



# Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenpalveluiden analysointi

Mia Kasper

2021 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenpalveluiden analysointi

Mia Kasper  
Liiketalouden tradenomi  
Opinnäytetyö  
Maaliskuu, 2021

Mia Kasper

**Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenpalveluiden analysointi**

Vuosi 2021 Sivumäärä 70

---

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana oli Suomen Vuokranantajat ry ja tutkimusaiheena Suomen Vuokranantajien jäsenpalveluiden analysoiminen. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tunnistaa Suomen Vuokranantajien jäsenistöstä eri vuokranantajasegmentit ja tutkia miten tarjotut jäsenpalvelut ja edut kohtaavat vuokranantajasegmenttien kanssa. Opinnäytetyössä analysoitiin ja tehtiin havaintoja vuokranantajasegmenttien tyytyväisyydestä ja tarpeellisuudesta jäsenpalveluja kohtaan, jotta Suomen Vuokranantajat voivat tulevaisuudessa kehittää palveluitaan tehtyjen havaintojen avulla.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys käsitteli vuokra-asumiseen vaikuttavia trendejä, asuntovarallisuutta, asuntosijoittamisstrategioita ja vuokranantajuutta. Tutkimuksellinen osuus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksen aineiston keruutapana oli kyselytutkimus; Vuokranantaja 2021 -kysely, jonka Suomen Vuokranantajat toteutti kokonaistutkimuksena Suomen Vuokranantajien koko jäsenistölle.

Vuokranantaja 2021 -kyselyn tulosten analysoinnin perusteella todettiin, että Suomen Vuokranantajat on onnistunut erittäin hyvin palvelutarjonnassaan jäsenille kaikkien vuokranantajasegmenttien osalta. Kyselyn perusteella Suomen Vuokranantajien vaikuttamistyön tärkeys nousee erittäin merkittäväksi jäsenistön palvelumuodoksi.

Kyselyn analysoinnissa tuotiin esiin kehitysajatuksia uusista palveluista ja eduista, jotka tukevat Suomen Vuokranantajien että sen jäsenistön tavoitteita tehdä vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa.

Asiasanat: vuokranantaja, asuntosijoittaminen, asuntovarallisuus, vuokra-asuntomarkkinat, vuokra-asunnot

Mia Kasper

**An Analysis of Member Services of the Finnish Landlords' Association**

Year                      2021    Pages                      70

---

This Bachelor's thesis was commissioned by the Finnish Landlords Association and the research topic was the analysis of the Finnish Landlords' member services. The purpose of the thesis was to identify the different landlord segments and researchers from the Finnish Landlord's membership, how the existing services and benefits meet with the landlord segments. In this thesis the satisfaction and needs of landlord segments towards the member services was analyzed and made observations on. These observations were made in order to ensure the future development of the services of the Finnish Landlords.

The theoretical framework of the thesis considered trends affecting rental housing, housing wealth, housing investment strategies and land tenure. The research part was carried out as a quantitative study. The method of collecting the research material was a survey; Landlord 2021 survey, which was conducted as a comprehensive survey of the entire membership of the Finnish Landlord Association.

The Landlord 2021 survey indicates that the Finnish Landlord Association has been very successful in providing services to members in all landlord segments. Based on the survey, the importance of the Finnish Landlords' advocacy work becomes a very significant form of membership service.

During the analysis of the thesis survey development ideas for new services and benefits that support the goal of the Finnish Landlord Association and its members to make rental operations more rewarding, safer and easier have been raised.

Keywords: landlord, real estate investing, housing wealth, rented housing market, rental flat

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
2	Vuokralla asumiseen vaikuttavat trendit.....	6
3	Asuntovarallisuus Suomessa .....	9
3.1	Asuntosijoittaminen tavoitteet.....	11
3.2	Asuntosijoittajan strategia.....	13
3.3	Asuntosijoittajan riskit .....	15
4	Vuokranantajana Suomessa .....	18
5	Suomen Vuokranantajat ry .....	19
6	Suomen Vuokranantajien jäsenpalvelujen kyselytutkimus ja sen toteutus.....	20
6.1	Kyselytutkimuksen kysymysten mitta-asteikot ja menetelmät.....	21
6.2	Kyselyn toteutuksen arviointi, luotettavuus ja eettisyys.....	22
6.3	Tutkimustulosten analysointi .....	22
6.4	Vuokranantajasegmentit .....	23
6.5	Suomen Vuokranantajien jäsenpalvelut ja niiden analysointi .....	24
6.6	Yhteistyökumppaneiden jäsenedut .....	28
7	Vuokranantajien tulevaisuuden näkymät .....	30
7.1	Riskit .....	31
7.2	Haasteet .....	33
8	Johtopäätökset.....	34
9	Jatkokehitysehdotukset.....	36
	Lähteet .....	38
	Kuviot .....	43
	Taulukot .....	43
	Liitteet.....	44

## 1 Johdanto

Asuntosijoittaminen ja vuokranantajana toimiminen on viime vuosina kasvanut voimakkaasti. Suurimpana vaikuttavana tekijänä ovat trendit, jotka kasvattavat vuokra-asuntotarvetta. Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut myös, koska se nähdään potentiaalisena keinona kerryttää varallisuutta ja hajauttaa omia sijoituksia (Nordea 2020).

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys pohjautuu vuokra-asumista ja asuntoasuntosijoittamista käsitteleviin ajankohtaisiin artikkeleihin, analyyseihin, tilastoihin ja kirjallisuuteen. Opinnäytetyöhön liittyvä tutkimus kohdistuu asuntosijoittajamarkkinoilla toimiviin vuokranantajiin ja heidän toimintaympäristössään tarjottujen palvelujen analysointiin. Tavoitteena on tunnistaa jäsenistöstä eri vuokranantajasegmentit ja tutkia miten olemassa olevat palvelut ja edut kohtaavat vuokranantajasegmenttien kanssa.

Opinnäytetyö on tehty Suomen Vuokranantajat ry toimeksiantona. Suomen Vuokranantajat ry on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien Suomen suurin, 23 500 jäsenen järjestö. ”Yhdistyksen tarkoituksena on edistää vuokranantajien asiaa ja tarjota Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta”. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Tutkimuksessa on käytetty Vuokranantaja 2021 -kyselystä saatuja vastauksia ja tuloksia. Suomen Vuokranantajien kyselytutkimus selvittää vuosittain suomalaisten vuokranantajien toimintatapoja ja näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista (Suomen Vuokranantajat 2020). Suomen Vuokranantajat julkaisevat Vuokranantajat -kyselytutkimuksen yleiset tulokset alkuvuodesta vuosittain. Opinnäytetyössä paneudutaan jäsenpalvelujen analysointiin syvemmin. Analysoinnin tulokset ovat myös Suomen Vuokranantajien käytössä.

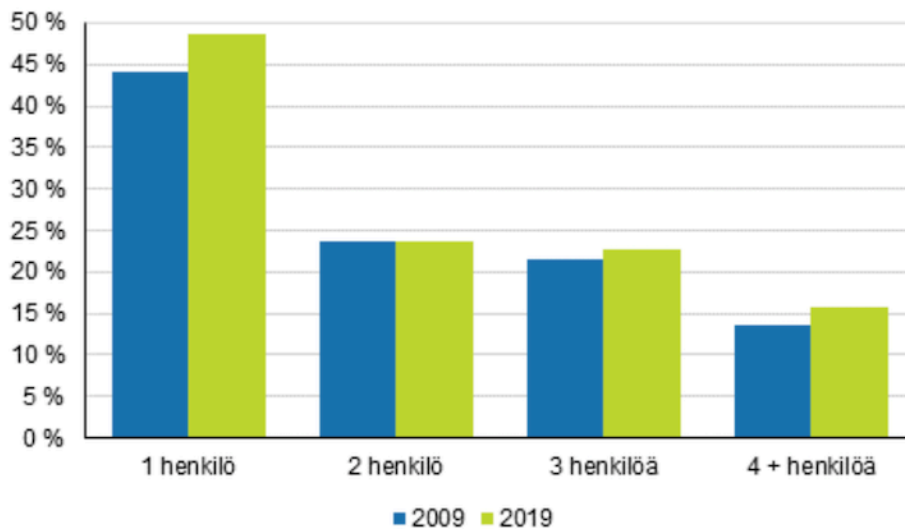
Opinnäytetyön päätutkimuskysymys on: Miten Suomen Vuokranantajien tarjoamat jäsenpalvelut vastaavat jäsenistön tyytyväisyyteen ja tarpeisiin?

Päätutkimuskysymyksen selvittämiseksi, tutkimuksen alakysymyksenä on: Vuokranantajasegmenttien tunnistaminen, mitkä ne ovat?

## 2 Vuokralla asumiseen vaikuttavat trendit

Megatrendit vaikuttavat yhä enemmän vuokra-asumisen kasvuun. Kaupungistuminen, elämisen monipaikkaistuminen, digitalisaatio ja asukkaiden yksilölliset tarpeet haastavat asumispalveluja tarjoavia tahoja. Ihmiset tavoittelevat asumiselta helppoutta ja vaivattomuutta eikä oman asunnon omistaminen ole enää välttämättömyys. (Rakli 2020.)

Yksinasuvien määrän kasvu luo yhä enemmän kysyntää pienille vuokra-asunnoille. Tämä trendi kasvattaa vuokra-asuntojen sekä asuntosijoittajien määrää maassamme. Asuntosijoittajiin lukeutuvat myös ammattimaisesti sijoitustoimintaa harjoittavat yhtiöt. Yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksioista myytiin sijoittajille ja asuntokannan sekä asuntokaupan perusteella on pääteltävissä, että yli 85 prosenttia sijoittajien omistuksessa olevista asunnoista on yksioita tai kaksioita. (Tieto & Trendit 2020.) Alla olevasta kuviosta voidaan nähdä, kuinka vuokralla asuvien yksinasuvien osuus on merkittävästi suurempi verrattuna muihin asuntokuntiin (Kuvio 1).



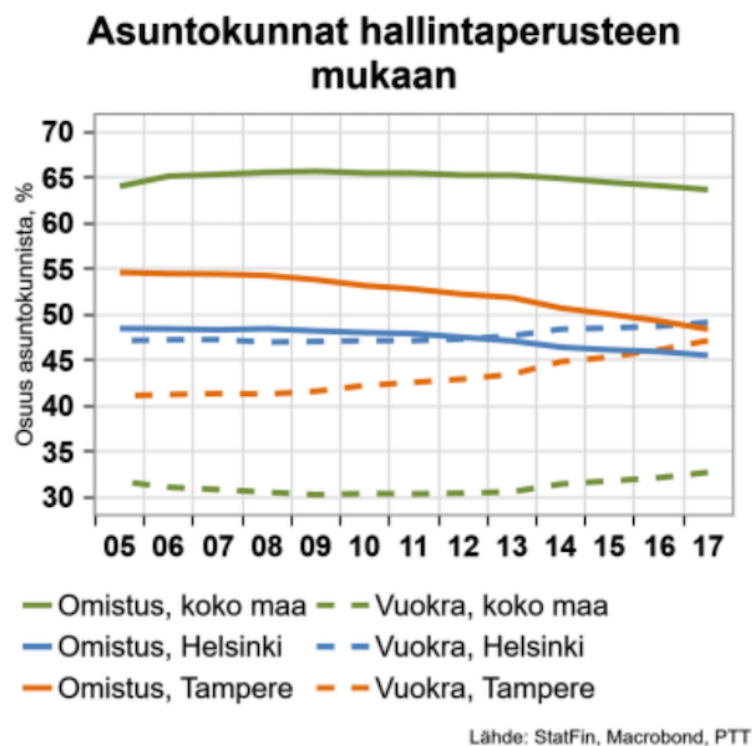
Kuvio 1: Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus henkilöluvun mukaan 2009 ja 2019 (%) (Tilastokeskus 2020).

Vuokra-asumisen trendi on ollut kasvava 1990-luvulta lähtien. Erityisesti 2010 vuokra-asuminen kiihtyi ja vuonna 2019 vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista oli jo 34 prosenttia. Viimeisen 10 vuoden aikana yksinasuvien ja vähintään kolmen hengen asuntokuntien vuokralla-asuminen on lisääntynyt. Kuten yllä olevasta kuviosta on nähtävissä, yksinasuvista 49 prosenttia asui vuokralla 2019, 10 vuotta aiemmin vastaavasti yksinasuvien määrä oli 44 prosenttia. (Tilastokeskus 2020.)

Vuokralla-asuvien asuntokuntien kasvu heijastuu voimakkaasti asuntomarkkinoilla asuntosijoittajien määrän lisääntymiseen. Vuoden 2010 jälkeen asuntotuotanto on kaksinkertaistunut seitsemässä suurimmassa kaupungissamme. Valmistuvien asuntojen määrä on kasvanut alle 5000:sta yli 10 000 asuntoon. Vuoden 2017 jälkeen vuosittain uusia kerrostaloasuntoja on valmistunut yli 15 000, jotka ovat kohdistuneet yhä enemmän asuntosijoittajien omistukseen ja lisänneet yksityisten vuokranantajien määrää maassamme. (PTT 2019.) Vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne on siinä mielessä harvinainen, että kysyntä

sekä vuokralais- että asuntosijoittajapuolella on erittäin suurta. Kysynnän ja tarjonnan epätasapainon vaikutuksena on korkeammat vuokrat kasvukeskuksissa. (Alho, Härmälä, Oikarinen, Kekäläinen, Noro, Tähtinen & Vuori 2018.)

Vuokra-asumisen suosio on kasvanut koko maan tasolla, vaikka omistusasuminen suhteessa vuokralla asumiseen on Suomessa edelleen edullista (PTT 2019). Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla vuokra-asuminen kasvaa voimakkaimmin (kuvio 2), mutta tästä huolimatta Helsingissä vuokra-asunnoissa asuvia on edelleen vain alle puolet kaikista ihmisistä (Roininen 2018, 36).



Kuvio 2: Asutokunnat hallintaperusteen mukaan (PTT 2019).

Yllä oleva asuntojen hallintaperustekatsaus kuvaa selkeästi vuokralla-asumisen kasvua ja omistusasumisen laskua koko maan sekä suurimpien kaupunkien osalta (PTT 2019).

Asumispreferenssien muutokset liittyvät isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, työn murrokseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon. Kaupungistuminen näkyy lisääntyneinä muuttovirtoina suuriin kasvukeskuksiin, palvelujen läheisyyteen. Vuokralla-asuminen nähdään yhä useammin helppona ja turvallisena asumisvaihtoehtona. Monesti vuokralla-asuminen voi olla myös ainoa vaihtoehto, koska halutuimmilla sijainneilla olevien asuntojen hintataso on suhteellisen korkea. (PTT 2020.)



Globalisaation tuoma liikkuvuus vaikuttaa erityisesti nuoriin, jonka vaikutuksesta vuokralla-asuminen kasvaa. Asettuminen yhteen kaupunkiin, omistusasunnon ostaminen ja perheenperustaminen tapahtuu yhä myöhemmällä iällä. Tämä on nähtävissä osaltaan ensiasunnon ostajien keskuudessa, joiden määrä on 10 vuoden aikana laskenut jopa 40 prosenttia (Roininen 2018, 36).

Elinkeinoelämän globaali rakennemuutos muuttaa työn muotoa, sisältöä ja merkitystä. Yhä useammin toimeentulo perustuu projektimaiseen työskentelyyn tai itsensä työllistämiseen, jolloin työsuhteet ovat lyhyempiä. (Sosiaali- ja terveysministeriö 2021.) Työn murros vaikuttaa vuokra-asuntotarpeeseen työskentelypaikan vaihtuessa useammin.

Vuokra-asumisen suosioon vaikuttaa asumisen helppouden lisäksi myös ihmisten riskitietoisuus omaisuutensa sitomisesta vuosikymmeniksi yksittäiseen kohteeseen. Suomessa omistusasumista on ohjannut vahva perinne, mutta todellisuudessa asunto muodostaa riskikeskittymän ja tekee omistuksesta joustamattoman. Avio-/avoeron tai työttömyyden yhteydessä omistusasunnon muodostama lainataakka vaikuttaa valtavasti yksityishenkilön varallisuuteen aiheuttaen riskin. (Roininen 2018, 36-37.)

Asumismuodon valintaan vaikuttaa osakseen korot, verotus ja muut kannustimet. Suomessa oman asunnon myyntivoiton verottomuus (kahden vuoden vakituisen asumisen jälkeen) ja laskennallisen asuntotulon verottomuus ovat houkutelleet ja ohjanneet omistusasumiseen. Tällä vuosikymmenellä oman asunnon korkovähennysoikeuden rajausta on tehty alkaen vuodesta 2012, vuonna 2019 oman vakituisen asunnon asuntolainen korkovähennysoikeus oli 25 prosenttia koroista. Lainojen matalan korkotason johdosta, korkovähennysten vaikutus jää pieneksi, eikä näin ollen selitä yksin vuokra-asumisen suosion kasvua. (PTT 2019.)

Vuokra-asumisen suosiota lisää todennäköisesti se, että pätkätyöläisten, pienituloisten, sekä työttömien on helpompaa asua vuokralla kuin omistusasunnossa johtuen asumistukilainsäädännöstämme. Omistusasunnon lainanhoitomeneihin ei ole mahdollista saada asumistukea vastaavasti kuten vuokra-asunnon vuokrameneihin. (Soininvaara 2018.)

### 3 Asuntovarallisuus Suomessa

Asuntovarallisuudelle voidaan tehdä karkea arvio suomalaisten omistamien asuntojen keskihinnan ja lukumäärän mukaan. Nordea on vuonna 2016 arvioinut suomalaisen asunnon keskihinnaksi 164 000 euroa ja Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on asuntoja noin 2,8 miljoonaa. Lukujen tulona asuntovarallisuuden arvoksi saadaan lähes 460 miljardia euroa. Asuntovarallisuuden määrä on kolminkertainen suhteutettuna esimerkiksi pörssiyhtiöiden yhteenlaskettuun markkina-arvoon. Asuntovarallisuuden suuresta markkina-arvosta huolimatta, sen arvoa ei tunneta hyvin, ja vielä vähemmän asuntokannan muutoksia

seurataan verrattuna pörssiyhtiöiden minuuttien tai tuntien tarkkuudella tehtäviin seurantoihin. (Roininen 2018, 17-19.)

Suomessa julkinen sektori omistaa suurimman osan asunnoista. Petri Roininen (2018) nostaa asuntovarallisuutta käsittelevän teeman esiin kirjassaan Asunto - elämäsi tärkein sijoitus. Hän kirjoittaa törmänneensä ongelmaan, jossa kaupunkien omistamat yhtiöt eivät tiedä omistamiensa asuntojen arvoa. Voi olla, että yksityinen asunnonomistajakaan ei tiedä täysin omistamansa asunnon arvoa, mutta koska julkisen sektorin asunto-omistajien omaisuusmassa on huomattava ja hallitseva, heidän erityisesti tulisi kantaa vastuu yhteisten varojen hoitamisesta ja niiden arvon säilyttämisestä. (Roininen 2018, 16-17.)

Asuntosijoitusvarallisuus on kasvussa Suomessa. Nordean (2020) mukaan sijoitusasuntolainojen kysyntä sekä lainojen koot ovat kasvaneet voimakkaasti vuoden 2020 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Keskimääräisen sijoituslainan suuruus on 116 000 euroa. Sijoitusasuntolainojen koot ovat kasvaneet tasaisesti noin 6-7 prosentin vuosivauhtia ja samaan aikaan lainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet keskimäärin kahdella vuodella (Nordea 2020.)

Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin julkaisemasta suomalaisten säästämisasteen seurannasta voidaan nähdä, että koronan aikana 2020 säästämisaste on noussut ennätyslukemiin ja sen ennustetaan pysyvän korkeana myös vuoden 2021 aikana. Covid-19 pandemia-ajan on arvioitu vaikuttaneen säästämisasteeseen, se on rajoittanut suomalaisten kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Matkustamiseen, ravintolakäynteihin sekä kulttuuri- ja urheilutapahtumiin ei ole ollut mahdollisuutta osallistua ja käyttää varoja. Suomalaiset kotitaloudet ovat pystyneet kasvattamaan oman pääoman keräämistä ja sitä kautta asuntovarallisuuttaan. Asuntolainoja nostettiin ja asuntokauppoja tehtiin vuoden 2020 loppupuolella edellisvuotta enemmän. (Rokkanen 2021a.)

Vuokranantaja 2021 -kyselyn mukaan vastaajista 78,2 prosenttia käyttää asuntosijoittamisen rahoitukseen lainarahaa, joko oman pankkilainan tai taloyhtiölainan muodossa. Suurin osa ottaa velkaa asunnon ostovaiheessa 70-79 prosenttia. Lainojen määrä suhteessa sijoitusasuntojen markkina-arvoon vaihtelee vastaajien kesken paljon. 15 prosentilla asuntosijoittajista sijoitusasunnot ovat velattomia. 12 prosentilla velan määrä on 60-69 prosenttia asuntojen markkina-arvosta ja vain 3 prosentilla 90-100 prosenttia. Tyypillisin velan takaisinmaksuaika on 20 vuotta (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Lainojen korot ovat olleet pitkään matalalla tasolla, mikä on vastaavasti rohkaissut lainan ottoon ja asunnon ostoon. Pankkisektorin toiminnassa ei ole ollut myöskään nähtävissä koronasta johtuvia ongelmia, rahoitusta on ollut hyvin saatavilla. (Rokkanen 2021a.)

### 3.1 Asuntosijoittaminen tavoitteet

Asuntosijoittamisena pidetään toimintaa, jossa asuntosijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin asuntosijoittajasta tulee myös vuokranantaja. Vuokratuotoilla pyritään kattamaan lainalla ostetun asunnon lyhennykset sekä asuntoon kohdistuvat asunnon hoitovastikkeet. Sijoitusasunto on sijoituskohteena tyypillisesti pitkäaikainen sijoitus. (Savonia- amk 2020.)

Asuntosijoittaminen on sijoitustoimintaa, jossa lainarahan käyttö on suhteellisen matalariskistä. Pankit suhtautuvat useimmissa tapauksissa myönteisesti asuntosijoittamiseen, koska pankit arvostavat kiinteää vakuutta, jonka saavat asunnosta lainan vakuudeksi. (Väänänen 2015.)

Asuntosijoittamisessa omaan sijoitukseen pystyy vaikuttamaan huomattavasti enemmän kuin useimmissa muissa sijoituskohteissa. Asuntosijoittaminen tuo myös tasaisempaa tuloa kuin pörssiyhtiöiden osingot, koska vuokratusta asunnosta on mahdollista saada kuukausittain positiivista kassavirtaa. Pörssiyhtiöiden osinkotuotot maksetaan useimmiten vain kerran vuodessa. (Väänänen 2015.)

Asuntosijoittamisen markkinat ovat osakemarkkinoita väljemmät. Asunnon voi onnistua ostamaan niin sanotusti alle markkinahinnan. Asunto voi olla virheellisesti hinnoiteltu, tai myyjällä on erityinen kiire myydä asunto. Omilla neuvottelutaidoilla on myös iso merkitys tarjouksia ja kauppoja tehdessä. Asunnon arvonnousuun voi vaikuttaa remontoinnilla ja sisustamisella, joilla voi saavuttaa yllättävän helposti arvon tai vuokratuoton kasvua. (Valjus 2020.) Vastaavilla tavoilla on mahdoton vaikuttaa osakemarkkinoihin tai muihinkaan sijoituskohteisiin.

Asuntosijoittajan tavoitteena on useimmiten positiivinen kassavirta, mitä pystyy säätämään omarahoitusosuuden, mahdollisimman alhaisen lainanlyhennyksen sekä korkean vuokratuoton avulla. Voimakkaan velkavivun käyttö on asuntosijoittamisessa tärkeä työkalu, koska pienemmällä omarahoitusosuudella on mahdollisuus parantaa kassavirtaa ja saavuttaa isompi asuntosalkku. (Väänänen 2015.) Seuraavalla sivulla esitetään laskelma, jossa osoitetaan voimakkaan velkavivun alla kasvatettu asuntosalkku. Asuntosijoittajan tärkeä tehtävä on laskea, kuinka isoa velkavivua voi ja on järkevä käyttää (Kuvio 3).

Ostetaan sijoitusasunto kokonaan omalla rahalla: 60.000€  
 Nettovuokratulot/kk: +500€  
 Vastike: -100€  
 = +400€ kassavirtaa (ennen veroja ja mahdollisia muita kuluja).

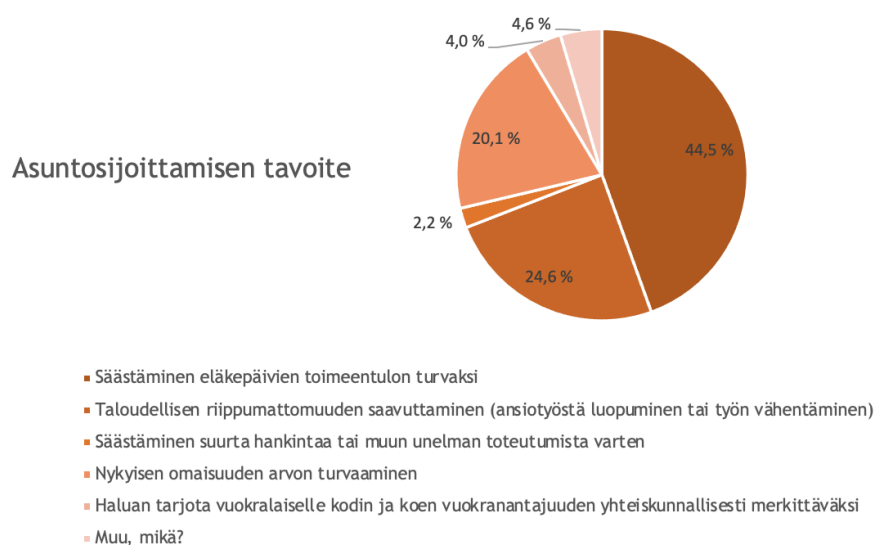
Ostetaan viisi samanlaista asuntoa: 300.000€ (5 x 60.000€) 240.000€ pankkilainaa (80% velkavipu)  
 Omarahoitusosuus: 60.000€ (20 %)  
 Laina-aika 25 vuotta, 2,5% korkoa.  
 Tasaerälainan kuukausieräksi n. -1080€.  
 Nettovuokratulot/kk: +2.000€ ( 5 x 500€ vuokra)  
 Hoitovastike: -500€ (5 x 100€)  
 = +920€ kassavirtaa (ennen veroja ja mahdollisia muita kuluja).

Lopputulot on, että omalla 60.000€ pääomalla voi jälkimmäisen esimerkin mukaisesti yli kaksinkertaistaa kuukausittaisen positiivisen kassavirran sekä lisäksi nettovarallisuus kasvaa vauhdikkaammin lainojen lyhentyessä ja mahdollisesti asuntojen arvojen noustessa. (Laskelmassa ei huomioida veroja eikä tyhjiä kuukausia, jotka tiputtavat kassavirtaa).

Kuvio 3: Esimerkkilaskelmat oman pääoman käytöstä ilman lainarahaa/velkavivulla (Väänänen 2015).

Yllä oleva esimerkki avaa konkreettisesti voimakkaan velkavivun käytön merkityksen ja miten sitä hyödyntämällä voi saada mahdollisimman hyvän tuoton omalle pääomalle. Vastaavaa tuottoa omalle pääomalle on erittäin vaikea saada muiden sijoitusinstrumenttien kuten esimerkiksi osakkeiden tai rahastojen kautta. (Väänänen 2015.)

Asuntosijoittaminen voidaan nähdä enemmän säästämisenä kuin sijoittamisena. Vuokralaisen maksaman vuokran avulla laina lyhenee ja pääoma kasvaa kuukausittain. Tämän vuoksi asuntosijoittaminen on useimmille toimeentulon turvaamista tulevaisuuteen. Vuokranantaja 2021 -kyselyssä kysyttiin tärkeintä syytä asuntosijoittamiselle (kuvio 4).



Kuvio 4: Asuntosijoittamisen tavoite (Vuokranantaja 2021 -kysely)

Vuokranantajat 2021 -kyselyyn vastanneista 44,5 prosenttia kertoi asuntosijoittamisen tärkeimmäksi tavoitteeksi säästämisen eläkepäivien toimeentulon turvaamiseksi. 20,1 prosentin tavoitteena on nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen. (Kuvio 5.) Mitä ammattimaisempaa asuntosijoittamisesta tulee, taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen nousee tavoitteissa korkeammalle. Ansiotyöstä luopumista tai työn vähentämistä pidetään tärkeimpänä asuntosijoittajien keskuudessa, kun omistuksessa olevia asuntoja on yli 10. (Vuokranantajat 2021 -kysely.)

Yli 90 prosentille kyselyyn vastanneista ovat valinneet sijoituskohteeksi asuntosijoittamisen ensisijaisesti sen turvallisuuden vuoksi. Suomen Vuokranantajien ekonomisti Sakari Rokkanen analysoi: ”Asuntosijoittaminen nähdään matalariskisenä pienen tai maltillisen tuoton tuojana. Koronakriisi näyttää vaikuttaneen maltillisesti vuokramarkkinoihin, mikä on osaltaan korostanut asuntosijoittamisen vakautta muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Suomalainen vuokranantaja hakee asuntosijoittamisella pitkäjänteisesti turvaa tulevaisuuden varalle.” (Rokkanen 2021a.)

Asuntosijoittamista voi pitää myös eettisenä sijoitusmuotona. Useat muut spekulatiiviset sijoituskohteet eivät sinänsä tuota mitään. Ihmiset tarvitsevat aina paikan missä asua, ja kaikilla ei ole mahdollisuutta ostaa omaa kotia. (Orava & Turunen 2013.)

Asuntosijoittajana/vuokranantajana on mahdollisuus tarjota hyvä koti reiluin ehdoin. Vuokranantajat 2021 -kyselyn perusteella 4 prosenttia vastanneista kokivat tärkeimmäksi tavoitteeksi tarjota vuokralaiselle koti ja että vuokranantajuus on yhteiskunnallisesti merkittävää toimintaa. Asuntosijoittajat, jotka ovat toimineet sijoittajana yli 10 vuotta ja he kenellä on omistuksessaan yli 10 asuntoa, nostivat tämän tavoitteen muihin vastanneihin verrattuna korkeammalle. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

### 3.2 Asuntosijoittajan strategia

Asuntosijoittajilla on hyvin erilaisia sijoitusstrategioita. Strategian valintaan vaikuttaa tavoiteltu päämäärä. Karkeimman erottelun strategioiden välille muodostaa se, onko tavoitteena hankkia sijoitusasunnon avulla omaisuudelle arvonnousua vai vuokrata asuntoja niin, että niistä saadaan mahdollisimman hyvä vuokratuotto. (Kaarto 2015, 67-69.) Toisinaan voi tulla kysymykseen tulla myös näiden sijoitusstrategioiden yhdistelmä niin sanottu hybridimalli, jossa kaksi sijoituskomponenttia; vuokratuotto ja arvonnousu yhdistyvät (Huhtala 2020).

Asunnon arvonnousu on mahdollinen, kun asunto hankitaan alempaan hintaan kuin mikä on sen jälleenmyyntihinta. Arvonnousua tavoittelevaan päämäärään voi päästä monilla eri keinoilla. Markkinoilta on mahdollista löytää asunto, joka myydään alle markkinahinnan. Tällaisia tilanteita voi tulla eteen, kun perikunta myy asuntoa, myyjällä on sairauden, avioeron tai muun vakavan syyn vuoksi kiire päästä asunnosta eroon. Toinen mahdollisuus on

löytää esimerkiksi hyvällä sijainnilla oleva remonttikuntoinen asunto edullisesti. Hyvien verkostojen tai omien taitojen avulla asunnosta voi järkevän remontoinnin avulla saada hyvän voiton verrattuna hankintahintaan. (Väänänen 2015.)

Muista sijoitusmuodoista poiketen, asuntosijoittajalla on useita keinoja, joilla voi vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Uuden kohteen hankinnassa sijainti on oleellisen tärkeä, jolla voi vaikuttaa hyvän vuokralaisen saamiseen ja viihtyvyyteen, mikä taas takaa säännöllisemmän ja varmemman vuokratuoton. Muita keinoja vaikuttaa sijoituksen tuottoon on osallistua taloyhtiön kunnossapitoon yhtiökokousten tai hallitustyöskentelyn kautta sekä asunnon remontointi. (Orava & Turunen 2013, 18.)

Osta ja pidä -asuntosijoittamisstrategian keskiössä on säännöllisen vuokratuoton ja positiivisen kassavirran saaminen. Arvonnousuun ei tähdätä tavoitteellisesti, se on enemminkin positiivinen lisä sijoitetulle pääomalle. (Huhtala 2020.) Sijoitushorisontin on hyvä olla pitkä, vähintään kymmenen vuotta. Strategian tavoitteena on maksaa sijoitusasunnon kuukausittaiset kulut ja laina pois vuokratuotoilla. Lainan poismaksun jälkeen sijoitusasunto kerryttää hyvin sijoittajan varallisuutta. (Orava 2021.)

Tasaista vuokratuottoa tavoitellaan soluasuntoihin sijoittamalla, jolloin kohteet ovat suurempia asuntoja ja jotka soveltuvat yhteisasumiseen useammalle ihmiselle (Huhtala 2020). Vuokraoven tilastoinnin mukaan vuokra-asuntojen haetuimmat asunnot vuoden 2020 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä olivat kaksioita, toiseksi eniten haettiin kolmioita (Matikainen 2020). Soluasunnot ovat tyypillisiä esimerkiksi opiskelijoiden keskuudessa, joten myös soluasuntoon sijoittaminen voi olla kannattavaa varsinkin kasvavissa opiskelijakaupungeissa (Bagdasarov 2019).

Uudiskohteisiin sijoittaminen on strateginen valinta, mikä vapauttaa taloyhtiön korjausvelkahuolista, mutta näissä kohteissa vuokratuotto jää usein pienemmäksi kuin vanhemmissa asunnoissa (Huhtala 2020). Rakentaminen kehittyy ja uudiskohteen asuinneliöt ovat usein hyödynnetty tehokkaasti. Uudiskohteisiin on helppo saada hyvä vuokralainen, koska halukkaita uuteen, vastavalmistuneisiin asuntoihin on paljon. Uudiskohteissa rakentaja antaa monesti lyhennysvapaata rahoitusvastikemaksuista. Lyhennysvapaiden aikana maksetaan vain yhtiölainan korkoa. Lyhennysvapaissa on sekä hyviä että huonoja puolia. Lyhennysvapaat auttavat parantamaan alkuvaiheen vuokratuottoa ja kassavirtaa, mutta hidastavat lainan takaisinmaksua. Verotuksellisesti lyhennysvapaat aiheuttavat sen, että suuremmasta vuokratuotosta pitää maksaa enemmän veroja. (Tuokkola 2020.)

Lyhytaikaiseen vuokraukseen perustuva strategia on viime vuosien aikana lisääntynyt. Kalustetun, hyvällä sijainnilla olevan asunnon vuokraaminen turisteille, lomailijoille tai yrityksille voi tuottaa huomattavan korkeaa vuokratuottoa. Asunnon hallinnointi ja siivous

tuottavat tässä strategiassa paljon lisätyötä, mihin vuokranantajana on hyvä varautua. (Huhtala 2020.)

Flippaus-strategia perustuu huonokuntoisten asuntojen ostamiseen alle markkinahinnan, remontointiin ja myymiseen voitolla. Tässä strategiassa on osattava tarkasti arvioida eri asioiden korjaus- ja remonttikustannukset yllätysten välttämiseksi. (Huhtala 2020.) Myynnin yhteydessä tulee maksettavaksi myös pääomatulon vero myyntivoiton osalta, mikä on hyvä ottaa huomioon laskelmissa (Vero 2020).

Vuokranantaja 2021 -kyselystä käy ilmi, että vuokranantajista 57 prosenttia nojaa strategiansa kassavirtaan ja vain 15 prosenttia arvonnousuun perustuvaan strategiaan. 78 prosenttia nojaa asuntosijoittajatoimintansa osta ja pidä -sijoittamiseen, jossa itse huolehditaan myös asunnon vuokrauksesta. Lisäksi 12 prosenttia on osta ja pidä -sijoittajia, jotka ovat ulkoistaneet vuokraustoiminnan. 5 prosenttia keskittyy vuokrauksessa huoneen pitkäaikaiseen vuokraukseen, joten toimivat mitä ilmeisimmin soluasuntosijoittajina. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

### 3.3 Asuntosijoittajan riskit

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Asuntoon liittyvät riskit voidaan jakaa neljään alla olevaan kategoriaan:

- vuokralaiseen ja vuokrasopimukseen liittyvät riskit
- asuntoon liittyvät riskit
- korkoriski
- poliittinen riski. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Oikein valittu vuokralainen luo edellytyksen toimivalle asuntosijoittamiselle. Asunnon vuokrausilmoituksessa voi olla maininta vähimmäisedellytyksistä vuokrasuhteen solmimiselle, kuten ei-tupakointia eikä luottotietomerkintöjä. Vuokralaisen luottotiedot vuokranantajan tulee joka tapauksessa tarkistaa ennen vuokrasopimuksen tekoa. (Suomen Vuokranantajat 2020.) Sopivan vuokralaisen löytäminen ei ole itsestäänselvyys. Vaikka vuokralaisen etsimisestä johtuen asuntoon tulisi tyhjä kuukausi ilman vuokratuottoa, vuokralaisen valintaan käytetty aika voi pienentää riskiä asunnon vahingoittumisen ja maksamattomien vuokrien osalta.

Vuokrasopimus tulee laatia huolellisesti. Suomen Vuokranantajien jäsenistöllä on mahdollisuus käyttää järjestön vuokrasopimus pohjaa, missä on huomioitu vuokrasopimuksen sisällön oleelliset asiat (Suomen Vuokranantajat 2020). Vuokranantaja on vastuussa sopimuksen oikeellisuudesta ja kohtuullisuudesta sopimuksen laatijana. Vuokrasopimus ei voi

sisältää esimerkiksi keskenään ristiriitaisia sopimusehtoja, sillä ristiriitaiset sopimusehdot tulkitaan aina laatijan vahingoksi. (Sijoitusovi 2018.)

Vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen vuokrasopimukseen liittyy useimmissa, yli 90 prosentin tapauksissa 1-2 kuukauden vakuus (Vuokranantaja 2021 -kysely). Vakuudesta vuokranantaja voi kattaa tarvittaessa maksamattomia vuokria tai vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja ja pienentää vuokraustoiminnan riskiä näiltä osin (Kuluttajaliitto 2016).

Oikea osto- ja myyntiajankohta ovat asuntosijoituksen kannalta usein kriittisiä tapauksissa, joissa tavoitellaan erityisesti sijoituksen arvonnousua. Asuntosijoittamisen tärkeimpänä asiana pidetään asunnon sijaintia, koska kaupungin ja alueen kehitys määrittelee asunnon vuokra- ja hintatason. Asunnon hinta pitkällä aikavälillä todennäköisesti laskee, mikäli kaupungin väkilukuennuste on laskusuuntainen. (Bergman 2020.) Tällä hetkellä on nähtävissä, että asuntomarkkinat kasvavat vain merkittävimmissä kasvukeskuksissa yleisestä talouskasvusta huolimatta (PTT 2019). Asuntosijoittajan on hyvä tuntea hankintapaikkakunnan kaupunginosa, katu ja taloyhtiö mahdollisimman hyvin, jotta oikean markkinahinnan määrittäminen on helpompaa (Roininen 2018, 75).

Asuntosijoittajan on hyvä huomioida ja varautua taloyhtiön tuleviin remontteihin sekä yleisten hoitokustannusten nousuun. Erityisesti LVI- julkisivu- ja hissiremontit alentavat vuokratuottoa huomattavasti. Näiden lisäksi huoneistossa tulee aika ajoin tehdä pintaremonttia ja uusia keittiö. Arvaamattomia kustannuksia voi syntyä myös äkillisten vaurioiden tai vuokralaisen aiheuttaman vahingon vuoksi, joka tekee asunnosta asuinkelvottoman. Äkillisten ja ennalta-arvaamattomien vahinkojen turvaksi voi hankkia vuokranantajan vakuutuksen, mikä kattaa esimerkiksi edellä mainituista syistä johtuvan vuokratuoton keskeytyksen. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Asuntosijoittamisessa käytetään usein isoa velkavipua, jonka avulla tuotot kasvavat. Korkotasojen muutoksilla on oleellinen vaikutus asuntosijoittamisen tuottoon ja korkoriski kasvaa suuremmaksi mitä isompi velkavipu on käytössä. Velkavipua käytettäessä on tärkeää huomioida ja laskea eri skenaariot huomioiden korkojen nousu. (Bergman 2020.) Orava & Turunen (2017, 250-251) neuvovat, että korkoriskiä tulisi kiinnittää erityistä huomiota, jos asunnossa on käytössä yli 50 prosentin velkavipu. Matalien korkojen aikana kuukausittaisen kassavirran ollessa lähellä nollaa, korkojen pienikin korotus muuttaa kassavirran negatiiviseksi. (Bergman 2020.)

Korkoriskiä voi varautua eri keinoilla, kuten ottamalla lainalle korkosuojauksen, kiinteän koron tai korkokaton, käyttää pienempää velkavipua tai kerätä vararahastoa korkojen nousun varalle (Orava & Turunen 2017, 250-251). Yhä useampi suojaa asuntolainansa koronnousulta. Nordean myöntämistä asuntolainoista yli puolet on jo korkosuojattu. Korkosuojia hankitaan sekä uusiin että jo olemassa oleviin lainoihin. (Nordea 2019.) Tiedoista ei ole erikseen



nähtävissä, mikä osuus korkosuojauksista kohdistuu asuntolainoihin ja mikä asuntosijoituslainoihin.

Asuntosijoittamisen poliittiset riskit liittyvät lähinnä verotuksen kiristymiseen ja lainsäädännöllisiin muutoksiin. Pääomatuloverotusta voidaan kiristää asuntosijoittamisen osalta tai tiettyjä sijoitusmuotoja voidaan verottaa kevyemmin kuin toisia. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Vuokranantajat 2021 -kyselyssä pyydettiin vastaajia arvioimaan toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeyttä (5 = todella tärkeä, 1 = ei lainkaan tärkeä). Ylivoimaisesti tärkeimmäksi nousi asuntosijoittamisen verokohtelu, saaden vastauksien keskiarvoksi 4.5. Seuraavaksi tärkeimmäksi teemaksi arvioitiin yksityisille vuokranantajille tilaa antava asuntopolitiikka (4.1). Kolmanneksi tärkein teema vuokranantajan ja vuokralaisen vastuukysymykset (4.0). Vastaukset jakautuvat segmentistä riippumatta edellä mainittujen teemojen ympärille samoilla arvioinneilla. Huomattavaa on, että asuntojen lukumäärän kasvaessa, kolmanneksi tärkeämmäksi teemaksi nousee useampia toimintaympäristön vaikuttavia asioita kuten vuokrasuhteisiin liittyvä sääntely sekä vuokratason ja -korotukseen liittyvä sääntely. (Vuokranantajat 2021 -kysely.)

Valtiovarainministeriön työryhmä on joulukuussa 2020 julkaistussa muistiossa nostanut esiin muutokset liittyen taloyhtiölainojen verovähennysoikeuteen ja tuloverolakiin. Veromuutos koskisi sekä uudisrakentamiseen että peruskorjaukseen otettujen taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennysoikeutta. Lyhennyksiä ei voisi enää vähentää suoraan vuokratuotosta. (Kauppalehti 2020.) Muutoksella olisi merkittävät vaikutukset erityisesti pienten yksityisten asuntosijoittajien asemaan. Kokonaisia kiinteistöjä omistavat tai rakennuttavat tahot voisivat edelleen tehdä poistoja rakennusten hankintahinnasta, mikä aiheuttaisi markkinoille tilanteen, jossa suosittaisiin kotimaisia ja ulkomaisia isoja sijoittajayhtiöitä. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Valtiovarainministeriön muutoksen tarkoituksena olisi löytää malli, joka kohtelisi eri sijoitusmuotoja neutraalisti (Kiinteistölehti 2020; Suomen Vuokranantajat 2020). Ehdotusta on perusteltu makrotalouden ja kotitalouksien velkaantumisen hillitsemisellä, mutta samaan aikaan valtiovarainministeriön rakennusalan suhdanneryhmä on uusimmassa katsauksessa todennut, että heikkenevässä suhdannetilanteessa asuntokysyntää ei tulisi heikentää esimerkiksi veroratkaisuilla. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Valtiovarainministeriön työryhmä on ehdottanut myös, että Suomessa otettaisiin käyttöön pakottava 450 prosentin enimmäisvelkasuhderajoite. Käytännössä kotitalouksien enimmäismäärä sidottaisiin vuosittaisiin bruttotuloihin, jolloin luottoja saisi olla enintään 4,5 kertainen määrä. Rajoitteesta on lausuttu kannanottoja, jossa tuodaan esiin, että tulosidonnainen katto ei ota huomioon esimerkiksi lainanottajan varallisuutta.

Enimmäisvelkasuhde ei kuvaa luotonottajan velanmaksukykyä eri elämäntilanteissa ja ensiasunnonostajien asema heikkenisi. Enimmäisvelkasuhteen vaikutukset heijastuisivat myös asuntomarkkinoille. ”Huomattava osa asuntomarkkinoille tulevista pieni- ja keskituloisista olisi pakotettuja asumaan vuokra-asunnoissa erityisesti pääkaupunkiseudulla”, toteaa Aalto-yliopiston professori Antti Suhonen. (Ranta 2020.)

#### 4 Vuokranantajana Suomessa

Yksityisten vuokranantajien asema Suomessa on vahva. Suomen noin 900 000 vuokra-asunnosta yksi kolmasosa on yksityisten vuokranantajien omistuksessa ja vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista yksityiset vuokranantajat omistavat kaksi kolmasosaa. (Suomen Vuokranantajat 2020.) Tilastokeskuksen tietoaaineistojen perusteella ei pysty arvioimaan yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen tarkkaa määrää. Suuntaa antavia arvioita on muodostettu sen perusteella, että on yksilöity asuntoja, joissa asuu joku muu kuin asunnon omistaja, ja joiden omistaja on saanut vuokratuloja. (Tieto & Trendit 2020.) Tätäkin tilastoa vääristää se, että ammattimaista asuntosijoittamista harjoitetaan usein yhtiöiden kautta ja näitä sijoittajia ei pystytä rajaamaan eikä tunnistamaan vuokratuottojen saannin perusteella.

Valtaosa yksityisistä vuokranantajista on niin sanottuja pienvuokranantajia. Suomen Vuokranantajien jäsenkyselyn perusteella 57 prosenttia omistaa 0-2 asuntoa. Tyypillisin vuokranantaja on 50-59-vuotias, keskituloinen, korkeakoulutettu mies, joka asuu pääkaupunkiseudulla ja omistaa yhden asunnon Helsingissä. Suomessa toimivilla vuokranantajilla asuntosijoitus on vain yksi sijoituskohde sijoitusportfoliossa. Vuokranantajat 2021 -kyselystä ilmenee, että asuntosijoitusten lisäksi 62 prosentilla vastanneista on osakesijoituksia ja 44 prosentilla muita rahastosijoituksia, kuten ETF. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Mediassa esiintyy toistuvasti väite, että vuokranantajaosakkaat olisivat taloyhtiön osakkaina riskialttiimpia kuin omistusasujat. Isännöinti-iltojen kyselyssä nousee yhdeksi esteeksi yhtiölainan saamiseen taloyhtiön korjaukseen vuokranantajaosakkaiden suuri määrä (Erkkilä 2020). Myös Hypon pääekonomistin Juhana Brotheruksen mukaan ”sijoittajien suuri määrä taloyhtiössä voi muodostaa suuren riskin taloyhtiön muille asukkaille” (Kalliosaari & Koskinen 2018). Brotheruksen mukaan ongelmat tulevat eteen, jos sijoittaja ei selviydy vastikemaksuista. ”Silloin kulut, kuten vastikemaksut ja velat, kaatuvat muiden osakkaiden harteille vähintäänkin hetkellisesti. Taloyhtiöistä voi tulla tahtomattaan pikavippaaja asuntosijoittajalle”. (Erkkilä 2020.)

Viljamaa (2020) toteaa, Brotherus kritisoi mediassa vuokranantajaosakkaita voimakkaasti, mutta esittää huonosti näyttöä lausunnoilleen. Lähtökohtaisesti voidaan ajatella, että

hajautunut omistajakunta taloyhtiössä hajauttaa myös riskiä. Tapauksissa, joissa yksittäinen kiinteistörahasto omistaa suuren osan taloyhtiön osakkeista on suurempi riski, kuin useampi yksityinen vuokranantaja maltillisella velalla, omistaessaan 1-2 asuntoa hajautetusti (Viljamaa 2020).

Kuten yllä todettiin, tyypillinen yksittäinen vuokranantaja Suomessa omistaa korkeintaan kaksi asuntoa, jolloin riski per taloyhtiö on hyvin hajautettu. Vuokranantaja 2021 -kyselyssä kysyttiin hoito- tai rahoitusvastikkeiden mahdollisista maksuvaikeuksista korona-aikana. Vastaajista 98 prosentilla ei ole ollut minkäänlaisia vaikeuksia hoitaa vastikevelvoitteitaan edes koronasta johtuvana poikkeusaikana ja vain 0,2 prosentilla oli ollut suuria vaikeuksia (Suomen Vuokranantajat 2021a; Vuokranantaja 2021 -kysely). Kyselyn perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittajilla ei ole minkäänlaisia vaikeuksia selviytyä taloyhtiön vastikevelvoitteistaan.

## 5 Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat ry on perustettu 1999 ja se toimii vuokranantajien etujärjestönä, jonka toimialueena on koko Suomi. Yhdistyksen kaikkiaan 23 500 jäsentä ovat sekä yksityisiä henkilöitä että yrityksiä ja muita yhteisöjä. Jäsenistöä yhdistävä tekijä on tarjota vuokralle asuin- ja liikehuoneistoja. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Suomen Vuokranantajat valvoo jäsenistönsä etua liittyen vuokrasuhteisiin ja se tarjoaa asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta. Järjestö pyrkii myös vaikuttamaan lainsäädäntö- ja kehityshankkeisiin yhteistyössä alan muiden järjestöjen kanssa. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Suomen Vuokranantajat keräävät markkinatietoa vuosittain eri kyselyjen avulla. Vuokranantajakysely tehdään vuosittain loppuvuodesta. Kesällä julkaistaan markkinakatsaus ja syksyisin tuottotutkimus yhteistyössä Pellervon taloustutkimuksen kanssa. Tuottoennusteessa arvioidaan vuokratuoton ja asuntojen arvojen kehitystä. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdepäällikkö Ville Valkonen (2021) kirjoittaa blogikirjoituksessaan, kuinka vuokramarkkinat ovat keskeinen osa toimivia asuntomarkkinoita. Valkonen toteaa, että ”ilman toimivia vuokramarkkinoita yhteiskunta ei pyöri.” Esimerkiksi opiskelijoiden on vaikea ostaa opiskelujen alkuvaiheessa opiskelupaikkakunnalta omistusasunto, ja työmarkkinat liikuttavat ihmisiä lyhyiksi ajoiksi toiselle paikkakunnalta toiselle töihin, jolloin vuokra-asunto onärkevin asumismuoto. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

Toimivat vuokramarkkinat edellyttävät erilaisia vuokra-asunnon tarjoajia. Yksityinen vuokranantaja sijoittaa asuntoon omaa pääomaa, tarjoaa sen vuokralle, saa siitä korvausta ja samalla kantaa vastuun asunnon huolenpidosta, remonteista ja mahdollisista riskeistä. Suomessa vuokraustoimintaan sisältyy paljon lainsäädännöllistä säätelyä. Se mahdollistaa toimivan suhteen vuokralaisen ja vuokranantajan välille. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

Valkonen nostaa kirjoituksessaan esiin vastakkainasettelun, jota erittäin hyödyllinen pienvuokranantajuus ajoittain mediassa aiheuttaa. Osalla keskustelua käyvillä henkilöillä on käsitys, että saavutettaisiin parempi lopputulos, jos kaikkien asuntojen omistus siirrettäisiin julkiseen omistukseen. Maailmalta löytyy esimerkkejä yhteiskunnista, joissa on kokeiltu julkista monopolia ja seuraukset ovat olleet huonot. Tulee ottaa myös huomioon, että julkiset vuokra-asunnotkaan eivät ole ilmaisia. Niiden rakentamis-, ylläpito- ja korjauskustannuksiin käytetään yhteisiä verovaroja. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

Suomen Vuokranantajat yrittävät toiminnallaan lisätä ymmärrystä, kuinka vastuullisen yksityisen asuntosijoittamisen soisi lisääntyvän yhteiskunnassamme, koska muussa tapauksessa on riskinä, että vuokramarkkinat valuvat entistä suuremmissa määrin kansainvälisten pörssiyritysten ja kunnallisten vuokrajättiläisten käsiin. (Suomen Vuokranantajat 2021b.)

## 6 Suomen Vuokranantajien jäsenpalvelujen kyselytutkimus ja sen toteutus

Tässä opinnäytetyössä analysoidaan Vuokranantaja 2021 -kyselyn vastauksista saatuja jäsenpalveluiden tuloksia vuokranantajasegmentoinnin avulla. Jäsenpalveluiden analysoinnin yhteydessä ja johtopäätöksissä tuodaan esiin myös jäsenpalveluiden kehitysajatuksia.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin kvantitatiivista tutkimusta, joka sopii hyvin toiminnan kehittämiseen (Heikkilä 2014). Tutkimusaineistoa käsiteltiin opinnäytetyössä numeroiden avulla ja numeroita hyödynnettiin etsiessä tutkimuskysymyksiin vastauksia (Valli 2015, 15). Aineiston keruutapana oli kyselytutkimus, mikä kohdennettiin Suomen Vuokranantajien koko jäsenistölle. Vuokranantaja 2021 -kysely toteutettiin kokonaistutkimuksella, kyselytutkimus lähetettiin sähköpostitse kaikille 21 232 jäsenelle, jotka muodostavat tutkimuksen perusjoukon. Kokonaistutkimus on mielekäs toteuttaa silloin kun tutkimuksen painoarvo kohdistuu tasavertaisesti kaikkiin vastaajiin, kuten tässä Suomen Vuokranantajien koko jäsenistöön (Jyväskylän yliopisto 2015). Otoskoon ollessa iso, se vahvistaa tutkimustuloksista tehtyjä johtopäätöksiä eikä edellytä erillisiä tilastollisia merkitsevyytestauksia (Valli 2015, 23). Kyselytutkimuksen vastausaika oli 17.11.-7.12.2020.

Vuokranantaja 2021 -kyselyn kysymykset pohjautuivat teoreettisen viitekehyksen aiheisiin: asuntosijoittamiseen, vuokranantajana toimimiseen sekä yhteiskunnalliseen ja poliittisiin haasteisiin ja riskeihin. Tutkimuksessa kerättiin kysymysten avulla tietoa eri

vuokranantajaprofiileista, joiden avulla oli mahdollista tehdä segmentointi ja lisäksi selvitettiin jäsenistön tyytyväisyyttä ja tarvetta Suomen Vuokranantajien tarjoamiin jäsenpalveluihin ja -etuihin. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Suomen Vuokranantajat eivät ole aiemmin analysoinut jäsenpalveluja vuokranantajasegmentteittäin, jonka vuoksi analysointi nähtiin erittäin tärkeänä.

Tutkimuksesta tehtyjen havaintojen avulla voidaan tulevaisuudessa parantaa ja kehittää jäsenpalveluita sekä vastata paremmin eri vuokranantajasegmenttien tarpeisiin.

#### 6.1 Kyselytutkimuksen kysymysten mitta-asteikot ja menetelmät

Mittausmenetelmä määrää millaisia tilastollisia menetelmiä voi käyttää (Valli 2015, 31). Luokittelevien muuttujien välisiä yhteyksiä selvitettiin lähinnä ristiintaulukoinnilla. Kyselyn jäsenpalveluihin liittyvät mielipiteitä mitattiin järjestysasteikolla, tällainen asteikko tulkitaan usein välimatka-asteikoksi. Välimatka-asteikolle sopivia taulukointeja ja tunnuslukuja ovat frekvenssitaulukko, ristiintaulukointi, moodi, mediaani, kvartiilit, fraktiilit sekä keskiarvo, keskihajonta, korrelaatiokerroin. (VirtuaaliAMK 2020.)

Vuokranantaja 2021 -kyselylomake sisälsi kaikkiaan 71 kysymystä (liite 1). Kysymystyyppeinä käytettiin strukturoituja kysymyksiä, avoimia kysymyksiä sekä sekamuotoisia kysymyksiä (Heikkilä 2014). Kyselylomakkeen etu on, että siinä voi esittää runsaasti kysymyksiä ja vastaaminen vie vähemmän aikaa verrattuna esimerkiksi haastatteluun (Valli 2015, 44, 48).

Kyselylomakkeen seitsemän ensimmäistä kysymystä olivat peruskysymyksiä, jotka antavat tärkeitä taustatietoja segmentointiin ja tulosten analysointiin. Peruskysymysten yhteydessä oli valmiit vastausvaihtoehdot, mitkä soveltuvat hyvin taustatietojen selvittämiseen ja helpottaa analysointia (Valli 2015, 70). Seuraavaksi kyselyssä selvitettiin asuntosijoittamisen ja muun sijoitustoiminnan taustatietoja, kysymykset 8-20. Kysymykset 21-27 liittyvät vuokrasuhteen alkuun, 28-41 vuokrasuhteen aikana liittyviin kysymyksiin ja 42-52 rahoituskysymyksiin. Kysymykset 53-61 liittyivät asuntosijoittamisen näkymien ja toimintaympäristön muutoksiin. Lopuksi kyselyssä kysyttiin vastaajien yhteyttä Suomen Vuokranantajiin, mielipidettä palvelujen tyytyväisyydestä ja tarpeellisuudesta sekä toiveita Suomen Vuokranantajien tarjoamista palveluista tulevaisuudessa. (Vuokranantaja 2021 -kysely; liite 1.)

Jäsenpalveluiden tyytyväisyyteen ja tarpeellisuuteen liittyvät kysymykset esitettiin väittäminä, joihin vastaajien valittavana oli Likert asteikon 1-5 portaisen järjestysasteikon vaihtoehdoista parhaiten omaa kantaa kuvaavan numeron. Likert asteikon toisena ääripäänä oli vastausvaihtoehto 1 = Täysin eri mieltä ja toisena ääripäänä numero 5 = täysin samaa mieltä. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Likertin asteikko on nimetty kehittäjänsä Rensis Likertin mukaan. Likertin asteikko on hyvin suosittu ja sitä pidetään yhtenä luotettavimpana tapana mitata mielipide-eroja. Verrattuna kysymyksiin, joissa on vain kaksi vastausvaihtoehtoa, Likertin 5-portaisella asteikolla voidaan selvittää paljon hienovaraisempia eroja. Pariton määrä vaihtoehtoja takaa asteikon luonnollisen painopisteen keskellä asteikkoa (Laurea 2020).

## 6.2 Kyselyn toteutuksen arviointi, luotettavuus ja eettisyys

Suomen Vuokranantajien jäsenistölle lähettämä kyselytutkimus toteutettiin sähköisenä verkkokyselynä. Kyselytutkimus oli mahdollista välittää yksittäiselle vastaajalle suoraan jäsenrekisterin sähköpostiosoitteen mukaisesti, mikä mahdollisti koko perusjoukon tavoittamisen. Sähköpostilista auttaa kontrolloimaan vastaajia ja uusintavastauspyynnöt pystyttiin lähettämään niille, jotka eivät olleet vielä vastausajan loppupuolella vastanneet (Valli 2015, 48). Suomen Vuokranantajien toimesta lähettämän kyselyn yhteydessä varmistettiin, että kyselyn vastaanottajien sähköpostiositteet eivät näy kenellekään muille kuin kyseisin jäsenrekisterin hallinnoijalle. Kyselyn yhteydessä vastaajille kerrottiin, että kyselyn kaikki tiedot kerätään anonyymisti ja kaikkia vastauksia käsitellään anonyymeinä ja luottamuksellisesti (Vuokranantaja 2021 -kysely).

Vuokranantajat 2021 -kyselyn tutkimusmenetelmät ja kysymykset suunniteltiin etukäteen vastaamaan tutkimuskysymyksiin, samoin kun perusjoukko, muuttujat ja mittarit olivat tarkkaan määritelty ennakkoon. Näillä ennakkotoimilla varmistettiin kyselytutkimuksen validius. (Vilka 2015, 123). Koska kyselytutkimus oli mahdollista tehdä kokonaistutkimuksena, tulosten virhemahdollisuusriski jää huomattavasti otantatutkimusta pienemmäksi (Holopainen & Pulkkinen 2008, 38). Suomen Vuokranantajat on teettänyt kyselytutkimuksia saman tyyppisellä kysymysrakenteella useana vuotena (Suomen Vuokranantajat 2020). Tuloksista voidaan päätellä, että kysely on toistettavissa ja sillä on saavutettu se tulos, jota on haluttu mitata, mikä lisää kyselytutkimuksen reliabiliteettia (Tilastokeskus 2021). Kyselyn validiteetin, reliabiliteetin ja kokonaistutkimuksena toteutetun kyselyn avulla on saavutettu tutkimuksen yleinen luotettavuus (Vilka 2015, 123).

## 6.3 Tutkimustulosten analysointi

Vuokranantaja 2021 -kyselyyn tuli määräajassa vastauksia 2466, vastausaste oli 12 prosenttia (Vuokranantaja 2021 -kysely). Vastausaste ei ollut erityisen korkea, vaikka määrällisesti vastauksia on paljon. Tätä saattaa selittää, että Suomen Vuokranantajien jäseninä ovat usein samaan talouteen kuuluvan pariskunnan molemmat osapuolet. On mahdollista, että kyselytutkimukseen on vastannut näissä tapauksissa esimerkiksi vain perheen toinen osapuoli.

Kyselytutkimuksesta muodostui raakadata eli alkuperäinen havaintoaineisto.

Havaintoaineiston käsittely Excelissä muodosti tilastoaineiston eli havaintomatriisin, josta

käsittely aloitettiin tekemällä suodatuksia eri muuttujien arvojen kesken. (Simpura & Melkas 2013, 172.) Havaintomatriisista etsittiin aluksi haluttujen muuttujien arvot, jotka pivotoitiin.

Kokonaistutkimuksen runsaan vastausmäärän vuoksi analysointiin käytettiin apuna Suomen Vuokranantajien käyttämää Questback-ohjelman raportointityökalua. Questback-raportointityökalun tuottamasta visuaalisesta datasta oli huomattava apu asiayhteyden kannalta keskeisten asioiden havainnoimisessa ja analysoimisessa.

Tulosten esittämisessä käytettiin havainnoinnin apuna graafisia kuvioita, joiden tarkoituksena on tiivistää tilastoaineiston tuloksia, osoittaa tilastotietojen sisältämät faktat, korostaa kuvion avulla vertailuja sekä elävöittää tilastoraportointia lukijalle mieluisaksi luettavaksi (Holopainen & Pulkkinen 2008).

#### 6.4 Vuokranantajasegmentit

Lähtökohtana vuokranantajasegmentoinnille kyselystä tehtiin suodatuksia vuokranantajan kokemuksen ja omistamien asuntojen lukumäärän mukaan (kuvio 5).

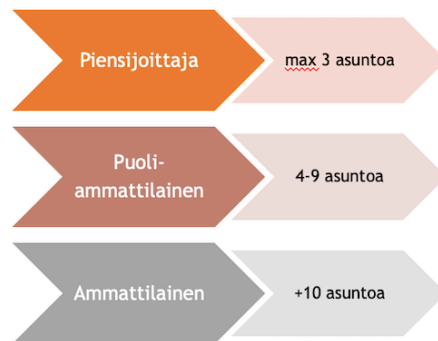


Kuvio 5: Vuokranantajakokemuksen perusteella tehty segmentointi

Kokemuksen perusteella vuokranantajat jaettiin kolmeen segmenttiin.

Vuokranantajakokemuksen mukaisessa segmentoinnissa aloittajien osuus vastaajista oli 17 prosenttia, kokeneiden 44 prosenttia ja konkareiden 39 prosenttia (Vuokranantaja 2021 - kysely).

Seuraavassa vaiheessa vuokranantajat jaettiin segmentteihin omistettujen asuntojen mukaan (kuvio 6).



Kuvio 6: Asuntojen lukumäärän mukainen segmentointi

Omistettujen asuntojen lukumäärän mukaisia segmenttejä on myös kolme. Piensijoittajien osuus vastaajista oli 71 prosenttia, puoliammattilaisten 22 prosenttia ja ammattilaisten 7 prosenttia (Vuokranantaja 2021 -kysely).

Yllä olevien suodatusten yhdistelmästä vuokranantajat jaettiin kahdeksaan segmenttiin, joiden perusteella tehtiin jäsenpalvelujen ja -etujen analysointi (taulukko 1).

Aloittelija (17,2 %)	•Alle 2 vuoden kokemus asuntosijoittajana
Kokenut piensijoittaja (33,5 %)	•2-10 vuotta kokemusta, max 3 asuntoa
Kokenut puoliammattimainen sijoittaja (8,4 %)	•2-10 vuotta kokemusta, 4-9 asuntoa
Kokenut ammattimainen sijoittaja (1,6 %)	•2-10 vuotta kokemusta, 10+ asuntoa
Konkari piensijoittaja (20,8 %)	•Yli 10 vuotta kokemusta, max 3 asuntoa
Konkari puoliammattimainen sijoittaja (12,9 %)	•Yli 10 vuotta kokemusta, 4-9 asuntoa
Konkari ammattimainen sijoittaja (5,1 %)	•Yli 10 vuotta kokemusta, 10+ asuntoa
Airbnb-vuokranantaja (1,3 %)	•Min yksi asuntoa lyhytaikaisessa majoituskäytössä

Taulukko 1: Vuokranantajasegmentointi kokemuksen ja asuntojen lukumäärän mukaan

Yllä olevasta taulukosta voidaan nähdä että, piensijoittajien osuus vuokranantajista on suurin. Omistettavien asuntojen lukumäärä on kohtuullisen pieni ja säilyy pienenä, vaikka ajallisesti kokemus vuokranantajana toimimisesta kasvaa.

## 6.5 Suomen Vuokranantajien jäsenpalvelut ja niiden analysointi

Suomen Vuokranantajat tarjoavat jäsenistölleen runsaasti erilaisia palveluja ja etuja, joista Vuokranantaja 2021 -kyselyssä tutkittiin 13 eri palvelun tyytyväisyyttä ja tarpeellisuutta:



- lakineuvonta
- nettisivujen tiedot sekä valmiit asiakirjamallit
- oppaat
- Vuokranantaja-lehti 4 kertaa vuodessa
- Kiinteistölehden digiversio
- luottotietojen tarkistus alennuksella
- koulutus- ja jäsentilaisuudet (sis. webinaarit)
- jäsentilaisuudet (sis. virtuaalikabinetit)
- vuokramarkkinakatsaukset
- alennukset vuokra-asuntoilmoituksista
- maksuton perintäpalvelu
- vuokranantajavakuutus
- Securentin maksuton takausvakuutus. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

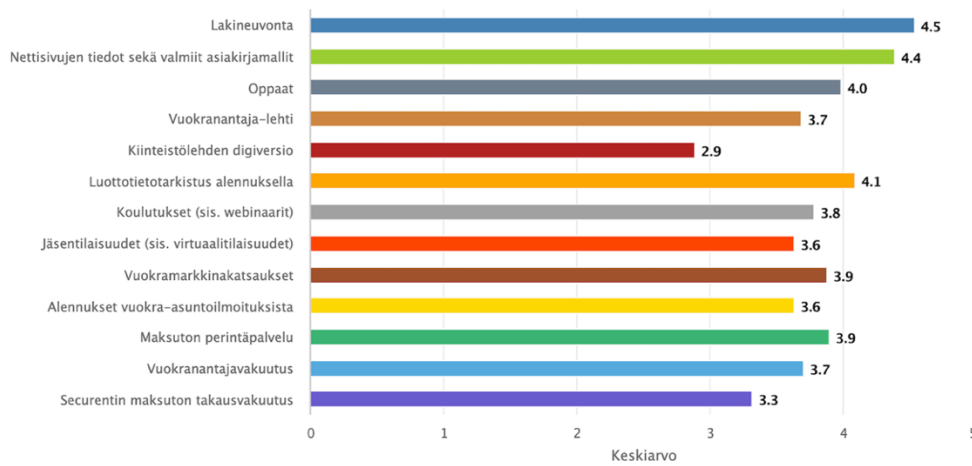
Näiden lisäksi jäsenillä on käytössä:

- neuvontaa liittyen vuokraukseen ja asuntosijoittamiseen
- lainakorkojen vertailu
- koulutusmateriaalit
- yhteiskunnallinen vaikuttaminen vuokranantajien puolesta
- vakuutusvertailu vuosittain
- vuokranantajan UKK
- vuokranantajan käyntikortit
- vuokranantajavisa ja
- oikeustapauskirjasto. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Vuokranantaja 2021 -kyselyn perusteella Suomen Vuokranantajien jäsenyyteen on erittäin tyytyväinen tai tyytyväinen kaikkiaan lähes 85 prosenttia jäsenistöstä. Suurin osa vastanneista on ollut jäsenenä 3-5 vuotta. Tärkein syy (48 %) liittyä Suomen Vuokranantajiin on halu kuulua yhdistykseen, joka ajaa vuokranantajan etua. Vuokranantajan etujen ajaminen nousi muita huomattavasti korkeammaksi segmentissä, jossa oli sijoitustoimintaa tehty yli 10 vuotta ja asuntojen lukumäärä 4-9 (ks. kuvio 7: konkari puoliammattimainen sijoittaja). Seuraavaksi tärkein (30 %) syy kuulua yhdistykseen on halu hyödyntää jäsenpalveluita. Yhdistyksestä kuuleminen on tapahtunut suurimmalle osalle internetin välityksellä. Ensikosketus yhdistykseen sosiaalisen median kautta on ollut suosituinta odotetusti nuorien alle 30-vuotiaat jäsenien keskuudessa. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

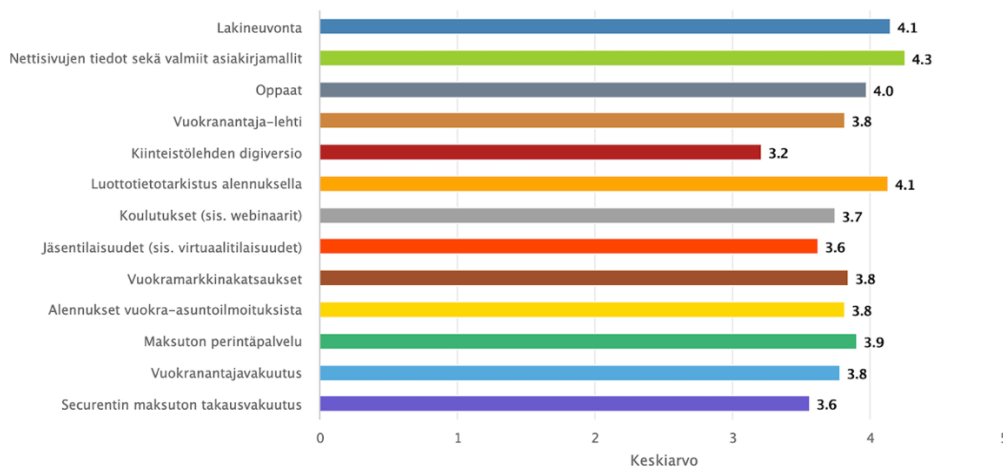
Vuokranantaja 2021 -kyselyssä kysyttiin tyytyväisyyttä sekä tarpeellisuutta 13 jäsenpalveluun asteikolla 1-5 (kuvio 8 ja kuvio 9).

## Tarpeellisuus



Kuvio 7: Vuokranantaja 2021 -kyselyyn perustuva jäsenpalvelujen ja -etujen tarpeellisuus, keskiarvo (Likert-asteikko 1-5)

## Tyytyväisyys



Kuvio 8: Vuokranantaja 2021 -kyselyyn perustuva tyytyväisyys jäsenpalveluihin ja -etuihin, keskiarvo (Likert-asteikko 1-5).

Yllä olevista kuvioista voidaan nähdä, että jokaisen palvelun tyytyväisyyteen ja tarpeellisuuteen perustuva keskiarvo on vähintään 3, useat lähelle 4 ja muutama 4.5 molemmin puolin. Kaikkein tarpeellisimmaksi koetaan lakineuvonta ja kaikkein tyytyväisimpiä ollaan nettisivujen tietoihin ja asiakirjamalleihin. Oppaisiin ollaan myös hyvin tyytyväisiä ja niitä pidetään tarpeellisena. Eduista tyytyväisyys- ja tarpeellisuusmittareilla korkeimmalle nousi luottotietotarkistus alennuksella. Kiinteistölehden digiversio tarpeellisuus nähdään kaikkein vähäisimpänä, digilehti ei tämän kyselyn perusteella ole löytänyt lukijoitaan. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Lakineuvonta koetaan erittäin tarpeelliseksi ja palveluun ollaan tyytyväisiä kaikissa vuokranantajasegmenteissä. Asteikolla 1-5, 41,8 prosenttia antoi arvosanan 5. Asuntosijoittamiskokemuksen myötä, toimittuaan yli 10 vuotta asuntosijoittajana, lakineuvonnan tärkeys ja tyytyväisyys nousi vieläkin korkeammaksi. Lakineuvonnan tärkeyteen ei niinkään vaikuttanut asuntojen lukumäärä, mikä olisi voinut kertoa siitä, -mitä enemmän asuntoja, sitä enemmän lakipalveluiden tarvetta-, vaan asuntosijoittajakokemus vuosina. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Tämä havainto mielestäni osoittaa, että kokemuksen myötä on syntynyt erilaisia tilanteita, joissa on tarvittu lakineuvontaa ja sitä kautta se on koettu tarpeelliseksi ja palvelun tuottamisessa on onnistuttu, koska siihen ollaan erittäin tyytyväisiä. Lakineuvonta antaa jäsenistölleen turvaa toimia vuokraustoiminnassa juridisesti oikein.

Nettisivujen tietoihin ja asiakirjapohjat koetaan hyvin tarpeelliseksi ja niihin ollaan erittäin tyytyväisiä. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien vuokrasopimusohjaa säännöllisesti kertoi käyttävän 57,5 prosenttia kyselyyn vastanneista ja tapauskohtaisesti 13,1 prosenttia. Vuokrasopimusohjan käyttö oli suosituinta aloittelijoiden joukossa ja aloittelijasegmentti onkin tyytyväisin kysytyistä palveluista nettisivujen tietoihin ja valmiisiin asiakirjapohjiin. Kokeneet ammattilaiset sekä kaikki konkarisegmentit käyttivät pohjaa selvästi vähemmän. Vuokrasopimusohjan saatavuus ja ajan tasalla pitäminen osoittautuu kyselyn perusteella erittäin tärkeäksi ylläpidettäväksi palveluksi ja se palvelee myös suurinta käyttäjäsegmenttiä; kokeneita piensijoittajia hyvin. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Kyselyyn vastanneista 72,3 prosenttia antaa arvosanan 4-5, (keskiarvo 4.1) tyytyväisyydestään Suomen Vuokranantajien julkaisemille oppaille. Oppaiden tarpeellisuus nähdään yhtä tärkeänä. Aloittelijoille oppaat ovat erityisen tärkeitä ja he ovat tyytyväisiä niiden sisältöön. Kokemuksen myötä niitä ei tarvita enää niin paljon. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Oppaissa voikin ajatella keskittyttävän nimenomaan alkutaipaleella oleville vuokranantajille tarjottaviin sisältöihin.

Riippumatta segmentistä jäsenistö on tyytyväinen Vuokranantaja-lehteen. Kaikista vastanneista 42,1 prosenttia antoi arvosanan 4 tyytyväisyydestään lehteen. Sisältö vaikuttaa palvelevan hyvin kaikissa eri vaiheissa olevia asuntosijoittajia/vuokranantajia. Tulos lehden tarpeellisuudesta on hiukan ristiriitainen. Lehteen ollaan tyytyväisempiä kuin miten sen tarpeellisuus koetaan. 33,7 prosenttia antoi arvosanan 4 lehden tarpeellisuudesta. Lehden tarpeellisuus nähdään jonkin verran suurempana konkarisegmenteissä, mikä saattaa kertoa, että siihen on vuosien aikana totuttu. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Tulos antaa viitteitä myös digitalisoitumisesta. Koska jäsenistö on tyytyväinen Vuokranantaja-lehden sisältöön, voisiko sen tarpeellisuus liittyä lehden paperiversioon?

Suomen Vuokranantajat järjestää noin 200 koulutus- ja jäsentilaisuutta vuosittain (Suomen Vuokranantajat 2020). Järjestettyihin koulutuksiin ollaan yleisesti (32 %) jäsenistön

keskuudessa erittäin tyytyväisiä. Jäsenistön tyytyväisyys koulutuksien osalta sai keskiarvosanan 3.7 ja tarpeellisuus 3.8. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Aloittelijasta ammattilaissegmentteihin pitävät koulutuksia tarpeellisina ja niihin ollaan tyytyväisiä. Vastausten perusteella aloittelijat ovat tyytyväisimpiä koulutuksiin, mutta kokeneet puoliammatillaiset pitävät niitä tarpeellisimpina. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Vastausten perusteella syntyi havainto, että kooltaan iso segmentti; kokeneet piensijoittajat olivat hiukan muita tyytymättömämpiä koulutuksiin, joten haluttaessa heille kohdistettua koulutusta voisi tulevaisuudessa suunnitella. Ylipäätään tasaisesta tuloksesta johtuen voi päätellä, että koulutuksien sisällöissä on onnistuttu tarjoamaan jokaisen asuntosijoittajan/vuokranantajan elinkaaren varrelle hyödyllisiä asioita.

Jäsenistön tyytyväisyys jäsentilaisuuksiin on lähes yhtä korkealla kuin koulutusten osalta, vastausten keskiarvoksi muodostui 3.6. Jäsentilaisuudet näyttävät kiinnostavan jonkin verran enemmän kokeneempia sijoittajia kuin aloittelevia. Jäsentilaisuudet palvelevat parhaiten konkarisegmenttiä (kuvio 7 - konkari ammattimainen sijoittaja) ja kokeneita puoliammatillaisia. (Vuokranantajat 2021 -kysely.) Jäsentilaisuudet ovat paikallisia ja luultavasti kokeneemman joukon tapahtumia. Lisäämällä paikallismarkkinointia voisi olla mahdollista tavoittaa uusia ja nuoria jäsentilaisuuksiin. Tilaisuuksien sisältöä suunnitelmassa tämän näkökulman voisi ottaa myös huomioon.

Tyytyväisyys vuokramarkkinakatsauksiin sai keskiarvoarvosanakseen 3.8. ja niiden tarpeellisuus nähtiin vieläkin tarpeellisempänä 3.9. Vuokramarkkinakatsauksen tarpeellisuus on verrattavissa omistettavien asuntojen lukumäärään. Yli kolme asuntoa omistaville vuokramarkkinakatsaus on tärkeämpi kuin muille. Katsaukset palvelevat parhaiten puoliammattimaisesti ja ammattimaisesti toimintaa harjoittavia asuntosijoittajia/vuokranantajia. (Vuokranantajat 2021 -kysely.)

## 6.6 Yhteistyökumppaneiden jäsenedut

Suomen Vuokranantajat ja If ovat pitkään tehneet yhteistyötä. Yhteistyön tuloksena on syntynyt vuokranantajavakuutus. Vuokranantajavakuutuksen etuna on, että asunto on vakuutettu myös vuokralaisen tahallisten vahinkojen varalta ja vakuutuksesta voi tulla korvattavaksi vahinko, jota taloyhtiön tai vuokralaisen vakuutus ei korvaa. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Tyytyväisyys vuokranantajavakuutukseen on keskiarvoltaan 3.8 kyselyn perusteella, sen tarpeellisuus saa arvion 3.7. Vuokranantajavakuutuksen tarve vähenee kokemuksen ja asuntojen lukumäärän kasvaessa. Vuokranantajavakuutuksen tarpeellisuus nähdään suurimpana aloittelijasegmentissä ja pienimpänä konkariammattilaisten keskuudessa. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Vuokranantajan vakuutus liittyy riskien vähentämiseen. Tulos

yllättää, koska on nähtävissä, että vuokranantajavakuutuksen tarpeellisuus ei ole enää niin merkittävä kokemuksen ja asuntojen lukumäärän lisääntyessä. Voisi ajatella, että kokemuksen ja asuntojen lukumäärän kasvaessa vuokranantaja haluaa pienentää omia riskejä, mutta tulos on päinvastainen. Asuntojen lukumäärän lisääntyessä, asunnon vahingonkorvaus ei ole niin merkittävä kuin mitä se on omistaessa vain yhden ja ainoan asunnon. On mahdollista, että vakuutuskulut nousevat niin korkealle, jos vakuuttaa jokaisen omistamansa vuokra-asunnon, ettei sitä nähdä tarpeellisena verrattuna siitä saataviin hyötyihin.

Suomen Vuokranantajien jäsenet voivat jäsenetuna siirtää maksamattomat vuokrat jäsenetuhintaan KTI Laskutus Oy:n hoidettavaksi (Suomen Vuokranantajat 2020). Jäsenistöstä 37 prosenttia on erittäin tyytyväinen maksuttomaan perintäpalveluun ja 46,9 prosentista se on erittäin tarpeellinen jäsenetu. Aloittelijat ovat kyselyn perusteella kaikkein tyytyväisimpiä ja pitävät maksutonta perintäpalvelua erittäin tarpeellisena jäsenpalveluna. (Vuokranantaja 2021 -kysely.) Palvelu ei välttämättä liity aloittelijoiden aktiivisiin tarpeisiin, mutta tieto sen käyttömahdollisuudesta luo turvaa. Konkariammattilainensegmentissä 14 prosenttia vastanneista ei pitänyt maksutonta perintäpalvelua lainkaan tarpeellisena (Vuokranantaja 2021 -kysely).

Suomen Vuokranantajien jäsenet voivat hyödyntää Bisnoden tarjoamaa etuutta luottotietojen tarkistukseen (Suomen Vuokranantajat 2020). Kyselyssä ei suoraan käy ilmi, kuinka moni vastanneista käyttää Bisnoden etuutta, vai onko käytössä jokin muu palveluntarjoaja. Kyselyyn vastanneista kuitenkin jopa 70,9 prosenttia nostaa vuokralaisvalintaan liittyvän kolmen tärkeimmän kriteerin joukkoon puhtaat luottotiedot. Aloittelevista ja kokeneista vuokranantajista yli 80 prosenttia tarkistaa vuokralaisen luottotiedot. Konkari-segmenteissä tarkistusprosentti laskee jonkin verran. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Kyselyn perusteella jäsenet ovat tyytyväisiä (4.1) ja pitävät luottotietojen tarkistusta alennuksella tarpeellisena jäsenetuna. Pisimpään vuokranantajina toimineet yhdistettynä eniten määrällisesti asuntoja omistaviin, eivät koe niin tarpeellisena luottotietojen tarkistusta alennuksella kuin muut. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Suurin osa vuokranantajista käyttää vuokrasopimuksien vakuutena vuokranantajan omalle tilille maksettavaa vakuutta. Ulkoisen palveluntarjoajan, takausvakuutuksen tai muun vastaavan palvelun käyttöaste vaikuttaa jäävän heikoksi. Vain 4,5 prosenttia vastanneista kertoi käyttävänsä ulkopuolisen palveluntarjoajan vakuutta. Ulkopuolisen vuokravakuuden käyttö on kaikkein vähäisintä konkariopiensijoittajien keskuudessa ja suosituinta kokeneiden ammattilaisten joukossa. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Suomen Vuokranantajat on ostanut Securent-takausvakuutuksen, jossa edunsaajana ovat Suomen Vuokranantajien jäsenet. Takausvakuutus tarjoaa Suomen Vuokranantajien jäsenille yhteen vuokra-asuntoon kohdistuvan 500 euron etuuden, ilman erillisiä kuluja. Takausvakuutus antaa vuokrahuoneistoon takauksen, joka turvaa vuokranantajaa huoneistoon kohdistuvilta vahingoilta ja laiminlyönneiltä. (Suomen Vuokranantajat 2020.)

Securent-takausvakuutus koetaan kaikissa segmenteissä kolmen vähiten tarpeelliseksi eduksi. Aloittelijat kokevat Securent-takausvakuutuksen kaikkein tarpeellisimpana, jotka ovat myös tyytyväisimpiä siihen. Aloittelijoiden keskuudessa on nähtävissä, että erityisesti turvaa ja riskiä alentavien palveluiden tarpeellisuus koetaan erityisen tärkeäksi, vaikka palvelujen käyttö ei omalla kohdalla olisikaan vielä niin aktiivista. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Securent-takausvakuutus on täysin kuluton palvelu, jonka vuoksi etuuden heikko käyttöaste yllättää. Mikäli etuuden tarpeellisuus perustuu tietämättömyyteen, etuutta voisi olla hyvä markkinoida enemmän jäsenistölle.

Kyselyyn vastanneista 62,7 prosenttia kertoi käyttävänsä säännöllisesti ja tapauskohtaisesti 14,1 prosenttia asuntojen vuokravälityssivustoja (Vuokranantaja 2021 -kysely). Kyselystä ei käy ilmi, mikä on Suomen Vuokranantajien jäsenien etuuden käyttöaste Oikotien tai Vuokraoven osalta, mutta käytön perusteella voidaan todeta vuokravälityssivustojen olevan ja suosittu kanava markkinoida vapaita vuokra-asuntoja ja tätä kautta tärkeä jäsenetuus.

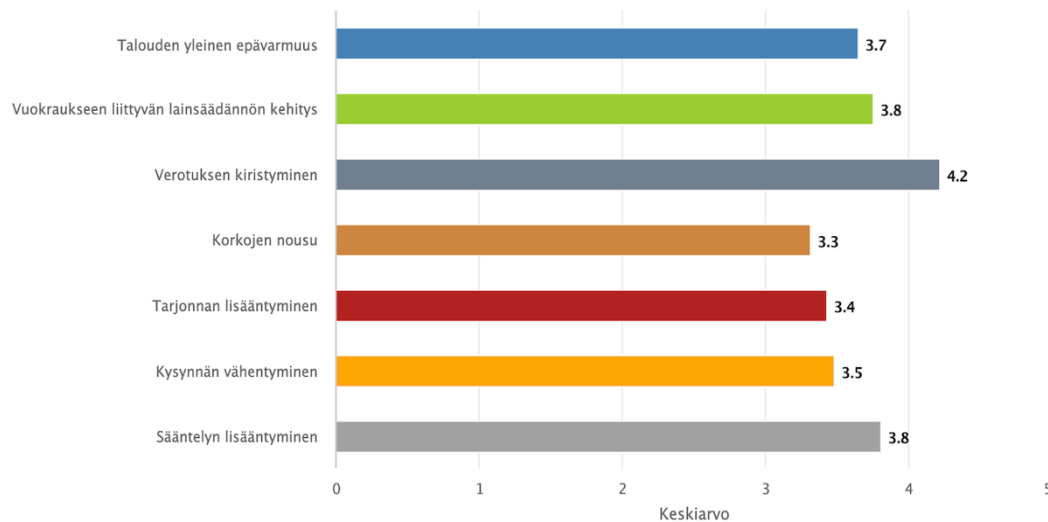
Suomen Vuokranantajien jäsenet ovat 3,8 keskiarvolla tyytyväisiä jäsenalennukseen Oikotien ja Vuokraoven vuokra-asuntoilmoituksista. Vuokravälityssivustoja käyttävät kyselyn perusteella vuokranantajat, kenellä on enemmän asuntoja. Vuokranantajana toimimisen aika ei ollut merkittävin käyttöön vaikuttava tekijä, vaan erityisesti asuntojen lukumäärä. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

## 7 Vuokranantajien tulevaisuuden näkymät

Vuokranantaja 2021 -kyselyssä tutkittiin vuokranantajien tulevaisuuden näkymiä toimintaympäristön vaikuttamisteemojen, riskien sekä haasteiden kautta. Kyselyssä pyydettiin arvioimaan asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeyttä sekä asuntosijoittamisen tulevaisuuden riskejä. Haasteita tutkittiin vuokranantajana toimimisen kautta ja sitä mitkä asiat koetaan haasteelliseksi tällä hetkellä oman toiminnan näkökulmasta. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

## 7.1 Riskit

Vuokranantaja 2021 -kyselystä nousee selvästi esiin asuntosijoittamisen verokohtelu tärkeimpänä toimintaympäristön vaikuttamisteemana ja tulevaisuuden riskeistä suurimpana nähdään verotuksen kiristyminen (kuvio 10; Vuokranantaja 2021 -kysely).



Kuvio 9: Tulevaisuuden riskit asuntosijoittamisessa (Vuokranantaja 2021 -kysely).

Asuntosijoittamisen verokohtelu ja verotukseen liittyvät riskit nähtiin erittäin merkittävänä kaikissa vuokranantajasegmenteissä. Asuntojen lukumäärän kasvaessa merkitys kohosi vieläkin korkeammalle, mikä on hyvin ymmärrettävää, koska asuntojen lukumäärällä vaikutus sijoitustoimintaan on suurempi. (Vuokranantaja 2021 -kysely.)

Jäsenkyselyn perusteella 29,1 prosentin kiinnostus uudiskohteita kohtaan loppuisi täysin, mikäli taloyhtiölainojen verovähennysoikeus poistuisi, 29,2 prosentin kiinnostus laskisi merkittävästi. Vanhempien kohteiden, joissa olisi paljon korjaukseen liittyvää yhtiölainaa kiinnostuksen totaalinen lasku ei olisi aivan yhtä jyrkkä. 22,8 prosenttia vastaa, että kiinnostus näitä kohteita kohtaan laskisi täysin, mutta jopa 35,6 prosenttia mainitsi kiinnostuksen laskevan merkittävästi. (Vuokranantaja 2021 -kysely).

Vastauksista korostuu selvästi verotukseen ja lisääntyvään sääntelyyn liittyvät riskit (kuvio 10). Tulos liittyy odotetusti Valtiovarainministeriön työryhmän suunnittelemaan muutokseen, koskien taloyhtiölainojen verovähennysoikeutta ja tuloverolakia. Muutoksen myötä, rakentamiseen ja peruskorjaukseen otettujen taloyhtiölainojen lyhennyksiä enää voisi vähentää suoraan vuokratuotosta. (Kauppalehti 2020.) Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa (1/2021) on vielä epäselvää, millä tavoin verovähennysoikeus toteutuu vai toteutuuko ollenkaan. Oleellista on, tuleeko verovähennysoikeus poistumaan kokonaan, osittain vai

kohdistuvatko muutokset enemmänkin yhtiölainoituksen rajoittamiseen.  
(Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Valtioministeriön muutossuunnitelmien taustalla on näkemys, että nykyisessä tilanteessa asuntosijoittajat hyötyvät jossain tilanteissa taloyhtiölainoista, koska oma tarvittava pääoma on vain murto-osa asunnon kokonaishinnasta. Loppuosa asunnon hinnasta katetaan taloyhtiölainalla, joka saattaa olla halvempi kuin sijoittajan ottama oma pankkilaina, koska korko on kaikilla osakkailla sama. Muutos ei koskisi pelkästään uudiskohteisiin kohdistuvien taloyhtiölainojen, vaan myös saneerattavien vanhojen talojen peruskorjauksiin liittyvien lainojen vähennysoikeutta. (VATT 2021.)

Harri Huru (2020) avaa selkeästi Ostan asuntoja -Youtube videossaan mahdollisia seuraamuksia, mitä taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistaminen voi aiheuttaa. Huomioitavaa on, että Huru käyttää verovähennyksen poistotermin sijaan verosuunnittelumahdollisuuden poistoa. (Huru 2020a.) Verosuunnittelumahdollisuus liittyy siihen, että asuntosijoittaja voi tällä hetkellä vähentää rahoitusvastikkeet, jos ne on kirjattu taloyhtiön kirjanpidossa tuloiksi (VATT 2021). Jos vähennysoikeus poistuu, se ei poista vähennysoikeutta lopullisesti, vaan siirtää sen mahdollisen myynnin jälkeiseen aikaan pääoman myyntivoitoista vähennettäväksi (Huru 2020a).

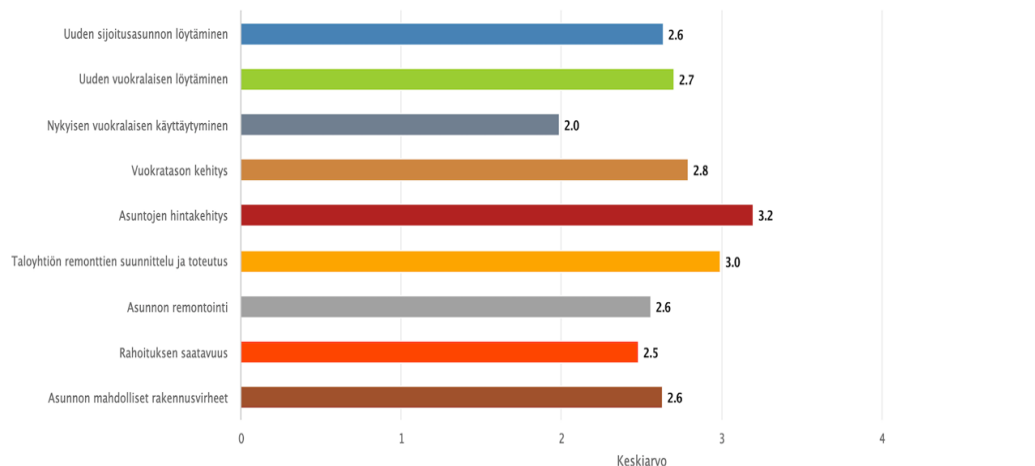
Huru (2020) nostaa esiin, että ensinnäkin verosuunnittelun muutosehdotus vaikuttaisi uudisrakentamiseen. Rakennusyhtiöillä ei olisi mahdollisuutta tiputtaa rakennuskustannuksia niin paljon alemmas, että se kompensoisi yksityisten asuntosijoittajien verosuunnittelun avulla tehtyjen vähennysten poistosumman. Tämä johtaisi rakentamisen ja uudisasuntojen vähenemiseen ja sitä kautta vuokra-asuntojen vuokrien korotuksiin, koska asuntoja olisi markkinoilla tarjolla vähemmän. (Huru 2020a.) Petri Roininen ottaa myös kantaa uudisrakentamiseen liittyvien taloyhtiölainojen verojen lisäksi lisääntymiseen. Hän toteaa, että uusien asuntojen kustannuksista jo nyt 45 prosenttia on veroja. Asuntorakentaminen keskittyessä voimakkaasti pääkaupunkiseudulle 'muu Suomi' hiipuu, lisäksi lisääntyvät kohdistuen taloyhtiölainoihin nostaisi Helsingissä asunnon hintoja ja vähentäisi entisestään rakentamista muualla. (Roininen 2020.) Yhtä lailla vähentynyt uudisrakentaminen vaikuttaisi asuntosijoittajien lisäksi oman kodin etsijöihin, tarjonnan supistuessa (Rokkanen 2021a).

Vanhemmissa, saneerattavissa ja varsinkin ei niin muuttovoittoisissa kaupungeissa tämä voisi johtaa asuntosijoittajien haluttomuuteen ostaa asuntoja vanhemmista taloyhtiöistä sekä haluttomuuteen tehdä mittavia taloyhtiön peruskorjauksia, jolloin talot vähitellen ajautuisivat korjauskelvottomaksi ja tyhjilleen. (Huru 2020a.)



## 7.2 Haasteet

Vuokranantaja 2021 -kyselyyn vastanneet näkevät suurimpana toiminnan haasteena juuri nyt asuntojen hintakehityksen kaikissa vuokranantajasegmenteissä. Toisena merkittävänä haasteena nähdään taloyhtiön remonttien suunnittelu ja toteutus. (Kuvio 11; Vuokranantaja 2021 -kysely.)



Kuvio 10: Suurimmat haasteet vuokranantajana toiminnassa vastaajien omaan näkökulmaan perustuen (Vuokranantaja 2021 -kysely)

Molemmat suurimman keskiarvon saaneet haasteet saattavat liittyä myös valtiovarainministeriön työryhmän muutossuunnitelmiin (kuvio 11). Työryhmä suosittelee uudisrakentamiseen liittyville taloyhtiölainoille luototusasteen 60 prosentin ylärajaa, lyhennysvapaiden käyttö laina-ajan alussa rajattaisiin pois ja laina-aikaa lyhennettäisiin enimmillään 25 vuoteen lainan nostosta laskien. Rajoitusten tarkoituksena on hidastaa taloyhtiölainojen liiallista kasvua. (VATT 2021.) Uudisrakentamiseen liittyvien taloyhtiölainojen muutokset vaikuttaisivat uudisrakentamiseen kasvuun ja samalla markkinoihin niin, että asuntoja olisi vähemmän tarjolla ja hinnat nousisivat. Asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat myös trendit, joista kaupungistuminen vahvimpana ja vaikuttavimpana muun Suomen asuntojen hintakehitykseen. (Huru 2020b.)

Yleisenä haasteena vuokranantajan toiminnassa koettiin vuokranantajan oikeusturva, mahdolliset asuntoon kohdistuvat vahingot ja niiltä suojautuminen sekä tyhjien kuukausien välttäminen (Vuokranantaja 2021 -kysely). Asuinhuoneiston vuokraus muodostaa vuokranantajan ja vuokralaisen välille varallisuus oikeudellisen sopimussuhteen. Yleinen lähtökohta on, että vuokralaista pidetään sopimussuhteen heikompana osapuolena ja laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta pyritään suojaamaan vuokralaisen asemaa. (Vannio 2021.)

Vuokranantajan oikeusturvaan liittyvät haasteet koskevat oletettavasti tilanteita, joissa vuokranantajan oikeusturva on vuokralaista heikompi. Vuokrasopimuksen irtisanomisajasta alkaen vuokranantajan irtisanomisaika on pidempi. Mahdollisissa riitatilanteissa vuokrasopimuksen irtisanominen vuokranantajan puolelta vie huomattavan pitkän ajan (kuusi kuukautta) verrattuna vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaikaan (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 52 §).

Vuokrasopimuksessa sovitaan usein, että asuinhuoneisto vuokrataan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on. Lähtökohtana on, että vuokralaisella on velvollisuus hoitaa asuinhuoneistoa huolellisesti ja asuinhuoneistoa käytetään asumiskäyttöön. Asuminen aiheuttaa asunnolle luonnollista kulumista, mutta rajanveto on vaikeaa mikä laskettaneen normaalista poikkeavaksi kulumiseksi ja milloin vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheutuneet kulumat tai vahingot. Näistä syntyy helposti erimielisyyksiä, jotka luonnollisesti aiheuttavat haasteita vuokranantajille.

## 8 Johtopäätökset

Vuokranantaja 2021 -kyselyn analysoinnin perusteella voidaan todeta, että Suomen Vuokranantajat on onnistunut erittäin hyvin palvelutarjonnassaan jäsenille kaikkien vuokranantajasegmenttien osalta ja lähes kaikissa jäsenpalveluissaan. Kyselystä ei nouse esiin mitään jäsenpalvelua, jossa olisi huomattavasti parannettavaa. Tasainen, hyvä tulos on itsessään arvokas tulos, kun suunnitellaan minkä tahansa yrityksen tai järjestön palveluita. 54,4 prosenttia jäsenistä pitää vuosittaista jäsenmaksua myös sopivana suhteessa sillä saataviin palveluihin ja kyselyyn vastanneista 98 prosenttia suosittelisi jäsenyyttä ystävälleen.

Yleisesti ottaen aloittelijasegmentti arvioi Vuokranantajien tarjoamat palvelut muita tarpeellisemmiksi ja ovat niihin kaikkein tyytyväisimpiä. Tuloksista nousee hiukan yllättäen aloittelijasegmentin näkemys myös palvelujen tarpeellisuudesta ja tyytyväisyydestä maksuttomaan perintäpalveluun ja vuokranantajavakuutukseen. Tulos on yllättävä, koska aloittelijasegmentissä ollaan vuokranantajatoiminnan alkuvaiheessa. Suurimmalla osalla (67 %) aloittelijoista on vain yksi vuokra-asunto. Aloittelijasegmentin vastaajilla ei ole suurella todennäköisyydellä omaa kokemusta esimerkiksi perintäpalvelun käytöstä, mutta silti palvelu koetaan todella tärkeäksi. Tästä voi päätellä, että aloittelijasegmentissä punnitaan tarkkaan asuntosijoittamisen riskejä etupainotteisesti. Erityisesti turvaa ja riskiä alentavien palveluiden tarpeellisuus koetaan hyvin tärkeäksi, vaikka palvelujen käyttö ei omalla kohdalla olisikaan vielä niin aktiivista.

Tulos on looginen aloittelijasegmentin osalta, kun arvioidaan asuntosijoittamisen riskejä. Yhden asunnon omistajan riskit ovat korostuneen keskittyneet, koska kuukausittainen

tulovirta on yhden vuokralaisen varassa. Aloittelijasegmentissä ollaan vuokranantajana alkutaipaleella ja kokemusta ei ole vielä kertynyt, joten mielikuva palveluista on oletettavasti vahvempi kuin palvelujen realisoitunut käyttöaste.

Suomen Vuokranantajien julkaisemat oppaat ovat erityisen tärkeitä aloittelijoille, niiden tarpeellisuus vähenee kokemuksen myötä. Koulutuksiin ollaan myös erittäin tyytyväisiä, mutta jäsentilaisuudet ovat selkeästi kiinnostavampia kokeneimmille vuokranantajille. Tässä voisi ajatella paikallisten jäsentilaisuuksien sisällön houkuttelevuutta sekä markkinointia uusille ja aloittaville vuokranantajille.

Oppaiden sisällöissä kannattanee pysyä kyselyn perusteella vuokraustoiminnan perusasioissa ja jatkossakin suunnitella sisältöä aloittelijasegmentti huomioiden. Kokemuksen myötä kasvaa osaaminen, jolloin oppaiden sisältöä ei tarvita niin paljon toiminnan tueksi.

Kokenut segmentti on palveluista tyytyväisin nettisivujen tarjontaan, asiakirjamalleihin, lakineuvontaan sekä luottotietojen tarkistukseen alennuksella.

Kyselyyn vastanneista jopa 70,9 prosenttia nostaa vuokralaisvalintaan liittyvän kolmen tärkeimmän kriteerin joukkoon puhtaat luottotiedot. Aloittelevista ja kokeneista vuokranantajista yli 80 prosenttia tarkistaa vuokralaisen luottotiedot.

Luottotietojen tarkistuksen lisäksi Suomen Vuokranantajien jäsenet saavat jäsenetuna vuokrailmoituksen puoleen hintaan Vuokraovesta sekä Oikotieltä. Alennuksiin liittyvät etuudet vastaavat oletusta, että kokenut- ja konkarisegmentit pitävät niitä tarpeellisena, koska asuntojen lukumäärä kasvaessa myös etuudesta kertyvä taloudellinen hyöty kasvaa.

Konkarisegmentissä aiemmin jo mainittujen palvelujen lisäksi tyytyväisyyteen ja palvelujen tarpeellisuuteen nousee vuokramarkkinakatsaukset. Konkarisegmentissä kyselyn perusteella vuokranantajuuteen/asuntosijoittamiseen sisältyy kiinnostus yhteiskunnallisten tilastojen ja katsausten seuraamisesta, millä laajennetaan näkemystä ja osaamista. Suomen Vuokranantajien tekemät katsaukset yhteistyössä alan muiden järjestöjen ja toimijoiden kanssa ovat tulevaisuudessakin tärkeitä.

Kyselyn vastanneiden tärkein syy (48 %) liittyä Suomen Vuokranantajiin on ”halu kuulua yhdistykseen, joka ajaa vuokranantajan etua”. Kyselyn tulosten perusteella Suomen Vuokranantajien vaikuttamistyö nousee erittäin tärkeäksi jäsenistön palvelumuodoksi ja on jäsenkyselyn tärkein havainto. Vuokranantajien suurimmat haasteet liittyvät yhteiskunnallisiin ja poliittisiin asioihin, joihin yksittäisen vuokranantajan vaikuttamismahdollisuudet ovat vähäiset. Kyselyssä asuntosijoittamisen verokohtelu koettiin tärkeimpänä toimintaympäristön vaikuttamisteemana ja merkittävimpana tulevaisuuden riskinä nähdään verotuksen kiristyminen. Valtiovarainministeriön työryhmän kirjaamat muutosehdotukset heijastuvat ja

aiheuttavat epävarmuutta kentälle. Suomen Vuokranantajilla isona organisaationa on mahdollisuus esittää julkisia lausuntoja ja kannanottoja vuokranantajien puolesta ja esimerkiksi Vuokranantaja 2021 -kyselyn perusteella voidaan esittää dataa, miten verokiristykset vaikuttaisivat yksityisten vuokranantajien tarjoamiin asuntomarkkinoihin tulevaisuudessa heikentävästi.

## 9 Jatkokehitysehdotukset

Tällä hetkellä Suomen Vuokranantajien tarjoamat palvelut ja edut vastaavat hyvin läpi jäsenistön tarpeisiin ja tyytyväisyyteen. Tulevaisuutta suunnitellessa voi olla hyvä miettiä tulisiko osa palveluista painottaa eri segmenteille.

Vuokranantaja 2021 -kyselyyn vastanneet toivovat palvelujen panostusta tulevaisuudessa ”kaupunkikohtaisiin ajantasaisiin vuokramarkkinatietoihin sekä vuokraustoiminnan digitaalisiin palveluihin”. Kaupunkikohtaiset tiedot vuokramarkkinoista auttavat ja tukevat jäsenistöä asuntosijoittamissuunnitelmissa ja vuokranantajana toimimisessa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 selkeästi suurissa kaupungeissa keskisuuria ja pieniä kaupunkeja nopeammin (Rokkanen 2021b). Suunta on kaupungistumistrendin ja väestön ikääntymistrendin mukainen, mikä vuokranantajien on hyvä huomioida. Ajantasaisten vuokramarkkinatietojen merkitystä asuntosijoittajille voi verrata osakesijoittajan pörssimarkkinakatsauksiin. Vuokramarkkinatiedot eivät ole saatavilla yhtä usein, mutta asuntosijoittajalla on sijoitettuna asuntoihin iso pääoma, jonka vuoksi vuokrauksen markkina-arvoa tulisi pystyä seuraamaan.

Digitaaliset palvelut asuntosijoittamisessa ja vuokraustoiminnassa ovat hyvin kehittyneitä. Asuntoa ostaessa laina-asiat pankin kanssa on mahdollista hoitaa pitkälti sähköisesti. Suomen Vuokranantajien tarjoamien palvelujen avulla, teknologiaa hyödyntäen asunnon vuokraus onnistuu kokonaan etäyhteydellä digitaalisia palveluita avulla. Tulevaisuuden jäsenpalvelujen/-etujen panostamisessa voisi miettiä esimerkiksi sähköisen allekirjoituksen sisällyttämistä jäsenpalveluihin. Teknologian mahdollistamat digitaaliset palvelut eivät fyysisiä kontakteja vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, mutta tuo mukanaan joustavia työkaluja, jotka palvelevat monissa tilanteissa.

Digitaalisten ja muidenkin palvelujen tarpeista voisi tehdä kyselyn, joko erillisenä kyselynä tai Vuokranantaja -palstan kautta (Facebook). Uusien palvelujen tarjonnan suhteen olisi hyvä tietää millaisille uusille ja/tai lisäpalveluille olisi tarvetta, lisääkö asuntojen lukumäärän kasvaminen asuntojen hallinnointi- sekä palvelutarpeita? Liittykö lisäpalvelutarpeet vuokralaisen elämän helpottamiseen vai ennemmin vuokranantajan vuokraustoiminnan helpottamiseen?

Monet vuokranantajat haluavat kohdata vuokralaisensa henkilökohtaisesti ja pitävät asuntojen remontoinnista. Ajankäytön tai ajan puutteen vuoksi voi syntyä tarve ulkoistaa joitakin vuokraukseen liittyviä osa-alueita kuten kirjanpito, asunnon remontointi ja siivoukset. Valokuvaajan käyttö asunnon vuokrauksen yhteydessä voi parantaa asunnon vuokrattavuutta, jolloin valokuvauspalvelulle voisi olla käyttöä.

Vuokralaisen elämisen vaivattomuuteen voidaan vaikuttaa erilaisilla palveluilla, joita vuokranantaja voi tarjota sisällyttäen vuokrasopimukseen. Tällaisia voisi olla esimerkiksi Suomen Vuokranantajien kilpailuttamat nettiliittymät, sähkö sopimukset, huonekalujen asennuspalvelut ja muuttopalvelut.

Jatkokehityssajatukset tukevat Suomen Vuokranantajien sekä yksittäisten vuokranantajien tavoitetta tehdä vuokraustoiminnasta palkitsevampaa, turvallisempaa ja helpompaa.

## Lähteet

### Painetut

Holopainen, M. & Pulkkinen, P. Tilastolliset menetelmät. 5. painos. Porvoo: WSOY.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin. Helsinki: KM Growth.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum.

Orava, J. & Turunen, O. 2017. Osta, vuokraa, vaurastu. 6. painos. Helsinki: Alma Talent.

Roininen, P. 2018. Asunto - elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.

Simpura, J. & Melkas, J. 2013. Tilastot käyttöön - opas tilastojen maailmaan. Helsinki: Gaudeamus.

Valli, R. 2015. Johdatus tilastolliseen tutkimukseen. 2. painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Väänänen, P. 2015. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. E-kirja. Asuntosalkunrakentaja.

### Sähköiset

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. 22.3.2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Viitattu 26.1.2021.

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Asuntosalkunrakentaja. 3.1.2021. Rahoitusvastikkeiden verovähennysoikeuden poisto - hyvä tarkoitus, synkkä lopputulos. Viitattu 28.1.2021.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastikkeiden-verovahennysoikeus/>

Bergman, S. 12.8.2020. Sijoitusrahastot.org. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 28.12.2020.

<https://sijoitusrahastot.org/asuntosijoittamisen-riskit/>

Bagdasaroy, R. 25.10.2019. Sijoitusovi.com. Soluasunnot sijoitusstrategiana. Viitattu 4.2.2021. <https://sijoitusovi.com/soluasunnot-sijoitusstrategiana/>

Erkkilä, J. 20.2.2020. Salkunrakentaja. Ovatko asuntosijoittajat syyllisiä taloyhtiöiden lainavaikeuksiin? <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/02/asuntosijoittajat-taloyhtiot-lainavaikeudet/>

Jyväskylän yliopisto. 10.4.2015. Koppa: Kokonaistutkimus, otanta ja harkinnanvarainen näyte. Viitattu 21.1.2021.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineistonhankintamenetelmat/kokonaistutkimus-otanta-ja-harkinnanvarainen-naeyte>

Heikkilä, T. 2014. Kvantitatiivinen tutkimus. Viitattu 25.1.2021.

<http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>

Huhtala, N. Rahamedia. 19.7.2020. Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa. Viitattu 25.1.2020. <https://rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-strategiat/>.

Huru, H. 22.12.2020a. Mitä jos vanhan sijoitusasunnon taloyhtiölainan verosuunnittelumahdollisuus poistuu? #146. Viitattu 29.1.2021.

[https://www.youtube.com/watch?v=Flc81uB5Cbg&ab\\_channel=OstanAsuntoja](https://www.youtube.com/watch?v=Flc81uB5Cbg&ab_channel=OstanAsuntoja)

Huru, H. 15.12.2020b. Mitä jos uudissijoitusasunnon verosuunnittelumahdollisuus poistuu? #145. Viitattu 4.2.2021. [https://www.youtube.com/watch?v=lo--6v7elh8&t=597s&ab\\_channel=OstanAsuntoja](https://www.youtube.com/watch?v=lo--6v7elh8&t=597s&ab_channel=OstanAsuntoja)

Kalliosaari, K. & Koskinen, M. Aamulehti. 18.5.2018. Sijoittajien suuri määrä taloyhtiössä on riski - vastikemaksut ja velat voivat kaatua muiden osakkaisen maksettavaksi. Viitattu 28.1.2021. <https://www.aamulehti.fi/talous/art-2000007516102.html>

Kauppalehti. 16.12.2020. Taloyhtiölainojen verovähennysoikeuteen kaavillaan muutosta - Kiristykset osuivat myös perusparannukseen. Viitattu 30.12.2020. <https://www-kauppalehti-fi.nelli.laurea.fi/uutiset/taloyhtiolainojen-verovahennysoikeuteen-kaavillaan-merkittavaa-muutosta-kiristykset-osuivat-myos-perusparannukseen/005bdd43-bbf-b256-071952ad6d20>

Kiinteistölehti. 14.12.2020. Vuokranantajat: Taloyhtiölainojen veronkiristys iskisi kovaa korjaamiseen. Viitattu 30.12.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokranantajat-taloyhtiolainojen-veronkiristys-iskisi-kovaa-korjaamiseen/>

Kuluttajaliitto. 2016. Vuokraopas - neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. 2. päivitetty versio. Viitattu 29.1.2021. [https://www.kuluttajaliitto.fi/uploads/2020/10/492d8a72-vuokraopas\\_fi.pdf](https://www.kuluttajaliitto.fi/uploads/2020/10/492d8a72-vuokraopas_fi.pdf)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Viitattu 7.3.2021.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L7P52>

Matikainen, N. 24.10.2020. Vuokramarkkina 2020 - tarjontaa runsaasti, mutta myös kysyntä vireää. Viitattu 4.2.2021. [https://www.etuovi.com/koti/blogi/vuokramarkkina-2020-tarjontaa-runsaasti-mutta-myos-kysynta-vireaa/?\\_ga=2.203817365.400231454.1612438736-100263458.1612438736](https://www.etuovi.com/koti/blogi/vuokramarkkina-2020-tarjontaa-runsaasti-mutta-myos-kysynta-vireaa/?_ga=2.203817365.400231454.1612438736-100263458.1612438736)

Nordea. 5.11.2019. Asuntolainojen kysyntä Nordeassa ennätyskorkealla - kolmannella neljännekselle lähes 40 prosentin kasvu. Viitattu 27.1.2021.

<https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2019/11-05-08h57-asuntolainojen-kysynta-nordeassa-ennatyskorkealla---kolmannella-neljannekselle-lahes-40-prosentin-kasvu.html>

Nordea. 24.6.2020. Asuntosijoittamisen suosio kasvaa - koronakevät ei pysäyttänyt trendiä. Viitattu 26.1.2021. <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2020/06-24-10h14-asuntosijoittamisen-suosio-kasvaa---koronakevat-ei-pysayttanyt-trendia.html>

Orava, J. 23.2.2021. Sortterin blogi. Asuntosijoittamisen strategiat: voittoa arvonnoususta vai tasaista kassavirtaa. Viitattu 28.2.2021.

<https://sortter.fi/blogi/artikkeli/asuntosijoittamisen-strategiat/>

PTT. 10.1.2019. Asuntomarkkinat 2019 erityisteema: Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu? Viitattu 17.12.2020. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu.html>

Rakli. 2020. Asumisen tulevaisuus. Viitattu 17.12.2020. <https://www.rakli.fi/asumisen-tulevaisuus/>

Ranta, E. IS - Taloussanomien. Asunnonostajien lainarajoituksesta alkamassa ankara vääntö - kiinteistönvälittäjät väläyttivät vakavasta seurauksesta. Viitattu 30.12.2020.

<https://www.is.fi/taloussanomien/oma-raha/art-2000006365308.html>

Roininen, P. 15.12.2020. Facebook-Vuokranantajapalsta. Viitattu 29.1.2021.

<https://www.facebook.com/groups/vuokranantajapalsta/permalink/3581388918612160>

Rokkanen, S. 29.1.2021a. Kyselytutkimus: Yksityiset vuokranantajat kaihtavat isoja riskejä.

Viitattu 29.1.2021. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/kyselytutkimus-yksityiset-vuokranantajat-kaihtavat-isoja-riskeja/>



Sijoittaja.fi. 16.6.2016. Asuntosijoittajan ABC.

<https://www.sijoittaja.fi/40047/asuntosijoittajan-abc/>

Sijoitusasunnot.com. 2020. Asuntosijoittaminen - Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Sijoitusovi. 9.8.2018. Vuokrasopimus - 12 yleisintä virhettä. Viitattu 29.12.2020.

<https://sijoitusovi.com/vuokrasopimus-yleisimmat-virheet/>

Soininvaara, O. Akava Works. 15.10.2018. Asumistuki asuntopoliitiikan välineenä. Viitattu 17.12.2020. [https://akavaworks.fi/wp-](https://akavaworks.fi/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/Asumistuki_asuntopoliitiikan_valineena_Soininvaara_Akava_Works_raportti_20181.pdf)

[content/uploads/sites/2/2019/06/Asumistuki\\_asuntopoliitiikan\\_valineena\\_Soininvaara\\_Akava\\_Works\\_raportti\\_20181.pdf](https://akavaworks.fi/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/Asumistuki_asuntopoliitiikan_valineena_Soininvaara_Akava_Works_raportti_20181.pdf)

Sosiaali- ja terveysministeriö. 2021. Megatrendit vaikuttavat sosiaali- ja terveyspolitiikkaan.

Viitattu 23.2.2021. <https://stm.fi/megatrendit>

Suomen Vuokranantajat ry. 2020. Viitattu 16.12.2020. <https://vuokranantajat.fi/>

Suomen Vuokranantajat ry. 2021a. Viitattu 15.2.2021.

<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2021/>

Suomen Vuokranantajat ry. 22.2.2021b. Vuokranantajat ovat hyödyllisiä yhteiskunnalle.

Viitattu 8.3.2021. <https://vuokranantajat.fi/2021/02/vuokranantajat-ovat-hyodyllisia-yhteiskunnalle/>

Tieto & Trendit. 29.10.2020. Yli puolet viime vuonna myydyistä yksioista meni sijoittajille.

Viitattu 17.12.2020. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/>

Tilastokeskus. 14.10.2020. Perheiden ja yksinasuvien vuokralla-asuminen on yleistynyt.

Viitattu 2.1.2020. [https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_tie\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tie_002_fi.html)

Tilastokeskus. 2021. Käsitteet. Viitattu 3.3.2021.

<https://www.stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>

Tuokkola, E. Rahamedia. 6.7.2020. Sijoitusasunto uudiskohteessa - kannattaako vai ei?

Viitattu 4.3.2021. <https://rahamedia.fi/sijoitusasunto-uudiskohteesta-kannattaako-vai-ei/>

Valjus, K. Ostan Asuntoja Podcast #127. Spotify. Viitattu 4.2.2021.

<https://open.spotify.com/episode/358gCLObt7oPEhAXerNwGY>

Vannio, J. Legistum. 2021. Asuinhuoneiston vuokraus - vuokrasuhteen päättäminen. Viitattu 4.3.2021. <https://legistum.fi/artikkelit/vuokraaminen/>

VATT. 26.1.2021. Talouspolitiikan arviointineuvoston raportti 2020. Viitattu 29.1.2021. <https://www.talouspolitiikanarviointineuvosto.fi/wordpress/wp-content/uploads/2021/01/Raportti-2020.pdf>

Vero. 2020. Sijoitukset. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/>

Viljamaa, T. 30.1.2020. Suomen Vuokranantajat. Yksityiset vuokranantajat käyttävät maltillisesti velkaa ja lyhentävät lainoja maltillisesti. Viitattu 27.1.2021. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/yksityiset-vuokranantajat-kayttavat-maltillisesti-velkaa-ja-lyhentavat-lainojaan-santillisesti?publisherId=2345698&releasId=69873634>

Virtuaali-amk. 2021. Mitta-asteikko. Viitattu 11.1.2021. <http://www2.amk.fi/mater/tutkimusmenetelmat/kvantitat/kuvailu/mitta.htm>

#### Julkaisemattomat

Laurea. 2020. Tutkimus- ja kehittämismenetelmät -luentomateriaali. Viitattu 2.2.2021.

Rokkanen, S. 3.2.2021b. Miltä näyttää vuokramarkkinoilla? - Webinaari. Viitattu 4.2.2021.

Savonia-ammattikorkeakoulu. 2020. Luentomateriaali - Sijoitustoiminta. Viitattu 20.12.2020.

## Kuviot

Kuvio 1: Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus henkilöluvun mukaan 2009 ja 2019 (%). (Tilastokeskus 2020). .....	7
Kuvio 2: Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan (PTT 2019). .....	8
Kuvio 3: Esimerkkilaskelmat oman pääoman käytöstä ilman lainarahaa/velkavivulla (Väänänen 2015). .....	12
Kuvio 4: Asuntosijoittamisen tavoite (Vuokranantaja 2021 -kysely) .....	12
Kuvio 5: Vuokranantajakokemuksen perusteella tehty segmentointi .....	23
Kuvio 6: Asuntojen lukumäärän mukainen segmentointi.....	24
Kuvio 7: Vuokranantajasegmentointi kokemuksen ja asuntojen lukumäärän mukaan ..... <b>Virhe.</b> <b>Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>	
Kuvio 8: Vuokranantaja 2021 -kyselyyn perustuva jäsenpalvelujen ja -etujen tarpeellisuus, keskiarvo (Likert-asteikko 1-5).....	26
Kuvio 9: Vuokranantaja 2021 -kyselyyn perustuva tyytyväisyys jäsenpalveluihin ja -etuihin, keskiarvo (Likert-asteikko 1-5).....	26
Kuvio 10: Tulevaisuuden riskit asuntosijoittamisessa (Vuokranantaja 2021 -kysely). .....	31
Kuvio 11: Suurimmat haasteet vuokranantajana toiminnassa vastaajien omaan näkökulmaan perustuen (Vuokranantaja 2021 -kysely) .....	33

## Taulukot

Taulukko 1: Vuokranantajasegmentointi kokemuksen ja asuntojen lukumäärän mukaan .....	24
---	----

## Liitteet

Liite 1:Vuokranantaja 2021 -kysely .....	45
--	----

Liite 1: Vuokranantaja 2021 -kysely

# Vuokranantaja 2021 -kysely

## Tervetuloa vastaamaan Vuokranantaja 2021 kyselyyn!

Keräämme kyselyn avulla arvokasta tietoa yksityisistä vuokranantajista ja asuntosijoittajista. Tuloksia käytetään osana Suomen Vuokranantajien viestintää ja vaikuttamistyötä. Kyselyyn vastaamalla olet siis mukana vaikuttamassa ja muovaamassa asuntosijoittamisen tulevaisuutta Suomessa.

Kysely on auki vastauksia varten **6.12.** asti ja kaikki vastaukset käsitellään anonyymeinä ja luottamuksellisesti.

Vastaaminen vie aikaa noin 10-15 minuuttia ja jokainen vastaus on meille arvokas – kiitos jo etukäteen!

## Kyselyyn vastanneiden kesken arvomme 3 kpl iPad-tablettilaitteita.

Kyselyyn liittyvissä kysymyksissä voit olla yhteydessä [sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi](mailto:sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi).

*Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien etujärjestö. Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.*

## Taustatiedot

Kaikki kyselyn tiedot kerätään anonymisti ja taustatiedot ovat erittäin arvokasta tietoa kyselyn tulosten hyödyntämisessä. Toivomme siis, että kyselyyn vastaajat vastaisivat kaikkiin kohtiin.

### 1) Sukupuoli?

Nainen

Mies

Muu

### 2) Ikä?

Alle 30

30-39

40-49

50-59

60-69

70 tai yli

**3) Kotipaikka?**

Helsinki

Espoo-Kauniainen

Vantaa

Muu Uusimaa

Varsinais-Suomi

Satakunta

Kanta-Häme

Pirkanmaa

Päijät-Häme

Kymenlaakso

Etelä-Karjala

Etelä-Savo

Pohjois-Savo

Pohjois-Karjala

Keski-Suomi

Etelä-Pohjanmaa

Pohjanmaa

Keski-Pohjanmaa

Pohjois-Pohjanmaa

- Kainuu
- Lappi
- Ahvenanmaa
- Ulkomaat

**4) Korkein suorittamasi koulutus?**

- Kansakoulu / peruskoulu
- Ammatillinen tutkinto
- Ylioppilas
- Alempi korkeakoulututkinto
- Ylempi korkeakoulututkinto
- Ylin korkeakoulututkinto (tohtori)

**5) Vuosittaiset ansiotulot ennen veroja (brutto)?**

- Alle 30 000 euroa
- 30 000-59 999 euroa
- 60 000-99 999 euroa
- Yli 100 000 euroa

**6) Vuosittaiset pääomatulot ennen veroja?**

- alle 2 000 euroa
- 2 000-4 999 euroa
- 5 000-6 999 euroa
- 7 000-9 999 euroa
- 10 000-14 999 euroa
- 15 000-19 999 euroa

20 000-29 999 euroa

30 000-49 999 euroa

yli 50 000 euroa

**7) Vuosittaiset pääomatulot vuokratuloista ennen veroja?**

alle 2 000 euroa

2 000-4 999 euroa

5 000-6 999 euroa

7 000-9 999 euroa

10 000-14 999 euroa

15 000-19 999 euroa

20 000-29 999 euroa

30 000-49 999 euroa

yli 50 000 euroa

**Taustatiedot - Asuntosijoittaminen ja muu sijoitustoiminta**

**8) Kokemus vuokranantajana toimimisesta?**

Alle vuosi

1-2 vuotta

2-5 vuotta

5-10 vuotta

yli 10 vuotta

yli 20 vuotta

Mikäli omistat yhdessä muiden kuin omaan kotitalouteesi kuuluvien kanssa vuokra-asuntoja, pyöristä oma osuutesi lähimpään seuraavaan kokonaislukuun.

**9) Omistamiesi vuokra-asuntojen määrä?**



- 0
- 1
- 2
- 3
- 4-5
- 6-7
- 8-9
- 10-19
- 20-29
- 30-50
- yli 50

Jotta saisimme muodostettua tarkempaa arviota jäsentemme omistamien asuntojen kokonaismäärästä, pyydämme kirjaamaan omistamienne vuokra-asuntojen kokonaismäärän myös tarkkana lukuarvona avoimeen kenttään.

Mikäli omistat yhdessä muiden kuin omaan kotitalouteesi kuuluvien kanssa asuntoja, voit käyttää myös desimaaleja. Jos omistat esimerkiksi kaverisi kanssa asunnon puoliksi, kirjoita 0,5.

**10) Omistamiesi asuntojen tarkka lukumäärä?**

**11) Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana?**

Maakunta

Kaupunki

**12) Miten päädyit vuokranantajaksi?**

- Ostin asunnon sijoitusasunnoksi

- Jätin oman vanhan asuntoni vuokralle ostaessani uuden
- Jätin oman vanhan asuntoni vuokralle muuttaessani itse vuokralle
- Perin asunnon
- Muu, mikä?

**13) Mikä sinulla on (tai on ollut) asuntosijoittamisessasi tavoitteena?**

- Säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi
- Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen (ansiotyöstä luopuminen tai työn vähentäminen)
- Säästäminen suurta hankintaa tai muun unelman toteutumista varten
- Nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen
- Haluan tarjota vuokralaiselle kodin ja koen vuokranantajuuden yhteiskunnallisesti merkittäväksi
- Muu, mikä?

## **Vuokratuoton laskentakaava:**

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirto}}$$

**14) Mikä on keskimääräinen bruttovuokratuottosi (tuotto ennen veroja)?**

- 0-3%
- 3-5%
- 5-7%
- 7-9%

- 10% tai enemmän
- En laske vuokratuottoa

**15) Mikä seuraavista kuvastaa sinua parhaiten asuntosijoittajana?**

- Osta ja pidä -sijoittaja, joka hoitaa vuokrauksen pääsääntöisesti itse
- Osta ja pidä -sijoittaja, joka on ulkoistanut vuokraustoiminnan
- Asuntorahastosijoittaja
- Vuokraan huonetta tai huoneita pitkäaikaisesti
- Kalustettujen asuntojen vuokraaja
- Loma-asuntojen vuokraaja
- Flippaaja (osta, remontoi, myy -strategia)
- BRRRR-vuokranantaja (osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista)
- Rakennuttaja/rakentaja
- Muu, mikä?

**16) Oma sijoitustrategiani nojaa ensisijaisesti**

- Vuokratuottoon (Kassavirtaan)
- Arvonnousuun
- Minulla ei ole erityistä strategiaa
- Muu, mikä?

**17) Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asuntosijoittamisessa?**

- Pientä riskiä ja tuottoa (Ensisijaista minulle on varallisuuden turvaaminen)
- Maltillista riskiä ja tuottoa
- Suurta riskiä ja tuottoa (Ensisijaista minulle on varallisuuden kasvattaminen ja olen valmis ottamaan riskiä))

Muu, mikä?

**18) Harjoitatko asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta?**

Kyllä

En

Omistan asuntoja sekä yhtiön kautta että yksityishenkilönä

**19) Toimitko sijoitusasuntojesi taloyhtiöiden hallituksissa? (Voit valita useamman)**

Puheenjohtajana

Hallituksen jäsenenä

En ole mukana minkään taloyhtiön hallituksessa

Muussa asiantuntijaroolissa (täsmennä)

Valitse kaikki vaihtoehdot, joissa sinulla on tällä hetkellä sijoituksia.

**20) Missä sijoituskohteissa sinulla on sijoituksia?**

Asunnot

Liiketilat ja muut kiinteistöt

Osakkeet

Asuntorahastot

Muut rahastot (ml. ETF)

Korkosijoitukset

Metsä

Valuutat

Kryptovaluutat

Johdannaiset

Säästövakuutukset

Eläkesäästämisen tuotteet (vakuutukset tai PS-tili)

Muu, mikä?

### **Vuokrasuhteen alku**

#### **21) Minkälaisia vuokrasopimuksia käytät pääsääntöisesti?**

Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa vuokralaisen irtisanomismahdollisuutta on siirretty

Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa vuokralaisen irtisanomismahdollisuutta ei ole siirretty

Määräaikaisia sopimuksia

Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia (esim. AirBnB)

Muu, mikä?

#### **22) Minkälaisia vakuuksia käytät vuokrasopimuksissa? (Voit valita useamman)**

Vuokranantajan tilille maksettava vakuus

Pankin vuokravakuustili

Kelan / kunnan sosiaalitoimen maksusitoumus

Omavelkainen takaus sopimuksen ulkopuoliselta taholta

Ulkopuolisen palveluntarjoajan vakuus (esim. takausvakuutus)

En vaadi vuokralaiselta vakuutta

Muu, mikä?

#### **23) Kuinka monen kuukauden vakuutta käytät pääsääntöisesti vuokrasopimuksessa?**

0

1

1,5

2

3

Muu (täsmennä)

#### 24) Vuokrasuhteen alku - vastaa väittämiin

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Käytän vuokravälittäjää	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teen ilmoituksen asunnosta vuokravälityssivustoille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan henkilöllisyyden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hyväksyn KELAn vuokravakuuden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan tulot esim. palkkakuitin pyytämällä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan luottotiedot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teen kirjallisen raportin alkutarkastuksesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Valokuvaan tai videoin asunnon alkutarkastuksen yhteydessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Luovutan avaimet vasta vakuuden saamisen jälkeen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

#### 25) Vuokrasopimus - vastaa väittämiin

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Teen sopimuksen kirjallisesti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Käytän valmista vuokrasopimus pohjaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Käytän Suomen Vuokranantajien vuokrasopimus pohjaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa edellytetään kotivakuutusta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa on sovittu vuokran korottamisesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään lemmikkieläimet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Sopimuksessa kielletään tupakointi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään alivuokraus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään majoitustoiminta (esim. AirBnb, FridayFlats)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

## 26) Käytän sopimuksissa vuokrankorotusperusteena

- Elinkustannusindeksiä
- Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä
- Prosentuaalista korotusperustetta (esim. enintään 3 % vuodessa)
- Yhdistelmä edellä mainituista
- Vuokrasopimuksessani ei ole korotusperustetta
- Muu, mikä?

## 27) Tärkeimmät vuokralaisvalintaan vaikuttavat asiat (valitse kolme merkittävintä)

- Säännölliset tulot
- Vuokralaisella on opiskelupaikka
- Ei luottohäiriömerkintöjä
- Ei lemmikkieläimiä
- Vuokralaisen tavoite asua asunnossa pitkään
- Suositukset edellisiltä vuokranantajilta
- Asunto sopii vuokralaisen elämäntilanteeseen
- Luotettava olemus
- Ei tupakoi

## Vuokrasuhteen aikana

**28) Mikä on pääasiallinen yhteydenpitotapasi vuokralaisesi kanssa vuokrasuhteen aikana?**

- Henkilökohtaiset tapaamiset
- Puhelut
- Tekstiviestit
- Sähköpostit
- Sosiaalinen media (WhatsApp, Facebook jne.)
- Sovin vuokralaisen kanssa asiasta erikseen
- Muu, mikä?

**29) Kuinka usein pidät yhteyttä vuokralaiseen keskimäärin?**

- Kuukausittain
- Useammin kuin kerran vuodessa
- Kerran vuodessa
- Harvemmin kuin kerran vuodessa

**30) Miten usein käyt huoneistossa vuokrasuhteen aikana keskimäärin?**

- Kuukausittain
- Useammin kuin kerran vuodessa
- Kerran vuodessa
- Harvemmin kuin kerran vuodessa

**31) Vastaa väittämiin majoitussivustoista (mm. AirBnb tai Booking.com)**

En  
osaa  
Kyllä Ei sanoa

Olen itse tarjonnut asuntoa vuokralle satunnaisesti majoitussivuston kautta



En  
osaa  
Kyllä Ei sanoa

Minulla on vuokra-asunto yksinomaan majoitussivuston kautta vuokrattavissa.

Vuokralaiseni on tietääkseni vuokrannut asuntoa majoitussivuston kautta.

**32) Kuinka usein korotat vuokraa?**

- Vuosittain
- Harvemmin kuin vuosittain
- En korota vuokraa vuokrasuhteen aikana

**33) Kuinka pitkiä vuokrasuhteesi ovat olleet keskimäärin?**

- Alle vuoden
- Alle kaksi vuotta
- Alle kolme vuotta
- Alle viisi vuotta
- Yli viisi vuotta

**34) Onko vuokralaisesi vuokranmaksussa ollut ongelmia viimeisen 12 kuukauden aikana?**

- Ei
- Kyllä, vuokrat ovat olleet satunnaisesti myöhässä alle viikon
- Kyllä, vuokrat ovat olleet yli viikon myöhässä
- Kyllä, kaikkia vuokria ei ole maksettu

**35) Jouduitko pidättämään vakuutta viimeisen vuokrasopimuksesi päättyessä?**

- En
- Kyllä, osan vakuudesta

Kyllä, koko vakuuden

*Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut pidättämään vakuuden tai osan siitä!*

**36) Jos olet joutunut pidättämään vakuutta, minkä on ollut syy? (Voit vastata useamman vaihtoehdon)**

Maksamattomat vuokrat

Vahinkojen korjauskustannukset

Loppusiivouskustannukset

Sopimussakko

Vahingoista johtuva vuokratulon menetys

Muu, mikä?

**37) Oletko joutunut turvautumaan vuokrasopimuksen purkamiseen viimeisen 12 kuukauden aikana?**

En

Kyllä

*Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut purkamaan vuokrasopimuksen!*

**38) Jos olet joutunut turvautumaan purkamiseen viimeisen 12 kuukauden aikana, millä perusteella purkaminen on tapahtunut?**

Vuokranmaksun laiminlyönti

Luvaton jälleenvuokraus

Käyttötarkoituksen vastainen käyttö

Häiritsevä elämä

Huoneiston huono hoito

Sen rikkominen, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämisestä on säädetty tai määrätty

Muu, mikä?

*Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut purkamaan vuokrasopimuksen!*

**39) Jos olet joutunut purkamaan vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella viimeisen 12 kuukauden aikana, kuinka monen kuukauden vuokrat ovat olleet maksamatta ennen kuin olet ryhtynyt purkutoimenpiteisiin?**

- 1 kuukausi
- 2 kuukautta
- 3 kuukautta
- 4 kuukautta
- 5 kuukautta
- Puoli vuotta tai yli

**40) Oletko joutunut turvautumaan häätöön viimeisen 12 kuukauden aikana?**

- En
- Kyllä

*Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut turvautumaan häätöön!*

**41) Jos olet joutunut turvautumaan häätöön viimeisen 12 kuukauden aikana, kuinka kauan häätöprosessi on kestänyt kokonaisuudessaan?**

- Alle 2 kuukautta
- 2-3 kuukautta
- 3-6 kuukautta
- 6-12 kuukautta
- Yli vuoden
- Muu (täsmennä)

**Rahoituskysymykset**

**42) Oletko hankkinut viimeisen kahden vuoden aikana uudisasunnon sijoituskohteeksi?**

- Kyllä
- En

**43) Suositko asentosijoituksissasi yleisesti uudiskohteita vai vanhoja kohteita?**

- Uudiskohteita
- Vanhoja kohteita
- Tapauskohtaisesti sekä vanhoja kohteita että uudiskohteita

**44) Käytätkö velkaa (taloyhtiölaina/oma pankkilaina) asentosijoitustesi rahoittamiseen?**

- Kyllä
- En

**45) Kun ostat sijoitusasuntoa, kuinka paljon otat keskimäärin velkaa (taloyhtiölaina ja oma pankkilaina yhteensä) asunnon velattomasta hinnasta?**

- 100 %
- 90-99 %
- 80-89 %
- 70-79 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 30-50 %
- Alle 30 %
- En käytä velkaa lainkaan sijoitusasuntojen hankintaan

**46) Kuinka paljon sinulla on taloyhtiölainoja yhteensä suhteessa sijoitusasuntojesi arvoon?**

- Yli 70 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 30-49 %

- 10-29 %
- Alle 10 %
- Sijoitusasunnoissani ei ole taloyhtiölainaa

**47) Kuinka monta prosenttia sinulla on lainaa yhteensä (taloyhtiölaina sekä oma pankkilaina) suhteessa sijoitusasuntojesi markkina-arvoon?**

- 90-100 %
- 80-89 %
- 70-79 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 40-49 %
- 30-39 %
- 20-29 %
- 10-19 %
- alle 10 %
- Sijoitusasuntoni on/ovat velaton/velattomia

**48) Onko sinulla ollut vaikeuksia maksaa viimeisen 12 kuukauden aikana taloyhtiölle hoito- tai rahoitusvastikkeita?**

- Ei
- Kyllä, pieniä vaikeuksia
- Kyllä, suuria vaikeuksia
- Muu, mikä?

**49) Mitä vakuuksia olet käyttänyt sijoitusasuntolainoissasi? (Valitse kaikki käyttämäsi)**

- Hankittavaa asuntoa

- Muita sijoitusasuntoja
- Omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa
- Osakkeita tai muita arvopapereita
- En ole käyttänyt henkilökohtaista pankkilainaa asuntosijoitusten rahoittamiseen
- Muu, mikä?

**50) Kuinka pitkiä sijoitusasuntolainasi (ei taloyhtiölainat) ovat nostettaessa?**

- Yli 25 vuotta
- 25 vuotta
- 20 vuotta
- 15 vuotta
- 10 vuotta
- alle 10 vuotta
- En ole nostanut sijoitusasuntolainaa
- Muu, mikä?

Valtiovarainministeriön työryhmä on ehdottanut, että Suomessa otettaisiin käyttöön pakottava 450 % enimmäisvelkasuhderajoite. Velkaa ei saisi kokonaisuudessaan olla enempää kuin 450 % bruttovuosituloista.

Jos esimerkiksi kuukausitulot ovat 3 000 euroa, saisi velkaa olla enintään 162 000 euroa. Lainaa myönnettäessä huomioitaisiin vain senhetkiset tulot, eikä esimerkiksi tulevan sijoitusasunnon vuokratuloja.

**51) Miten 450 % enimmäisvelkasuhde vaikuttaisi sinun asuntosijoitustoimintaasi?**

- Estäisi täysin asuntosijoitustoiminnan kasvattamisen
- Vaikeuttaisi merkittävästi asuntosijoitustoimintaa
- Vaikeuttaisi hieman asuntosijoitustoimintaa
- Ei vaikutusta minuun

Muu, mikä?

Pääministeri Marinin hallitusohjelmaan on kirjattu selvitys taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennysoikeuden poistamisesta. Poiston jälkeen uudis- tai korjausrakentamista varten otettujen tuloutettujen taloyhtiölainojen rahoitusvastikkeita ei saisi enää vähentää verotuksessa vuokratuloista, vaan nämä huomioitaisiin vasta asuntoa myytäessä.

**Arvio miten vähennysoikeuden poistaminen vaikuttaisi sinuun seuraavissa tapauksissa?** Oletuksena on kaikissa vaihtoehdoissa, että rahoitusvastike on tuloutettu.

**52) Uudiskohde, jossa paljon rakentamiseen liittyvää yhtiölainaa**

- Kiinnostukseni loppuisi täysin
- Kiinnostukseni laskisi merkittävästi
- Kiinnostukseni laskisi hieman
- Ei vaikuttaisi kiinnostukseeni
- Kiinnostukseni kasvaisi hieman
- Kiinnostukseni kasvaisi merkittävästi
- En ole kiinnostunut ylipäättäen
- Muu, mikä?

**53) Vanha kohde, jossa paljon korjaukseen liittyvää yhtiölainaa**

- Kiinnostukseni loppuisi täysin
- Kiinnostukseni laskisi merkittävästi
- Kiinnostukseni laskisi hieman
- Ei vaikuttaisi kiinnostukseeni
- Kiinnostukseni kasvaisi hieman
- Kiinnostukseni kasvaisi merkittävästi
- En ole kiinnostunut ylipäättäen
- Muu, mikä?

**Asuntosijoittamisen näkymät ja toimintaympäristön muutokset**

**54) Oletko hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana?**

Kyllä

En

**55) Aiotko hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?**

Kyllä

Mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa

En

**56) Ota kantaa väitteeseen: Ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka tämä nostaisi vuokra-asunnon hoitokuluja**

Täysin samaa mieltä

Jokseenkin samaa mieltä

Ei samaa eikä eri mieltä

Jokseenkin eri mieltä

Täysin eri mieltä

**57) Arvioi seuraavien asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeyttä sinulle (5 = todella tärkeä, 1 = ei lainkaan tärkeä)**

1 2 3 4 5

Asuntosijoittamisen verokohtelu

Asuntosijoittamisen rahoituksen saatavuuden sääntely

Yksityisille vuokranantajille tilaa antava asuntopolitiikka

Sosiaaliturvan muutokset

Vuokrasuhteisiin liittyvä sääntely



	1	2	3	4	5
Vuokratasoon ja -korotuksiin liittyvä sääntely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrananjan ja vuokralaisen vastuukysymykset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Airbnb-toiminnan sääntelyn kysymykset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiöiden toimintaa koskevat säädökset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**58) Mitkä asiat koet tulevaisuuden riskeiksi asentosijoittamisessa? (5=Erittäin merkittävä riski, 1= Ei lainkaan merkittävä riski)**

	1	2	3	4	5
Talouden yleinen epävarmuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokraukseen liittyvän lainsäädännön kehitys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verotuksen kiristyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Korkojen nousu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarjonnan lisääntyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kysynnän vähentyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sääntelyn lisääntyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**59) Mitkä asiat koet haastaviksi vuokranantajana toimimisessa? (5=Erittäin haastavaksi, 1= Ei lainkaan haastavaksi)**

	1	2	3	4	5
Uuden vuokralaisen löytäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokralaisten kanssa asiointi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrasopimuksen juridinen sisältö	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	1	2	3	4	5
Tyhjien kuukausien välttäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön asioihin vaikuttaminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mahdolliset asuntoon kohdistuvat vahingot ja niiltä suojautuminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokranantajan oikeusturva	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Uusien sähköisten työkalujen käyttäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**60) Mitkä asiat koet haastaviksi juuri nyt oman toimintasi näkökulmasta? (5=Erittäin haastava, 1= Ei lainkaan haastava)**

	1	2	3	4	5
Uuden sijoitusasunnon löytäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Uuden vuokralaisen löytäminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nykyisen vuokralaisen käyttäytyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokratason kehitys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntojen hintakehitys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiön remonttien suunnittelu ja toteutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon remontointi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rahoituksen saatavuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asunnon mahdolliset rakennusvirheet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**61) Mistä saat tukea ja tietoa asuntosijoittamiseen liittyen?**

- Suomen Vuokranantajilta
- Perheeltä, ystäviltä, tuttavilta
- Blogeista ja podcasteista
- Sosiaalisesta mediasta
- Muualta internistä
- Mediasta
- Pankista
- Muu, mikä?

**62) Liityin Suomen Vuokranantajiin, koska (valitse tärkein vaihtoehto)**

- Halusin hyödyntää jäsenetuja
- Halusin kuulua yhdistykseen, joka ajaa vuokranantajan etua
- Halusin mukaan vuokranantajayhteisöön ja yhdistyksen toimintaan
- Tarvitsin apua akuuttiin vuokraukseen liittyvään ongelmaan
- Halusin kokeilla jäsenyyttä hyvän tarjouksen innostamana
- Muu, mikä?

**63) Mistä kuulit yhdistyksestä?**

- Lehdestä
- Internetistä
- Sosiaalisesta mediasta
- Tuttava suositteli
- Messuilta
- Yhdistyksen yhteistyökumppanilta
- Yhdistyksen järjestämässä koulutuksessa



	Tyytyväisyys					Tarpeellisuus				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Vuokranantaja-lehti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistölehden digiversio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Luottotietotarkistus alennuksella	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koulutukset (sis. webinaarit)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jäsenilaisuudet (sis. virtuaalilaisuudet)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokramarkkinakatsaukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alennukset vuokra-asuntoilmoituksista	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maksuton perintäpalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokranantajavakuutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Securentin maksuton takausvakuutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**68) Minkälaisena pidät jäsenmaksua suhteessa sillä saataviin palveluihin?**

- Edullisena
- Jokseenkin edullisena
- Sopivana
- Jokseenkin kalliina
- Kalliina
- En osaa sanoa

**69) Onko alueellasi mielestäsi riittävästi Suomen Vuokranantajien järjestämiä tapahtumia?**

- Kyllä
- Ei

En osaa sanoa

**70) Mihin seuraavista palveluista haluaisit, että Suomen Vuokranantajat panostaisi enemmän? (5=Näen erittäin tärkeänä, 1=En näe yhtään tärkeänä)**

1 2 3 4 5

Webinaarit

Kabinetit

Isot koulutustapahtumat (esim. risteily, Vuokranantajatapahtuma)

Kaupunkikohtainen ajantasainen vuokramarkkinatieto

Vuokraustoiminnan digitaalisiin palveluihin

**71) Kiitos vastauksistasi! Sana on tässä kohti vapaa. Mitä muita terveisiä haluaisit lähettää Suomen Vuokranantajille tätä kyselyä koskien, tai yleisesti vuokraustoimintaan ja asuntosijoittamiseen liittyen?**