



Maria Paloniemi

Asuntosijoittamisen kannattavuus

Liiketalous
2020

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
Talouhallinto

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Maria Paloniemi
Opinnäytetyön nimi	Asuntosijoittamisen kannattavuus
Vuosi	2020
Kieli	suomi
Sivumäärä	70 + 1 liite
Ohjaaja	Timo Malin

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta. Opinnäytetyön aihe on valittu oman mielenkiinnon mukaan. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mitkä asiat vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Tutkimuksessa halutaan selvittää, miten asuntosijoittajat ovat aloittaneet asuntosijoittamisen, kuinka kannattavana he kokevat asuntosijoittamisen verrattuna muihin sijoitusmuotoihin ja minkälaisiin sijoitusasuntoihin on heidän mielestään kannattavaa sijoittaa. Tutkimuksessa halutaan selvittää myös, sijoittavatko he muihin sijoituskohteisiin. Tutkimuksen avulla saadaan tietää, pitävätkö sijoittajat asuntosijoittamista kannattava sijoitusmuotona.

Opinnäytetyön teoriaosuus on jaettu kolmeen pääluokun. Ensimmäinen pääluokun kertoo suorasta asuntosijoittamisesta. Ensimmäisen pääluvun lopussa on myös osio asuntorahastoille, mikä on asuntosijoittamista rahastoiden muodossa. Riskit ovat suuressa merkityksessä sijoittamisessa ja niistä esitetään toisessa pääluvussa. Toinen pääluokun on jaettu asuntosijoittamisen riskeihin ja osake- ja rahastosijoittamisen riskeihin. Opinnäytetyössä halutaan verrata asuntosijoittamisen sekä osake- ja rahastosijoittamisen kannattavuutta, joten osake- ja rahastosijoittamisen riskeistä kerrotaan omana alalukunaan. Kolmas pääluokun käsittelee asuntosijoittamisen kannattavuutta muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Kolmannessa teorialuvussa on esitetty asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyviä seikkoja sekä verrataan asuntosijoittamisen ja muiden sijoitusmuotojen tuottavuutta sekä riskejä. Tutkimuksen toteutusta käydään läpi empiirisessä osiossa. Kvalitatiivisen tutkimuksen aineistoa on kerätty kyselylomakkeen avulla.

Tutkimuksen kautta saatiin selville, että asuntosijoittaminen on kannattavaa pitkällä aikavälillä. Asuntosijoittaminen on riskittömämpää, sillä asuntojen arvo säilyy paremmin kuin rahaston tai osakkeen. Tutkimuksessa selvisi, että hajauttaminen on tärkeässä roolissa sijoittajien keskuudessa. Opinnäytetyön tutkimus on tehty aloittelevan sijoittajan näkökulmasta. Tutkimus antoi tärkeitä neuvoja aloitteleville asuntosijoittajalle. Johtopäätöksissä on vielä koottu järkeviä ja tärkeitä tietoja asuntosijoittamisen aloittelevalle. Johtopäätöksien jälkeen kerrotaan tutkimuksen luotavuudesta ja jatkotutkimusehdotuksista.

Avainsanat asuntosijoittaminen, kannattavuus, riski

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Talouhallinto

ABSTRACT

Author	Maria Paloniemi
Title	Profitability of Investing in Apartments
Year	2020
Language	Finnish
Pages	70 + 1 Appendices
Name of Supervisor	Timo Malin

The aim of this thesis was to research the profitability of investing in apartments. The topic of the thesis was chosen according to researcher`s own interests. The aim of the study was to find out what factors affect the profitability of investing in apartments. The study also examined how investors have started investing in apartments, how profitable they find apartment investing compared to other forms of investing, and what kind of investing in apartments they think is worth investing in. The study also aimed to find out whether the investors also invest in other investment targets. The study aimed to find out whether investors consider investing in apartments to be a profitable form of investment.

The theoretical section of the thesis is divided into three main chapters. The first chapter discusses direct apartments investment. At the end of the first chapter, a separate section examines for housing funds, which is apartments investment in the form of funds. Risks play a major role in investing they are described in the second chapter. The second chapter is divided into residential investment risks and equity and fund investment risks. The aim of the thesis was to compare the profitability of housing investments and equity and fund investments, so the risks of equity and fund investment are reported as a separate subchapter The third chapter discuss the profitability of housing investments compared to other forms of investment. The third theoretical chapter presents issues related to the profitability of investing in apartments and compares the productivity and risks of investing in apartments and other forms of investment. The implementation of the study is reviewed in the empirical of the study. The material of the qualitative research was collected with the help of a questionnaire.

The study revealed that investing in apartments is profitable in the long run. Investing in apartments is more risk-free, as the value of homes is better preserved than it is in a fund or shares. The study found that decentralization plays an important role among investors. The research of the thesis was done from the perspective of a novice investor. The study provided important advice for the novice apartments investor. The conclusions still contain sensible important information for those starting investing in apartments. After the conclusions, the reliability of the study and suggestions for further research are reported.

Keywords housing investment, profitability, risk

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	9
1.1	Tavoitteet ja rajaukset.....	9
1.2	Tutkimuksen rakenne.....	10
1.3	Tutkimusmenetelmät ja aineistot.....	10
1.4	Aiemmat tutkimukset aiheesta.....	10
1.5	Toimeksiantaja.....	11
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	12
2.1	Suora asuntosijoittaminen.....	12
2.2	Asuntorahastot.....	18
3	SIJOITTAMISEN RISKIT.....	21
3.1	Rahasto- ja osakesijoittamisen riskit.....	22
3.2	Asuntosijoittamisen riskit.....	26
3.2.1	Hintariski.....	26
3.2.2	Korkoriski.....	28
3.2.3	Tyhjien kuukausien riski.....	29
3.2.4	Vuokralaisriski.....	29
3.2.5	Vuokratoriski.....	30
3.2.6	Vastikeriski.....	30
3.2.7	Remonttiriski.....	31
3.2.8	Pankkiriski.....	31
3.2.9	Luonnonilmiöriski.....	32
3.2.10	Poliittiset riskit.....	32
4	ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS VERRATUNA MUIHIN SIJOITUSMUOTOIHIN.....	33
4.1	Sijainti.....	36
4.2	Hinta.....	37
4.3	Huoneisto.....	38

4.4	Taloyhtiö	39
4.5	Rahoitus	39
4.5.1	Oma pääoma.....	40
4.5.2	Vieras pääoma.....	41
5	TUTKIMUSMENETELMÄN VALINTA.....	43
5.1	Kvantitatiivinen vs. kvalitatiivinen tutkimus.....	43
5.2	Kvalitatiivinen tutkimus.....	44
5.3	Tutkittavan ryhmän rajaus ja haastateltavien kuvaukset	44
5.4	Haastattelulomakkeen rakenne	45
5.5	Aineiston keruu.....	47
5.6	Aineiston analyysi.....	48
6	TUTKIMUSTULOSTEN RAPORTOINTI	50
6.1	A-sijoittaja.....	50
6.2	B-sijoittaja.....	52
6.3	C-sijoittaja.....	53
6.4	D-sijoittaja.....	54
6.5	E-sijoittaja.....	56
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	58
7.1	Tutkimuksen luotettavuus.....	62
7.2	Jatkotutkimusehdotukset.....	64
	LÄHDELUETTELO	65
	LIITTEET	71

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuva 1 Miksi aloittaa asuntosijoittaminen?	12
Kuva 2 Velkavipu.....	14
Kuva 3 Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto (Tilastokeskus).....	14
Kuva 4 Keskimääräinen yksiöiden kokonaistuotto 2019–2023 (Sijoittaja.fi 2018).	17
Kuva 5 Kolmen asuntorahaston tuotto 2014–2019. (Kauppalehti 2019.)	20
Kuva 6 Hajauttamisen vaikutus. (Pörssisäätiö.fi 2014).....	23
Kuva 7 Eri sijoitusmuotojen tuotto-odotuksen suhde riskiin (Puttonen & Repo 2011).	26
Kuva 8 Velkavivulla suurempia tuottoja (Kauppalehti 2017 a).....	34
Kuva 9 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain. (Sijoittaja.fi 2018).	38
Kuva 10 Haastattelulomakkeen teemat ja rakenne.....	45
URN:NBN:fi:amk-2020112624415	
Taulukko 1 Vuokratuotto vs. Arvonnousu (Sijoitusasunnot.com)	16
Taulukko 2 Erilaisten sijoittajien riskinsietokyky.	21
Taulukko 3 Riskit jaettuna sijoitusmuodoittain.	22
Kaava 1 Vuokratuoton laskentakaava	15

LIITELUETTELO**LIITE 1.** Kvalitatiivisen tutkimuksen teemahaastattelulomake

1 JOHDANTO

Sijoittamisen aloittaminen on helppoa, mutta siinä onnistuminen on melko hankalaa. Sijoittamisessa on keskeistä tavoitella tuottoja sijoittajalle sopivilla riskitasoilla. Riskinsietokyky on tärkeää määrittää ennen kuin aloittaa sijoittamisen, sillä sijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä. Joillekin sijoittajille asuntosijoittaminen sopii omaan riskinsietokykyyn parhaiten, osalle rahasto- tai osakesijoittaminen. Kaikkien ihmisten ei tarvitse sijoittaa varojaan mihinkään, jos se ei ole mahdollista tai kiinnostus ei vain riitä sijoituskohteisiin perehtymiseen. Olen ollut kiinnostunut sijoittamisesta jo pidemmän aikaa, joten halusin tehdä opinnäytetyön sijoittamisesta. Tiedän jo jonkin verran rahasto- ja osakesijoittamisesta, mutta asuntosijoittaminen ei ole tuttu sijoitusmuoto, joten haluan selvittää, että kuinka tuottava asuntosijoittaminen oikeasti on (Kallunki, Martikainen, Niemelä 2019.)

1.1 Tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mitkä asiat vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Tutkimuksessa selvitetään, miten asuntosijoittajat ovat aloittaneet asuntosijoittamisen, minkälaisiin sijoitusasuntoihin on heidän mielestään kannattavaa sijoittaa ja kuinka kannattavana he kokevat asuntosijoittamisen verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Tutkimuksessa selvitetään myös, sijoittavatko he muihin sijoituskohteisiin. Tutkimuksessa haastatellaan asuntosijoittajia. Työn tarkoituksena on auttaa ymmärtämään, mitä asuntosijoittaminen vaatii sekä verrata asuntosijoittamista muiden sijoitusmuotojen kannattavuuteen.

Tutkimuskysymykset ovat laadittu tutkimusongelmien pohjalta. Tutkimuskysymykset ovat:

- Minkälaisia tapoja on aloittaa asuntosijoittaminen?
- Millaisia ovat asuntosijoittamisen riskit?
- Mitkä asiat vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen?
- Millainen on kannattavin asuntosijoittamisen muoto?
- Millainen on asuntosijoittamisen riskitaso verrattuna osake- ja rahastosijoittamiseen?

Tutkimuksen kohderyhmä rajattiin yksityisiin asuntosijoittajiin, koska tutkimuksen tarkoitus on selvittää asuntosijoittamisen kannattavuutta aloittelevan sijoittajan näkökulmasta. On olemassa myös yrityksiä, jotka sijoittavat asuntoihin, mutta tutkimuksen kannalta päädyttiin rajaamaan yritykset pois.

1.2 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen rakenne koostuu kahdesta osiosta: teoriaosasta sekä empiirisestä osasta. Opinnäytetyö alkaa kuitenkin johdannolla, missä aiheen valintaa perustellaan sekä esitetään tutkimuskysymykset. Johdannossa kerrotaan tutkimuksen tavoitteista ja rakenteesta. Johdannon lopussa kerrotaan aiemmin tehdyistä tutkimuksista sekä esitellään toimeksiantaja. Teoriaosassa aloitetaan kertomalla ensin asuntosijoittamisesta ja asuntorahastoista. Toinen luku perustuu osake- ja rahastosijoittamisen riskeistä sekä asuntosijoittamisen riskeistä. Kolmannessa luvussa verrataan asuntosijoittamisen kannattavuutta muihin sijoitusmuotoihin ja niillä tarkoitetaan osake- ja rahastosijoittamista. Teoriaosuutta seuraa empiirinen osuus, jossa kuvataan tutkimusmenetelmän valintaa sekä tutkimuksen toteutusta. Tulosten raportointi on kerrottu tarinamuodossa kaikista haastateltavista. Raportointia seuraa johdopäätökset, tutkimuksen luotettavuuden arviointi ja jatkotutkimusehdotukset.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineistot

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisella eli laadullisella tutkimusmenetelmällä. Aineisto tutkimukseen kerätään teemahaastattelua käyttäen. Haastattelu valittiin aineistonkeruumenetelmäksi, koska tutkimuksen kohderyhmä on pieni ja tutkimuksen tuloksista tulee luotettavampia kyselylomakkeen sijaan.

1.4 Aiemmat tutkimukset aiheesta

Asuntosijoittamisesta on tehty paljon tutkimusta ja opinnäytetöitä. Aiempia opinnäytetöitä asuntosijoittamisesta on tehnyt Vaasan ammattikorkeakoulussa vuonna 2018 Jukka Vakimo. Vakimon (2018) opinnäytetyö on tehty asunto- ja kiinteistö-sijoittamisesta. Opinnäytetyössä selvitettiin, mitä vaaditaan kannattavalta asuntosijoittamiselta, mihin tai minkälaisiin asuntoihin tai kiinteistöihin kannattaa sijoittaa. Mitkä ovat sijoittamisen riskit ja vastuut. Mikä on sijoituksen tuotto vai onko sitä.

Toisen opinnäytetyön on tehnyt Ville Kemppainen ja Janne Tarvainen Laurea ammattikorkeakoulusta vuonna 2018. Kemppaisen ja Tarvaisen (2018) opinnäytetyö selvitettiin asuntosijoittamisen tuotto-odotuksia ja tulevaisuuden näkymiä vuosien 2000–2050 välillä.

Suomen Vuokranantajat ry ovat tehneet tuottotutkimuksia vuodesta 2013 lähtien. He tekevät myös kyselyitä vuokranantajille sekä vuokramarkkinakatsauksia. Tuottotutkimuksessa vertaillaan 24 kaupungin kokonaisvuokratuottoja ja alueellisia kehitystekijöitä vuoteen 2023 asti. Tutkimus käyttää vuokratuottoa, arvonnousua ja alueellisia kehitystekijöitä kannattavuuden mittareina. Vuosittain Suomen Vuokranantajat ry:n tekemä tutkimus selvittää suomalaisten yksityisten vuokranantajien toimintatapoja ja näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista. Vuokramarkkinakatsauksessa kertoo eri kaupunkien vuokramarkkinoista ja niiden tulevaisuudennäkymistä. Katsaus julkaistaan kaksi kertaa vuodessa. Katsauksen tekemisessä on käytetty Vuokraovi.comin tilastoaineistoa vuokramarkkinoista.

1.5 Toimeksiantaja

Toimeksiantajana toimii Isännöinti Mäkinen Oy. Isännöinti Mäkinen Oy vuonna 1981 perustettu perheyrittäjä. Yrityksen päätoimiala on isännöinti, mutta yritys vuokraa myös asuntoja- ja liiketiloja. Isännöintikohteet ovat Vaasan ja Mustasaaren alueella. Suurin osa vuokrauskohteista sijaitsee Vaasan alueella. Toimeksiantaja hyötyy opinnäytetyöstä enemmän vuokrauspuolella, sillä työ voi auttaa tunnistamaan riskejä, kun asuntoja vuokrataan. Vuokraamisessa on tärkeää tunnistaa hyvät sijoitusasunnot, mitkä ovat helppoja vuokrattavia, joten opinnäytetyö kertoo myös hyvän sijoitusasunnon piirteistä.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Suora asuntosijoittaminen ja asuntorahastot ovat asuntosijoittamisen muotoja. Ensimmäisessä luvussa perehdytään suoraan asuntosijoittamiseen ja mitkä tekijät voivat vaikuttaa suoran asuntosijoittamisen aloitukseen. Luvun lopussa kerrotaan asuntorahastoista ja miten niihin voidaan sijoittaa.

2.1 Suora asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on monesta syystä hyvä sijoittamisen muoto. Huolellisesti suunniteltu ja hyvin toteutettu asuntosijoittaminen on suhteellisen turvallista sijoitustoimintaa, jolla voi kerryttää varallisuutta, taloudellista turvaa sekä hajauttaa sijoituksia. Kuvassa 1 esitetään syitä miksi kannattaa miettiä asuntosijoittamisen aloittamista.



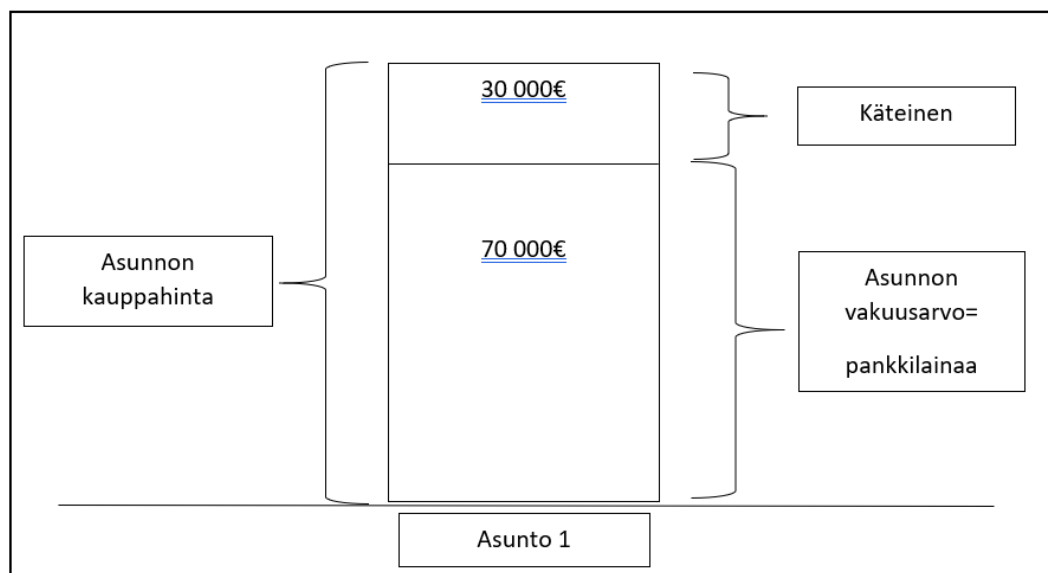
Kuva 1 Miksi aloittaa asuntosijoittaminen?

Kassavirta on tasaista, kun sijoitusasunnot ovat vuokrattuja. Moni muu sijoitusmuoto ei anna mahdollisuutta saada helppoa ja ennustettavaa rahavirtaa. Positiivisella kassavirralla tarkoitetaan, että tilille tulee rahaa enemmän kuin lähtee. Negatiivinen kassavirta on luonnollisesti toisinpäin. Asuntosijoittamisessa se tarkoittaa sitä, että tilille jää kuukausitasolla rahaa vastikkeiden, lainanlyhennyksen ja verojen

jälkeen. Osa sijoittajista toivovat, että positiivinen kassavirta pysyy myös korkojen nousujen myötä. Positiivinen kassavirta on riskin pienentäjä. Pitkällä aikavälillä asuntosijoittamisessa suositellaan menemään kassavirta edellä ja arvonnousua tulisi ajatella bonuksena (Orava & Turunen 2016.)

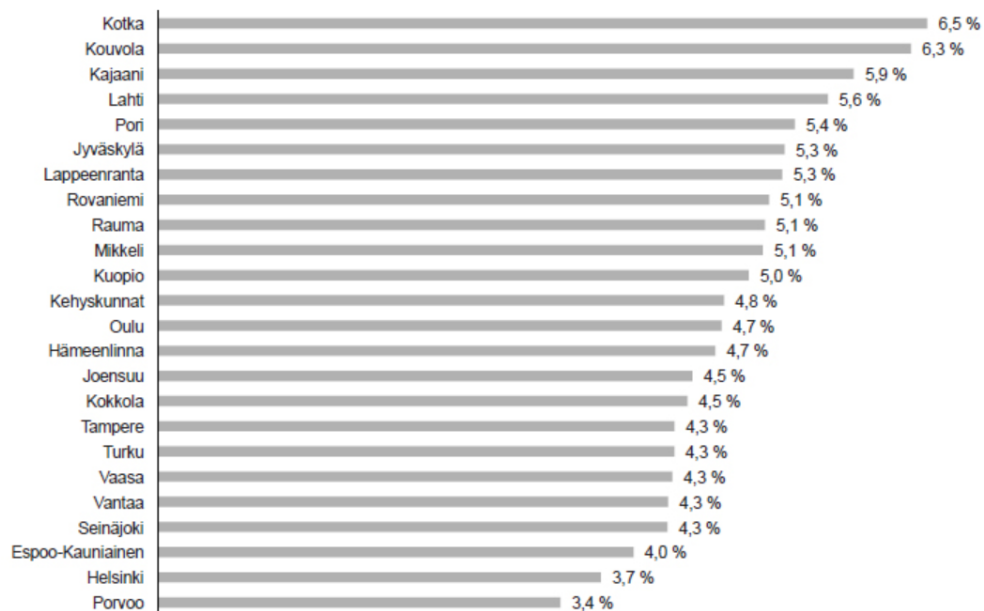
Asunnot ovat olleet tarkasteltuna kohtuullisen vakaa sijoituskohte. Asuntojen maine vakaana kohteena perustuu hyvään vakuusarvostukseen. Suomessa on käynyt niin, että asuntojen hintakehitys on laskusuunnassa. Koko maan keskiarvo on tippunut, mutta kasvukeskuksien takia ollaan vielä plussan puolella (Hypo 2020.)

Pankit myöntävät lainaa eli velkavipua asuntosijoittajille säännöllisten kassavirtojen ja kohtuullisen hintavakauden myötä. Velkavipulla sijoittaminen on viisasta, sillä vuokralainen maksaa lainalyhennykset puolestasi, jos asunto on vuokrattu. Vuokratuotto kannattaa laskea, sillä se kertoo sijoituskohteen tuottavuuden (Sijoitusovi 2016 a.) Kuva 2 kertoo, miten velkavipu toimii käytännössä. Jos asunnon kauppahinta on 100 000 €, ja sijoittaja haluaa käyttää velkavipua ostaessaan sijoitusasuntoa, hänellä voi olla esimerkiksi 30 000 € euroa säästössä ja loput 70 000 € hän maksaa pankkilainalla.



Kuva 2 Velkavipu

Asuntosijoittamisessa vuokratuotto voi olla useissa kaupungeissa 4–6 prosenttia. Tuottoja voi parantaa ja riskejä pienentää, kun asuntojen ostoon on käytetty maltillisesti lainarahaa. Hyvien tuottojen salaisuus on asuntoihin liittyvä vaiva. Se tarkoittaa, että sijoittaja on käyttänyt osaamista ja aikaa asuntojen löytämiseen. Vuokratuotot ovat kuitenkin laskeneet 2010-luvulla jonkun verran. Tuoton laskuun on vaikuttanut matala korkotaso ja voimakas asuntotuotanto. Kaupungistuminen ja vuokralla asuminen on kuitenkin tullut suosittumaksi, mikä on hyvä asuntosijoittajille (Salkunrakentaja.fi 2019.) Kuvassa 3 esitetään yksiöiden keskimääräistä vuokratuottoa eri kaupungeissa.



Kuva 3 Yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto (Tilastokeskus).

Asunnoissa hinnoitteluvirheitä tulee aina välillä ja siihen on syynsä. Hinnoitteluvirheitä tulee, kun asunto pitää myydä kiireellä, myös ostajan tunnetekijät vaikuttavat hinnoitteluvirheisiin. Markkinahintaa alhaisemmat asunnot ovat olleet kuolinpesiä, tai asunnon on omistanut pariskunta, mutta he ovat eronneet ja haluavat myydä asunnon mahdollisimman nopeasti. Asunto on voinut olla myös perheen käytössä, ja lapsien pois muuton jälkeen vanhemmat ovat halunneet myydä asunnon ja ostaa pienemmän asunnon itselleen. Taloyhtiöiden peruseränremonttien laskelmat

ovat usein ostajan eduksi. Hinnoitteluvirhe tapahtuu siinä, kun asunnon remonttikustannuksia kertyy tulevan remontin takia. Esimerkiksi taloyhtiössä on tulossa putkiremontti. Myyjä on olettanut, että asuntoon tulee kustannuksia noin 500 €/neliömetri. Todellisuudessa siihen menee vähemmän ja ostaja saa asunnon edullisemmin (Talouselämä 2015; Orava & Turunen 2016.)

Asunnon omistaja voi vaikuttaa sijoituskohteensa tuottoon. Kaikki alkaa siitä, minkä kaupungin sijoittaja on valinnut. Seuraavaksi tulevat oikeanlainen asunto ja sopivan taloyhtiön valinta. Asunnon ja taloyhtiön remonttitarpeet- ja menetelmät ovat tärkeä selvittää. Hyvän vuokralaisen valinta ja taloyhtiön yhtiökokouksessa vaikuttaminen ja mahdollisesti myös hallituksessa ovat vaikuttavia tekijöitä sijoituskohteen tuottoon. Kaikilla osakkailla taloyhtiössä ei ole kiinnostusta osallistua yhtiökokouksiin, sijoittajan vaikutusmahdollisuudet ovat silloin suuremmat. Sijoittajan kuullessa hallitukseen, hän voi vaikuttaa remonteihin ja niiden kustannuksiin sekä vastikkeiden suuruuteen (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2016 b.)

Vuokratuotto on tuottoprosentti, jolla mitataan vuokrattavan sijoitusasunnon tuotavuutta. Vuokratuottoa voi laskea hyvinkin tarkkaan. Vuokratuottoon vaikuttavat ostohinta, lainalyhennykset, remontit, vastikkeiden suuruus sekä vuokra. Vuokratuottoon keskittymisessä on painopisteenä tasainen kassavirta. Kassavirta tarkoittaa kaikkien tulojen ja menojen erotusta. Vuokratuottona voi pitää 5–7 %, mutta arvokkaissa asunnoissa ja kasvukeskuksissa tuotto jää usein matalammaksi. Tuottoon vaikuttavat myös korkotaso, vuokrattavuus ja remontit. Asuntosijoittamisen riskit tulee ottaa huomioon vuokratuotossa (Sijoitusovi.com 2016 a; Sijoitusovi.com 2016 e.) Kaavassa 1 kerrotaan, miten vuokratuotto voidaan selvittää laskemalla.

$$\frac{(\text{Vuokra - hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton hinta}} \times 100$$

Kaava 1 Vuokratuoton laskentakaava

Arvonnousu on toinen tuoton lähde asuntosijoittamisessa. Arvonnousuun vaikuttavat myös monet tekijät, kuten sijainti, alueen kehitys, liikenneyhteydet, palvelut

sekä asunnon ja taloyhtiön kunto. Arvonnousu on ennen myymistä vain spekulatiivista, joten sen varaan ei kannata laskea. Markkinatilanne määrittää lopulta asunnon todellisen arvon (Sijoitusovi.com 2016 e.)

Asuntosijoittaja voi itse vaikuttaa arvonnousuun sijoittaja voi vaikuttaa remontoimalla. Flippaus- tekniikalla saadaan asunnon arvo nousemaan, lisäksi jos sijoittaja löytää asunnon alle markkinahinnan hän saa hyvät tuotot ja voi nauttia asunnon myydessään arvonnoususta. Arvonnousulla saadaan sijoituksille tuottoa ja sitä on hyvä tavoitella, mutta ei kuitenkaan liikaa. (Sijoitusovi.com 2016 c.)

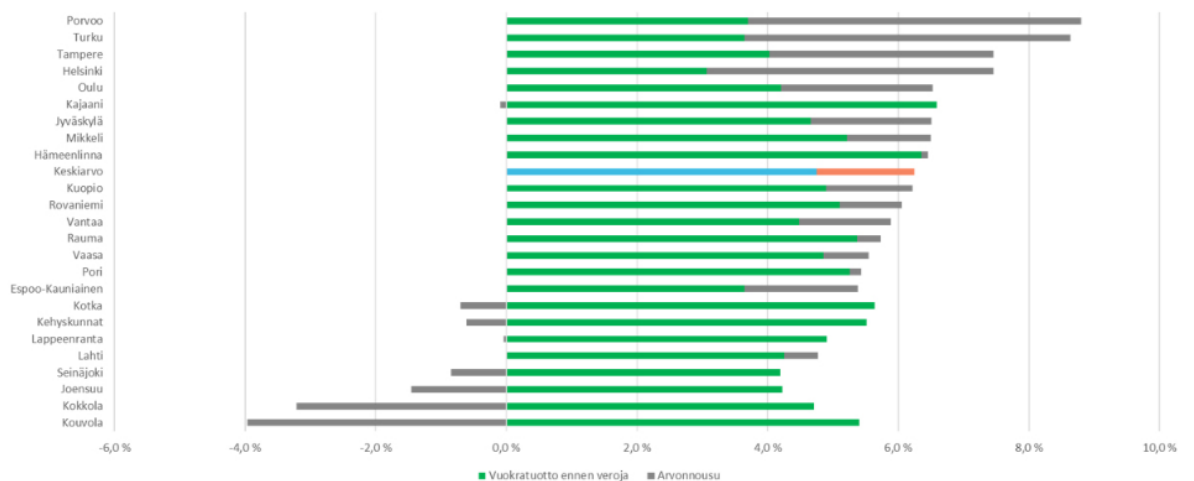
Suurin osa asuntosijoittajista vannoo vuokratuoton nimeen. Osa tavoittelee pelkästään arvonnousua ja jotkut molempia. Arvonnousua tavoittelevalla kassavirta ei ole jatkuva. Rahan tulo loppuu työnteon eli asuntojen remontoimisen ja asunnon myymisen jälkeen. Vuokratuottoa tavoitteleva saa kuukausittain vuokratuloa, niin kauan kuin omistaa ja vuokraa asuntoja. Samalla sijoittaja hyötyy mahdollisesti arvonnoususta (Sijoitusovi.com 2016 c.)

Nopeita voittoja tavoitteleva sijoittaja voi saada arvonnoususta saadaan eri tavoin nopeasti tuottoa. Vuokratuottoon keskittymisessä on tarkoitus kerätä eläketurvaa tai säästöä. Osa asuntosijoittajista sekoittaa molempia tuotonlähteitä. Sijoittaja ostaa asunnon hyvällä sijainnilla olevia remonttikohteita ja käyttää flippaus- tekniikkaa eli remontoi ja myy asunnon. Asunnosta tulevat voitoilla ostetaan uusia sijoituskohteita. Arvonnousua tavoitteleva sijoittaja on usein varovaisempi sijoittaja kuin ensisijaisesti vuokratuottoa hakeva. Sijoittajille asunto on muoto, jossa kertynyt varallisuutta halutaan säilyttää turvallisesti. (Sijoitusovi 2016 c; Sijoitusasunnot.com.) Arvonnousussa ja vuokratuoton tavoittelemisessa on eroja. Erot liittyvät esimerkiksi hintaan, sijaintiin, riskeihin tai tuottoihin. Taulukossa 1 on eroteltu vuokratuoton ja arvonnousun erot. Taulukon 1 jälkeen on kuva 4, missä kerrotaan yksidioiden keskimääräisestä kokonaistuotosta vuosina 2019–2023.

Taulukko 1 Vuokratuotto vs. Arvonnousu (Sijoitusasunnot.com)

	Vuokratuotto	Arvonnousu
--	--------------	------------

Hinta	Alhainen neliöhinta	Korkea neliöhinta
Sijainti	Vaihtelee	Hyvä
Asunnon koko	Yksiö, pieni asunto	Vaihtelee
Vuokrattavuus	Vaihtelee	Hyvä
Taloyhtiön kunto	Remontteja tulossa	Yleensä hyvä
Tuottojen ennustettavuus	Helppo	Vaikea
Vaikutusmahdollisuudet	Rajalliset	Rajalliset
Kokonaisriski	Vaihtelee	Pieni



Kuva 4 Keskimääräinen yksioiden kokonaistuotto 2019–2023 (Sijoittaja.fi 2018).

Asuntosijoittamiseen liittyvä vaiva karkottaa osan sijoittajista pois. Kaikilla sijoittajilla ei ole aikaa, kiinnostusta, kykyä, rahaa tai vakuuksia asuntosijoittamiseen. Sijoittajalla on mahdollisuus olla hyvä vuokranantaja ja kartuttaa varallisuutta. Oikotietä varallisuuden kasvattamiseksi tässäkin sijoitusmuodossa ei ole. Joillekin asuntosijoittamisesta on tullut jopa harrastus. Asuntosijoittajana heitä kiinnostaa kohdekaupunkien asiat ja asuntoja tulee myös katsottua aivan eri tavalla kuin aikaisemmin. Kun on päässyt asuntosijoittamisen makuun, niin siitä ei helposti luovuta (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittaminen on eettinen sijoitusmuoto. Sijoittaja antaa ihmisille kodin, jota kaikilla ei ole mahdollisuutta ostaa. Kaikki eivät välttämättä haluakaan ostaa asuntoa. Asuntosijoittajat hyödyntävät kotimaan markkinoita ja auttavat edistämään työvoiman liikkuvuutta (Taloustaito 2014.)

Asuntosijoittamisella vaurastuminen vaatii sijoittajalta paljon, ehkä jopa enemmän kuin muihin sijoituskohteiden sijoittajilta. Jos asuntosijoittaja luulee rikastuvansa parissa vuodessa, luulo on turha. Asuntosijoittamisessa se vaatii, jopa kymmeniä vuosia. Asuntosijoittajalla pitää olla myös asioita, mitä hän tarvitsee menestyäkseen (Orava & Turunen 2016.) Asioita mitä asuntosijoittaja tarvitsee ovat:

- rahaa
- osaamista
- aikaa
- rohkeutta
- kärsivällisyyttä.

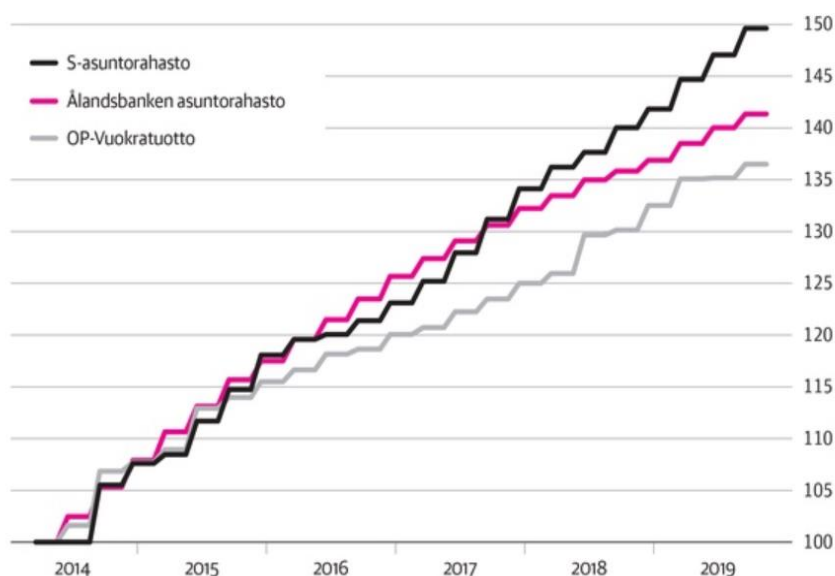
2.2 Asuntorahastot

Asuntorahastot ovat yleistyneet 2010-luvulla. Asuntoihin voi sijoittaa kahdella tavalla: sijoittamalla asuntorahastoon tai sijoituskohteeseen eli itse asuntoon. Asuntorahastot ovat rahastoja, mihin sijoittaja laittaa varansa, samaan tapaan kuin osakerahastoihin. Asuntorahastoon sijoittaminen tarkoittaa, että sijoitat rahasi yrityksiin, jotka ostavat asuntoja. Se vaikuttaa kätevältä ja helpolta, mutta todellisuudessa asuntorahastoihin tarvitaan enemmän rahaa kuin itse sijoitusasunnon ostoon. Asuntorahastoja on alettu markkinoida nyt myös piensijoittajille, sillä aikaisemmin rahastot olivat suunnattu institutionaalisille sijoittajille. Institutionaalisiksi sijoittajiksi kutsutaan yhteisöjä esimerkiksi vakuutus- tai eläkeyhtiöitä, jotka tekevät suuria sijoituksia (Orava & Turunen 2016; Valtioneuvosto.fi 2018; S-Pankki.)

Asuntorahastot ovat tyypillisesti olleet auki joistakin päivistä muutamiin viikkoihin, jonka jälkeen rahasto on suljettu - tällöin se on kerännyt riittävät pääomat ennalta määrättyjen kohteiden hankintaa varten. Sijoitusaikana ei voi tehdä lunastuksia. Sijoitusaika on rahastoilla 8+2 vuotta, mikä tarkoittaa, että asunnot myydään markkinatilanteesta riippuen 4–10 vuoden päästä rahaston perustamisesta. Rahastoon hankituista varoista rakennetaan kerrostaloja vuokrakohteiksi (Orava & Turunen 2016.)

Suurille sijoittajille tarkoitetut asuntorahastot ovat yhtiömuodoltaan kommandiittiyhtiöitä. Rahastojen sijoitusfilosofia perustuu arvonnousuun ja vuokratuottoon, jonka kommandiittiyhtiö jakaa yhtiömiehilleen eli rahastoon sijoittajille. Verotus realisoituu vasta, sitten kun rahaston kohteet on myyty ja rahastot purettu (Orava & Turunen 2016.)

Rahastoilla on etuja, vaikka kulut ovat yleensä suuremmat kuin suorassa asuntosijoittamisessa. Etuna on skaalaetu, mitä suorassa asuntosijoittamisessa ei ole. Skaalaetu tarkoittaa, että kokonaisen kerrostalon rakennuttaminen on noin 10–15 % edullisempaa kuin yksittäisen asunnon ostaminen. Toisena etuna on vuokraaminen, mikä on jätetty ammattilaisille. Kolmantena etuna on se, että sijoittajat voivat ulkoistaa vuokratuoton ja arvonnousun vaivan kokonaan niistä kiinnostuneille (Orava & Turunen 2016.) Kuva 5 kertoo, miten kuvassa olevien asuntorahastojen tuotto on noussut vuosina 2014–2019 aikana.



Kuva 5 Kolmen asuntorahaston tuotto 2014–2019. (Kauppalehti 2019.)

Kuvan asuntorahastoja markkinoidaan koko Suomen kansalle, joten asuntorahastojen suosio on noussut huomattavasti vuosina 2014–2019. Osa sijoittajista haluaa hakea sijoitustensa hajautusta asuntorahastojen avulla (Kauppalehti 2019.)

3 SIJOITTAMISEN RISKIT

Sijoittamiseen kuuluu riskejä, osassa sijoituskohteissa riskit ovat pienet ja osassa suuremmat. Ennen sijoittamispäätöksen tekoa sijoittaja miettii kuinka suuren riskin hänen kannattaa ottaa. Tässä luvussa kerrotaan rahasto-, osake- ja asuntosijoittamisen riskeistä.

Riskinsietokyky on tärkein vaihe sijoitusprosessissa. Sijoittajan riskinsietokyvyllä tarkoitetaan yleensä sijoittajan kykyä suhtautua tappioiden syntymiseen. Jotkut sijoittajat kestävät sijoituksen arvon voimakkaatkin vaihtelut alaspäin paremmin kuin toiset (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019.) Taulukossa 2 on esitetty erilaisten sijoittajien riskinsietokykyä.

Taulukko 2 Erilaisten sijoittajien riskinsietokyky.

Henkilö	Riskinsietokyky
Henkilö A	Hyvin matala riskinsietokyky. Tyytyy pieneen tuottoon. Ei halua ottaa riskiä sijoituksissaan. Hankittu pääoma ei saa pienentyä sijoitusten arvonalenemisen vuoksi.
Henkilö B	Matala riskinsietokyky. Valmis tavoittelemaan tuottoa pienellä riskillä. Riski alkuperäisen pääoman pienenemistä parempaa tuottoa tavoitellessa ei ole mahdoton ajatus.
Henkilö C	Kohtuullinen riskinsietokyky. Parempaa tuottoa tavoitellessaan on valmis ottamaan riskiä alkuperäisen pääoman osittaisesta pienenemistä lyhyellä aikavälillä.
Henkilö D	Korkea riskinsietokyky. Tavoittelee hyvää tuottoa suurella riskillä. Alkuperäisen pääoman merkittävä pieneneminen ei ole ongelma keskipitkällä aikavälillä.

Portfolioteoria tarkoittaa osa-aluetta rahoitustieteessä, joka tutkii sijoituskohteen riskiä ja sen vaikutusta tuottoon. Portfolioteorian havainnot käytetään myös paljon käytännön sijoituspäätöksissä. Sijoittaja voi pienentää sijoituskohteiden riskiä portfolioteorian avulla muodostamalla portfolioita eli sijoitussalkkuja. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoitettava varallisuus hajautetaan eli jaetaan eri sijoituskohteeseen, kuten osakkeisiin, kiinteistöihin ja joukkolainoihin. Riskiä voidaan vieläkin vähentää hajuttamalla sijoitus kussakin sijoituskohteessa useampaan arvopaperiin (Kallunki,

(Martikainen & Niemelä 2019; Pörssisäätiö.fi 2015.) Taulukosta 3 nähdään, miten riskit ovat jakautuneet asunto-, osake- ja rahastosijoittamisessa.

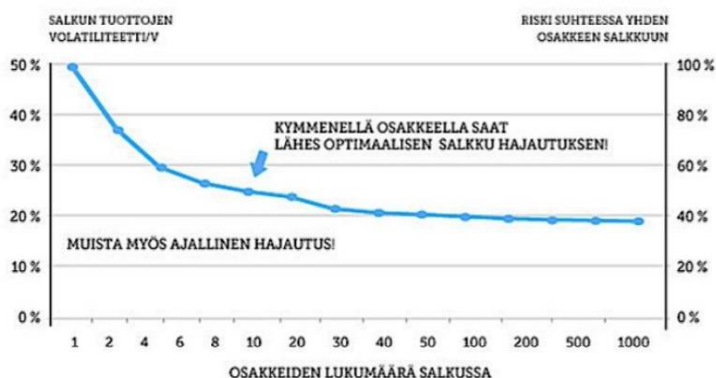
Taulukko 3 Riskit jaettuna sijoitusmuodoittain.

Asuntosijoittaminen	Osakesijoittaminen	Rahastosijoittaminen
Hintariski	Markkinariski	Markkinariski
Korkoriski	Yritysriski	Yritysriski
Tyhjien kuukausien riski	Poliittiset riskit	Valuuttariski
Vuokralaisriski	Valuuttariski	Likviditeettiriski
Vuokratasoriski	Volativateettiriski	Poliittiset riskit
Vastikeriski		
Remonttiriski		
Pankkiriski		
Poliittiset riskit		
Luonnonilmiöriski		

Yllä olevasta taulukosta huomataan, että asuntosijoittamisessa on enemmän riskejä kuin muissa sijoitusmuodoissa. Osake- ja rahastosijoittamisessa riskit ovat melko yhtenäisiä. Asuntosijoittamisen riskit poikkeavat suuresti taulukon muista sijoitusmuodoista. Seuraavissa kappaleissa riskejä avataan hieman enemmän.

3.1 Rahasto- ja osakesijoittamisen riskit

Riskit perustuvat rahastoissa ja osakkeissa valitsemien sijoituskohteiden riskeihin. Sijoitusrahastot jakavat eli hajauttavat sijoittajan varat useisiin eri sijoituskohteisiin. Hajauttaminen auttaa vähentämään rahastojen riskiä. Riskin jakaminen ei ole tärkeää vain osakemarkkinoilla vaan rahastosijoittamisessa suositellaan jakamaan varat eri rahastotyyppisiin (Sijoitusrahastot.org 2020.) Kuvassa 6 on esimerkki, miten osakkeiden hajauttaminen vaikuttaa riskeihin.



Kuva 6 Hajauttamisen vaikutus. (Pörssisäätiö.fi 2014).

Salkun tuottojen volatiliteetti ilmoittaa rahoitusinstrumentin, tässä tapauksessa kuvaan perustuen osakkeen hintavaihtelun voimakkuuden. Voimakkuus on mitattu tietyltä ajanjaksolta ja mittaa hintavaihtelun riskiä. Korkea volatiliteetin arvo kertoo, että instrumentin hinta vaihtelee voimakkaammin päivästä toiseen. Sijoittaja voi jakaa eli hajauttaa osakkeensa kuvan mukaisesti. Riski vähenee, kun sijoituskohteita hajautetaan (Sijoitustieto.fi 2018; Pörssisäätiö.fi 2014.)

Osakesijoittamisessa riskit ovat melko epämääräisiä. Osakkeisiin sijoittaessa joudutaan ottamaan riskejä, sillä vuoden päästä tuotto voi olla positiivinen tai negatiivinen (Salkunrakentaja.fi 2019.)

Riskit ovat rahastosijoittamisessa ja osakesijoittamisessa samanlaisia verrattuna asuntosijoittamiseen. Osakerahastoihin ja osakkeisiin liittyy kaksi riskiä, markkina- ja yritysrisiä. Yritysrisiä kutsutaan myös epäsystemaattiseksi riskiksi. Osakkeen tai osakerahaston hinnassa tapahtuu muutoksia, joka aiheuttaa yrityksen taloudellisen menestyksen. Osakkeissa yksittäisen yhtiön osakekurssiin vaikuttaa kaikki yhtiön julkaisemat tiedot. Ne muuttavat käsitystä yhtiön tulevasta menestymisestä ja tulosodotuksista. Yleistä vaihtelua eli markkinariskiä voidaan kutsua systemaattiseksi. Markkinariski tarkoittaa osakekurssien laskusta aiheutuvaa riskiä. Pitkäaikaisiin osakerahastoihin tai osakkeisiin sijoittaminen on varmempaa ja tuottoisampaa kuin lyhytaikaiset osakerahastot tai osakkeet (Pörssisäätiö.fi 2015; Viisasraha.fi 2019.)

Osakkeet ja osakerahastot vähentävät yritysrisiä sijoittamalla varat useisiin kohteisiin ja eri toimialoille, jolloin yhden sijoituksen epäonnistuminen ei vaaranna koko sijoituksen tuottoa. Osakerahaston riskiä voidaan vähentää myös johdannaisilla, joiden kohde-etuutena on osake, johon rahasto on sijoittanut. Markkinariskin pienentämistä ei voida toteuttaa, sillä osakkeiden hajauttamisella ei pystytä pienentämään riskiä merkittävästi osakemarkkinoiden korkean korrelaation takia. Riskiä voidaan kuitenkin vähentää käyttämällä indeksiopioita ja -futuureja (Sijoitusrahastot.org 2020; Pörssisäätiö.fi 2015.)

Lyhyellä aikavälillä osakkeiden kurssin vaihtelevat kysynnän ja tarjonnan mukaan. Tulevien voittojen odotukset heijastuvat yhtiön osakekurssiin ja sijoittajat voivat arvioida osakekurssien odotukset väärin. Pörssikurssit käyttäytyvät joskus yllätyksellisesti ja yleensä vastoin odotuksien. Suuret kysynät ja tarjonnan muutos ovat taustalla usein suurissa kurssimuutoksissa, se vaikuttaa myös voimakkaasti osakkeen hintaan, kun kaupankäyntivolyyymi on pieni. Epälikvidien eli niillä, joilla tehdään vähän kauppaa, on varauduttava osakkeiden hintavaihteluihin (Salkunrakentaja.fi 2019.)

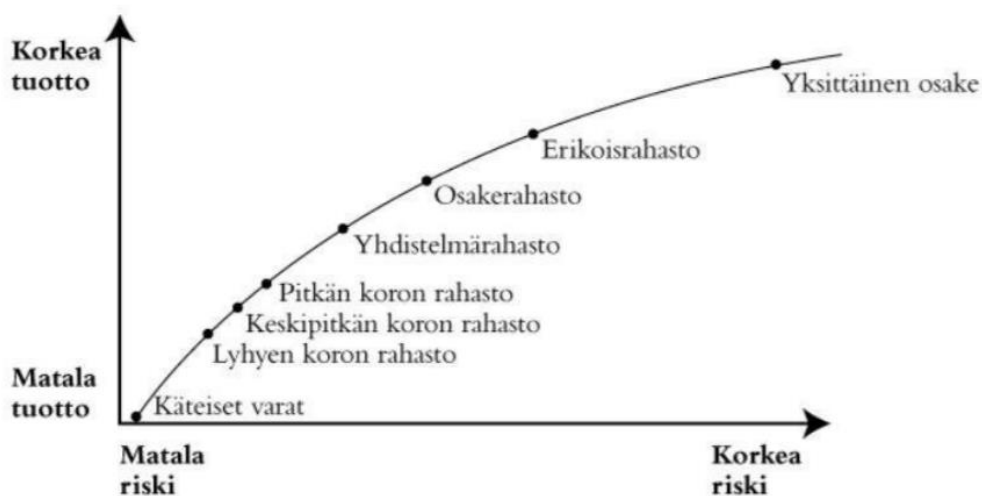
Rahasto-osuuksiin liittyvää riskiä mitataan rahasto-osuuden arvoa keskimääräisellä vaihtelevuudella eli keksihajonnalla. Keskimääräistä vaihtelevuutta voidaan nimittää volatilitteetiksi. Yhdistelmärahastot, jotka sijoittavat osakkeisiin ja korkokohteisiin, tasaa osakemarkkinoiden riskiä lisäämällä korkosijoitusten osuutta salkussaan (Sijoitusrahastot.org 2020.)

Volativateettiriskillä mittaa riskin määrää. Rahasto-osuuksiin liittyvää riskiä mitataan rahasto-osuuden arvoa keskimääräisellä vaihtelevuudella eli keksihajonnalla. Osakkeen voimakkaan kurssiheilunnan pitäisi olla signaali osakkeen korkeasta riskistä. Yhdistelmärahastot, jotka sijoittavat osakkeisiin ja korkokohteisiin, tasaa osakemarkkinoiden riskiä lisäämällä korkosijoitusten osuutta salkussaan Sijoittaja voi kuvitella, että hän pääsee korkeampaan tuottoon valitsemalla salkkuusi korkean volatilitteetin osakkeita. Sijoittajan kannattaisi sijoittaa alhaisen volatilitteetin osakkeisiin, sillä ne ovat tuottaneet keskimääräistä paremmin (Sijoitusrahastot.org 2020; Salkunrakentaja.fi 2019.)

Korkorahastojen arvoon vaikuttavat korkotason muutokset. Muutokset näkyvät rahasto-osuuksien lunastus- ja myyntihinnoissa. Korkosijoitusrahaston tuotto- ja hintariski mitataan sen avulla. Duraatio tarkoittaa rahaston tai suoran korkosijoituksen kassavirroilla painotettua takaisinmaksuaikaa. Duraatio mittaa myös rahasto-osuuden arvon herkkyyttä korkotason muutoksille (Sijoitusrahastot.org 2020; Pörssisäätiö.fi 2015.)

Valuuttariski tulee kyseeseen, jos sijoittajan kassavirta on eri valuutassa kuin kotivaluutta, esimerkiksi suomalaisella sijoittajalla dollareissa. Riskiä ei voi välttää, jos ostaa euroalueen ulkopuolelta, mutta euroalueen sisällä ostetut osakkeet eivät ole valuuttariskin alaisena. Jos dollari vahvistuu esimerkiksi 10 % euroa vastaan, dollarimääräiset sijoitusten arvo nousee. Dollarin heiketessä käy päinvastoin (Viisasraha.fi 2019; Sijoitusrahastot.org 2020; Pörssisäätiö.fi 2015.)

Likviditeettiriski tarkoittaa osakkeen ostamiseen ja myymiseen liittyvää riskiä. Mitä helpommin rahasto tai osake myydä, sitä matalampi on likviditeettiriski. Heikko likviditeetti voi vaikuttaa myös rahaston tai osakkeen arvonkehitykseen tai lunastusten toteutusaikatauluun (Pörssisäätiö.fi 2015; Viisasraha.fi 2019.) Kuvassa 7 kerrotaan eri sijoitusmuotojen tuotto-odotuksen suhdetta riskeihin.



Kuva 7 Eri sijoitusmuotojen tuotto-odotuksen suhde riskiin (Puttonen & Repo 2011).

Kuvan mukaan yksittäisen osakkeen riski on korkeampi kuin kuvassa olevien rahastojen. Matalin riski on käteisvaroissa, mitkä ovat usein pankkitilillä. Käteisvarojen tuotto on matala, joten tuottoa voidaan nostaa sijoittamalla esimerkiksi kuvassa näkyviin rahastoihin tai yksittäiseen osakkeeseen.

3.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen sijoittamiseen ja elämään yleensäkin, liittyy riskejä. Riskit eivät ole samat kaikille asuntosijoittajille vaan riippuvat sijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, velan määrästä, asuntojen sijainnista, koosta ja kunnosta sekä vuokralaisen valinnasta muutamia mainitaksemme. On myös olemassa ulkopuolisia, kenestäkään henkilöstä riippumattomia riskejä, joita ei voi millään minimoida kokonaan. Asuntosijoittamisen riskejä voidaan vähentää myös hajauttamalla muihin sijoitusmuotoihin. Kuvassa 6 (ks. Kuva 6 s. 23) on esimerkki siitä, miten riski laskee, kun sijoittaja hajauttaa varansa (Orava, Turunen. 2016.)

3.2.1 Hintariski

Asuntojen hinnoilla voi olla merkitystä riippuen sijoittajan tilanteesta. Hintojen muutoksella on merkitystä asuntosijoittamisen näkökulmassa ainakin neljässä asiassa:

1. Sijoittaja on ostamassa lähiaikoina asunto(j)a.
2. Sijoittaja on myymässä asunto(j)a.
3. Sijoittaja on hakemassa lisää lainaa ja aikoo käyttää nykyisiä asuntoja lisävuokautena.
4. Sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon.

Jos sijoittajan sijoitusstrategiana on flippaaminen eli asunnon remontointi ja myyminen lyhyellä aikavälillä, hintariski on hyvä tiedostaa. Flippaaja ei siis laita asuntoa vuokralle remontoinnin jälkeen vaan myy sen eteenpäin sijoittajalle tai omis-

tusasujalle. Flippaaminen voi tulla kalliiksi, jos hinnat laskevat edes vähän tai ostajan löytämisessä menee suunniteltua kauemmin. Flippaajan toimiessa oikein ja markkinoiden osuessa myönteiseksi, riskin ottamisesta tuleekin hyvin tuottoa. Flippaus on tullut suosituksi sijoitusstrategiaksi viime aikoina (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2017 b.)

Kassavirtasijoittajille hintojen pudotus 15–30 prosentilla ei vaikuta sijoittajan elämään, jos vuokrat tulevat normaalisti. Velattomaan asuntoon hintojen muutos ei myöskään vaikuta, kunhan sijoittaja ei ole myymässä tai ostamassa asuntoja tai ottamassa lisää lainaa ja laittamassa nykyiset asunnot lisävakuudeksi. Asunnon markkinahinnan on oltava aikanaan vähintään ostohinnan verran, ettei synny pääomatappiota asunnon realisoituessa. Asuntosijoittaja voi keskittyä vain vuokratuloihin, kun hinnat ovat todennäköisemmin nousseet, jos sijoittaja on pitänyt asuntoja jopa vuosikymmenten ajan (Orava & Turunen 2016.)

Yli 70 prosentin velkavipua käyttävän sijoittajan tulee olla varuillaan, kun hinnat laskevat paljon. Kriisin aikana pankit tarvitsevat pääomia, joten helpointa niitä on saada realisoimalla varallisuutta. Tämä on kuitenkin erittäin pieni riski, sillä velkakirjan ehtoja ei noudateta realisoinnissa ja jos sijoittaja on hoitanut asiansa hyvin pankin kanssa, silloin pakkorealisointi ei ole mahdollinen. Sijoittajan suositellaan miettivän ennen lainan ottoa oman ja perheen talous, riskinsieto, sijoitusasuntoon liittyviä asioita, kuten hinta ja sijainti sekä puskuri. Puskurilla tarkoitetaan miten selvitä esimerkiksi tyhjien kuukausien riskistä ilman vuokratuloja (Orava & Turunen 2016; Taloustaito 2019 a.)

Hintariskiltä voidaan välttyä sijoittamalla asuntoihin kassavirran eikä arvonnousun takia. Keventämällä tai minimoimalla velkaa voidaan myös välttyä hintariskiltä. Konservatiiviseen asuntosijoittamiseen verrattuna voidaan tehdä hyviä tuottoja, kun muistaa hyödyntää velkaa ja keskittyä arvonnousuun oikeaan aikaan hyvällä tuurilla ja taidolla. Hinnat voivat laskea, joten se on riski niille sijoittajille, joilla on paljon lainaa. Kun omaa pääomaa on tarpeeksi, silloin hintojen heilahtelu ei aiheuta suurta riskiä (Orava & Turunen 2016; Varapuu.fi 2019.)

3.2.2 Korkoriski

Korkoriski vaikuttaa velkavipua käyttäville asuntosijoittajille merkittävästi kassavirtoihin korkojen noustessa. Matalat korot houkuttelevat ottamaan velkaa, mutta on huomattava riski suuresta velkataakasta. Matala korkotaso hämärtää usein liian helposti käsityksen korkotasosta. Lainan kustannukset lasketaan kuitenkin alhaisella korolla, joten taustaoletukset eivät ole realistiset. Korkoriskiltä voi suojautua osittain mutta ei kokonaan. Riski on luonnollinen, jos lainaa on paljon. Korkoriskistä kannattaa olla tietoinen, jos sijoittajalla on yli 50 prosenttia velkaa asunnon tai asuntojen markkina-arvoon nähden. Pankeilla on tarjota 3-20 vuoden kiinteistä korkoja. Jos sijoittaja ottaa pidemmän kiinteän korkojakson, sitä suurempi korko on. Kokonaiskorko (viitekorko + marginaali) on kiinteä tietyn ajanjakson (Orava & Turunen 2016; Varapuu.fi 2019.)

Korkokatolla maksat pankille kertaussumman sopimuksesta. Tällöin varmistetaan, ettei viitekorko ylitä tiettyä rajaa. Korkokaton hinta suositellaan suhteuttamaan, kuinka paljon koron pitäisi nousta, että korkokatto olisi kannattava (Orava & Turunen 2016.)

Velkavipu vaikuttaa merkittävästi sijoittajan saamaan tuottoon ja riskiin. Maltillisessa velkavivulla korkojen nousun vaikutus on pieni. Jos sijoittajalla on velkaa alle 50 prosenttia asuntovarallisuuden markkina-arvosta tarkoittaa, että sijoittaja käyttää maltillista velkavipua sijoittamiseen. Velkavivulla on hyötynsä ja haittansa. Asunnon arvo voi laskea ja sijoittajan pitää vastata veloistaan pankille. Arvonlasku sijoitusasunnossa laskee sijoittajan omaa pääomaa. Esimerkiksi sijoittaja on laittanut sijoitusasuntoonsa omaa pääomaa 50 000 euroa, ottanut lainaa eli käyttänyt velkavipua 50 000 euroa. Sijoitusasunnon hinta on 100 000 euroa. Asunnon arvo laskee viisi prosenttia eli 95 000 euroon. Jos omaa pääomaa on 50 000 euroa, 5000 euron menestys on kymmenen prosenttia pääomasta (Taloustaito 2019 b; Orava & Turunen 2016.)

Vararahaston avulla sijoittaja voi keventää velkaa tiukan paikan tullen. Sijoittajan on kannattava kerätä yli 30 prosenttia asuntomassan arvosta säästöön pahan päivän varalle. Se voi olla rahaa tai muuta kohtuullisen likvidiä varallisuutta. Vararahastoa

suositellaan pitämään myös sijoitusasunnon yllättävien menojen takia. Sijoittajalla voi olla paljon asuntoja, vararahastolla riski pienenee. Vararahastoa ei kuitenkaan kannata pitää tavallisella tilillä. Esimerkiksi kannattaa pitää puskuria suorissa osakesijoituksissa ja rahastoissa (Orava & Turunen 2016; Taloustaito 2016.)

3.2.3 Tyhjiin kuukausien riski

Tyhjiin kuukausien riskiä voidaan vähentää hankkimalla kohteita, jotka ovat suurimmalle osalle vuokralaisista sopivia. Jos sijoittaja haluaa minimoida riskiä, hänen kannattaa ostaa kohteita kasvukeskuksista. Asunnon sijaintia kannattaa myös miettiä, sillä yleensä keskeisellä paikalla olevat asunnot ovat suosittuja. Yhden hengen talouksia on eniten Suomessa, joten yksioihin sijoittaminen on kannattavaa. Pitkäaikaisten vuokralaisten löytäminen on ylihintaisiin asuntoihin vaikeaa. Asunnon vuokra on järkevää olla markkinahintainen tai pykälän alle, jos sijoittaja haluaa pitkäaikaisen vuokralaisen. Asunnossa viihtyminen on myös tärkeää, hyväkuntoiset ja hyvin varustellut asunnot vetävät puoleensa hyviä ja pitkäaikaisia vuokralaisia. Remontoinnissa kannattaa miettiä neutraalia ja suurimmalle osalle miellyttäviä värejä ja tyyliä. Tyhjiin kuukausien riskin välttämiseksi kannattaa keskittyä yksioihin ja kaksioihin. Ennen kaikkea yksioihin, sillä niillä on enemmän kysyntää vuokramarkkinoilla (Orava & Turunen 2016; Varapuu.fi 2019.)

3.2.4 Vuokralaisriski

Vuokranantaja voi omalla toiminnallaan vaikuttaa sijoituksensa tuottoon paljonkin. Yksi merkittävimmistä seikoista on vuokralaisen valinta. Vuokralaisriskiä voidaan pienentää valitsemalla vuokralaiset huolellisesti. Luottotietojen tarkistaminen on myös hyvä keino vähentää riskiä. Vuokralainen voi jättää vuokria maksamatta, sotkea tai tuhota asunnon. Asunnon tuhoajia on kuitenkin vähemmän, mutta maksuhäiriöisten ihmisten määrä on kasvanut. Vuokralaisehdokkaiden kanssa kannattaa keskustella tai pyytää henkilön, joka haluaa vuokrata asunnon täyttämään asuntohakemuksen. Hakemuksesta selviää, millainen ihminen on kyseessä ja sopiiko hän vuokralaiseksi. Vähintään yhden kuukauden vakuus kannattaa ottaa vuokralaiselta ennen muuttoa. Jos sijoittaja haluaa varmistaa, että vuokralaisella on varaa asua huoneistossa, silloin sijoittaja voi pyytää kahden kuukauden vakuutta. Periaatteessa

kolmen kuukauden vakuus voi olla kannattavaa pyytää ainakin suosituimmissa kohdeissa, sillä se karsii vuokralaisehdokkaita. Vuokralaisriskiä voidaan vähentää ostamalla asuntoja, missä on hyvä vuokrattavuus, asettamalla vuokrataso markkinahintaan nähden sopivaksi sekä ylläpitää asunnon kuntoa ja viihtyvyyttä (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2020.)

3.2.5 Vuokratasoriski

Sijoittajan tulee tietää kohdekaupungin vuokrataso, sillä jos sijoittaja ei tunne kaupunkia vuokran hinnoittelu voi mennä yli markkinatason. Uudiskohteita yli hinnoitellaan usein sen takia, että hankintana se on yleensä kallis ja edes kohtalaista tuottoa tavoitellessa sijoittaja pyytää erittäin korkeaa vuokraa. Ylihintaisten vuokra-asuntojen takia tyhjen kuukauden riski yleistyy ja se tulee sijoittajalle kalliiksi. Vuokratasoriskiä välttääkseen on suositeltavaa selvittää kohdealueen vuokrataso. Vuokratason pystyy selvittämään esimerkiksi internetin vuokrauspalveluista tai kiinteistön- tai vuokravälittäjältä. Vuokranvälittäjää kannattaa myös käyttää, vaikka sijoittajan pitää maksaa vuokranvälittäjä palkkio ja sijoittajan pitää tilata myös isännöitsijäntodistus. Palkkio on verovähennyskelpoinen. Asuntojen vuokrat ovat nousseet jo pitkään yleisellä tasolla. Vuokratason lasku ei ole kuitenkaan suurin asuntosijoittajan riskeistä. Suosituilla alueilla sekä kasvukeskuksissa vuokratason lasku ei yleensä aiheuta tuottojen laskua. Vuokratason nousua ei kannata harastaa, sillä vuokralaisen löytäminen voi olla vaikeaa ja silloin on tyhjen kuukausien riski (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2020.)

3.2.6 Vastikeriski

Taloyhtiöt keräävät hoitovastiketta ja tarpeen mukaan myös rahoitusvastiketta eli pääomavastiketta. Vastikkeista muodostuu yhtiövastike. Hoitovastikkeella katetaan juoksevat kustannukset ja pienemmät huoltokulut. Rahoitusvastikkeella kerätään rahaa isompien remonttien yhteydessä. Vastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen merkittävää nousua. Vastikkeita on pitkällä aikavälillä vaikea arvioida. Hoitovastikkeet ovat olleet nousussa viime vuosien ajan, joten niiden määrää kannattaa tarkkailla. Alhainen vastike on etu, varsinkin silloin, jos se pohjautuu vahvaan tulovir-

taan. Vastikeriskin välttämiseksi sijoittajan kannattaa perehtyä taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin. Taloyhtiö saa vuokratuloja tai yhtiöön kuuluvat liikehuoneistot maksavat asuinhuoneistoja suurempaa vastiketta. Energiatehokkuus taloyhtiössä vähentää vastikeriskiä. Lämmityskulut ovat suurin kuluerä taloyhtiössä, joten energiatehokas ja hyvin suunniteltu talo on sijoittajalle plussaa. Taloyhtiön koollakin on vaikutusta vastikkeisiin. Ison taloyhtiön pyörittäminen on edullisempaa kuin pienemmän taloyhtiön. Sijoittaja voi vaikuttaa itse taloyhtiön hallituksessa kustannuksiin (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2020.)

3.2.7 Remonttiriski

Vanhoissa taloissa on tehtävä remontteja, joten siitä voi sijoittajalle tulla remonttiriski. Asunto voi olla asuntokelvoton monia kuukausia isojen remonttien, kuten putkiremonttien takia. Sijoittajalle tulee tyhjen kuukausien lisäksi isot remonttikulut. Vanhemman talon vuokratuottoyhtälö vaikuttaa hyvältä ja sijoittaminen houkuttaa, mutta isojen remonttien tulesa reaalityttö muuttuu oleellisesti. Pitää kuitenkin muistaa, että remontit nostavat asunnon hintaa ja yleensä myös vuokraa. Remonttiriskiä voi pienentää valitsemalla uudiskohteita sekä perehtymällä taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen ja suunnitelmiin (Orava & Turunen 2016; Asuntosalkunrakentaja.fi 2017.)

3.2.8 Pankkiriski

Pankkiriskillä tarkoitetaan rahoituksen saamisen vaikeutumista merkittävästi ja se on haitaksi sijoitusasuntojen ostamiseksi. Kerätyn asuntovarallisuuden ja vuokratulovirran kannalta pankkiriski on pieni. Pankki suhtautuu sijoituslainaan kriittisesti, joten tulosi ja vakuutesi pitää riittää sijoituslainan kattamiseksi. Lainaa hankkiessa ei kannata keskittyä liikaa nykyhetkeen vain myös tulevaisuuteen. Tulevaisuudessa voi olla, että sijoittaja joutuu tekemään suuria investointeja, joten tulevaisuudesta on tärkeää keskustella. Pankki voi ehdottaa marginaalin nostoa, jos sijoittaja haluaa lyhennysvapaata. Pankkiriskiltä voi välttyä kokonaan, jos varallisuutta on paljon (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi 2016 f.)

3.2.9 Luonnonilmiöriski

Suomessa luonnonilmiöriski on harvinainen. Luonnonilmiöriskiä on vaikea ennakoida. Myrskyt tai alavilla alueilla tulvat ovat suurimpia luonnonhaittoja, haittojen todennäköisyys kerrostaloihin sijoittaville on pieni, mutta rivitaloihin ja mökkeihin sijoittavalla riski on suurempi (Orava & Turunen 2016.)

3.2.10 Poliittiset riskit

Osake-, rahasto- ja asuntosijoittamisessa on poliittinen riski, mikä liittyy kaikkiin sijoitusmuotoihin. Poliittiset riskit ovat verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen ja geopoliittiset tilanteet. Näitä riskejä on vaikea ennakoida. Alueelliset päätökset, kuten oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärän vähentyminen voivat vaikuttaa asuntosijoittamiseen. Poliittisia riskejä ei voida välttää ja poliittisia päätöksiä kukaan ei voi ennakoida kymmenien vuosien päähän. Verotuksessa tapahtuviin muutoksiin voi varautua ostamalla osan osakeyhtiön nimiin, jos sijoittajalla on yritys. Poliittiset riskit ovat nousussa. Poliittisena riskinä ovat verotuksen kiristymisen ja asumiseen liittyvien vähennysten rajoittamisen. Myös Kelan yleisen asumistuen määrä on lisääntynyt, mikä vaikuttaa pienten asuntojen hintoihin ja vuokrien nousuun. Poliittista riskiä on vaikea ennakoida tai vähentää (Viisasraha.fi 2019; Orava & Turunen 2016; Kauppalehti 2017 b.)

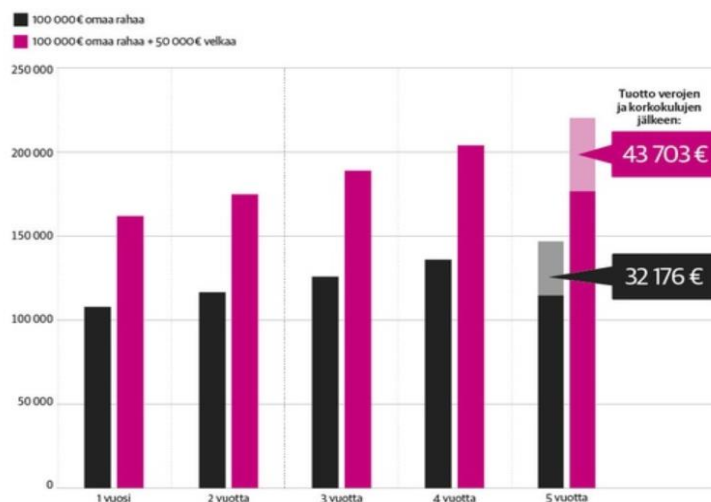
4 ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS VERRATTUNA MUIHIN SIJOITUSMUOTOIHIN

Opinnäytetyön kolmannessa teorialuvussa verrataan asuntosijoittamisen kannattavuutta muihin sijoitusmuotoihin. Tässä luvussa kerrotaan, miten asuntosijoittamisen kannattavuuteen sijoittaja voi vaikuttaa.

Erottautumismahdollisuus asuntosijoittamisessa verrattuna rahasto- ja osakesijoittamiseen parempi. Maailmalla ja myös Suomessa rahasto- ja osakesijoittajat tutkivat seuratuimpia rahastoja tai osakkeita pörsseistä. Esimerkiksi osakemarkkinoilla puhutaan markkinoiden tehokkuudesta, joten korkeampaa tuottoa ei voida saada, sillä sijoittajat eivät voi päättää muita paremmin (Orava & Turunen 2016.)

Asuntomarkkinoilla ei ole sellaisia tahoja, mistä voidaan tutkia parhaimmat kohteen mihin asuntosijoittajien kannattaisi sijoittaa varansa. Suomessa on ammattimaisia asuntosijoittajatahoja, kuten SATO ja VVO, mutta ne eivät osta yksittäisiä asuntoja, joten ne eivät toimi samoilla markkinoilla kuin yksityissijoittajat (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittamiseen on helpompi saada lainaa kuin muihin sijoituskohteisiin. Asuntosijoittamisessa tuotot ovat tasaiset ja vakuusarvo on suurempi. Osakkeissa tai rahastoissa raju heilunta eli tuottojen epävarmuus heikentää lainan saamista. Asuntosijoittamisessa tuottoon vaikuttaa asunnon hankintahinta, vuokratulot sekä rahoitus- ja vastikekulu. (Orava & Turunen 2016; Sijoitusovi.com 2016 d.) Kuvassa 8 esitetään, kuinka paljon enemmän tuottoa saadaan, kun käytetään velkavipua apuna.



Kuva 8 Velkavivulla suurempia tuottoja (Kauppalehti 2017 a).

Kuvassa nähdään, että velkavivun käytöllä tuotot ovat suurempia. Velkavivua kannattaa käyttää kuitenkin harkiten, sillä riskit kasvavat, kun lainaa on paljon. Alhainen korkotaso voi kuitenkin velkavivua käyttäneelle nostaa oman pääoman tuottoa. (Kauppalehti 2017 a.)

Osakesijoittaminen sekä rahastosijoittaminen ovat sopivia kärsimättömille ja riskisietokykyä omaaville sijoittajille. Asuntosijoittamisessa saat tuottoa joka kuukausi, jos olet valinnut sijoitusasunnon hyvin ja kulut ovat pienemmät kuin menot. Osakesijoittaja ottaa enemmän riskejä ostaessaan osakkeita, mutta asuntosijoittajalla riskit ovat matalammat (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019; Orava & Turunen 2016.)

Riskit eivät ole korkeat asuntosijoittamisessa. Kassavirtariski pienenee useamman sijoitusasunnon kohdalla. Kuukausittainen tulovirta pysyy positiivisena. Muissa sijoituskohteissa riskit ovat korkeammat, joten asuntosijoittaminen sopii paremmin sellaisille, joilla riskinottokyky on alhaisempi. Suurin riski on usein sijoittajassa. Sijoittajassa olevalla riskillä tarkoitetaan, että holtiton sijoittaja voi pilata tuottonsa tekemällä vääriä ratkaisuja (Orava & Turunen 2016; Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019.)

Säännöllinen tulo vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Tuloja tulee asuntosijoittajalle sijoitusasunnostaan joka kuukausi, jos asunto on vuokrattu. Pitkäaikaisen vuokralaisen myötä sijoittajan ei tarvitse huolehtia tulojen loppumisesta. Esimerkiksi osakesijoittajat saavat osinkonsa vain kerran kuussa. Vaikka asuntosijoittaja saa tuloja kuukausittain, tulot voivat olla pienet. Tämän takia asuntosijoittaminen on kärsivällisille sijoittajille hyvä sijoitusmuoto, sillä pitkällä aikavälillä alkavat olla vasta merkittäviä. (Väänänen 2016)

Sijoitusrahaston tuotto perustuu rahaston sijoitusten tuottoihin eli korkotuottoihin, osinkoihin sekä sijoituskohteiden arvonnousuun tai -laskuun. Osakesijoituksen tuotto muodostuu osingoista ja arvonnoususta. Rahastoista ja osakkeista voidaan saada tappiollinen tulos eli silloin ei saada tuottoa. Rahastojen ja osakkeiden tuottoa ei makseta joka kuukausi. Etenkin jos tulevaa talouskehitystä on vaikea ennustaa esimerkiksi maailman laajuisen pandemian takia tuotot eivät välttämättä ole korkeat, sillä pörssit voivat romahtaa riippuen kuitenkin siitä kauanko tilanne kestää (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019; Taloustaito 2020.)

Asuntojen hinnat voivat vaihdella, mutta pitkällä aikavälillä hinnat ovat menossa ylöspäin. Tärkeintä on kuitenkin asuntojen vuokrataso. Vuokramarkkinat ovat erittäin vakaat. Kaupungistuminen ja vuokra-asumisesta tulleesta ilmiöstä vuokramarkkinat vahvistuvat. Osake- ja rahastomarkkinoilla hinnat vaihtelevat talouden mukaan. Osakkeiden ja rahastojen hinnoille voi tapahtua radikaaleja muutoksia nopeasti, jos taloudessa tapahtuu muutoksia (Orava & Turunen 2016; Moring 2020.)

Hintojen heilahtelu on asunnoissa vakaampaa kuin rahastoissa tai osakkeissa. Asuntojen hinnat ovat nousseet, mutta alueellisesti erot ovat revenneet. Asuntojen hintoja ennakoidaan kasvavan noin 1,5 prosentin vuositahtia. Osakkeissa ja rahastoissa hinnat voivat vaihdella päivittäin. Talouden kasvaessa hinnat ovat kalliimpia kuin silloin kun talous laskee. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019; Talouselämä 2019 a.)

Rahastojen ja osakkeiden hintoihin vaikuttaa se, ostetaanko vai myydäänkö osaketta tai rahastoa. Rahaston hinta on aina sama uudelle sijoittajalle sekä osuudesta luopuvalle. Rahaston sijoitusten käypä markkina-arvo jaettuna liikkeellä olevien

rahasto-osuuksien lukumäärällä. Osakkeiden tuottoa on vaikea ennustaa etukäteen. Osakemarkkinat kuitenkin hinnoittelevat osakkeet, että niistä saatava tuotto vastaa niihin sisältyvään riskiin. Talouden kasvu näkyy yleensä myös yritysten tulosten-tekokyvystä ja silloin osakekurssit nousevat myös vähitellen (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019; Pörssisäätiö.fi 2017.)

Osakkeita ja rahastoja pystytään ostamaan ja myymään vain parilla napin painalluksella. Näin ei ole kuitenkaan asuntosijoittamisessa, mikä on Osta, vuokraa, vaurastu- kirjan kirjoittajien mielestä hyvä asia. Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola toteaa asian hyvin: "Minulle on henkilökohtaisesti tärkeää, että omaisuus on tiilessä ja betonissa kiinni, jolloin realisointikynnys on kohtalaisen korkea. On helppo perustella itselleen osuuden myynti arvo-osuustililtä esimerkiksi matkaa varten. Asunnoissa kertosijoitus on niin iso ja toisaalta epälikvidiys tekee sen, että ei tule helpolla mielijohteesta myytyä." (Orava & Turunen 2016.)

Rahasto- ja osakesijoittajat eivät voi vaikuttaa paljon rahastojen tai osakkeiden tuottoon, sillä esimerkiksi talous vaikuttaa rahaston tai osakkeen tuottoon. Asuntosijoittamisessa tuottoon vaikuttaa asunnon hankintahinta, vuokratulot sekä rahoitus- ja vastikekulut, asuntosijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa periaatteessa kaikkiin edellä mainittuihin asioihin itse. (Väänänen 2016) Seuraavissa kappaleissa kerron enemmän asuntosijoittajan mahdollisuuksista vaikuttaa sijoituskohteen tuottoon.

4.1 Sijainti

Se, mistä päätät asunnon ostaa, määrittää paljon, minkälaista vuokratuottoa ja vuokrattavuutta voit kohteelta odottaa. Nyrkkisääntönä voi pitää, että mitä pienempi paikkakunta ja huonompi väestönkehitys, sitä parempi vuokratuotto ja korkeampi riski. Riski koostuu ennen kaikkea siitä, löytyykö asuntoon vuokralaisen ja toisaalta saatko asunnon myytyä, mikäli haluat siitä joskus luopua. (Orava & Turunen 2016.)

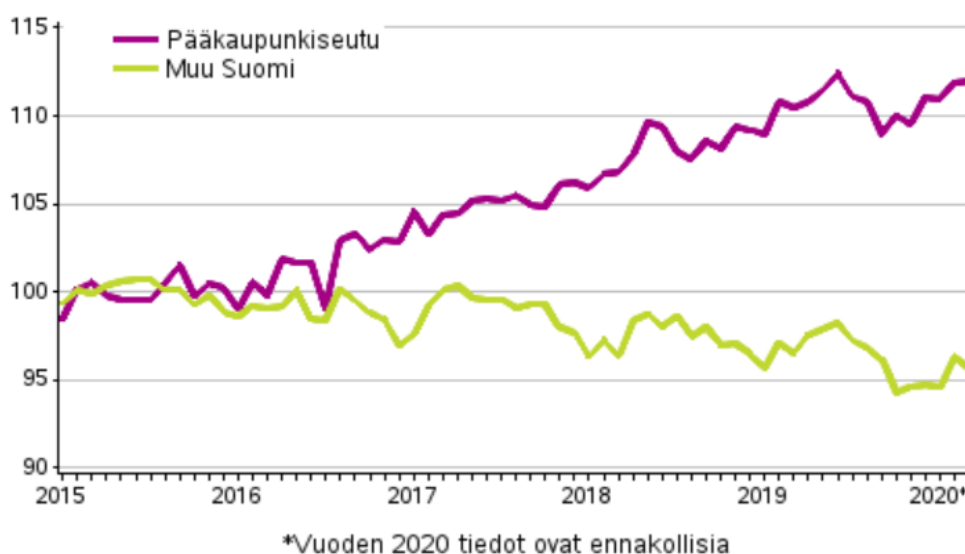
Yliopistokaupungit erottuvat vertailussa keskimääräistä parempina asuntosijoituskohteina. Pienemmissä yliopistokaupungeissa vuokratuotto on suurempi kuin isoissa yliopistokaupungeissa. Parhaat sijoituskohteet löytyvätkin suurimpien kasvukeskusten ulkopuolelta. (Talouselämä 2019 b.)

Sijoituskohteen sijainnilla on merkityksestä riskien pienentämisen kannalta. Yliopistokaupungissa sijaitsevaan asuntoon löytyy melko nopeasti vuokralaisia, varsinkin opiskelupaikan varmistumisen myötä asunnot menevät kuumille kiville. Kaupunginosien tuntemus helpottaa kaupunginosan valintaa. Tilastoja tutkimalla on vaikea saada tietoa kaupunginosista. Jos sijoittaja ei tunne kaupunkia, kannattaa selvittää alueen maine. (Orava & Turunen 2016.)

4.2 Hinta

Kerrostaloasuntojen hinnat jatkavat Suomessa kasvuaan, mutta alueelliset erot repeävät yhä suuremmiksi. Asunnon hinta on merkittävä muuttuja vuokratuoton kaavassa. Mikäli maksat huoneistosta liikaa suhteessa vuokratasoon, jää vuokratuotto väistämättä matalaksi. Myyminen hankintahinnalla voi olla vaikeaa, jos sijoittaja on maksanut huoneistosta yli keskimääräisen markkinahinnan (Talouselämä 2019 a; Orava & Turunen 2016.)

Sijainti vaikuttaa paljon asunnon hintaa. Palvelut ovat lähellä kaupungin keskustassa, joten asuntojen hinnatkin nousevat. Hintaan vaikuttaa huoneiston sekä taloyhtiön kunto. Taloyhtiön tulevat remontin laskevat yleensä hintoja. Huoneiston kunto ja ominaisuudet ovat tärkeä tekijä hinnan kannalta. Sijoituskohteen valinnan kannalta pitää miettiä, haluaako sijoittaja remontoida asunnon vai ostaako hän remontoitun (Orava & Turunen 2016.) Tilastokeskuksen selvitys vanhojen osakeasuntojen hintojen kehityksestä on esitetty Kuvassa 9.



Kuva 9 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain. (Sijoittaja.fi 2018).

Pääkaupunkiseudulla vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat nousseet muuhun Suomeen nähden. Muualla Suomessa hinnat ovat laskeneet tasaisesti verrattuna pääkaupunkiseutuun.

4.3 Huoneisto

Huoneiston koko ja lukumäärä määrittävät suuren osan vuokrattavuudesta ja vuokralaispotentiaalista. Vuokrattavuuden näkökulmasta olisi tietysti järkevää pyrkiä optimoimaan asunnon sopivuus mahdollisimman laajalle joukolla (Orava & Turunen 2016.)

Eniten kysyntää sijoitusasuntomarkkinoilla on yksiöille. Tähän on kaksi pääasiallista syytä. Ensinnäkin pienille asunnoille ja yksiöille on kaikista eniten kysyntää myös vuokramarkkinoilla. Toisaalta taas yksiöiden suosio asuntosijoittajien keskuudessa liittyy voimakkaasti remonttien kustannuksiin. Remontin sattuessa kustannukset pienessä asunnossa ovat pienemmät, koska yleensä kustannusten jyvitys tapahtuu neliöiden mukaan (Sijoitusovi.com 2020 a.)

Suomessa on alueita, missä vuokralla asuminen on suositumpaa kuin omistusasuminen. Kysyntä on silloin kovaa myös suurista asunnoista. Sijoittaja voi sijoittaa

isompiinkin asuntoihin ja laittaa sen solukäyttöön. Yksiöt ovat kuitenkin varmempia, sillä niille on enemmän kysyntää ja kulut jäävät matalammaksi (Sijotusovi.com 2020 a.)

4.4 Taloyhtiö

Hyvässä taloyhtiössä asioita ennakoidaan, remontteja tehdään ja kiinteistöstä pidetään huolta pitkällä aikajänteellä. Kerrostalojen remonttirintamalla asunnon ostajan on syytä olla tarkkana etenkin putki- ja julkisivuremontin tai mahdollisen kattoremontin suhteen. Nämä ovat taloyhtiön suurimpia remontteja myös euromääräisesti, joten nämä tuntuvat myös merkittävästi yksittäisen osakkeenomistajan kukkarossa. Varsinkin vanhassa taloyhtiössä isot remontit voivat tulla pian eteen (Orava & Turunen 2016.)

Taloyhtiön tiedot kannattaa selvittää tarkoin ennen kaupantekoa. Silloin esimerkiksi lähitulevaisuuden kalliit remontit eivät tule yllätyksenä. Sijoittaja voi tutkia asunnon tietoja isännöitsijätodistuksesta tai voi ottaa yhteyttä suoraan isännöitsijään, jos jonkin asia jää mietityttämään. Isännöitsijätodistuksesta löytyy rakennuksen ikä, huoneiston pinta-ala, huoneiston osuus taloyhtiön veloista sekä korjaustarveselvitys sekä rakennuksen/asunnon tiedossa olevat ja tehdyt remontit. Energiatodistus ja yhtiöjärjestys kannattaa tarkistaa, että mitään ei tule yllätyksenä asunnon oston yhteydessä. Tilinpäätöksestä ja taloussuunnitelmasta saadaan selville taloyhtiön taloudellinen tilanne. Viimeisimmästä yhtiökokouspöytäkirjasta voidaan saada selville tulevat remontit ja korjaukset. Taloyhtiön tontin muoto on hyvä selvittää, sillä vuokratontista ostajalle jää edellisen omistajan vuokraosuus maksettavaksi. Vuokratontilla on vuokra-aika ja kun se loppuu, lasketaan uusi vuokrahinta, mikä voi olla kalliimpi kuin edellinen hinta. Uudiskohteita rakennetaan nykyään paljon vuokratonteille (KKV 2014; Kodit.io 2018.)

4.5 Rahoitus

Varman kassanvirran takia pankit antavat rahoitusta eli lainaa asuntosijoittajalle paremmin kuin muihin sijoituskohteisiin sijoittavalle. Ennen kuin sijoittaja menee

pankkiin, hänellä tulee olla sijoitusstrategia valmiina. Perinteisten lainaehdojen lisäksi pankit haluavat tietää, kuinka sijoitusasunto käännetään tuotoksi. Millaista asuntoa olet hakemassa, ja millaiselta markkina-alueelta? Aiotko hakea tuottoja arvonnousun vai vuokratulojen kautta? Mitä tarkemmin strategiasi on suunniteltu, sitä helpompi pankkien on myöntää sijoituslainaa. (Sijoitusovi.com 2017 a.)

Asuntosijoituksen rahoitukseen liittyy monia syitä, rahoitusta ei välttämättä käytetä asunnon ostoon vaan esimerkiksi flippaukseen. Rahoituksella voi olla monia rahoituksen lähteitä. Asuntosijoittaja voi tarvita asunnon hankkimiseen ja remontointiin lainaa. Sijoittajan tulee muistaa asuntolainaa ottaessaan, että jos hän tarvitsee myös remonttilainan, peruskorjaukset asuntoon voidaan hoitaa asuntolainalla, mutta esimerkiksi pintaremonttiin joutuu sijoittaja ottamaan jonkin muun lainan. (Sijoitus-asunnot.com)

4.5.1 Oma pääoma

Kaikki sijoittajat eivät tarvitse lainaa ostaakseen sijoitusasuntoa. Mitä enemmän omaa pääomaa sijoittajalla on, sitä vähemmän lainaa tarvitaan. Sijoittaja on voinut sijoittaa muihin sijoituskohteisiin varojansa. Muita sijoituskohteita ovat esimerkiksi rahastot ja osakkeet. Myös raaka-aineet ja hyödykkeet esimerkiksi toimitilat ja kiinteistöt sekä metsäosuudet ovat sijoituskohteita. Kaikkien näiden sijoituskohteiden tuotot ovat omaa pääomaa. Eri sijoituskohteisiin sijoittanut sijoittaja voi pantata sijoituksiaan lainaa hankkiessa. Asuntosijoittamisessa on mahdollisuus käyttää velkavivua, joka voi nostaa vuokratuottoa ja samalla omaa pääomaa. Suurella velkavivulla saadaan iso oman pääoman tuotto paitsi, jos lainan korko ylittää sijoituskohteen tuoton (Asuntosalkunrakentaja.fi 2018 a.)

Asuntosijoittamisen näkökulmasta omaa pääomaa tulee olla edes vähän, että sijoittaja voi saada lainaa sijoituskohteisiin. Sijoittajilla ei välttämättä ole pankkitilit täynnä rahaa, vaan he ovat sijoittaneet rahansa tuottamaan lisää tuottoa ja pääomaa. Yleensä pankkitilit eivät tuota kauheasti, joten jos ylimääräistä rahaa on niin se kannattaa sijoittaa johonkin (Saldo.com 2019.)

4.5.2 Vieras pääoma

Sijoittaja voi tarvita sijoitusasunnon rahoittamiseen vierasta pääomaa. Luotonantajat antavat sijoittajille vierasta pääomaa eli lainaa. Luotonantajia ovat yleensä pankit tai asuntorahoitukseen keskittynyt luottolaitos. Suomessa on vain yksi luottolaitos, mikä on nimeltään Suomen hypoteekkiyhdistys. Lisäksi joukkolainoja voidaan käyttää asunnon rahoitukseen. Osalla pankeista on tarjolla sijoitusasuntolainaa normaalien asuntolainan sijaan. Lainoissa on eroja esimerkiksi siinä, että sijoitusasuntolainan laina-aika on lyhyempi (Roininen 2018.)

Velkavipu tarkoittaa lainan hyödyntämistä asuntokaupassa. Velkavivun rahoitus koostuu yleensä osittain omasta pääomasta ja osittain lainasta. Vieraan pääoman käyttö on yleistä asuntosijoittamisessa sijoituskohteiden korkeiden hintojen vuoksi. Velkavipu voi parantaa oman pääoman tuottoa. Asuntosijoittajalta vaaditaan velkavivun hankkimisessa hyvää riskinsietokykyä, varsinkin suuren velkavivun käytössä. Tuotto on kuitenkin suurempi, jos sijoittaja käyttää suurta velkavipua. Suuret velkavivut toimivat parhaiten matalan korkotason kausilla. Korkea korkotaso ei palvele velkavivun käyttäjiä parhaalla mahdollisella tavalla. Se aiheuttaa nettotuoton laskun. Pankit antavat yleisimmin asunnoille 70-80 prosentin velan velkavipua varten (Roininen 2018; Orava & Turunen 2016.)

On olemassa yksi harvinainen tapa rahoittaa asunto. Bullet-laina on kertalyhenteinen joukkolaina, joka maksetaan yhdessä erässä laina-ajan päättyessä. Korkoa maksetaan kuitenkin laina-aikana, ellei kyseessä ole ns. nollakuponkilaina, jolloin korkoa ei siis makseta ollenkaan. Bullet-lainaa hankitaan väliaikaista rahoitusta varten (Minilex.)

Taloyhtiölaina on asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva laina, jota taloyhtiön osakkaat maksavat takaisin rahoitusvastikkeen kautta. Vanhat taloyhtiöt ottavat tyypillisesti lainaa rakennuksen korjaustarpeisiin. Uudiskohteiden rakennusta varten puolestaan usein taloyhtiön perustava rakennusliike saattaa hakea lainaa taloyhtiön nimiin. Taloyhtiölainat ovat yleistyneet viime vuosina uudiskohteissa, koska niiden avulla asunnon myyntihinta saadaan pienemmäksi. Rakennuslehden mukaan taloyhtiölainojen kokonaissumma on noussut jo noin 17 miljardiin euroon, kun se

vuonna 2010 oli seitsemän miljardia. Toinen syy taloyhtiölainan ottoon on hyödyntää lainaa taloyhtiön remonttien rahoitusta varten. Laina siirtyy seuraavalle omistajalle, jos asunto myydään ja sitä ei ole maksettu vielä pois. Taloyhtiön osakkaat alkavat maksaa taloyhtiölainaa rahoitusvastikkeella, kun lyhennysvapaa päättyy. Kyseisen vuoden rahoitusvastikkeet voidaan vähentää kokonaisuudessaan verotuksessa. Jos joku osakkaista ei suoriudu rahoitusvastikkeistaan, maksut voivat tulla pahimmillaan muille osakkaille (Salkunrakentaja.fi 2018; Sullström 2018; Asuntosalkunrakentaja.fi 2018 b.)

5 TUTKIMUSMENETELMÄN VALINTA

Tässä luvussa kerrotaan tutkimusmenetelmän valinnasta ja kvantitatiivisen eli määrällisen ja kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen eroista. Tutkimusmenetelmien erojen lisäksi luvussa kerrotaan syitä, miksi tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena kvantitatiivisen tutkimuksen sijaan. Luvussa esitellään tutkittavan ryhmän kuvaus ja haastattelulomakkeen rakenne. Luvun lopussa kerrotaan aineiston keruusta ja aineiston analysoinnista.

Tutkimusmenetelmän valinta on osa tutkimuksen suunnittelua ja toteutusta. Menetelmän valintaan vaikuttaa se, ketkä ovat tai mikä on tutkimuksen kohteena, minkälaista tietoa etsitään, ja miten tutkimuksen aineisto kerätään. Tämä tutkimus suoritetaan kvalitatiivisena eli laadullisena. Tutkimuksen onnistumista voidaan usein mitata sillä, kuinka hyvin se kykenee antamaan vastauksia tutkittavaan ongelmaan. Tutkijan tulee pohtia menetelmää, jolla tutkittavaan ongelmaan saadaan valiteimmat ja relevanteimmat vastaukset (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2018.)

5.1 Kvantitatiivinen vs. kvalitatiivinen tutkimus

Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus voidaan tehdä, jos halutaan määrittellä mitattavia, testattavia tai numeerisessa muodossa olevia muuttujia. Kvantitatiiviseen tutkimukseen pyritään vastaamaan kysymyksiin: mitä, missä ja koska? Kysymykset ovat yleensä muotoiltu strukturoiduiksi. Otokoot ovat isompia kuin kvalitatiivisessa tutkimuksessa. Tuloksia voidaan esitellä numeerisesti erilaisia tilastoja ja kaaviota hyödyntämällä (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2018.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kuvataan kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Tavoitteena on ymmärtää tutkittavaa ilmiötä syvällisemmin. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kysymykset alkavat kysymyssanoilla: miksi ja miten? Kvantitatiivisessa tutkimuksessa ei voida tutkia ilmiötä tai ongelmia, kvalitatiivisella tutkimuksella on mahdollisuudet siihen. Ilmiötä voi olla ryhmän motiivien, tunteiden, tunteiden ja asenteiden tutkiminen. Tutkimuksen otoskoko on suppeampi kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2018.)

5.2 Kvalitatiivinen tutkimus

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkijan etukäteen laatimien kysymysten asemasta haastateltavat saavat suhteellisen vapaamuotoisesti vastata aihealueeseen liittyvistä kokemuksistaan ja mielipiteistään. Haastatteluja voidaan käydä syvähaastattelu tai ryhmähaastattelu muodoissa. Kvalitatiivista menetelmää pidetään yleisesti ymmärtävänä tapana kartoittaa yhteiskuntailmiöitä niiden kaikessa rikkaudessaan. Kvalitatiivista menetelmää voidaan käyttää, joko sellaisenaan tai yhdessä kvantitatiivisen tutkimuksen kanssa (Tilastokeskus 2018.)

Kvalitatiivinen tutkimus omaa luonteeltaan tiettyjä piirteitä, jotka toistuvat. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään tutkimaan kokonaisvaltaisesti. Aineistoa kerätään usein todellisissa tilanteissa. Mittausvälineiden sijaan laadullisessa tutkimuksessa kerätään tietoa keskustellen sekä havainnoimalla ihmisiä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkittava joukko valitaan tarkoituksenmukaisesti. Kvalitatiivisen tutkimuksen prosessiluonteen vuoksi tutkimussuunnitelma elää monesti tutkimuksen rinnalla. Olosuhteet voivat muuttua, joten tutkimussuunnitelmaa pitää muokata yhteensopivaksi tutkimuksen kannalta (Hirsjärvi ym. 2018.)

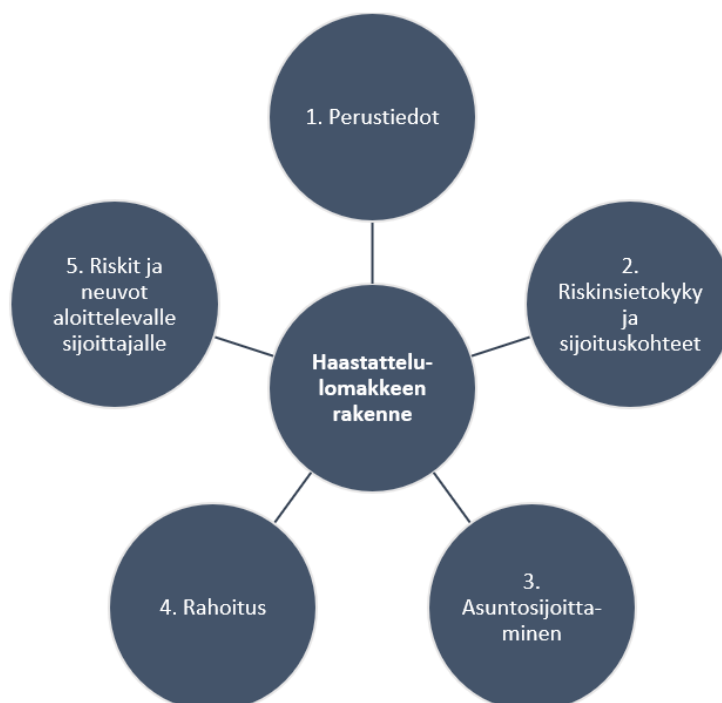
Tutkimus päätettiin toteuttaa laadullista tutkimusmenetelmää käyttäen. Olin päättänyt ennen kuin olin saanut opinnäytetyönaihetta, että käytän kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Haluan tutkia jonkinlaista ilmiötä tai ongelmaa, joten sen vuoksi halusin valita laadullisen tutkimuksen. Tutkimusongelmani on sellainen, että laadullinen tutkimus on järkevämpi tehdä kuin määrällinen.

5.3 Tutkittavan ryhmän rajaus ja haastateltavien kuvaukset

Tässä tutkimuksessa tutkimusyksikkönä ovat asuntosijoittajat. Ryhmän koko on rajattu viiteen asuntosijoittajaan. Ryhmä saatiin kokoon toimeksiantajan avulla, sillä toimeksiantajalla on kontakteja asuntosijoittajiin. Haastateltavat ovat 44–75-vuotiaita. Yksi heistä on nainen ja loput miehiä. Suurin osa heidän sijoitusasunnoistaan sijaitsee Vaasan alueella.

5.4 Haastattelulomakkeen rakenne

Haastattelulomake sisältää kysymyksiä, joilla halutaan saada selville, onko asuntosijoittaminen kannattavampaa kuin muut sijoitusmuodot ja mitkä asiat voivat vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Haastattelulomakkeen avulla halutaan selvittää, miten asuntosijoittajat ovat aloittaneet asuntosijoittamisen ja mikä on heidän mielestään kannattavin tapa aloittaa sijoittamaan asuntoihin. Haastattelulomake on luettavissa liitteissä (Liite 1). Haastattelulomake on jaettu viiteen teemaan, Kuva 10 kertoo haastattelulomakkeen teemoista ja lomakkeen rakenteesta.



Kuva 10 Haastattelulomakkeen teemat ja rakenne.

Haastattelun taustatietona kysytään ikää sekä sukupuolta. *Ensimmäinen teema* on riskinsietokyky ja sijoituskohteet. Riskinsietokykyä pidetään olennaisena kysymyksenä, koska se auttaa ymmärtämään sijoittajia, että miksi he ovat tehneet asiat heidän omalla tavallaan. Milloin ja miksi olet aloittanut asuntosijoittamisen auttavat

selvittämään, mikä on paras muoto aloittaa asuntosijoittaminen. *Ensimmäisen teeman* viimeinen kysymys liittyy muihin sijoituskohteisiin. Tällä kysymyksellä halutaan selvittää, että sijoittavatko sijoittajat joihinkin muihin sijoituskohteisiin asuntosijoittamisen lisäksi.

Toisessa teemassa mennään enemmän itse aiheeseen eli asuntosijoittamiseen. Tässä osiossa kysytään, millä alueilla sijoittaja toimii. Tällä kysymyksellä halutaan kartoittaa, että ovatko vastaajat sijoittaneet esimerkiksi yliopistokaupunkeihin tai pienempiin kuntiin sekä myös onko heillä asuntoja kaupunkien keskustoissa tai esimerkiksi lähiöissä. Seuraava kysymys on, että paljonko sijoitusasuntoja sijoittajilla on. Kysymys on melko olennainen, sillä sijoitusasuntojen lukumäärä kertoo asuntosijoittamisen tuottavuudesta ja myös sijoittajan riskinsietokyvystä. Yksi tutkimuskysymys on, minkälaisia tapoja on aloittaa asuntosijoittaminen, siitä tuleekin seuraava kysymys: ”miten hankit ensimmäisen sijoitusasunnon?”

Kysymyksellä halutaan selvittää, minkälaisia tapoja on hankkia sijoitusasunto. Kaksi seuraavaa kysymystä liittyvät sijoitusasuntoon: ”Millaisiin sijoituskohteisiin sijoitat ja minkälainen on hyvä sijoitusasunto?”

Näihin kahteen kysymykseen ei ole oikeaa eikä väärää vastausta, mutta kysymyksillä halutaan selvittää, sijoittavatko asuntosijoittajat uuteen vai vanhaan tai remontoituun vai remontin tarpeessa olevaan asuntoon ja miten se vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Asuntosijoittamisessa voi olla monta tavoitetta ja seuraavassa kysymyksessä selvitetään sijoittajien päätavoitteet asuntosijoittamisessa. *Toisessa teemassa* kysytään, vuokraako sijoittaja asunnot itse vai kiinteistövälitysyriksen kautta. Kysymyksellä selvitetään, että onko sijoittaja mahdollisesti tietoinen esimerkiksi sijoitusasunnon alueesta tai sopivasta vuokrahinnasta.

Kolmannessa teemassa perehdytään sijoitusasunnon rahoitukseen. Sijoittajilta kysytään, miten he ovat hoitaneet rahoituksen ostaessa sijoitusasuntoa. Kysymyksellä halutaan selvittää, minkälaisia tapoja on ostaa sijoitukseen tarkoitettuja asuntoja. Velkavivulla voidaan ostaa esimerkiksi sijoitusasuntoja, joten sijoittajat saavat vastata heidän mielipiteensä velkavivusta ja sen kannattavuudesta. Tuottavuus on tär-

keä asia sijoittajille, joten seuraavaksi kysytään, että onko asuntosijoittaminen tuottavampaa kuin muut sijoituskohteisiin, jos he ovat sijoittaneet muihin sijoituskohteisiin. Tällä kysymyksellä halutaan selvittää heidän mielipiteensä asiaan ja se auttaa selvittämään asuntosijoittamisen kannattavuutta verrattuna muihin sijoituskohteisiin.

Neljännessä teemassa eli riskit ja neuvot aloittelevalle sijoittajalle-osiossa kysytään sijoittajan roolista sijoitusasunnon taloyhtiössä. Kysymyksellä selvitetään, miten sijoittajan rooli vaikuttaa kannattavuuteen ja miten siihen voidaan vaikuttaa. Ongelmia ja vastoinkäymisiä voi tulla sijoittamisessa ja niitä kysytään myös sijoittajilta. Kysymyksen tarkoituksena on selvittää myös riskejä, mitkä vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Haastattelun viimeisissä kysymyksissä halutaan selvittää, että tekisivätkö sijoittajat jotain toisin ja onko heillä neuvoja esimerkiksi aloitteleville sijoittajille.

5.5 Aineiston keruu

Tutkimuksen tutkimusongelmiin on tarkoitus löytää vastauksia, joten sitä varten täytyy pystyä kokoamaan tarvittavat tiedot. Erilaiset aineistonkeruumenetelmät auttavat tutkijaa löytämään tarvittavat tiedot tutkimusongelmiin. Tutkimusaineiston keruussa tutkija voi käyttää muiden keräämiä aineistoja eli sekundääriaineistoa. Nämä valmiit aineistot voivat olla esimerkiksi aikaisemmat tutkimukset aiheesta, erilaiset tietokannat tai muut dokumentit. Tutkijalla on myös mahdollista hyödyntää ilmiötä varten kerättyä tietoa eli primääriaineistoa, josta voidaan tehdä päätelmiä ja johtopäätöksiä. (Hirsjärvi ym. 2018.)

Teemahaastattelu on lomakehaastattelun eli strukturoidun haastattelun sekä avoimen haastattelun välimuoto. Tässä tutkimuksessa käytetään puolistrukturoitua teemahaastattelua, mikä tarkoittaa, että haastattelun kysymykset ovat kaikille haastateltaville samat, mutta kysymyksillä ei ole tarkkaa järjestystä tai muotoa. Haastattelun aihepiirit eli teema-alueet ovat kuitenkin tiedossa. Vastausvaihtoehtoja kysymyksissä ei ole, joten haastateltavat voivat vastata omin sanoin. (Hirsjärvi & Hurme. 2015; Hirsjärvi ym. 2018.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kerätään laadullista tietoa ja keskitytään pienempiin tutkimusryhmiin, joten aineiston kokoa on vaikea ennustaa etukäteen. Aineiston koon määrittämisessä kvalitatiivisessa tutkimuksessa voidaan käyttää kylläntymistä eli saturaatiota. Kylläntymisen peruseriaate on, jos uusi aineisto ei tuu uutta informaatioita tai aineiston tieto alkaa toistua, on kylläntyminen saavutettu ja aineistoa on silloin riittävä määrä. (Eskola & Suontausta 1998.)

5.6 Aineiston analyysi

Tutkimuksen tärkein asia kerätyn aineiston pohjalta on analysoida aineistoa, tulkita sitä ja tehdä johtopäätöksiä kerätyn aineiston perusteella. Aineiston analysoinnissa selviää, minkälaisia vastauksia tutkija on saanut ongelmiinsa. Analyysillä on tarkoitus tiivistää sekä selkeyttää aineistoa (Hirsjärvi ym. 2018; KvaliMOTV.)

Laadullisessa tutkimuksessa aineistoa voi olla melko runsaasti ja aineiston analysoinnissa saattaa kestää jopa kuukausia, että tutkija on löytänyt ilmiöilleen järjestyksen ja niiden merkityksen. Haastateltavien oikeintulkintaan voi myös mennä aikaa. Kaikkea aineistoa tutkija ei pysty hyödyntämään tutkimuksessaan. Aineistonkeruumenetelmällä kerätään tutkimukseen riittävä aineisto. Aineistonkeruumenetelmä on ollut tutkijan päätettävissä. Aineisto puretaan eli litteroidaan, kun aineiston keruu on loppunut. Aineiston litteroinnilla tarkoitetaan, että aineisto kirjoitetaan tekstimuotoon (Hirsjärvi ym. 2018.)

Aineiston analyysitavaksi valitaan tapa, joka tuo parhaiten vastauksen ongelmaan tai tutkimustehtävään. Laadulliseen aineistoon tavallisimmat analysointitavat ovat tyypittely, sisällönerittely, teemoittelu, diskurssianalyysi ja keskusteluanalyysi. Tässä tutkimuksessa käytetään teemoittelua. Analyysivaiheessa tarkastellaan aineistosta nousevia piirteitä, jotka ovat yhtenäisiä usealla haastateltavalla. Analyysissä olevat teemat pohjautuvat haastateltavien sanomisiin, mitkä tutkija on tulkinut (Hirsjärvi 2018 ym.; Hirsjärvi & Hurme 2015.)

Aineiston analysoinnin jälkeen tutkija tulkitsee ja selittää analysoinnin tuloksia sekä tekee niistä omia johtopäätöksiä. Tulkinta on pohdintaa ja analyysissä nouse-

vien merkitysten selkeyttämistä. Tutkija, tutkittava sekä esimerkiksi tutkimuslauseen lukija voi tulkita tutkimuksen omalla tavallaan, siksi tulkinnoista voi syntyä tulkintaerimielisyyksiä. Pohdintaa kannattaa käyttää muun muassa tutkittavien kielellisiin ilmaisuihin ja myös tutkijan omaan kielenkäyttöön. (Hirsjärvi ym. 2018.)

6 TUTKIMUSTULOSTEN RAPORTOINTI

Tässä luvussa esitetään tutkimuksen tulokset. Tulokset kerrotaan kaikista haastattelusta erillisinä tarinoina. Tutkimus toteutettiin syyskuun aikana. Haastattelut tehtiin puhelimitse, kasvokkain ja Teams-työkalua käyttäen.

6.1 A-sijoittaja

A-sijoittaja on 71-vuotias nainen. Hänellä on melko matala riskinsietokyky ja hän on ottanut sijoituksensa varman päälle, joten hän ei ole ottanut kauheasti riskejä sijoitustensa kannalta. A-sijoittaja kertoi, että hänen sukulaisensa on sanonut, että asuntosijoittaminen on varma sijoituskohte, mutta hän totesi myös, että epävarmat ajat ja muuttunut maailma on tehnyt myös asuntosijoittamisesta erilaista kuin 40–50 vuotta sitten kun hän on aloittanut asuntosijoittamisen. A-sijoittaja kiinnostui yhä enemmän asuntosijoittamisesta, koska hänen tuttavansa on myös sijoittanut asuntoihin ja on saanut lisää tietoa asuntosijoittamisesta. A-sijoittaja ei ole sijoittanut muihin sijoituskohteisiin.

A-sijoittaja toimii asuntosijoittajana Vaasan alueella, tarkemmin Vaasan keskustassa, Palosaarella sekä Vanhassa Vaasassa. Hänellä on tällä hetkellä viisi sijoitusasuntoa. Ensimmäisen asunnon hän osti noin 20- vuotiaana. Hänellä ei ollut syytä, miksi hän osti asunnon, mutta hän laittoi sen vuokralle. Lopulta hän itse muutti asuntoon, kun vuokralaiset muuttivat pois asunnosta kolmen vuoden jälkeen. Ensimmäisen asunnon huoneluku oli 3 h+keittiö+kylpyhuone. Varsinaisen sijoitusasunto oli yksiö, asunto oli ollut edullinen, joten hän osti ja laittoi asunnon vuokralle.

A-sijoittaja on sijoittanut lähinnä yksiöihin ja kaksioihin, sillä sijoitusasunnot ovat nykyään joko yksiöitä tai kaksioita. Hän on itse tehnyt tarvittavat pintaremontit itse. A-sijoittajan mielestä hyvä sijoitusasunto on sellainen, missä kaikki taloyhtiön isoimmat remontit on tehty. Jos tarjolla on erittäin edullinen asunto kannattaa selvittää mitä remonteja on tehty tai on tulossa, sillä suuret remontit voivat vaikuttaa asunnon hintaa. Sijainnilla on myös merkitystä, keskustassa sijaitsevat asunnot menevät todella nopeasti A-sijoittajan mielestä.

A-sijoittajalla ei ole esimerkiksi eläkevakuutusta, joten sijoitusasunnot ovat hänen eläkevakuutuksensa. Hänen päätavoitteensa on siis saada rahaa eläkkeen lisäksi sijoitusasuntojen vuokratuotoista. A-sijoittaja vuokraa sijoitusasuntonsa itse.

Sijoituskohteen rahoituksen ostovaiheessa A-sijoittaja on hoitanut ensimmäisiin sijoitusasuntoihinsa käyttämällä pankkilainaa. Sijoitusasuntojen vuokrat ovat hoitaneet lainan maksun takaisin pankille. Hän on ostanut sijoitusasuntoja myös ilman pankkilainaa, koska jos hän on myynyt jonkun sijoitusasunnoistaan, hän on ostanut uuden sijoitusasunnon, sillä hinnalla mitä hän on saanut myydystä asunnosta. Velkavipua A-sijoittaja pitää järkevänä, sillä lainan korot ovat nyt alhaalla, mutta silloin kun hän itse haki lainaa, korot olivat korkeat, joten nyt on eri tilanne.

Sijoitusasuntojen taloyhtiössä A-sijoittajan rooli on muuten hiljainen osakas, mutta kuuluu yhden sijoitusasunnon taloyhtiön hallitukseen, koska hänellä on samassa taloyhtiössä enemmän kuin yksi sijoitusasunto. Ongelmia tai vastoinkäymisiä asunostosijoittamisessa ei ole ollut, mutta viime vuonna ensimmäistä kertaa hän ei saanut vuokralaiselta kaikkia vuokria. Joskus A-sijoittajalla on ollut tyhjiä kuukausia sijoitusasunnoissa, mutta se on johtunut yleensä siitä, että hän on tehnyt pieniä pintaremontteja vuokralaisen jälkeen sijoitusasunnoissaan.

Jos A-sijoittaja saisi aloittaa asunostosijoittamisen alusta, hän myisi sijoitusasuntoja, jotka ovat olleet hänellä todella kauan, sillä niihin on luultavammin tulossa isoja remontteja, joista tulee sitten velkaa asunnolle, sillä taloyhtiön täytyy todennäköisesti ottaa isoihin remontteihin lainaa pankilta. Vuokratuottokin pienenee, koska asunnon omistajan pitää maksaa hoitovastikkeen lisäksi rahoitusvastiketta. A-sijoittaja kertoi, että olisi voinut olla nopeampi sijoitusasuntojen ostovaiheessa, sillä hän on miettinyt liian kauan, ostaako hän asunnon vai ei ja siten hän on menettänyt hyviä sijoitusasuntoja. Neuvot, joita A-sijoittaja antaisi aloitteleville sijoittajille, on että kannattaa ottaa selvää taloyhtiön asioista, selvittää sen rahatilanne ja onko taloyhtiö vuokratontilla ja milloin vuokra-aika päättyy. Hän neuvoi myös selvittämään tulevat remontit ja mitkä remontit on jo tehty. Yhtiökokouksissa pitäisi myös pyrkiä käymään, että pysyy mukana taloyhtiö asioissa.

6.2 B-sijoittaja

B-sijoittaja on 71-vuotias mies. Hänen riskinsietokykynsä on keskitasolla. B-sijoittaja on aloittanut sijoittamisen jo 2000-luvun alussa, pääpaino on ollut silloin liikehuoneistoissa ja osakemarkkinoissa. Vuonna 2014 hän aloitti asuntosijoittamisen. Asuntoihin sijoittaminen on riskittömämpää kuin liikehuoneistoihin ja vuokralaisia löytyy helpommin sijoitusasuntoihin, joten tämä on syynä siihen, miksi hän on aloittanut sijoittamisen asuntoihin. B-sijoittaja sijoittaa asuntosijoittamisen lisäksi osakkeisiin. Osa osakkeista on suoria sijoituksia ja osa kuoriosakesijoituksia.

B-sijoittaja toimii asuntosijoittajana Vaasassa. Hänellä on neljä sijoitusasuntoa Vaasan keskustassa. B-sijoittaja tutustui Vaasan asuntosijoitusmarkkinoihin ja osti sen jälkeen ensimmäisen sijoitusasuntonsa. Hän sijoittaa uusiin tai hyväkuntoisiin yksioihin. Hyvä sijoitusasunto B-sijoittajan mielestä on lähellä kouluja ja palveluita. Sijainnilla on myös tärkeä merkitys, sillä esimerkiksi keskustoissa on parempi vuokratuotto. Asunnon tulisi olla hyväkuntoinen tai uudenveroinen. Pää tavoitteena hänellä on säännöllinen tuotto ja hyvä vuokratuotto. B-sijoittaja vuokraa itse, mutta käyttää myös kiinteistövälitysyriytystä.

Sijoitusasuntojen ostovaiheessa B-sijoittaja käyttää omaa rahoitusta sekä pankkilainaa. Velkavivua käyttäessä kannattaa miettiä riskejä etukäteen, että mihin on lähdössä ja millä tavalla, mutta hyväksyy kuitenkin velkavivun käytön. B-sijoittajan mielestä asuntosijoittaminen ei välttämättä tuota enemmän kuin muut sijoituskohdeet, mutta sen on kuitenkin vakaampaa. Tuotto on säännöllistä asuntosijoittamisessa kuin muissa sijoituskohdeisissä.

B-sijoittajalla on normaali osakkaan rooli sijoitusasuntojen taloyhtiöissä. Hän käy kokouksissa, mutta ei kuulu sijoitusasuntojen taloyhtiön hallitukseen. Hän on ollut aikaisemmin liikehuoneistojen taloyhtiön hallituksessa ja on huomannut, että kokouksissa pystytään vaikuttamaan esimerkiksi remontteihin ja niiden tekotapaan. Ongelmia tai vastoinkäymisiä B-sijoittajalla ei ole vielä ollut sijoitusasunnoissaan, mutta liikehuoneistoissa on voinut olla tyhjiä kuukausia, jolloin hän ei ole saanut vuokratuottoa. B-sijoittaja ei tekisi mitään toisin, jos saisi aloittaa asuntosijoittamisen alusta, mutta olisi voinut ostaa enemmän asuntoja aikaisemmin. Aloittelevaa

sijoittajaa hän neuvoisi miettimään mihin sijoittaa ja kannattaa sijoittajaa johonkin sellaiseen mikä on jollain tapaa tuttua, niin sijoitukset pysyvät paremmin hallinnassa. Sijoituksia kannattaa myös hajauttaa, sillä ei kannata laittaa rahoja vain samaan sijoitusmuotoon. Kun hajauttaa silloin riskit ovat myös hajautettu. Asuntosijoittamisessa kannattaa selvittää, missä on hyvät vuokratuottomarkkinat. Hyväkuntoinen tai uusi asunto hyvällä paikalla ei menetä arvoaan, jos haluaa joskus myydä asunnon. B-sijoittajan neuvona on myös, että aloitteleva sijoittaja voi haastatella kokeneempia sijoittajia, mutta kannattaa suhtautua varauksella heidän neuvoihinsa.

6.3 C-sijoittaja

C-sijoittaja on 44-vuotias mies. Hänen riskinsietokykynsä on kohtalainen. C-sijoittaja on aloittanut asuntosijoittamisen noin kymmenen vuotta sitten. Hän päätyi sijoittamaan asuntoihin, koska hän halusi konkreettista omaisuutta ja samalla hän laittaa rahojansa sijoitukseen eikä käytä kaikkia rahojansa turhiin ostoksiin. C-sijoittaja sijoittaa tällä hetkellä rahastoihin. Hän on lukenut asuntorahastoista, mutta ei sijoita kuitenkaan niihin vaan pörssiosakkeisiin liittyviin rahastoihin.

C-sijoittaja toimii asuntosijoittajana Vaasan alueella. Hän omistaa itse kolme sijoitusasuntoa ja viisi yrityksensä kautta. Ensimmäisen asuntonsa C-sijoittaja hankki voittamalla tarjouskilpailun. Hän oli nähnyt lehdessä asunnon, mistä hän kiinnostui ja meni käymään näytöllä, teki tarjouksen ja voitti lopulta kilpailun. C-sijoittaja on sijoittanut uusiin sekä vanhoihin asuntoihin, mutta vanhemmat asunnot ovat olleet remontoituja. Hän pyrkii ostamaan sijoitusasuntoja, jotka ovat remontoituja tai remointitarvetta ei ole lähivuosina. C-sijoittajan mielestä hyvä sijoitusasunto on riittävän hyvässä kunnossa ja remontteihin ei ole tarvetta, lisäksi asunnon pohjan tulisi olla myös kohtalaisen hyvä. Sijaintikin tulee olla hyvä, kun mietitään hyvää sijoitusasuntoa. Pää tavoitteena hänellä on saada ylimääräistä rahaa tuleville eläkepäivilleen. C-sijoittaja käyttää kiinteistövälitysyriystä vuokratakseen sijoitusasuntonsa, mutta vuokraa myös itse joskus sijoitusasuntojansa.

Sijoituskohteiden rahoituksen ostovaiheessa C-sijoittaja hoitaa yleensä pankkilainalla. Velkavipu on hänen mielestään keino päästä kiinni asuntoihin, mutta pitää

olla tarkkana, kun alkaa käyttää velkavipua asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittaminen voi olla C-sijoittajan mielestä pitkäaikaisesti tuottavampaa, mutta se on ainakin vakaampaa kuin muut sijoituskohteet. Esimerkiksi osakesijoittamisessa pitää seurata koko ajan pörssiä ja tehdä toimenpiteitä. Asuntosijoittaminen ei tarvitse niin suurta seurantaa.

Sijoitusasuntojen taloyhtiöissä C-sijoittajalla on hiljaisen osakkaan rooli. Hän ei käy yleensä yhtiökokouksissa. Ongelmia tai vastoinkäymisiä C-sijoittajalla ei ole ollut, hyviä vuokralaisia on löytynyt, jotka maksavat vuokrat ajallaan sekä pitää asunnot kunnossa. Jos hän saisi aloittaa asuntosijoittamisen alusta, hän olisi aloittanut sen paljon aikaisemmin. C-sijoittajan neuvot aloittelevalle sijoittajalle on olla rohkea ja tutustua taloyhtiön papereihin ja osata lukea niitä oikein ennen sijoitusasunnon ostoa ja myös omistussuhteen aikana.

6.4 D-sijoittaja

D-sijoittaja on 75-vuotias mies, jolla on kohtalainen riskinsietokyky. Hän on aloittanut asuntosijoittamisen noin 20 vuotta sitten. Hän halusi sijoittaa vakaaseen sijoituskohteeseen, sillä hän on ennen asuntosijoittamisen aloittamista sijoittanut vain rahastoihin. D-sijoittaja on nyt hajauttanut sijoituksensa rahastoihin ja asuntoihin.

D-sijoittaja toimii asuntosijoittajana pääosin Vaasassa. Hänellä on myös sijoitusasuntoja Pietarsaareissa, Helsingissä sekä Muoniossa. D-sijoittaja omistaa yhteensä 50–60 sijoitusasuntoa. Ensimmäistä sijoitusasuntoa ostaessa hän mietti, mihin hän voisi muuttaa sitten, kun hänen lapsensa muuttavat pois kotoa ja hän myy ison asunnon pois. D-sijoittaja laittoi asunnon ensin vuokralle ja muutti lopulta itse asumaan siihen. Hän on sijoittanut vanhoihin asuntoihin, mutta asuntoja on remontoitu tarpeen mukaan. Uudesta taloyhtiöstä D-sijoittajalla on myös asuntoja. Hyvä sijoitusasunto on D-sijoittajan mielestä sellainen, mikä sijaitsee kasvukeskuksessa. Piehellä paikkakunnalla tai esimerkiksi pohjoisessa sijoitusasunnot on hyvä sijaita ydinkeskustassa, sillä maalta muutetaan keskustan alueelle. Pitkällä tähtäimellä hyvä sijoitusasunto pitää myös arvonsa, mihin vaikuttaa juuri esimerkiksi sijainti. Hyvää sijoitusasuntoa ostaessa D-sijoittaja painotti miettimään, onko asunto pitkä-

aikainen tai miksi sijoitusasunto ostetaan. Onko esimerkiksi halvalla ostettu huuto-kauppakohde hyvä sijoitusasunto tai halutaanko asunto ostaa halvalla, remontoida asunto ja myydä se lopulta voitolla. D-sijoittajan päätavoitteena asutosijoittamisessa on jättää lapsille konkreettisia rahavaroja. Hänen sijoitusasuntojensa vuokraus tapahtuu kiinteistönvälitysyrityksen kautta.

D-sijoittaja hoitaa sijoitusasuntojen rahoituksen pankkilainalla, jos ei ole ylimääräistä rahaa. Velkavivun käyttöä sijoitusasuntoa ostaessa hän ei osannut sanoa, että onko se hyvä vai huono asia, sillä hän ei ole päätoiminen asutosijoittaja. Hän kuitenkin mainitsi, että uusissa asunnoissa velkavipu tulee yhtiölainan kautta ja on sen takia jättänyt maksamatta yhtiölainaosuuksia, koska niitä voi vähentää verotuksessa. D-sijoittajan mielestä asutosijoittaminen tasaa riskiä ja on vakaampaa ja pitkäaikaisempaa, mutta ei välttämättä tuota enemmän. Asunnot ei kuitenkaan menetä arvoansa toisin kuin muut sijoitusinstrumentit missä on suuri riski.

D-sijoittajan rooli sijoitusasuntojen taloyhtiöissä on hiljainen osakas. Hän käy kokouksissa nykyään yhä vähemmän ja jos kokouksissa ei päätetä isoista asioista ei käy juuri ollenkaan. Liikehuoneistot ovat aiheuttaneet ongelmia D-sijoittajalle, sillä hän ei ole saanut aina kaikkia vuokria ajallaan. Riskinä ovat olleet myös sellaiset taloyhtiöt, mitkä ovat huonosti hoidettu ja korjaamatta on moni asia. Riitainen hallituskin on aiheuttanut ongelmia D-sijoittajalle. Jos D-sijoittaja saisi aloittaa asutosijoittamisen alusta niin hän keskittyisi vain yhteen sektoriin, sillä hänellä on sekalaisesti erilaisia asuntoja ja esimerkiksi tällä hetkellä hänellä on menossa yksi rakentamiseen liittyvä projekti. D-sijoittaja antaisi aloittelevalle sijoittajalle neuvoksi miettiä, minkä takia hankkii sijoitusasuntoa. Ensimmäinen asunto voi olla sellainen, mistä itse pitää ja voi muuttaa siihen sen jälkeen, kun lapset ovat muuttaneet pois kotoa. Kun ostaa sijoitusasuntoa kannattaa miettiä, ostaako asunnon uudesta vai vanhasta taloyhtiöstä. Vanhoissa taloyhtiöissä asuntojen hinnat voivat olla matalammat kuin uusissa taloyhtiöissä, mutta 70–80-luvun taloissa on varmasti tulossa lyhyessä ajassa isoja remontteja. Periaatteessa jos ostaa vanhasta taloyhtiöstä asunnon ja siihen on tulossa suuret remontit, voi joutua maksamaan asunnosta melkein saman hinnan, jos ostaisi uusista taloyhtiöistä asunnon. Uudessa taloyhtiössä on edulliset yhtiölainat, joten D-sijoittaja ostaisi nyt asuntoja uudesta taloyhtiöstä.

Pitkällä tähtäimellä uusista ja vanhoista asunnoista saadaan sama vuokratuotto. Kannattaa myös miettiä, onko aikaa perehtyä vuokraamiseen vai ulkoistaako sen jollekin yritykselle. D-sijoittaja kertoi, että vanhat huonokuntoiset asunnot keskus-toissa jäävät tyhjilleen, sillä samalla vuokralla saa uuden asunnon. Vuokratontteja kannattaa välttää, sillä kun vuokra-aika on loppu niin vuokrahinta voi nousta, joten kulutkin nousevat sijoittajalla. Uusi taloyhtiö voidaan rakentaa vuokratontille, ja sijoittaja voi maksaa vuokraosuuden pois, mutta pitää laskea se oikein, sillä muuten yhtiölaina ja tontin vuokraosuus tulee kalliiksi.

6.5 E-sijoittaja

E-sijoittaja on 51-vuotias mies ja hänellä on kohtalainen riskinsietokyky. Hän on aloittanut asuntosijoittamisen noin kymmenen vuotta sitten. E-sijoittaja on päätenyt sijoittamaan asuntoihin passiivisen tulovirran kautta. Hän oli lukenut lehdestä, että yhdellä suomalaisella julkisuuden henkilöllä on sijoitusasuntoja ja se vaikutti hienolta, joten se innosti E-sijoittajaa tutkimaan lisää asuntosijoittamisesta. Opiskelu-aikanaan E-sijoittaja myös vuokrasi opiskelija-asuntonsa, joten hän on ollut jo silloin mukana asuntosijoittamisen maailmassa, mutta hän on antanut ajatuksen hautua parikymmentä vuotta ennen kuin hän on oikeasti aloittanut sijoittamaan asuntoihin. E-sijoittaja sijoittaa asuntojen lisäksi osakkeisiin ja on mukana muissa bisneksissä.

E-sijoittaja toimii pitkälti Vaasassa asuntosijoittajana, mutta hänellä on muutamia asuntoja myös Tampereella ja yksi Rovaniemellä. Hän omistaa yli toistakymmentä sijoitusasuntoa. E-sijoittajan vanhemmat olivat myyneet talonsa ja he asuivat vuokralla jonkin aikaa, E-sijoittaja päätti ostaa ensimmäisen sijoitusasunnon hänen vanhemmillensa, jotka asuvat edelleen samassa asunnossa vuokralla. E-sijoittaja on sijoittanut asuntoihin, mitkä ovat keskustassa ja osa on lähiöissä. Alussa hän sijoitti vanhoihin asuntoihin, mutta nyt hän on alkanut sijoittaa myös uudempiin. Jotkut asunnot ovat olleet remonttikohteita ja hän on remontoinut ne, ja sen jälkeen myynyt tai laittanut ne vuokralle. E-sijoittajan mielestä hyvä sijoitusasunto sijaitsee hyvällä alueella mihin vuokralaiset mielellään muuttavat, hinta tulisi olla kohtuullinen ja vuokratuotto hyvä. Hyvät naapurit ovat myös plussaa. Huonokuntoiset asunnot

eivät myöskään ole huonoja, koska remontilla asuntoon saadaan arvonnousua. Päätaavoitteena asuntosijoittamisessa hän pitää passiivista tulonlähdettä. Riittävä määrä asuntoja tuottaa riittävän määrän tuottoa, mikä kasvattaa samalla hänen eläkekaasaansa. Vaasassa E-sijoittaja vuokraa lähinnä itse sijoitusasuntonsa, mutta muualla hän käyttää kiinteistövälitysyritystä.

Sijoituskohteiden rahoituksen E-sijoittaja hoitaa pankkilainalla, mutta käyttää myös jonkun verran omaa rahaa. Uudiskohteisiin omarahoitus joskus riittää, sillä taloyhtiölaina hoitaa loput kustannukset ostovaiheessa. E-sijoittaja on velkavivun kannalla, kunhan se on maltillinen. Jos velkavipu on lähemmäs 100 % niin silloin hän ei pidä velkavipua hyvänä ratkaisuna. Asuntosijoittaminen on varmempaa ja on saanut parempaa tuottoa kuin osakesijoittamisessa. Osakesijoittamisella voi myös tehdä rahaa, mutta siihen pitää perehtyä melko paljon. Asuntosijoittamisessa se riippuu enemmän siitä, mille alueelle sijoittaa ja mihin hintaan ostaa asuntoja. Asuntosijoittamisessa voi myös hävitä rahaa, jos ostaa vääränlaisen asunnon väärästä yhtiöstä, missä on remontteja tulossa.

E-sijoittaja pyrkii käymään sijoitusasuntojen yhtiökokouksissa. Hän on osassa puheenjohtaja tai hallituksen jäsen. Kokouksissa käyminen tai hallituksen toiminnassa oleminen ei ole vaikuttanut sijoitusasuntoihin, mutta hän on oppinut tuntemaan taloyhtiön rahatilanteen ja oppinut uusia asioita, mistä on hyötyä, jos aikoo ostaa lisää asuntoja ja mihin kannattaa kiinnittää huomiota. Ongelmat ja vastoinkäymiset ovat pysyneet poissa E-sijoittajan asuntosijoittamisesta. Vuokralaiset ovat maksaneet vuokran ajallaan ja tyhjiä kuukausiakaan ei ole paljon näkynyt. Asuntoihin ei ole tarvinnut tehdä ylimääräisiä remontteja, vesivahinkoiltakin on vältytty. Taloyhtiöissä remontit ovat kuitenkin olleet suunniteltua kalliimpia. Jos E-sijoittaja saisi aloittaa asuntosijoittamisen alusta hän olisi aloittanut sen 20 vuotta aikaisemmin sekä olisi voinut olla myös rohkeampi. E-sijoittaja antoi neuvon, että kannattaa opiskella ensin alasta sekä verkostoitua. Tietoa voi kerätä kokeneemmalta asuntosijoittajalta. Hyvä peruspohja on hyvä olla ennen kuin ostaa sijoitusasunnon. Kun on ostanut ensimmäisen asunnon, kannattaa katsoa miten sen alkaa sujua.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuskysymyksiin haettiin vastauksia tutkimuksen ja teorian kautta. Johtopäätöksiä tekemällä saadaan hyvä tietopaketti aloittelevalle asuntosijoittajalle tai miksi ei osake- tai rahastosijoittajallekin. Tässä luvussa kerrotaan tutkimuskysymyksiin vastauksia ja verrataan tuloksia teoriaperustaan. Luvun lopussa pohditaan tutkimuksen luotettavuutta ja jatkotutkimusehdotuksia.

1. Minkälaisia tapoja on aloittaa asuntosijoittaminen?

Asuntosijoituksen aloitukseen on perehdytty teoriaosuudessa ja sen pohjalta on keksitty yllä oleva tutkimuskysymys. Riskinsietokyvyn mittaaminen on tärkein vaihe sijoitusprosessissa teoriaosuuden mukaan, joten tutkimuksessa selvitettiin jokaisen sijoittajan riskinsietokyky. Teoriaosuudessa oleva taulukko (ks. Taulukko 2 s. 21) täsmensi, mihin kohtaan taulukkoa sijoittajat kuuluvat tutkimuksen perusteella. Tutkimuksen tuloksissa selvisi, että asuntosijoittajalla riskinsietokyky ei tarvitse olla korkea, sillä asuntojen arvo ei laske niin nopeasti kuin osakkeen tai rahaston. Asuntosijoittamisessa tulee tuottoa joka kuukausi, jos sijoitusasunnossa asuu vuokralainen. Osake- ja rahastosijoittamisessa riskinsietokyky pitää olla korkeampi, sillä tuottoa ei välttämättä tule joka kuukausi. Tulos tukee myös teoriaosuudessa saatuja tuloksia, sillä asuntosijoittamisessa vuokratuotto on tasaista ja osakkeiden tai rahastojen arvo heittelee jopa päivittäin, joten tuotto on epätasaista. Aloittelevan sijoittajan kannattaa ensin selvittää oma riskinsietokykynsä ja sijoittaa sen mukaan.

Tutkimuksessa selvisi, että aloittelevan sijoittajan tulisi opiskella valitsemaansa sijoitusmuotoaan ennen kuin aloittaa sijoittamisen. Osake- ja rahastosijoittamisen voi aloittaa helpommin, sillä ensimmäisiin sijoituksiin ei tarvitse laittaa paljon rahaa. Helppous voi tässä tapauksessa olla riski, sillä voi menettää paljon rahaa, jos ei ole opiskellut ollenkaan. Asuntosijoittaminen on vaikeampaa aloittaa, koska asuntoja ei osteta pienellä alkupääomalla. Sijoitusasuntoon tarvitaan jonkin verran pääomaa. Ei kannata ostaa montaa sijoitusasuntoa yhdellä kerralla. Aloitteleva sijoittaja voi aloittaa asuntosijoittamisen, vaikka yhdestä asunnosta ja katsoa, miten se sujuu.

Tulokset vastaavat teoriaosuutta, sillä teoriaosuudessa rahasto- ja osakesijoittamisen aloituksen helppoudesta. Seuraava asia, kun aloittaa asuntosijoittamisen, on pohtia miksi sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittamisen aloittamisen syitä voivat olla esimerkiksi teoriaosuudessa kerrotut hyvä vuokratuotto, tasainen kassavirta, riskienhallinta tai velkavivun käyttö. Tutkimuksessa saatiin erilaisia vastauksia sijoittajilta, sillä yksi heistä sijoittaa asuntoihin konkreettisen omaisuuden takia, toinen taas halusi jättää lapsilleen omaisuutta asuntojen muodossa. Suurin osa sanoi myös, että haluaa saada eläkkeelle jäädessään vähän lisärahaa, sillä Suomessa eläkkeet ovat melko pieniä. Tämä tulos vastaa teoriaosuuteen, sillä vuokratuotto ja kassavirta tuovat sijoittajille rahaa, mitä he voivat käyttää esimerkiksi eläkkeellä. Sijoittajan kannattaa miettiä, hyötyykö itse sijoitusasunnoistaan vai ostaako niitä vain ilman, että hyötyisi itse. Esimerkiksi ensimmäistä asuntoa ostaessa voidaan miettiä, muuttaisitko itse siihen joskus, vaikka eläkepäivinäsi tai sitten kun lapsesi muuttavat pois kotoa ja haluat myydä isomman asunnon pois, tai jos vanhempasi joskus haluavat myydä ja muuttaa pienempään asuntoon. Kaikkia asuntoja ei kuitenkaan kannata ostaa siinä mielessä, että muuttaisi niihin itse, sillä kannattaa miettiä, missä on hyvät vuokramarkkinat sekä mistä sijoittaja voi saada kohtalaiseen hintaan hyvän sijoitusasunnon. Kaikilla on oma polkunsä sijoittajaksi, joten tässä oli muutama ajatus, miten kannattaa aloittaa sijoittamisen järkevästi. Teoriaosuuden tulos vastaa hyvin pitkälle samoja tuloksia, mitä on saatu sijoitusasunnon hyödyistä sijoittajalle, koska sijoittajan kannattaa miettiä suurta joukkoa, jolle sijoitusasunto mahdollisesti sopii.

2. Millaisia ovat asuntosijoittamisen riskit?

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Asuntosijoittamisen riskeihin voidaan vaikuttaa enemmän kuin osake- ja rahastosijoittamiseen, kuten teoriaosuudessa on aikaisemmin mainittu. Aloittelevalla sijoittajalla voi aluksi tulla enemmän riskejä eteen, koska riskit riippuvat paljon sijoittajan kokemuksista ja osaamisesta. Riskit voivat liittyä teoriaan pohjautuen velan määrään, asunnon kokoon, kuntoon ja sijaintiin sekä vuokralaisen valintaan. Tutkimuksessa selvisi, että melko tavanomainen riski on vuokraamattomat kuukaudet. Sijoitusasuntoihin ei aina löydy heti uutta vuokra-

laista, siihen voi vaikuttaa edellä mainitut asiat tai jos kaupungissa on paljon kysyntää samanlaisille asunnoille. Vuokratasoriski voi olla myös olemassa, sillä jos sijoittaja on laittanut vuokrahinnan liian korkealla esimerkiksi taajama-alueella, asunto ei mene silloin välttämättä nopeasti uudestaan vuokralle. Asuntosijoittajilla on joskus varaa valita vuokralainen asuntoon ja tämä ei yleensä tuota riskiä sijoittajalle, mutta jossain tapauksissa lähtökohtaisesti hyvä vuokralainen voi lopulta olla sellainen, joka ei maksa vuokria tai rikkoo asunnon. Tutkimuksessa vuokralaisen valinnasta oli vain hyviä kokemuksia. Asuntosijoittamisessa löytyy myös sellaisia riskejä, mihin sijoittaja ei pysty vaikuttamaan. Niitä ovat esimerkiksi remonti-, vastike-, poliittinen- ja luonnonilmiöriski. Teoriaosuuteen pohjautuvat tulokset viittaavat tutkimuksen tuloksiin, sillä riskejä on jokaisessa sijoitusmuodossa ja kaikilla sijoittajilla ei ole aina hyvä tuuri riskien kanssa. Tutkimuksen tuloksista ilmeni yleisimmät riskit toisin kuin teoriaosuudesta.

3. Mitkä asiat vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen?

Teoriaosuus ja tutkimuksen tulokset kertoivat, että sijoitusasuntoa ostaessa pitää miettiä asunnon sijaintia. Kaupunkien keskustoissa on hyvät vuokramarkkinat, sillä palvelut ovat lähellä ja asuntojen arvo ei laske nopeasti. Yliopistokaupungit ovat olleet suosittuja asuntosijoittajien keskuudessa, sillä uusia asukkaita tulee kaupunkiin ja he asuvat jopa koko opintojen keston ajan samassa asunnossa. Pienemmissä yliopistokaupungeissa vuokratuotto on suurempi kuin isoissa yliopistokaupungeissa. Jos sijoittaja joutuu ottamaan lainaa, sijoitusasunnon hinta tulisi pitää itselleen kohtuullisena, sillä jos asunto on muutaman kuukauden tyhjänä ei sijoittajalla ole ollenkaan tuloja asunnosta, vain menoja. Kun asunnossa on vuokralainen, hän tuottaa vuokranantajalle tuloja ja laina pienenee itsestään ja vuokranantajan ei tarvitse käyttää omaa rahaa sen lyhentämiseen. Yksiöt ovat vuokramarkkinoilla suosittuja, myös jollain alueilla esimerkiksi taajamissa sijoittajilla voi olla isompiakin asuntoja. Yksi asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttava asia on tietää, mitkä asunnot ovat vaivatonta vuokrata. Keskustoissa helposti vuokrattavissa ovat yksiöt ja myös kaksiot ovat yleinen sijoitusasuntojen koko. Asuntoja rakennetaan paljon ja vanhempien taloyhtiöiden asunnot jäävät uusien taloyhtiöiden varjoon. Uusi on aina uusi ja ne menevät vuokralle melko nopeasti. Molemmissa on hyvät ja huonot

puolensa, mutta luultavasti suurin asia, miksi sijoittajat valitsevat juuri rakennettuja asuntoja on se, että vanhoissa taloyhtiöissä on tulossa paljon suuria remontteja. Toisaalta ne ovat silloin halvempia. Suositeltavaa on kuitenkin selvittämään tehdyt ja tulevat remontit ennen kuin ostaa asunnon, sillä vanhan asunnon omistaja voi joutua maksamaan kaksinkertaisen hinnan asunnosta ja sijoittaja olisi voinut saada uuden asunnon samaan hintaan. Taloyhtiöstä tulisi selvittää, ovatko rakennukset vuokratontilla vai omalla. Vuokratontilla oleva taloyhtiö voi tulla kalliiksi asunnon omistajalle, jos hän on laskenut vuokrahinnan omalta kohdaltaan vääriin. Mitä enemmän omaa rahoitusta on, sitä vähemmän joudutaan ottamaan vierasta pääomaa. Velkavipua käyttäessä eli pankkilainaa ottaessa kannattaa olla varovainen, että ei osta vain lainalla asuntoa. Kohtuullinen velkavipu voi olla hyvä asia, sillä se nostaa vuokratuottoa. Uusiin taloyhtiöihin on otettu yhtiölaina, mikä kattaa sitten vieraan pääoman osuuden, jos sijoittajalla on omaa pääomaa ostohinnan verran. Yhtiölainaosuuksia ei kannata maksaa heti pois, sillä ne voidaan vähentää verotuksessa.

Opinnäytetyön teoriaosuus ja tutkimuksen tulokset viittaavat toisiinsa, koska teoriaosuuden tulokset ovat samanlaiset kuin tutkimuksen tulokset. Teoriaosuudessa on kerrottu asuntosijoittamiseen vaikuttavista tekijöistä esimerkiksi sijainti, huoneiston koko ja taloyhtiön remontit. Tutkimuskysymykseen olisi saatu vastaus pelkällä teoriaosuudella, mutta tutkimuksen tulokset vahvistivat vastausta.

4. Millainen on kannattavin asuntosijoittamisen muoto?

Asuntosijoittamisen muotoja voi olla paljon erilaisia ja sijoittajat löytävät itse kannattavimman muodon asuntosijoittamiselle, mutta muutamia ohjeita voidaan esittää. Hajautettu pääoma on aina viisas ratkaisu, sillä jos sijoitusasuntoon pitää tehdä yllättävä remontti ja sijoittajalla ei ole ylimääräistä rahaa, hän voi ottaa rahastoista tai osakkeita tarvittavat rahat ja silloin ei tarvitse ottaa ylimääräistä lainaa. Kannattavinta asuntosijoittamisessa on sijoittaa pitkäaikaisesti asuntoihin. Asuntosijoittamisesta ei saa nopeasti rahaa, paitsi jos haluaa arvomuutosta eli ostaa huonokuntoisen asunnon, remontoi sen ja myy voitolla. Selvittämättä yksityiskohtia ei kannata koskaan ostaa asuntoa, tai voi käydä huonosti. Kannattaa tutkia taloyhtiön tietoja tarkasti ja tiedustella vuokramarkkinoita. Paikkakuntalainen tietää varmasti,

missä on hyvät vuokramarkkinat, joten suositellaan sijoittamaan sellaiseen kohteeseen mistä tietää varmasti jotain.

Teoriaosuudessa ei ole selkeää vastausta kannattavimpaan asuntosijoittamisen muotoon, teoriassa esitetään kuitenkin tärkeitä ajatuksia hyvästä asuntosijoitustavasta. Tutkimuksessa saatiin hyviä neuvoja löytää kannattavin muoto, mutta suoraa vastausta ei saatu, sillä asuntosijoittajilla on erilaiset tavat sijoittaa. Teoriaosuus ja tulokset vastaavat toisiaan samanlaisilla tuloksilla ja tiedoilla.

5. Millainen on asuntosijoittamisen riskitaso verrattuna osake- ja rahastosijoittamiseen?

Tutkimuksessa oli tarkoitus saada mielipiteitä asuntosijoittajilta kysymykseen, onko asuntosijoittaminen tuottavampaa kuin muut sijoitusmuodot. Asuntosijoittaminen on pitkäaikaisesti tuottavampaa, mutta rahastoilla tai osakkeilla voi myös rikastua, jos seuraa pörssiä aika ajoin. Asuntosijoittamisessa ei tarvitse koko ajan seuralla tilannetta, sillä tuotot rullaavat, jos hyviä vuokralaisia löytyy. Riskit ovat korkeammat osakkeissa ja rahastoissa, sillä niiden arvo voi heilahdella päivästä toiseen. Asuntosijoittamisessa asunnon arvo pysyy pitkään samana. Osa sijoittajista haluaa toimia varovaisesti ja sijoittaa asuntoihin vakaan tuoton vuoksi. Osake- ja rahastosijoittamisessa tuotto ei ole aina vakaata, joten on hyvä tietää oma riskinsietokyky. Tutkimuksen teoriaosuus ja empiirisen osuuden tulokset vastaavat toisiaan, koska teoriaosuudessa on kerrottu asunto-, osake- ja rahastosijoittamisen riskeistä ja niitä on verrattu toisiinsa. Teoriaosuudessa on kerrottu laajasti riskeistä ja tutkimuksen tulokset vahvistavat ne.

7.1 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksesta pyritään tekemään mahdollisimman luotettava ja pätevä, mutta tulokset voivat vaihdella. Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa käytetään erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. Käsitteitä reliabiliteetti ja validiteetti voidaan käyttää arvioimaan tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuus perustuu siihen, miten tutkija tulkitsee tuloksia ja esittää ne (Hirsjärvi ym. 2018, 231–233.)

Reliabiliteetti (luotettavuus) tarkoittaa, että mittaustuloksissa tulee toistettavuutta, joten tulokset eivät voi olla sattumanvaraisia. Reliabiliteetin tutkimuksen saavuttamiseksi tutkimuksen pitäisi tuottaa samanlaisia tuloksia, jos tutkimus uusitaan. Uudestaan tehdyn tutkimuksen pitäisi kyetä antamaan ei-sattumanvaraisia tuloksia. Tutkimus voidaan todeta reliaabeliksi, kun samaa henkilöä tutkitaan eri tutkimuskerroilla ja saadaan sama tulos, tai kaksi tutkijaa päätyy samaan tulokseen (Hirsjärvi ym. 2018, 231.)

Tässä tutkimuksessa reliabiliteettiin vaikuttaa kohderyhmä, kyselylomake sekä itse tekijä. Tutkimusmenetelmänä on käytetty kysymyslomaketta, missä tutkittavat vastaavat avoimiin kysymyksiin. Laadullista kyselylomaketta käytettiin kattavamman tiedon saamiseksi. Tutkimukseen vastasi viisi henkilö, jotka tutkimuksen tekijä oli valinnut etukäteen. Kun tutkimukseen valittaisiin isompi kohderyhmä reliabiliteetti toteutuisi paremmin. Tutkimukseen vastanneilta kysyttiin samat kysymykset ja heidän vastauksensa oli satunnaisia, joten reliabiliteetti toteutuu. Jos tutkimus tehtäisiin uudestaan, tulokset voisivat olla samanlaisia samaa henkilöä tutkittaessa, mikä vahvistaa luotettavuutta entisestään.

Toinen käsite, mitä voidaan käyttää tutkimuksen luotettavuuden ja pätevyyden arvioinnissa on validiteetti (pätevyys). Validiteetti on mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä, mitata tarkoituksellisesti, mitä tutkimuksessa on haluttu mitata. Jos tutkija käyttää tulosten saamiseen esimerkiksi kyselylomaketta, tutkittava on voinut käsittää kysymyksiä eri tavalla kuin tutkija. Tässä tilanteessa tutkijan pitää muuttaa alkuperäistä ajattelumaailmaansa, että tuloksista saadaan tosia ja päteviä. Validiteetiksi tutkimus pystytään toteamaan, kun tiedetään, että tutkimuksessa on mitattu sitä, mitä on haluttu (Hirsjärvi ym. 2018, 231.)

Tutkimuksessa saatiin vastauksia tutkimuskysymyksiin, mitä tutkija oli valinnut eli tutkimus on validi. Kysymyslomakkeen kysymykset ovat hyväksytyt eri tahoilla, joten se tukee tutkimuksen validiteettiä ennen kuin oikea tutkimus on aloitettu. Vaikka kysymyslomakkeen kysymykset ovat hyväksytyt, riskinä on kuitenkin väärinymmärryksen tapahtuminen. Kysymykset laadittiin teorian ja tutkimuskysymysten pohjalta, joka vahvistaa tutkimuksen validiteettiä.

7.2 Jatkotutkimusehdotukset

Tässä tutkimuksessa suurin osa tutkimukseen vastaajista sijoittavat asuntoihin Vaasan alueella, joten tutkimusta voitaisiin laajentaa myös eri kaupunkeihin. Jatkotutkimuksesta pystytään tekemään määrällinen tutkimus suuremmalle joukolle, mutta silloin vastauksien kattavuus voi jäädä suppeaksi ja kysymykset pitäisi laatia eri tavalla kuin laadullisessa tutkimuksessa. Jatkotutkimus voitaisiin tehdä uudestaan esimerkiksi kymmenen vuoden päästä ja verrata jatkotutkimusten tuloksia vanhempiin samantapaisiin tutkimuksiin ja pohtia, miten sijoittaminen on muuttunut.

LÄHDELUETTELO

Asuntosalkunrakentaja.fi 2018 B Rahoitusvastike & yhtiölaina – Hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Viitattu 2.5.2020. Saatavilla: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/>

Asunnot.lehto.fi 2019. Haastattelussa asuntosijoittaja Timo kertoo muun muassa miksi hän sijoittaa uusiin asuntoihin eikä vanhoihin. Viitattu 3.5.2020. Saatavilla: <https://asunnot.lehto.fi/fi/blogi/artikkeli/haastattelussa-asuntosijoittaja-timo-kertoo-muun-muassa-miksi-han-sijoittaa-uusiin-asuntoihin-eika-vanhoihin>

Asuntosalkunrakentaja.fi 2018 A Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa? Viitattu 2.5.2020. Saatavilla: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Viitattu: 15.8.2020. Saatavilla: <https://www.ellibslibrary.com/book/978-951-768-035-6>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu. Viitattu 3.10.2020. Saatavilla: <https://www.ellibslibrary.com/book/9789524958868>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2018. Tutki ja kirjoita. Helsinki. Tammi.

Kallunki, Martikainen, Niemelä 2019. Ammattimainen sijoittaminen. Viitattu: 25.4.2020. Saatavilla: [https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.puv.fi/teos/FAIBFXDTEB#kohta:Ammattimainen\(\(20\)sijoittaminen/piste:t6](https://verkkokirjahylly-almatalent.fi.ezproxy.puv.fi/teos/FAIBFXDTEB#kohta:Ammattimainen((20)sijoittaminen/piste:t6)

Kauppalehti 2019. Koko kansan asuntorahastot pulskistuvat – sijoittajat hakevat hajautusta. Viitattu 10.5.2020. Saatavilla: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/koko-kansan-asuntorahastot-pulskistuvat-sijoittajat-hakevat-hajautusta/6ca7f300-9d88-4014-bd13-ad82c98624c7>

Kauppalehti 2017 A. Jos sijoitat velalla, muista ainakin nämä kolme riskiä - Oksaharju: "Ei pikavoittojen metsästämiseen". Viitattu 28.4.2020. Saatavilla: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/jos-sijoitat-velalla-muista-ainakin-nama-kolme-riskia-oksaharju-ei-pikavoittojen-metsastamiseen/209db08c-f67a-3835-bce4-b22f5346f0a8>

Kauppalehti 2017 B. Sijoitusasunnoissa muhii iso riski – vaaran merkit ovat jo ilmassa. Viitattu 7.5.2020. Saatavilla: <https://www.kauppalehti->

fi.ezproxy.puv.fi/uutiset/sijoitusasunnoissa-muhii-iso-riski-vaaran-merkit-ovat-jollimassa/2068e855-b2be-302e-b981-fc7de4c7593e

Kiinteistömaailma 2018. Asuntojen hinnat- Nämä kolme seikkaa vaikuttaa eniten. Viitattu 29.4.2020. Saatavilla: <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-n%C3%A4m%C3%A4-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten>

Kodit.io.fi 2018. Asunnon osto – selvitä nämä 5 asiaa taloyhtiöstä ennen osto. Viitattu 29.4.2020. Saatavilla: <https://www.kodit.io/fi/uutiset/asunnon-osto-taloyhtio/>

Kkv.fi 2014. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. Viitattu 29.4.2020. Saatavilla: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunkauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>

KvaliMOTV. Analyysi ja tulkinta. Viitattu 30.9.2020 Saatavilla: https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L7_3.html

Hypo.fi 2020. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Viitattu 10.5.2020. Saatavilla: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/02/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_helmikuu2020.pdf <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-1-sijoituslainan-hakeminen/>

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Viitattu 16.4.2020. Saatavilla: <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.puv.fi/teos/EAHBJXCTEB>

Moring, P. 2020. Sijoitusmarkkinoilla ennätyksellisen nopea romahdus. Viitattu 2.5.2020. Saatavilla: <https://op.media/talous/sijoittaminen/sijoitusmarkkinoilla-ennatyksellisen-nopea-romahdus-a3b6a117a95e4029ab7818f5bcd16f3f>

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. Viitattu 25.5.2020. Saatavilla: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.puv.fi/teos/GAJ-BBXXTBFAEE>

Pörssisäätiö.fi 2017. Näin aloitat osakesijoittamisen eli nyrkkisääntöjä aloittelijalle. Viitattu 4.5.2020. Saatavilla: <https://www.porssisaatio.fi/blog/2017/12/10/nain-aloitat-osakesijoittamisen-eli-nyrkkisaantoja-aloittelijalle/>

Pörssisäätiö.fi 2015. Sijoitus rahasto-opas. Viitattu 5.5.2020. Saatavilla: https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf

Pörssisäätiö.fi 2014. Sijoittaminen – opas uteliaille. Viitattu 4.5.2020. Saatavilla: https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2014/08/sijoitusopas_2014_fin_final_low1.pdf

Roininen. 2018. Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus. Viitattu 20.4.2020. Saatavilla: [https://sijoituskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.puv.fi/teos/IAG-BDXDTEB#kohta:11\(\(20\)Asuntosijoittaminen\(\(20\)ei\(\(20\)ole\(\(20\)finanssisijoittamista\(\(20\):\(\(22\)Osta\(\(20\)ja\(\(20\)unohda\(\(22\)\(\(20\)ei\(\(20\)toimi\(\(20\)asunnoissa\(\(20\)/piste:b912](https://sijoituskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.puv.fi/teos/IAG-BDXDTEB#kohta:11((20)Asuntosijoittaminen((20)ei((20)ole((20)finanssisijoittamista((20):((22)Osta((20)ja((20)unohda((22)((20)ei((20)toimi((20)asunnoissa((20)/piste:b912)

Sijoitustieto.fi 2018. Volatiliteetti - Markkinoiden pelkkeroin. Viitattu 16.11.2020. Saatavilla: <https://www.sijoitustieto.fi/volatiliteetti>

Saldo.com. 2019. Sijoittaminen vs säästäminen - kumpi on kannattavampaa? Viitattu 29.4.2020. Saatavilla: <https://www.saldo.com/fi-fi/blog/sijoittaminen-ja-saastaminen/>

Sullström, H. 2018. Tiesitkö tämän suurista yhtiölainoista? 5 + 1 asiaa, jotka pitää ottaa huomioon: ”Asunnon ostoa suunnitteleva voi pettyä pankissa”. Viitattu 5.5.2020. Saatavilla: <https://yle.fi/uutiset/3-10106798>. Luettu 30.10.2019.

Sijoitusovi.com 2020. A. Millainen on hyvä sijoitusasunto? Viitattu 16.5.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/millainen-on-hyva-sijoitusasunto/>

Sijoitusovi.com 2016. C Asuntosijoittajan rahoitus osa 1: Sijoituslainan hakeminen. Viitattu 29.4.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-1-sijoituslainan-hakeminen/>

Salkunrakentaja.fi 2018. Kokenut asuntosijoittaja hankki 30 asunnon omistuksen rohkeasti velkarahalla. Viitattu 28.4.2020. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/kokenut-asuntosijoittaja-velkaraha-asunnot/>

Salkunrakentaja.fi 2019. A. Asuntosijoittamisen tuotot laskussa – tässä syyt Viitattu 6.5.2020. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/11/asuntosijoittaminen-tuotot/>

Salkunrakentaja.fi 2019. B. Hajautettuun osakesijoittamiseen liittyvä riski ymmärretään helposti väärin. Viitattu 4.5.2020. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/06/hajautettuun-osakesijoittamiseen-liittyva-riski-ymmarretaan-helposti-vaarin/>

Sijoitusovi.com 2016. A 10 vinkkiä aloittelevalle asuntosijoittajalle. Viitattu 23.4.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/10-vinkkia-aloittelevalle-asuntosijoittajalle/>

Sijoitusovi.com 2016. F. Tärkeää tietää asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 15.5.2020. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/06/hajautettuun-osake-sijoittamiseen-liittyva-riski-ymmarretaan-helposti-vaarin/>

Sijoitusovi.com 2017. A. Mitä asuntosijoittajan tulee tietää asuntolainoista? Viitattu 12.5.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/mita-asuntosijoittajan-tulee-tietaa-asuntolainoista/>

Sijoitusovi.com 2017. B. Asuntojen flippaus – 9 kysymystä ja vastausta. Viitattu 27.4.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntojen-flippaus-9-kysymysta-ja-vastausta/>

Sijoitusasunnot.com. Asuntosijoittamisen riskit – Kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. Viitattu 25.4.2020. Saatavilla: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittamisen-riskit/>

Sijoitusovi.com 2020. Asuntosijoittajan riskit ja haasteet vuonna 2020 Viitattu 25.4.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-riskit-ja-haasteet-vuonna-2020/>

Sijoitusovi.fi 2016. D. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 3.5.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusovi.com 2016. B. Viitattu 3.5.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-perusteet-6-mainiota-syyta-aloittaa-asuntosijoittaminen/>

Sijoitusovi.com 2016. E. Kumpi on parempi: Vuokratuotto vai arvonnousu? Viitattu 3.5.2020. Saatavilla: <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>

Sijoittaja.fi 2018. Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai osakkeita? Kerromme kolme käytännön vinkkiä! Viitattu 5.5.2020. Saatavilla: [https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/ kuvat/taulukot](https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/)

Sijoitusrahastot.org 2020. Rahastojen riskit. Viitattu 16.8.2020. Saatavilla: <https://sijoitusrahastot.org/rahastojen-riskit/>

S-pankki. Institutionaalinen sijoittaja. Viitattu 11.8.2020. Saatavilla: <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/saastamisen-sanakirja/institutionaalinen-sijoittaja>

Tilastokeskus. Kvalitatiivinen tutkimus. Viitattu 18.9.2020. Saatavilla: https://www.stat.fi/meta/kas/kvalit_tutkimus.html

Taloustaito.fi 2014. Haastava hetki sijoitusasunnon ostajalle. Viitattu 28.4.2020. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Blogi/Blogit-2014/Haastava-hetki-sijoitus-asunnon-ostajalle/#c36ff514>

Tilastokeskus. Nettovarallisuus korkein 65–74-vuotiailla. Viitattu 6.5.2020. Saatavilla: https://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk_2016_2018-06-05_kat_002_fi.html

Taloustaito.fi 2016. Paljonko uskaltaisi ottaa velkaa sijoitusasuntoon? Viitattu 2.5.2020. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/paljonko-uskaltaisi-ottaa-velkaa-sijoitusasuntoon/#a0a42610>

Taloustaito.fi 2020. Vero2020 Sijoituspaneeli: sijoittaja, nyt jäitä hattuun! Viitattu 10.5.2020. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/vero2020-sijoituspaneeli-sijoittaja-nyt-jaita-hattuun/#e036a450>

Taloustaito.fi 2019. A. Mikä tuotto, millä vivulla? Asuntosijoittajat paljastavat. Viitattu 7.5.2020. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/mika-tuotto-milla-vivulla-asuntosijoittajat-paljastavat/#a0a4talou2610>

Taloustaito.fi 2019. B. Asuntosijoittaja, pidä lainarahan riskit hallinnassa. Viitattu. 5.5.2020. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asuntosijoittaja-pida-lainarahan-riskit-hallinnassa/#c36ff514>

Talouselämä.fi 2019. A. Tämä on Suomi: vanhojen asuntojen arvo kasvaa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa – muualla on vaikeampaa Viitattu 3.5.2020. Saatavilla: <https://www.talouselama.fi/uutiset/tama-on-suomi-vanhojen-asuntojen-arvo-kas-vaa-paakaupunkiseudulla-ja-muissa-suurissa-kaupungeissa-muualla-on-vaike-ampaa/376ba3c6-ad36-4f85-8dfc-080eb697ee83>

Talouselämä 2019. B Minne asuntosijoittajan kannattaa suunnata? Parhaat tuotot löytyvät pienistä yliopistokaupungeista, kertoo tuore selvitys. Viitattu 5.5.2020 Saatavilla: <https://www.talouselama.fi/uutiset/minne-asuntosijoittajan-kannattaa-suunnata-parhaat-tuotot-loytyvat-pienista-yliopistokaupungeista-kertoo-tuore-selvitys/c8c9e187-386d-40ab-9cd2-18580bca87d7>

Valtioneuvosto.fi 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Viitattu 7.5.2020. Saatavilla: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/asunto10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitus-ala%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Väänänen, P. 2016. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Viitattu 8.5.2020. Saatavilla: https://gallery.mailchimp.com/e47a0495a9e7d3d7474792bb3/files/N%C3%A4in_sijoitat_menestyksekk%C3%A4sti_asuntoihinP%C3%A4ivitetty.pdf

Varapuu.fi 2019. Mitä asuntosijoittaminen on? Viitattu 9.5.2020. Saatavilla:
<https://www.varapuu.fi/asuntosijoittaminen/>

Viisasraha.fi 2019. Tiedosta sijoittamisen riskit. Viitattu. 5.5.2020. Saatavilla:
<https://viisasraha.fi/Oma-talous/Tiedosta-sijoittamisen-riskit>

LIITTEET

Liite 1

Kvalitatiivisen tutkimuksen teemahaastattelulomake

Asuntosijoittamisen kannattavuus

Taustatiedot

1. Ikä
2. Sukupuoli

Riskinsietokyky ja sijoituskohteet

3. Minkälainen riskinsietokyky sinulla on?
4. Milloin ja miksi olet päätenyt sijoittamaan asuntoihin?
5. Sijoitatko muihin sijoituskohteisiin? Esim. rahastot/osakkeet?

Asuntosijoittaminen

6. Millä alueella toimit asuntosijoittajana?
7. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat?
8. Miten hankit ensimmäisen sijoitusasunnon?
9. Millaisiin asuntokohteisiin sijoitat?
10. Minkälainen on mielestäsi hyvä sijoitusasunto?
11. Mikä on päätavoitteesi asuntosijoittamisessa?
12. Vuokraatko sijoitusasuntosi itse tai jonkun kiinteistövälitysyriksen kautta?

Rahoitus

13. Miten hoidat sijoituskohteen rahoituksen ostovaiheessa?
14. Mitä mieltä olet velkavivusta sijoitusasuntoa ostaessa?
15. Onko asuntosijoittaminen tuottavampaa mielestäsi kuin muut sijoituskohteet? Miksi/Miksi ei?

Riskit ja neuvot aloittelevalle sijoittajalle

16. Millainen rooli sinulla on sijoitusasuntojen taloyhtiöissä?
17. Onko sinulla tullut ongelmia tai vastoinkäymisiä asuntosijoittamisessa?
18. Jos saisit aloittaa asuntosijoittamisen alusta, tekisitkö jotain toisin?
19. Mitä neuvoja antaisit aloittelevalle sijoittajalle?