



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Vertti Huttunen

Perinnön sijoittaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2021

Tekijä Otsikko	Vertti Huttunen Perinnön sijoittaminen
Sivumäärä Aika	33 sivua Toukokuu 2021
Tutkinto	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Elisabeth Schauman
<p>Opinnäytetyössä tutkittiin, mistä perintö koostuu ja miten se tulisi sijoittaa. Opinnäytetyön tavoitteena oli lisätä perinnön saajan tietoisuutta erilaisista sijoitusinstrumenteista ja helpottaa valitsemaan näistä juuri itselle sopivat vaihtoehdot. Perityn asunnon osalta sijoittamista tutkittiin kolmella esimerkillä.</p> <p>Tutkimuksen teoreettisessa osiossa käytiin läpi tuoton ja riskin määrittelyä sekä yleisimpiä sijoitusinstrumentteja. Lisäksi perehdyttiin erilaisiin sijoittajaprofiileihin ja asioihin, joita sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehdessä.</p> <p>Empiirisessä osassa tutkittiin tapauskohtaisesti kolmen eri alueen asuntojen myyntihintoja, vuokratuloja ja hintakehityksiä. Tutkimuksessa laskettiin eri tapauksien mahdolliset vuokratuotot ja selvitettiin, onko asunto hyvä kohde sijoitusasunnoksi, vai olisiko asunto syytä myydä.</p> <p>Tutkimuksen perusteella todettiin, että erityisesti asunnon sijainti vaikuttaa asentosijoittamisen kannattavuuteen. Kasvukeskuksissa asunnosta voidaan saada hyvää tuottoa pienellä riskillä vuokratulojen ja erityisesti arvonnousun myötä. Muuttotappiollisilla alueilla taas vuokratulojen pitäisi olla merkittävästi suuremmat, koska asuntojen hintakehitys on usein negatiivinen.</p>	
Avainsanat	perintö, sijoittaminen, asentosijoittaminen, sijoitustuotteet

Author Title	Vertti Huttunen Investing an Inheritance
Number of Pages Date	33 pages May 2021
Degree	Economics and Business Administration
Degree Programme	Accounting and Finance
Specialisation option	Finance
Instructor	Elisabeth Schauman, Senior Lecturer
<p>The aim of this thesis was to examine what assets the inheritance consists of, and how to invest it. The aim was also to increase the inheritor's knowledge of different investment options and help the inheritor to find the best solutions for investing. The thesis focused on inherited real estate, and the property was examined through three different examples.</p> <p>In the theoretical part of the study, the general focus was on profit and risk, and the most common investment options. In addition, different investor profiles were explored, and the matters investor should consider when making an investment decision.</p> <p>In the practical part of the study, sales prices, rental incomes, and price developments of real estate were examined in three different areas. This was done on an individual case basis. The study calculated the potential rental income in different cases and found out, whether the real estate is a good target for housing investment, or whether the real estate should be sold.</p> <p>This thesis came to a conclusion that especially the real estate's location affects the profitability of housing investment. In growth centers, a good return can be obtained at a low risk with rental incomes and as an increase in value. On the other hand, in the areas with migration losses, rental income should be significantly higher since the value of real estates is often decreasing.</p>	
Keywords	Inheritance, investing, real estate, investment options

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aihe ja tutkimusongelma	1
1.2	Työn rajaaminen	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	2
1.4	Tutkimusaineisto	2
2	Tuotto ja riski	3
3	Sijoitustuotteet	4
3.1	Yleistä sijoitustuotteista	4
3.2	Osake	4
3.3	Rahasto	6
3.3.1	Korkorahasto	7
3.3.2	Osakerahasto	8
3.3.3	Yhdistelmärahasto	9
3.4	ETF	10
3.5	Joukkovelkakirjalaina	10
3.6	Indeksilaina	12
3.7	Kiinteistösijoittaminen	14
4	Sijoitustuotteen valinta	15
4.1	Sijoitushorisontti	16
4.2	Riskinsietokyky	16
4.3	Sijoitussumma	16
4.4	Informaatio	17
5	Sijoittajaprofiilit	18
5.1	Varovainen sijoittaja	18
5.2	Maltillinen sijoittaja	19
5.3	Tuotto-sijoittaja	19
5.4	Rohkea sijoittaja	19
6	Perityn asunnon sijoittaminen	20
6.1	Asunnon analysointi	20
6.2	Asunnon vuokraaminen	21
6.3	Asunnon myyminen	23

7	Esimerkit peritystä asunnosta	23
7.1	Esimerkki 1 / Kerrostalo Kuhmo	23
7.2	Esimerkki 2 / Kerrostalo Turku	25
7.3	Esimerkki 3 / Kerrostalo Helsinki	27
8	Johtopäätökset	29
8.1	Yhteenveto	29
8.2	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti	30
8.3	Jatkotutkimusmahdollisuudet	30
	Lähteet	31

1 Johdanto

Opinnäytetyö käsittelee perinnön saamista ja sen sijoitusvaihtoehtoja. Valitsin aiheen, sillä sijoittaminen ja erilaiset sijoitusinstrumentit kiinnostavat minua. Useimmille meistä perinnön saaminen tulee myös konkreettisesti vastaan jossain vaiheessa elämää. Olen itse erityisen kiinnostunut osakkeista, mutta haen opinnäytetyöllä myös itselleni laajempaa tuntemusta muista sijoitustuotteista sekä ymmärrystä siitä, mikä on paras ratkaisu perityn asunnon näkökulmasta. Perintö ei kuitenkaan aina ole ainoastaan euroja pankkitilillä.

1.1 Aihe ja tutkimusongelma

Suomessa jaetaan seuraavaksi Suomen vauraimpien eli vuosina 1945–1950 syntyneiden suurten ikäluokkien perintö. Nykyisten yli 75-vuotiaiden varallisuus on jo kolme kertaa suurempi verrattuna 1980-luvun vanhuksiin. Samaan aikaan perinnön saajia on vähemmän ikäluokkien pienenentyessä. Keskimäärin perinnöstä yli puolet koostuu asunnon arvosta (Lähteenmäki 2020.)

Tulevat jättiperinnöt eivät kuitenkaan jakaudu tasan. Kaupungeissa ja muuttovoittoisilla alueilla asuntojen hinnat ovat nousseet, kun taas maaseudulla hinnat ovat olleet laskussa ja ostajaa voi olla vaikea löytää tyhjenevistä kylistä. (Lähteenmäki 2020.)

Osa perinnöstä voidaan saada suoraan rahana tai viimeistään mahdollisen asunnon myynti- tai vuokratuloista. Tutkimusongelmaksi muodostuu selvitys siitä, mitä kannattaa tehdä peritylle asunnolle. Teoriaosassa käsittelem lisäksi erilaisia sijoitustuotteita, miten näihin sijoitetaan ja minkä tyyppiselle sijoittajalle mikäkin sijoitustuote sopii parhaiten. Tutkimusongelmaan haen vastauksia kolmella tutkimuskysymyksellä.

Tutkimuskysymykset:

- Mikä on asunnon mahdollinen myyntihinta?
- Mitkä ovat asunnon mahdolliset vuokratuotot?
- Mikä on asunnon arvioitu hintakehitys tulevaisuudessa?

1.2 Työn rajaaminen

Perinnön sijoittaminen on todella laaja käsite, sillä se sisältää asuntoon liittyvät toimet sekä kaikki lukuisat sijoitusinstrumentit. Opinnäytetyön tarkoituksena ei ole käydä kaikkia näitä mahdollisia sijoitustuotteita läpi vaan keskittyä niistä yleisimpiin, kuten osakkeisiin, rahastoihin, joukkovelkakirjalainoihin ja asunnon myyntiin tai vuokraamiseen.

Verotus on tärkeä osa perinnön vastaanottamisessa ja sijoittamisessa. Verotuksesta löytyy kuitenkin useita opinnäytetöitä ja muutakin tietoa, joten rajaan verotuksen pois omasta opinnäytetyöstäni. Opinnäytetyössä keskityn nimenomaan varojen sijoittamiseen ja asuntoon liittyviin toimiin.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Käyttämäni tutkimusmenetelmät ovat kvalitatiivisia. Kvalitatiivisen tutkimuksen elementtejä ovat tutkittavasta aiheesta tehdyt tutkimukset ja muotoillut teorit, empiiriset aineistot sekä tutkijan oma ajattelu ja päättely. Tutkimuksen suuntautuminen on fenomenografinen, sillä ihmisillä on erilaisia käsityksiä ja kokemuksia sijoittamisesta. (Rissanen 2006.)

Opinnäytetyössä tutkin erilaisten käsitysten ja sijoitussuunnitelmien eroja ja valitsen niistä sijoittajalle parhaat vaihtoehdot. Lähdetietoina käytän aihetta koskevaa kirjallisuutta ja sijoitusinstrumenttien tuottokehityksiä.

Pyrin tutkimuksessa löytämään parhaat sijoitustuotteet erilaisten yksilöiden tilanteeseen. Esimerkiksi perinnönsaajan ikä ja elämäntilanne vaikuttavat merkittävästi sijoitustuotteiden valintaan.

1.4 Tutkimusaineisto

Asuntojen arvot vaihtelevat todella paljon erityisesti maantieteellisistä syistä. Opinnäytetyössä tutkin aihetta esimerkeillä. Otin kolme esimerkkiä eri puolilta Suomea myynnissä ja vuokralla olevista asunnoista, ja vertailin niiden mahdollisia myynti- ja vuokratuloja. Tutkin myös asuntojen hintakehityksiä. Asuntojen arvoja ja mahdollisia vuokratuloja tutkin asuntoja välittävien firmojen sivuilta. Sijoitustuotteisiin ja erilaisiin sijoittajaprofiileihin perehdyin aihetta käsittelevän kirjallisuuden perusteella.

2 Tuotto ja riski

Yksinkertaistettuna sijoituksen tuotto-odotukseen liittyvä riski on tuoton kokonaisvaihtelu eli keskihajonta. Keskihajonnalla mitataan, kuinka paljon sijoituksen tuotto on tietyllä aikavälillä poikennut pitkän aikavälin keskiarvosta. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2019, 19.)

Tuotto koostuu sijoituksesta saaduista rahavirroista (esimerkiksi osingot, korkotuotot ja vuokrat) ja pääoman arvonmuutoksesta. Osakkeiden tuotto muodostuu mahdollisista osingoista ja osakkeen arvonnoususta. Velkakirjoissa taas merkittävin tulonlähde on lainalle maksettava korko. Reaaliomaisuuksissa kuten asunnoissa sijoittaja saa säännöllistä tuottoa vuokratuloina. Asunnoissa toinen tuoton lähde on arvonnousu. (Mistä tuotto syntyy?)

Sijoituskohte	Tuotto (%)	Keskihajonta (%)
S&P 500 -osakeindeksi	11,4	19,6
Valtion obligaatiot	5,1	7,7
Rahamarkkinasijoitukset	3,4	3,0
Inflaatio	3,1	4,0

Kuvio 1. Sijoituskohteiden keskimääräiset vuosituotot ja keskihajonnat Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoilla 1926–2000 (Kallunki ym. 2019, 20).

Kuviossa 1 on esitetty eri sijoituskohteiden keskimääräiset vuosituotot ja keskihajonnat Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoilla. Kuten nähdään, on S&P 500-osakeindeksin vuosituotto ollut keskimäärin 11,4 prosenttia, joka on muita selvästi korkeampi. Toisaalta indeksin keskihajonta on myös selkeästi suurin. Indeksien tuotto on siis vaihdellut keskimäärin 19,6 prosenttia keskimääräisestä tuotosta joko ylös- tai alaspäin.

Tästä voidaan todeta, että mikäli sijoittaja on valmis tuottojen ajalliseen heilahteluun myös alaspäin, on osakesijoitukset paras sijoituskohte. Mikäli sijoittaja taas haluaa taiseempaa tuottoa pienemmällä heilahduksilla, ovat esimerkiksi valtion obligaatiot tai rahamarkkinasijoitukset parempia vaihtoehtoja.

3 Sijoitustuotteet

Vuonna 2016 yli 75-vuotiaiden kotitalouksien varojen keskiarvo oli 218 641 euroa. Tästä noin puolet koostui asunnosta (Lähteenmäki 2020, 31). Perinnön sijoittamisessa tulee siis huomioida perityn asunnon lisäksi muut varat kuten pankkitalletukset, osakkeet ja rahastot. Peritty asunto voidaan myös myydä tai asettaa vuokralle, jolloin asunnosta saatavat tuotot voidaan jatkosijoittaa. Tämän takia on tärkeää perehtyä erilaisiin sijoitustuotteisiin.

3.1 Yleistä sijoitustuotteista

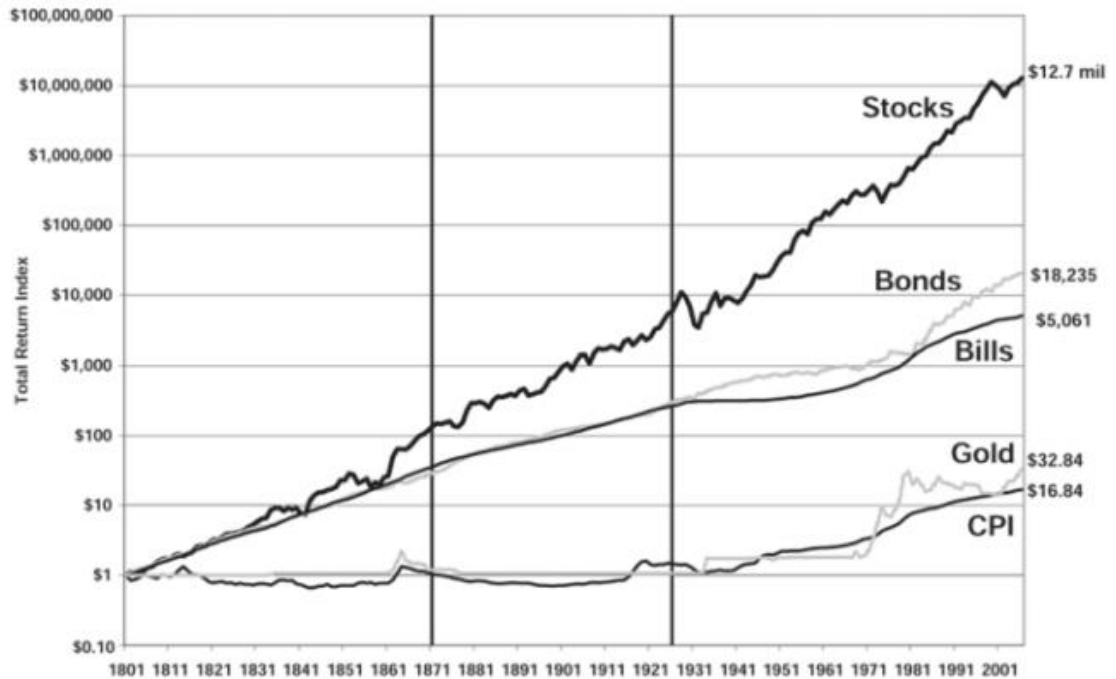
Monille perinnön saaminen tulee vastaan jossakin vaiheessa elämää, eikä perinnölle ole välttämättä suunniteltu mitään sijoituskohteita. Danske Bankin mukaan vain 36 prosenttia suomalaisista sijoittaa ylimääräisiä säästöjään. (Suomalaisille miehille sijoittaminen on harrastus, naisille haaste. 2020.) Täten perinnön sijoittaminen on useimmille mahdollisesti ensimmäinen askel kohti sijoittamista. Tutkimuksessa keskitynkin siis yleisimpiin ja helpoiten ymmärrettäviin sijoitustuotteisiin monimutkaisen ja enemmän tietoa tarvittavien sijaan.

Sijoitustuotteita, joita käsittelen tutkimuksessa laajemmin, ovat osakkeet, rahastot, ETF:t, joukkovelkakirjalainat, indeksilainat ja kiinteistösijoitukset. Nämä ovat kaikki melko yksinkertaisia sijoitustuotteita, mutta niiden riskit ja sitä kautta mahdolliset tuotot ja tappiot vaihtelevat merkittävästi.

3.2 Osake

Osake on osuus yhtiöstä. Osakkeita ostettaessa sijoittajasta tulee yrityksen omistaja, joka on täten oikeutettu yhtiön voittoihin. Yhtiöt maksavat voittoja osinkoina. Kun yhtiöllä menee hyvin, yleensä myös osakkeen omistaja saa osuutensa yhtiön menestyksestä osinkojen ja osakkeen arvonnousun myötä. Mikäli yhtiöllä taas menee huonosti, voi sijoittaja menettää varojaan osakekurssin laskun takia. On myös mahdollista, että yhtiö

menee konkurssiin, jolloin sijoittaja voi menettää koko sijoituksena. Historia näyttää, että pitkällä sijoitushorisontilla osakesijoittaminen on kaikista tuottavin sijoitusmuoto. (Pesonen 2013, 88–90.)



Kuvio 2. Nimellistuottoindeksit 1802–2006 (Siegel 2008, 6).

Kuviossa 2 on verrattu eri sijoitustuotteiden tuottoja vuosien 1802 ja 2006 välisellä ajalla. Kuviossa huomataan, että pitkällä aikavälillä osakkeet ovat ylivoimaisesti tuottavin sijoitusmuoto. Vuoden 1929 pörssiromahdus on pitkällä sijoitushorisontilla vain pieni notkahdus. Kuviossa myös huomataan, että vuonna 1802 sijoitettu yksi dollari olisi laajimmalla mahdollisella sijoitusportfoliolla kasvanut reilussa 200 vuodessa 12,7 miljoonan dollarin suuruiseksi. (Siegel 2008, 6.)

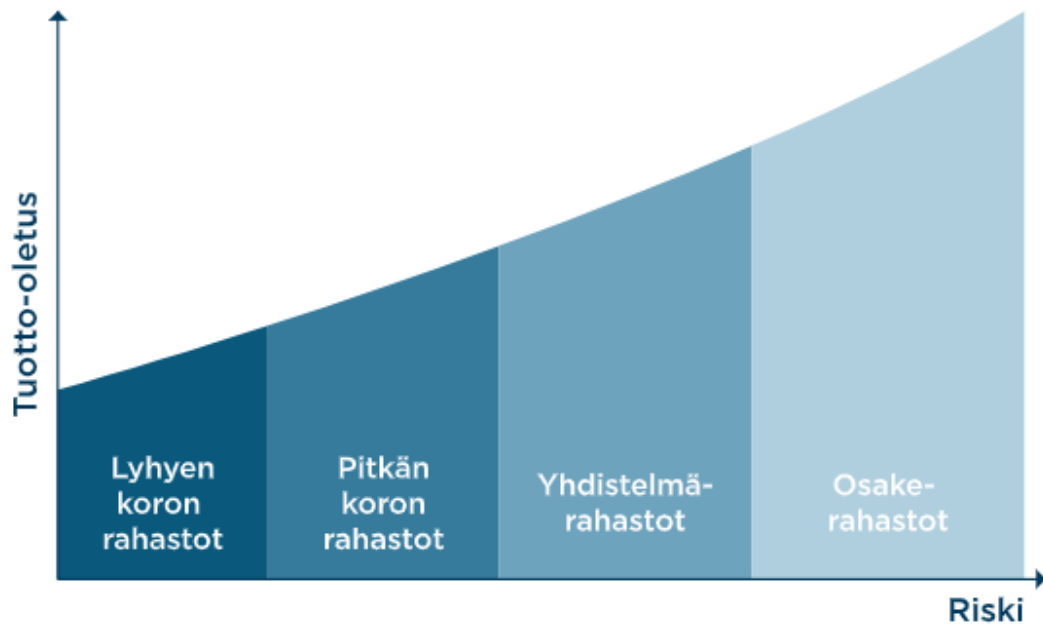
Osakkeisiin liittyvät kaupankäyntikulut voivat nousta suuriksi, mikäli kauppaa käy pienillä summilla. Esimerkiksi Nordnetissä kaupankäyntikulut Helsingin pörssissä ovat tavalliselle sijoittajalle pienimillään 7–9 euroa jokaista kauppaa kohden (Hinnasto 2020). Hyvänä rajana kaupankäyntikuluille pidetään yhtä prosenttia (Aaltonen 2021). Tämä tarkoittaa, että osakkeisiin tulisi sijoittaa vähintään 700–900 euroa kerralla.

3.3 Rahasto

Rahastot ovat erinomainen tapa sijoitusten hajauttamiseen. Rahasto koostuu useista eri sijoituskohteista kuten osakkeista ja korkotuotteista. Rahastoa hoitaa rahastonhoitaja, joten sijoittajan ei itse tarvitse jatkuvasti seurata sijoituksiaan. Rahastoihin voi myös sijoittaa pienemmällä pääomalla kuin suoraan osakkeisiin. Esimerkiksi tuhannella eurolla ei suoraan osakkeisiin saa hyvää hajautusta, mutta rahastoon voi sijoittaa pienemmälläkin summalla. (Pesonen 2013, 122.)

Rahastojen kulut koostuvat merkintäpalkkiosta, lunastuspalkkiosta ja juoksevista kuluista. Palkkiot ja kulut vaihtelevat paljon. Aktiivinen rahasto, jossa salkunhoitaja aktiivisesti tekee sijoituspäätöksiä, perii suurempaa palkkiota kuin passiivinen indeksirahasto, joka seuraa tiettyä kohdeindeksiä. (Heikinheimo 2021.) Kotimaisissa rahastoissa merkintä- ja lunastuspalkkiot ovat keskimäärin noin yhden prosentin (Millaisia palkkioita rahastoyhtiöt perivät). Tarkat merkintäpalkkiot, lunastuspalkkiot ja juoksevat kulut löytyvät rahastojen avaintietoesitteistä.

Rahastoja on olemassa paljon erilaisia. Niiden riskit ja näin ollen myös tuotto-oletukset vaihtelevat. On olemassa korkorahastoja, yhdistelmärahastoja ja osakerahastoja. Nimensä mukaisesti nämä rahastot sijoittavat suurimmaksi osaksi joko korkotuotteisiin tai osakkeisiin ja yhdistelmärahastoissa molempiin. (Pesonen 2013, 132–148.)



Kuvio 3. Rahastojen tuotto-oletus ja riski (Rahastot 2012, 7).

Kuviossa 3 on verrattu erityyppisten rahastojen tuotto-oletuksia ja riskiä. Kuten huomataan riskin noustessa, myös tuotto-oletus nousee. Riskittömimmät rahastot ovat korkorahastoja, kun taas eniten riskiä sisältävät rahastot ovat osakerahastoja.

3.3.1 Korkorahasto

Korkorahastot voidaan jakaa sijoituskohteidensa juoksuajan eli maturiteetin mukaan lyhyen, keskipitkän ja pitkän koron rahastoihin. Rahastoja voidaan jakaa myös valtiolainojen tai yrityslainojen mukaan ja alueellisen jaon mukaan. Korkorahastot hajauttavat sijoituksiaan maantieteellisesti ja eri liikkeellelaskijoiden lainoihin. Tämän lisäksi korkorahastot myös hajauttavat sijoituksiaan ajallisesti, eli ostavat eri aikaan eripituisia joukkolainoja. (Pesonen 2013, 133.)

Lyhyen koron rahastot sijoittavat varansa rahamarkkinasijoituksiin. Rahamarkkinoihin kuuluvat korkoinstrumentit, joiden laina-aika on enintään vuoden mittainen. Näitä ovat esimerkiksi valtion, pankkien tai yritysten korkoinstrumentit. (Pesonen 2013, 133.)

Keskipitkän koron rahastot sijoittavat sekä lyhytaikaisiin että pitkäaikaisiin korkoinstrumentteihin. Nämä rahastot sijoittavat juoksuajaltaan korkeintaan vuoden ja yli vuoden mittaisiin korkoinstrumentteihin. (Pesonen 2013, 134.)

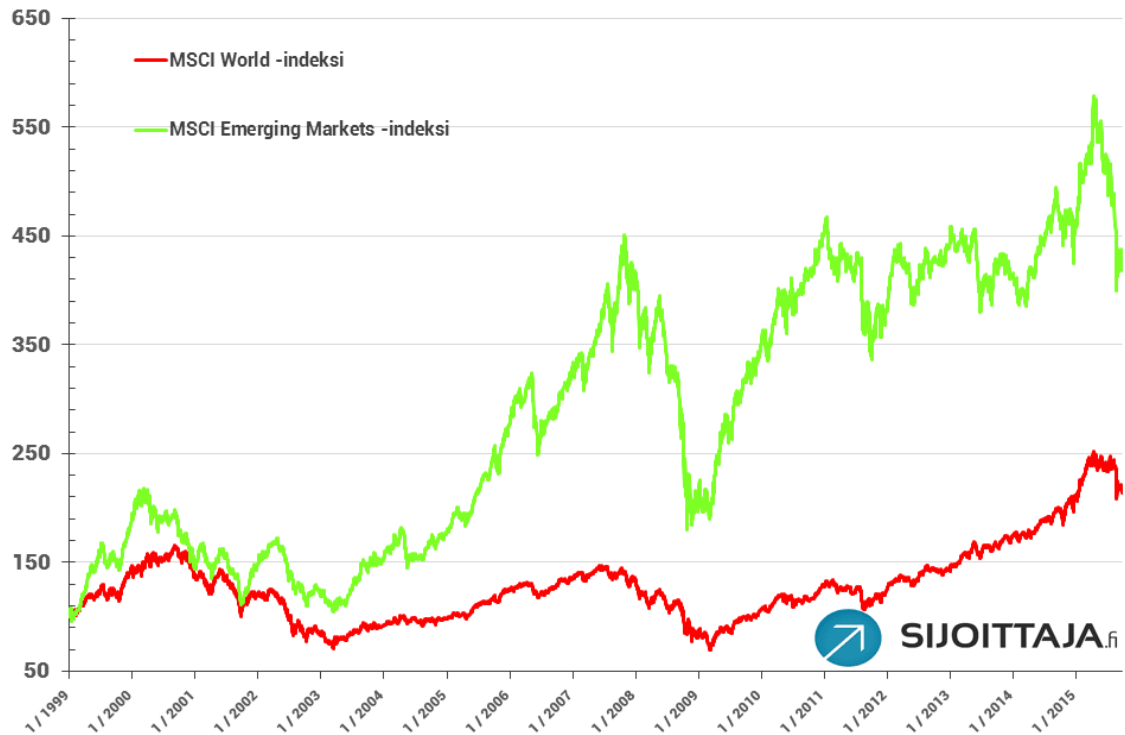
Pitkän koron rahastoja kutsutaan myös joukkolainarahastoiksi, jotka nimensä mukaan sijoittavat pääosin varansa pitkäaikaisiin eli yli vuoden mittaisiin joukkolainoihin. Näitä ovat esimerkiksi valtion, julkisyhteisöjen ja yritysten liikkeelle laskemat joukkolainat. Pitkän koron rahastot jaotellaan esimerkiksi maantieteellisen jaon mukaan. Rahastoja jaotellaan myös sen mukaan, sijoittaako se varansa valtion ja julkisyhteisön lainoihin vai yrityslainoihin. Valtion ja julkisyhteisöjen lainoihin sijoittavaa rahastoa kutsutaan myös obligaatorahastoksi, kun taas yrityslainoihin sijoittavaa rahastoa kutsutaan yrityskorkorahastoksi. (Pesonen 2013, 134.)

3.3.2 Osakerahasto

Osakerahastot sijoittavat nimensä mukaan pääosan varoistaan osakkeisiin. Osakerahastoissa riski on korkorahastoja merkittävästi suurempi, minkä vuoksi sen volatilitteetti eli kurssivaihtelu on myös suurempi. Tämä mahdollistaa paremman tuoton, mutta aiheuttaa mahdollisesti myös suuremmat tappiot, ainakin lyhyellä aikavälillä. Kuten aiemmin mainitsin, osakkeet antavat pitkällä aikavälillä parhaan tuoton. Näin ollen myös hyvin hoidetun osakerahaston tuotot ovat pitkällä aikavälillä paremmat kuin korkorahaston. (Erilaiset rahastot. 2013.)

Osakerahastot voidaan jaotella monin eri tavoin. Näitä ovat esimerkiksi sijoituskohteiden maantieteellinen sijainti, yhtiöiden toimiala tai yhtiöiden koko. Sijoitusalueita voivat olla esimerkiksi Suomi, Pohjoismaat, euroalue, Eurooppa, koko maailma tai kehittyvät markkinat. (Pesonen 2013, 144.) Osakerahastot voivat myös sijoittaa tietyn tyyppisiin osakkeisiin esimerkiksi tietyn toimialan yrityksiin tai uusiutuvaan energiaan. Näin ollen sijoittaja voi omassa sijoitusstrategiassaan antaa tilaa omille eettisille näkemyksilleen.

Yksi mielenkiintoisista osakerahastokohteista on kehittyvät markkinat, joihin kuuluu muun muassa Venäjä, Kiina, Taiwan, Intia ja Brasilia. Kehittyviä markkinoita kuvaa vahva tuottopotentiaali, mutta myös korkea riski. Näille markkinoille on kuitenkin vaikea päästä suomalaisena piensijoittajana, joten osakerahastot ovat erinomainen keino sijoittaa kehittyville markkinoille. (Väänänen 2015.)



Kuvio 4. Tuottokehitys kehittyvien markkinoiden osalta ja maailman osakkeilla (jossa ei kehittyviä markkinoita), 1999–2015 (Väänänen 2015).

Kuten kuvio 4 huomataan, kehittyvät markkinat ovat pitkällä aikavälillä tuottaneet muun maailman osakkeita huomattavasti enemmän. Kehittyvien markkinoiden volatiliiteetti on kuitenkin merkittävästi suurempi, mikä mahdollistaa lyhyellä aikavälillä suuremmat tappiot.

3.3.3 Yhdistelmärahasto

Yhdistelmärahasto sijoittaa varansa sekä osakkeisiin että korkotuotteisiin. Tällöin sijoitusten painoarvoa voidaan vaihdella markkinatilanteen mukaan osakkeiden ja korkotuotteiden välillä. Optimaalisessa tilanteessa osakkeiden arvon noustessa suurin osa varoista on osakesijoituksissa, kun taas osakkeiden laskiessa suurin osa varoista olisi korkosijoituksissa. (Pesonen 2013, 146.)

Yhdistelmärahastot ovat siis hyvä kohde sijoittajalle, joka haluaa tuottoa sijoitukselleen myös osakekurssien laskiessa. Toki tästä joutuu maksamaan hintaa osakekurssien noustessa tuoton menetyksenä, sillä yhdistelmärahastot eivät kuitenkaan missään tilanteessa sijoita kaikkea pääomaansa osakkeisiin.

3.4 ETF

ETF-rahasto eli pörssinoteerattu rahasto on pitkälti samankaltainen kuin perinteinen rahasto. Merkittävä ero on siinä, että ETF-rahastolla voi käydä kauppaa pörssissä aivan kuten osakkeilla. ETF-rahastojen hinta siis päivittyy jatkuvasti pörssin ollessa auki. Perinteisen rahaston hinta taas päivittyy kerran päivässä. ETF-osuuksista ei peritä rahastoille tavallisia merkintä- ja lunastuspalkkioita, vaan ostoista ja myynneistä maksetaan osakkeille tyypillistä välityspalkkiota. Tämän lisäksi ETF-osuuksista maksetaan tyypillisesti tili- ja säilytysmaksut. (Pesonen 2013, 152.)

Aivan kuten osakkeiden niin myös ETF-rahastojen kaupankäyntipalkkiot voivat olla sijoitukseen nähden prosentuaalisesti suuria, mikäli kauppaa käy pienillä summilla. Esimerkiksi Nordnetin minimipalkkio vaihtelee kolmen ja yhdeksän euron välillä. Jotta kauppaa voi käydä kolmen euron välityspalkkiolla, tulee kuitenkin edellisenä kalenterikuukautena olla tehtynä yli 50 kauppaa. (Hinnasto 2020.) Tavalliselle sijoittajalle välityspalkkio olisi seitsemän tai yhdeksän euroa. Tällöin esimerkiksi 100 euron sijoitus olisi jo kaupankäyntihetkellä 7–9 prosentin tappiolla.

ETF-rahastot, aivan kuten osakerahastot, jaotellaan moniin eri luokkiin. ETF-rahastoilla sijoituskohteen voi valita muun muassa maantieteellisesti, teemoittain tai niin sanottuihin vastuullisiin kohteisiin. Vastuulliset ETF-rahastot sijoittajat muun muassa uusiutuvaan energiaan tai kohteisiin, joiden riippuvuus fossiilisista polttoaineista on matala. ETF-rahastoilla voi sijoittaa myös korkomarkkinoille. (ETF-sijoitusideat 2020.)

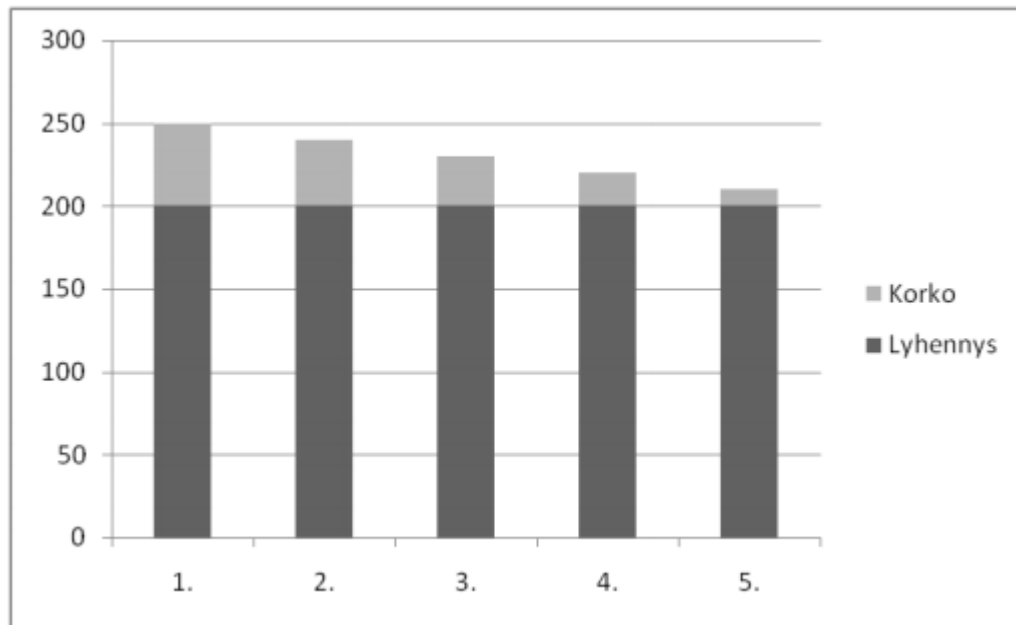
3.5 Joukkovelkakirjalaina

Joukkovelkakirjalainat ovat pitkäaikaisia vieraan pääoman sijoitustuotteita. Joukkovelkakirjalaina jaetaan useaan pienempään osuuteen, joiden minimisijoitus on yleensä 1000 euroa. (Anderson & Tuhkanen 2004, 174.)

Joukkovelkakirjalainoja laskee markkinoille yritykset, valtiot, kunnat tai muut yhteisöt. Yleisesti joukkovelkakirjalainat ovat jälkimarkkinakelpoisia, eli niillä voidaan käydä kauppaa kesken laina-ajan. Erityisesti valtion joukkovelkakirjalainoja eli valtion obligaatioita on pidetty turvallisina sijoituskohteina, mikäli velkakirja pidetään koko laina-ajan. Joukkovelkakirjalainan korkoa mitataan kuponkikorolla, joka määräytyy sijoittajan ottaman riskin mukaan. Kuponkikorko maksetaan sijoittajalle yleensä vuosittain. (Pesonen 2013, 82.)

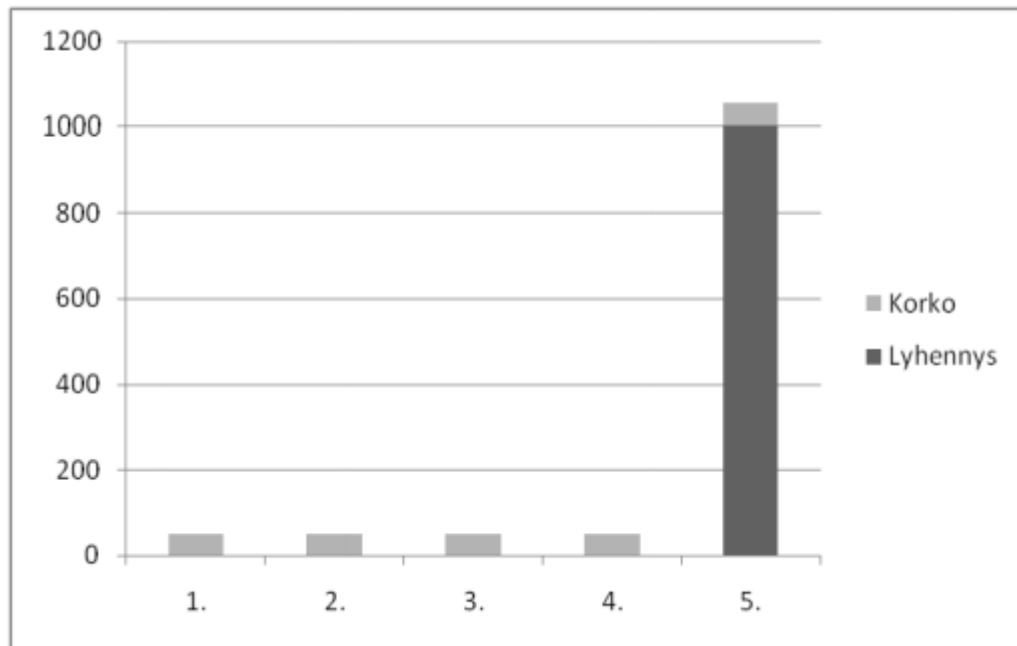
Joukkovelkakirjan juoksuaika eli laina-aika on Suomessa normaalisti 3–10 vuotta. Joukkovelkakirjalainat ovat siis pääsääntöisesti pitkäaikaisia sijoituksia, ellei niitä myy jälki-markkinoilla. Velkakirjojen tuotto perustuu maksettavaan korkoon, joka voi olla kiinteä tai vaihtuva. Kiinteä korko voi olla esimerkiksi 5 prosenttia vuosittain. Vaihtuva korko taas määräytyy jonkin markkinakoron ja marginaalin perusteella, esimerkiksi 6 kuukauden Euribor-korko + 0,175 prosenttia. (Anderson & Tuhkanen 2004, 177.)

Joukkovelkakirjalainat ovat joko tasalyhenteisiä tai kertalyhenteisiä. Nämä eroavat toisistaan lainan takaisinmaksussa. Kuvioissa 5 ja 6 on kuvattuna näiden erot viiden vuoden laina-ajalle, jonka nimellisarvo on 1 000 euroa. Kuponkikorko on viisi prosenttia ja se maksetaan kerran vuodessa.



Kuvio 5. Tasalyhenteisen velkakirjan kassavirrat (Niskanen 2003, 132).

Kuviossa 5 on kuvattuna tasalyhenteinen velkakirja, joka maksaa vuosittain 200 euron lyhennyksen ja jäljellä olevan lainasumman mukaan viiden prosentin koron. Palautuva pääoma siis pienenee vuosittain koron osalta.



Kuvio 6. Kertalyhenteisen velkakirjan kassavirrat (Niskanen 2003, 132).

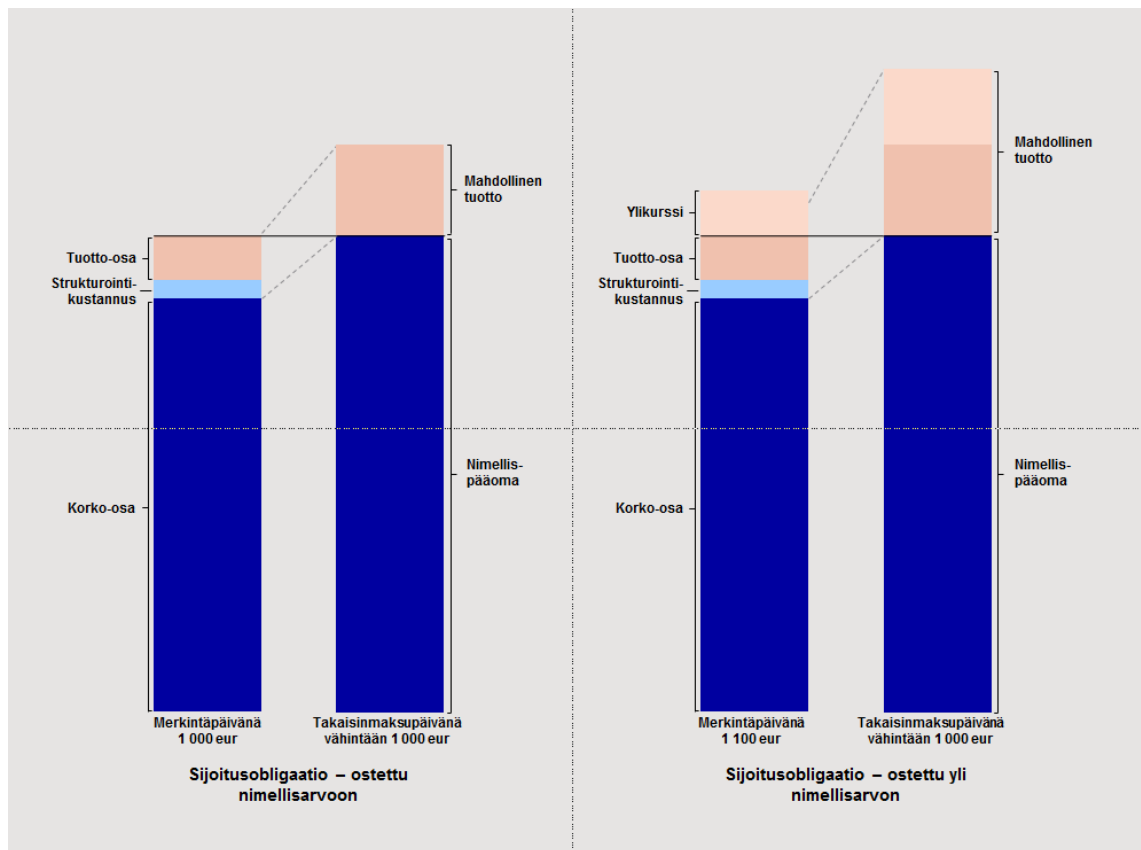
Kuviossa 6 on kuvattuna kertalyhenteinen velkakirja, joka maksaa vuosittain viiden prosentin koron ja laina-ajan loputtua sijoitetun pääoman 1 000 euroa. Merkittävä ero siis tasalyhenteisessä- ja kertalyhenteisessä velkakirjassa on se, että tasalyhenteisessä velkakirjassa sijoittajan tulee vuosittain päättää varoille uusi sijoituskohde.

3.6 Indeksilaina

Indeksilaina koostuu kahdesta osasta, jotka ovat korko-osa ja tuotto-osa. Korko-osa sijoitetaan nollakuponkilainaan, jotta liikkeellelaskija voi maksaa vähintään nimellispääoman takaisin sijoittajalle. Tuotto-osan sijoittamisessa taas käytetään usein johdannaisia, joiden tuotto on linkitetty tiettyyn kohde-etuuteen. Näitä kohde-etuuksia voivat olla esimerkiksi osake, osakekori, osakeindeksi, rahasto, raaka-aine, valuutta tai näiden yhdistelmä. (Erkkilä 2018.)

Indeksilainat ovat määräaikaisia, tyypillisesti viiden vuoden mittaisia. Sijoitusajan lopussa sijoittaja saa takaisin sijoitetun pääoman sekä tuoton. Sijoituksen tuotto riippuu indeksilainan kohde-etuuden tuotosta. Mikäli kohde-etuus on noussut, saa sijoittaja tuottoa sijoitukselleen. Mikäli kohde-etuus on sen sijaan laskenut, saa sijoittaja takaisin ainoastaan sijoitetun pääoman. (Indeksilainat ja strukturoidut sijoitustuotteet.)

Indeksilainoista on myös mahdollista maksaa ylikurssia, joka mahdollistaa korko-osan paremman tuoton. Mikäli kohde-etuuden arvo kuitenkin laskee sijoitusaikana, menettää sijoittaja ylikurssin arvon. Indeksilaina, jossa on ylikurssia, sisältää siis hieman korkeamman riskin. (Sijoitusobligaatit 2020.)



Kuvio 7. Indeksilainojen toiminta (Sijoitusobligaatit 2020).

Kuviossa 7 on kuvattuna 1 000 euron ja 1 100 euron sijoitukset indeksilainaan. Vasemmalla sijoitus on tehty ilman ylikurssia ja oikealla ylikurssilla. Molemmissa sijoituksissa sinisellä kuvattu korko-osa pysyy samana, mutta oikealla mahdollinen tuotto on korkeampi ylikurssin ansiosta.

Merkintähinta	100 % (ei ylikurssia)	110 % (10 % ylikurssia)
Sijoitettu määrä	1 000 euroa	1 100 euroa
Tuottokerroin	70 %	135 %
Erääntymisarvo kun:		
Kohdemarkkina laskee 30 %	1 000 euroa	1 000 euroa
Kohdemarkkina nousee 30 %	1 210 euroa	1 405 euroa

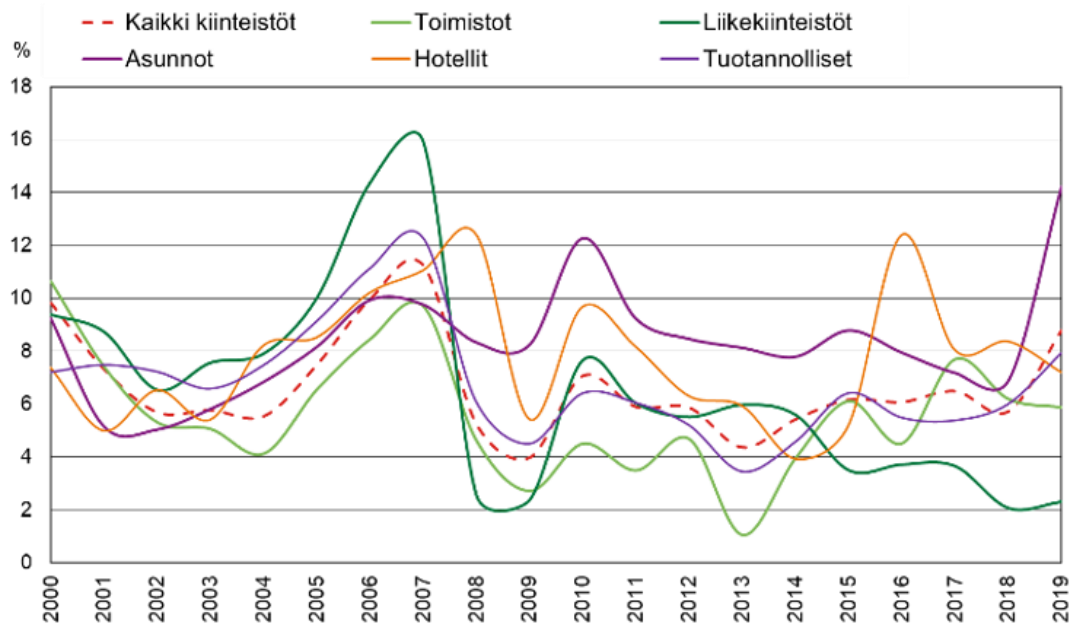
Kuvio 8. Indeksilainan käyttäytyminen eri markkinatilanteissa (Sijoitusobligaatiot 2020).

Kuviossa 8 on kuvattuna indeksilainan käyttäytymistä eri markkinatilanteissa. Kuviosta huomataan, että tuottokerroin kasvaa sen mukaan, mitä enemmän tuote sisältää ylikurssia. Kohde-etuuden laskiessa 30 prosenttia sijoittaja saa molemmissa tapauksissa takaisin 1 000 euroa. Ylikurssia sisältävässä sijoituksessa sijoittaja siis menettää ylikurssin hinnan. Kohde-etuuden taas noustessa 30 prosenttia, sijoittaja saa ilman ylikurssia 1 210 euroa ja ylikurssilla 1 405 euroa.

3.7 Kiinteistösijoittaminen

Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan pääoman sitomista kiinteistöön. Kiinteistöjä ovat toimitukset, liiketilat, asunnot, yhteiskunnalliset-, tuotannolliset-, ja hotelli kiinteistöt. Kiinteistöt ovat viimeisen 200 vuoden aikana tarjonneet jopa osakkeita parempaa tuottoa pienemmällä riskillä. Kiinteistöt tarjoavat myös hyvän vakuusarvon lainalle. Tällöin sijoittaja voi käyttää hyödykseen velkavipua. (Mitä on kiinteistösijoittaminen?)

On siis olemassa monia erityyppisiä kiinteistöjä, joihin voi sijoittaa. Peritty kiinteistö on kuitenkin yleensä asunto, joten keskityn kiinteistösijoittamiseen asuntojen osalta.



Kuvio 9. Kokonaistuotot kiinteistötyypeittäin 2000–2019 (KTI Kiinteistöindeksi 2020).

Kuviossa 9 on kuvattuna erityyppisten kiinteistöjen kokonaistuottoja. Kuviosta huomataan, että asuntojen tuotot ovat vaihdelleet tarkastelujaksolla noin 5 ja 14 prosentin välillä. Vuonna 2019 asunnot olivat ylivoimaisesti tuottavin kiinteistötyyppi.

Kiinteistöjen kokonaistuotto muodostuu arvonnoususta ja vuokratuloista. Arvonnousu kuitenkin realisoituu vasta kohteen myynnistä. Yksittäiset kiinteistöt ovat siis epälikvidejä ja vaativat suuren alkupääoman. Vaihtoehto yksittäisille sijoituskiinteistöille ovat kiinteistörahastot, jotka toimivat kuten muutkin rahastot. Sijoittaja pääsee siis mukaan asuntosijoittamiseen pienemmällä pääomalla ja samalla likviditeetti paranee. (Paasimaa 2021.)

Peritty asunto ei kuitenkaan vaadi perintöveron lisäksi suurta pääomaa. Luvuissa 6 ja 7 tutkin, mitä peritylle asunnolle kannattaisi tehdä sijoittamisen näkökulmasta.

4 Sijoitustuotteen valinta

Oikean sijoitustuotteen valintaan vaikuttaa moni tekijä. Tässä luvussa käsittelen sijoitustuotteen valintaan vaikuttavia asioita, joita sijoittajan tulee pohtia. Näitä ovat sijoitushorisontti, riskinsietokyky, sijoitussumma ja informaatio.

4.1 Sijoitushorisontti

Parhaiten tuottavat sijoituskohteet, kuten osakkeet, sisältävät suurimman riskin. Nämä sijoitukset voivat lyhyellä aikavälillä menettää arvoaan, mutta pitkällä aikavälillä niiden tuotto tulee kuitenkin esiin. Sijoittaessa tulee tehdä arvio, milloin sijoitetun pääoman tarvitsee takaisin. Mikäli lähiaikoina on tiedossa suuria menoeriä, ei kannata ainakaan koko pääomaa sijoittaa osakkeisiin. (Kallunki ym. 2019, 26.)

Sijoitushorisonttiin vaikuttaa myös sijoittajan ikä. Nuori sijoittaja voi ottaa enemmän riskiä, sillä sijoituksilla on aikaa nousta pitkällä aikavälillä, vaikka sijoitettu pääoma laskisi-kin lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä. Vanhemmalle sijoittajalle taas lyhyen tai keskipitkän aikavälin heilahdukset voivat johtaa suuriinkin tappioihin. Yleisenä sääntönä on pidetty, että osakkeisiin kannattaa sijoittaa prosentuaalisesti 100 vähennettynä sijoittajan ikä salkun kokonaisvarallisuudesta (Huovinen 2020). Tällöin esimerkiksi 20-vuotiaan sijoituksista 80 prosenttia on osakkeissa ja 20 prosenttia esimerkiksi korkorahastoissa tai joukkovelkakirjalainoissa. 50-vuotiaalla sijoittajalla taas puolet sijoituksista on osakkeissa ja puolet korkorahastoissa tai joukkovelkakirjalainoissa.

4.2 Riskinsietokyky

Sijoittajan tulee arvioida omaa riskinsietokykyään. Riskinsietokykyyn vaikuttaa sekä henkilökohtainen ajatus sijoituksen arvonalentumisesta että sijoittajan taloudellinen tilanne. Missään tapauksessa ei saa sijoittaa niin suurta osaa varallisuudesta riskiä sisältäviin sijoituksiin, että päivittäinen elämä voisi kärsiä arvonalentumisten myötä. (Kallunki ym. 2019, 21–22.)

Sijoittajan tulee käsitellä riskiä henkilökohtaisena ominaisuutena. Toisille sijoitusten mahdollinen arvonalentuminen voi aiheuttaa stressiä, ja täten heikentää yleistä hyvinvointia. Toiset taas nauttivat esimerkiksi osakkeiden kurssiheilahduksista, ja ne tuovat jännitystä elämään. Sijoitusten hyvällä hajauttamisella eri osakkeisiin ja/tai sijoitustuotteisiin, sijoittaja pienentää merkittävästi riskiä menettää suurta osaa sijoituksista. (Huovinen 2020.)

4.3 Sijoitussumma

Sijoittajan tulee kartoittaa sijoitettava summa, joka perustuu omaan nettovarallisuuteen. Nettovarallisuus voidaan laskea vähentämällä kokonaisvarallisuudesta velat. Asunto on

usein noin puolet nettovarallisuudesta. Sijoittajan tulee myös arvioida omia säännöllisiä menoja. On suositeltavaa, että pankkitilille jätetään kolmen kuukauden säännöllisten menojen osuus. Lopuksi sijoittaja arvioi paljonko hänelle jää kuukausittain tulojen ja menojen jälkeen sijoitettavaa. (Huovinen 2020.)

Sijoittajien sijoitussummat vaihtelevat paljon. Sijoitussumma vaikuttaa myös sijoitustuotteiden valintaan. Liian pienellä summalla ei kannata ostaa suoraan osakkeita, sillä kaupankäyntikulut muodostuvat tällöin prosentuaalisesti suuriksi. Osakkeisiin sijoittaessa kaupankäyntikulujen hyvänä rajana pidetään yhtä prosenttia. Tämä tarkoittaa sitä, että tulisi sijoittaa 500 euroa, mikäli kaupankäyntipalkkio on 5 euroa. Kaupankäyntipalkkion ollessa 7 euroa, tulisi taas sijoittaa 700 euroa. (Aaltonen 2021.)

Sijoittamiseen pääsee kuitenkin mukaan pienemmilläkin summilla. Esimerkiksi Nordnetin kuukausisäästäminen rahastoihin on yksi vaihtoehto. Kuukausisäästämisessä sijoittaja tekee kuukausisäästösopimuksen. Kuukausisäästösopimukseen sijoittaja valitsee rahaston tai rahastot, joihin haluaa kuukausittain sijoittaa ja niihin sijoitettavat summat. Minimimerkintä useimmissa rahastoissa on 15 euroa kuukaudessa. (Kuukausisäästäminen 2021.)

4.4 Informaatio

Sijoittajat voidaan jakaa aktiivisiin ja passiivisiin sijoittajiin. Aktiivinen sijoittaja seuraa markkinoita aktiivisesti ja pyrkii löytämään esimerkiksi osakkeiden joukosta sellaiset, mitkä antaisivat sijoitukselle markkinoita parempaa tuottoa. Aktiivinen sijoittaja ei siis halua osakesalkkuunsa kaikkia osakkeita, vaan ainoastaan ne, mitkä tuottavat parhaiten. Aktiivinen sijoittaminen vaatii kuitenkin todella paljon aikaa informaation hakemisen ja analysoimisen takia. Aktiivinen sijoittaminen ei ole myöskään tae paremmalle tuotolle. (Paasimaa 2019.)

Passiivinen sijoittaja ei seuraa jatkuvasti esimerkiksi pörssikursseja eikä pyri löytämään osakkeita, mitkä tuottaisivat paremmin. Hänelle riittää markkinatuotto. Passiivinen sijoittaja valitsee sijoituskohteeksi usein indeksirahaston tai ETF-rahaston. Rahastoihin sijoittaessa informaation hakeminen ja analysointi ulkoistetaan rahastonhoitajalle. Tästä rahastonhoitaja veloittaa luonnollisesti maksua. (Paasimaa 2019.)

5 Sijoittajaprofiilit

Kun tiedetään perinnön saajan riskinsietokyky, sijoitussumma, sijoitushorisontti ja aktiivisuus informaation hakemiseen, voidaan tehdä sijoitussalkun allokaatiopäätöksiä.

	Talletusten osuus (%)	Joukkolainojen osuus (%)	Osakkeiden osuus (%)
Ville Varovainen	70	30	0
Maija Maltillinen	50	30	20
Timo Tuotto	20	20	60
Raija Rohkea	10	10	80

Kuvio 10. Erilaisten sijoittajien salkkujen allokaatio eri sijoituskohteisiin (Kallunki ym. 2019, 29).

Kuviossa 10 on kuvattu erilaisten sijoittajien esimerkiallokaatioita sijoitussalkuissa. Sijoittajat ovat Ville Varovainen, Maija Maltillinen, Timo Tuotto ja Raija Rohkea. Sijoitukset on jaettu eri painoarvoilla riskittömiin talletuksiin, pienen riskin joukkolainoihin ja suuren riskin osakkeisiin. Käytän näitä kuvion tietoja pohjana eri sijoittajaprofiilien allokaatiopäätöksiin.

5.1 Varovainen sijoittaja

Varovaisella sijoittajalla on erittäin matala riskinsietokyky, jolloin sijoittaja ei kestä sijoitetun pääoman pienentymistä edes hetkellisesti. 70 prosenttia varovaisen sijoittajan pääomasta on riskittömillä talletustileillä. 30 prosenttia pääomasta voidaan sijoittaa lyhyen koron rahastoihin ja pitkäaikaisiin joukkolainoihin. Varovaisen sijoittajan sijoitushorisontti on lyhyt, pääosin alle vuoden mittainen. (Kallunki ym. 2019, 26–29.)

Pitkäaikaisista joukkolainoista varovainen sijoittaja voisi suosia valtion obligaatioita, joita on pidetty turvallisina sijoituskohteina. Varovaisen sijoittajan ei tarvitse etsiä aktiivisesti informaatiota sijoituskohteista, vaan voi sijoittaa vapautuvat varat aina uudestaan samoihin sijoituksiin.

5.2 Maltillinen sijoittaja

Maltillinen sijoittaja on valmis ottamaan pientä riskiä, ja näin mahdollistamaan hieman paremman tuoton kuin varovainen sijoittaja. 50 prosenttia maltillisen sijoittajan pääomasta on riskittömillä talletustileillä. 30 prosenttia pääomasta sijoitetaan pitkäaikaisiin joukkolainoihin ja/tai korkorahastoihin. 20 prosenttia pääomasta voidaan sijoittaa enemmän riskiä sisältäviin osakkeisiin. Maltillisen sijoittajan sijoitushorisontti on noin 1–3 vuotta, mutta osakkeiden osalta pidempi. (Kallunki ym. 2019, 26–29.)

Maltillinen sijoittaja ei osta suoraan osakkeita, vaan sijoittaa esimerkiksi indeksirahastoihin. Tällöin riski pienenee hajautuksen myötä. Maltillisen sijoittajan ei tarvitse etsiä aktiivisesti informaatiota esimerkiksi osakkeista, vaan hän luottaa rahastonhoitajan päätöksiin.

5.3 Tuotto-sijoittaja

Tuotto-sijoittajalla on kohtuullinen riskinsietokyky ja hän on varautunut sijoitusten ajoittaiseen pienentymiseen. 20 prosenttia tuotto-sijoittajan pääomasta on riskittömillä talletustileillä, 20 prosenttia joukkolainoissa ja 60 prosenttia osakkeissa. Tuotto sijoittajan sijoitushorisontti on yli 3 vuotta. (Kallunki ym. 2019, 26–29.)

Tuotto-sijoittajan osakkeiden osuus koostuu sekä rahastoista että suorista osakkeista. Rahastoilla sijoittaja saa hajautettua osakesalkkua, kun taas suorilla osakkeilla sijoittaja hakee korkeammalla riskillä parempaa tuottoa. Tuotto-sijoittajan tulee suorien osakkeiden osalta hankkia melko aktiivisesti informaatiota.

5.4 Rohkea sijoittaja

Rohkealla sijoittajalla on korkea riskinsietokyky ja hän tavoittelee selkeästi korkeampaa tuottoa korkeammalla riskillä. Rohkea sijoittaja on valmis pääoman merkittäväänkin pienentymiseen ajallisesti. 10 prosenttia rohkean sijoittajan pääomasta on riskittömillä talletustileillä, 10 prosenttia pitkäaikaisissa joukkolainoissa ja 80 prosenttia osakkeissa. Rohkean sijoittajan sijoitushorisontti on yli 5 vuoden mittainen. (Kallunki ym. 2019, 26–29.)

Rohkean sijoittajan osakkeiden osuus voi koostua pelkästään suorista osakkeista tai osittain myös rahastoista. Rohkea sijoittaja joutuu aktiivisesti hakemaan informaatiota ja analysoimaan sijoituskohteita.

6 Perityn asunnon sijoittaminen

Perinnön arvosta keskimäärin noin puolet koostuu asunnosta (Lähteenmäki 2020). Onkin siis tärkeää selvittää, millainen on hyvä sijoitusasunto ja miten asunnosta saatavia tuottoja voidaan laskea.

6.1 Asunnon analysointi

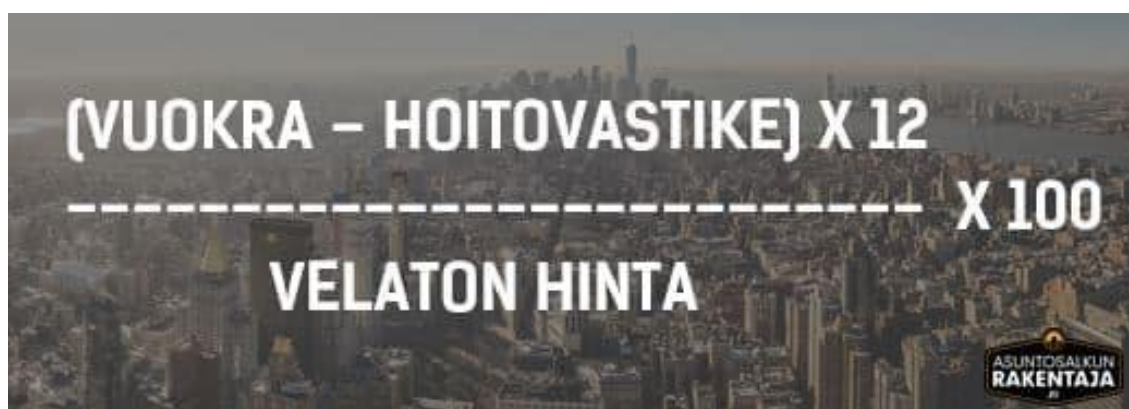
Perityn asunnon kohdalla tulee tehdä päätös, myydäänkö asunto vai laitetaanko se vuokralle. Asuntojen myyntihinnat, vuokratulot, arvonmuutokset ja asunnosta syntyvät kulut vaihtelevat merkittävästi. Parhaina sijoitusasuntoina pidetään yksiöitä ja kaksioita kasvukeskuksista, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. (Sijoitusasunnon ostaminen.)

Hyvän sijoitusasunnon tulisi täyttää seuraavat kriteerit:

- Taloyhtiön isot remontit tehty kymmenen vuoden sisällä ja tulevista remonteista kerrotaan korjaussuunnitelmassa
- Taloyhtiön talouden tulee olla kunnossa
- Asunnon sijainnin tulee olla hyvä muuttovoittoisella paikkakunnalla, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä
- Yhtiövastikkeen tulee olla kohtuullinen, mitä suurempi vastike, sitä pienempi tuotto
- Taloyhtiö on yleisesti siistissä kunnossa
- Ei homevaurioita
- Sijoitetun pääoman tuotto yli 5 prosenttia (Ostajan muistilista 2011.)

6.2 Asunnon vuokraaminen

Mikäli asunto päätetään laittaa vuokralle, asunnosta saatava tuotto perustuu syntyviin vuokratuloihin ja mahdolliseen arvonnousuun. Sijoitusasuntojen vuosittaiset vuokratuotot vaihtelevat noin 4–8 prosentin välillä. Kasvukeskuksissa sijoittajalle voi riittää vuokratuotoksi jo 4,5 prosentin tuotto, sillä asunnon arvon oletetaan nousevan tulevaisuudessa. Mikäli asunnolle ei odoteta merkittävää arvonnousua, sijoittaja voi pitää minimivaatimuksena 8 prosentin vuokratuottoa. Vuokratuotto voidaan laskea kahdella eri tavalla, jotka ovat yksinkertainen- ja perusteellinen laskukaava. Asunnon analysointi voidaan aloittaa yksinkertaista kaavaa käyttäen, mutta se ei kuitenkaan ota huomioon mahdollisia remontteja ja kuukausia, jolloin asunto on mahdollisesti tyhjillään. Tämän takia käytetään myös perusteellisesta laskukaavaa. (Väänänen 2017.)



Kuvio 11. Yksinkertainen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).

Kuviossa 11 on yksinkertainen vuokratuoton laskukaava. Kaavalla voidaan laskea, paljonko asunnon vuokran pitäisi olla, että päästään haluttuun vuokratuottoon. Koska tutkimme perittyä asuntoa, velaton hinta tarkoittaa tässä tapauksessa summaa, jonka asunnosta saisi, mikäli se myytäisiin tänään. Esimerkiksi jos 150 000 euron arvoisesta asunnosta, jonka hoitovastike on 200 euroa, pyydetään 800 euroa vuokraa, päästään 4,8 prosentin vuokratuottoon.

$$\frac{(800-200) \times 12}{150000} * 100 = 4,8 \quad (1)$$

Yksinkertainen laskukaava ei kuitenkaan ota huomioon mahdollisia remonttikustannuksia kohdistuen taloyhtiöön tai itse asuntoon. Laskukaava ei myöskään ota huomioon

mahdollisia kuukausia, jolloin asunnossa ei ole vuokralaista. Näitä huomioita varten on myös perusteellinen vuokratuoton laskukaava. (Väänänen 2017.)



Kuvio 12. Perusteellinen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).

Kuviossa 12 on perusteellinen vuokratuoton laskukaava. Perusteelliseen kaavaan on lisätty remonttikustannukset ja kuukausikertoimeksi voi halutessaan asettaa 11, jolloin vuodessa yksi kuukausi ilman vuokralaista ei laske tuotto prosenttia. Käytetään esimerkkinä samoja tietoja kuin yksinkertaisen vuokratuoton laskukaavassa. Asunnon arvo on 150 000 euroa, jonka hoitovastike on 200 euroa ja asunnosta pyydetään vuokraa 800 euroa. Asunnon pinta-ala on 25 neliötä. Käytetään tässä tapauksessa kuukausikertoimena 11 ja oletetaan, että asuntoon on tulossa kattoremontti. Kattoremontin kustannukset ovat keskimäärin noin 30–80 euroa asuinneliöltä (Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? 2018). Käytetään laskelmassa 50 euron kustannusta asuinneliötä kohden. Tällöin vuokratuotoksi saadaan noin 4,4 prosenttia.

$$\frac{(800-200) \cdot 11}{150000+25 \cdot 50} \cdot 100 \approx 4,4 \quad (2)$$

Vaikka taloyhtiössä tehtävät remontit laskevat vuokratuottoja, tulee kuitenkin huomioida, että remontit voivat myös nostaa asunnon arvoa. Remontit nostavat yleisesti asunnon arvoa sitä enemmän, mitä arvokkaammalla ja halutummalla paikalla se sijaitsee. Asunnon arvonnousu realisoituu mahdollisen myyntivoiton kautta. (Väänänen 2017.)

6.3 Asunnon myyminen

Mikäli todetaan, että peritty asunto ei täytä hyvän sijoitusasunnon kriteerejä, laitetaan asunto myyntiin. Myynti kannattaa tehdä mahdollisimman nopeasti, jotta asunnosta saatavat varat saadaan siirrettyä tuottaviin sijoituksiin. Tyhjillään oleva asunto ei tuota muuta kuin kuluja (Sijoitusasunnon tuotto – näin vuokratuotto lasketaan).

7 Esimerkit peritystä asunnosta

Tässä luvussa tutkitaan erilaisten asuntojen tuottoja ja selvitetään ovatko ne hyviä sijoitusasuntoja. Suomessa suurin osa asunnoista on kerrostaloasuntoja, joten valitsin tutkimukseen kolme kerrostaloasuntoa. Pysin valitsemaan tutkimukseen mahdollisimman erityyppisiä asuntoja eri puolilta Suomea.

Asuntojen vuokratuottoja tutkitaan yksinkertaisella- ja perusteellisella laskukaavalla. Lisäksi tutkitaan asuntojen alueellisia hintakehityksiä. Esimerkkien lopussa todetaan, onko asunto kannattavaa myydä vai asettaa vuokralle.

7.1 Esimerkki 1 / Kerrostalo Kuhmo

Kuhmon Korpisalmessa myydään ja vuokrataan samaista, vuonna 1976 rakennettua 63 neliömetrin kolmiota järven rannalta. Tontin omistus on oma. Asunto sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Kuhmon keskustasta. Asunnon kunnoksi on ilmoitettu hyvä. Asunnon kerros on 2/2. Taloyhtiöstä löytyy erillinen rantasauna, talopesula, kellarikomero, urheiluvälinevarasto, väestönsuoja ja mankeli. Taloyhtiötä on remontoitu ja huollettu säännöllisesti, mutta putkiremonttia ei olla toistaiseksi tehty. Tämän ikäiselle kiinteistölle putkiremontti on todennäköisesti lähiaikoina tulossa, sillä se on yleensä tarpeen noin 40–50 vuotta vanhoille putkistoille (Nämä ovat seitsemän yleisintä kysymystä putkiremonteista 2017).

Putkiremontti maksaa Suomessa käytetystä menetelmästä riippuen 450–1500 euroa asuinneliötä kohden (Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? 2018). Oletetaan, että tässä tapauksessa putkiremontti tehdään mahdollisimman halvalla menetelmällä, ja remontin hinnaksi tulee 450 euroa asuinneliometriä kohden. Tällöin kustannus olisi $63 \cdot 450 = 28\,350$ euroa.

Asunnon velaton myyntihinta on 32 000 euroa, ja asunnon hoitovastike on 346,50 euroa kuukaudessa. Vuokraa asunnosta pyydetään 460 euroa kuukaudessa. Lasketaan seuraavaksi vuokratuotot yksinkertaisella- ja perusteellisella laskukaavalla.

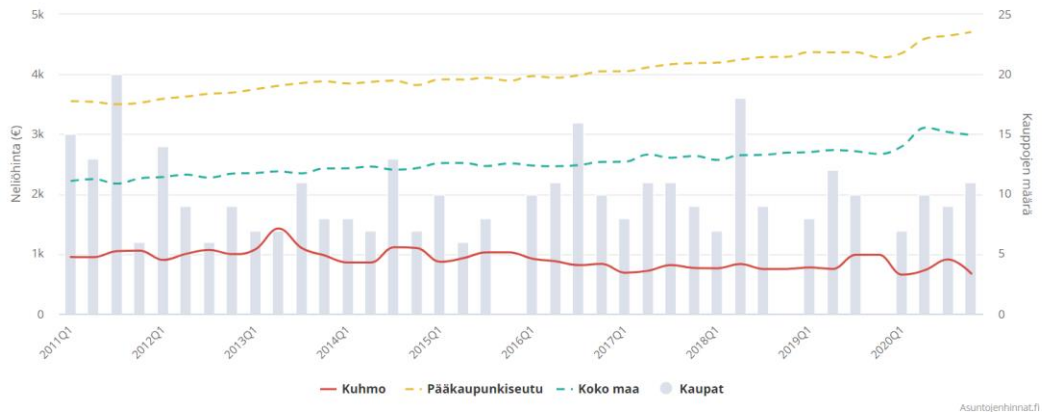
Yksinkertaiseen laskukaavaan asetetaan vuokraksi 460 euroa, hoitovastikkeeksi 346,50 euroa ja velattomaksi hinnaksi 32 000 euroa. Tällöin vuokratuotoksi saadaan noin 4,3 prosenttia.

$$\frac{(460-346,50)*12}{32000} * 100 \approx 4,3 \quad (3)$$

Perusteelliseen laskukaavaan asetetaan samat tiedot, mutta vaihdetaan kuukausikertomiksi 11 ja lisätään remonttikustannuksiin putkiremontista aiheutuva 28 350 euron kustannus. Nyt vuokratuotoksi saadaan enää noin 2,1 prosenttia.

$$\frac{(460-346,50)*11}{32000+28350} * 100 \approx 2,1 \quad (4)$$

2,1 prosentin vuokratuottoja ei voida pitää riittävän hyvinä sijoitusasunnon näkökulmasta. Edes 4,3 prosentin vuokratuotot eivät ole riittävät, sillä Kuhmon osakeasuntojen hintakehitys on laskussa.



Kuvio 13. Asuntokauppojen määrän ja hinnankehitys kunnassa Kuhmo (Toteutuneet asuntokaupat-Kuhmo 2021).

Kuviossa 13 on kuvattu Kuhmon asuntojen kauppojen lukumäärää pylväillä, ja hintakehitystä punaisella viivalla. Kuvioista voidaan todeta, että 10 vuoden tarkastelujaksolla

Kuhmon asuntojen hinnat ovat laskeneet. Kuviossa on myös vertailukohteina pääkaupunkiseudun ja koko maan hintakehitys, jotka ovat molemmat nousseet tarkastelujaksolla.

Tällaisesta Kuhmon kerrostalo-osakkeesta olisi syytä päästä mahdollisimman nopeasti eroon. Kuhmon hintakehitys syö jatkuvasti asunnosta saatavia myyntituloja, ja mikäli asuntoa yritetään myydä liian kalliilla, liian pitkään, koituu sijoittajalle myös merkittäviä kustannuksia hoitovastikkeen vuoksi. Mikäli kyseistä asuntoa myytäisiin vuoden päivät, olisi myyjä menettänyt jo pelkästään hoitovastikkeen vuoksi 4 158 euroa. Tämä on 13 prosenttia tämän hetken pyyntihinnasta.

7.2 Esimerkki 2 / Kerrostalo Turku

Turussa, Martin kaupunginosassa myydään vuonna 1957 rakennettua, 57 neliömetrin kaksiota. Kohde sijaitsee rauhallisen kadun varrella, kauniin jokirannan läheisyydessä. Asunto sijaitsee myös hyvien palvelujen äärellä, noin kahden kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Asunnon kunnoksi on ilmoitettu tyydyttävä. Asunnon kerros on 2/6. Asunnossa ei ole parveketta. Taloyhtiöstä löytyy vinttikomero, hissi, talopesula, sauna, kellarikomero, urheiluvälinevarasto, askarteluhuone ja mankeli. Taloyhtiötä on huollettu säännöllisesti ja isot remontit on tehty. Linjasaneeraus on tehty perinteisellä menetelmällä vuosina 2014–2015. Vuonna 2020 taloyhtiöön on tehty ikkuna- ja parvekeremontti. Tämän kustannukset ovat noin 75 euroa asuinneliötä kohden. Kyseisessä asunnossa kustannus on siis noin 4 275 euroa. Toteutuneen kustannuksen lyhennykset alkavat toukokuussa 2021.

Asunnon velaton myyntihinta on 208 000 euroa, johon lisätään ikkuna- ja parvekeremontin kustannus 4 275 euroa. Tällöin velattomaksi myyntihinnaksi saadaan 212 275 euroa. Asunnon hoitovastike on 176,70 euroa kuukaudessa.

Samasta taloyhtiöstä vuokrataan lähes identtistä 57 neliömetrin kaksiota. Vuokrattavaan kohteeseen kuitenkin kuuluu parveke. Asunnon kerros on 4/6. Asunnon kuntoa ei ole arvioitu, mutta kuvien perusteella sanoisin sen olevan hyvä. Vuokraa kohteesta pyydetään 790 euroa kuukaudessa.

Oletetaan, että myytävänä olevasta, hieman huonokuntoisemmasta ja ilman parvekettä olevasta asunnosta voitaisiin pyytää vuokraa 690 euroa kuukaudessa. Lasketaan seuraavaksi myytävänä olevan asunnon vuokratuotot yksinkertaisella ja perusteellisella laskukaavalla.

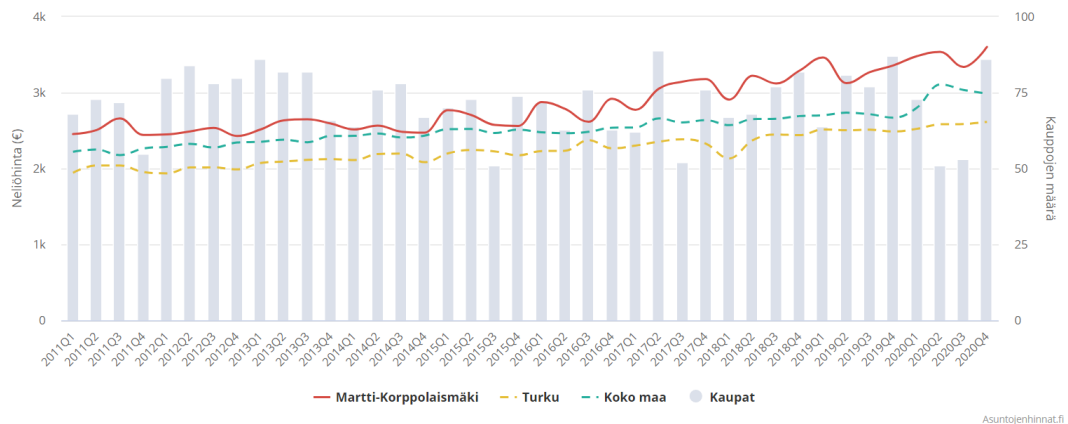
Yksinkertaiseen laskukaavaan asetetaan vuokraksi 690 euroa, hoitovastikkeeksi 176,70 euroa, ja velattomaksi hinnaksi 212 275 euroa. Tällöin vuokratuotoksi saadaan noin 2,9 prosenttia.

$$\frac{(690-176,70)*12}{212275} \approx 2,9 \quad (5)$$

Perusteelliseen laskukaavaan asetetaan samat tiedot, mutta vaihdetaan kuukausikertomiksi 11. Koska taloyhtiön on tehty suurimmat remontit, voidaan tässä tapauksessa remonttikustannukset jättää tyhjäksi. Nyt vuokratuotoksi saadaan noin 2,7 prosenttia.

$$\frac{(690-176,70)*11}{212275} \approx 2,7 \quad (6)$$

Laskelmista voidaan todeta, että vuokratuotot eivät ole kovin korkeat. Martin kaupunginosa sijaitsee kuitenkin kasvukeskuksessa, joten tutkitaan alueen hintakehitystä.



Kuvio 14. Asuntokauppojen määrän ja hinnankehitys alueella Martti-Korppolaismäki, Turku (Toituneet asuntokaupat – Martti-Korppolaismäki, Turku 2021).

Kuviossa 14 on kuvattu alueen Martti-Korppolaismäki asuntojen kauppojen lukumäärää pylväillä, ja hintakehitystä punaisella viivalla. Kuviosta voidaan todeta, että 10 vuoden

tarkastelujaksolla alueen asuntojen hinnat ovat nousseet. Kuviossa on myös vertailukohteina Turun ja koko maan hintakehitys. Huomataan, että alueen Martti-Korppolaismäki keskimääräiset neliöhinnat ovat vertailukohteita korkeampia ja hinnat ovat myös nousseet nopeammin.

Vuoden 2011 alussa alueen keskimääräinen neliöhinta oli 2 453 euroa. Vuoden 2020 lopussa keskimääräinen neliöhinta oli 3 602 euroa. 10 vuoden tarkastelujaksolla keskimääräiseksi vuosituotoksi saadaan tällöin lähes 4 prosenttia.

Kuten todettiin, asunnon vuokratuotot ovat pienet. Toisaalta alueen hintakehitys on suotuisa. Asuntosijoittamisen riskiä pidetään esimerkiksi osakesijoituksia pienempänä. Alueen hintakehityksen vuoksi asuntoa voidaan juuri ja juuri pitää kannattavana sijoituksena asuntosijoittamisen matalan riskin vuoksi.

7.3 Esimerkki 3 / Kerrostalo Helsinki

Helsingin Punavuorella myydään vuonna 1928 rakennettua, 42 neliömetrin kaksiota. Kohde sijaitsee kattavien palveluiden äärellä, Koffin puiston laidassa, ja asunnon ikkunat ovat sisäpihan suuntaan. Asunnon kunnoksi on ilmoitettu hyvä. Asunnon kerros on 3/5. Taloyhtiöstä löytyy sauna, hissi, ulkoiluvälinevarasto ja mahdollisuus vuokrata autohallipaikkoja. Taloyhtiötä on huollettu säännöllisesti. Viimeisimpänä remonttina on tehty talotekninen peruskorjaus, jonka yhteydessä muun muassa putket uusittiin. Vuosille 2020–2024 merkittävin suunniteltu remontti on julkisivujen rappaus- ja maalaus-kunnostus. Tällaisen remontin hinta-arvio on 150 euroa asuinneliötä kohden (Vilén 2014). Kyseiselle asunnolle julkisivujen rappaus- ja maalaus-kunnostus maksaisi 6 300 euroa.

Asunnon velaton myyntihinta on 395 000 euroa. Asunnon hoitovastike on 233,75 euroa kuukaudessa.

Samasta taloyhtiöstä vuokrataan lähes identtistä 42 neliömetrin kaksiota. Vuokrattavan asunnon kerros on myöskin 3/5. Asunnon kunnoksi on arvioitu hyvä. Vuokraa kohteesta pyydetään 1 150 euroa kuukaudessa.

Koska myytävä ja vuokrattava asunto ovat hyvin identtiset, oletetaan, että myynnissä olevasta asunnosta voitaisiin pyytää vuokraa 1 150 euroa kuukaudessa. Lasketaan seuraavaksi myytävänä olevan asunnon vuokratuotot yksinkertaisella ja perusteellisella laskukaavalla.

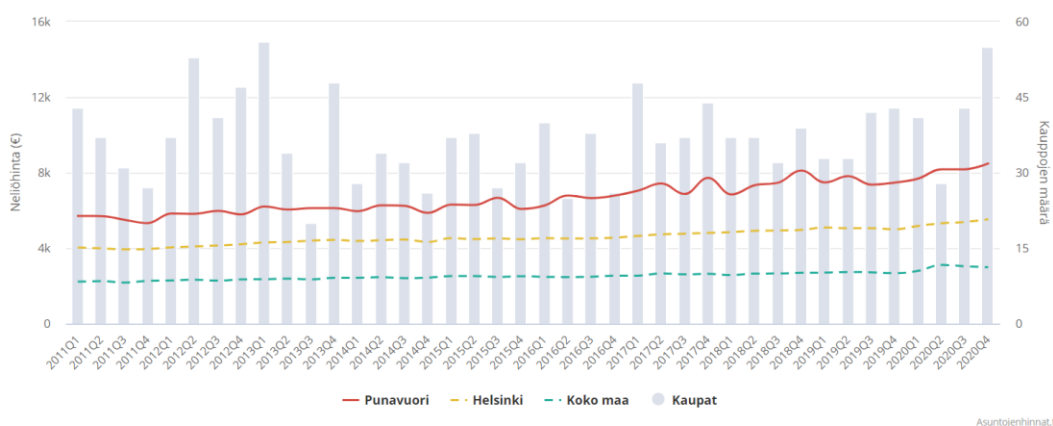
Yksinkertaiseen laskukaavaan asetetaan vuokraksi 1 150 euroa, hoitovastikkeeksi 233,75 euroa, ja velattomaksi hinnaksi 395 000 euroa. Tällöin vuokratuotoksi saadaan noin 2,8 prosenttia.

$$\frac{(1150-233,75)*12}{395000} * 100 \approx 2,8 \quad (7)$$

Perusteelliseen laskukaavaan asetetaan samat tiedot, mutta vaihdetaan kuukausikertomiksi 11. Koska taloyhtiöön on tulossa julkisivujen rappaus- ja maalaus-kunnostus, lisätään remonttikustannuksiin työstä aiheutuva 6 300 euron kustannus. Nyt vuokratuotoksi saadaan noin 2,5 prosenttia.

$$\frac{(1150-233,75)*11}{395000+6300} * 100 \approx 2,5 \quad (8)$$

Laskelmista todetaan, että vaikka euromääräisesti vuokratuotot ovat suuret, niin suhteutettuna asunnon arvoon vuokratuotot jäävät prosentuaalisesti melko pieniksi. Puna-vuori sijaitsee kuitenkin halutulla alueella, jossa hinnat nousevat.



Kuvio 15. Asuntokauppojen määrän ja hinnankehitys alueella Punavuori, Helsinki (Toteutuneet asuntokaupat – Punavuori, Helsinki 2021).

Kuviossa 15 on kuvattu alueen Punavuori asuntojen kauppojen lukumäärää pylväillä, ja hintakehitystä punaisella viivalla. Kuviossa voidaan todeta, että 10 vuoden tarkastelujaksolla alueen asuntojen hinnat ovat nousseet. Kuviossa on myös vertailukohteina Helsingin ja koko maan hintakehitys. Huomataan, että alueen Punavuori keskimääräiset neliöhinnat ovat vertailukohteita korkeampia ja hinnat ovat myös nousseet nopeammin.

Vuoden 2011 alussa alueen keskimääräinen neliöhinta oli 5 704 euroa. Vuoden 2020 lopussa keskimääräinen neliöhinta oli 8 483 euroa. 10 vuoden tarkastelujaksolla keskimääräiseksi vuosituotoksi saadaan tällöin 4 prosenttia.

Kuten todettiin, asunnon vuokratuotot ovat prosentuaalisesti pienet. Toisaalta alueen hintakehitys on suotuista. Matalaa riskiä hakeva sijoittaja voi pitää kyseistä asuntoa hyvänä sijoitusasuntona. Kyseinen asunto myös tuottaa euromääräisesti hyvin, joka mahdollistaa vuokratuottojen sijoittamisen edelleen esimerkiksi osakkeisiin tai rahastoihin.

8 Johtopäätökset

Tutkimuksen oli tarkoitus vastata siihen, miten perintö tulisi sijoittaa, ja erityisesti mitä tehdä peritylle asunnolle. Vastausta näille haettiin tutkimalla asuntojen myyntihintoja, vuokratuloja ja tulevaisuuden hintakehityksiä. Asuntojen sopivuutta sijoitusasunnoksi tutkittiin kolmella esimerkillä eri puolilta Suomea. Opinnäytetyössä käsiteltiin myös yleisiä sijoitustuotteita, miten näihin sijoitetaan ja minkä tyyppiselle sijoittajalle mikäkin sijoitustuote parhaiten sopii.

8.1 Yhteenveto

Tutkimuksessa todettiin, että asuntojen tuotot vaihtelevat paljon, eivätkä kaikki asunnot sovellu sijoitusasunnoksi. Pelkkä vuokratuotto ei määritä asunnon soveltuvuutta sijoitusasunnoksi, vaan myös alueellinen hintakehitys tulee ottaa huomioon. Tutkimuksessa todettiin, että vaikka Kuhmon kerrostalo voisi mahdollisesti antaa kohtuullisen vuokratuoton, ei sitä voida kuitenkaan pitää hyvänä sijoitusasuntona alueellisen hintakehityksen vuoksi.

Perinnön saajan tulee aluksi selvittää, onko peritty asunto hyvä sijoitusasunnoksi. Mikäli todetaan, että asunnosta saatavat vuokratuotot ja mahdollinen arvonnousu ovat riittävän hyviä, voidaan asunto asettaa vuokralle. Tällöin asunnosta saadaan säännöllisiä rahavirtoja vuokran muodossa, jotka voidaan jatkosijoittaa esimerkiksi pörssiin. Toisaalta mikäli todetaan, että asuntoa ei kannata pitää, se myydään. Tällöin perijä saa kerralla suuremman summan rahaa, joka voidaan sijoittaa tuottavimpiin kohteisiin.

Opinnäytetyön viitekehityksessä käsiteltiin erilaisia sijoitustuotteita, miten niihin sijoitetaan ja minkä tyyppisille sijoittajille mikäkin sopii. Perinnön saajan tulee analysoida itseään ja

selvittää minkälainen sijoittaja hän on. Kuinka paljon hän on valmis ottamaan riskiä? Miten pitkä on sijoitushorisontti? Kuinka paljon sijoittaja on valmis hakemaan itse tietoa sijoituskohteista? Paljonko on sijoitettava summa? Vastaamalla näihin kysymyksiin sijoittaja voi valita itselleen parhaat sijoitussuotteet ja allokoida sijoitussalkkunsa itselleen sopivaksi.

8.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Tutkimuksessa käytetyt menetelmät asuntojen määrittämiseen hyväksi tai huonoksi sijoitusasunnoksi ovat toimivia. Tämä takaa tutkimukselle hyvän validiteetin.

Asunnot ovat kuitenkin aina yksilöitä, eikä saman alueenkaan asuntoja voi helposti verrata keskenään. Tutkimusta ei siis voida yleistää koko Suomen mittakaavalle, eikä edes suoranaisesti tutkittuihin alueisiin. Mikäli tutkimuksessa käytettyjä esimerkkejä tutkitaan uudelleen, päästään varmasti samoihin tuloksiin. Näiden osalta reliabiliteetti on hyvä. Mikäli tutkitaan muita asuntoja samoilta alueilta, voidaan kuitenkin saada hyvinkin erilaisia tuloksia. Opinnäytetyöni antaa silti mielestäni perinnön saajalle hyvän valmiuden selvittää perityn asunnon hintatasoa, vuokratuloja ja hintakehitystä.

8.3 Jatkotutkimusmahdollisuudet

Jatkotutkimusta aiheesta voisi tehdä käytännössä loputtomasti. Erilaisia asuntoja ja asuinalueita Suomessa kuitenkin riittää. Seuraavaksi voitaisiin tutkia esimerkiksi omakotitalojen kannattavuutta sijoitusasuntona. Voitaisiin myös tutkia, miten asuntojen mahdollinen arvonnousun hidastuminen tai pysähtyminen kasvukeskuksissa vaikuttaa sijoitusasunnoista saataviin tuottoihin.

Lähteet

Aaltonen, Laura 2021. Kuinka pienellä summalla sijoittamiseen pääsee mukaan? OP Media. Päivitetty 26.2.2021. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/sijoittamisen-aloittaminen/kuinka-pienella-summalla-sijoittamiseen-paasee-mukaan/>. Luettu 19.4.2021.

Anderson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. 2. painos. Edita Publishing Oy, Helsinki.

Ostajan muistilista. 2011. Asuntosijoitusopas. <http://www.asuntosijoitusopas.fi/muistilista.html>. Luettu 18.4.2021.

Erilaiset rahastot. 2013. SEB. <https://seb.fi/yksityisasiakkaat/saasta-ja-sijoita/tietoa-rahastoista/erilaiset-rahastot>. Luettu 12.4.2020.

Erkkilä, Jorma 2018. Pääomaturvattu indeksilainakaan ei ole riskitön sijoitus. Päivitetty 20.10.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/10/paaomaturvattu-indeksilaina-riskiton-sijoitus/>. Luettu 14.4.2021.

ETF-sijoitusideat. 2020. Nordnet. <https://www.nordnet.fi/fi/markkina/etf/etf-ideat>. Luettu 19.10.2020.

Heikinheimo, Henri 2021. Sijoittaja. Miten valitsen parhaan rahaston? Päivitetty 23.2.2021. <https://www.sijoittaja.fi/85668/miten-valitsen-parhaan-rahaston/>. Luettu 9.5.2021.

Hinnasto. 2020. Nordnet. <https://www.nordnet.fi/fi/palvelut/hinnasto>. Luettu 19.10.2020.

Huovinen, Henri 2020. Sijoittaja, huomioi nämä asiat sijoitussuunnitelmassa. Salkun Rakentaja. Päivitetty 13.4.2020. <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/04/sijoittaja-huomioi-nama-asiat-sijoitussuunnitelmassa/>. Luettu 19.4.2021.

Indeksilainat ja strukturoidut sijoitustuotteet. Sijoittaja. <https://www.sijoittaja.fi/sijoittaminen/mihin-voi-sijoittaa/struktoroidut-sijoitustuotteet/>. Luettu 14.4.2021.

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä Jaakko 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8., uudistettu painos. Alma Talent, Helsinki.

KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistöjen sijoitukset tuottivat 8,8 % vuonna 2019. 2020. KTI. <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-kiinteistosijoitukset-tuottivat-8-8-vuonna-2019/>. Luettu 17.4.2021.

Kuukausisäästäminen. 2021. Nordnet. <https://www.nordnet.fi/kuukausisaastaminen>. Luettu 19.4.2021.

Lähteenmäki, Pekka 2020. Pelottava perintö. Talouselämä 03/2020, 24–31.

Millaisia palkkioita rahastoyhtiöt perivät. 2009. Morningstar. Päivitetty 21.9.2009. <https://www.morningstar.fi/fi/news/83098/osa-6-millaisia-palkkioita-rahastoyhti%C3%B6t-periv%C3%A4t.aspx>. Luettu 9.5.2021.

Mistä tuotto syntyy? Sijoittaja. <https://www.sijoittaja.fi/sijoittaminen/mista-tuotto-syntyy/>. Luettu 7.5.2021.

Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? 2018. Remax. <https://www.remax.fi/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/>. Luettu 18.4.2021.

Mitä on kiinteistösijoittaminen? 2020. Sijoittaja. <https://www.sijoittaja.fi/225935/mita-on-kiinteistosijoittaminen/>. Luettu 17.4.2021.

Niskanen, Jyrki & Niskanen, Mervi 2003. Yritysrahoitus. 3.painos. Edita, Helsinki.

Nämä ovat seitsemän yleisintä kysymystä putkiremonteista. 2017. Rakennuslehti. Päivitetty 6.4.2017. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/04/nama-ovat-seitseman-yleisinta-kysymysta-putkiremonteista/>. Luettu 18.4.2021.

Paasimaa, Tatu 2019. Aktiivinen vai passiivinen sijoittaminen? Vai sittenkin sekä että? Säästöpankki. Päivitetty 25.4.2019. <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/saastopankki-ryhma/saastopankkikeskus/sp-rahastoyhtio/ajankohtaista/aktiivinen-vai-passiivinen-sijoittaminen>. Luettu 19.4.2021.

Paasimaa, Tatu 2021. Kiinnostaako kiinteistösijoittaminen? Ota vinkit talteen ja aloita. Salkun Rakentaja. <https://www.salkunrakentaja.fi/2021/03/kiinteistosijoittaminen-vinkit/>. Luettu 18.4.2021.

Pesonen, Mika 2013. Sijoituspokkari. Säästäjästä sijoittajaksi. Docendo Oy, Jyväskylä.

Rahastot. 2012. Sampo Pankki. https://www.danskebank.fi/PDF/fi/Henkiloasiakkaat/S%C3%A4st%C3%A4st%C3%A4%20ja%20sijoita/Sijoittamisen%20oppaat/Guide_2_21032012.pdf. Luettu 1.10.2020.

Rissanen, Riitta 2006. Fenomenografia. Luku 5.1. kokonaisuudesta Anita Saaranen-Kauppinen & Anna Puusniekka. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Yhteiskuntatieteellinen tietovarasto, Tampere. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_1.html. Luettu 16.4.2021.

Siegel, Jeremy J 2008. Stocks for the Long Run. 4. painos. McGraw-Hill.

Sijoitusobligaatiot. 2020. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/strukturoidut-tuotteet/sijoitusobligaatiot.html>. Luettu 14.4.2021.

Suomalaisille miehille sijoittaminen on harrastus, naisille haaste. 2020. Danske Bank. <https://danskebank.fi/sinulle/sivut/taloudellinen-mielenrauha/suomalaisille-miehille-sijoittaminen-on-harrastus-naisille-haaste>. Luettu 1.10.2020.

Sijoitusasunnon ostaminen. Vuokraturva. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>. Luettu 18.4.2021.

Sijoitusasunnon tuotto – näin vuokratuotto lasketaan. 2021. YIT. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-tuotto>. Luettu 19.4.2021.

Toteutuneet asuntokaupat – Kuhmo. 2021. Asuntojen hinnat. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/kuhmo>. Luettu 19.4.2021.

Toteutuneet asuntokaupat – Martti-Korppolaismäki, Turku. 2021. Asuntojen hinnat. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/turku/alue/martti-korppolaism%C3%A4ki>. Luettu 19.4.2021.

Toteutuneet asuntokaupat – Punavuori, Helsinki. 2021. Asuntojen hinnat. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/helsinki/alue/punavuori>. Luettu 19.4.2021.

Vilén, Tarja 2014. Älä anna remonttipommin yllättää: Näin paljon isot remontit maksavat. Ilta-Sanomat. Päivitetty 17.11.2014. <https://www.is.fi/asuminen/art-2000000835005.html>. Luettu 19.4.2021.

Väänänen, Pekka 2017. Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. Päivitetty 29.8.2017. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>. Luettu 18.4.2021.

Väänänen, Sami 2015. Kehittyvät markkinat – tiedätkö mihin oikeasti sijoitat? Sijoittaja. Päivitetty 28.9.2015. <https://www.sijoittaja.fi/29686/kehittyvat-markkinat-tiedatko-mihin-oikeasti-sijoitat/>. Luettu 16.10.2020.