

# ASUNTOSIJOITTAMINEN MUUTTOTAPPIOKUNTAAN



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Hämeen ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma

Kevät, 2020

Teemu Laiho

Liiketalous  
HAMK, Hämeenlinna

---

<b>Tekijä</b>	Teemu Laiho	<b>Vuosi 2020</b>
<b>Työn nimi</b>	Asuntosijoittaminen muuttotappiokuntaan	
<b>Työn ohjaaja/t</b>	Ari Sarviharju	

---

## TIIVISTELMÄ

Tässä opinnäytetyössä käsitellään asuntosijoittamista yksityissijoittajan näkökulmasta. Työ antaa tietoa siitä, kuinka asuntosijoittamisen prosessi toimii, kun tarkoituksena on ostaa asunto ja vuokrata se toiselle yksityishenkilölle. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa tietoa ja näkökulmia siihen, mitä tekijöitä tulee ottaa huomioon sijoitettaessa muuttotappiolliseen kuntaan. Tässä työssä perehdytään asiaan Kanta-Hämeessä sijaitsevan Forssan kaupungin avulla. Tietolähteenä työssä käytettiin useita sähköisiä sekä painettuja teoksia.

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta ja siitä saatavaa tuottoa. Vertailu tehtiin muuttotappiokunnan ja kasvavan kaupungin välillä. Kannattavuutta vertailtiin laskelmilla, jotka perustuivat aitoihin myynissä olleisiin asuntoihin. Laskelmissa tutkittiin ja vertailtiin kahta asuntoa muuttotappiollisesta Forssasta ja kahta asuntoa kasvavasta Turun kaupungista. Samalla havainnollistettiin velan määrän vaikutusta saatuun tuottoon. Laskelmien lisäksi haastateltiin suuren forssalaisen kiinteistönvälitysketjun myyntipäällikköä. Haastattelun avulla saatiin eksaktia tietoa Forssan asuntomarkkinoista sijoittajan näkökulmasta.

Työn perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittaminen Turkuun tuottaa euromääräisesti suurempaa sekä turvallisempaa tuottoa kuin asuntosijoittaminen Forssaan. Huomioitavaa on, että asuntosijoittamalla pieneen kaupunkiin on mahdollista saada melko hyvää tuottoa sijoitukselle. Lisäksi asuntosijoittaminen pieneen kaupunkiin ei vaadi yhtä suurta alkupääomaa.

**Avainsanat** Asuntosijoittaminen, muuttotappiokunta, vuokratuotto, velkavipu.

**Sivut** 51 sivua, joista liitteitä 6 sivua.

Degree Programme in Business Administration  
HAMK, Hämeenlinna

---

<b>Author</b>	Teemu Laiho	<b>Year</b> 2020
<b>Subject</b>	Apartment investing in a city with a decreasing population	
<b>Supervisors</b>	Ari Sarviharju	

---

ABSTRACT

This thesis explores apartment investing from the perspective of a private person. It offers information about the process of apartment investing when a private investor buys an apartment and rents it out to another private person. The purpose of this thesis is to provide knowledge and views on investing in an apartment located in a city suffering from net emigration. The city of Forssa located in the region of Kanta-Häme in southern Finland is used as an example. Multiple online and printed sources have been used to collect information for this thesis.

The main objective for this thesis was to study the profitability and income gains with apartment investing by comparing cities of decreasing and increasing population. Profitability was calculated based on real apartments put out for sale at the time of this study. The calculations are based on two apartments located in the city of Forssa and two located in the city of Turku. Leverage was one factor taken into consideration when calculating profitability. In addition to making calculations, exact information about the housing market in Forssa was gathered in an interview. The interviewee was the sales manager of a large real estate agency in Forssa.

In conclusion, apartment investing in Turku offers better and safer income than investing in Forssa. However, by investing in a smaller city, it is still possible to create income. Moreover, investing in a smaller city is possible for more people because it is a smaller investment.

**Keywords** Apartment investment, decreasing population, rental income, leverage.

**Pages** 51 pages including appendices 6 pages

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN KERROSTALO-OSAKKEISIIN.....	5
	2.1.1 Kasvukeskusten keskusta-alueiden yksiöt ja kaksiot .....	5
	2.1.2 Laitakaupungin yksiöt ja kaksiot.....	6
	2.1.3 Pienempien paikkakuntien asunnot.....	6
	2.2 Tuoton muodostuminen .....	7
	2.2.1 Vuokratuotto .....	7
	2.2.2 Arvonnousu .....	8
	2.3 Kulut ja riskit.....	9
	2.3.1 Kulut.....	9
	2.3.2 Riskit .....	11
	2.4 Vuokrasopimus ja asunnon vuokraaminen.....	13
3	ASUNTOMARKKINOIDEN TILA .....	15
	3.1 Forssa .....	16
	3.1.1 Forssan väestörakenne.....	17
	3.1.2 Forssan asuntomarkkinat .....	19
4	SIJOITUSASUNNON HANKINTA JA RAHOITUS .....	21
	4.1 Sijoituspäätökseen vaikuttavat tekijät.....	21
	4.2 Rahoitus ja velkavipu.....	22
	4.3 Verotus.....	24
5	TUTKIMUS.....	26
6	POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	39
	LÄHTEET .....	43

## Liitteet

Liite 1	Forssan asuntojen kassavirta
Liite 2	Turun asuntojen kassavirta
Liite 3	Forssan asuntojen tuottolaskelma
Liite 4	Turun asuntojen tuottolaskelma
Liite 5	Yksiöiden hintakehitys
Liite 6	Haastattelukysymykset

## Kuvat

Kuva 1.	Forssan sijainti Suomen kartalla (Forssa, 2020).....	17
Kuva 2.	Forssan väestön jakautuminen iän perusteella (Tilastokeskus, 2018). .....	18
Kuva 3.	Forssan väestönmuutos 2000–2018 (Tilastokeskus, 2018) .....	19
Kuva 4.	Forssan väestöennuste 2019–2040 (Tilastokeskus, 2018) .....	19
Kuva 5.	Kohteiden yksinkertaiset vuokratuottoprosentit .....	27
Kuva 6.	25 ja 10 vuoden tuottoprosentit 100 % velkavivulla .....	27
Kuva 7.	25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 100 % velkavivulla .....	28
Kuva 8.	25 ja 10 vuoden tuottoprosentit 75 % velkavivulla .....	29
Kuva 9.	25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 75 % velkavivulla .....	29
Kuva 10.	25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 100 % velkavivulla olettaen, että Forssassa on tyhjiä kuukausia yksi vuodessa ja Turussa kahta vuotta kohden yksi.....	30
Kuva 11.	25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 75 % velkavivulla olettaen, että Forssassa on tyhjiä kuukausia yksi vuodessa ja Turussa kahta vuotta kohden yksi.....	31
Kuva 12.	Kuukausittainen kassavirta 0 % velkavivulla .....	32
Kuva 13.	Kuukausittainen kassavirta 50 % velkavivulla .....	32
Kuva 14.	Kuukausittainen kassavirta 75 % velkavivulla .....	33
Kuva 15.	Kuukausittainen kassavirta 100 % velkavivulla .....	33
Kuva 16.	Yksiöistä maksettu €/m <sup>2</sup> , toteutuneiden kauppojen perusteella 2010–2019 (Kiinteistömaailma.fi, 2020) .....	34
Kuva 17.	Euromääräinen tuotto 25 vuoden sijoitusperiodin aikana 100 % velkavivulla, huomioituna ovat tyhjät kuukaudet ja arvonmuutos .....	35
Kuva 18.	Euromääräinen tuotto 25 vuoden sijoitusperiodin aikana 75 % velkavivulla, huomioituna ovat tyhjät kuukaudet ja arvonmuutos .....	36

## Taulukot

Taulukko 1.	Kerrostaloyskiöiden toteutuneiden kauppojen vertailu Forssan ja kasvukeskusten välillä vuonna 2019 (Kiinteistömaailma, 2020) .....	20
Taulukko 2.	Tutkimuksen kohteiden perustiedot .....	26

## Sanasto

**Hoitovastike:** Asunnosta taloyhtiölle maksettava kuukausittainen kulu, jolla katetaan taloyhtiön toiminta. Kulun maksaa asunnon omistaja, ei vuokralainen.

**Kassavirta:** Vuokratuotosta vähennetään asuntoon liittyvät kulut tietyllä ajanjaksolla. Kassavirta voi olla negatiivinen tai positiivinen.

**Korko:** Korko on lainasta pankille maksettava kulu, eli toisin sanoen lainan hinta.

**Oma pääoma:** Omalla pääomalla tarkoitetaan sitä osuutta asuntosijoituksen hankintahinnasta, minkä sijoittaja rahoittaa omilla rahoillaan, esimerkiksi säästöillä.

**Pääomavero:** Vuokratuotto on verotettavaa pääomatuloa. Pääomatuloveroaste on 30 000€ tuloihin asti 30 % ja yli 30 000€ menevältä osuudelta 34 %.

**Tyhjä kuukausi:** Kuukausi, jolloin sijoitusasunnossa ei ole vuokralaista. Kyseiseltä ajanjaksolta ei luonnollisesti saada vuokratuottoa.

**Varainsiirtovero:** Asunnon oston yhteydessä maksettava vero, joka on osakehuoneistoissa 2 % kauppahinnasta. Pääasiallisesti veron maksaa ostaja.

**Velkavipu:** Velkavipu ilmaisee vieraan pääoman suhdetta asunnon arvoon. Konkreettisesti velkavivulla tarkoitetaan sitä prosentuaalista määrää, jonka sijoittaja käyttää vierasta pääomaa asuntosijoituksen hankintaan.

**Vieras pääoma:** Vieraalla pääomalla tarkoitetaan asuntosijoituksen hankintahinnan osuutta, jonka sijoittaja rahoittaa ulkopuolisella rahoituksella, esimerkiksi pankkilainalla.

**Vuokratuotto:** Vuokratuotoksi kutsutaan sijoitusasunnosta saatavaa vuokraa, eli korvausta.

**Vuokratuottoprosentti:** Vuokratuottoprosentilla tarkoitetaan sijoitusasunnon tuottojen ja menojen suhdetta asunnon hintaan.

## 1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen mielletään helposti sijoitusmuodoksi johon vain erittäin varakkailla on mahdollisuus. Usein voi törmätä ajatukseen, jonka sarjakuvista tuttu pohatta Roope Anka on alun perin tehnyt tutuksi: raha tulee rahan luokse. Sijoittaminen asuntoihin ei kuitenkaan ole vain varakaiden ihmisten etuoikeus ja mahdollisuus. Henkilö, joka hankkii tietoa ja perehtyy asuntosijoittamiseen, voi sijoittaa asuntoihin jopa hyvin pienellä alkupääomalla.

Asuntosijoittamisen idean voi yksinkertaistaa seuraavalla tavalla: asuntosijoittajan tarkoitus on ostaa asunto ja vuokrata se vuokralaiselle. Näin sijoittaja saa asunnosta tasaista vuokratuloa. Mikäli asunnon arvo nousee sijoitusaikana, saa sijoittaja vuokratulon lisäksi hyötyä asunnon arvonnoususta. Arvonnousu realisoituu myyntitilanteessa myyntivoittona tai rahoituksen yhteydessä kohonneena vakuusarvona. Vakuusarvolla tarkoitetaan arvoa, jota vastaan pankki myöntää sijoittajalle lainaa. Asuntosijoittajan kannattaa pyrkiä tilanteeseen, jossa vuokralaisen maksama vuokra kattaa kaikki sijoitusasuntoon liittyvät kulut kokonaisuudessaan. Mikäli sijoittaja onnistuu toimimaan edellä mainitulla tavalla, hänelle itselleen ei jää ostetusta asunnosta maksettavaa, vaan vuokralainen maksaa vähitellen ostetun asunnon kokonaisuudessaan velattomaksi. (Kaarto, 2015, s.22)

Asuntosijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto. Henkilöitä, jotka saivat vuokratuloa Suomessa verohallinnon mukaan vuonna 2010, oli 269 542 kappaletta. Vuonna 2016 vuokratuloa saavia henkilöitä oli 48 310 enemmän, yhteensä 317 852 kappaletta. Suurin osa suomalaisista asuntosijoittajista on aivan tavallisia palkansaajia. Suomen vuokranantajien toteuttaman tutkimuksen mukaan asuntosijoittajista noin 55 % ilmoitti vuotuisiksi ansiotuloikseen alle 50 000€. Samaisesta tutkimuksesta käy ilmi, että merkittävä enemmistö asuntosijoittajista omistaa 1-2 vuokratavaa sijoitusasuntoa. Hyvin pieni osa asuntosijoittajista tekee asuntosijoittamista ammattimaisesti ja vielä pienempi osa ammatikseen eli täysipäiväisesti. (Vuokranantajakysely, 2020; PTT, 2018.)

Pääasiallisesti hyvinä sijoituskohteina asuntosijoittajalle pidetään yksiöitä ja pieniä kaksioita. Sijoittajan ei tule pelästyä sitä, että pienemmissä asunnoissa neliöhinnat (asunnon hinta/neliömäärä) ovat yleensä huomattavasti suurempia kuin isommissa asunnoissa. Syitä, miksi asuntosijoittajat suosivat juuri pieniä asuntoja, on useita. Vuokrakysyntä on yleensä suurempaa pieniin asuntoihin kuin suurempiin asuntoihin. Tämän lisäksi vuokrat eivät lähtökohtaisesti korreloi suoraan asunnon neliömäärään nähden, vaan pienemmät asunnot tarjoavat suuremman vuokratuon asuinneliötä kohden (vuokra/asunnon neliömäärä). Lisäksi pienempi asunto tarkoittaa yleensä pienempää hoitovastiketta. Hoitovastike

on kuukausittain taloyhtiölle maksettava raha asunnosta. Hoitovastikkeilla rahoitetaan esimerkiksi taloyhtiön remontit, jätehuolto sekä kunnossapito. Yleensä hoitovastikkeen suuruus määräytyy asunnon neliöiden mukaan. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Syitä, miksi ihmiset sijoittavat asuntoihin, on useita. Jokainen asuntosijoittaja tai aiheesta kiinnostunut arvottaa tietyt syyt tärkeämmiksi kuin toiset. Asuntosijoittaminen tarjoaa parhaimmillaan tasaista ja hyvin ennustettavaa kassavirtaa vuokratuoton muodossa. Verrattuna esimerkiksi osakkeisiin, joiden tuotot saattavat vaihdella rajusti hyvin lyhyessä ajassa, asuntosijoittaminen tarjoaa pääsääntöisesti hermoja säästävemmän tavan sijoittaa. Tarkasteltaessa asuntojen hintojen historiallista kehitystä voidaan todeta, että asuntojen hintojen heilahtelut ovat olleet vähäisiä verrattuna esimerkiksi osakemarkkinoiden heilahteluihin. Stabiili hintakehitys on syynä sille, että pankit myöntävät asuntosijoittajalle lainaa huomattavasti helpommin kuin muihin sijoituskohteisiin sijoittaville. Vertailtaessa asuntosijoittamista ja osakesijoittamista keskenään voidaan todeta, että osakesijoittajan on todella vaikeaa vaikuttaa omistamansa yrityksen toimintaan tai kykyyn tuottaa tulosta. Asuntosijoittaja taas pystyy suoraan vaikuttamaan sijoituksensa tuottoon sekä arvoon. Asuntosijoittaja voi remontoida asuntoa, muuttaa vuokran suuruutta, vaikuttaa vuokralaisen valintaan sekä vaikuttaa taloyhtiön toimintaan hallituksen kautta. Toisaalta asuntosijoittaminen vaatii huomattavasti enemmän aikaa ja vaivaa kuin osakesijoittaminen. Osakekaupat onnistuvat nopeasti älypuhelimella tai tietokoneella kotisohvalta, asuntokauppa taas on huomattavasti pidempi projekti. (Orava & Turunen, 2013, s. 17–19; 37–40)

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen sijoittamiseen, liittyy riskejä. Yksi tunnetuimmista riskeistä on hintariski. Hintariskiksi kutsutaan tilannetta, jossa asunto ostetaan ylihintaan. Ylihinnalla ostettu asunto ei tuota haluttua vuokratuottoa suhteessa kauppahintaan. Asuntomarkkinoilla on tapana, että asunnoista tehdään tarjouspyyntöjä, jotka saattavat merkittävästi alittaa pyydetyn hinnan. Harva asunto loppujen lopuksi vaihtaa omistajaa pyydetyllä kauppahinnalla. Hintariskiksi kutsutaan myös tilannetta, jossa asuntomarkkinan yleinen hintataso laskee merkittävästi. Merkittäviä vuokralaiseen liittyviä riskejä ovat niin sanotut tyhjät kuukaudet. Tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnossa ei ole vuokralaista. Tyhjinä kuukausina sijoittaja joutuu kustantamaan kaikki asuntoon liittyvät kulut omista säästöistään. Vuokralaiseen liittyy myös riski vuokran maksamatta jättämisestä tai asunnon vahingoittamisesta. Riskit, jotka liittyvät taloyhtiöön, voivat realisoitua esimerkiksi suurentuneina hoitovastikkeina tai pitkittyneinä ja hintavina taloyhtiön remontteina. Asuntosijoittaja kohtaa todella paljon riskejä. On kuitenkin todettava, että sijoittaja itse voi merkittävästi vaikuttaa riskeihin omalla osaamisellaan sekä kokemuksellaan. (Orava & Turunen, 2013 s. 197–198)

Tämä opinnäytetyö tutkii asuntosijoittamista erityisesti näkökulmasta, jossa sijoituksen kohde sijaitsee väestönkehitykseltään negatiivisessa



kunnassa. Huomioon otettavia asioita ja tekijöitä sijoitettaessa muuttotappiolliseen kuntaan, havainnollistetaan Kanta-Hämeessä sijaitsevan Forssan kaupungin avulla. Forssan kaupunki on ollut väestönmuutokseen tappiollinen jo pidemmän aikaa. Osin muuttotappiosta johtuen, asuntojen hintataso on huomattavasti edullisempi kuin suuremmissa kaupungeissa.

Opinnäytetyön tarkoituksena on antaa tietoa siitä, mitä on asuntosijoittaminen ja kuinka asuntosijoittamisen prosessi käytännössä toimii. Lisäksi tutkitaan, kuinka asuntosijoittamisen tuotto muodostuu ja onko asuntosijoittaminen ylipäänsä taloudellisesti kannattavaa. Tutkimuksessa keskitytään erityisesti siihen, voiko sijoittaminen muuttotappiolliseen Forssan kaupunkiin olla kannattavaa, vai olisiko kannattavampaa sijoittaa suurempaan Turun kaupunkiin. Lisäksi tutkimusosuudessa kartoitetaan Forssan asuntomarkkinoiden tilaa forssalaisen kiinteistönvälittäjän näkökulmasta. Vaikka tässä opinnäytetyössä keskitytään tarkastelemaan asuntosijoituspäätöksiä juuri Forssan näkökulmasta, opinnäytetyön tavoitteena on antaa yleistä tietoa ja näkökulmia tekijöihin, joita tulee ottaa huomioon, kun sijoituksen kohteena on mikä tahansa muuttotappiokunta.

Tämän opinnäytetyön avulla on mahdollista löytää vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin. Mitä asuntosijoittaminen on ja miten asuntosijoittamisen tuotto muodostuu? Onko kasvava kaupunki Turku kannattavampi sijoituskohteeksi kuin muuttotappiollinen Forssa? Voiko asuntosijoittaminen muuttotappiokuntaan olla taloudellisesti kannattavaa? Opinnäytetyön tietoperustana toimivat useat sähköiset sekä kirjalliset lähteet. Sähköisiä lähteitä käyttämällä varmistettiin se, että tutkimuksessa käytetty tilastotieto on mahdollisimman ajantasaista. Kirjallisuutta hyödynnettiin kerätessä konkreettista tietoa asuntosijoittamisesta ja sen toiminnasta.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa kerrotaan, mitä asuntosijoittaminen on. Lisäksi kerrotaan tuoton muodostumisesta, asuntosijoituksen rahoittamisesta sekä asuntosijoittamisen riskeistä ja niiden hallinnasta. Tässä opinnäytetyössä asuntosijoittaminen rajataan vain kerrostalo-osakkeisiin ja laskelmissa sijoittajana toimii aina yksityishenkilö. Teoriaosuuden lopuksi käsitellään, kuinka sijoitusasunto hankitaan ja rahoitetaan sekä mihin asioihin tulee erityisesti kiinnittää huomiota.

Teoriaosuudessa luodaan myös katsaus muuttotappiokuntiin ja erityisesti tämän opinnäytetyön keskiössä olevaan Forssaan. Muuttotappiokuntia käsitellään yleisellä tasolla, ja pohditaan syitä muuttotappiokuntien suureen määrään Suomessa. Forssaan keskitytään hieman tarkemmin, samalla mallintamalla niitä asioita, joihin asuntosijoittajan tulee kiinnittää huomiota.

Tutkimus koostuu kahdesta osasta. Ensimmäisessä osassa asuntosijoittamista tutkitaan case-tutkimuksena. Tutkimuksessa verrataan kahta Forssan keskustassa sijaitsevaa yksiyhtiötä ja kahta Turun keskustassa sijait-

sevaa yksiötä keskenään. Tässä tutkimuksen osassa tuotetaan tilastotietoa siitä, kuinka tuotot ja arvonkehitykset vaihtelevat verrokkikaupunkien välillä. Samalla tuotetaan tietoa siitä, onko kannattavampaa sijoittaa kasvavaan kaupunkiin Turkuun kuin väestötappiolliseen Forssaan.

Tutkimuksen toisessa osassa suoritetaan kvalitatiivinen tutkimus, jota varten haastateltiin forssalaisen kiinteistönvälitystoimiston myyntipäällikköä. Tutkimus toteutettiin teemahaastatteluna, ja haastattelussa kartoitettiin myyntipäällikön omaa sekä yrityksen näkemystä Forssan asuntomarkkinoiden tilasta. Lisäksi tutkittiin sitä, olisiko henkilö itse valmis sijoittamaan asuntoihin Forssassa, ja ovatko ulkopaikkakuntalaiset kiinnostuneita forssalaisista asunnoista. Tutkimukseen haastateltiin forssalaisen kiinteistönvälitysyhtiön myyntipäällikköä.

## 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN KERROSTALO-OSAKKEISIIN

Asuntosijoittaminen juuri kerrostalo-osakkeisiin on suuressa suosiossa. Syynä tähän voidaan pitää sitä, että asumisen ja sijoittamisen riskit pienenevät asunto-osakeyhtiöiden järjestelmällisyyden vuoksi. Asunto-osakeyhtiötä ohjaa asunto-osakeyhtiölaki. Taloyhtiön hallituksen, joka hoitaa yhtiön hallintoa, tulee noudattaa asunto-osakeyhtiölakia. (Orava & Turunen, 2013 s. 211)

Pääsääntöisesti asuntosijoittajat tahtovat sijoittaa pieniin asuntoihin, yksiöihin tai pieniin kaksioihin. Syynä tähän voidaan pitää sitä, että pienille asunnoille löytyy tilastollisesti enemmän kysyntää kuin suuremmille asunnoille. Lisäksi sijoituksen kannattavuuteen vaikuttaa merkittävästi asunnosta kuukausittain maksettava hoitovastike, hoitovastikkeen suuruus taas määräytyy useasti juuri asunnon koon mukaan, eli pienemmässä asunnossa vastike on pienempi. (Orava & Turunen, 2013 s. 71)

Asuntosijoittamiseen on olemassa useita erilaisia strategioita, joista jokainen sijoittaja valitsee itselleen sopivan. Sijoittaja harvemmin seuraa yhtä puhdasta ja valmista strategiaa, vaan henkilö yhdistelee erilaisia strategioita itselleen sopivilla tavoilla. Strategian valintaan vaikuttaa merkittävästi asuntosijoittajan itsensä osaaminen, kokemus, sijoitushorisontti sekä käytettävissä oleva varallisuus.

### 2.1.1 Kasvukeskusten keskusta-alueiden yksiöt ja kaksiot

Yleisesti ajatellaan että asuntosijoittajan kannattaa sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin kerrostalo yksiöihin tai kaksioihin. Syitä tähän on helppo ymmärtää, yksiöt ja kaksiot ovat halutuimpia kohteita vuokramarkkinoilla, eli niihin on helpoin löytää vuokralainen. Yhden tai kahden hengen talouksia oli vuonna 2015 peräti 86 % kaikista asunnonvuokraajista. Suuri kysyntä vuokramarkkinoilla tarkoittaa myös kasvavaa kysyntää ostomarkkinoilla, eli pienille sijoitusasunnoille löytyy enemmän ostajia. Tämä mahdollistaa sijoittajalle tarpeen tullen helpon ja parhaimmillaan nopean mahdollisuuden realisoida eli myydä sijoituksen kohde. (Kaarto, 2015, s. 141–142)

Eryteisesti suurissa kasvukeskuksissa asuntojen hinnat ovat nousseet runsaasti suuren kysynnän vuoksi. Kun asunnon hinta kohoaa vauhdikkaasti, mutta vuokrataso maltillisemmin, joudutaan tilanteeseen jossa asunnosta saatava vuokra ei enää vastaa sijoittajien toiveita. Tämä on johtanut siihen että asuntosijoittajien on hankala löytää sopivia kohteita. (Kaarto, 2015, s. 142)

### 2.1.2 Laitakaupungin yksiöt ja kaksiot

Edellisessä kappaleessa puhuttiin siitä, kuinka asuntojen hinnat ovat kohonneet vauhdikkaasti kasvukeskusten ydinalueilla ja näin ollen sopivia sijoituskohteita on hankala löytää. Asuntosijoittaja joka haluaa saada sijoitukselleen parempaa vuokratuottoa, voi kääntää katseensa laitakaupunkien asuntokohteisiin. Sijoitettaessa kaupunkien laitamille, mahdollisia sijoituskohteita löytyy yleensä helpommin ja edullisempaan hankintahintaan kuin keskusta-alueilta. Hankinta-hinnan ollessa pienempi, asunnosta saatava prosentuaalinen vuokratuotto nousee keskusta-alueita suuremmaksi. Laitakaupungilla sijoittajan kannattaa kuitenkin kiinnittää entistä enemmän huomiota vuokralaisen valintaan. (Kaarto, 2015, s.142)

Sijoitettaessa laitakaupunkiin on ensiarvoisen tärkeää, että sijoittaja tutustuu tarkasti alueen palveluihin ja liikenneyhteyksiin. Sijoituspäätöstä tukee esimerkiksi alueella sijaitseva suuri työllistäjä tai oppilaitos. Mikäli mahdollista, sijoittajan kannattaa tutustua kohdekunnan kaavoituskatsaukseen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Kun lähiöstä on hyvät liikenneyhteydet keskustaan, alueella sijaitsee työllistäjiä ja/tai oppilaitoksia ja kunta mahdollistaa kaavoituksessa alueen kehittymisen sekä kasvamisen voidaan olettaa että alueen asuntojen arvo tulee nousemaan tai ainakin pysymään ennallaan ajan kuluessa. (Kaarto, 2015, s.142)

### 2.1.3 Pienempien paikkakuntien asunnot

Asuntosijoittaminen pienemmälle paikkakunnalle vaatii sijoittajalta enemmän näkemystä, tietoa ja kykyä sietää riskiä. Pienemmillä paikkakunnilla vuokratuotot saattavat olla parhaimmillaan jopa 10–20 %, kun vuonna 2016 koko maan keskiarvoinen vuokratuotto oli 4,5 %. (Inderes, 2016.)

Asuntosijoittaja ei voi kuitenkaan tehdä päätöstään vain vuokratuoton perusteella, mikäli hän aikoo sijoittaa pienemmälle paikkakunnalle. Pienemmissä kunnissa alueelliset erot korostuvat ja sijoittajan tuleekin tutustua tarkasti sijoituskohteen kuntaan ja alueeseen. Jopa kaupungin sisällä saattaa löytyä merkittäviä alueellisia eroja vuokrasossa tai työllisyystilanteessa, joka saattaa vaikuttaa vuokralaisen löytymiseen. (Kaarto, 2015, s. 143)

Pienemmillä paikkakunnilla ei ole poikkeuksellista, että suurinta osaa työpaikoista ylläpitää vain muutama toimija. Esimerkiksi Valmet Automotive Oy työllistää Uudessakaupungissa yhteensä 3641 henkilöä, kun seuraavaksi suurin työllistäjä työllistää 345 henkilöä. Sijoittajan onkin syytä perehtyä ja tarkistaa onko olemassa riski, että suuret työnantajat olisivat aikeissa siirtää tuotantoaan tai lopettamassa toimintansa kokonaan. Työpaikkojen vähentyminen tai katoaminen voi vaikuttaa merkittävästi alueen asuntojen hintoihin sekä vuokratuottoon. (Kaarto, 2015, s. 143; Finder, 2019)

Lisäksi pienemmillä paikkakunnilla asuntokanta saattaa helposti olla vanhempaa kuin kasvukeskuksissa, tästä syystä sijoittajan on syytä tutustua tarkasti taloyhtiöiden tilaan. Sijoittajan tulisi tarkistaa kuinka taloyhtiöstä on pidetty huolta ja onko suuret remontit jo tehty. (Kaarto, 2015, s. 143)

## 2.2 Tuoton muodostuminen

Sijoittajan on tärkeää ymmärtää mistä asuntosijoittamisen tuotto todellisuudessa muodostuu. Voidaan todeta että asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kahdesta tekijästä: arvonnoususta ja vuokratuotosta. Nämä asiat eivät sulje toisiaan pois, eli tuottoa on mahdollista saavuttaa samanaikaisesti niin vuokratuotolla kuin arvonnousulla. Yleensä sijoittajan tavoite ja päämäärä määrittää sen, kumpaa tuoton tekijää hän painottaa omassa strategiassaan sekä kumpaa hän pääasiallisesti tavoittelee. Pääsääntönä voidaan pitää sitä, että sijoittaja joka panostaa säännölliseen kassavirtaan vuokratuoton muodossa, kerää itselleen omaisuutta ja varallisuutta. Arvonnousuun panostava sijoittaja taas pyrkii tekemään sijoituksia, jotka tuottavat rahaa lyhyellä tähtäimellä. (Kaarto, 2015, s. 67–72)

Asuntosijoittajan on siis mahdollista saada samanaikaisesti tuottoa sekä arvonnoususta että vuokratuotosta. Yleensä asuntosijoittajat jakaantuvat kuitenkin kahtia sen perusteella, kumpaa tuottoa he arvottavat. On melko tavallista, että sijoituskohte, joka vaikuttaa erinomaiselta kohteelta arvonnousun kannalta, ei ole paras mahdollinen kohde vuokratuoton kannalta. Sama pätee myös toisinpäin. Esimerkkinä tästä voidaan ajatella asunto kasvukeskuksen ytimessä tai vastaavasti kaupungin laidapuolella. Kasvukeskuksessa ostohinta on korkeampi, joka laskee saatavaa vuokratuottoprosenttia. Vastaavasti laidakaupungilla vuokratuottoprosentti voi olla todella korkea, mutta potentiaali arvonnousulle maltillinen. (Kaarto, 2015, s. 67–72)

### 2.2.1 Vuokratuotto

Asuntosijoittamisen perusajatukseksi voidaan pitää sitä, että asunto vuokrataan ja siitä saadaan vuokratuloa, eli kuukausittaista kassavirtaa. Vuokratuottoon keskittyvä sijoittaja pyrkii ostamaan pankkilainaa apuna käyttäen useita asuntoja, niin että vuokratuotto kattaisi pankille maksettavat korot ja lyhennykset. Tällä toteutustavalla päästään ajan kuluessa siihen tilanteeseen, että vuokratuloilla on maksettu pankkilainat pois, sijoittajalla on useita velattomia sijoitusasuntoja ja vuokratuotoista jää edelleen positiivista kuukausittaista kassavirtaa. Kassavirran tärkeyttä voidaan ajatella seuraavalla esimerkillä: sijoittajalla on asunto, jonka kuluihin (katso kappale 2.3.1., Kulut) hänellä kuluu 450€ kuukaudessa. Samaisesta asunnosta hän saa vuokratuloa 400€ kuukaudessa, tarkoittaen että hänen kuukausittainen kassavirtansa on 50€ negatiivinen. Negatiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että joka kuukausi sijoittaja joutuu käyttä-

mään omista säästöistään rahaa. Sijoittaja joutuu myös pohtimaan sitä, kuinka monta negatiivisen kassavirran sijoitusasuntoa hän voi omistaa. Entäpä jos kassavirta olisikin positiivinen ja jokaisesta kohteesta jäisi kulu- jen jälkeen sijoittajan taskuun 50€? Tällöin ei olisi tarpeen pohtia kuinka monta sijoitusasuntoa oma talous kestäisi, koska jokainen kohde toisi si- joittajalle lisää tuloja. (Kaarto, 2015, s. 69–71)

Vuokratuotto on tärkeä osa asuntosijoittamista ja juuri tästä syystä asun- tosijoittaja yleensä vertailee kohteiden välillä vuokratuottoprosenttia. Vuokratuottoprosentilla pyritään tutkimaan sitä, onko sijoituspäätös ta- loudellisesti kannattava. Asuntosijoittaminen on pitkälti matematiikkaa ja numeroiden analysointia. Sijoittajan tulisi aina perehtyä tarkasti laskel- miin, ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Jotta voidaan laskea vuokra- tuottoprosentti, tulee tietää mahdollisimman realistinen arvio tulevasta vuokrasta, asunnon hoitovastike sekä asunnon velaton kauppahinta.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoito}) \times 12}{\text{asunnon velaton hinta}} \times 100 \quad (1)$$

Havainnollistetaan vuokratuoton laskeminen esimerkillä: Sijoitusasunnon vuokra on 450€ kuukaudessa, hoitovastike 150€ ja asunnon ostohinta 60 000€. Tällöin vuokratuottoprosentiksi saadaan 6 %.

Vuokratuottoprosentti ei tietenkään kerro suoraan onko sijoituskohde kannattava vai ei. Erilaisia sijoituskohteita ei myöskään voida asettaa pa- remmuusjärjestykseen vain vuokratuottoprosentin mukaan. Vuokratuot- toprosentti on enemmänkin yksi työkalu sijoituskohteiden vertailua var- ten. Yleinen mielipide asuntosijoittajien keskuudessa on, että hyvän vuokratuoton raja menee kuudessa prosentissa. Yleensä sijoitusasuntojen vuokratuotot vaihtelevat Suomessa 4-8 % tietämillä. Sijoittajan oma ta- voite ja strategia määrittää sen, mikä on hänelle riittävä vuokratuotto. Vuokratuotto vaihtelee alueittain suuresti. Suurta vaihtelua selittää se, että vaikuttavia asioita ovat vuokrataso, asunnosta maksettu hinta sekä asunnon kulut. Ydinkeskustassa vuokratuottoprosentti jää helposti laita- kaupunkia pienemmäksi, asunnon suuremman ostohinnan vuoksi. (Sal- kunrakentaja, 2017.)

### 2.2.2 Arvonnousu

Yksinkertaisesti ajateltuna asuntosijoittaja, joka tavoittelee voittoa ar- vonnousun kautta, pyrkii ostamaan asunnon alhaisempaan hintaan kuin myymään sen. Ajatellaan tilanne, jossa sijoittaja on ostanut asunnon 50 000€ ja myy sen 75 000€. Arvonnousuna saatu tuotto on 25 000€ en- nen veroja. Arvonnoususta saatava tuotto realisoituu myyntitilanteessa. Poikkeuksena sijoittajan on mahdollista käyttää arvonnousua lisävakuu- tena, neuvoteltaessa pankin kanssa uuden sijoituskohteen lainasta. Täl- löin sijoittajan ei tarvitse myydä sijoituskohdetta, mutta hän hyötyy silti arvonnoususta. (Kaarto, 2015, s. 67–68)

Sijoitusasunnon arvo saattaa nousta kolmesta pääasiallisesta syystä. Arvonnousu voi tapahtua ajan kuluessa, joko yleisen markkinatilanteen muutoksen tai alueellisen kehityksen vuoksi. Yleisellä markkinatilanteella tarkoitetaan tilannetta, jossa asuntojen hinnat nousevat koko Suomen markkinalla. Alueellisella kehityksellä tarkoitetaan sitä, että kaupunki tai kunta kehittää alueen kulkuyhteyksiä tai palveluja ja tästä syystä tietyn kaupunginosan asuntojen arvo nousee. Asunnon arvo voi nousta myös hinnoitteluvirheen vuoksi, eli jostakin syystä asunto on saatu ostettua alle sen todellisen markkinahinnan. Tällöin asunnon arvonnousu on mahdollista realisoida hyvin nopeasti kaupan jälkeen myymällä asunto korkeampaan hintaan. Sijoittajan on myös mahdollista itse pyrkiä nostamaan asunnon arvoa remontoimalla sitä. (Kaarto, 2015, s. 67–68)

### 2.3 Kulut ja riskit

Voidaan todeta, että historiallisesti tarkasteltuna asuntojen hintakehitys on ollut Suomessa melko vakaata. Tämän perusteella ei kuitenkaan voida tuudittautua siihen uskoon, että asuntosijoittamiseen ei liittyisi kuluja sekä riskejä. Kulut voivat olla kertaluontoisia, esimerkiksi asunto-osakkeen oston yhteydessä maksettava 2 % varainsiirtovero toteutuneesta kauppahinnasta. Kulut voivat olla myös jatkuvia, esimerkiksi kuukausittain taloyhtiölle maksettava yhtiövastike, jolla rahoitetaan taloyhtiön toiminta. Riskit ovat oleellinen osa kaikkea sijoittamista, niin myös asuntosijoittamista. Sijoitettaessa asuntoihin toimintaan liittyy valitettavasti myös sellaisia riskejä, joita ei voida kokonaan minimoida millään keinoin. Hyvä uutinen sijoittajalle on kuitenkin se, että useaan riskiin sijoittaja voi itse vaikuttaa merkittävästi. Sijoittaja voi esimerkiksi vaikuttaa omaan osaamiseensa, ottamansa velan määrään sekä siihen minkälaisia asuntoja hän ostaa ja minkälaisilta alueilta. Tässä kappaleessa kerrotaan asuntosijoittamiseen liittyvistä kuluista ja riskeistä, lisäksi pohditaan sitä kuinka paljon sijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa näihin tekijöihin itse. (Kaarto, 2015, s. 197)

#### 2.3.1 Kulut

Asuntosijoittamiseen liittyy runsaasti erilaisia kuluja ja kustannuseriä. Mitä paremmin asuntosijoittaja osaa ottaa nämä kulut huomioon omissa laskelmissaan heti alusta asti, sen realistisempiin laskelmiin on mahdollista päästä. Parhaassa tapauksessa sijoittava onnistuu laskemaan kulut niin, että esimerkiksi tulevasta remontista koituvat kulut on jo laskettu laskemiin mukaan.

Asuntosijoittajan ostaessa asunnon, hänelle tulee kuluksi asunnon toteutunut kauppahinta. Harva asuntosijoittaja kuitenkaan ostaa asuntoa täysin omilla säästöillään. Yleensä ainakin jokin osuus kauppahinnasta kateetaan asuntolainalla. Otettaessa pankista asuntolainaa, maksetaan tästä

toimenpiteestä pankille lainan järjestelypalkkio. Esimerkiksi Nordea ilmoittaa Internet-sivuillaan että he perivät lainan järjestelypalkkiona 0,40 % lainan määrästä, kuitenkin vähintään 300€. Danske Bank ilmoittaa samaisiksi luvuiksi 0,60 % lainan määrästä, kuitenkin vähintään 300€. Tämä tarkoittaa sitä, että otettaessa 100 000€ laina, veloittaa Nordea lainan järjestelystä 400€ ja Danske Bank 600€. (Nordea, 2020; Danske Bank, 2020)

Toinen tärkeä kuluerä joka tulee ottaa huomioon asunnon ostohetkellä, on varainsiirtoveto. Varainsiirtovero maksetaan kaupanteon yhteydessä. Mikäli kaupanteossa ei sovita toisin, ostaja maksaa varainsiirtoveron. Asunto-osakkeen oston yhteydessä varainsiirtoveron suuruus on 2 % toteutuneesta kauppahinnasta. Suomessa ensiasunnon ostajan ei tiettyjen ehtojen täytyessä tarvitse maksaa varainsiirtoveroa lainkaan. Vapautuksen edellytyksenä on kuitenkin se, että asunto ostetaan omaksi vakituiseksi asunnoksi, eikä asuntosijoittaja näin ollen ole oikeutettu vapautukseen. (Verohallinto, 2020)

Sijoittajan on hyvä huomioida varainsiirtoverosta seuraava asia. Vaikka henkilö ei ole oikeutettu vapautukseen varainsiirtoverosta hänen ostaessaan ensimmäiseksi asunnokseen sijoitusasunnon, menettää hän tässä yhteydessä oikeuden vapautukseen varainsiirtoverosta, kun hän myöhemmin ostaa asuntoa omaan käyttöönsä. (Veronmaksajat, 2019)

Mahdollisesti tunnetuin kuluerä sijoitusasunnossa on hoitovastike. Hoitovastike on maksu, joka maksetaan taloyhtiölle yleensä kuukausittain. Hoitovastikkeella rahoitetaan taloyhtiön toiminta maksamalla esimerkiksi kiinteistöverot, huoltomaksut sekä jätevesimaksut. Yleensä hoitovastike määräytyy asunnon koon eli neliömetrien mukaan. Hoitovastike voi määräytyä myös asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärän mukaan. Hoitovastikkeen määrään voi vaikuttaa esimerkiksi taloyhtiön koko, ajallaan hoidetut remontit, taloyhtiön tontin omistusperuste sekä se, saako taloyhtiö mahdollisia vuokratuloja omistamistaan liiketiloista tai asunnoista. Hoitovastikkeen lisäksi usein puhutaan rahoitusvastikkeesta, jota voidaan kutsua myös pääomavastikkeeksi. Rahoitusvastike on maksuerä, jolla katetaan taloyhtiölainan lyhennyksiä sekä korkoja. Taloyhtiölainat ovat lainoja joita taloyhtiö ottaa rahoittaakseen suurempia remontteja, esimerkiksi julkisivu- tai linjasaneerauksen. Rahoitusvastike veloitetaan asunnon omistajalta samaan tapaan kuin yhtiövastike, pääsääntöisesti kuukausittain. (Asuntosalkunrakentaja, 2018)

Ottaen huomioon että iso osa asuntosijoittajista rahoittaa ainakin osan asunnosta pankista saadulla lainalla, on hyvä tarkastella mistä pankille kuukausittain maksettava raha muodostuu. Lainojen myöntäminen on pankille liiketoimintaa ja pankki saa osuutensa asiakkailta lainan korkona. Lainan korko muodostuu kahdesta tekijästä, marginaalista sekä viitekorosta. Marginaali on pankille palkkio siitä riskistä että se lainaa asiakkaalleen rahaa. Pankki arvioi asiakkaan maksukykyä ja riskiluokitusta. Henkilö



jolla on erinomaiset ja vakaat tulot, voi saada lainan pienemmällä marginaalilla kuin henkilö jonka maksukyvyyn pankki arvioi suuremmaksi riskiksi. Korkoihin tutustutaan tarkemmin luvussa 4; Sijoitusasunnon hankinta ja rahoitus. (Etua, n.d.)

### 2.3.2 Riskit

Kuten todettua riskit ovat osa kaikkea sijoittamista, eikä asuntosijoittaminen tee poikkeusta. Käsitellään ensimmäiseksi hintariski, joka liittyy oleellisesti asunnon arvoon sekä yleiseen hintatasoon. Hintariskin toteutuessa asuntomarkkinan yleinen hintataso laskisi merkittävästi, merkittävänä hintojen alenemisena pidetään yli 30 % laskua. Suomessa asuntojen hintojen erittäin nopeaa ja merkittävää alenemista pidetään toki epätodennäköisenä, mutta ei mahdottomana. Sellaisen asuntosijoittajan kannalta, joka on ostanut asuntoja maltillisella velkatasolla ja on panostanut vakaaseen kassavirtaan, riskin vaikutus jäisi toteutuessaan melko pieneksi. Asuntojen hintojen muutoksella ei ole vaikutusta siihen, että vuokrat juoksevat tasaiseen tahtiin. Toteutuessaan hintariski on merkityksellinen, mikäli sijoittaja on juuri aikeissa ostaa tai myydä asunnon. Hintariskillä on myös vaikutusta siihen, voiko sijoittaja saada pankilta lisää lainaa omistamiaan asuntoja vastaan. Sijoittaja voi vaikuttaa hintariskin minimoimiseen pitämällä velkaisuusasteensa siedettävänä, sekä panostamalla riittävään kassavirtaan vuokratuoton muodossa. (Orava & Turunen, 2013 s. 197–201)

Korkoriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa yleinen korkotaso nousee merkittävästi. Etenkin 2010 luvulla on eletty matalien korkojen aikaa. Korkojen ollessa pitkään matalalla, saattaa tämä houkuttaa asuntosijoittajat tekemään päätöksiä, jossa asuntoja ostetaan suurella velkavivulla, eli velkaisuusasteella. Korkojen noustessa saatetaan pahimmillaan olla tilanteessa, jossa sijoittajan suuren velkamäärän vuoksi, hän ei enää kykenekään suoriutumaan maksuistaan pankille. Korkoriskiin asuntosijoittaja pystyy varautumaan pitämällä velkavivun maltillisena. Sijoittaja voi myös varata hätävaran käteistä tai muuta kohtalaisen likvidiä omaisuutta, esimerkiksi rahastoja tai osakkeita, joilla voi riskin toteutuessa pienentää velkatasoaan. (Orava & Turunen, 2013 s. 210–203)

Edellä mainitut riskit ovat liittyneet yleiseen taloustilanteeseen. Seuraavaksi käsitellään riskejä, jotka liittyvät tavalla tai toisella vuokralaiseen. Erityisesti pienemmissä kaupungeissa tai laitakaupungeilla saattaa tulla eteen tilanne, jossa sijoittaja ei löydä asuntoonsa vuokralaista lainkaan. Näin ollen asuntoon kohdistuu niin kutsuttuja ”tyhjiä kuukausia”. Tyhjätkuukaudet tarkoittavat kuukausia, jolloin vuokratuottoa ei synny lainkaan. Ikävä asia sijoittajan kannalta on se, että tyhjiltä kuukausilta tulee silti maksaa kulut, eli vastike ja lyhennykset. Näin ollen muutamakin tyhjä kuukausi vaikuttaa kokonaistuottoon merkittävästi. Asuntosijoittaja voi yrittää vaikuttaa mahdollisten tyhjien kuukausien määrään. Tilastollisesti sijoittajan, joka tahtoo välttää tyhjiä kuukausia, kannattaa hankkia pie-

nehkö asunto mahdollisimman läheltä keskustaa tai hyvien kulkuyhteyksien päästä oppilaitoksista. Sijoittajan kannattaa pitää asunnostaan hyvää huolta, koska hyvin pidetyt ja hyväkuntoiset asunnot houkuttavat vuokralaisia. Lisäksi kannattaa tutustua tarkasti alueen vuokratason ja pyrkiä pitämään vuokra joko tason mukaisena tai jopa hieman sen alle. Liian korkea vuokra tarkoittaa todennäköisesti nopeampaa vuokralaisen vaihtuvuutta. (Orava & Turunen, 2013 s. 203–204)

Vuokralaiseen liittyvä riski saattaa realisoitua myös vääränlaisena vuokralaisena. Vuokralainen saattaa jättää vuokran maksamatta tai pahimmillaan aiheuttaa asunnolle suoranaista vahinkoa. Onneksi tällaiset vuokralaiset ovat vähemmistöä ja asuntosijoittaja itse voi vaikuttaa merkittävästi vuokralaisriskiin. Suositeltavaa on tarkistaa henkilön luottotiedot ennen asunnon vuokraamista. Luottotietojen tarkistus on helppoa ja nopeaa. Suomessa palvelua tarjoaa Suomen Asiakastieto Oy sekä Bisnode. Luottotietojen tarkistuksen voi suorittaa vuokrauksen yhteydessä ilman henkilön suostumusta. Vuokrauksen jälkeen tarkistukseen tarvitaan vuokralaisen lupa. (Orava & Turunen, 2013 s. 204–205)

Mikäli sijoittaja vuokraa asuntoaan henkilökohtaisesti, hän pääsee itse keskustelemaan vuokralaisehdokkaiden kanssa. Keskustelussa saattaa ilmetä vuokrauksen suhteen merkittäviä asioita tai ongelmakohtia. Ongelmallisia vuokralaisia voi pyrkiä välttämään siten, että pyytää ehdokkaan edelliseltä vuokranantajalta suosittelukirjeen. Aina riskien minimoiminenkaan ei auta ja kohdalle sattuu ongelmatilanne. Tuolloin on tärkeää että vuokranantaja on vuokrauksen yhteydessä ottanut kuukauden tai kahden vuokravakuuden. Vuokravakuus on summa, joka siirretään vuokrauksen yhteydessä vuokranantajalle. Tästä summasta on mahdollista pidättää esimerkiksi maksamatta jäänyt vuokra tai vuokralaisesta johtuvia remontti- sekä siivouskuluja. Mikäli vuokrasuhde päättyy onnistuneesti, vuokravakuus palautetaan vuokrasuhteen päätteeksi vuokralaiselle. (Orava & Turunen, 2013 s. 204–205)

Taloyhtiöön liittyviä riskejä ovat remonttiriski sekä vastikeriski, nämä riskit liittyvät myös toisiinsa. Remonttiriskillä tarkoitetaan tilannetta jossa taloyhtiöön kohdistuu suuri remontti. Asuntosijoittajan painajaisia ovat suuret putkiremontit sekä julkisivusaneeraukset. Pahimmillaan asunto saattaa olla kuukausia asuinkelvoton ja tämä tarkoittaa luonnollisesti sitä, että tältä ajalta vuokratuotto jää saamatta. Remonttiriski realisoituu helposti vastikeriskinä, koska suuret remontit tarvitsevat paljon rahoitusta. Tämä näkyy suurentuneena vastikkeena, jota asunnosta maksetaan taloyhtiölle. Kun yhdistetään se, että maksettava vastike nousee suurten remonttien yhteydessä usein merkittävästi ja asunto on tyhjillään remontin ajan tuottamatta vuokratuloa, voi tuloksena olla katastrofi asuntosijoittajalle. Asuntosijoittajan onkin tärkeää osata valmistautua tulevaan. Taloyhtiöön liittyviin riskeihin on mahdollista varautua etukäteen. Sijoittajan kannattaa tutustua tarkasti taloyhtiöön ja sen taloudenpitoon ennen sijoituspäätöksen tekemistä. (Orava & Turunen, 2013 s. 207–209)

## 2.4 Vuokrasopimus ja asunnon vuokraaminen

Henkilön ostaessa asunnon sijoituskohteeksi, hänestä tulee samassa yhteydessä poikkeuksetta vuokranantaja. Näin ollen onkin hyvä tietää ja tiedostaa myös vuokraukseen liittyvät asiat. Sijoittaja voi hoitaa asunnon vuokraamisen itse tai hän voi käyttää tähän alan ammattilaista, vuokravälittäjää.

Sijoittajan vuokratessa asuntoaan itse, on hyvä hieman opiskella aihetta. Vuokraaminen itsessään ei ole raketitiedettä, eikä näin ollen vaadi syvällistä erityisosaamista. On kuitenkin olemassa lain määrittämiä asioita esimerkiksi vuokrasopimuksesta, jotka vuokranantajan on hyvä tässä tapauksessa tiedostaa. Asunnon vuokraaminen itse voi olla mahdollista sijoittajan kokiessa, että hän tuntee hyvin alueen jossa sijoitusasunto sijaitsee. Tällöin hän kykenee määrittämään asunnolle markkinoiden mukaisen vuokratason. On tärkeää, että sijoittaja omaa hyvät kirjalliset taidot, jotta hän kykenee tuottamaan houkuttelevia vuokrailmoituksia. Vuokrailmoituksia voi julkaista joko Internetissä tai paikallisessa lehdessä. Lisäksi on tärkeää omata hyvät sosiaaliset taidot, jotta pystyy keskustelemaan ja kommunikoimaan monenlaisten ihmisten kanssa asuntoa vuokratessa. Sijoittajan tulee myös kartuttaa osaamistaan ja opiskella kuinka vuokrasopimus tulee oikeaoppisesti toteuttaa. (Orava & Turunen, 2013 s. 150–151)

Vuokratessa asuntoaan itse, sijoittaja julkaisee myös vuokrailmoituksen omakätisesti. Vuokrailmoitukseen on syytä panostaa aikaa ja vaivaa, koska vuokrailmoituksen tarkoituksena on saada potentiaaliset vuokralaiset kiinnostumaan kohteesta ja olemaan yhteydessä. Vuokrailmoituksessa voi olla luova, mutta ilmoituksesta tulee käydä ilmi asunnon perustiedot. Ilmoituksessa tulisi ilmoittaa asunnon koko, huonelukumäärä ja sijainti. On hyvä ilmoittaa myös yksiselitteisesti vuokralaiselle koituvat maksut, vuokra, vuokravakuus ja mahdolliset muut asumisesta koituvat kustannukset. Muita mahdollisia kustannuksia voivat olla esimerkiksi vesi- ja sähkömaksut. Mikäli asunnossa on jotakin, jolla voi erottautua muista kohteista esimerkiksi parveke, autopaikka tai pesukoneliitäntä, kannattaa siitä ehdottomasti mainita jo ilmoituksen yhteydessä. Jos sijoittaja haluaa vuokrata asuntoaan vain henkilöille, joilla ei ole maksuhäiriömerkintää, kannattaa luottotietojen tarkistuksesta ilmoittaa jo ilmoituksen yhteydessä. (Orava & Turunen, 2013 s. 157–160)

Mikäli sijoittaja ei käytä vuokravälittäjän palveluksia vaan vuokraa asunnon itse, tulee hänen laatia myös vuokrasopimus itsenäisesti. Valmiita vuokrasopimus pohjia löytyy Internetistä esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry:n sivuilta. Sijoittajan kannattaa käyttää valmista vuokrasopimus pohjaa tai perehtyä sopimuksen tekemiseen huolella. Pääsääntöisesti tilanteessa jossa sopimuksessa on epäselvyys, tilanne tulkitaan sopimuskäsitteiden vahingoksi. Vain kirjallinen vuokrasopimus on pätevä ja sopimus tulisikin aina tehdä kirjallisesti. Mitä yksityiskohtaisemmin vuokraso-

pimuksessa sovitaan asioista, sen helpompi sitä on soveltaa mahdollisissa riitatilanteissa. Vuokrasopimuksesta tulee käydä ilmi vuokrasuhteen osapuolten henkilötiedot, sekä vuokrauskohteen osoite ja muut tiedot. Sopimuksessa tulee sopia myös vuokran suuruudesta ja sen maksupäivästä. Samassa yhteydessä tulee sopia ehdoista mahdollisen vuokrankorotuksen varalle. On hyvä tuoda esiin myös muut ehdot esimerkiksi lemmikkien tai tupakoinnin varalta, sekä velvoite kotivakuutukseen. Sopimuksessa sovitaan myös vuokravakuudesta. Vakuus on raha jonka vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrauksen yhteydessä. Vakuus on yleensä 1-2 kuukauden vuokra. Vuokranantajalla on oikeus veloittaa vakuudesta esimerkiksi maksamattomia vuokria. Vakuudesta voidaan veloittaa myös kuluja, joita on koitunut vuokralaisen tahallaan aiheuttamista ongelmista. Mikäli vuokrasuhde sujuu ilman ongelmia, vakuus palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. (Orava & Turunen, 2013 s. 168–171)

Vuokravälittäjä on vuokraamisen ammattilainen, joka hoitaa sijoittajan puolesta vuokraamiseen liittyvät asiat. Mikäli sijoittaja asuu itse toisella paikkakunnalla tai hänellä ei ole riittävää tuntemusta alueesta jolla sijoitusasunto sijaitsee, voi olla viisasta käyttää vuokravälittäjää. Käytettäessä välittäjää varmistetaan se, että vuokrataso on markkinan mukainen. Vuokravälittäjällä voi olla lisäksi tietoa alueen vuokralaistarjonnasta ja näin ollen hän pystyy tarjoamaan näkemystä siihen, kuka voisi olla sopiva vuokralainen. Vuokravälittäjän käyttäminen on maksullista, pääsääntöisesti vuokravälittäjä veloittaa palkkiona yhden kuukauden vuokraa vastaavan summan. Mikäli sijoittaja käyttää vuokravälittäjää, kannattaa seurata tarkasti ja kysellä välittäjältä kuinka prosessi toimii. Opiksi ottaminen saattaa mahdollistaa tulevaisuudessa sen, että vuokravälittäjän palvelusta ei tarvitse enää maksaa, vaan sijoittaja osaa hoitaa vuokraamisen itse. (Orava & Turunen, 2013 s. 150–151)

### 3 ASUNTOMARKKINOIDEN TILA

Asuntosijoittajan näkökulmasta yleensä ajatellaan, että sijoitusasunto kannattaa ostaa kasvukeskusten liepeiltä. Vähintään kohde tulisi ostaa kasvavasta kaupungista. Suomessa on vuoden 2020 tilaston mukaan kaikkiaan 310 kuntaa. Tästä lukemasta kaupunkinimitystä käyttää 107 kuntaa, ja 203 kuntanimitystä. Kun tarkastellaan koko Suomen maantieteellistä aluetta, suurimmassa kaupungissa on 653 835 asukasta. Pienimmässä kunnassa taas asukkaita on vain 88. Suomalaisessa kunnassa on keskimäärin asukkaita 17 766. Suomen väestö asuikin erittäin keskittyneesti suurissa kaupungeissa. 2,2 miljoonaa asukasta asuu yhdeksässä suurimmassa kaupungissa. Suomalaisten muuttoliike suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin on syy siihen, että suuri osa suomalaisista kunnista ja kaupungeista kärsii negatiivisesta väestönmuutoksesta vuosittain. Tämän seurauksena myös asuntosijoittajat keskittyvät samalle alueelle, koska vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Keskittynyt kysyntä taas nostaa erityisesti sijoitukseen sopivien asuntojen hintaa ja kilpailua. Hintojen jatkuvan nousun myötä, sijoittaja voi suunnata katseensa pois kasvukeskuksista ja pyrkiä löytämään sijoituskohteen alueelta, jossa väestönkehitys onkin negatiivinen. (Kuntaliitto, 2020)

On todettava, että erityisesti kasvukeskuksissa asuntojen hinnat kasvavat hurjaa vuotuista vauhtia. Vuokrataso ei kuitenkaan nouse samaa tahtia. Tämän vuoksi kasvukeskuksista saatava vuokratuotto on merkittävästi pienempää, kuin pienemmistä kaupungeista saatava tuotto. Pienemmässä kaupungissa asunnon hintataso on huomattavasti alhaisempi, mutta vuokrataso taas ei laske samassa suhteessa verrattuna kasvukeskuksiin. Tästä ei kuitenkaan voida vetää suoraa johtopäätöstä, että sijoittaminen kuihtuvaan kaupunkiin olisi asuntosijoittajalle kannattavampi vaihtoehto korkeamman vuokratuoton turvin. Sijoittaessa muuttotappiolliseen kuntaan asuntosijoittajan tulee ottaa paljon asioita huomioon. Myyntiajat voivat olla kuihtuvissa kaupungeissa todella paljon pidemmät, koska kysyntää ei aina tahdo löytyä. Sama pätee vuokralaisiin, joiden puute saattaa aiheuttaa asuntosijoittajalle ongelmia tyhjien kuukausien muodossa. (Ostanasuntoja, 2017)

Sijoittajan pohtiessa sijoittamista muuttotappiolliseen kuntaan, tulee hänen tarkoin kartoittaa ja tutkia alue johon on sijoittamassa. Muuttotappion suurimmat syyt ovat kuihtuvat tai katoavat palvelut sekä työ- ja opiskelupaikat. Tämä onkin seikka, johon sijoittajan tulee kohdistaa huomiotaan. Mikäli alueella on vain yksi suuri pääasiallinen työllistäjä, on olemassa riski, että mitä tapahtuu sen jälkeen jos työllistäjä menee konkurssiin. Samankaltainen riski pätee alueisiin, joissa suurin osa vuokralaisista koostuu opiskelijoista. Tällöin tulee analysoida onko olemassa riski, että oppilaitos tullaan tulevaisuudessa lopettamaan tai siirtämään. Muuttotappioalueiden sisälläkin on olemassa eroavaisuuksia. Tämä on asia joka sijoittajan tulee ymmärtää. Kaupungin väestönmuutos saattaa olla vuosit-

tain negatiivinen ulkoisen muuttoliikkeen vuoksi. Tarkastellessa tilannetta lähemmin voidaan huomata, että kaupungin sisällä saattaa silti olla vahvasti muuttovoittoisia alueita, kaupungin sisäisen muuttoliikkeen seurauksena. (Ostanasuntoja, 2017)

Sijoittaessa muuttotappiolliseen kuntaan, sijoittajan on entistäkin tärkeämpää tehdä taustatyönsä huolella. Sijoittajan tulee tutustua alueeseen tai kaupunkiin, sen historiaan, väestötietoihin, työllistäjiin, opintomahdollisuuksiin sekä yleisiin ulkoihin ja sisäisiin mielipiteisiin alueesta. Ei tietenkään sovi unohtaa tutustumista alueen asuntojen hinta- sekä vuokratasojen historialliseen kehitykseen. Hyvän taustatyön tekemällä sijoittaja ymmärtää paremmin sen, minkälaista sijoitusta hän on tekemässä. Näin ollen sijoituksen kannattavuuden laskeminen helpottuu huomattavasti. (Ostanasuntoja, 2017)

### 3.1 Forssa

Tässä kappaleessa esitetään ja havainnollistetaan tietoja, joita asuntosi-joittajan tulisi kerätä alueelta ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Näitä tietoja havainnollistetaan Forssan kaupungin avulla. Sijoittajan on tärkeää tietää, minkälaiseen kaupunkiin hän on sijoittamassa. Tästä syystä tulisi-kin kartoittaa kulkuyhteyksiä suuriin kaupunkeihin, alueen väestöraken-etta sekä alueen työllisyys- ja opintomahdollisuuksia. Kaikki edellä mai-nitut asiat vaikuttavat merkittävästi siihen, minkälaisia vuokralaisia kysei-sellä alueella on tarjolla ja kuinka helppoa tai vaikeaa vuokralaisen löytä-minen on.

Forssa on Kanta-Hämeessä sijaitseva kaupunki Etelä-Suomessa. Forssa on aikoinaan syntynyt tehdasyhdyskuntana vuonna 1847 ja vuonna 1923 pe-rustettiin Forssan kauppala. Vuonna 1964 Forssa sai kaupunkioikeudet. Uusimman tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Forssan väkiluku oli vuoden 2020 alussa 16 906 ja näin ollen Forssa oli Suomen 67. suurin kaupunki väestömäärältään mitattuna. Forssa sijaitsee pääkaupunkiseu-dun, Tampereen ja Turun välimaastossa. Suuret valtatiet risteävät Fors-sassa, näin ollen Forssasta onkin erittäin hyvät kulkuyhteydet suuriin kaupunkeihin. Suomen suurimmat kaupungit sijaitsevat Forssasta vain tunnin ajomatkan päässä ja yli puolet koko Suomen väestöstä asuu 150 km säteellä. (Forssa, 2020; Tilastokeskus, 2020)



Kuva 1. Forssan sijainti Suomen kartalla (Forssa, 2020)

### 3.1.1 Forssan väestörakenne

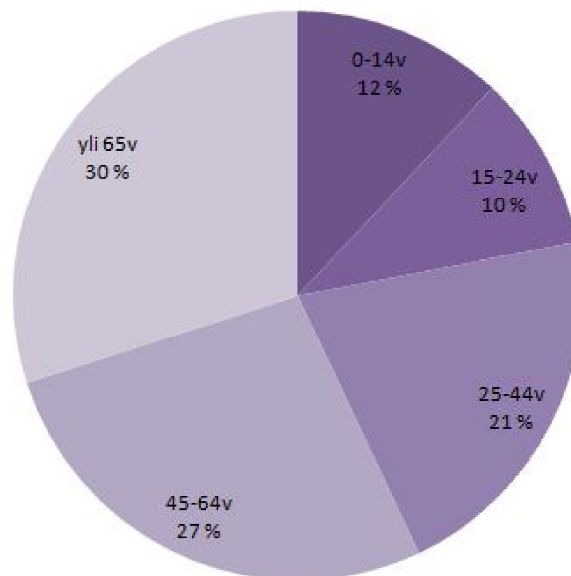
Forssan kaupunki tarjoaa laadukasta koulutusta. Kaupungin alueella toimii seitsemän peruskoulua. Lisäksi alueella toimii erityiskoulu, josta lähi-seutujen lapset ja nuoret voivat saada erityisopetusta tarpeen mukaan. Toisen asteen opiskelu onnistuu Forssan alueella, joko Forssan yhteislyseon lukiossa tai Forssan ammatti-instituutissa. Forssan yhteislyseo on tunnettu laajasta kurssitarjonnasta sekä laadukkaasta opetuksesta. Yhteislyseossa on keskimäärin 500 oppilasta ja siellä toimii myös urheiluakatemia. Forssassa on mahdollisuus myös korkeakoulutukseen, sillä kaupungissa sijaitsee Hämeen ammattikorkeakoulun yksikkö, josta on mahdollista valmistua ympäristösuunnittelijaksi, sairaanhoitajaksi tai biotalouden insinööriksi. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2018, 15 vuotta täyttäneistä Forssan asukkaista 67,2 % oli suorittanut toisen asteen tutkinnon. Samaisen tilaston mukaan korkea-asteen tutkinnon oli suorittanut 22,6 %. (Forssa, 2020; Tilastokeskus, 2018)

Forssan kaupungin ehdottomasti suurin työllistäjä on Parmarine Oy, joka työllisti vuonna 2019 keskimäärin 437 henkilöä. Muita suuria työnantajia Forssassa ovat esimerkiksi VMP Forssa, Loimijoen Kuntapalvelut Oy sekä Forssa Print. Tammikuussa 2020 elinvoimakatsauksen mukaan Forssassa oli työvoimaa yhteensä 7374 henkilöä. Työttömiä oli 788 henkilöä. Elinvoimakatsauksen mukaan työttömyysaste oli Forssassa tuolloin 10,7 %. Koko maan työttömyysaste oli tuolloin 9,6 %. (Finder, 2019; Forssa, 2020)

Vuoden 2018 lopussa tilastokeskuksen mukaan väestö jakautui iän mukaan lajiteltuna Forssan alueella seuraavasti: 0-14 -vuotiaita väestöstä oli

yhteensä 12 %, 15–24-vuotiaita oli 10 %, 25–44-vuotiaita oli 21 %, 45–64-vuotiaita oli 27 % ja yli 65-vuotiaita 30 %. (Tilastokeskus, 2018)

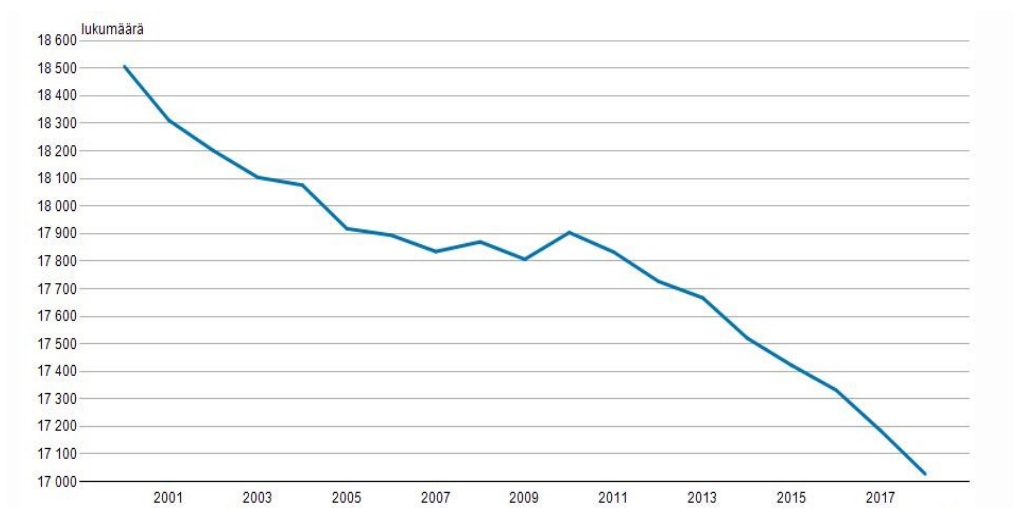
### Väestön jakautuminen iän mukaan



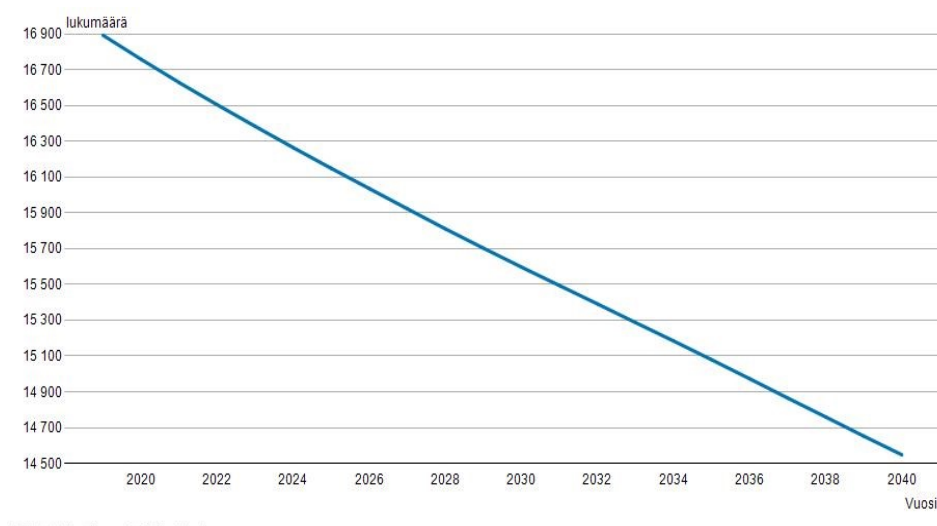
Kuva 2. Forssan väestön jakautuminen iän perusteella (Tilastokeskus, 2018).

Tarkasteltaessa Forssan toteutunutta väestönmuutosta vuosina 2000–2018 voidaan todeta että kyseessä on muuttotappiokunta. Vuonna 2016 Forssan kaupunki sai poismuuttajilta kaikista niukimmin kiitosta työelämän mahdollisuuksista, yrittäjäystävällisyydestä sekä uudistumishakuisuudesta. Suuri syy Forssan väestönmuutokseen on ollut nuorten ihmisten muutto suuremmille opiskelupaikkakunnille, erityisesti suuret kaupungit Helsinki, Turku ja Tampere houkuttelevat koulutusmahdollisuuksillaan. Opintojen vuoksi muuttavien lisäksi toinen suuri syy väestön muuttamiseen on työpaikkojen väheneminen. Työpaikkojen määrä väheni Forssassa 13,7 % vuosien 2000–2013 aikana. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Forssan väestömäärän putoamiseen ei ole tulossa muutosta. Vuonna 2040 Forssan asukasluvun ennustetaan olevan 14 548 asukasta. (Forssan Lehti, 2016. Tilastokeskus, 2018.)





Kuva 3. Forssan väestönmuutos 2000–2018 (Tilastokeskus, 2018)



Kuva 4. Forssan väestöennuste 2019–2040 (Tilastokeskus, 2018)

### 3.1.2 Forssan asuntomarkkinat

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2018 Forssan kaupungissa omistus- tai vuokra-asujien asuntokuntia oli yhteensä 9073. Tämän tutkimuksen kannalta ei ole merkitsevää se, kuinka monta henkilöä kuhunkin asuntokuntaan kuuluu. Tärkeämpää on se, että asuntokunnista omistusasujia oli 6175 ja vuokra-asujia 2898. Näin ollen omistusasujia oli siis 68 % ja vuokralla asuvia 32 % prosenttia. Asuntosijoittajan kannalta tarkasteltuna tämä tarkoittaa luonnollisesti sitä, että vuokralaista saattaa olla aika ajoin hankalaa löytää. Vertailukohtana todettakoon että Turussa sekä Tampereella vuokralla asuvia asuntokuntia oli vuonna 2018 50 % ja Helsingissä 52 % omistus- ja vuokra-asujien kokonaismäärästä. (Tilastokeskus, 2018)

Internetissä asuntojen välityspalvelu Etuovi.com seuraa asuntomarkkinoita toteutuneiden myyntihintojen avulla. Maaliskuussa 2020 Etuovi.com –

palvelu ilmoittaa Forssassa asuntojen keskihinnaksi 1145€/m<sup>2</sup> ja keskimääräiseksi markkina-ajaksi 51 vuorokautta. Näihin lukuihin oli laskettu mukaan kaikki kohteet; eli omakotitalot, kerrostalot sekä rivitalot. Sijoittajan näkökulmasta keskitymme nyt kuitenkin vertailemaan pienten kerrostaloasuntojen toteutuneita neliöhintoja. (Etuovi, 2020)

Alla olevassa taulukossa (Taulukko 1.) näkyy vertailua vuodelta 2019 Forssan ja suurten kasvukeskusten välillä. Tiedoissa otettiin huomioon vain toteutuneet asuntokaupat ja tässä tilastossa huomioitiin vain ja ainoastaan yksiöt. Taulukon data on kerätty Internetistä Kiinteistömaailman sivuilta maaliskuussa 2020.

Taulukko 1. Kerrostaloyksiöiden toteutuneiden kauppojen vertailu Forssan ja kasvukeskusten välillä vuonna 2019 (Kiinteistömaailma, 2020)

	Keskineliöhinta vuonna 2019	Toteutuneet asuntokaupat	Keskimääräinen myyntiaika
Forssa	1 020 €	35	162
Helsinki	6 634 €	1684	48
Tampere	3 608 €	564	57
Turku	3 704 €	379	47

## 4 SIOITUSASUNNON HANKINTA JA RAHOITUS

Sijoitusasunnon ostaminen on aina suuri päätös, siksi tämän päätöksen tekemiseen ja valmisteleamiseen tulee käyttää paljon aikaa. Sijoitusasunnon ostamisen prosessin voi lyhyesti kiteyttää seuraavalla tavalla.

Ensin henkilö kiinnostuu aiheesta ja päättää, että haluaa ostaa sijoitusasunnon. Parhaassa tapauksessa hän perehtyy aiheeseen esimerkiksi lukemalla aiheetta käsittelevän kirjan. Seuraavaksi hän tutustuu hieman oman asuinalueensa vuokramarkkinoihin. On viisasta luoda ensimmäinen vilkaisu omaan asuinalueeseen, koska kyseisestä alueesta henkilöllä on jo taustatietoa. Henkilö selvittää alueen vuokratasoa ja tutkii esimerkiksi Internetistä asuntojen hintoja. Tämän jälkeen sijoittajalla on jo tiedossa konkreettisia lukuja ja hän pystyy vertailemaan kohteita esimerkiksi laskemalla vuokratuottoprosentin. Sopivan sijoituskohteen löydyttyä, pohditaan kuinka sijoitus rahoitetaan. Rahoitus voi tapahtua omalla rahalla, mutta lisäksi asuntosijoituksen rahoitukseen käytetään yleensä vierasta pääomaa, eli pankkilainaa. Pankin rahoitusneuvojan kanssa käydään läpi rahoitukseen liittyvät asiat. Yhdessä pohditaan kuinka paljon sijoittaja käyttää asuntoon omarahoitusta, eli omaa rahaa, sekä kuinka paljon tarvitaan lainarahaa ja millä ehdoilla laina voidaan myöntää. (Orava & Turunen, 2013 s. 46–47)

Rahoituksen ollessa kunnossa, sijoittaja ostaa asunnon. Ostamisen jälkeen, hän joko käyttää vuokravälittäjää tai vuokraa asunnon itse vuokralaiselle. Vuokraamisen jälkeen sijoittaja seuraa sijoitustaan. Tärkeintä on tarkastella, että vuokra maksetaan ajallaan. Vuokran juostessa sijoittajan tilille säännöllisesti, on aika pohtia omia tavoitteitaan. Onko sijoittaja tyytyväinen yhteen asuntoon, vai tahtooko hän saavuttaa suuremman vuokratuoton omistamalla useampia asuntoja. (Orava & Turunen, 2013 s. 46–47)

### 4.1 Sijoituspäätökseen vaikuttavat tekijät

Erityisesti aloittelevan asuntosijoittajan kannattaa etsiä asuntosijoituskohteita kaupungeista, jotka hän jo tuntee. Kyseessä voi olla kaupunki, jossa henkilö asuu kyseisellä hetkellä tai kaupunki jossa hän on joskus asunut. Joka tapauksessa on eduksi, että sijoittaja tuntee alueen hyvin. On tärkeää perehtyä alueen asuntojen hintatasoon sekä vuokratasoon. On suositeltavaa myös tarkastella näiden tekijöiden muutosta historiallisesti, eli onko kehitys nousevaa vai laskevaa. Mikäli asuntojen hintataso on laskeva, on laskettava todella tarkkaan onko sijoituspäätös ylipäänsä kannattava. Pohtiessa sijoitusasunnon ostoa on tärkeää että asuntosijoittaja suuntaa katseensa koko alueeseen, eikä vain yhteen kiinnostavaan asuntoon. Sijoituspäätöksessä yleensä kokonaisuus ratkaisee. On tärkeää varmistaa että alueella sijaitsee opiskelumahdollisuuksia tai työmahdollisuuksia. Nämä tekijät mahdollistavat vuokralaisen helpomman löytämi-

sen. Sijoittajan tulisi myös kartoittaa alueen liikenneyhteydet. Jos alueella ei ole kattavaa julkisen liikenteen verkostoa, asunnon yhteydessä olisi hyvä olla autopaikka vuokralaista varten. Myös alueen yleistä mainetta ja imagoa on syytä tarkastella ja pohtia. (Orava & Turunen, 2013 s. 76)

Riippuen asuntosijoittajan strategiasta, on tärkeää tehdä laskelmia sijoituspäätöksen tukemiseksi. Sijoittajan tulee aina laskea mahdollisimman realistinen vuotuinen vuokratuotto, sekä sijoituksesta koituvat kustannukset. Laskelmissa tulisi ottaa huomioon myös taloyhtiön kunto sekä mahdolliset tulevat remontit. Jos taloyhtiön kunnosta ei ole huolehdittu, tulevaisuudessa voi siintää esimerkiksi putkiremontti. Asuntosijoittajan on otettava huomioon nämä asunnon piilotetut kustannukset, jotka realisoituvat vasta ostopäätöksen jälkeen tulevaisuudessa. Tutkiessaan omaa sijoitusstrategiaansa, sijoittajan on hyvä tiedostaa etsiikö hän suuremman vuokratuoton omaavia kohteita laitakaupungista, vai suuremman arvonnousupotentiaalin omaavia kohteita keskustan alueelta. (Orava & Turunen, 2013 s. 100–101)

#### 4.2 Rahoitus ja velkavipu

Sijoitusasunnon rahoitus tapahtuu joko omalla tai vieraalla pääomalla, eli lainalla. Harvalla henkilöllä löytyy niin paljon omia säästöjä, että asunnon voisi ostaa kokonaan omarahoitteisesti. Tietyissä tilanteissa saattaa olla kannattavaa käyttää lainaa vaikka omia säästöjä löytyisikin. Yleensä rahoitukseen käytetään osittain omaa rahaa ja loppuosa rahoitetaan pankkilainalla.

Sijoituslaina asuntoa varten haetaan pääsääntöisesti pankista. Eri pankit myöntävät lainoja asuntosijoittajille eri kriteereillä ja toiset pankit suotuisammin kuin toiset. Henkilön hakiessa lainaa hänen on hyvä valmistautua tarkoin ja miettiä omaa strategiaansa. Pankkilainan saa huomattavasti helpommin henkilö, joka osaa tarkasti kertoa omista tavoitteistaan ja suunnitelmistaan. Kannattaa myös valmistautua esimerkiksi esittämään kirjallisia laskelmia siitä, kuinka aikoo maksaa lainan takaisin. Pankki arvioi lainapäätöksessään henkilön kokonaisvarallisuutta, maksukykyä ja mahdollisia lisävakuuksia. (Sijoitusovi, n.d.)

Asuntolainaa neuvoteltaessa voidaan sopia kuinka asuntolainaa tullaan lyhentämään, eli maksamaan tulevaisuudessa takaisin. Erilaisia lyhennysvaihtoehtoja on neljä. Ensimmäinen vaihtoehto on annuiteetti, eli tasaerälaina. Tasaerälainassa sillä hetkellä kun lainan myöntäminen sovitaan, tiedetään tarkka takaisinmaksuaika. Tämä tarkoittaa sitä, että viimeisen lyhennyksen päivämäärä on tiedossa, samoin kuin takaisinmaksuerien lukumäärä. Yleisen korkotason vaihtelu laina-aikana vaikuttaa maksettavien erien suuruuteen. Laina-aika siis pysyy samana, mutta mikäli korkotasouusee, maksuerät suurenevat. Korkotason laskiessa, myös maksuerän suuruus pienenee. Toinen vaihtoehto on kiinteä tasaerälaina. Kiinteässä tasaerälainassa jokainen takaisinmaksuerä on euromääräiseltä suuruu-

deltaan aina samansuuruinen. Kyseisessä vaihtoehdossa mahdollinen korkojen muutos vaikuttaa maksuerien määrään, eli laina-aikaan. Korkojen noustessa laina-aika pitenee, korkojen laskiessa laina-aika taas lyhenee. Kolmannessa vaihtoehdossa, eli tasalyhennyksessä, koko lainamäärä on jaettu kiinteiksi yhtä suuriksi osiksi maksueriin. Kiinteän lyhennyksen lisäksi maksuerässä suoritetaan muuttuva korko-osuus. Korko-osuus vaihtelee jäljellä olevan lainan mukaan, näin ollen alussa maksetaan suurempaa korkoa. Lainan vähentyessä, myös maksettava korko-osuus pienenee. Yleisen korkotason muutokset vaikuttavat maksuerien suuruuteen. Lyhennysosa pysyy samansuuruisena, mutta korkojen noustessa maksuerä suurenee, kun taas korkojen laskiessa maksuerä pienenee. Neljäs hieman harvinaisempi vaihtoehto on bullet-laina, eli kertalyhenteinen laina. Kyseisessä vaihtoehdossa koko lainan määrä maksetaan kerralla takaisin sovitun laina-ajan päättyessä. Korkoja voidaan sovitusmaksaa osissa laina-ajan kuluessa, tai ne voidaan suorittaa kerralla lainan päättyessä. Asuntosijoittajan kannattaa mitoittaa lainamääränsä siten, että sijoittajan talous kestäisi korkojen nousun. Lainanhoitokulut on hyvä laskea siten, että oma talous kestäisi korkotason 6 %. (Kulutusluottovertailu, n.d.; Nordea, n.d.)

Puhuttaessa asuntosijoittamisesta, puhutaan usein myös asunnon vakuusarvosta. Vakuusarvo tarkoittaa sitä arvoa, jonka edestä ostettava sijoitusasunto kattaa tulevaa pankkilainaa. Ostettaessa sijoitusasuntoa useat pankit antavat ostettavan asunnon vakuusarvoksi 70–75%. Tämä tarkoittaa sitä, että 25–30% asunnon ostohinnasta tulisi kattaa jollakin muulla tavoin, joko omalla rahalla tai lisävakuuksilla. Esimerkkinä ajatellaan tilanne, jossa henkilö on ostamassa 75 000€ hintaista sijoitusasuntoa. Pankki antaa asunnon vakuusarvoksi 70 %. Tämä tarkoittaa sitä, että puuttuva 30 %, eli 22 500€ sijoittajan tulisi maksaa omista säästöistään tai käyttää lisävakuuksia. 70 % eli 52 500€ on se osuus, jonka pankki myöntää lainaa. Lisävakuutena voidaan käyttää esimerkiksi henkilön toista asuntoa, jonka hän on maksanut velattomaksi, osaketalletuksia tai ulkopuolista takaajaa. Lisävakuuksien kanssa, henkilön on mahdollista ostaa sijoitusasunto jopa kokonaan ilman omaa rahaa. (Kaarto, 2015, s. 34)

Asuntosijoittamisen yhteydessä puhutaan usein velkavivusta. Velkavivulla tarkoitetaan käytännössä sitä määrää, jonka sijoittaja rahoittaa ostettavasta kohteestaan vieraalla pääomalla, eli lainalla. Asuntojen suuri vakuusarvo mahdollistaa suuren velkavivun käytön, verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen. Käytettävän velkavivun määrä vaikuttaa sijoituslaskeelmiin merkittävästi. Mitä suurempi osuus asunnosta rahoitetaan lainarahalla, sen suuremmiksi nousevat maksettavat korkokulut. Samoin nousee sijoittajan korkoriski. Velkavipu vaikuttaa siis kokonaisriskiin, mutta velkavipu myös mahdollista positiivisia asioita. Velkavipu mahdollistaa usealle sijoittajalle ensimmäisen sijoituskohteen ostamisen, koska harvalla sijoittajalla löytyy omista säästöistään koko sijoituskohteen ostoon tarvittavaa pääomaa. Lisäksi velkavivulla voidaan vaikuttaa merkittävästi sijoitetun oman pääoman tuottoon. Tarkastellaan esimerkin kautta: asun-

non hinta on 60 000€, oletettu vuokra 500€ ja vastike 150€ kuukaudessa. Sijoittajan käyttäessä 60 000€ omaa pääomaa, sijoitetun oman pääoman tuotto on:

$$\frac{(500\text{€} - 150\text{€}) * 12}{60\,000\text{€}} * 100 = 7\% \quad (2)$$

Oletetaan että sijoittaja käyttäisikin omaa pääomaa vain 10 000€ ja loput 50 000€ vierasta pääomaa. Lisäksi oletetaan että vieraan pääoman korko olisi 2 %, eli vuodessa korkokulut olisivat 1000€:

$$\frac{(500\text{€} - 150\text{€}) * 12 - 1000\text{€}}{10\,000\text{€}} * 100 = 32\% \quad (3)$$

Edellä olevat laskelmat osoittavat, että vaikka vieraan pääoman käytöstä koitui korkomenoja jotka vähensivät vuodessa saatua tuottoa, nousi omalle pääomalle saatu tuotto merkittävästi kun sijoituksessa käytettiin vierasta pääomaa. Tämän lisäksi kohteen sitoessa vähemmän omaa pääomaa, on sijoittajan mahdollista käyttää vapaaksi jäävä oma pääoma esimerkiksi toiseen sijoitusasuntoon.

#### 4.3 Verotus

Kuten kaikkeen sijoitustoimintaan, myös asuntosijoittamiseen liittyy olennaisesti toiminnasta maksettavaksi koituvat verot. Sijoittaja joutuu maksamaan veroa vuokratulosta, sekä mahdollisesta myyntivoitosta myynnin yhteydessä. Vuokratulo sekä saatu myyntivoitto ovat pääomatuoloa, josta maksetaan veroa 30 % 30 000€ asti vuodessa. 30 000€ yli menevistä tuloista pääomaveroa maksetaan 34 %. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Vuokratulosta voidaan tehdä vähennyksiä ennen veroja. Hoitovastike sekä sijoituslainasta maksettava korko, voidaan vähentää vuokratulosta ennen maksettavan veron laskemista. Tämän lisäksi tulosta voidaan vähentää muita vuokraustoiminnasta koituvia kustannuksia. Vähennettäviä kustannuksia ovat esimerkiksi vuokrausvälittäjän palkkiot, matkakustannukset asunnolle, remonttikustannukset tietyin edellytyksin sekä asunnon vakuutusmaksut. Vero vuokratuotosta voidaan laskea yksinkertaistusti seuraavalla kaavalla:

$$\begin{aligned} & \text{Vuokra} - \text{hoitovastike} - (\text{tuloutettu})\text{rahoitusvastike} - \text{lainan korot} \\ & \quad - \text{muut asuntosijoituksesta koituvat kulut} \\ & \quad = \text{verotettava vuokratulo} \end{aligned} \quad (4)$$

Myös asunnon luovutuksesta, eli myynnistä maksetaan pääomaveroa. Pääomaveroa maksetaan vain myyntivoiton osuudesta. Myyntivoitosta

voidaan vähentää esimerkiksi asunnon myyntiä varten hankituista dokumenteista koituneet kustannukset sekä kiinteistönvälittäjän palkkio. Verotettava myyntivoitto voidaan laskea seuraavalla kaavalla:

$$\begin{aligned} & \text{Myyntihinta} - \text{ostohinta} \\ & - \text{voiton hankkimisesta aiheutuneet kustannukset} \\ & = \text{verotettava myyntivoitto} \end{aligned} \tag{5}$$

(Sijoitusasunnot, n.d.)

## 5 TUTKIMUS

Tässä kappaleessa keskitymme tutkimaan asuntosijoittamisen kannattavuutta vertailemalla sijoituskohteiden tuottoja. Vertailukohteina on käytetty muuttotappiollista Forssaa, sekä kasvavaa kaupunkia Turku. Tutkimuksen kohteiksi on valittu kaksi yksiötä Forssasta ja kaksi yksiötä kasvavasta Turusta. Kummaltakin paikkakunnalta valituista kohteista toinen on remontoitu ja toinen alkuperäiskuntoinen. Valitut kohteet ovat todellisia kohteita ja ne on valittu Internetin asunnonvälityspalvelusta Etuovi.com.

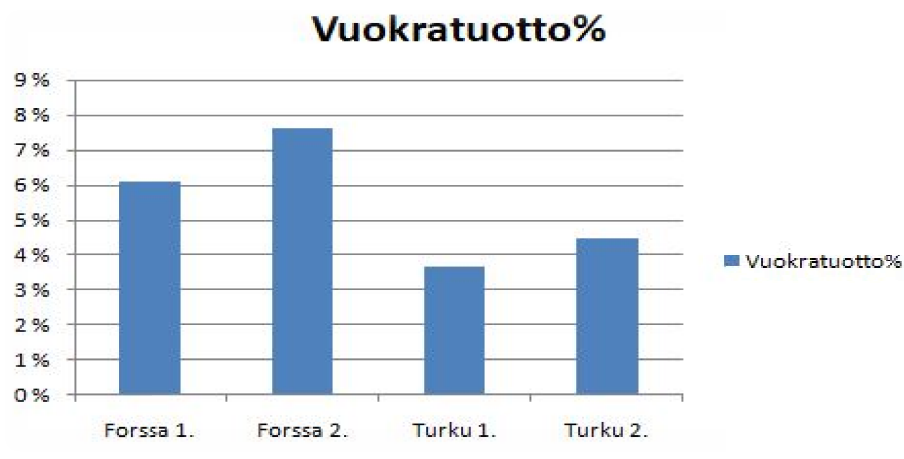
Laskelmissa potentiaalinen vuokra on pyritty pitämään mahdollisimman realistisena ja siihen on käytetty apuna Internet sivustoa Vuokraovi.com. Lainan takaisinmaksuaikana on käytetty 25 vuotta, lainan tyyppinä tasaerälainaa ja korkona kiinteää 2 %. 25 vuotta valikoitui tutkimuksen lainaajaksi siitä syystä, että saadulla vuokratuotolla yritetään kattaa mahdollisimman suuri osuus sijoituksesta koituvista kustannuksista. Laskelmissa tarkastellaan erilaisen velkavivun vaikutusta sijoituksen tuottoon. Osassa laskelmista käytetään myös 100 % velkavipua, eli asunto rahoitetaan kokonaan vieraalla pääomalla. Pankit eivät lähtökohtaisesti myönnä 100 % lainaa sijoitusasuntoa varten. 100 % velkavipu onnistuu, mikäli sijoittajalla on tarjota pankille lisävakuuksia. Lisävakuudeksi käyvät esimerkiksi toinen velaton sijoitusasunto tai osakeomistukset. Tässä osiossa esitetään laskelmista saatuja tuloksia ja tarkat laskelmat löytyvät liitteistä.

Taulukko 2. Tutkimuksen kohteiden perustiedot

	Forssa 1.	Forssa 2.	Turku 1.	Turku 2.
Asunnon tila	Remontoitu	Alkuperäinen	Remontoitu	Alkuperäinen
Asunnon koko	33,5 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	29,00 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>
Asunnon hinta	52 000 €	42 000 €	135 000 €	105 000 €
Rakennusvuosi	1979	1971	1944	1970
Vuokratulo oletama	400 €	390 €	550 €	540 €
Vastike €/kk	136,40 €	123,00 €	137,75 €	149,60 €

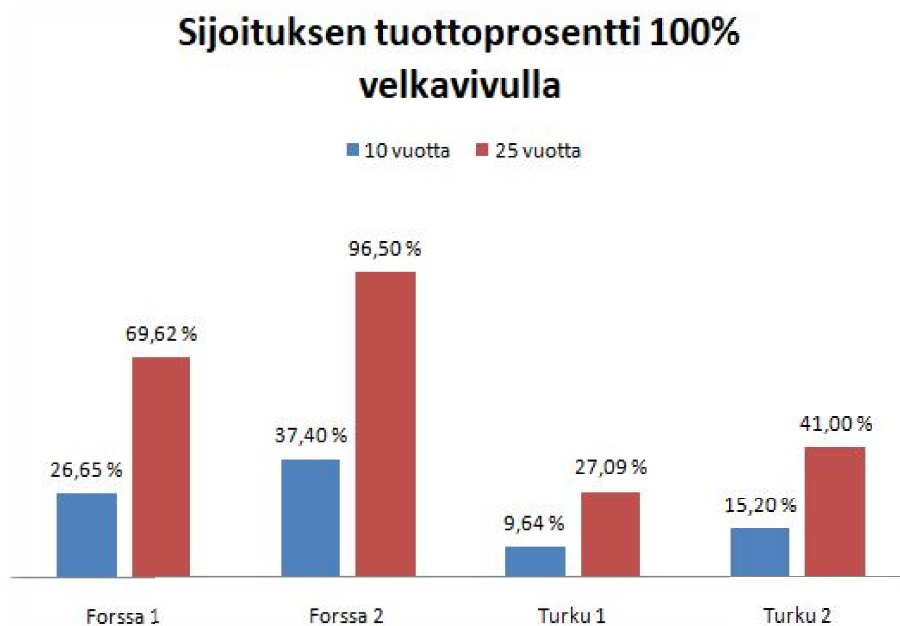
Taulukossa 2 on esitetty tutkimuksessa käytetyt sijoituskohteet. Huomataan heti että Turun asunnot ovat huomattavasti, jopa 2-3 kertaa, kalliimpia. Huomataan myös, että Turun asunnot tarjoavat parempaa kuukausittaista vuokratuottoa. Asunnot ovat kaikki samaa kokoluokkaa ja yhtä lukuun ottamatta kohteet on rakennettu 1970-luvulla. Kuvassa 5 on esitetty yksinkertaisesti lasketut vuokratuotto prosentit jokaiselle kohteelle erikseen. Voidaan todeta yleisen ajatuksen siitä, että pienemmät kunnat tarjoavat suuremman vuokratuotto prosenttin kuin kasvukeskukset, toteutuvan esimerkkikohteiden kohdalla. (Etuovi.com, 2020)





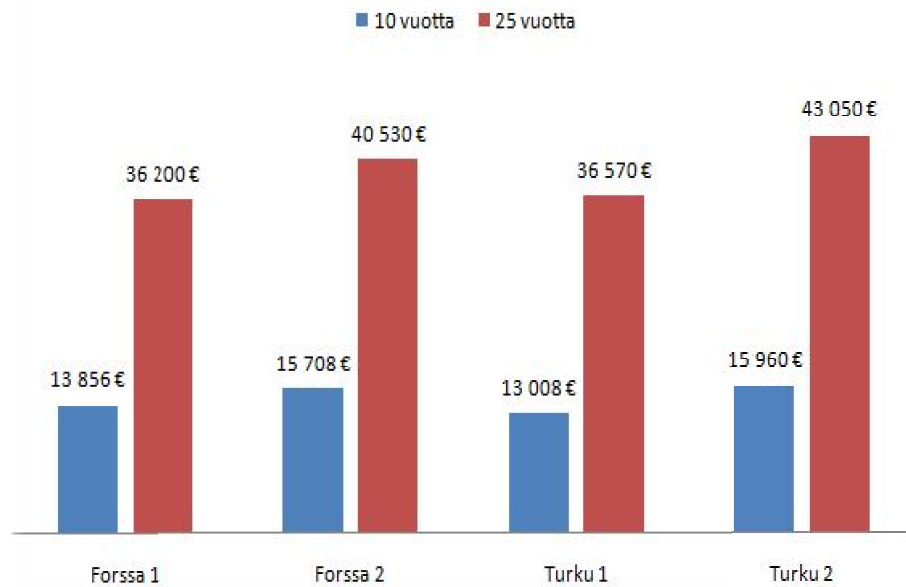
Kuva 5. Kohteiden yksinkertaiset vuokratuottoprosentit

Tarkastellaan seuraavaksi millaista tuottoa asuntosijoituskohteilta olisi realistista odottaa. Kuvasta 6 näemme sijoituksen tuottoprosentin 10 sekä 25 vuoden sijoitusperiodeilla, mikäli asunto on ostettu 100 % velkavivulla eli kokonaan vieraalla pääomalla. Prosentuaalisesti tarkasteltuna vaikuttaa siltä, että Forssa tarjoaa sijoitukselle paremman tuoton kuin Turku. Kuvasta 7 näemme kuitenkin euromääräisen tuoton samoille ajanjaksoille. Euromääräistä tuottoa tarkasteltaessa voidaan todeta, että sijoitusperiodin ollessa 10 tai 25 vuotta, päästään melko samoihin tuottomääriin. Erityisesti silloin kun vertaillaan keskenään lähtökohdin samankuntoisia asuntoja, eli remontoituja asuntoja Forssa 1 sekä Turku 1 ja alkuperäiskuntoisia asuntoja Forssa 2 sekä Turku 2.



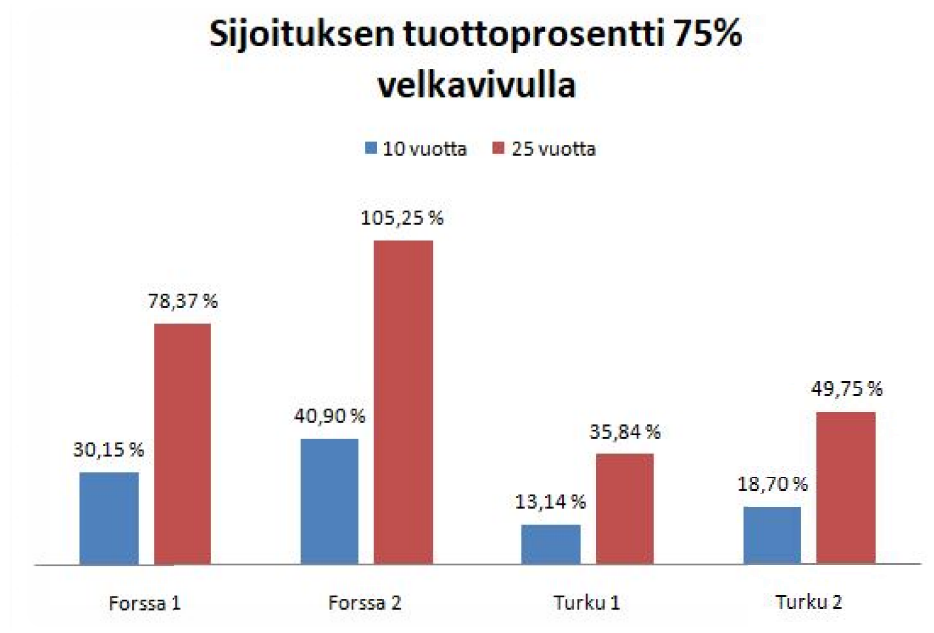
Kuva 6. 25 ja 10 vuoden tuottoprosentit 100 % velkavivulla

## Euromääräinen tuotto 100% velkavivulla

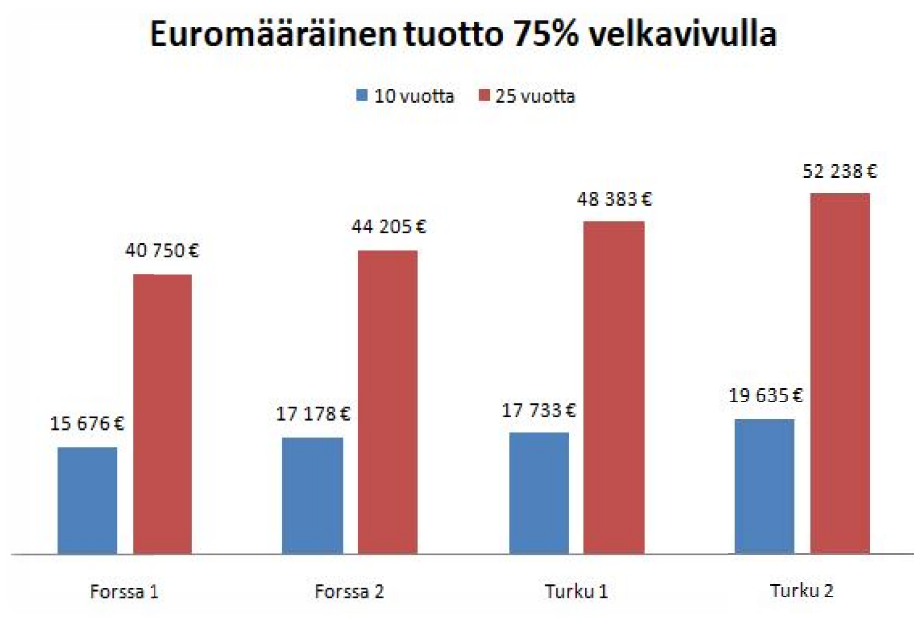


Kuva 7. 25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 100 % velkavivulla

Kuvissa 8 ja 9 esitetään sama asia kuin kuvissa 6 ja 7. Ainoa tekijä jota muutetaan, on käytetyn vieraan pääoman, eli velkavivun määrä. Kuvissa 8 ja 9 velkavivun määrä on laskettu 75 %, eli sijoittaja käyttää ostohetkenä omaa pääomaa 25 % asunnon hinnasta. Edelleen voidaan todeta, että tarkasteltaessa prosentuaalista tuottoa, Forssan asunnot näyttävät tarjoavan korkeamman tuottoprosentin sekä 10 että 25 vuoden sijoitusperiodilla. Tilanne kuitenkin muuttuu, kun tarkastelemme euromääräisiä tuottoja. Vieraan pääoman vähentäminen 25 %:lla aiheuttaa sen, että Turun asunnot tuottavat paremman euromääräisen tuoton molemmilla, sekä 10 että 25 vuoden sijoitusperiodilla.



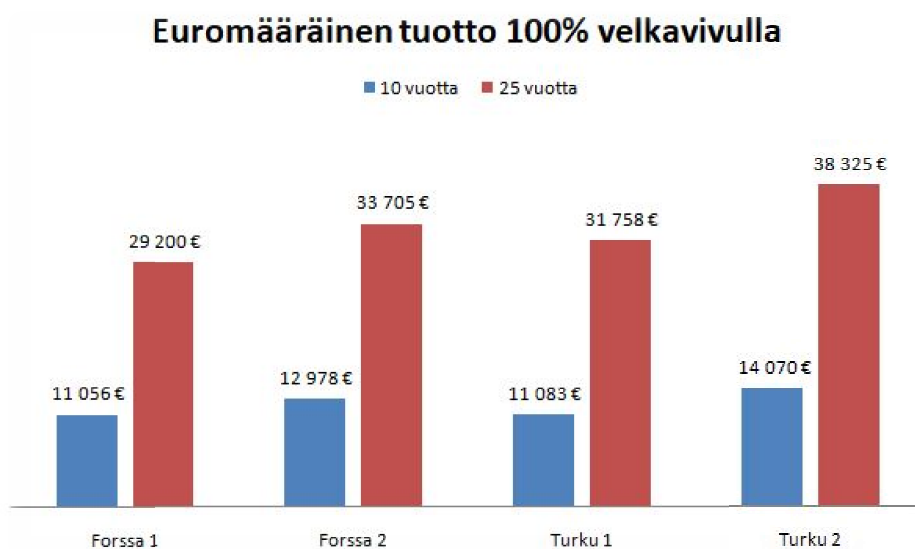
Kuva 8. 25 ja 10 vuoden tuottoprosentit 75 % velkavivulla



Kuva 9. 25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 75 % velkavivulla

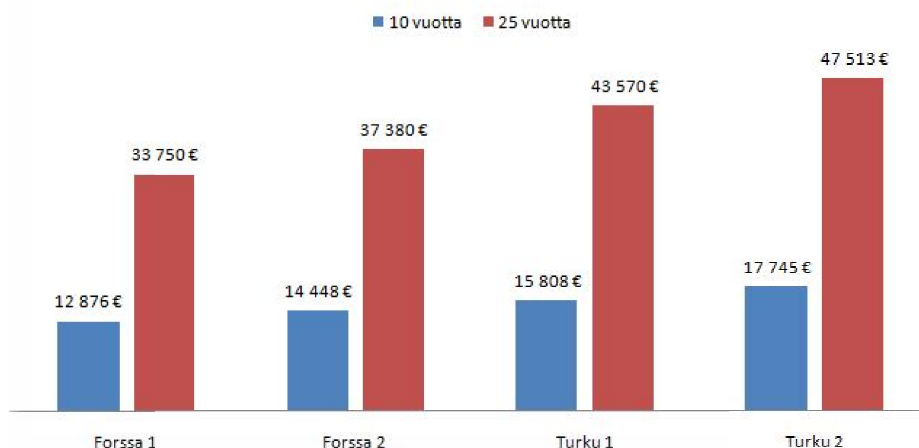
Edellä esitettyjen kuvien perusteella voidaan todeta, että Forssan alueen asunnot tarjoavat Turkuu suuremman tuottoprosentin sijoitukselle. Euromääräisesti Turku näyttäisi kuitenkin tuottavan hieman paremmin. Suurempi tuottoprosentti on selitettävissä sillä, että asuntoposijointi Forssaan vaatii huomattavasti pienemmän pääoman kuin Turkuun sijoitettaessa.

Edellä olevissa laskelmissa ei ole otettu tyhjiä kuukausia huomioon. On siis oletettu, että asunnosta saadaan vuokra sijoitusperiodin jokaiselta kuukaudelta. Keskimäärin laskelmia tehdessä voidaan olettaa, että vuokralainen vaihtuu kahden vuoden välein, jolloin asunto on tyhjillään keskimäärin kuukauden. Tällä oletuksella voimme laskea Turun asuntojen tuoton. Forssan kohdalla tulee ottaa huomioon muuttotappiollisen kunnan ongelmat, eli tässä tapauksessa ajoittaiset hankaluudet löytää sopivaa vuokralaista. Tämä taas näkyy lisääntyvinä tyhjinä kuukausina. Vuokraovi.com Internet-sivuilla oli 18.4.2020 tarjolla 42 vuokrayksiötä, joista 67 % eli 28 oli ollut esillä yli kuukauden. Turussa tarjolla oli 349 vuokrayksiötä, joista 144 eli 41 % oli ollut tarjolla yli kuukauden. Alla olevissa taulukoissa 11 ja 12 on esitetty sijoituksen tuotto euromääräisesti 10 ja 25 vuoden sijoitusperiodilla. Taulukoissa on käytetty 75 % tai 100 % velkavivua. Olettama on, että Turun asunnoissa on yksi tyhjä kuukausi kahta vuotta kohden. Sen sijaan Forssan asunnoissa varovainen oletttama on, että tyhjiä kuukausia olisi kaksi kahta vuotta kohden. (Kaarto, 2015, s. 49)



Kuva 10. 25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 100 % velkavivulla olettaen, että Forssassa on tyhjiä kuukausia yksi vuodessa ja Turussa kahta vuotta kohden yksi

### Euromääräinen tuotto 75% velkavivulla



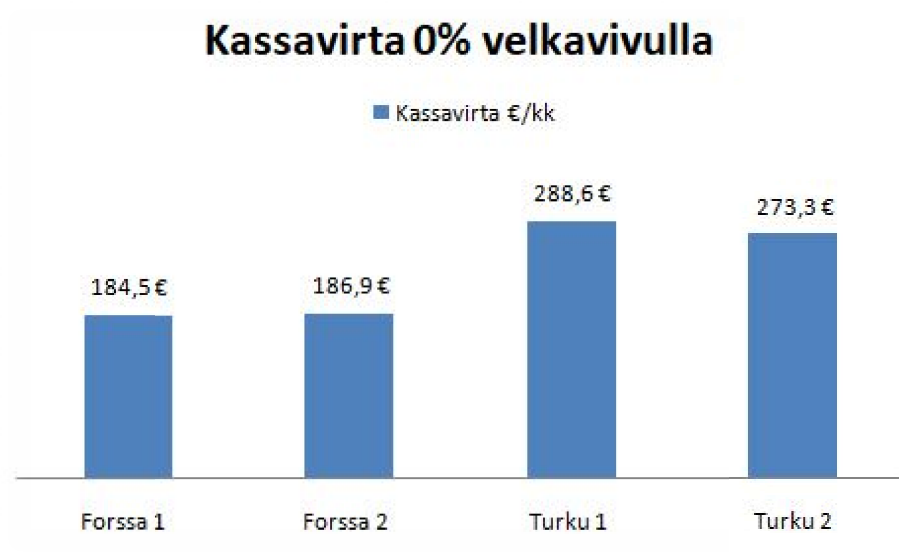
Kuva 11. 25 ja 10 vuoden euromääräinen tuotto 75 % velkavivulla olettaen, että Forssassa on tyhjiä kuukausia yksi vuodessa ja Turussa kahta vuotta kohden yksi

Edellä esitetyt kuvat osoittavat sen, että varovaisella tyhjien kuukausien lukumäärällä oletettuna Turku tarjoaa suuremman euromääräisen tuoton sijoitukselle ja on näin ollen kannattavampi. Tyhjien kuukausien toteutunut määrä on tietenkin mahdotonta ennustaa, erityisesti näin pitkille sijoitusperiodille. Oletuksena voimme kuitenkin pitää ajatusta, että kasvavassa Turussa tyhjiä kuukausia on vähemmän, kuin kuihtuvalla alueella Forssassa.

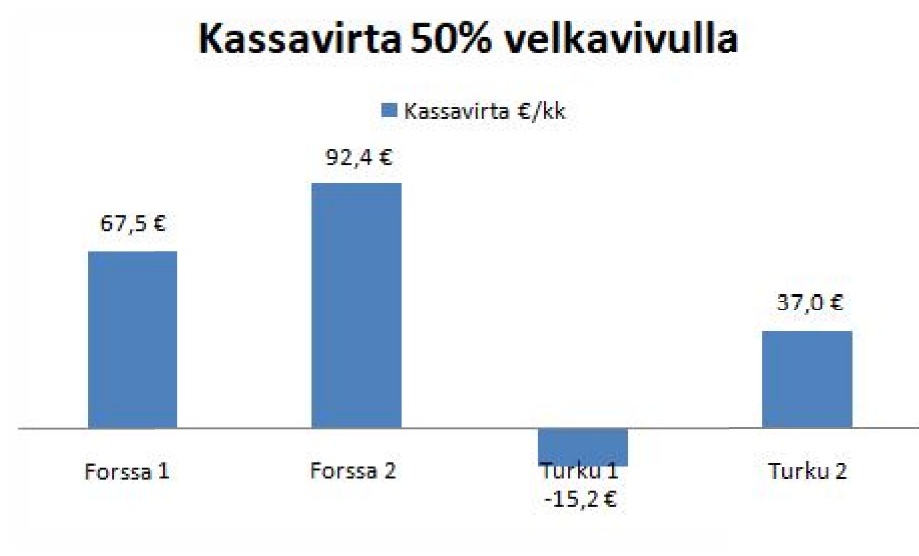
Tähän mennessä olemme tarkastelleet sijoituksen tuottomääriä ja – prosentteja, erilaisilla velkaisuusasteilla. Seuraavaksi tarkastelemme, mitä sijoitus tarkoittaisi asuntokohtaisesti kuukausittaisena kassavirtana sijoittajalle. Toisin sanoen tarkastellaan sitä, kuinka kattavasti kuukausittainen vuokratuotto kattaa sijoituksesta koituvat kuukausittaiset kustannukset. Laskelmissa oletuksena on käytetty 25 vuoden laina-aikaa, lainan muotona kiinteää tasaerälainaa ja lainan korkona 2 %. Tulokset esitellään käyttäen velkavivuna 0 %, 50 %, 75 % sekä 100 %. Positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä rahamäärää, joka vuokratuotosta jää sijoittajan tilille sen jälkeen kun vuokratuotosta on vähennetty kaikki sijoituksesta koituvat kustannukset. Negatiivinen kassavirta taas tarkoittaa sitä, että sijoittaja joutuu omista varoistaan käyttämään tämän rahamäärän kuukausittain, jotta sijoituksesta koituvat kustannukset saadaan katettua.

Kuvassa 12 on esitetty tilanne, jossa asunto on täysin velaton. Asunto on siis ostettu pelkkää omaa pääomaa käyttäen. Toisaalta voidaan ajatella, että taulukosta nähdään myös tuleva kuukausittainen kassavirta 25 vuoden laina-ajan jälkeen. Tällöin mahdollinen laina on maksettu kokonaan pois. Lainattomassa tilanteessa ei makseta lainkaan korkoa tai lainan lyhennystä. Kassavirta lasketaan siis niin, että vuokratuotosta vähennetään hoitovastike ja saadusta määrästä vähennetään 30 % pääomavero.

Kuvissa 13, 14 ja 15 näemme kuukausittaisen kassavirran eri velkaisuusasteilla. Näissä taulukoissa vuokratuotosta vähennetään ensin hoitovastike sekä lainan koron osuus. Tämän lisäksi saadusta määrästä vähennetään 30 % pääomavero sekä lainan lyhennyksen osuus.

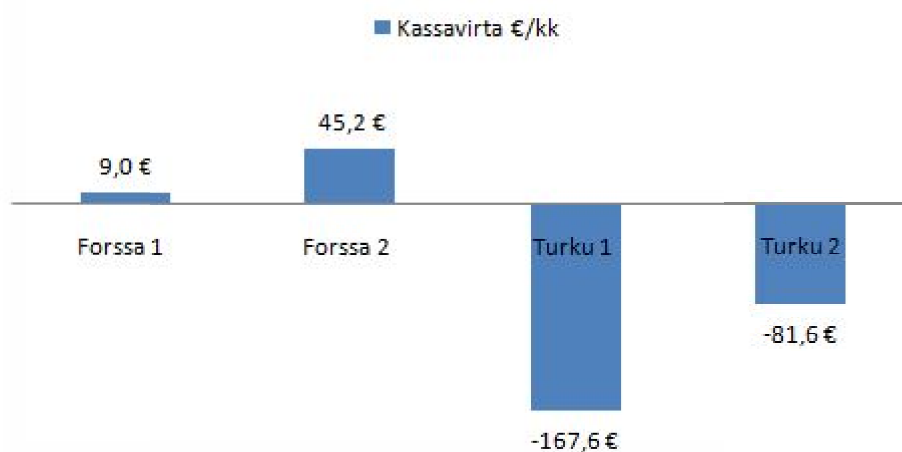


Kuva 12. Kuukausittainen kassavirta 0 % velkavivulla



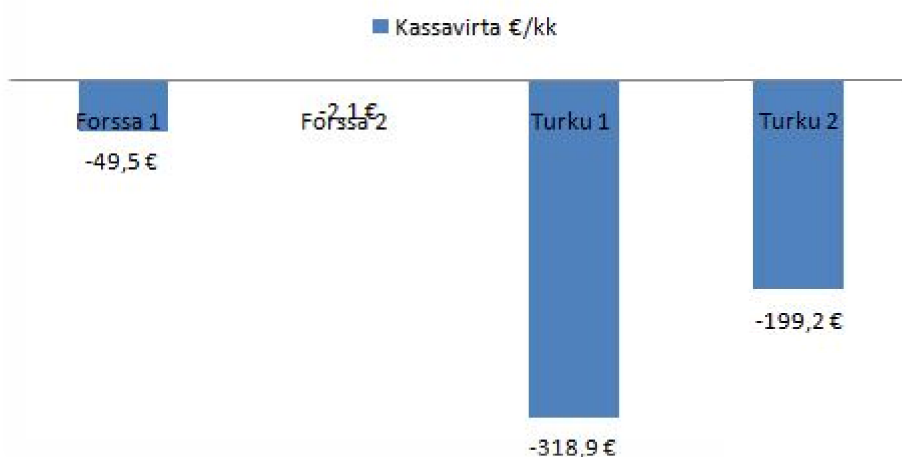
Kuva 13. Kuukausittainen kassavirta 50 % velkavivulla

## Kassavirta 75% velkavivulla



Kuva 14. Kuukausittainen kassavirta 75 % velkavivulla

## Kassavirta 100% velkavivulla

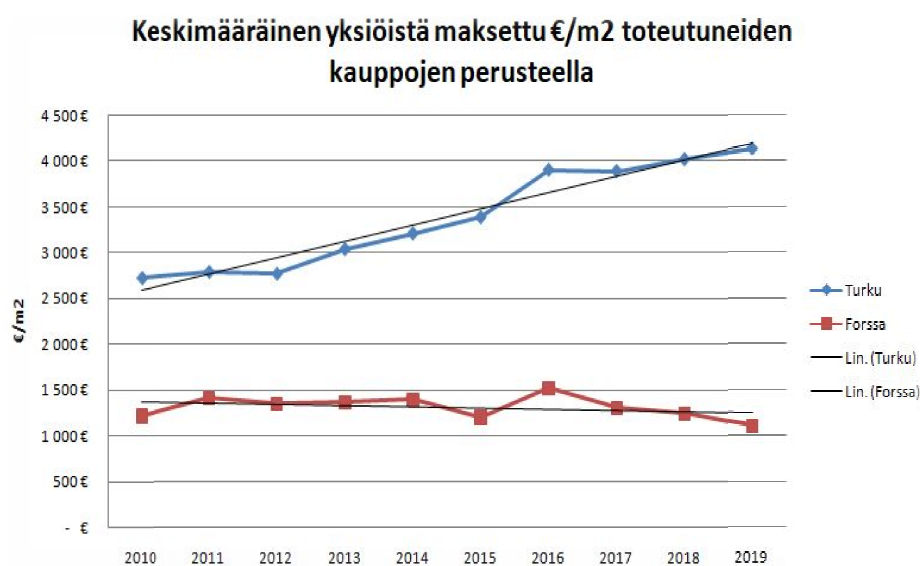


Kuva 15. Kuukausittainen kassavirta 100 % velkavivulla

Kuvista 12–15 näemme, että asunnon ollessa velaton Turun asunnot tuottavat euromääräisesti 1,5 kertaa parempaa kassavirtaa kuukaudessa kuin Forssan asunnot. On kuitenkin huomattava kuinka merkittävästi lainan määrä vaikuttaa kuukausittaiseen kassavirtaan. Jo 50 % velkavivulla kalliimman Turun asunnon kuukausittainen kassavirta muuttui negatiiviseksi. Tämä johtuu suuresta suhteellisesta vieraan pääoman määrästä muihin asuntoihin verrattuna, sekä siitä koituvista lainanhoitokustannuksista.

Velkavivun noustessa 75 % prosenttiin huomaamme, että molemmat Turun asunnot tuottavat negatiivista kuukausittaista kassavirtaa. Tässä vaiheessa molemmat Forssan asunnot tuottavat vielä positiivista kassavirtaa. Kokonaan velkarahalla rahoitettuna, Turun molemmat asunnot tuottavat jo melko suurta negatiivista kassavirtaa. Forssan halvemman asunnon kuukausittainen kassavirta laskee juuri ja juuri negatiivisen puolelle, mikäli asunto rahoitettaisiin kokonaan vieraalla pääomalla.

Viimeiseksi tarkastelemme sijoituspäätöksen kannattavuutta arvonmuutoksen näkökulmasta. Arvonmuutosta on mahdotonta ennustaa 25 vuoden päähän. Tässä tutkimuksessa tavoitteena oli mahdollisimman realistisesti arvioida ja ennustaa historiallisen kehityksen pohjalta muutoksen suuntaa ja suuruutta.



Kuva 16. Yksiöistä maksettu €/m<sup>2</sup>, toteutuneiden kauppojen perusteella 2010–2019 (Kiinteistömaailma.fi, 2020)

Kuvasta 16 näemme selkeästi, että Forssan seudulla yksiöiden hinnat ovat tarkastelujakson aikana liikkuneet melko maltillisesti. Tarkastelujakson keskiarvoinen maksettu euromäärä, neliometriä kohden on 1314€. Suurimmillaan maksettu hinta neliometriä kohden on ollut vuonna 2016, 1524€. Pienimmillään vuonna 2019, 1107€. Tarkastelujakson aikana muutos edellisvuoteen verrattuna oli neljä kertaa positiivinen ja viisi kertaa negatiivinen. Suurin negatiivinen muutos oli -14,17 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Selkeää trendiä tai merkkiä siitä, että hinnat nousisivat Forssassa tulevaisuudessa, ei ole näkyvillä. Parhaassa tapauksessa vaikuttaa siltä, että hinnat pysyvät olemassa olevalla tasolla, mutta todennäköisemmältä vaikuttaa hintojen laskeminen maltillisesti.

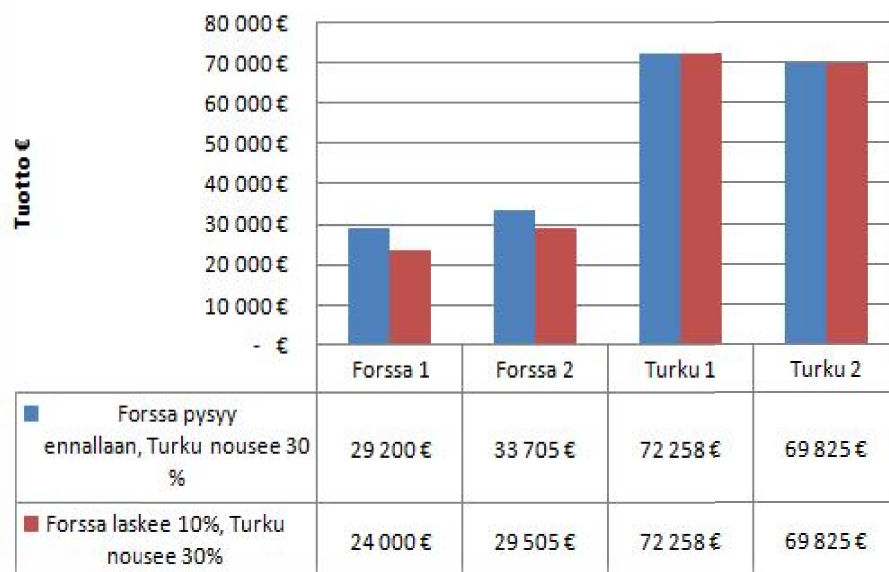
Turussa tilanne on aivan toinen. Keskiarvoisesti tarkastelujakson aikana yksiöistä on maksettu 3390€ neliometriltä. Tarkastelujakson aikana hin-



nat ovat laskeneet edellisvuoteen verrattuna vain kaksi kertaa ja nousee seitsemän kertaa. Molemmat pudotukset ovat olleet alle prosentin, kun taas suurin nousu on ollut yli 15 prosenttia. Tarkastelujakson pienin maksettu euromäärä neliometriä kohden on ollut jakson ensimmäinen vuosi, silloin maksettiin 2730€ neliometriltä. Suurin maksettu euromäärä on jakson viimeinen vuosi, jolloin maksettiin 4131€ neliometriltä. Tämä yli 50 prosentin kasvu osoittaa sen, että Turussa on odotettavissa hintojen nousua tulevaisuudessakin.

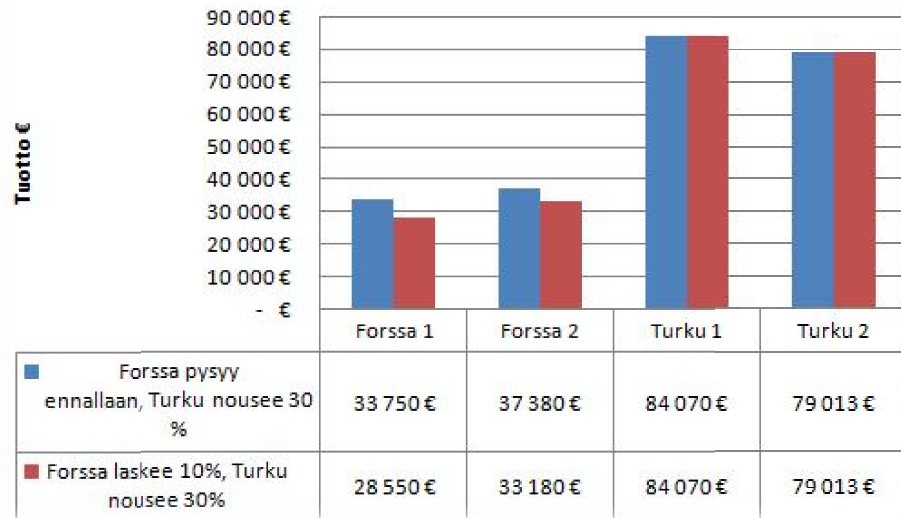
Olettakaamme kaksi skenaariota, ensimmäisessä skenaariossa Forssan alueen asunnot pitävät arvonsa entisellään ja Turun alueen asuntojen arvo nousee 30 % 25 vuoden laina-aikana. Toisessa skenaariossa Forssan asuntojen arvo laskee 10 % ja Turun asuntojen arvo nousee 30 %. Oetaan lisäksi edelleen huomioon olettama, että Forssassa tyhjiä kuukausia on keskimäärin yksi vuodessa, ja Turussa yksi jokaista kahta vuotta kohden. Kuvassa 17 näemme 25 vuoden euromääräisen kokonaistuoton 100 % velkavivulla. Kuvassa 18 kokonaistuotto esitetään 75 % velkavivulla.

## 25 vuoden euromääräinen tuotto 100 % velkavivulla



Kuva 17. Euromääräinen tuotto 25 vuoden sijoitusperiodin aikana 100 % velkavivulla, huomioituna ovat tyhjet kuukaudet ja arvonnmuutos

## 25 vuoden euromääräinen tuotto 75 % velkavivulla



Kuva 18. Euromääräinen tuotto 25 vuoden sijoitusperiodin aikana 75 % velkavivulla, huomioituna ovat tyhjätkuukaudet ja arvonnmuutos

Arvonnmuutoksen oletamat ovat hyvin varovaisia ja muutokset voivat olla voimakkaampia tai heikompia. On kuitenkin oletettavissa, että tulevaisuudessa voimakkaasti kasvavan Turun asuntojen hinnat nousevat. Forssan asuntojen hinnat puolestaan laskevat, tai pysyvät ennallaan. Vaikka muutos ei olisikaan oletetun suuruinen, voidaan muutoksen suunta olettaa melko varmaksi.

Osana tätä tutkimusta suoritettiin haastattelu. Haastattelun tarkoituksena oli kartoittaa asiantuntijan mielipidettä ja näkökulmaa siihen, onko asuntosijoittaminen Forssaan, tai ylipäätään muuttotappiolliseen kuntaan kannattavaa. Haastateltavaksi valikoitui suuren forssalaisen kiinteistönläilyyrityksen myyntipäällikkö. Haastateltavan kanssa sovittiin, että työssä ei mainita hänen itsensä tai yrityksen nimeä. Edellä mainitulla tavalla toimien voidaan varmistaa se, että haastattelun aikana ei tule ilmi vain yrityksen näkökulma, vaan saadaan paremmin esiin myös haastateltavan itsensä näkökulma.

Haastattelu suoritettiin puhelimitse ja siihen käytettiin aikaa hieman yli puoli tuntia. Haastattelukysymyksiä ei lähetetty haastateltavalle etukäteen tutustuttavaksi. Haastattelua ei tallennettu, vaan tärkeimmät teemat ja huomiot kirjattiin ylös haastattelun aikana mahdollisimman tarkasti. Haastattelun tavoitteena oli saada taustatietoa asuntomarkkinasta ja tutkia, onko asuntomarkkinassa tapahtunut muutoksia viime aikoina.

Tarkastellaan seuraavaksi haastattelusta poimittuja tuloksia. Kysyttäessä Forssan asuntomarkkinoiden tilasta, haastateltava totesi yksiselitteisesti tilan olevan suhteellisen hyvä. Hänen huomioidensa mukaan forssalaisiin asuntoihin löytyy vuokralaisia nopeasti. Lisäksi vuokralaisen löydyttyä, sama vuokralainen pysyy asunnossa helposti kohtalaisen pitkän ajanjakson. On todettava, että keskustan asuntoihin vuokralainen löytyy helpommin kuin laitakaupungin asuntoihin. Sijaintia merkityksellisempi tekijä on kuitenkin asunnon kunto. Haastateltava korosti sitä, että nykyisin vuokralaiset odottavat asunnoilta entistä parempaa varustetasoa, tämä korostuu erityisesti nuorten vuokralaisten kohdalla.

Verrattaessa tämän hetken forssalaista asuntosijoitusmarkkinaa menneisyyteen, haastateltava ei osannut mainita merkittäviä eroja. Suurimmaksi eroksi asuntosijoittajan näkökulmasta hän mainitsi vuokralaisen pysyvyyteen liittyvän asian. Nykyisin on hankalampaa löytää pitkäaikaista vuokralaista, joka pysyisi asunnossa esimerkiksi yli viisi vuotta. Ennen tämä oli helpompaa ja vuokrausajat olivat pidempiä. Nykyisin keskimääräinen vuokra-aika on 1-3 vuotta, jonka jälkeen vaihdetaan vuokra-asuntoa tai ostetaan oma asunto. Tähän vaikuttavia tekijöitä voivat haastateltavan mukaan olla esimerkiksi ihmisten liikkuvuuden lisääntyminen työpaikkojen tai opiskelupaikkojen perässä. Muutos on ollut havaittavissa myös siinä, että ennen sijoitusasuntoja ostivat pääasiassa suursijoittajat, joilla oli jo ennestään useita asuntoja. Nykyisin trendi on muuttunut siten, että suurin osa sijoitusasuntoa ostavista henkilöistä on ostamassa ensimmäistä tai toista sijoitusasuntoaan.

Pyydettyessä vertaamaan nykyistä tilannetta tulevaisuuteen, haastateltava oli hyvin varovainen. Hän totesi tulevan tilanteen ennakoimisen olevan todella haastavaa, jopa mahdotonta. Forssassa, kuten jokaisella muullakin paikkakunnalla kehitys on yksittäistä eikä sitä pysty vertaamaan tai sitomaan muiden paikkakuntien kehitykseen. Ehdottomasti suurimmat tekijät, jotka vaikuttavat kaupungin ja sen myötä paikallisen asuntosijoitusmarkkinan kehitykseen ovat työ- ja opiskelupaikat. On selvää, että mikäli työpaikat katoavat ja opintomahdollisuudet siirtyvät, myös väestö vaihtaa aluetta. Haastateltava totesi, että edellä mainittujen uhkakuvien realisoituminen näkyisi ensimmäisenä laitakaupunkien asuntojen vuokraamisen vaikeutumisenä. Toisaalta haastateltava muistutti, että ihmiset pitävät edelleen asuntosijoittamista yhtenä turvallisimmista sijoitusmuodoista. Suuresti vaihtelevat osakemarkkinat ja maailman mullistukset, esimerkiksi nyt keväällä 2020 riehuva korona-virus, vaikuttavat siihen että ihmiset hakevat sijoituksilleen turvaa. Melko vakaana pidetty asuntosijoittaminen tarjoaa tähän yhden mahdollisuuden.

Keskusteltaessa siitä, mistä Forssaan sijoittavat asuntosijoittajat ovat yleensä kotoisin, haastateltava totesi että selkeästi suurin osa on kotoisin Forssasta tai vähintään Lounais-Hämeen seudulta. Yleinen oletama on, että niin asuntosijoitusmarkkinoilla kuin osakemarkkinoilla ihmiset sijoittavat yleensä lähelle itseään. Tällä tarkoitetaan asuntosijoittamista omal-

le asuin- tai synnyinseudulle, sekä osakemarkkinoilla sijoittamista kotimaan pörssiin. Jonkin verran haastateltava totesi forssalaisten asuntojen kiinnostavan myös hieman kauempaa olevia ulkopaikkakuntalaisia. Tällaisissa tilanteissa hän on kuitenkin havainnut mielenkiintoisen faktan. Kauempaa olevat ulkopaikkakuntalaiset ovat järjestäen sellaisia asuntosijoittajia, joilla on jo ennestään asuntosijoituksia jossakin muualla ja Forssasta etsitään lisäsijoituksia. Sellainen ulkopaikkakuntalainen asuntosijoittaja, joka etsisi Forssasta ensimmäistä sijoituskohdettaan, on erittäin harvinaisen.

Koko Suomen tasolla asuntosijoitusmarkkinaa pohdittaessa esiin nousi mielenkiintoisia aiheita. Haastateltava uskoo, että vaikka suuri puheenaihe on tällä hetkellä asuntomarkkinan jakautuminen selkeisiin voittajiin ja häviäjiin. Forssan kokoiset keskisuuret kaupungit, erityisesti Etelä-Suomessa, tulevat pitämään asemansa melko hyvin. Eritoten mikäli opiskelupaikkoja ei tulevaisuudessa keskitetä ainoastaan muutama suureen kaupunkiin. Suurimmat ongelmat ovat luvassa Pohjois- ja Itä-suomessa. Näillä alueilla sijaitsee pienempiä kaupunkeja ja kyliä, joista nuoret muuttavat järjestäen pois. Tämä tarkoittaa asuntosijoittajan näkökulmasta kuihtuvia alueita, joista ei löydy vuokralaisia, eikä asunnon ostajia. Kasvukeskuksissa hintakehitys sekä vuokralaistarjonta ovat olleet historiallisesti tarkasteltuna vahvoja. Haastateltava näkee sijoittajan kannalta positiivisena asiana vahvan vuokralaistarjonnan myös tulevaisuudessa, koska tutkitusti nuoret ihmiset asuvat nykyisin entistä enemmän vuokralla. Uhkakuvana kuitenkin on kiihtyvä uudisrakentaminen. Mikäli uusia asukkaita ei jossain vaiheessa riitäkään uusiin asuntoihin, voidaan joutua tilanteeseen jossa asuntojen arvo lähtee laskemaan. Mikäli asuntojen hinnat kääntyisivät laskuun, kasvukeskusten asuntojen hinnat lasisivat todennäköisesti merkittävästi enemmän kuin pienempien kaupunkien.

Viimeisenä asiana haastateltavalta kysyttiin, olisiko hän itse valmis sijoittamaan Forssalaiseen asuntoihin. Hän totesi sijoittavansa paljon mieluummin forssalaiseen asuntoihin kuin ulkopaikkakunnille. Hän totesi, että tähän päätökseen vaikuttaa merkittävästi hänen tietopankkinsa Forssasta, jonka hän on kartuttanut työnsä ohella. Hän tuntee jo valmiiksi forssalaiset taloyhtiöt ja asunnot. Positiivisena asiana haastateltava pitää sitä, että pienemmässä kaupungissa asunnosta saatava prosentuaalinen tuotto on merkittävästi kasvukeskuksia suurempaa. Tämän lisäksi asuntosijoittamisen aloittaminen vaatii pienempää alkupääomaa kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla.

## 6 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntosijoittamiseen liittyvänä oletuksena voitiin pitää sitä, että pienemmät kaupungit tarjoavat asuntosijoittajalle kasvukeskuksia suuremman prosentuaalisen vuokratuoton. Kuvan 5 perusteella voidaan todeta, että oletama pitää paikkansa. Forssan asuntojen vuokratuottoprosentit olivat Turun vastaavia korkeammat. Korkeampi vuokratuottoprosentti selittyy sillä, että Forssan asuntojen hankintakustannukset jäävät huomattavasti alhaisemmiksi. Alhaisemmista hankintakustannuksista ei voida vetää suoraa johtopäätöstä, että Forssan asunnot olisivat jollain tapaa huonompia. Kuten tehdyssä haastattelussa kävi ilmi, voidaan pitää positiivisena asiana sitä, että alhaisemmat hankintakustannukset mahdollistavat asuntosijoittamisen aloittamisen pienemmällä alkupääomalla. Hankintahinnan vaikutuksesta johtuen, taulukosta 5 voidaan todeta myös se, että peruskuntoisten asuntojen 2 ja 4 vuokratuottoprosentti oli suurempi kuin remontoitujen asuntojen 1 ja 3, kun vertailu tehdään kaupungeittain.

Tarkastellaan seuraavaksi asuntosijoituskohteiden prosentuaalista tuottoa. Suurimman prosentuaalisen tuoton sijoitukselle tuottaa asunto Forssa 2, eli alkuperäiskuntoinen asunto. 100 % velkavivulla sijoituksen tuottoprosentti oli 96,50 %. 100 % velkavivulla pienimmän prosentuaalisen tuoton saisi asunnosta Turku 1, prosentuaalisen tuoton ollessa 27,09 %. Prosentuaalisesti tarkasteltuna Forssan asunnoista on siis mahdollista saavuttaa merkittävästi parempaa tuottoa kuin Turun asunnoista. On kuitenkin muistettava, että prosentuaalinen tuotto on eri asia kuin euromääräinen tuotto. Mikäli edellä mainitut prosentuaaliset tuotot muutetaan euromääräiseen tuottoon, tuottaa Forssan asunto 2 sijoitusperiodin ollessa 25 vuotta ja velkavivun ollessa 100 %, euromääräistä tuottoa 40 530€. Samoilla oletuksilla Turun asunto 1, tuottaa euromääräisesti 36 570€. Merkittävästä prosentuaalisesta erosta huolimatta, euromääräisen tuoton ero on kuitenkin 3 960€.

Edellisessä laskelmassa käytettiin velkavivuna 100 %, eli asunto oli ostettu kokonaan vieraalla pääomalla. Mikäli asuntosijoittaja rahoittaa asunnon hankinnasta 25 % omalla pääomalla ja käyttää vierasta pääomaa 75 %, euromääräinen tuotto muuttuu. Tällaisessa tapauksessa, molemmat Turun asunnot tuottavat euromääräisesti enemmän 25 vuoden sijoitusperiodilla kuin Forssan asunnot.

Tyhjien kuukausien lukumäärää on mahdoton ennustaa, varsinkin sijoitusperiodin ollessa pitkä, 25 vuotta. Tutkimuksessa on kuitenkin käytetty varovaista ennustetta siitä, että Turun asunnoissa tyhjiä kuukausia olisi yksi jokaista kahta vuotta kohden. Muuttotappiollisen Forssan olettamana on käytetty, että tyhjiä kuukausia olisi yksi jokaista vuotta kohden. Huomioitaessa tyhjät kuukaudet laskelmissa, voidaan todeta että 100 % velkavivulla 25 vuoden sijoitusperiodilla, pienimmän tuoton tarjoaa Forssa 1, 29 200€ ja suurimman Turku 2, 38 325€. 75 % velkavivulla eroa

muodostuu jo huomattavasti, pienin tuotto muodostuu asunnosta Forssa 1, 33 750€, suurin tuotto asunnosta Turku 2, 47 512€. Voidaan todeta, että varovaisella tyhjiä kuukausien ennusteella Turun asunnot tuottavat parempaa tuottoa kuin Forssan asunnot.

Tyhjiä kuukausien lisäksi tuottoon vaikuttava, vaikeasti ennustettava tekijä, on arvonmuutos. Kuvan 16 avulla pyrittiin maltillisella arviolla ennustamaan arvonmuutoksen suuntaa ja suuruutta. Suurella varmuudella voidaan ennustaa, että Turun yksiöiden hinnat nousevat tulevaisuudessa. Forssassa voidaan ennustaa, että hinnat joko pitävät olemassa olevan tasonsa tai laskevat hieman. Kuvista 17 ja 18 näemme euromääräisen tuottoennusteen 25 sijoitusperiodille, jossa on otettu huomioon arvio tyhjiä kuukausista sekä arvonmuutoksesta. Näiden kuvien pohjalta voidaan todeta, että asuntosijoittaminen Turkuun tarjoaa suurempaa euromääräistä tuottoa ja on näin ollen kannattavampaa.

Viimeinen tutkittu sijoituspäätökseen vaikuttava tekijä on asunnosta saatava kassavirta. Asunnon ollessa täysin velaton, eli asunto on pystytty ostamaan kokonaan omalla pääomalla tai vieras pääoma on jo maksettu pois, Turun asunnot tarjoavat sijoittajalle suurempaa kuukausittaista kassavirtaa. Asunnosta Turku 1, kassavirtaa jää sijoittajalle kuukaudessa 288,6€, kun asunnosta Forssa 1, jää kassavirtaa 184,5€. Voidaan kuitenkin todeta, että vieras pääoma muuttaa tämän kassavirtarakenteen nopeasti. Tämä selittyy sillä, että Turun asunnoissa hankintahinta on niin suuri. Jo 50 % velkavivulla asunnon Turku 1 kuukausittainen kassavirta painuu 15€ negatiiviseksi. Samalla velkaisuusasteella asunto Forssa 1, tuottaa positiivista kassavirtaa 67,5€ kuukaudessa. 100 % velkaisuusasteella asunnon Turku 1 kassavirta on kuukaudessa jo merkittävän 318,9€ negatiivinen. Asunnon Forssa 2 kassavirta on vasta juuri ja juuri painunut 2€ negatiiviseksi. Negatiivinen kassavirta tarkoittaa sitä rahamäärää, jonka sijoittaja joutuu kuukausittain rahoittamaan sijoitusta omista varoistaan. Kassavirtalaskelma onkin merkittävä tekijä muodostettaessa sijoituspäätöstä.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Forssa tarjoaa parempaa prosentuaalista vuokratuottoa kuin Turku. Tämä johtuu Forssan asuntojen halvemmasta hintatasosta. Halvempaa hintatasoa voidaan pitää mahdollisuutena. Halpa hintataso mahdollistaa asuntosijoittamisen aloittamisen, ilman merkittäviä alkupääomia tai korkeaa palkkatasoa. Halpa hintataso mahdollistaa myös kuukausittaisen kassavirran pitämisen positiivisena, vaikka vieraan pääoman osuus sijoituksesta kasvaa.

Turun asuntojen korkea hintataso tarkoittaa pienempää prosentuaalista vuokratuottoa, mutta euromääräisessä tuotossa Turku tarjoaa parempaa tuottoa kuin Forssa. Vuokralaistarjonnan korkea kysyntä Turun alueella tarkoittaa vähemmän tyhjiä kuukausia. Forssan alueella tyhjiä kuukausia saattaa tulla eteen helpommin. Tyhjiä kuukausien vaikutus näkyy tuottoa laskevana tekijänä enemmän Forssan kuin Turun alueella. Arvonmuutosta tarkastellessa voidaan pitää melko varmana sitä, että Turun

asuntojen hinnat tulevat kehittymään positiivisemmin kuin Forssan asuntojen.

Sijoituspäätöstä arvioidessa voidaan todeta, että Turku on kannattavampi sijoituskohde suuremman tuoton muodossa. Ei kuitenkaan ole itsestään selvää, että jokaisella asuntosijoittamisesta kiinnostuneella olisi mahdollisuutta sijoittaa Turkuun tai muihin kasvukeskuksiin. Tämä johtuu korkeasta hintatasosta ja tästä syystä helposti negatiiviseksi painuvasta kassavirrasta. Laskelmien perusteella voidaan kuitenkin todeta, että pienemällä pääomalla pystyy sijoittamaan pienempiin kaupunkeihin ja saavuttamaan tuottoja kasvukeskusten ulkopuolelta.

Tämän työn tarkoituksena oli esitellä ja avata asuntosijoittamisen prosessia ja toimintaa. Työssä keskityttiin erityisesti näkökulmaan, jossa asuntosijoittaminen kohdistuu muuttotappiokuntaan. Tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta muuttotappiollisen Forssan ja kasvavan kaupungin Turun välillä. Tämän lisäksi tavoitteena oli antaa yleistä tietoa ja näkökulmia asioihin, joita erityisesti tulee ottaa huomioon kun henkilö harkitsee asuntosijoittamista muuttotappiolliseen kuntaan.

Työ onnistui hyvin ja sen perusteella löydettiin vastauksia haluttuihin tutkimuskysymyksiin. Työn avulla pystyttiin osoittamaan, että sijoitusasunto Turussa tuottaa paremmin kuin Forssassa. On silti hienoa että samalla pystyttiin osoittamaan, että asuntosijoitus Forssassa ei ole lainkaan epäonnistunut ratkaisu. Tutkimus osoitti, että asuntosijoitus Forssaan pystyy tuottamaan sijoitukselle tuottoa ja lisäksi mahdollistaa asuntosijoittamisen aloittamisen useammille henkilöille. Myös henkilöille joilla ei ole suurta pääomaa asuntosijoittamisen aloittamista varten.

Tässä työssä kaikki laskelmissa käytetyt tutkimuskohteet, olivat vanhoja asuntoja. Uudiskohteet rajattiin tarkoituksella pois, kohteiden vertailun helpottamiseksi. Laskelmissa ei otettu mukaan mahdollisia remontteja. Voidaan olettaa että 25 vuoden sijoitusperiodin aikana suuria remontteja tulisi jokaiseen kohteista.

Työssä tehtyjen laskelmien perusteella asuntosijoittamista voidaan pitää yleisesti kannattavana sijoitusmuotona. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin syytä varautua pitkään sijoitusperiodiin ja laskelmat on syytä tehdä tarkoin. Sijoittajan kannattaa tutustua kaupunkiin, alueeseen, taloyhtiöön ja sijoitettavaan asuntoon huolellisesti ennen sijoituspäätöksen tekoa. Tämä tarkoittaa tutustumista kaupungin väestöön, kehitykseen, työnantajiin ja opintomahdollisuuksiin. On tärkeää tutustua huolella taloyhtiön tilaan ja tutkia minkälaisia remontteja on odotettavissa sijoitusperiodin aikana. Lisäksi on todella tärkeää varautua yleiseen korkotason nousuun. Sijoittajan kannattaa asettaa oma lainatasonsa niin, että oma talous kestäisi korkojen nousun esimerkiksi 6 % tasolle. Tässä työssä vertailut tehtiin kiinteällä 2 % korolla, mutta laskelmiin on helppo muuttaa korkotasoa halutulle tasolle.

Kuten työssä osoitetaan erilaisia velkavipuja vertailemalla, lainan määrä vaikuttaa merkittävästi sijoituksesta saatuun tuottoon. Lainan ollessa suurempi, kasvavat myös lainanhoitokustannukset. Lainan määrä vaikuttaa myös sijoituksen riskitasoon. Sijoittajan tulee määrittää oma velkavipunsa niin, että hän ei ota ilman syytä liikaa lainaa. Liian suuri kokonaislaina nostaa korkokustannuksia. Sopivasti mitoitettulla lainalla sijoittaja pystyy hallitsemaan sijoitustensa riskitasoa.

Työn laskelmien pohjana käytettiin aidosti myynnissä olevia asuntoja. Vertailun vuoksi tutkimukseen valikoitui yksi peruskuntainen ja yksi remontoitu asunto kummaltakin paikkakunnalta, Forssasta sekä Turusta. Vuokratason tutkimiseen ja mahdollisimman realistiseksi määrittämiseen käytettiin avuksi Internetin, Vuokraovi.com palvelua. Laskelmat onnistuivat hyvin ja niitä voidaan pitää luotettavina sekä vertailukelpoisina. Laskelmiin pyrittiin tuomaan syvyyttä ennakoimalla tyhjiä kuukausia sekä tulevaisuuden arvonmuutosta. Laskelmia olisi voinut vielä syventää ennakoimalla tulevaisuuden remontteja, mutta tämä olisi saattanut olla liian hankalaa vertailua yksittäisten asuntojen välillä.

Tämä opinnäytetyö tarjoaa tietoa ja näkökulmia niille henkilöille, jotka harkitsevat asuntosijoittamista pienempiin kaupunkeihin kasvukeskusten ulkopuolella. Opinnäytetyöstä löytyy myös konkreettisia laskelmia henkilöille, jotka pohtivat sijoituspäätöksen kannattavuutta. Tämän työn jatkotutkimuksena voisi tutkia asuntosijoittamista muuttotappiokuntien uudiskohteisiin tai rivitaloihin.



## LÄHTEET

Asuntosalkunrakentaja. (2018.). Hoitovastike – Onko pienempi parempi. Haettu 15.3.2020 osoitteesta

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/>

Danske Bank. (2020.). Asuntolainat. Palveluhinnasto. Haettu 15.3.2020 osoitteesta

<https://danskebank.fi/PDF/fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/LAINAT%20PALVELUHINNASTO%20FI.pdf>

Etua. (n.d.). 6 asiaa, jotka kannattaa huomioida asuntolainan hinnassa. Haettu 15.3.2020 osoitteesta

<https://www.etua.fi/ajankohtaista/6-asiaa-jotka-kannattaa-huomioida-asuntolainan-hinnassa>

Etuovi. (2020). Asuinalueena Forssa. Haettu 11.3.2020 osoitteesta

<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/forssa/asuinalue>

Etuovi.com. (2020). Myytävät asunnot; kohdenumerot 9681487, 9563003, 9777449 ja 9867229. Haettu 11.4.2020 osoitteesta

<https://www.etuovi.com>

Forssa. (2020). Forssan sijainti Suomen kartalla. Haettu 7.3.2020 osoitteesta <https://www.forssa.fi/kaupunki-ja-hallinto/forssa-tietoa/>

Inderes. (2016.). Minkäläistä vuokratuottoa asunnoista saa tällä hetkellä. Haettu 14.3.2020 osoitteesta

<https://www.inderes.fi/fi/minkalaista-vuokratuottoa-asunnoista-saata-talla-hetkella>

Kaarto M. (2015). *Sijoita asuntoihin: Aloita – Kehity – Vaurastu*. 1. Painos. Helsinki: KM Growth Oy.

Kiinteistömaailma. (2020). Asuntojen hinnat. Haettu 8.3.2020 osoitteesta

<https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/>

Kiinteistömaailma.fi. (2020.). Asuntojen hinnat. Turku. Forssa. Haettu 16.4.2020 osoitteesta <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Forssa> ja <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Turku/20100/kt/1h>

<https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Turku/20100/kt/1h>

Kulutusluottovertailu. (n.d.). Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä. Haettu 13.4.2020 osoitteesta <https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/>

<https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/>

Kuntaliitto. (2020.). Kaupunkien ja kuntien lukumäärät ja väestötiedot. Haettu 7.4.2020 osoitteesta <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/kaupunkien-ja-kuntien-lukumäärät-ja-vaestotiedot>

Nordea. (2020.). Asuntolainaan liittyvät yleisimmät maksut. Haettu 15.3.2020 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolaina.html>

Nordea. (n.d.). Henkilöasiakkaat. Asuntolainat. Lyhennystavat. Haettu 13.4.2020 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Orava, J. & Turunen, O. (2013). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Helsinki: Talentum Media Oy.

Ostanasuntoja. (2017.). Sijoittaminen väestönkehitykseltään kuihtuviin kaupunkeihin. Haettu 7.4.2020 osoitteesta <https://ostanasuntoja.com/2017/08/27/sijoittaminen-vaestonkehitykseltaan-kuihtuviin-kaupunkeihin-teoriaa-ja-case/>

PTT. (2018). Asuntosijoittamisen buumi Suomessa. Pellervon taloustutkimus. Haettu 11.3.2020 osoitteesta <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/kansantalous-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoitusbuumi-suomessa.html>

Salkunrakentaja. (2017.). Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. Haettu 18.3.2020 osoitteesta <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>

Sijoitusasunnot. (n.d.). Asuntosijoittaminen. Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Haettu 12.3.2020 osoitteesta <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Sijoitusasunnot. (n.d.). Sijoitusasunnon verotus. Haettu 8.4.2020 osoitteesta <https://sijoitusasunnot.com/vuokratuotto-vero-laskuri/>

Sijoitusovi. (n.d.). Asuntosijoittajan rahoitus osa 1. Sijoituslainan hakeminen. Haettu 23.3.2020 osoitteesta <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-1-sijoituslainan-hakeminen/>

Tilastokeskus. (2020). Tilastokeskuksen PxWeb-Tietokannat. Forssan väkiluku. Haettu 7.3.2020 osoitteesta [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_vrm\\_vamuu/statfin\\_vamuu\\_pxt\\_11lj.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vamuu/statfin_vamuu_pxt_11lj.px/)

Tilastokeskus. (2018). Tilastokeskuksen PxWeb-Tietokannat. Väestön ja-  
kautuminen iän mukaan. Haettu 7.3.2020 osoitteesta  
[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_vrm\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11re.px](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/statfin_vaerak_pxt_11re.px)

Tilastokeskus. (2018). Tilastokeskuksen PxWeb-Tietokannat. Forssan vä-  
estönmuutos 2000-2018. Haettu 8.3.2020 osoitteesta  
[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_vrm\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11s3.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/statfin_vaerak_pxt_11s3.px/)

Tilastokeskus. (2018). Tilastokeskuksen PxWeb-Tietokannat. Forssan vä-  
estönkehityksen ennuste 2019–2040. Haettu 10.3.2020 osoitteesta  
[http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_vrm\\_vaenn/statfin\\_vaenn\\_pxt\\_128v.px/](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaenn/statfin_vaenn_pxt_128v.px/)

Verohallinto. (2020.). Henkilöasiakkaat. Varainsiirtovero. Haettu  
15.3.2020 osoitteesta  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Veronmaksajat. (2019.). Ajankohtaista. Verojuristi vastaa. Haettu  
15.3.2020 osoitteesta  
<https://www.veronmaksajat.fi/ajankohtaista/Ajankohtaista/Verojuristi-vastaa/ostan-ensin-sijoitusasunnon--menetanko-ensiasunnon-varainsiirtoverovapauden2/#b6f03efe>

Vuokranantajakysely. (2020). Suomen vuokranantajat. Vuokranantaja-  
kysely. Haettu 11.3.2020 osoitteesta  
<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2020/#4dd5b3f7>

## FORSSAN ASUNTOJEN KASSAVIRTA

Asunto 1. Forssa, keskusta				
Asunnon hinta	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €
Oma pääoma	52 000 €	26 000 €	13 000 €	- €
Vieras pääoma	- €	26 000 €	39 000 €	52 000 €
<b>Velkavipu %</b>	<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>75 %</b>	<b>100 %</b>
Korko %	2 %	2 %	2 %	2 %
Korkokulut / vuosi	- €	520 €	780 €	1 040 €
Vuokratuotto %	6,1 %	6,1 %	6,1 %	6,1 %
Oman pääoman tuotto%	6,1 %	10 %	18 %	N/A
<b>Kassavirtalaskelma / kk</b>				
Vuokra	400 €	400 €	400 €	400 €
Hoitovastike	136,4 €	136,4 €	136,4 €	136,4 €
Korko	- €	43 €	65 €	87 €
Verotettava tulo	264 €	220 €	199 €	177 €
Vero	79 €	66 €	60 €	53 €
Lyhennys	- €	87 €	130 €	173 €
<b>Kassavirta</b>	<b>184,5 €</b>	<b>67,5 €</b>	<b>9,0 €</b>	<b>- 49,5 €</b>
Asunto 2. Forssa, keskusta				
Asunnon hinta	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €
Oma pääoma	42 000 €	21 000 €	10 500 €	- €
Vieras pääoma	- €	21 000 €	31 500 €	42 000 €
<b>Velkavipu %</b>	<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>75 %</b>	<b>100 %</b>
Korko %	2 %	2 %	2 %	2 %
Korkokulut / vuosi	- €	420 €	630 €	840 €
Vuokratuotto %	7,6 %	7,6 %	7,6 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto%	7,6 %	13 %	25 %	N/A
<b>Kassavirtalaskelma / kk</b>				
Vuokra	390 €	390 €	390 €	390 €
Hoitovastike	123 €	123 €	123 €	123 €
Korko	- €	35 €	53 €	70 €
Verotettava tulo	267 €	232 €	215 €	197 €
Vero	80 €	70 €	64 €	59 €
Lyhennys	- €	70 €	105 €	140 €
<b>Kassavirta</b>	<b>186,9 €</b>	<b>92,4 €</b>	<b>45,2 €</b>	<b>- 2,1 €</b>

## TURUN ASUNTOJEN KASSAVIRTA

Asunto 3. Turku, keskusta				
Asunnon hinta	135 000 €	135 000 €	135 000 €	135 000 €
Oma pääoma	135 000 €	67 500 €	33 750 €	- €
Vieras pääoma	- €	67 500 €	101 250 €	135 000 €
<b>Velkavipu %</b>	<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>75 %</b>	<b>100 %</b>
Korko %	2 %	2 %	2 %	2 %
Korkokulut / vuosi	- €	1 350 €	2 025 €	2 700 €
Vuokratuotto %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Oman pääoman tuotto%	3,7 %	5 %	9 %	N/A
<b>Kassavirtalaskelma / kk</b>				
Vuokra	550 €	550 €	550 €	550 €
Hoitovastike	137,8 €	137,8 €	137,8 €	137,8 €
Korko	- €	113 €	169 €	225 €
Verotettava tulo	412 €	300 €	244 €	187 €
Vero	124 €	90 €	73 €	56 €
Lyhennys	- €	225 €	338 €	450 €
<b>Kassavirta</b>	<b>288,6 €</b>	<b>- 15,2 €</b>	<b>- 167,6 €</b>	<b>- 318,9 €</b>
Asunto 4. Turku, keskusta				
Asunnon hinta	105 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €
Oma pääoma	105 000 €	52 500 €	26 250 €	- €
Vieras pääoma	- €	52 500 €	78 750 €	105 000 €
<b>Velkavipu %</b>	<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>75 %</b>	<b>100 %</b>
Korko %	2 %	2 %	2 %	2 %
Korkokulut / vuosi	- €	1 050 €	1 575 €	2 100 €
Vuokratuotto %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Oman pääoman tuotto%	4,5 %	7 %	12 %	N/A
<b>Kassavirtalaskelma / kk</b>				
Vuokra	540 €	540 €	540 €	540 €
Hoitovastike	149,6 €	149,6 €	149,6 €	149,6 €
Korko	- €	88 €	131 €	175 €
Verotettava tulo	390 €	303 €	259 €	215 €
Vero	117 €	91 €	78 €	65 €
Lyhennys	- €	175 €	263 €	350 €
<b>Kassavirta</b>	<b>273,3 €</b>	<b>37,0 €</b>	<b>- 81,6 €</b>	<b>- 199,2 €</b>

## FORSSAN ASUNTOJEN TUOTTOLASKELMA

Asunto 1 Forssa					Asunto 1 Forssa				
Oma pääoma		- €		0 %	Oma pääoma		13 000 €		25 %
Vieras pääoma		52 000 €		100 %	Vieras pääoma		39 000 €		75 %
Pääoma yhteensä		52 000 €			Pääoma yhteensä		52 000 €		
Korko	2 %				Korko	2 %			
Veroaste	30 %				Veroaste	30 %			
	kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta		kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta
Vuokratuotto	400 €	4 800 €	48 000 €	120 000 €	Vuokratuotto	400 €	4 800 €	48 000 €	120 000 €
Hoitovastike	136 €	1 632 €	16 320 €	40 800 €	Hoitovastike	136 €	1 632 €	16 320 €	40 800 €
Korot	87 €	1 040 €	10 400 €	26 000 €	Korot	65 €	780 €	7 800 €	19 500 €
Veronalainen tulo	177 €	2 128 €	21 280 €	53 200 €	Veronalainen tulo	199 €	2 388 €	23 880 €	59 700 €
Verot	53 €	638 €	6 384 €	15 960 €	Verot	60 €	716 €	7 164 €	17 910 €
Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		1 040 €	1 040 €	1 040 €	Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		1 040 €	1 040 €	1 040 €
<b>Tuotto/tappio</b>		<b>449,60 €</b>	<b>13 856,00 €</b>	<b>36 200,00 €</b>	<b>Tuotto/tappio</b>		<b>631,60 €</b>	<b>15 676,00 €</b>	<b>40 750,00 €</b>
Sijoituksen tuotto prosentti		0,86 %	26,65 %	69,62 %	Sijoituksen tuotto prosentti		1,21 %	30,15 %	78,37 %
Asunto 2 Forssa					Asunto 2 Forssa				
Oma pääoma		- €		0 %	Oma pääoma		10 500 €		25 %
Vieras pääoma		42 000 €		100 %	Vieras pääoma		31 500 €		75 %
Pääoma yhteensä		42 000 €			Pääoma yhteensä		42 000 €		
Korko	2 %				Korko	2 %			
Veroaste	30 %				Veroaste	30 %			
	kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta		kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta
Vuokratuotto	390 €	4 680 €	46 800 €	117 000 €	Vuokratuotto	390 €	4 680 €	46 800 €	117 000 €
Hoitovastike	123 €	1 476 €	14 760 €	36 900 €	Hoitovastike	123 €	1 476 €	14 760 €	36 900 €
Korot	70 €	840 €	8 400 €	21 000 €	Korot	53 €	630 €	6 300 €	15 750 €
Veronalainen tulo	197 €	2 364 €	23 640 €	59 100 €	Veronalainen tulo	215 €	2 574 €	25 740 €	64 350 €
Verot	59 €	709 €	7 092 €	17 730 €	Verot	64 €	772 €	7 722 €	19 305 €
Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		840 €	840 €	840 €	Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		840 €	840 €	840 €
<b>Tuotto/tappio</b>		<b>814,80 €</b>	<b>15 708,00 €</b>	<b>40 530,00 €</b>	<b>Tuotto/tappio</b>		<b>961,80 €</b>	<b>17 178,00 €</b>	<b>44 205,00 €</b>
Sijoituksen tuotto prosentti		1,94 %	37,40 %	96,50 %	Sijoituksen tuotto prosentti		2,29 %	40,90 %	105,25 %

## TURUN ASUNTOJEN TUOTTOLASKELMA

Asunto Turku 1					Asunto Turku 1				
Oma pääoma		- €		0 %	Oma pääoma		33 750 €		25 %
Vieras pääoma		135 000 €		100 %	Vieras pääoma		101 250 €		75 %
<b>Pääoma yhteensä</b>		<b>135 000 €</b>			<b>Pääoma yhteensä</b>		<b>135 000 €</b>		
Korko	2 %				Korko	2 %			
Veroaste	30 %				Veroaste	30 %			
	kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta		kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta
Vuokratuotto	550 €	6 600 €	66 000 €	165 000 €	Vuokratuotto	550 €	6 600 €	66 000 €	165 000 €
Hoitovastike	138 €	1 656 €	16 560 €	41 400 €	Hoitovastike	138 €	1 656 €	16 560 €	41 400 €
Korot	225 €	2 700 €	27 000 €	67 500 €	Korot	169 €	2 025 €	20 250 €	50 625 €
<b>Veronalainen tulo</b>	<b>187 €</b>	<b>2 244 €</b>	<b>22 440 €</b>	<b>56 100 €</b>	<b>Veronalainen tulo</b>	<b>243 €</b>	<b>2 919 €</b>	<b>29 190 €</b>	<b>72 975 €</b>
Verot	56 €	673 €	6 732 €	16 830 €	Verot	73 €	876 €	8 757 €	21 893 €
Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		2 700 €	2 700 €	2 700 €	Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		2 700 €	2 700 €	2 700 €
<b>Tuotto/tappio</b>	<b>-1 129,20 €</b>	<b>13 008,00 €</b>	<b>36 570,00 €</b>		<b>Tuotto/tappio</b>	<b>- 656,70 €</b>	<b>17 733,00 €</b>	<b>48 382,50 €</b>	
Sijoituksen tuottoprosentti		-0,84 %	9,64 %	27,09 %	Sijoituksen tuottoprosentti		-0,49 %	13,14 %	35,84 %
Asunto Turku 2					Asunto Turku 2				
Oma pääoma		- €		0 %	Oma pääoma		26 250 €		25 %
Vieras pääoma		105 000 €		100 %	Vieras pääoma		78 750 €		75 %
<b>Pääoma yhteensä</b>		<b>105 000 €</b>			<b>Pääoma yhteensä</b>		<b>105 000 €</b>		
Korko	2 %				Korko	2 %			
Veroaste	30 %				Veroaste	30 %			
	kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta		kk	1 vuosi	10 vuotta	25 vuotta
Vuokratuotto	540 €	6 480 €	64 800 €	162 000 €	Vuokratuotto	540 €	6 480 €	64 800 €	162 000 €
Hoitovastike	150 €	1 800 €	18 000 €	45 000 €	Hoitovastike	150 €	1 800 €	18 000 €	45 000 €
Korot	175 €	2 100 €	21 000 €	52 500 €	Korot	131 €	1 575 €	15 750 €	39 375 €
<b>Veronalainen tulo</b>	<b>215 €</b>	<b>2 580 €</b>	<b>25 800 €</b>	<b>64 500 €</b>	<b>Veronalainen tulo</b>	<b>259 €</b>	<b>3 105 €</b>	<b>31 050 €</b>	<b>77 625 €</b>
Verot	65 €	774 €	7 740 €	19 350 €	Verot	78 €	932 €	9 315 €	23 288 €
Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		2 100 €	2 100 €	2 100 €	Varainsiirtovero 2%, maksetaan 1. vuotena		2 100 €	2 100 €	2 100 €
<b>Tuotto/tappio</b>	<b>- 294,00 €</b>	<b>15 960,00 €</b>	<b>43 050,00 €</b>		<b>Tuotto/tappio</b>	<b>73,50 €</b>	<b>19 635,00 €</b>	<b>52 237,50 €</b>	
Sijoituksen tuottoprosentti		-0,28 %	15,20 %	41,00 %	Sijoituksen tuottoprosentti		0,07 %	18,70 %	49,75 %

## YKSIÖIDEN HINTAKEHITYS

Yksiöistä maksettu €/m <sup>2</sup> toteutuneiden kauppojen perusteella.				
Forssa			Turku	
2010	1 221 €		2010	2 730 €
2011	1 411 €		2011	2 797 €
2012	1 353 €		2012	2 777 €
2013	1 367 €		2013	3 045 €
2014	1 398 €		2014	3 214 €
2015	1 205 €		2015	3 391 €
2016	1 524 €		2016	3 904 €
2017	1 308 €		2017	3 891 €
2018	1 242 €		2018	4 019 €
2019	1 107 €		2019	4 131 €
Forssa			Turku	
2010			2010	
2011	15,56 %		2011	2,5 %
2012	-4,11 %		2012	-0,7 %
2013	1,03 %		2013	9,7 %
2014	2,27 %		2014	5,6 %
2015	-13,81 %		2015	5,5 %
2016	26,47 %		2016	15,1 %
2017	-14,17 %		2017	-0,3 %
2018	-5,05 %		2018	3,3 %
2019	-10,87 %		2019	2,8 %



## HAASTATTELUKYSYMYKSET

Haastattelukysymykset

23.4.2020

Miten ja kuinka sinä koet Forssan asuntomarkkinoiden tilan tällä hetkellä yleisesti, entä asutosijoittajan näkökulmasta? Miten vertaisit tilannetta menneisyyteen esimerkiksi kysynnän ja tarjonnan näkökulmasta?

Minkälaisena sinä näet Forssan asuntomarkkinoiden kehityksen tulevaisuudessa? Mitä erityisesti asutosijoittajan tulisi ottaa huomioon?

Kiinnostavatko forssalaiset asunnot forssalaisia asutosijoittajia tällä hetkellä, vai etsitäänkö kohteita ulkopaikkakunnilta? Entä ovatko ulkopaikkakuntalaiset sijoittajat kiinnostuneita sijoittamaan Forssaan?

Yleisellä tasolla, miten näet asutosijoittamisen kehityksen tulevaisuudessa, ovatko kasvukeskukset ainoita kaupunkeja, joihin sijoittaminen on kannattavaa? Löytyykö tuottoja pienemmistä kunnista?

Sijoittaisitko itse forssalaisiin asuntoihin tällä hetkellä? Miksi/miksi et? Näetkö mahdollisuutena vai uhkana?