

Lönsamheten för bostadsinvestering

En jämförelse mellan Helsingfors, Stockholm och Köpenhamn

Ilari Lehto

Examensarbete

Utbildning till tradenom

Åbo 2022



EXAMENSARBETE

Författare: Ilari Lehto

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Åbo

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Redovisning

Handledare: Fredrik Strandberg

Titel: Bostadsinvesteringens lönsamhet: En jämförelse mellan Helsingfors, Stockholm och Köpenhamn

Datum: 17.4.2022

Sidantal: 66

Bilagor: 1

Abstrakt

Jämfört med andra investeringsobjekt är bostadsinvestering ett relativt konkurrenskraftigt och säkert investeringsalternativ. En investeringsbostad köps med syfte på potentiell avkastning, att få hyresinkomster och försäljningsvinst. Syftet med detta arbete är med andra ord att redogöra för skillnaderna i bostadspris och hyresnivå mellan Helsingfors, Stockholm och Köpenhamn, för att få en bredare uppfattning om lönsamheten för bostadsinvestering i respektive städer.

Teoridelen behandlar vad investering innebär i allmänhet och bostadsinvestering förklaras grundligt för att öka läsarens förståelse gällande denna forskning. Varje stad i undersökningen behandlas i sin helhet med information angående hyresmarknaden samt bostadsmarknaden. Data om hyresbostädernas och bostadspriserna samlas in och medeltalet av resultaten används i en nettouthyrningsavkastningsformel för att beräkna avkastningen.

Resultatet utvisar att avkastningen är märkbart högre i Stockholm än i Helsingfors och Köpenhamn. Det finns inte ett klart svar på frågan om det är lönsamt att investera i bostäder i Helsingfors, eftersom det finns en hög varians på hyresnivån inom städerna, vilket reflekteras på vinsten. Från detta undersökningsresultat får man däremot en helhetsbild på hur bostadsmarknaden ser ut i Helsingfors, Stockholm och Köpenhamn samt ett approximativt svar på i vilken stad lönar sig att investera i. Denna undersökning kan användas som ett utmärkt hjälpmedel för dem som överväger att bostadsplacera i Helsingfors och vill jämföra olika alternativ, för att få ett perspektiv gällande lönsamheten.

Språk: Svenska

Nyckelord: Lönsamhet, investering

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Ilari Lehto

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalouden tradenomi, Turku

Syventävät opinnot: Laskentatoimi

Ohjaaja: Fredrik Strandberg

Otsikko: Asuntosijoittamisen kannattavuus: Vertaileva tutkimus Helsingin, Tukholman ja Kööpenhaminan välillä?

Päivämäärä: 17.4.2022

Sivumäärä: 66

Liitteet: 1

Tiivistelmä

Verrattuna muihin sijoituskohteisiin, asuntosijoittaminen on suhteellisen kilpailukykyinen ja varma sijoitusvaihtoehto. Sijoitusasunnon tavoitteena on aina mahdollinen tuotto, arvonnousu tai vuokratulot. Tämä opinnäytetyö vertailee Helsingin, Tukholman ja Kööpenhaminan asuntojen ja vuokrien hintatasoa, jonka pohjalta jokaisen kaupungin potentiaalinen vuosituotto lasketaan. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää edellä mainittujen kaupunkien hintatasojen erot sekä selvittää mikä kyseisistä kaupungeista on kannattavin eli mistä asuntosijoittaja saa suurimman tuoton.

Teoriaosuuden avulla lukija saa yleisen käsityksen sijoittamisesta sekä työ käsittelee myös tarkemmin asuntosijoittamisen eri aspektit. Jokainen kaupunki käsitellään yleisesti asunto- ja vuokramarkkinoiden kautta. Tutkielmassa kerätään tilastotietoa kaupunkien hintatasosta, josta muodostunutta keskiarvoa käytetään potentiaalisen sijoituskohteen tuottoprosentin laskemiseen.

Työn lopputulos osoittaa, että vuokratuotto on huomattavasti suurempi Tukholmassa, kuin Helsingissä ja Kööpenhaminassa. Lopputulos ei kuitenkaan kerro mikä kyseisistä kaupungeista todellisuudessa kannattavin, koska asuntojen vuokrataso vaihtelee suuresti eri kaupunginosien välillä. Tämä opinnäytetyö tarjoaa lukijalleen kattavan kuvauksen jokaisen kaupungin asuntomarkkinoiden tilanteesta. Opinnäytetyötä voi käyttää hyödyksi asuntosijoittaja, joka on harkinnut Helsingistä sijoitusasunnon ostamista ja haluaa kartoittaa vaihtoehtojaan.

Kieli: Ruotsi

Avainsanat: Kannattavuus, sijoittaminen

BACHELOR'S THESIS

Author: Ilari Lehto

Degree Programme: Business Administration

Specialization: Accounting

Supervisor: Fredrik Strandberg

Title: Investing in real estate: a comparative study between Helsinki Stockholm and Copenhagen

Date: 17.4.2022

Number of pages 66

Appendices: 1

Abstract

Compared to other types of investment, real estate investment is a relatively competitive and safe investment. An investment to a real estate is always made with the intention of generating a profit, through either rent or by an increase in value. The purpose of this thesis is to clarify the differences in rental price and the real estate value of Helsinki, Stockholm, and Copenhagen, to get a more in-depth view of the market and the profitability in each city.

The theoretic part will deal with investing in general while investing in real estate is handled more in-depth. Every city in the study is presented from the point of view of the housing market. Statistic used in the study is collected to determine an average value of the housing market, that is later used to calculate a potential revenue.

The result of the study shows that the rent revenue level is larger in Stockholm, than in Helsinki or Copenhagen. The result doesn't provide a completely realistic picture of the housing market because there is a variation in the rental and real estate prices in different city districts. This thesis provides the reader a through description of each city's housing markets situation and can be used by a real estate investor to aid his or her decision-making process weather or not to invest in Helsinki.

Language: Swedish

Key Words: Profitability, Investing

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte och mål	2
1.2	Metod	2
1.3	Forskningsfrågor	3
1.4	Avgränsningar	3
2	Investering.....	3
2.1	Investeringsbeslut.....	4
2.2	Investeringens avkastning.....	5
2.3	Risker med att investera.....	5
2.3.1	Beskattning på investeringar	6
3	Bostadsinvestering.....	6
3.1	Introduktion.....	6
3.2	Prisernas utveckling.....	7
3.3	Utveckling på hyresnivån.....	9
3.4	Investeringsstrategi	10
3.5	Hävstångseffekt.....	10
3.5.1	Likviditet.....	11
3.5.2	Bostadsfonder.....	11
3.1	Juridisk utredning.....	11
3.1.1	Bostadsaktiebolag	12
3.1.2	Bostadsrättsförening.....	12
3.1.3	Bostadsrättsbostad	12
3.1.4	Hyresrättsbostad	13
3.1.5	Bostadsförening	13
3.1.6	Andelsboligförening	13
4	Boendetrender i Finland.....	14
4.1	Hyresboende	14
4.1.1	Bostadens samt bostadshushållets storlek	15
4.2	Boende i Helsingfors	17
4.2.1	Bostadstyper samt hushåll i Helsingfors.....	17
5	Boende i Sverige	18
5.1	Andrahandsuthyrning i Sverige.....	19
5.2	Boende i Stockholm.....	19
5.2.1	Prisernas utveckling.....	20
5.2.2	Svarta hyresmarknaden i Stockholm.....	22

6	Boende i Danmark.....	23
6.1	Boende i Köpenhamn.....	25
6.1.1	Boendetyper i Köpenhamn.....	25
7	Risker med bostadsinvestering	26
7.1	Risktolerans.....	26
7.1.1	Renoveringsrisk.....	26
7.1.2	Ränterisk och prisrisk.....	27
7.1.3	Risk som hyresvärd	28
7.1.4	Övriga risker	29
8	Uthyrning.....	30
8.1	Bostadens uthyrning.....	30
8.1.1	Hyresavtal.....	30
8.2	Förhyrd investeringsbostad.....	31
8.3	Hyresintäkt	31
8.4	Avkastning på eget kapital.....	33
9	Bostadsmarknaden.....	33
9.1	Val av stad och bostadsområden.....	33
9.1.1	Förort och centrum.....	34
9.2	Val av bostadstyp.....	35
9.2.1	Nybyggnadsobjekt.....	36
9.3	Bostadsvederlag.....	37
10	Renovering och reparation	38
10.1	Renovering	38
10.2	Bostadsaktiebolagets renoveringar.....	39
10.3	Rörrenovering.....	39
10.3.1	Andra bostadsaktiebolagets renoveringar.....	40
10.4	Investeringsbostaden renovering samt reparation.....	41
11	Resultat av undersökningen.....	42
11.1	Helsingfors bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021	43
11.1.1	Uträkning av den sannolika avkastningen i Helsingfors.....	44
11.2	Stockholm bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021	45
11.2.1	Uträkning av den sannolika avkastningen i Stockholm	45
11.3	Köpenhamns bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021	48
12	Resultatanalys och sammanfattning	49
13	Avslutning.....	50
14	Kritisk granskning.....	51
15	Figurförteckning	52

16	Källförteckning	53
	Bilaga 1: Intervju med Esa Jäntti VD, Nooa Säästöpankki.....	58

Ordlista

Aktiebostad: En ägarbostad vars besittningsrätt den boende har på basis av sitt innehav av aktier i bolaget.

ARA-bostad: Hyresbostäder i Finland som byggts med statligt stöd. ARA-hyresbostäderna ägs av kommuner och andra offentliga samfund. ARA-bostäderna hyrs ut endast i en offentlig marknad och prioriteras till sökande med de lägsta inkomsterna.

Bostadsförening: Föregångare till dagens bostadsrättsförening. Styrs av Svenska Lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrätt: En upplåtelseform av en bostad där bostadsinnehavaren äger rätten att bo i bostaden. Vanligaste boendeformen i Sverige.

Bostadsrättsförening: En bostadsrättsförening består av medlemmar som har bostadsrättigheter i den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. Föreningen är en juridisk person som ansvarar för fastigheten, eventuella skulder samt gemensamt fastighetsunderhåll.

Bostadsvederlag: Bostadsvederlag är summan av skötselvederlag och finansieringsvederlag, som aktieägaren betalar månadsvis till bostadsbolaget. Bostadsvederlaget täcker bolagets avgifter från underhållskostnader till bolagslånets amorterings- och räntekostnader.

Driftkostnad: Driftkostnad är den totala kostnaden för driften av en bostad. Driftkostnaden varierar beroende på om du bor i hyresrätt, bostadsrätt eller hus. Begreppet används enbart i Sverige och är motsvarande till bostadsvederlag.

Hyresrätt: Hyresrättsbostad hyrs ut av en hyresvärd som äger och förvaltar fastigheten. Hyresvärden sköter förvaltningen och detta ingår i hyran.

Hävstångseffekt: Hävstångseffekt i bostadsinvestering betyder att bostadslånet genererar mer avkastning än vad lånets avgifter kostar.

Volatilitet: Volatilitet är ett statistiskt mått på spridningen av avkastningen för ett givet investeringsobjekt.

Dividend: En utbetalning av aktiebolagets ekonomiska tillgångar till dess aktieägare.

1 Inledning

”Dagens trender reflekteras i bostadsmarknaden samt bostadspreferens och är alltid en kompromiss av människors önskemål, vad myndigheten kräver samt vilka projekt är ekonomiskt hållbara. Konstruktion är en långsiktig verksamhet. Byggnaden byggs till sin plats för årtionden. Det som idag kan kännas som en klok och fungerande slutsats, kan kännas absurd om några årtionden.” (Orava & Turunen, 2016)

Besparingsmöjligheterna har blivit allt flera under senaste åren. Traditionellt har finländare inte valt att utvidga sin förmögenhet genom olika typer av investeringar, utan hellre valt att spara pengarna på ett besparingskonto med låg ränta i banken. Men nuförtiden har allt mer människor börjat välja att investera sitt kapital, för en extra inkomst. Det finns bland annat aktier, fonder, fastigheter och pensionsförsäkringar man kan investera i. Dessa olika investeringsobjekt skiljer sig från varandra i kostnader, förväntad avkastning samt storlek på risken. Jämfört med andra investeringsobjekt är bostadsinvestering ett relativt säkert samt konkurrenskraftigt investeringsalternativ. (Investopedia, 2021)

En investeringsbostad köps i intäktssyfte, för att tjäna hyresinkomster och vinst vid försäljningen. Om man köper en bra bostad får man månadsvis en jämn hyresinkomst och lägenheten stiger i allmänhet i värde. (Orava & Turunen, 2016)

Bostadsinvestering är ett relativt stort fenomen i Finland och det finns ungefär 300 000 privatägda placeringsbostäder. Bostadsplaceringstrender har ändrat mycket under 2000-talet. Högsta tillväxten på antal bostadsinvesterare var mellan 2006–2017 när antalet steg med 77%. Efter 2017 har trenden avtagit årligen och år 2020 var antalet nya investerare liten. Enligt Finlands Hypoteksförenings uppskattning har antalet nya investerare stagnerat medan befintliga investerare har ökat antalet investeringar. (Suomen Hypoteekkiyhdistys, 2021) , (Statistikcentralen, 2021)

I det här arbetet kommer jag att behandla lönsamheten för bostadsinvestering i Helsingfors och jämföra resultatet med Stockholm och Köpenhamn. Jag går också igenom trender som påverkar resultaten, hur man räknar ut lönsamheten av investeringen, lagstiftning eller politiska beslut som kan påverka investeringen. Eftersom lönsamheten för en investering påverkas av flera olika aspekter, skall jag gå igenom grundläggande teori om det som påverkar lönsamheten. Även om lagstiftning och bostadsmarknaden behandlas i arbetet, kommer det att i den empiriska delen endast basera sig på att jämföra lönsamheten av olika

potentiella investeringsföremål. Däremot ger detta arbete inte en analys på specifika bostäder, utan fokuserar i stället på att bygga en helhetsbild av de olika marknaderna.

1.1 Syfte och mål

Syftet med det här arbetet är att undersöka människornas bostadsinvesteringsförmåga i Helsingfors och hur lönsamt det är att investera i bostäder i Helsingfors jämfört med två andra nordiska storstäder. I undersökningen kommer jag att utreda hurdan avkastning en bostadsinvestering kan få i respektive stad för en 43 kvadratmeter stor bostad. För att räkna ut lönsamheten, görs det en lönsamhetsanalys där jag jämför de olika städernas genomsnittliga nettohyresinkomster med Helsingfors. Analysen kommer att behandla de olika storstäderna och varje stad behandlas enligt dess genomsnittliga prisnivå i stället för att jämföra olika stadsdelar med varandra. Helsingfors består av 77 olika stadsdelar och kvadratmeterpris varierar mycket från stadsdel till stadsdel. Likadan situation är det också i varje stad som jag valde att undersöka, därför är det viktigt att jämföra varje stad enligt samma faktor, det vill säga medelpriset. Målsättningen med kvalitativa undersökning är att ta reda på människornas fastighetsinvesteringstrender samt skapa en bättre inblick i skillnaderna mellan fastighetsinvestering i olika städer.

1.2 Metod

I det här arbetet kommer jag att ta upp teori kring bostadsinvestering samt hur man räknar ut lönsamheten och var man hittar informationen det grundar sig på. I form av metodik kommer jag att använda mig av tabeller och matriser för att redogöra skillnaderna mellan olika städer. Jag kommer att räkna ut kostnader samt inkomster för några exempellägenheter i Helsingfors och jämföra resultaten med respektive städerna i undersökningen. För att analysera vilken stad det är lönsamt att investera i, kommer jag att använda tvärsnittsmetoden som baserar sig på medeltal. Det vill säga att med hjälp av medeltal konstatera om resultatet är bra eller dåligt. Som forskningsmetod har jag använt mig av en kvantitativ forskning.

1.3 Forskningsfrågor

Med hjälp av följande forskningsfrågor strävar jag efter att komma fram till ett heltäckande slutresultat. De forskningsfrågor jag valt att arbeta med är följande:

Hur stor avkastning får investeraren för en 40 m² stor bostad i respektive stad?

Hur mycket varierar prisnivån i olika städer?

Är Helsingfors en lönsam stad att investera i?

1.4 Avgränsningar

Arbetet är avgränsat till en lönsamhetsanalys av en investeringsbostad avkastning. Även om den grundläggande analysen behandlas i sin helhet så kommer den empiriska delen att behandla lönsamhetaspekten av den. Resultaten i den empiriska delen kommer enbart basera sig på exempelkalkyler och investeringsobjekt. Detta görs för att arbetet annars kan bli för omfattande. I undersökningen jämförs endast avkastning på lägenheter, inte hus eller affärslokaler. Arbetet fokuserar endast på den avkastningen investeringsbostaden skapar under den utsatta perioden och i prisutvecklingen tas inte i aktande hur de olika valutorna har utvecklats under perioden. Avkastningen räknas ut för en fem års period, mellan 2016–2021. Undersökningen avgränsas endast till att jämföra avkastningen från en bostadsinvestering och inte jämföra avkastningen med övriga investeringsobjekt.

2 Investering

Investering kan tänkas **som** en nyanserad process som börjar med att investeraren räknar ut först mängden risk som han är beredd att acceptera, det vill säga risktoleransen. Processen slutar alltid med en granskning för investeringens framgång. För ett framgångsrikt investeringsbeslut måste investeraren förstå de kritiska faktorerna samt faserna i investeringsprocessen. Den viktigaste fasen i investeringsprocessen är att man kan identifiera sin risktolerans. Tålmod är den viktigaste egenskapen för en investerare eftersom oftast tar det tid att investeringsobjektet ger ett positivt resultat. Investeraren skall också vara seg för att placeringen kommer att uppleva både perioder med hög- samt lågkonjunkturer. (Saario, 2020) Finlands finansmarknad har upplevt kraftiga ändringar under 2010-talet. Det

har uppstått flera nya investeringsalternativ, som placeringsfonder och implementering av aktiesparkkontot. Det har resulterat i nya investeringsmöjligheter för investerare. I slutet av år 2019, var antalet finländare som ägde aktier ~807 000. I slutet av 2021 var motsvarande antalet ~940 000. (Pörssisäätiö, 2021) Den ökande mängden investerade finansiella tillgångar har gjort utvecklingen möjlig för de olika investeringsalternativen.

Bankdepositionerna var länge det mest populära besparingsalternativen i Finland. Bankdepositionerna fick ett fullständigt återbetalningsskydd, vilket förklarar populariteten men de låga räntorna har ökat hushållens intresse för nya sparformer. Tack vare internet har möjligheten för sökande av information tydligt förbättrats. Med investering menas allokering av kapital eller resurser som får avkastningsmöjligheter på längre sikt. (Investopedia, 2021) Det finns många olika slags investeringar, inom företag är de vanligaste investeringar anläggningstillgångar som till exempel fastigheter samt maskiner och inventarier. Dessutom investerar företag andra materiella tillgångar som aktier, värdepapper och i immateriella tillgångar såsom goodwill och varumärken. (Eklund, 2014) De vanligaste investeringarna är fastigheter, aktier samt fonder bland privata människor

2.1 Investeringsbeslut

Ett investeringsbeslut är antingen kortsiktigt eller långsiktigt, oavsett om det görs av ett företag eller en privatperson. Investeringsbeslut är ofta mycket svåra att förstå eftersom de associeras med volatilitet och risk. Det är svårt att värdera hur värdet på en aktie utvecklas eller att mäta investeringens ekonomiska livslängd. Det finns dock olika sorters nyckeltal som Return On Interest (ROI) eller Return On Equity (ROE) som har som syfte att underlätta och hjälpa till att fatta beslut angående investeringar. Det viktigaste skedet med investeringsbesluten är att identifiera risktoleransen, baserat på investerarens färdighet för kapitalplacering samt livssituation. En investerare måste noggrant överväga hur lång investeringsperioden är, det vill säga för hur länge investeraren vill binda sitt kapital. Investeringsperiodens längd är viktig när kapital investeras i aktier, eftersom volatiliteten på aktien kan vara hög samt under en kort placeringsperiod kan värdet sjunka snabbt. (Saario, 2020)

Det lönar sig också att diversifiera sina investeringar det vill säga att kapital placeras i olika aktier och olika finansiella instrument, då minskar risken eftersom kapitalet och risken sprids ut till olika investeringsobjekt. Risk innebär dock inte endast förluster men även vist. Risktolerans är en aspekt en investerare skall räkna med, det vill säga förmågan att reagera

på förluster. Risken löper i samverkan med avkastningen. En investerare som strävar efter positiv avkastning på investeringen, måste han även ha en hög risktolerans eftersom en stor vinst medför ett stort risktagande. Hög risk, hög avkastning. Likadant är det då en investerare är nöjd med en liten avkastning, då har investeraren en lägre risktolerans och därför vill han inte ta stora risker. Investeraren skall aldrig placera en stor andel av investeringskapitalet i ett placeringsobjekt med hög risk, eftersom en radikal värdeförminskning kan orsaka en personlig konkurs. (Kallunki, 2019)

2.2 Investeringens avkastning

Investeringsobjektets avkastning utgörs av investeringens potentiella värdeökning samt deponeringar under investeringsperioden, som till exempel dividender, som investeraren har möjligen fått under perioden. Avkastningens storlek beror mycket på vilken typ av investeringsobjekt har investeraren valt. En bra metod för att skilja avkastningens varians är att välja en lång tidsperiod att jämföra med, till exempel avkastningen på en aktieplacering har en betydligt större varians än stabil fondplacering. Aktieplacering innehåller då en högre risk men investeraren förväntar sig en högre avkastning. Investeringar i penningmarknaden har aldrig haft en negativ avkastning men har också lägsta volatiliteten, vilket betyder att investeraren inte bör förvänta en hög avkastning. I en fri och fungerande finansmarknad bestämmer utbud och efterfråga objektets värde. (Kallunki, Martikainen, & Niemelä, 2019)

2.3 Risker med att investera

Största risken med investering är investeraren förlorar all placerad egendom. Högsta volatiliteten finns bland aktier och om deras värde sjunker drastiskt, kan det vara frågan om stora förluster. (Kallunki, Martikainen, & Niemelä, 2019) Volatilitet är ett statistiskt mått på spridningen av avkastningen för ett givet investeringsobjekt, den mäter med andra ord investeringens risk. Historisk har investeringsobjekt med hög volatilitet gett högre avkastning än objekt med låg volatilitet. (Kallunki, Martikainen, & Niemelä, 2019) När investeraren diversifierar kapitalet, sjunker volatiliteten och risken minskar. Diversifiering sprider ut det investerade kapitalet i olika placeringsobjekt som till exempel fastigheter, fonder, aktier etcetera. Diversifiering är inte uteslutet från bostads placering, tvärtom investeraren kan minska risken genom att investera i flera olika bostäder eller bostadsfonder. (Kallunki, Martikainen, & Niemelä, 2019)

2.3.1 Beskattning på investeringar

Undersökningen behandlas ur en potentiellt finsk bostadsinvesterares synvinkel och därför följs den finska skatteregleringen. Investeringarnas avkastning beskattas som kapitalinkomst. Endast avkastning som investeringsobjektet beskattas, investeringsförluster och avgifter som orsakas från investeringsbeslut kan dras av i beskattningen. Kapitalinkomst upp till 30 000€ beskattas med 30% och kapitalinkomst som överskrider 30 000€ är beskattningsprocenten 34 %. Om det inte är möjligt att dra av totala förlusten ett år, kan förlusten dras av under kommande 5 åren. Om avkastningen på investeringen under ett kalenderår underskrider 1000 € är den skattefri. Det gäller också för försäljningsförlusten, ifall den under ett kalenderår är mindre än 1000 €, kan det inte dras av i beskattningen. (Verohallinto, 2021)

I Finland, kan bostadsinvesteraren begära totalt avdrag i beskattningen för räntan som betalas på investeringslånet, om bostadsaktiebolagets bolagslån krediteras i aktiebolagets redovisning. Detta skapar en märkbar fördel till en investerare, vilket förverkligas speciellt i nybyggnadsobjekt, eftersom bolagslån täcker 70% av anskaffningspriset. (Vuokraturva, 2017)

Enligt Finska Skatteverket, kan alla kostnader som ingår i en investeringsbostad dras av i beskattningen. Kostnader som till exempel anskaffningsutgifter samt renoveringskostnader kan dras av. Denna regel gällande avdrag är i kraft nu men betyder inte att det inte kunde ändra i framtiden. (Finska Skatteförvaltningen, 2021)

3 Bostadsinvestering

3.1 Introduktion

Eftersom det här arbetet i huvudsak kommer att handla om att räkna ut lönsamheten av en bostadsinvestering, kommer vi att börja med att gå igenom lite om hur amerikanska bostadsinvesteraren Gary W. Eldred skriver om hur han gör sina investeringsbeslut. Han ställer frågor som: kommer lägenheten uppleva prishöjningar på grund av när värdet på fastigheten stiger? Täcker prishöjningen inflation? Är försäljningspriset lägre än marknadsvärdet? Dessa frågor kan man hålla i baktanken när det kommer till att analysera potentiella investeringsföremålet. Speciellt när det kommer till lönsamhetsgraden som vi i det här arbetet kommer att behandla på djupet. (Eldred, 2012)

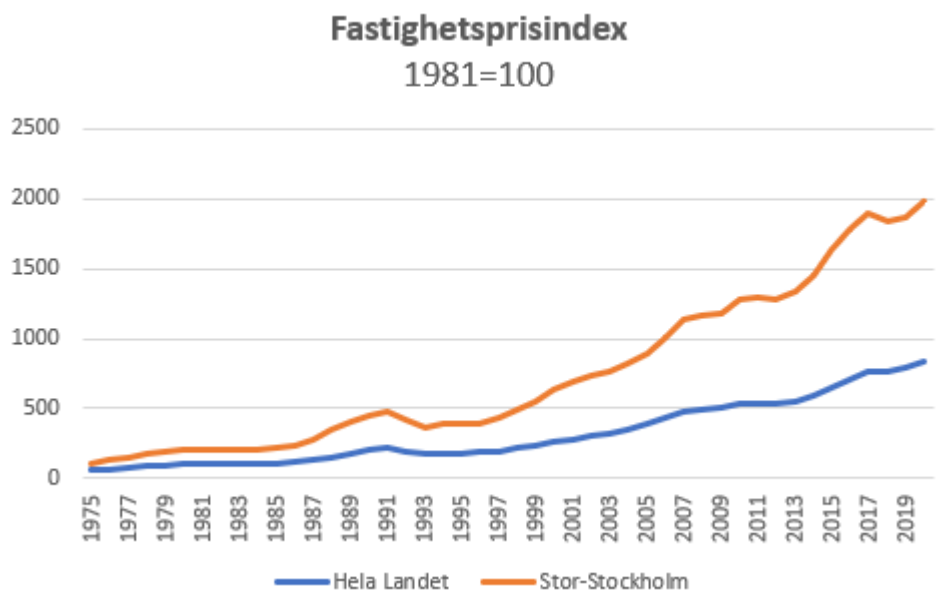
För att ge en komplett bild av undersökningen, måste bostadsinvestering definieras som ett begrepp. Det finns flera olika metoder för att skaffa sig vinst från bostadsinvestering, antingen gör investeraren vinst vid försäljningen på grund av en värdehöjning eller över en längre period via hyresintäkter. Den populäraste sättet är värdehöjning eftersom majoriteten av människorna som köper en lägenhet, bor själv i lägenheten länge.

3.2 Prisernas utveckling

Historiskt sett har bostäder varit ett relativt stabilt investeringsföremål i Finland. Efter år 1985 steg bostadspriserna snabbt, vilket stoppades av recessionen på början av 1990-talet. Då föll bostadspriserna rejält. Oavsett recessionen, har bostäderna ett rykte som ett stabilt och säkert investeringsföremål, vilket hjälper till att få ett högt säkerhetsvärde. Ett högt säkerhetsvärde är en förutsättning att använda hävstångseffekt i samband med bostadsinvestering. Figur 1 framvisar hur bostädernas prisnivå har ändrats sedan 1970-talet tills idag i hela landet samt huvudstadsregionen och figur 2 framvisar situationen i Sverige under samma tidsperiod.



Figur 1 Prisindexet för gamla aktiebostäder, (Statistikcentralen 2021 A)

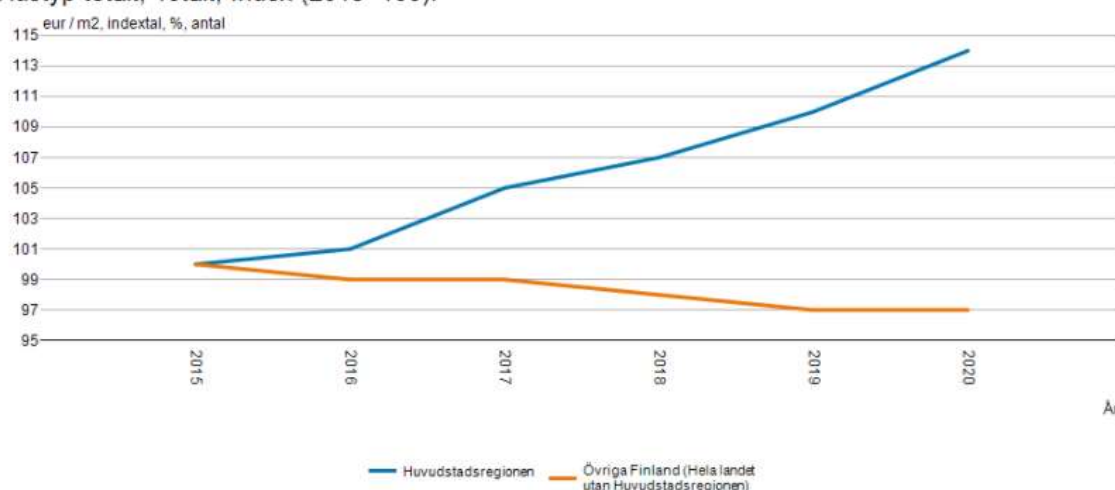


(SCB, 2021)

Figur 2 Prisindexet för gamla aktiebostäder

Det finns alltid en risk att bostadens värde sjunker, så investeraren kan inte alltid lita på att fastighetens värde skulle stiga för evigt, oavsett av var bostaden befinner sig och ekonomiska tidsperioden. Priserna utvecklas inte likadant i hela Finland utan prisen stiger mer sannolikt i områden med högt inflyttningsöverskott. I mindre och avlägsna orter utvecklas priserna mer långsamt och kan möjligen även sjunka. Figur 3 bevisar hur prisnivån för gamla aktiebostäder har utvecklats fr.o.m. 2015 till december 2021.

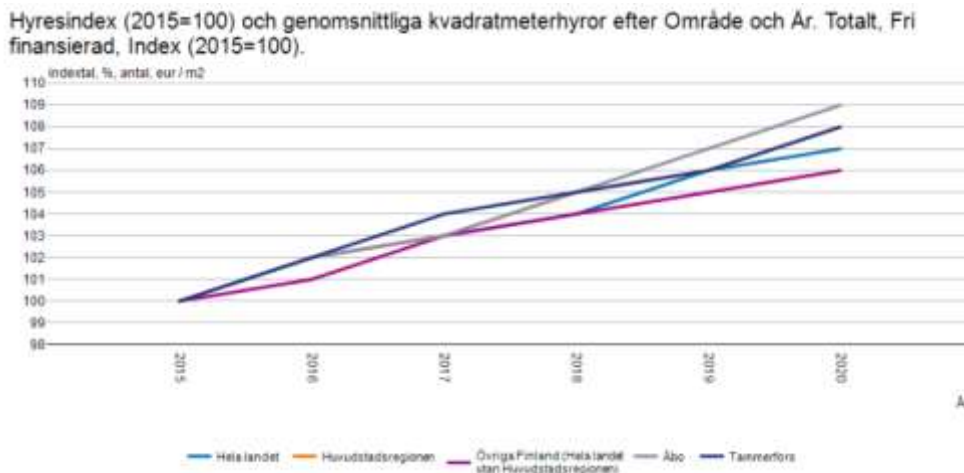
Prisindexet för gamla aktiebostäder (2015=100) och antalet affärer, efter år efter Område och År. Hustyp totalt, Totalt, Index (2015=100).



Figur 3 Prisindexet för gamla aktiebostäder (2015=100) och antalet affärer, efter år, 2015 (Statistikcentralen 2021 B)

3.3 Utveckling på hyresnivån

Genom att man hyr ut sin investeringsbostad skapar hyresinkomst, ett kassaflöde vilket är lätt att



förutse. Tabellen ovan representerar hyresutvecklingen i Finland. Ljusblåa linjen representerar hela Finland, gråa linjen Åbo, mörkblåa linjen representerar Tammerfors och röda linjen representerar övriga Finland. Mellan 1963–2016 steg hyran i Finland i medeltal med 5,8% per år. Tvärtom till bostadsprisnivån, har hyresprisnivån stigit under ekonomiskt svaga tider, som till exempel under 1990-talets recession. Å andra sidan har hyresnivån samt prisnivån på bostäder stigit konstant på vissa områden som till exempel Helsingfors. Under recessionen mellan åren 1990–1993, steg bostädernas hyres nominalvärde i medeltal med 10% per år. Detta kan förklaras med att under recessionen, sjönk efterfrågan för ägarbostäder och efterfrågan för hyresbostäder ökade. Figur 4 framvisar hur hyresnivån har utvecklats från och med 2015. (Kinnunen, 2017)

Figur 4 Hyresindex 2015-2020 (Statistikcentralen 2021 C)

Hyresnivån har stigit jämnt under åren i Finland, oavsett av stad. I Finland största städer har privatfinansierade bostädernas hyra stigit i Vanda, Åbo, Tammerfors och Helsingfors under tidsperioden 2015–2020. Hyran har stigit med nästan 8% under perioden på huvudstadsregionen och med ~6% i övriga Finland. (Statistikcentralen, 2021)

I så kallade ”ARA-bostäder” är hyran reglerad och styrs av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Privatfinansierade, det vill säga hyreslägenheter, på den fria marknaden har oftast högre hyror eftersom hyresvärden får själv bestämma hyran. (Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, 2017)

3.4 Investeringsstrategi

Det finns flera fungerande strategier inom bostadsinvestering och det lönar sig att välja den som passar bäst för en själv. Investeringsstrategin täcker bostadens läge, denna kvalitet, investeringstiden, avkastning med mera. (Roininen, 2018) Detta examensarbete fokuserar sig på en så kallad köp och håll-strategi, var man preliminärt fokuserar sig på att skapa hyresavkastning.

En annan strategi som är populär bland finländare är en som är fokuserat på bostadens värdehöjning. När investeraren investerar i en bostad som är tanken att den skall stiga i värde i framtiden. Naturligtvis används denna strategi av investerare som fokuserar sig till tillväxtområden och undviker områden med hög inflyttningsunderskott. Vissa bostadsinvesterare som är fokuserade på värdehöjning, köper bostaden billigt, varefter höjer värdet genom att renovera den och sedan säljer bort bostaden. (Roininen, 2018)

Andra investeringsstrategier är till exempel investering till ett nybyggnadsobjekt, i utländska bostäder, lokaler samt fonder. Varje strategi har sina för- och nackdelar, så därför finns det inte en enda rätt strategi.

3.5 Hävstångseffekt

Hävstångseffekt innebär att ägarna ökar sin räntabilitet genom att öka banklånen och att minska på det egna kapitalet. (Ekonomikurser, 2021) Effekten används huvudsakligen vid direkt bostadsinvestering. Bostadseffekten fungerar effektivt då egna kapitalets avkastning överskrider kostnaderna, då är hävstångseffekten positiv. Om kostnaderna sedan igen överskrider egna kapitalets avkastning, är hävstångseffekten negativ. (Kempas & Tegelberg, 2021)

Jo högre hävstångseffekt, desto större risk. Under tidsperioder då räntenivån är låg, understryks nyttan som fås från hävstångseffekten, eftersom främmande kapitalets kostnader är låga jämfört med egna kapitalets avkastning. Samtidigt om räntenivån stiger, höjs också kostnaderna för främmande kapitalet och detta kan skapa inkomstförluster till en oberedd investerare. (Orava & Turunen, 2016)

Enligt Finans Finland RF kan inte finska banker kräva tilläggssäkerhet till lån som privata kunder har lyft om värdet på bostadens säkerhet sjunker på grund av externa faktorer. Detta är en betydande förmån eftersom sådan praxis inte används i till exempel USA och under

finansskrisen 2008 var flera amerikanska medborgare tvungna sälja sina bostäder med förlust samtidigt som amerikanska banker krävde en s.k. ”margin call”, tilläggsäkerhet till bostadslånen. (Kinnunen, 2017)

3.5.1 Likviditet

I detta sammanhang betyder likviditet hur snabbt eller enkelt bostadens värde kan realiseras. Likviditeten för direkta investeringsbostäder är relativt svag jämfört med andra investeringsföremål. Lång försäljningstid är en faktor som påverkar likviditeten för investeringsbostäder, enligt Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen är försäljningstiden ungefär 2–3 månader i Finland. (Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen, 2021)

Likadant som med andra investeringsföremål, bör man inte finansiellt riskera mer än man är beredd att förlora. Det är svårt att realisera det investerade kapitalet snabbt från en bostad men likviditeten kan höjas genom att investera till en bostad som befinner sig i ett populärt område och vars population stiger. (Orava & Turunen, 2016)

3.5.2 Bostadsfonder

En bostadsfond är ett investeringsalternativ till en investerare som inte har tillräckligt kapital eller tid för att hantera en investeringsbostad. Fondbolag erbjuder olika bostadsfonder med högre likviditet och är bättre diversifierade, än med direkt bostadsinvestering. Hantering av bostadsfonder kräver mindre insats och investeraren kan starta med mindre kapital än med bostäder. Bostadsfondernas bostäder hyrs ut professionellt, det vill säga hyrorna höjs samt indrivs regelbundet, vilket är en fördel. (Orava & Turunen, 2016) Kostnaderna i en bostadsfond är oftast höga, vilka består av bostadsvederlaget, täckningsavgifter samt inlösenavgifter. Naturligtvis minskar dessa kostnader på de potentiella intäkter som man får av investeringen. Största delen av bostadsfonder använder hävstångseffekten för att förbättra resultaten, dock privata bostadsfondernas privata investerare kan inte gynnas av hävstångseffekten att förbättra resultaten. (Orava & Turunen, 2016)

3.1 Juridisk utredning

Arbetet kommer att behandla finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar och deras inverkan på bostadsmarknaden. Hyresrättsbostad samt bostadsrättsbostäder kommer att nämnas när Stockholm och Sverige behandlas. Varje

bostadstyp och ägandetyp definieras juridisk för att klargöra skillnaderna mellan respektive typ av ägande.

3.1.1 Bostadsaktiebolag

Bostadsaktiebolag är en speciell aktiebolagsform, vars ändamål är att äga samt förvalta åtminstone en del av eller hela fastigheten. Bostadsaktiebolag används i Finland och regleras med lagen om bostadsaktiebolag. (Lag om bostadsaktiebolag, 2009) Över hälften av bostadsaktiebolagets bostädernas area skall definieras i bolagsordningen till bostadslägenheter som hanteras av bostadsaktieägare. I bolagsordningen definieras vilka aktier som ger rättigheten för respektive bostad och huruvida uthyrning är tillåtet. Endast i undantagsfall är långvarig uthyrning förbjudet men till exempel kortvarig uthyrning kan vara begränsat. I bolagsordningen definieras också bostadsvederlagets storlek. Bostadsaktiebolaget upprätthåller och sköter om fastigheten med bostadsvederlaget. Bostadsvederlaget täcker till exempel uppvärmningskostnaderna, fastighetens skötsel och väsentliga reparationerna.

3.1.2 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en juridisk person som ansvarar för fastigheten, skulder samt underhåll och som består av medlemmar som äger en bostadsrättighet. Bostadsrättsföreningar används i Sverige och regleras av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. (Bostadsrättslag, 1991) Ägande av en bostadsrätt bemyndigar en att bli medlem i bostadsrättsföreningen. Varje medlem har en rösträtt och ansvarar gemensamt för fastigheten. Varje medlem skall också betala en medlemsavgift till föreningen som finansierar fastighetens underhåll samt räntan för förekommande lån.

3.1.3 Bostadsrättsbostad

Bostadsrättsinnehavaren äger rätten att bo i bostaden. (Boupplysningen, 2022) Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och bostaden, medan bostadsrättsinnehavaren äger endast rätten att bo i bostaden. Bostadsrättsbostäder finns endast i Sverige av de tre olika länderna i undersökningen. Om bostadsinnehavaren vill hyra ut bostaden, skall han få godkännande till det från bostadsrättsföreningen. Investering till en bostadsrätt lönar sig på områden var hyresnivån är hög och jämfört med hyresbostadsrätten har bostadsrättsinnehavaren mer spelrum med till exempel renovering. Att köpa en bostadsrätt

kräver oftast dock mera kapital än en hyresrätt. Svenska bostadsrättsbostäder skall inte blandas med finländska bostadsrättsbostäder. När man äger en bostadsrätt i Finland, betyder det att bostadsrättsinnehavaren har betalat en bostadsrättsavgift samt betalar ett månatligt bruksvederlag. När bostadsrättsinnehavaren flyttar ut, återlämnas bostadsrättskostnader vilket är justerat till byggkostnadsindexet.

3.1.4 Hyresrättsbostad

En hyresrättsbostad hyrs ut från antingen ett företag, kommuner eller privatpersoner. Hyresgästen äger inte bostaden eller en bostadsaktie, utan betalar en månadshyra vilket bemyndigar att bo i bostaden. Hyresrätten delar ansvaret för bostaden mellan hyresvärden och hyresgästen, till exempel om något går sönder, kan hyresvärden hjälpa med reparationen. Hyresrättsinnehavaren har dock inte oftast en stor inflytande på beslut av bostadens större reparationer. Andrahandsuthyrning av hyresrättsbostäder kan vara svårare än på bostadsrättsbostäder, eftersom hyresgästen alltid behöver tillåtelse av hyresvärden. Hyresgästen kan använda lägenheten endast till eget bruk. Det är därför olagligt att sälja vidare ett hyreskontrakt. (Boupplysningen, 2022)

3.1.5 Bostadsförening

Alla bostadsföreningar som finns ännu har bildats före 1930. Det är olagligt att skapa nya bostadsföreningar. Det finns allt som allt 350 registrerade bostadsföreningar i Sverige, 31 000 bostadsrättsföreningar.

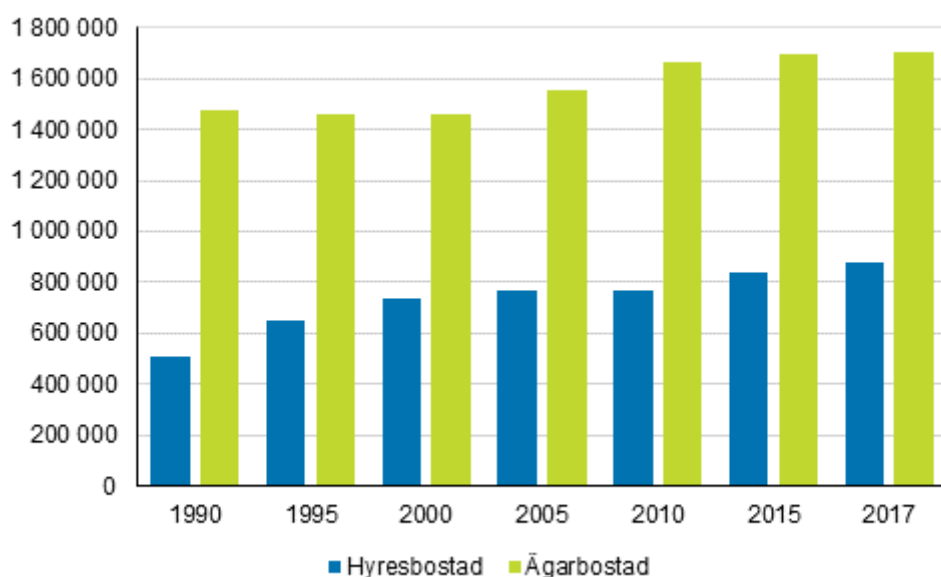
3.1.6 Andelsboligforening

Andelsboligforening är föreningstypen i Danmark som äger bostadsfastigheten. När bostaden köps, blir köparen medlem i föreningen. Varje medlem i föreningen skall betala en viss månatligt avgift, som sedan används för att sköta om fastighetens renoveringar samt upprätthåll. Andelsboligsforeningen regleras med danska lagstiftningen för andelsboligsforeningar. (LBK nr 1281 af 28/08/2020, 2022). Föreningen kan själv bestämma om bostädernas uthyrning är tillåtet. Vanligtvis har föreningarna i Danmark förbjudit uthyrning men det kan göras undantagsfall om det finns en giltig orsak. Giltiga orsaker för uthyrning har till exempel varit att en familjemedlem behöver en bostad eller att bostadsägaren hamnar flytta till en annan stad. (Lejeloven, 2022)

4 Boendetrender i Finland

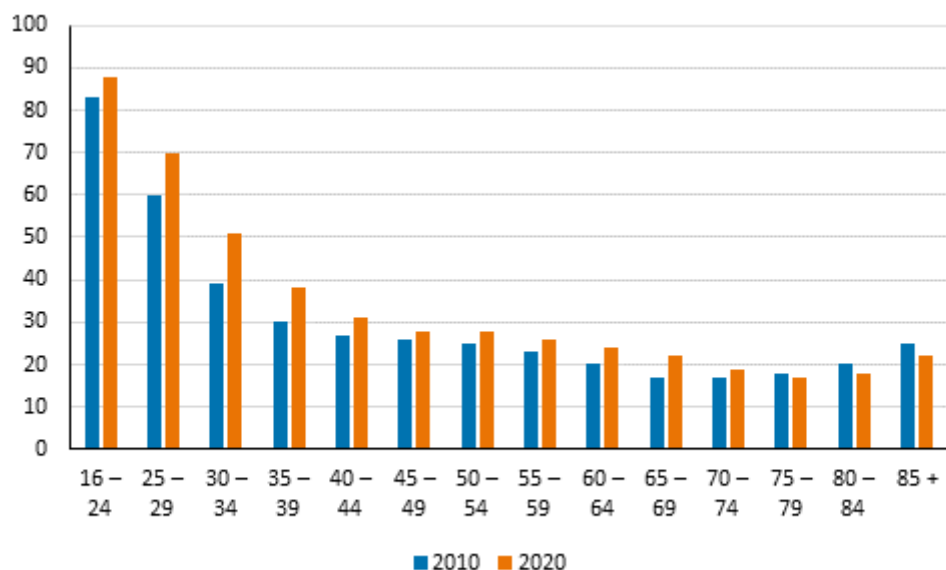
4.1 Hyresboende

Finländare har alltid föredragit ägarboende men ändå är marknaden för speciellt mindre hyresbostäder, i tillväxt. Antalet ägda bostäder har befunnit på samma nivå sedan året 2010. Majoriteten av människorna som bor i hyrda bostäder är unga vuxna och oftast är den hyrda lägenheten liten. ”Enligt Statistikcentralen bodde 33% av bostadshushållen år 2017 på hyra. Jämfört med föregående år ökade i synnerhet antalet fritt finansierade hyresbostäder. Särskilt i små bostäder bor man ofta på hyra. Trots detta bor en klar majoritet fortfarande i ägarbostäder.” (Statistikcentralen, 2018)



Figur 5 Permanent bebodda hyres- och ägarbostäder 1990–2017, antal (Statistikcentralen 2018)

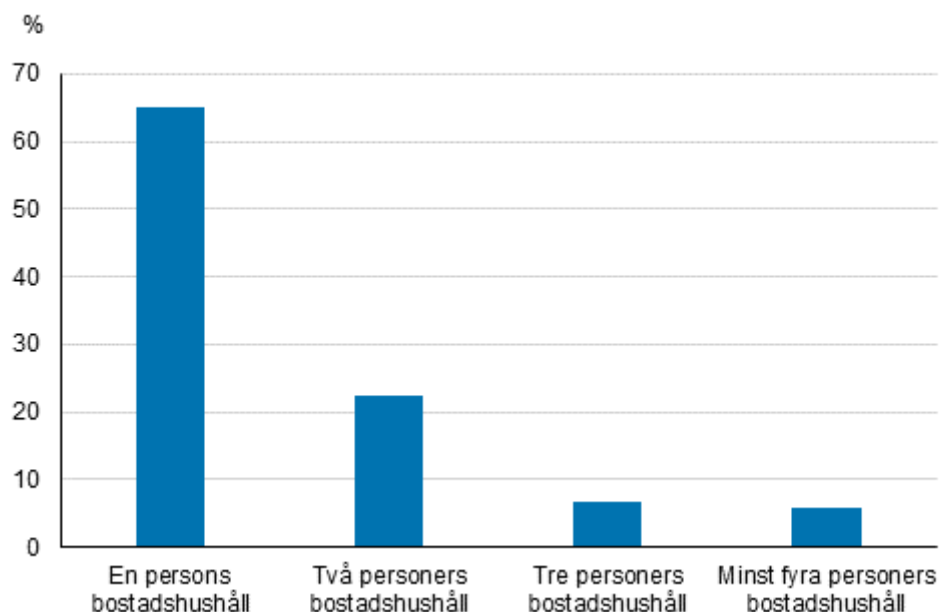
I slutet av år 2020 bodde ungefär 1,5 miljoner människor i hyresbostäder i Finland. Bostadshushållen i ägarbostäder består av fler personer än bostadshushållen i hyresbostäder. Andelen ARA-och räntestödshyresbostäder av totala antalet permanent bebodda minskade i år 2020 från året tidigare, på grund av de mängden bostäder som befriats från begränsningar. I slutet av år 2020 fanns det 49000 bostadsrättsbostäder i Finland, varav 49 % fanns i huvudstadsregionen. Under senaste årtionden har andelen bostadshushåll som bor i hyreslägenheter ökat bland människor mellan 30–39 år men andelen också ökat bland 40–75 åringar som figuren nedan visar. Speciellt i större städer är hyresboende populärt. (STAT / Statistikcentralen, 2021)



Figur 6 Bostadshushåll bosatta i hyreslägenhet efter den äldsta personens ålder 2010 och 2020, andel av samma åldersgrupps bostadshushåll (%)

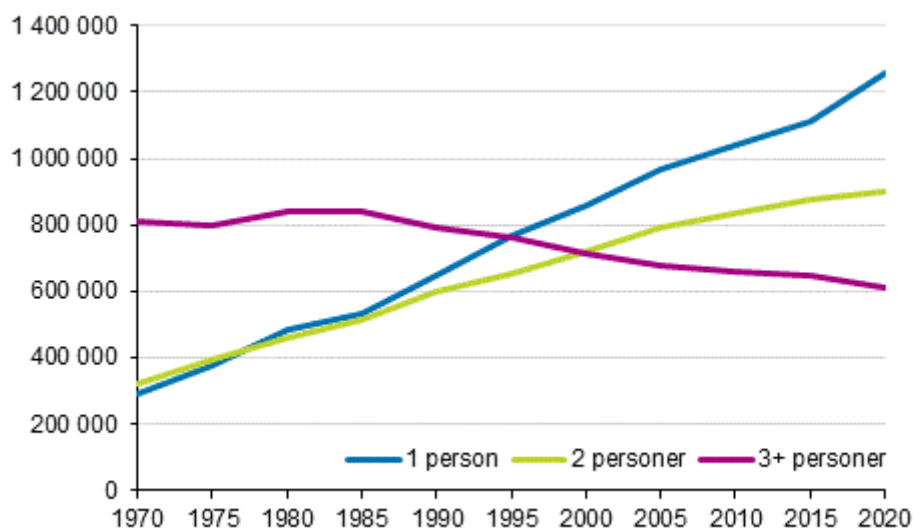
4.1.1 Bostadens samt bostadshushållets storlek

Mindre bostäder är tydligt mer populära bland hyresbosatta medan större bostäder oftast köps ut till att användas som ägarbostad. Av alla bostäder med storleken under 29 kvadratmeter, 90% används som en hyresbostad medan bostäder med storleken >100 kvadratmeter, endast 20% används som hyresbostäder. Större antalet hyresbostäder kan förklaras med hushållsstrukturen, var majoriteten av hyresbostäder är bosatta av en persons bostadshushåll. Se figuren nedan. (Finlands officiella statistik (FOS), 2021)



Figur 7 Bostadshushåll i hyresbostäder efter bostadshushålllets storlek 2020, (%)

Medelstorleken för ett hushåll i urbana kommuner var i genomsnitt 1,92 personer år 2020 samtidigt som den genomsnittliga storleken för hushåll i landsbygdskommuner var 2,04 personer. Bostadshushålls struktur varierar mellan landsbygden och i städerna. I landsbygdskommuner (41%) finns det färre en persons bostadshushåll än i städerna (47%) och ungefär 50% av finländare bor i småhus. Figuren nedan beskriver bostadshushållens storlek och dess utveckling mellan åren 1970–2020. (Finlands officiella statistik, 2021)



Figur 8 Bostadshushåll efter storlek 1970–2020, antal

4.2 Boende i Helsingfors

Enligt Statistikscentralen har det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Helsingfors stigit med 7,2% under åren 2018–2019 och medelpriset steg ytterligare med 4,7% år 2020. Pris (Statistikcentralen, 2021)

Majoriteten av arbetsplatserna i Finland finns i Helsingfors vilket gör lägenheterna i Helsingfors, särskilt lägenheter i Helsingfors centrum, mer eftertraktade. I huvudstadsregionen har kvadratmeterpriset stigit med 1,9% årligen mellan tidsperioden 2015–2021 medan värdet har minskat med 2,2% årligen övriga Finland under samma tidsperiod. (Statistikcentralen, 2021)

4.2.1 Bostadstyper samt hushåll i Helsingfors

År 1970 fanns det totalt 189 734 bostäder i Helsingfors, år 2019 var motsvarande antal 371 295. Det är en tillväxt på 96%. Under samma tidsperiod steg Helsingfors population med 25% från 524 000, till 657 000. Av alla bostäder i Helsingfors, majoriteten är bostäder i flervåningshus. Andelen har inte varierat mycket mellan tidsperioden 1970–2019, men andelen var i slutet av 2019 85,7%. Resten av bostäderna består av; småhus (13,2%), fristående småhus (7,6%), radhus (5,6%) samt övriga byggnader (1,1%). (Helsinki Region Infoshare, 2021)

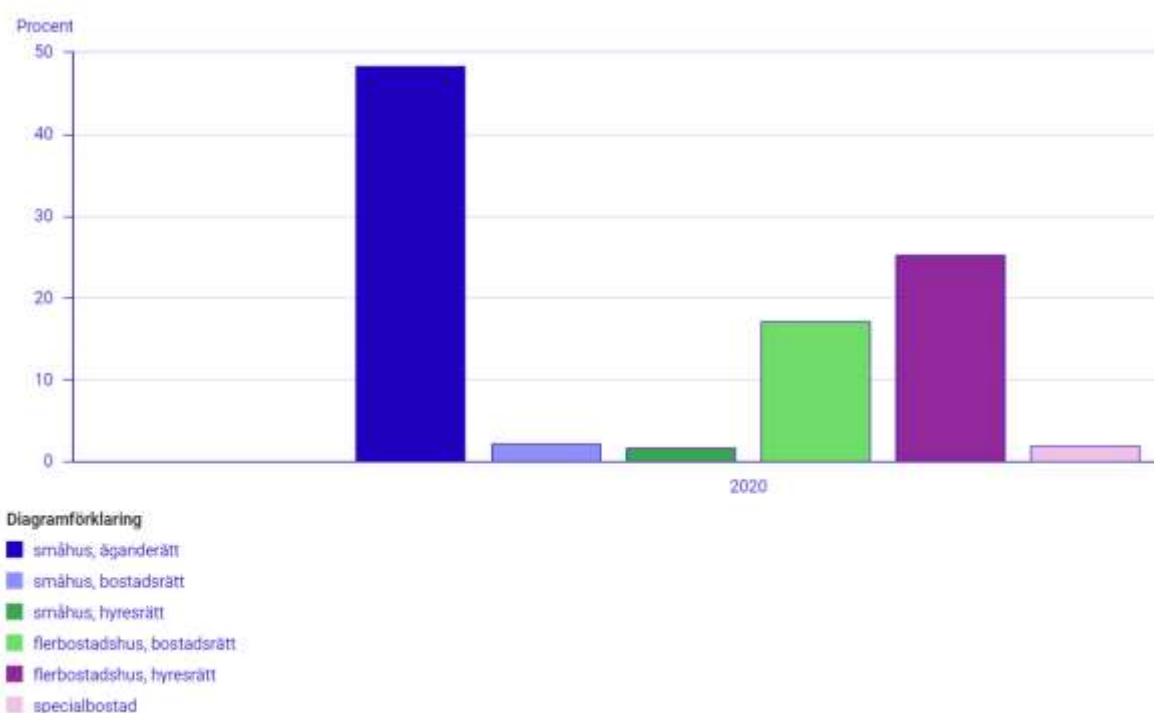
Som utvecklingsfigurerna indikerar, har populationsutvecklingen inte följt utvecklingen av antalet bostäder. Data visar inte hur och var i Helsingfors har bostadsutvecklingen skett, men det motsvarar inte prisutvecklingen vilket betyder att antalet bostäder har inte ökat jämt i alla stadsdelar och efterfrågan för bostäder i de eftertraktade stadsområden reflekteras i prisnivån.

Som en respons till den ökande prisnivån, har staten gett finansiellt stöd för att uppföra förmånliga hyresbostäder, ARA-bostäder. ARA-bostäderna ägs av kommuner och allmännyttiga samfund vilket sedan hyrs ut i allmänna och offentliga marknaden till de sökande som är i brådskande behov av bostad. Hyrorna beror på självkostnadsprincipen och följer därför inte marknadens prisnivå. I Finland finns det cirka 375 000 ARA-bostäder, varav cirka 11 500 finns i Helsingfors. Av 318 000 bostäder som finns i flervåningshus, har

ARA-bostädernas andel inte en stor påverkan på prisnivån. (Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskus, 2020)

5 Boende i Sverige

Enligt Sveriges statistikmyndighet finns det ungefär 4,8 miljoner hushåll i Sverige, vilka består av flera olika bostäder samt bostadstyper. Av det totala antalet hushåll, bor 2,3 miljoner i en flerbostadshuslägenhet, av vilka 1,4 miljoner är hyreshushåll och ungefär 990 000 bostäder med bostadsrätt. Resterande värden av antalet hushåll, består 2 miljoner hushåll av småhus varav 1,9 miljoner hushåll äger sitt hus, medan resten hyr ut sitt hus eller bor i en så kallad specialbostad, som till exempel ålderdomshem eller boende för studerande. Av alla hushållstyper består 43 % av småhus och 49% av en lägenhet i flerbostadshus. ”Ett hushåll består av en person eller flera personer som är folkbokförda tillsammans.” (Sveriges Statistikmyndigheten, 2021) Diagrammen nedan visar hur hushållsfördelningen såg ut år 2020 i Sverige, enligt personer efter boendeform.



Figur 8 Andel personer efter boendeform 2020 i Sverige

Boende i hela Sverige skiljer sig mycket från boende i Stockholm. I hela Sverige var ägda ”småhus, egnahemshus” var den populäraste boendeformen. I 47% Sveriges samtliga län,

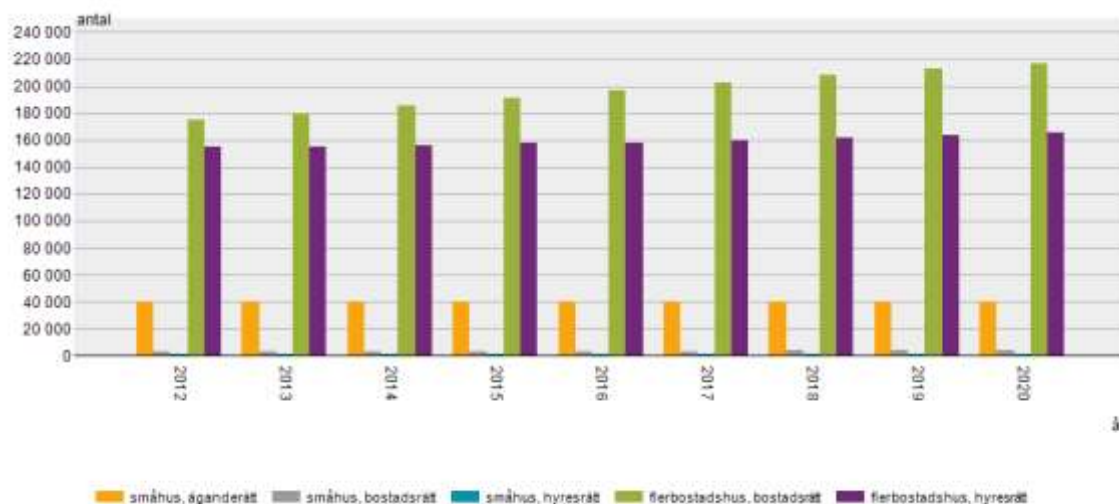
var hälften av hushållen ägda småhus och som kontrast till situationen i Stockholm, var andelen ägda småhus endast 24%. (Sveriges Statistikmyndigheten, 2021)

5.1 Andrahandsuthyrning i Sverige

Hyresmarknaden i Sverige består av hyresrättbostäder och andrahandsuthyrda bostadsrättsbostäder. Andrahandsuthyrning av bostadsrätter är inte alltid tillåtet, vilket orsakar att lediga andrahandsuthyrda bostädernas pris motsvarar inte alltid hyresrätternas prisnivå. Enligt statistik från Blocket.se samt undersökningen som gjordes av Boverket (Boverket, 2022), var medelpriset för andrahandsuthyrda bostäder i Stockholm i december 2021 275 kr/kvm och medeltalet i Sverige var 212,5 kr/kvm. (Blocket, 2022)

5.2 Boende i Stockholm

Sveriges och därmed Stockholms bostadsmarknad skiljer sig mycket från Finlands och Danmarks marknader. I slutet av 2020 var egnahemssmåhus med äganderätt den populäraste boendeformen i Sverige följt av hyresbostäder i flerbostadshus. I Stockholm var tvärtom ägda bostäder i flerbostadshus den vanligaste boendeformen, 38% av hushållen, följt av flerbostadshus med hyresrätt, 28%. Figuren nedan bevisar hur antalet hushåll efter boendeform har utvecklats fr.o.m. 2012. (SCB, 2021)



Figur 9 Antal hushåll efter boendeform och år. Stockholm, samtliga hushåll.

5.2.1 Prisernas utveckling

Som figuren ovan också bevisar, har antalet flerbostadshus med bostadsrätt ökat med ungefär 20 000 på 8 år. Detta är följden på en trend som har sitt ursprung i slutet av 1990-talet och prisernas utveckling reflekterar efterfrågan. Mellan 1997 och 2017 ökade priserna i Sverige för egnahemshus med 249% och priset för bostäder med bostadsrätt ökade med 579%. I stora städer, som Stockholm, understrecks prisernas utveckling. I Stockholm ökade bostädernas medelpris från 45 000 kronor per kvadratmeter år 2006 till 92 000 kronor per kvadratmeter år 2017. (Svensk Mäklarstatistik, 2021)

I slutet av år 2020 var medelpriset i hela Stockholm 81 393 kr/kvm medan i Centrala Stockholm var medelpriset 104 013 kr/kvm. Priset har då ökat med 9,9% årligen. Området Centrala Stockholm består av följande stadsdelar; Norra Djurgården, Vasastaden, Östermalm, Hjorthagen, Ladugårdsgärdet, Kungsholmen, Djurgården, Lilla Essingen och Södermalm.

Likadant som med tjänster eller varor, är kopplingen mellan utbud och efterfrågan som påverkar priserna för bostäder. Kopplingen påverkas också av respektive olika saker. Faktorer som inkomstnivån, realräntan, boendekostnader, bostadsbyggandet, bolånets villkor samt förväntningar har sin inverkan på priset.

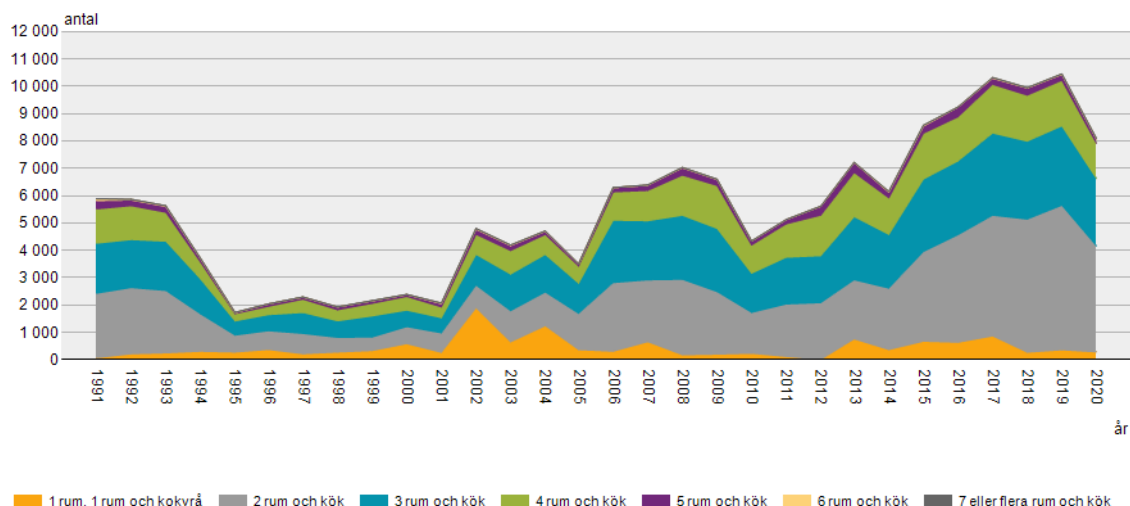
Inkomstnivån påverkar hur mycket som kan investeras till bostaden. När inkomstnivån har stigit har samtidigt kraven för högre boendenivå ökat och därför har efterfrågan för större bostäder också ökat och dessutom är folk mer beredda för att betala mer för samma bostad. Realräntan har en stor inverkan på bostadspriserna. När ett bostadslån lyfts för en fordringsägare, sköts lånet avbetalning genom att amortera en viss andel av lånet samt ränteandelen, enligt överenskommen avbetalningstid. Den ränteandelen som sedan utgörs till betalning kallas den nominella räntan. Den nominella räntan tar dock inte inflationen i beaktande. Realräntan räknas ut genom att man subtraherar inflationen från den nominella räntan. När inflationen stiger, minskar köpkraften och om realräntan sänker, stiger storleken på amorteringsraten vilket sedan påverkar bostadspriserna. (Euroopan Keskuspankki, 2016)

Boendekostnader påverkas oftast av externa faktorer som skatteändringar eller andra politiska beslut vilket sedan påverkar om bostadsinvestering blir mer eller mindre attraktiv investeringsmöjlighet. Senaste exemplet av politiska beslut som har haft en påverkan på boendekostnaderna i Sverige och därmed till bostadsinvestering, var när förmögenhetsskatten avskaffades den 1 januari 2007. Före förmögenhetsskatten avskaffades år 2007, var skatten 1,5% för ensamstående hushåll vars förmögenhet steg över 1,5 miljoner

kronor samt hushåll för gifta samt samboende vars förmögenhet steg över 3 miljoner kronor. Till förmögenhet räknades det totala värdet av egendomen på bankkonton, ägda fastigheter, aktier eller fordon samt annan övrig egendom. När förmögenhetsskatten avskaffades, blev det mer lönsamt att investera i och äga en fastighet, vilket sedan drev upp prisnivån. (Ekonomifakta, 2021)

Efterfrågan för att få en bostad i en storstad som till exempel Stockholm är stor men bostadsbyggandet är långsamt och möter inte efterfrågan. Detta orsakar bostadsbrist på bostadsmarknaden eftersom Stockholms folkmängd fortsätter att öka eftersom sedan 1980-talet har antalet invånare ökat med nästan 400 000 och prognosen är att år 2024 kommer Stockholm ha en miljon invånare. (Stockholms Stad, 2021)

Eftersom antalet invånare i Stockholm har stigit och kommer att fortsätta stiga, möter utbudet inte efterfrågan eftersom antalet nybyggda lägenheter har ökat med ungefär 10 000 årligen efter 2014 vilket driver upp bestående bostädernas värde. Diagrammen nedan visar hur antalet nybyggda lägenheter i Stockholm har utvecklats sedan början av 1990-talet. Diagrammen illustrerar att antalet nybyggda lägenheter har inte ökat i samma takt med invånartillväxten och detta orsakar att bostadsprisnivån ökar med efterfrågan. (Sveriges Statistikmyndigheten, 2021)



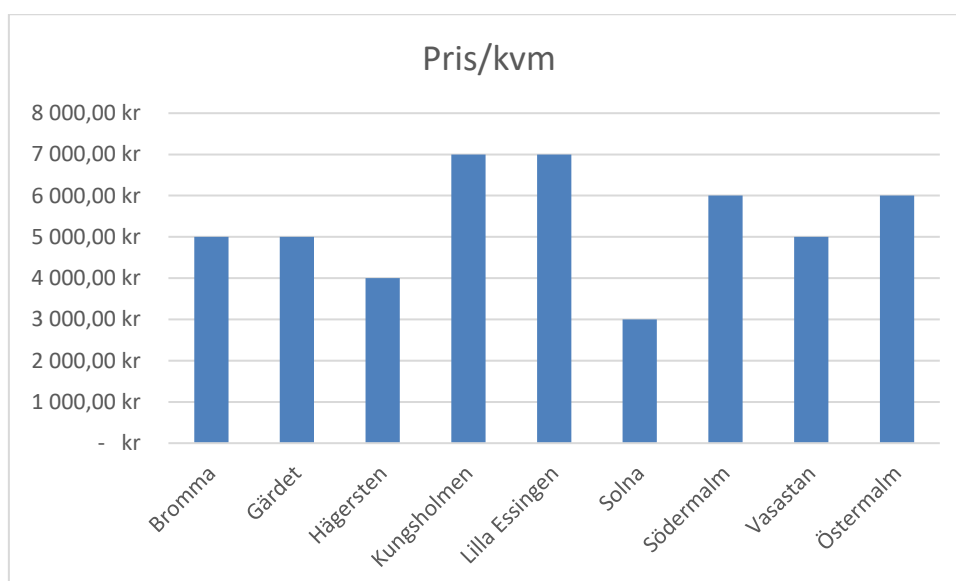
Figur 10 Färdigställda lägenheter nybyggda hur efter år och lägenhetstyp i Stockholm

Bolånet och dess villkor har också en påverkan på hur bostädernas prisnivå utvecklas. Fordringsägare, som banker, har oftast olika villkor för bolån vilka beror på lånets storlek,

gäldenärens ekonomiska situation och bostadsobjektet. Tidsperioder med låga räntor samt ekonomiskt tillväxt, var banker ger lån lättare ut, har sin effekt på bostadspriserna eftersom mer människor som tar ut lån, ökar efterfrågan samt människorna är mer beredda att betala mer för samma bostadsobjekt. Bostadsprisnivån påverkas också av psykologiska faktorer. I tidsperioder var prisnivån stiger, antar många bostadsköpare att samma trend fortsätter också i framtiden och därför förväntningarna på bostadens värde i framtiden gör att investerare är beredda ett mer än marknadspriset. Det psykologiska uttrycket "Fear of Missing Out" eller FOMO "som kan innebära svår stress eller rädsla för att missa någonting som man anser är viktigt eller har potential att vara fördelaktigt för en själv" är ett fenomen som driver upp förmågan att betala högre priser för bostaden. Samtidigt som efterfrågan stiger och investerare är mer beredda att betala mer, vill säljaren få en högre vinst för sitt bostadsobjekt. (Mindler, 2021)

5.2.2 Svarta hyresmarknaden i Stockholm

I en svart marknad bestäms priset totalt enligt utbud och efterfrågan. Marknadspriset bestäms dock likadant som med vanliga hyresrättslägenheter, till exempel läge och bostadens skick bestämmer prisnivån också i svarta kontrakt. I en undersökning av Renée Huuva och Özge Koyuncu (Huuva & Koyuncu, 2014) samlades det in 117 objektöverlåtelser av vilka såldes mellan perioden 2008–2014. Resultaten visar svarta hyresmarknadens prisnivå i 13 olika stadsdelar i Stockholm och som resultaten nedan visar, är variansen stor jämfört med de hyresrätterna i offentliga marknaden.



Figur 11 Priset för kontraktköp i Stockholm

Enligt SvD Näringsliv är svarta marknadens årliga storlek för hyresrätt åtminstone 1,2 miljarder kronor. (Svd Näringsliv, 2014)

6 Boende i Danmark

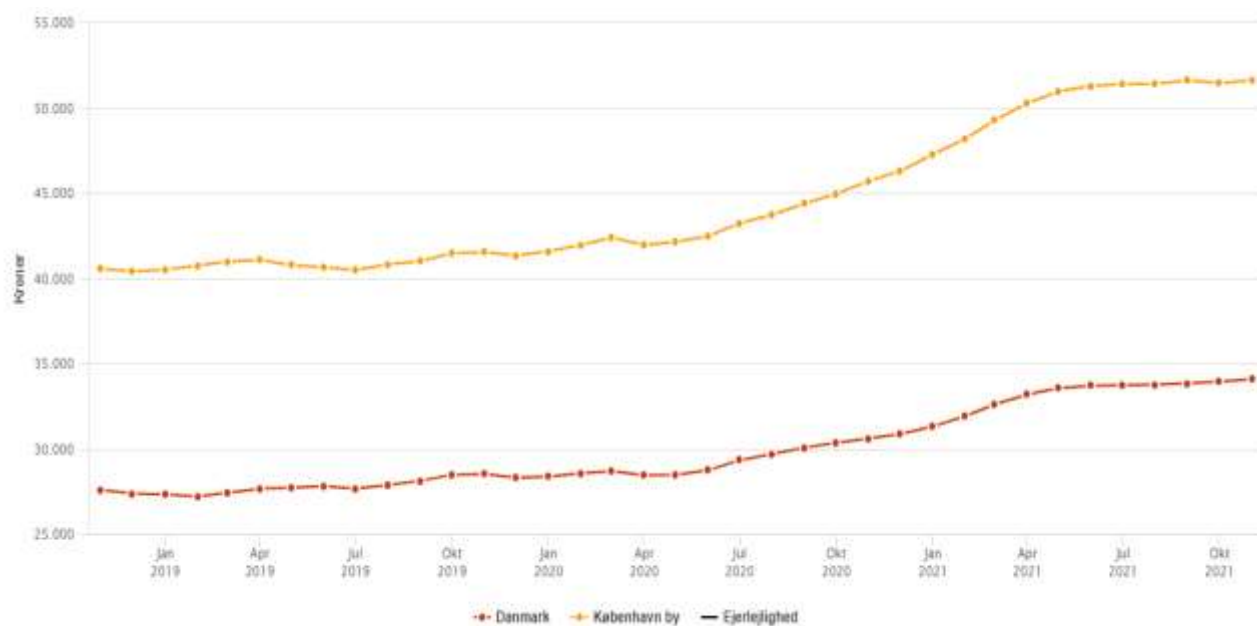
Danmarks population var 5,8 miljoner i slutet av året 2021 med ungefär 5,5 miljoner hushåll. Av 5,5 miljoner bostäder, finns det ~3 miljoner egnahemshus, ~778 000 radhus, ~1,9 miljoner flerbostadshus, ~44 000 studerandebostäder samt ~73 000 övriga bostadstyper. I jämförelse med Sverige, finns det fler egnahemshus och andelen hushåll med ensamboende är större i Danmark än i Sverige. Det finns ungefär 1,1 miljoner ensamboende hushåll i Danmark vilket reflekteras i antalet hyrda bostäder, eftersom ensamboende har mer sällan möjlighet att köpa en bostad jämfört med par som bor i samma hushåll. Större antal hushåll som bor på hyra, betyder att det finns högre efterfrågan för hyresbostäder, vilket sedan höjer prisnivån i dylika områden var efterfrågan inte möts. Bostadsmarknader har accelererat år 2021 i Danmark. Under årets första kvartal såldes 14 471 egnahemshus samt radhus, vilket är högsta antalet bostäder sålda sedan dokumentationens början år 2004. Under andra och tredje kvartalet såldes totalt 26 007 bostäder, och om samma takt hålls under sista kvartalet, skulle det vara högsta antalet bostäder sålda under ett år, sedan dokumentationens början år 2004. (Danmarks Statistik, 2021)

Under perioden Q3/2020-Q3/2021 steg bostädernas medianpris med 12,2 % i Danmark. Likadana tecken på en stigande marknad förekom under sista kvartalet i 2006 var medianpriset steg med 16,7%. Medelpriset per kvadrat i slutet av Q3 2021 var 16 653 danska kronor, eller 2 200€, vilket motsvarar en genomsnittlig 145 kvadrats egnahemshus, som kostar 2,4 miljoner DKK eller ~322 000€. Bostädernas prisutveckling var näst högsta i EU, endast Luxemburgs prisnivå steg mer. Bostädernas medelpris steg i Danmark med 15,3% mellan perioden Q1/2020-Q/2021. Jämfört med Finland och Sverige, steg prisnivån i Finland med 3,6% och i Sverige 7,2% under samma tidsperiod. (Eurostat, 2021)

Av Danmarks 98 kommuner, har 985 upplevt ökning på bostädernas medianpris under perioden Q3/2020-Q3/2021. Utvecklingen har inte dock spridit sig jämnt mellan

kommunerna. I Danmarks dyraste kommun Frederiksberg, har medianpriset ökat med 32,9% och medelpriset per kvadrat var 70 000 DKK i Q3/2021. Näst största ökningen på medianpriset var i Bornholms kommun var medianpriset steg med 30%. Variansen mellan Fredriksberg och Bornholm är stor. Bornholm är ett ö i södra Östersjön, 170 km öst från Köpenhamn, med ~39 500 invånare samtidigt som Fredriksberg är en liten 9 km² kommun med ~103 000 invånare i mitten av Köpenhamn. (Videncentret Bolius, 2021)

Figuren nedan förevisar hur kvadratpriset för aktiebostäder har ökat i Danmark. Gula linjen representerar prisutvecklingen i Köpenhamn (dansk. København by) i relation till utvecklingen i prisnivån för aktiebostäder (dansk. Ejerlejlighed) i hela Danmark vilket representeras med röda linjen. Figuren förevisar tydligt hur efterfrågan har påverkat prisnivån och hur en hyresbetonad bostadstruktur har orsakat prishöjningen. (Danmarks Statistik, 2021)



Figur 11 Prisutvecklingen av säljs priset per kvadratmeter (i DKK)

6.1 Boende i Köpenhamn

Det finns ökande svårigheter för att hitta en bostad till ett rimligt pris i Köpenhamn. Under de senaste fem åren har bostadsmarknaden varit svår att komma in på. Priserna på ägda lägenheter har ökat i populära områden, vilket har orsakat en hög press på bostadsmarknaden i Köpenhamns storstadsregion. Det är mycket svårt att hitta lediga hyresbostäder och väntelistorna för att få en bostadsrättslägenhet är långa. Därmed är rörligheten på bostadsmarknaden mycket låg och i dagsläget har de sociala bostadsområdena en mycket låg omsättning av boende jämfört med tidigare.

6.1.1 Boendetyper i Köpenhamn

Med socialt boende avses hyresbostäder som erbjuds till personer med låga inkomster eller med särskilda behov av statliga myndigheter eller ideella organisationer. Det sociala bostadssystemet i Danmark anses vara en av landets ledstjärnor. Även om de sociala bostadsrättsföreningarna formellt sett är privata organisationer är de lagreglerade och övervakade av regering och kommuner eftersom de får ekonomiska subventioner. Varken de sociala bostadsrättsföreningarna eller de fristående bostadssektionerna kan resultera i en vinst. Det har funnits flera mål för sociala bostäder, bland annat att främja sysselsättningen, eftersträva vissa mål i befolkningspolitiken, stödja landets ekonomiska och fysiska planering, utveckla nya områden och förnya bostadsplaner och byggteknik. Men huvudmålet är att tillhandahålla trygga, goda och hälsosamma bostäder för de svagare grupperna i samhället. I välutvecklade områden där bostadspriserna är höga måste kommunerna se till att det alltid finns billiga bostäder tillgängliga för låg- till medelinkomstgrupper.

För att säkerställa ett varierat utbud av bra lägenheter i hela staden och en balanserad sammansättning av invånare, har kommunerna tagit fram några nya riktlinjer, till exempel nya allmännyttiga bostäder byggs i samma takt som andra nya bostadstyper i Köpenhamn för att tillfredsställa stadens växande befolkning.

Bjarke Ingels Gruppens nyligen genomförda mål "Bostäder för alla", vilket är sätt omvandla den befintliga miljön och bostadsbeståndet för att skapa lämpliga förutsättningar för dem som har i annars svårigheter att hitta en förmånlig bostad. Deras mål är att bygga förmånliga bostäder i Köpenhamns Centrum. Ingen i det moderna samhället skall inte ha råd med bostad. Pristvärda bostäder för människor från alla inkomstnivåer är grunden för en sund familj och ett samstämmigt samhälle. (Arch Daily, 2018)

Den högsta andelen sociala bostäder finns i förortsområden. I Köpenhamn är 80% av alla hyresbostäder ägda av privata fasett och sociala bostäder utgör ungefär 20% av bostadsmarknaden.

Enligt Danmarks statistik, steg bostädernas prisnivå med 20% år 2021. Köpenhamns bostadsmarknad upplevt oförutsedd tillväxt under sedan början av 2000-talet. Medelpriset för bostäder i Köpenhamn per kvadrat var år 2001 13 422 DKK och i slutet av år 2021 var medelpriset 48 625 DKK. Detta betyder att på 20 år, har prisnivån stigit med ~360%. (Danmarks Statistik, 2021)

7 Risker med bostadsinvestering

7.1 Risktolerans

Riskerna med investering förknippas oftast med förluster. Risk innebär dock möjligheten till både vinst och förlust. Ur en finasteoretisk synvinkel innebär risk en variation i avkastning, möjlighet till både vinster och förluster. När man tittar på en investerares risktolerans avser risk ofta investerarens förmåga att hantera potentiella förluster. Om en investerare siktar på en hög avkastning krävs att han eller hon har god risktolerans. Du kan aldrig få en stor avkastning på din investering få utan risk. Utgångspunkten för en vettig investering är att risken tas endast mot avkastningen, alltså avkastningen. (Kallunki, Martikainen, & Niemelä, 2019)

7.1.1 Renoveringsrisk

Som alla andra investeringar inkluderar bostadsinvesteringar sina egna risker. Bostadsinvesteraren bör vara särskilt försiktig med renoveringar och reparationsskulder för investeringsföremålet. 40 % av flerbostadshusen i Finland, det vill säga ca 550 000 hus byggdes mellan 1960- och 1970-talen. Hus byggda under denna period kommer att kräva mycket omfattande renoveringar, om det inte redan är gjort. Reparationsskuldens storlek anger generellt om nödvändiga renoveringar har utförts i bostadsrättsföreningen och hur många renoveringar som inte har genomförts. Ett dåligt valt investeringsobjekt kan kräva en stor del av bostadsinvesterares kapitalinkomst och kapital. (Kinnunen, 2017)

Före investeraren väljer att investera i en lägenhet, skall denna ta reda på åtminstone när rörrenoveringen samt fasadrenoveringen har gjorts. Om bostaden har byggd under 1960- och

1970-talen, och de tidigare nämnda renoveringarna inte gjorts, görs renoveringarna troligen under de kommande åren. I värsta fall kan investeringsbostaden vara obeboeligt i månader på grund av tidigare nämnda renovationer. Större reparationskostnader och tomma månader kommer att påverka investerarens kassaflöde. Risken för renovering kan minskas genom att välja ut nya fastigheter till bostadsinvesteringsportföljen som inte behöver renovering under de närmaste åren. (Orava & Turunen, 2016)

7.1.2 Ränterisk och prISRISK

Hur allvarlig prISRISKEN är, beror till stor del på bostadsinvesterarens strategi. Om investerarens strategi är att köpa en lägenhet, renovera den och sälja den direkt, då bör prISRISKEN beaktas. Om en bostadsinvesterare köper en lägenhet för att behålla den under många år och får en avkastning från hyresintäkterna, då är prISRISKEN inte lika stor, eftersom bostadsprisernas utveckling inte påverkar hyran lika mycket som direkt sålda bostäderna. När bostaden har ägts av investeraren i många decennier, är det sannolikt att prISnivån har stigit under perioden. För investerare som söker hyresintäkter förverkligas också prISRISKEN, särskilt vid köp eller försäljning bostaden, när investeraren behöver mer lån och använder det befintliga bostaden som säkerhet och med en hävstångsmått på mer än 70 % av bostädernas marknadsvärde. (Orava & Turunen, 2016)

Sannolikheten för en prISRISK vid stor användning av hävstång är liten. Risken kan endast realiseras om banken kan visa att de ställda säkerheterna inte längre är tillräckliga på grund av gäldenärens negativ agerande. Det bästa sättet att förbereda sig mot prISRISK är att investera i bostäder och sträva efter av hyresintäkter, det vill säga kassaflöde, och att minska skulden på investeringar. (Orava & Turunen, 2016)

Investerare väljer själv vilken referensränta för sitt bostadslån denna vill ha. Det finns flera alternativ, men den vanligaste av dessa är Euribor-räntan. Euribor-räntorna varierar i längd och räntans storlek ökar med ränteperioden. Detta beror på ju längre gäldenären har lånen obetalt, desto högre osäkerhet av gäldenärens likviditet. Innan finanskrisen 2008 var 6-månaders Euribor-räntan i genomsnitt 3,4 % mellan 1999 och 2008. Räntorna började falla efter finanskrisen och räntan för 6-månaders Euribor i december 2021, runt -0,5 %. För närvarande är räntorna rekordlåga, men det är möjligtvis inte situationen i framtiden. (Finlands Bank, 2021)

Bostadsinvesterarare som använder hävstångseffekt bör vara medveten om att en räntehöjning är möjlig och dess därför försöka förbereda sig för det enligt sin egen risktolerans. Ränterisken påverkar en investerare som använder mycket hävstångseffekt i sina investeringar. Att skuldsätta sig till låga räntor är attraktivt, men i takt med att skuldbördan ökar också risken. Ränterisk kan skydda investeraren själv genom att vara medveten om risken och förbereda sig för den. Genom att välja fast ränta på ditt lån kan du säkra dig mot stigande räntor under en förutbestämd tid. Med den fasta räntan förblir både referensräntan och marginalräntan densamma under den avtalade perioden. Räntan på lånet blir högre ju längre du tar fast ränta. Banker erbjuder också produkter som kan säkra sig mot ränterisk. Vanligtvis har lånet tar ett räntetak som säkerställer att referensräntan inte överstiger en viss gräns. Räntetak kostar dock mer så den bör stå i proportion till ränteuppgången för att vara lönsam. (Orava & Turunen, 2016)

7.1.3 Risk som hyresvärd

Hyresvärden riskerar alltid att hyresgästen inte betalar sina hyror. Det är också möjligt att hyresgästen orsakar skador på lägenheten, vilket resulterar i kostnader för investeraren att renovera bostaden. Det är heller inte en garanti att man hittar en hyresgäst till lägenheten, vilket i sin tur resulterar i ett negativt kassaflöde för tiden då lägenheten är tom. Risken som bostadsinvesteraren skall också ta i beaktande är att om bostadens uthyrning är tillåtet. Utgifter som hör till investeringslägenheten ska betalas även om det inte finns någon hyresgäst i lägenheten. Genom att diversifiera sina bostadsinvesteringar, kan hyresrisk förebyggas i förväg. (Puttonen & Kivisaari, 1997)

Enligt statistiken har nominella hyror för bostäder stigit i många decennier. Risken för hyresnivåer är därför relativt liten, speciellt om man fokuserar på bostäder som ligger i utvecklingscentrum och i ett bra läge. Hyresnivårisk finns alltid på individnivå, så investeraren bör vara medveten om risken för hög hyra.

En överprisad hyra leder väldigt ofta till tomma lägenheter som är kostsamma för investeraren. Hyresnivårisk kan undvikas genom att lära känna hyresnivån i investeringsobjektets område. Användningen av en hyresförmedlare minskar också hyresnivås risk, eftersom den känner till hyresnivån i sitt område. Deras belöning är vanligtvis cirka 1 månads hyresbelopp, vilket sedan får dras av i beskattningen. (Orava & Turunen, 2016)

7.1.4 Övriga risker

Bostadsvederlagsrisken innebär en betydande höjning i skötselvederlaget. Skötselvederlag (*finsk. Hoitovastike*) används att täcka bostadsbolagets årliga löpande kostnader samt diverse underhållsåtgärder. Vederlagen kan öka med bostadsrättsföreningens ålder, så det är lämpligt att sätta sig in i genomförda och framtida renoveringar innan man investerar i en bostad. Om bostadsföreningen äger kommersiella lokaler, täcker hyrorna av dessa lägenheter ofta också majoriteten av bostadsbolagets kostnader och som en följd av detta tar vissa bostadsbolag alltid skötselvederlag av bostadsägarna. Dessutom är det värt att uppmärksamma bostadsbolagets energieffektivitet, eftersom energikostnaderna i genomsnitt uppgår till 24 % av bostadsbolagets alla kostnader. (Orava & Turunen, 2016)

Att få finansiering för investeringen, kan vara så svårt att det är skadar köpet av investeringsbostaden. Detta kallas bankrisk. Bank risken påverkar inte signifikant det bostadskapital och de tillgångar som redan har samlats in samt hyresinkomstflödet. Bank risken kan påverka potentiell ökning bostadstillgångarna, vilket sedan kan realiseras när banken inte beviljar ett tilläggs lån till bostadsinvesteraren trots det säkerhetsvärdet. Bankrisk kan undvikas, om investeraren har så mycket rikedom att han inte behöver lån för att köpa nya investeringar. (Orava & Turunen, 2016)

Risker kan också uppstå på grund av investeringsbostadens läge om landet och som i denna situation, Finland, är indelat till utvecklingscentrum, där befolkningen växer, och områden med flyttförluster, där befolkningen minskar. Lägenheterna är knutna till en specifik plats och kan inte flyttas på grund av prisförändringar eller annat. Även om bostadspriserna i utflyttningsområden kan vara attraktivt låga, kan de vara svårt leta efter en hyresgäst eller en ny köpare. Till sådana områden har dessutom bostadsföreningar svårare att få lån för husrenoveringar. Att diversifiera investeringsbostäder till olika orter minskar risken för läge, men få privata bostadsinvesterare har råd att investera i många olika bostäder. (Kinnunen, 2017)

Det finns också politiska risker för en bostadsinvesterare som kan vara mycket svåra förutse. Politiska risker kan till exempel vara att höja skatten, minska rätten till ränteavdrag eller att försvaga bostadsbidragssystemet. Sådana risker är nästan omöjliga att undvika och svåra att förutse under många år framöver. (Orava & Turunen, 2016)

8 Uthyrning

8.1 Bostadens uthyrning

Att köpa och hyra ut en investeringsbostad är en av de populära bostadsinvesteringsstrategierna. Uthyrningsprocessen bör göras noggrant och så att riskerna kan hanteras bättre samt att hitta bästa möjliga hyresgäst till lägenheten. Varje person, som en hyresgäst, är olika. Hyresgäster kan dock delas in i olika kategorier, såsom studerande och pensionärer. (Sijotusovi, 2021)

Liksom vid renoveringar kan uthyrningsprocessen läggas ut på entreprenad om så önskas. Att hyra en investeringslägenhet kräver i praktiken ingen speciell expertis. Färdighet att använda internet, producera text och kommunicera med människor räcker långt. Det bör dock noteras att den första hyresgästkandidaten man träffar kanske inte är den bästa. Årstiderna påverkar kvaliteten och kvantiteten på hyresgästförsörjningen samt placeringen och skicket på investeringsbostaden. (Orava & Turunen, 2016)

Genom att använda en hyresförmedlare kan investeraren vara säker på att lägenheten får marknadshyra. Detta gäller särskilt när man investerar i en bostad från ett obekant ställe. Dessutom ger vissa hyresförmedlare 12 månader hyresgaranti, vilket innebär att investeringsbostaden erhåller full hyra, även om det inte finns någon boende där hela tiden. (Orava & Turunen, 2016)

8.1.1 Hyresavtal

Innan en hyresannons upprättas ska hyresnivån på området fastställas för att maximera avkastningen på investeringsobjektet. Syftet med ett bra tillkännagivande är få uthyrningsglaskandidater intresserade av fastigheten och hör av sig för att få fler bilder eller för att komma och se lägenheten. Hyresannonsen skulle ange åtminstone bostadens storlek, läge, hyra och andra avgifter, beloppet för depositionen, datum för frigivning av lägenheten och hyresvärdens kontaktuppgifter. (Orava & Turunen, 2016)

Även i denna situation är det inte tillrådligt att ta till muntliga överenskommelser, utan att spela in upp alla frågor i kontraktet. På så sätt kan möjliga problemsituationer med hyresgästen undvikas. Ett bra hyresavtal visar uppgifter om hyresvärden och hyresgästen, syftet med uthyrningen, hyrestiden och dess typ, hyresbelopp och säkerhet samt villkor för hyreshöjning. Andra villkor, såsom rökning och husdjurshållning i lägenheten, bör också

nämnas i hyresavtalet. Hyresavtal måste göras i två exemplar, ett för båda partierna. (Orava & Turunen, 2016)

8.2 Förhyrd investeringsbostad

Ibland köps en investeringsbostad förhyrd. Fördelen här är att det finns ingen anledning att lägga tid eller pengar på att skaffa en hyresgäst och hyresintäkterna börjar rulla ut till investeraren omedelbart efter att ha köpt en lägenhet. Dessutom behöver lägenheten inte renoveras omedelbart även om lägenheten är i renoveringsskick. Å andra sidan, om investeraren bestämmer sig ändå för att renovera den förhyrda lägenheten, så renoveringen kostar får dras av i skattehänseende. Om lägenheten inte var uthyrd innan dess köp så att renoveringskostnader får dras av först i samband med att lägenheten säljs ett huvud. (Sijoitusasunnot, 2021)

Vid köp av en förhyrd lägenhet har investeraren en stor möjlighet för att få en långsiktig hyresgäst. I det här fallet är det också mindre troligt att hyresgästen misslyckas med att betala hyra, särskilt om han redan har bott länge i den lägenheten. Om höjningar till hyran för lägenheten görs regelbundet så att hyran kan bli ännu högre än vad den nya hyresgästen kan betala. Detta gäller särskilt för förmånliga och bostäder i dåligt skick. Vid det här laget ska man dock komma ihåg att om hyresgästen flyttar kan lägenheten behöva renoveras mer eller mindre. (Sijoitusasunnot, 2021)

Naturligtvis har en förhyrd lägenhet också sina risker. Det är möjligt, att hyran för lägenheten ligger långt under prisnivån i området. Enligt god sed kan hyran för lägenheten endast höjas med 15 % åt gången och höjningen träder i kraft till hyresgästen först efter 6 månader. Dessutom kan valet av hyresgäster inte påverkas lika effektivt som vid en outhyrd lägenhet. Om en investerare har för avsikt att sälja en investeringsbostad i ägarbostad kan det bli en nackdel för den hyresgäst som bor där. Om hyresvärden säger upp hyresgästen är uppsägningstiden 6 månader. Detta orsakar onödigt arbete och försenar schemat avsevärt. (Sijoitusasunnot, 2021)

8.3 Hyresintäkt

Hyresintäkter är förhållandet mellan intäkter och kostnader för en investeringsbostad och bostadens skuldfria pris. Investeraren skall alltid fatta investeringsbeslut utifrån beräkningarna och inte enligt sina egna känslor. Att beräkna hyresintäkterna är ett av de

viktigaste verktygen för en bostadsinvestorare och avgör till stor del hur bra avkastningen på en investering är. Hyresintäkterna från bostaden beräknas med formel 1 nedan.

$$\frac{(\text{Hyra} - \text{Bostadsvederlag}) \times 12}{\text{Skuldfria priset}} \times 100$$

FORMEL 1. Enkel beräkningsformel för hyresintäkter från lägenhet (Väänänen, 2021)

Hyresintäkterna från en lägenhet påverkas av lägenhetens värde, hyresnivån i området och kostnaderna. När man överväger hyresnivån bör även detta beaktas bostadsrättsföreningens skick och ålder samt skicket på själva lägenheten för uthyrning. Även staden och stadsdelen påverkar hyresnivån. Beroende på investerarens investeringsstrategi och mål är hyresavkastningen för förvaltningsfastigheter vanligtvis 4–8 %. (Väänänen, 2021)

Beräkningsformeln i föregående stycke är en förenklad form, den tar inte hänsyn till några renoveringar, värdehöjningar eller värdeminskningar och eventuellt hyresbortfall. Hyresintäkter kan också beräknas med en något mer komplex formel, vilket är lönsamt, särskilt för gamla bostäder, för vilka renoveringar kommer. Följande formel 2 kan också övervägas eventuell värdestegring på lägenheten och bortfall av hyra, dvs. tomma månader.

$$\frac{(\text{Hyra} - \text{Skötselvederlag}) \times 12 \text{ eller } 11}{\text{Skuldfria priset} + \text{renoveringskostnader}} \times 100$$

FORMEL 2. Beräkningsformel för hyresintäkterna för en lägenhet, med hänsyn tagen till renoveringskostnaderna (Väänänen, 2021)

Eventuella tomma månader kan uppskattas i slutet av placeringen av investeringsobjektet. På en plats med hög efterfrågan kanske det inte finns några tomma månader alls, så formeln kan mycket väl användas under 12 månader vid beräkning av hyresintäkter. Om investeringslägenheten ligger i ett bostadsområde med dåligt rykte eller stort utbud av hyresbostäder, bör formeln använda 11 eller till och med 10 månader för att beräkna hyresintäkter. (Väänänen, 2021)

Prisuppskattningen för framtida renoveringar bör finnas med i både bostadsrättsföreningen och renoveringar av bostaden under minst de kommande 5 åren. Man kan fråga bostadsbolagets fastighetsförvaltare och ordföranden i bostadsbolagets styrelse om information om vad som har gjorts samt framtida reparationer. Att granska bostadsbolagets papper ger också en god bild av situationen. Det finns möjliga priser för reparationer och

deras tekniska livslängd listade i föregående avsnitt "Renovering och reparation". (Väänänen, 2021)

8.4 Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som används i både bostadsinvesteringar och andra investeringsaktiviteter för att ta reda på avkastningen på dina egna investerade pengar. Att investera i ett hem är relativt enkelt använda hävstångseffekt och därmed öka avkastningen på eget kapital. Jo högre hävstång som används i din investering, desto högre avkastning på eget kapital. Undantaget är förstås när räntan på det upptagna lånet överstiger avkastningen på investeringen. Å andra sidan innebär användningen av hävstång alltid en risk att det är värt att tänka på när man överväger hur mycket hävstång man ska investera. Avkastningen på eget kapital kan beräknas med hjälp av formeln nedan. (Väänänen, 2021)

$$\frac{(\text{Hyra} - \text{Bostadsvederlag}) \times 12 - \text{Kostnad för Främmande kapital}}{\text{Eget kapital}} \times 100$$

FORMEL 3. Avkastning på eget kapital (Väänänen, 2021) Vid beräkning av avkastningen på eget kapital ska man ta hänsyn till att så fort du betalar tillbaka en eventuell låneavbetalning till banken så minskar avkastningen på eget kapital. Även i de fall räntan på ett lån höjs minskar avkastningen på eget kapital. Denna risk kan dock minskas genom att ta en fast ränta på din investering så länge som möjligt. Likaså stiger avkastningen på eget kapital när räntorna falla. Räntorna har dock varit rekordlåga de senaste åren de förväntas stiga långsamt. Framtida räntor kan dock aldrig vara helt säkra. (Väänänen, 2021)

9 Bostadsmarknaden

9.1 Val av stad och bostadsområden

Stadens attraktionskraft och efterfrågan återspeglas väl i befolkningens utveckling. En megatrend just nu är urbanisering och den syns tydligt också i Finland. Enligt Orava och Turunen (2016), kommunindelningen i slutet av 2014 en tredjedel av Finlands kommuner växte och två tredjedelar minskade. Det betyder att 205 av Finlands 317 kommuner hade en minskande befolkning mellan 2000 och 2014. (Orava & Turunen, 2016)

Valet av stad är av största vikt när man investerar i bostäder. Små hyresbostäder i centrum av stora och växande städer har ofta högre efterfrågan än utbud, medan fastigheter i mindre och mer befolkade städer och kommuner nästan alltid har ett större utbud än efterfrågan. Detta förhållande mellan utbud och efterfrågan har en stark inverkan även till hur stor hyra som erhållits från lägenheten och att hitta en bra hyresgäst. Valet av stad bör göras enligt din egen investeringsstrategi. (Sijoitusasunnot, 2021)

Att köpa ett investeringshus i centrum av växande städer anses vara den populära och säkraste bostadsinvesteringsstrategin, eftersom fastigheten kan lätt och snabbt hyras ut samt att sälja bort den är ganska enkelt. Det finns också en möjlig värdeökning på bostäder i och runt stadskärnan, klart mer sannolikt än i förorterna och mindre orter. Men populariteten och tryggheten för de investeringsfastigheter som erbjuds i centrum kommer naturligtvis att höja priset på fastigheterna. (Sijoitusasunnot, 2021)

Att förvärva en investeringsfastighet från en bekant plats skapar en fördel för investeraren. Alla känner till de bästa och välrenommerade områdena i sin hemstad, men när man investerar i en utländsk ort kan denna information inte vara och kan vara knepigt att ta reda på bara genom att titta på statistiken. Av den anledningen är det vid köp av ett investeringsobjekt också värt att bekanta sig med dess närmaste omgivning och prata med fastighetsförvaltaren eller styrelseordföranden för objektets bostadsrättsförening. Det är en bra idé att bekanta sig med stadens områdesgranskningar innan man fattar ett köpbeslut. De kommer att visa dig vilka förändringar som görs i staden under de närmaste åren. Betydande prisökningar kan förväntas i områden där utvecklingen fortfarande ligger framför sig. (Orava & Turunen, 2016)

Priserna på lägenheter som ligger utanför stadskärnan såväl som på små orter är klart billigare än i stadskärnan. Detta beror på högt utbud och lägre efterfrågan. Hyrorna för lägenheter sjunker dock inte i proportion till deras priser och låg efterfrågan kan bostäder då och då säljas till ett mycket lägre pris än normalt. Därmed är det möjligt att få högre avkastning på kapitalet än i efterfrågade fastigheter. Å andra sidan bör det också noteras att det är svårare att hitta en hyresgäst än i centrumområdet och eventuell vidareförsäljning av investeringen kan vara svårt. (Sijoitusasunnot, 2021)

9.1.1 Förort och centrum

Att investera i förorten passar både erfarna och nybörjare, som syftar till en bättre hyresavkastning på sin investering. Läget i en förortköpeskilling för bostäder är vanligtvis

lägre än i stadskärnor, dess som ett resultat av att hyresintäkterna de får är också högre i förhållande till det investerade kapitalet. Det finns många typer av förorter, investeringsmässigt är de bästa förorterna de där befolkningen växer och själva förorterna utvecklas. lägenheter, belägen i en utvecklande förort är ett bra tillfälle att vinna värde. Genom att läsa kommunindelingsrapporten får du bra information om vad som förändras målområdet kommer att göras under de närmaste åren. (Orava & Turunen, 2016)

Särskilt förorterna runt tillväxtcentra har en stark potential förbättrat sina tjänster och komfort i framtiden. Självklart finns det även förorter som redan är bekväma, rika på tjänster och där dess invånare det har bra att leva. Vid lokalisering i förorten bör vid dess placering även målhemmets omedelbara omgivning beaktas. Att det finns bra och effektiva kommunikationer i förorten är viktigt, samt större vägar som lätt kan nås med bil.

Om de allmänna trafikförbindelserna inte är så utmärkta, lyfts vikten av en egen parkeringsplatsinvånare fram. Investeringsområdets rykte har en betydande inverkan på hyresgästpotentialen, så det är värt att undersöka förorternas rykte innan man fattar ett köpbeslut. (Orava & Turunen, 2016)

Många förorter i Finland är fulla av betonghus som har byggts under 1970- och 1980-talen. Hus byggda under den tiden har vanligtvis reparationskulder som kan variera från hundratals euro till upp till tusen euro per kvadratmeter under de kommande tio åren. I förorten är det samma utmaning som på små orter att de renoveringar som görs knappast kommer att få fullt pris på lägenheten. (Orava & Turunen, 2016)

9.2 Val av bostadstyp

Köparen av lägenheten har utredningsskyldighet medan säljaren av lägenheten har anmälningsskyldighet. När en köpare ställer frågor om en lägenhets skick är säljaren skyldig att berätta allt denna vet om den. Köparens ansvar lämnas vid denna tidpunkt för att säkerställa att objektet matchar beskrivningen. Det lönar sig att besöka platsen där man tänkt köpa en lägenhet innan man fattar ett beslut, eftersom till exempel ljud och lukter bara kan märkas på plats. Dessutom kan man efter transaktionen inte längre förlita sig på sådant som köparen rimligen kunde ha lagt märke till i lägenheten vid besök. (Oikarinen, 2020)

Som regel är små ettor och tvåor populära bland bostadsinvesterare. Detta beror på att hyresbeloppet inte stiger i takt med kvadraterna, utan vederlaget och renoveringskostnaderna ökar i sin tur. Dessutom är efterfrågan på uthyrning av ettor också klart större än i lägenheter

av andra storlekar, som vi observerat tidigare i figur 7. Priserna per kvadratmeter är dock nästan alltid högre i ettor men avkastningen är också nästan alltid bättre jämfört med större bostäder. (Orava & Turunen, 2016)

Låt oss ta ett exempel. I januari 2022, i Helsingfors centrum, en 20–30 kvadratmeter stor etta byggd på 1980-talet har en medianhyra 1000 euro. Medelhyran är cirka 800 euro. Medianen och medelvärdet är hämtade från 14 lägenheter för uthyrning på sidan Vuokraovi.fi. Om man tittar på priserna på enrumslägenheter byggda under samma period i Helsingfors, vilket ytan är 50–60 kvadratmeter, medianen är 1325 euro och snitthyran är 1300 euro. Denna information har även hämtats från de 57 lägenheter som finns att hyra på Etuovi.com. Av detta kan man konkret konstatera att bostadshyrorna inte växer i nästan samma takt som deras kvadratmeter. (Etuovi, 2022)

Renoveringskostnaderna delas upp efter kvadratmeter, om till exempel renoveringskostnaderna för en rörrenovering är 700 euro per kvadratmeter så innebär det i en 20 kvadratmeter stor lägenhet en renovering på 14 000 euro. Om man däremot äger en lägenhet på 60 kvadratmeter, är renoveringskostnaderna tre gånger 42 000 euro jämfört med föregående exempel att renovera ateljén. Ju dyrare renoveringen är, desto svårare blir det att få ut hela priset på lägenheten.

9.2.1 Nybyggnadsobjekt

Att investera i nya bostäder fungerar också som en investeringsstrategi, enligt det som nämnts ovan. Nya fastigheter är betydligt dyrare än äldre fastigheter inte heller är deras månatliga hyresintäkter i förhållande till investerat kapital nödvändigtvis lika höga som i gamla bostäder, trots deras potentiella renoveringskostnader. Med nya föremål finns det dock inget behov oroa sig för renoveringar av bostad eller bostadsrätt i många år. Dessutom har nyare bostäder ofta bättre planlösning och ljudisolering än äldre bostäder. Hög energieffektivitet och låg företagsersättning är också typiska egenskaper för nya fastigheter. (Sijoitusovi, 2021)

Nya fastigheter har vanligtvis en stor andel företagslån. Ränta och avdrag på företagslån är direkt avdragsgilla från den årliga hyresinkomsten om bostadsbolaget har bokfört bostadslånet i sina räkenskaper enligt gällande skattelagstiftning. Innan ett köpbeslut fattas bör därför investeraren ta reda på om bostadsbolaget har erkänt eller avser att redovisa företagslånet i redovisningen. Detta kommer att avsevärt förbättra kassaflödet från fastigheten, eftersom betalningen av skatten bara skjuts upp fram till återförsäljningen av

lägenheten. Naturligtvis är den nya lägenheten vid köptillfället inte permanent ny, varför det är mer press på hyresbeloppet. ner snarare än upp. Som ett resultat är chanserna för hyreshöjningar mindre än på äldre destinationer. Med företagsersättning kan utmaningen vara att i takt med att lägenheten åldras kommer bolagsavgiften helt säkert att stiga snabbare än den allmänna kostnadsnivån i området. (Orava & Turunen, 2016)

Köparen av en ny fastighet har redan under lägenhetens byggskede vissa rättigheter i anslutning till lägenheten. När en fjärdedel av bostadsbeståndet har köpts från ett hus under uppförande är styrelsen under uppförande skyldig att hålla en bolagsstämma dit alla köpare kommer att kallas. Vid detta möte har köpare rätten att välja revisor och observatör av byggnadsarbetet. Vald revisor övervakar bolagets bokföring samt byggnadstidens och byggnadsarbetenas ekonomiska ställning observatörens uppgift är att övervaka byggprojektets framsteg, att hålla tidplanen och att använda lämpliga arbetsmetoder och material. (Heino, 2022)

Till köparens förmåner hör även ibruktagningskontroll, flyttbesiktning, ledningsöverlåtelsemöte, årlig besiktning och byggherreansvar. Vid ibruktagningskontrollen godkänner byggnadstillsynsmyndigheten byggnaden för ibruktagning och avger rapport om detta. Detta för att säkerställa att byggnaden följer i alla avseenden planerna och bygglovsvillkoren. Flyttningkontrollen görs av den boende om denne så önskar. Det är inte obligatoriskt, men ändå värt att göra för att upptäcka eventuella brister och fel i tid. Styrelsen väljs för bostadsaktiebolaget och typiskt sett ansvarsfrihet söks även för regeringen vid byggtiden. Den årliga besiktningen är säljarens ansvar, vilket denne ska göra 12–15 månader efter idrifttagningsbesiktningen. Denna inspektion kommer att täcka alla brister och defekter som finns i huset. Även efter en årlig besiktning är byggherren ansvarig för vissa fel i huset i 10 år. (Heino, 2022)

Med de nya fastigheterna bör man ta hänsyn till att hyresintäkterna inte omedelbart börjar strömma in på kontot och köpeskillingen för fastigheten kommer att betalas successivt och samtidigt som fastigheten fortfarande är under uppförande. Hyresintäkterna börjar naturligt först när mållägenheten är klar och en hyresgäst har hittats. (Orava & Turunen, 2016)

9.3 Bostadsvederlag

Innan man köper en investeringsbostad är det en god idé att bekanta i de renoveringar som gjorts i lägenheten samt framtida renoveringar noggrant innan man fattar ett köpbeslut.

Renoveringar av bostadsrätten kommer att betalas ut i form av en ekonomisk motprestation. Det kan normalt betalas i sin helhet på en gång bort vid lägenhetsköpet. Även om investeringen man har köpt saknar exempelvis balkong eller garageplats, står fortfarande varje aktieägare i bolaget för bolagets utgifter. (Oikarinen, 2020)

Vårdersättningens storlek varierar mycket mellan olika bostadsaktiebolag. I behandlingsavgiften ingår bland annat uppvärmning, avfallshantering och gårdens underhållskostnader. (Oikarinen, 2020)

10 Renovering och reparation

10.1 Renovering

Det finns vanligtvis två typer av renoverings- och renoveringsarbeten, de som beslutas av bolagsstämman och de som beslutas av lägenhetsinnehavaren själv. Startade renoveringar är sådana som görs i bostadsrättsföreningens skick och värde vad gäller överlevnad. Sådana renoveringar förbättrar vanligtvis inte boendekomforten, men deras kostnad är mycket högre än för lägenheter kostnaden för renoveringar. Bostadsrättsföreningens skick och behov av reparationer kan bedömas exempelvis på grundval av gjorda rättelser enligt fastighetsintyget. Särskilt i äldre bostadsföretag är bedömningen av företagets tillstånd av primär betydelse, eftersom de med största sannolikhet kommer att genomgå större eller mindre renoverings- och renoveringsarbeten. (Orava & Turunen, 2016)

Materialen som används och kvaliteten på den ursprungliga konstruktionen är starkt synliga lägenhetens skick. En viktig faktor är också skötseln av lägenheten. Om lägenheten har renoverats efter behov och vårdats noggrant kan det finnas endast minimala spår av boende i en lägenhet upp till 20 år gammal. Å andra sidan, om lägenheten inte är omhändertagen kan den vara i renovering redan efter ett par år. Ägaren av lägenheten kan i huvudsak själv bestämma om han vill göra det renoveringar som påverkar bekvämligheten och utseendet på din egen lägenhet. Dessa renoveringar påverkar direkt boendekomforten och med det även lägenheten beloppet av hyresfordran. Dessutom priserna på renoveringar gjorda inne i lägenheterna är mer benägna att övervältra på priset på bostaden än renoveringar av hela bostadsrätten. (Orava & Turunen, 2016)

10.2 Bostadsaktiebolagets renoveringar

Betalningsunderlaget för renoveringar anges alltid i bostadsaktiebolagets bolagsordning. Det är normal praxis att renoveringspriserna fördelas till aktieägarna efter bostadsområdet. Varje bostadsaktiebolag är enligt lagen om bostadsaktiebolag skyldigt att ta ställning till framtida renoveringar av bolaget. (Lag om Bostadsaktiebolag, 2009) Minimivillkoret är upprättande av en underhållsbehovsrapport för de kommande fem åren. Ett av särdragen för ett bra bostadsbolag är att förutom den förklaring som lagen kräver, även bostadsbolaget göra en bra strategi samt ett reparationsprogram. (Orava & Turunen, 2016)

Bostadsaktiebolagets underhållsbehovsredovisning innehåller alla renoveringar som kan bli aktuella under de kommande fem åren och som är så dyra att genomföra att de skulle påverka bostadsvederlagen. Innan man köper en lägenhet måste investeraren ta reda på hur sannolikt de renoveringar som listade i underhållsbehovsrapporten kommer att genomföras. Investeraren får nödvändig information om dessa kommande renoveringar av bostadsrättsföreningens fastighetsförvaltare eller styrelseordförande. (Orava & Turunen, 2016)

Ett av kännetecknen för ett välskött bostadsaktiebolag är en tillståndsbedömning på uppdrag av bostadsrättsföreningen. Tillståndsbedömningen görs dock visuellt, så dess information avslöjar inte bedömningen problem som är inneboende i husets strukturer. I konditionsbedömningen ingår även en långsiktig tioårsplan, som visar bostadsbolagets tekniska skick, en uppskattning av framtida renoveringar, deras rekommenderade tidpunkt och en uppskattning av den totala kostnaden för framtida renoveringar till bostadsrättsföreningen. (Orava & Turunen, 2016)

10.3 Rörrenovering

Rörrenovering, eller VVS-renovering är den vanligaste och av alla kända renoveringar, d.v.s. rörreparation. Rörrenoveringar handlar dock om mycket mer än om att bara renovera rören i en bostad. Rörrenovering omfattar renovering av avlopp, våtrum, el samt husets bastu och tvättrum. Ibland kommer bostadsbolaget inte att genomgå rörrenovering nytt inget annat än att renovera det gamla. Det här alternativet är naturligtvis billigare för aktieägarna i bostadsföreningen, men inte alls lika hållbart som anläggningarna som helhet förnyelse. Priset för hela rörrenoveringen blir i regel 450–900 euro per kvadratmeter. Priserna på rörrenovering varierar från 200 till 400 euro. Utöver den valda metoden påverkas priset på

rörreparationer även storleken på bostadsrättsföreningen och den genomsnittliga ytan på bostadsrättsföreningens bostadslägenheter. (Orava & Turunen, 2016)

Under 2015 lät fastighetsföreningen utföra en VVS-renoveringsbarometer, enligt vilken medelåldern på ett hus som utför VVS-reparationer är 50 år. Det måste dock noteras att det finns många skillnader mellan hus byggda under olika decennier. Byggmetoder likaså material har varierat över tiden och därför är tidpunkten för rörreparationer inte alltid densamma. Enligt samma rörbarometer kommer 60 % av de rörreparationer som för närvarande utförs att vara byggda hus mellan 1960 och 1970. Detta bör beaktas när man köper en lägenhet från hus byggda under denna period, samt beräkna priset på linjerenovering enligt framtida renoveringar. (Orava & Turunen, 2016)

Om bostadsaktiebolaget nyligen har genomgått en linjerenovering lönar det sig för investeraren att ta reda på vad det hela har innehållit. (Orava & Turunen, 2016)

10.3.1 Andra bostadsaktiebolagets renoveringar

Övriga renoveringar av bostadsrätten inkluderar tak, fasad, balkong, fönster och hissreparationer. Priset för takrenoveringar är 15–80 euro per kvadratmeter. Priset på en takrenovering påverkas till stor del av materialet som används för den. Att renovera ett tak skadar vanligtvis inte bostaden, så hyresvärden slipper hyresförluster. (Orava & Turunen, 2016)

Fasadrenovering omfattar förnyelse eller rivning av putsen och en ny termoputs. Det finns så många olika typer av fasadmaterial att det är svårare att jämföra deras renoveringskostnader på vissa ställen än andra renoveringar. Den tekniska livslängden på fasader varierar mellan 20 och 50 år beroende på fasadmaterial. Prisklassen för fasadrenovering är 100–500 euro per kvadratmeter. Fasadrenovering kan bara innehålla en målning, vilket är ganska billigt. Oavsett om lägenheten ska bli fasadrenoverad är det värt för investeraren att utreda vad det kommer att innehålla. Den största nackdelen med fasadrenovering är att huset ofta täcks över av skydd plast, vilket lämnar lägenheten skymd och en eventuell balkong antagligen ur bruk. En liten hyressänkning kan vara lämplig vid renoveringen. (Orava & Turunen, 2016)

Balkongerna är byggda för att hålla lika länge som själva byggnaden. Den tekniska livslängden för en inglasad balkong kan dock vara upp till 50 år, livslängden på en oglasad balkong är bara 30 år. Balkonger renoveras ofta eller rustas upp i samband med upprustning

av fasaden och är kostsamma att byta ut, 160–200 euro per kvadratmeter. (Orava & Turunen, 2016)

Fönstrens tekniska livslängd är vanligtvis 50 år, men ibland kan fönsterreparationer även utföras för att förbättra energieffektiviteten och komforten innan den tekniska livslängden uppnås. Fönsterreparationer tar bara några dagar i en lägenhet, så besväret med att bo är rimligt. Fönsterreparationer kostar mellan 80 och 120 euro per kvadratmeter. (Orava & Turunen, 2016)

Kostnaden för att bygga hiss fördelar sig annorlunda i bostadsföreningen än vid andra renoveringar. Kostnaden för hissen kommer att öka i takt med hur högt upp lägenheten ligger. Bygget av en hiss kostar 125 000–200 000€ beroende på bostadsrättsförening. Om lägenheten ligger på de översta våningarna kan kostnaden för att bygga en hiss till och med nå nivån av en linjerenovering. Det är därför det är värt det vid köp av investeringsbostad undersöka om det kommer en hiss till bostadsrätten de närmaste åren. Modernisering av en gammal hiss är också en möjlig utgift, inte lika dyr som en helt ny hiss, men det är också värt att reservera eventuella renoveringsmedel. Hissen prisklassen för modernisering är 20 000–100 000€ och priset påverkas av bostadsbolagets storlek och antal våningar samt hur hissen har behandlats. (Orava & Turunen, 2016)

10.4 Investeringsbostaden renovering samt reparation

Bostadsinvesteraren bör välja en investeringslägenhet med enkla och neutrala färger för att göra lägenheten så attraktiv för så många hyresgäster som möjligt. Det övergripande utseendet på lägenheten kan förstärkas genom att måla väggarna och genom att laminera golvet. Detta kräver varken orimlig ansträngning eller pengar, och slutresultatet blir ett bekvämt boende såväl som hyresintäkter. Det kanske inte är tillrådligt att renovera våtrum i en lägenhet om det inte finns något akut behov av det. Att renovera ett spa är dyrt och dessutom betalar det sig väldigt långsamt. (Orava & Turunen, 2016)

Vissa renoveringar och ombyggnader tvingas utföras av proffs. Ett sådant fall omfattar licensierade renoveringar, såsom renoveringar i våtrum samt vissa elinstallationer. Att anlita ett byggproffs kan också säkerställa att arbetet utförs till en hög standard och ev. obehagliga överraskningar kommer till heminvesterarens kännedom så snart de dyker upp. Renoveringar bör endast läggas ut på anbud efter en väl utarbetad renoveringsplan. Inte heller här är det tillrådligt att gå där ribban är lägst, genom att välja en erfaren och

rekommenderad författare till din renovering kan du se till att du får utlovat valuta för pengarna. Det är lämpligt för investeraren att ta hänsyn till att enligt bostadsbolagslagen är aktieägaren skyldig att i förväg anmäla det planerade underhållsarbetet till styrelsen i bostadsrättsföreningen eller fastighetsförvaltaren. Endast målnings- och tapetseringsarbeten kräver inte tillstånd från bostadsaktiebolaget. (Orava & Turunen, 2016)

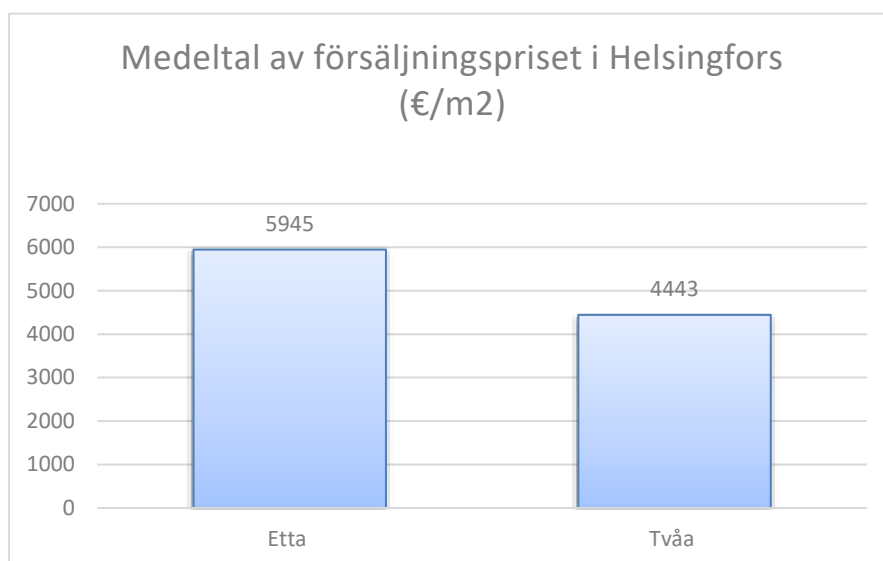
Investeraren kan utföra renoveringen själv, men kan även anlita en annan person för att göra den. Byggstudenter är ett prisvärt alternativ för detta, vilket gynnar både investeraren och studenten. Beskattningen av unga är generellt låg och för arbetsgivaren är lönen och dess kringkostnader lägre när det gäller en yngre arbetstagare. Mindre renoveringar kan också anförtros hyresgästen och denne kan ersättas i form av en tillfällig sänkning av hyran. (Orava & Turunen, 2016)

11 Resultat av undersökningen

I den empiriska delen presenterades de insamlade data för sålda bostäder i Helsingfors, Stockholm samt Köpenhamn under perioden 2016–2021 och utifrån den och bolagsvederlagen samt de approximativa prisnivåerna för hyresbostäder i respektive stad räknas de sannolika avkastningarna ut. Det är svårt att hitta all data över hyrespriserna eftersom endast en minoritet av alla hyreslägenheterna på marknader hyrs ut via en förmedlare. Privatpersoner sköter oftast själva bostadens uthyrning och bostaden kan dessutom hyras ut som en tillfällig bostad via tjänster som till exempel Airbnb. En ungefärligt beräknad prisnivå går det i alla fall att räkna ut. Undersökningen skall ge en helhetssyn av den potentiella avkastningen av en investeringsbostad i respektive stad.

För att räkna ut avkastningen på en investeringsbostad behövs försäljningspriset, månatliga hyresinkomsten samt bostadsvederlaget. Eftersom det finns stor varians mellan priserna, därför är omöjligt att räkna ut en exakt avkastningsprocent, finns det flera exempel uträknade med olika hyror som man kan få av sin bostad i respektive stad. Genom att avkastningsprocenten räknas ut, kan man jämföra hur hyresnivån påverkar avkastningen och hur det skiljer sig i respektive städerna.

11.1 Helsingfors bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021



Figur 12 Medeltal av försäljningspriset i Helsingfors

Enligt

Statistikcentralen har kvadratmeterpriset i Helsingfors för ettor under perioden 01.2016 - 01.2021 i medeltal varit 5945 € och för tvåor 4443 €, se figur 12. Under samma tidsperiod steg hyrans storlek per kvadrat för ettor med 16 % och för tvåor 23 %. Bostadsvederlagets storleks utveckling framställs nedan i figur 13. Bostadsvederlagets storlek var under perioden 01.2016 - 01-2021 4,63 per kvadratmeter.



Figur 13 Bostadsvederlagets utveckling i Helsingfors**11.1.1 Uträkning av den sannolika avkastningen i Helsingfors**

Nedan finns några exempel på den årliga avkastningen som en bostadsinvestering kan få av sin investering. I dessa exempel har resultaten uträknade med formeln: (Månadshyra-bostadsvederlaget) *12 /inköpspriset*100. (se sida 21). I varje uträkning används samma basvärden det vill säga, bostadsvederlagets, hyrans samt bostadsprisets storlek räknas alltid enligt medeltalen per kvadratmeter. Resultaten kommer endast att vara riktgivande, eftersom bostadens prisnivå samt hyresnivå varierar mycket i verkligheten, baserat på var bostaden befinner sig. Undersökningens mål var att räkna ut vilken stad det är mest lönsamt att investera i och även om det i följande uträkningar jämförs två olika stadsdelar med varandra, räknas undersökningen slutresultat utifrån medeltalet. Samma princip tillämpas också när avkastningsprocenten räknas ut för Stockholm och Köpenhamn. Till följande finns det sex exempel på avkastningsprocenten. Exempelen innehåller två bostäder vars avkastningsprocent har räknas ut enligt tidigare undersökta medeltal och som jämförelse två bostäder av respektive bostadstyp från två olika stadsdelar vars avkastningsprocent räknades ut enligt stadsdelens 2021 prisnivå.

Månadshyra/m2/månad:	24,58 €	Storlek i m2:	43
Bostadsvederlag/månad/m2:	4,63 €	Inköpspris:	255 635,00 €
Pris/m2:	5 945,00 €	Bostadsvederlagen/månad	199,09 €
		Månadshyra:	1 056,94 €
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	4,03 %	
Skuldfritt inköpspris			

Figur 14 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, enligt medianpris

Månadshyra/m2/månad:	27,20 €	Storlek i m2:	43
Bostadsvederlag/månad/m2:	4,63 €	Inköpspris:	282 270,49 €
Pris/m2:	6 564,43 €	Bostadsvederlagen/månad	199,09 €
		Månadshyra:	1 169,60 €
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	4,13 %	
Skuldfritt inköpspris			

Figur 15 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, i stadsdelen Berghåll (finsk. Kallio)

Månadshyra/m ² /månad:	20,30 €		Storlek i m ² :	43
Bostadsvederlag/månad/m ² :	4,63 €		Inköpspris:	155 512,51 €
Pris/m ² :	3 616,57 €		Bostadsvederlagen/månad	199,09 €
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	5,20 %	Månadshyra:	872,90 €
Skuldfritt inköpspris				

Figur 16 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, i stadsdelen Rönnsbacka (finsk. Pihlajamäki)

Figur 14 visar exempel på den sannolika avkastningen per år om investeringsobjektet är en etta i Helsingfors. Figur 15–16 visar konkreta exempel på årsavkastningen av två olika investeringsbostäder i olika stadsdelar i Helsingfors. Dessa räkningar ger slutsatsen att avkastningen varierar inte mycket mellan olika stadsdelarna och om en investerare överväger att investera i en etta i Helsingfors, kan en riktgivande, realistiskt resultat räknas ut ur medeltalen. För att få reda på Helsingfors senaste bostadspriser samt bostadslånets räntenivå, intervjuades Nooa Sparbankens Verkställande Direktör Esa Jäntti.

11.2 Stockholm bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021

Enligt svensk mäklarstatistik, har medelpriset för en bostadsrätt per kvadratmeter i Stockholm för en etta under perioden 01.2016 - 01.2021 varit 88350 Kr eller ~8427 €, medan medelpriset per kvadrat för en tvåa var ~75231 Kr eller ~7176 €. Bostadsvederlaget, eller driftskostnaden som det kallas i Sverige, var under samma period 630 kr per månad för en etta, 890 kr för en tvåa. Hyresnivån varierar mycket mellan de olika stadsdelarna men enligt Stockholms stads officiella statistik, var medelhyran i en hyresrätt för etta 1737 kr per m²/månad och för en tvåa 1442 Kr per m²/månad. Variansen mellan bostadspriserna i Stockholm är stor och den uträknade avkastningen ger inte en realistisk helhetsbild, eftersom prisnivån på andrahandsuthyrning samt svarta marknaden är betydligt högre än den som finns i officiella statistiken

11.2.1 Uträkning av den sannolika avkastningen i Stockholm

Nedan finns sex olika uträkningar av investeringsbostadens potentiella årliga avkastning. Likadant som Helsingfors avkastningsprocent räknades ut, är dessa uträkningar uträknade

med formeln: (Månadshyra-bostadsvederlaget) *12 /inköspriset*100. I exemplaren har avkastningsprocenten räknats ut för två olika bostadstyper, en etta och en tvåa. För båda bostadstyperna räknas ut en avkastningsprocent ur stadens medianprisnivå. Avkastningsprocenten för båda bostadstyperna räknas dessutom utifrån två stadsdelarnas, Brommas och Östermalms, prisnivå. I alla exempel har använts en bostadsstorlek på antingen 28 m² för ettor eller 47 m² för tvåor. Brommas och Östermalms stadsdelar valdes till undersökningen på grund av att det finns en stor skillnad på prisnivån men i båda stadsdelarna såldes ~2300 bostäder år 2021.

Månadshyra/m2/månad:	1 425,00 kr		Storlek i m2:	43
Driftsbidrag/månad:	630,00 kr		Inköspris:	3 799 050,00 kr
Pris/m2:	88 350,00 kr		Bostadsvederlagen/månad	630,00 kr
			Månadshyra:	61 275,00 kr
(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12	=	19,16 %		
Skuldfritt inköspris				

Figur 20 Exempel på avkastningen i Stockholm enligt medianpris

Månadshyra/m2/månad:	1 524,00 kr		Storlek i m2:	43
Driftsbidrag/månad:	630,00 kr		Inköspris:	2 711 881,00 kr
Pris/m2:	63 067,00 kr		Bostadsvederlagen/månad	630,00 kr
			Månadshyra:	65 532,00 kr
(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12	=	28,72 %		
Skuldfritt inköspris				

Figur 21 Exempel på avkastningen i stadsdelen Bromma

Månadshyra/m2/månad:	1 567,00 kr		Storlek i m2:	43
Driftsbidrag/månad:	630,00 kr		Inköspris:	4 805 852,00 kr
Pris/m2:	111 764,00 kr		Bostadsvederlagen/månad	630,00 kr
			Månadshyra:	67 381,00 kr
(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12	=	16,67 %		
Skuldfritt inköspris				

Figur 22 Exempel på avkastningen i stadsdelen Östermalm

Figur 20–22 visar exempel på den sannolika årliga avkastningen på en 43 m² stor etta i Stockholm. Även om fastigheternas prisnivå är ~2,5 gånger högre i Stockholm än i Helsingfors, är avkastningsprocenten högre eftersom hyresprisnivån är 6,8 gånger högre i Stockholm än i Helsingfors. Driftskostnaden har räknats ut enligt Sveriges Konsumentverkets (Konsumentverket, 2022) estimat för år 2022, vilket sedan verifierades med hjälp av Låneguidens statistik. (Låneguiden, 2022) Den allmänna bostadsprisnivån för Stockholm samt prisnivån för stadsdelarna Bromma och Östermalm räknades ut ur Svenska Mäklarstatistik, för att bestämma ett medianpris för respektive stadsdel. (Svensk Mäklarstatistik, 2022) För att räkna ut stadens hyresnivå användes Stockholms officiella statistik. (Stockholms stad, 2022) I avkastningsprocenten har inte tagits i beaktande andrahandsmarknadens prisnivå och är därför inte totalt realistisk, utan hyrespriserna räknades från hyresrätternas prisnivå.

11.3 Köpenhamns bostadspriser mellan perioden 01/2016–01/2021

Enligt Boligsiden, har medelpriset per kvadratmeter i Köpenhamn varit under perioden 01,2016 - 01.2021 för en etta 60755 DKK eller ~8168 € och för en tvåa 51511 DKK eller ~6924 €. I de följande exemplen presenteras en uträkning av den potentiella avkastningen enligt den allmänna prisnivån och så jämförs två stadsdelar med varandra, Köpenhamn V och Köpenhamn S. (Boligsiden, 2022) För att räkna ut månatliga bostadsvederlaget, användes medianvärdet för Köpenhamn. (Numbeo Statistics, 2022) Hyresnivån varierar mycket mellan de olika stadsdelarna men enligt fastighetsförmedlarsidan BoligPortal, var medelhyran för en etta 10872 DKK/månad och för en tvåa 15500 DKK/månad. (BoligPortal, 2022) I varje uträkning används en 43m² stor bostad och avkastningsprocenten räknas med samma formel som i tidigare exemplaren.

Månadshyra/m ² /månad:	10 872,00 DKK		Storlek i m ² :	43
Bostadsvederlag/månad:	1434,32		Inköpspris:	2 612 465,00 DKK
Pris/m ² :	60 755,00 DKK		Bostadsvederlagen/månad	1 434,32 DKK
			Månadshyra:	10 872,00 DKK
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	4,34 %		
Skuldfritt inköpspris				

Figur 26 Exempel på avkastningen i Köpenhamn, enligt medianpris

Månadshyra:	8 600,00 DKK		Storlek i m ² :	43
Bostadsvederlag/månad:	1 434,32 DKK		Inköpspris:	2 511 200,00 DKK
Pris/m ² :	58 400,00 DKK		Bostadsvederlagen/månad	1 434,32 DKK
			Månadshyra:	8 600,00 DKK
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	3,42 %		
Skuldfritt inköpspris				

Figur 27 Exempel på avkastningen i stadsdelen Köpenhamn V

Månadshyra/m ² /månad:	7 700,00 DKK		Storlek i m ² :	43
Bostadsvederlag/månad:	1 434,32 DKK		Inköpspris:	2 020 484,00 DKK
Pris/m ² :	46 988,00 DKK		Bostadsvederlagen/månad	1 434,32 DKK
			Månadshyra:	7 700,00 DKK
<u>(Månadshyran-bostadsvederlaget)*12</u>	=	3,72 %		
Skuldfritt inköpspris				

Figur 28 Exempel på avkastningen i stadsdelen Köpenhamn S

12 Resultatanalys och sammanfattning

Undersökningen visar att det finns en skillnad mellan avkastningen i Helsingfors och Stockholm samt i Köpenhamn. Enligt undersökningen varierar avkastningen mellan 3,64% och 6,64% i Helsingfors, beroende på bostadstypen och bostadsområden. I Stockholm varierar avkastningsprocenten mellan 16,58% och 28,64% och i Köpenhamn varierar avkastningsprocenten mellan 4,01% och 6,66%. Det betyder att man kan dra slutsatsen att en investerare har en bättre möjlighet till en högre avkastning i Stockholm än i Helsingfors eller Köpenhamn. Resultaten är dock inte helt svartvita, eftersom Stockholm har en högre prisnivå och kräver därför ett större startkapital. Undersökningens resultat är endast riktgivande och fast resultaten antyder att Stockholm skulle vara bästa alternativet för en investerare, finns det flera olika faktorer som påverkar lönsamheten.

Eftersom bostädernas prisnivå är så hög i Helsingfors, i relation till hyresnivån och i Köpenhamn är bostad- samt hyresmarknaden överhettad, så blir det i allmänhet större avkastning med att investera i en bostad i Stockholm. Investeraren får högre hyra i Stockholm men bostäderna kostar betydligt mera än i Köpenhamn eller Helsingfors. Kvadratmeterpriset för en etta är nämligen 2530€ dyrare i Stockholm än i Helsingfors och 310€ dyrare än i Köpenhamn. Fast skillnaden inte är stor mellan Stockholm och Köpenhamn, får man allmänt bättre hyra i Stockholm och därför är avkastningsprocenten högre i Stockholm. Stockholm, Köpenhamn och Helsingfors valdes till denna undersökning eftersom alla städerna har likadana förutsättningar; varje stad är respektive landens huvudstad, varje stad har ungefär en miljon invånare, det finns en konstant efterfrågan på bostäder och alla städer har åtminstone ett universitet. Som Esa Jäntti påpekar i intervjun, är immigration och urbanisering en betydande orsak för bostadsprisernas utveckling. Fast Stockholms och Köpenhamns prisnivå inte har en stor varians, får bostadsinvesterarna högre hyra p.g.a. att efterfrågan på bostäderna är större och staden hinner inte bygga nya bostäder tillräckligt snabbt att tillfredsställa efterfrågan. Bolagsvederlagets varians mellan städerna är inte tillräckligt signifikant att påverka avkastningen. Storleken för bostadslånet per kvadratmeter för ettor i Stockholm är 2530€ mer än i Helsingfors och 310€ mer än i Köpenhamn. Detta tar inte bostadens storlek i beaktande vilket kan orsaka potentiellt en falsk bild av bostadsmarknaden.

En hyresbostad som står tom och inte genererar några hyresinkomster är en sak som bostadsinvesteraren skall tänka på och skall förbereda för, eftersom det kostar att ha bostaden tom. Om investeringsbostaden är finansierad med lån, lönar det sig att spara amorteringsfria

månader till sådana månader med inga inkomster, annars blir kassaflödet negativ p.g.a. bostadslånets amorteringar. Under amorteringsfria månader betalas endast lånets ränta så det lönar sig att förbereda för sådana situationer i förväg. Dessutom har valet av hyresgästen sin inverkan på avkastningen. Om hyresvärden hittar en hyresgäst som sköter om bostaden och betalar hyran på den utsatta dagen. Om hyresgästen är besvärlig och inte sköter sig, kan det bli kostsamt åt hyresvärden med potentiella underhållskostnader och avbrott på hyresbetalningen. En bra metod för att förbereda sig mot potentiella förluster är genom att kontrollera hyresgästkandidatens kredituppgifter samt bakgrund och i förväg kräva till exempel två månaders garantihyra. I denna undersökning togs skatter och potentiella reparationskostnader inte i beaktande vid uträkning av avkastningen men det är kostnader som investeraren skall beakta då man väljer sin investeringsbostad. Reparationskostnader som hyresgästen orsakar har en direkt inverkan på bostadens avkastning och därför lönar det sig att i förväg ta reda på husbolagets skick, annars kan man hamna till exempel i sådan situation var bostadsinvesteraren skall betala för en dålig hyresgäst samt en rörrenovering som husbolaget har strunta i att utföra tidigare.

13 Avslutning

Att räkna ut lönsamheten på en investeringsbostad i Helsingfors och jämföra resultaten med Stockholm och Köpenhamn var en mer tidkrävande uppgift än vad jag ursprungligen trodde. Det finns så många aspekter som man måste tänka på för att räkna ut ett realistiskt resultat. Statistik över respektive stadens marknad kan hittas via nätet relativt enkelt, med några undantag. Sveriges och Finlands statistikmyndigheter har båda en databas med en enkel sökfunktion var man kan sortera sökresultat efter vissa nyckelord, över lag hittar man den sökta informationen relativt enkelt. Danmarks statistikdatabas innehåller inte specifikt information om en stad, som till exempel bostädernas priser i olika stadsdelar och antalet bostadstyper. Annars hittades den nödvändiga informationen relativt enkelt.

Själva ämnet var dessutom väldigt brett och jag hamnade avgränsa undersökningen mycket, men ändå var det mycket som skulle beaktas vid uträkning av avkastning. Denna undersökning ger ett resultat att Helsingfors lönsammaste stad att investera i och i Stockholm får investeraren den största avkastningen. Undersökningen ger också en bra helhetsbild av hur stor skillnad det är i bostadspriserna mellan städerna. Förutom avkastningen får man en

sammanfattning av skillnaderna samt faktorerna som påverkar lönsamheten i respektive stad.

Undersökningen var väldigt givande att utföra. Jag är själv fascinerad av bostadsinvestering och intresset för undersökningen vaknade när jag läste en artikel om Helsingfors prisnivås utveckling. Jag skall själv utöva bostadsinvestering om jag har en möjlighet till det i framtiden. Jag tycker att jag lyckades relativt bra att täcka de olika aspekterna i en lönsamhetsanalys. Jag skulle vilja intervjua fler experter angående varje stads situation, men dessvärre fick jag endast en person ställde upp för en intervju och om det vill jag tacka Esa Jäntti.

14 Kritisk granskning

Den kritiska granskningen innehåller en självgranskning av arbetet samt om dess reliabilitet och validitet. Arbetsprocessen skall granskas kritiskt, eftersom processen tog en lång tid och innehöll en längre paus i mitten av processen. Därför finns det risken att texten är mindre sammanhängande. Materialet som använts för den empiriska delen är i stor del från officiella källor men det finns också viss statisk från överifierade källor från internet. Därför skall man vara kritisk till vissa källor som användes i arbetet.

I arbetet har dock inte använts material som inte kan bekräftas med andra källor. Arbetet granskas kritiskt som en helhet, eftersom informationen och resultaten endast kan tillämpas med dessa städer som undersökningsobjekt. Fast arbetet gjordes nästan enbart med information från olika nätkällor, skulle intervjuer med experter från Köpenhamn och Stockholm höjt reliabiliteten ytterligare. Intervjun med Esa Jäntti hjälpte till att få en mer djup bild av marknadssituationen i Helsingfors och motsvarade genomgång med experter från Köpenhamn och Stockholm skulle ha hjälpt till i arbetet. I undersökningen användes data som hade samlats in från perioden 2016–2021 och bostadspriserna har upplevt stor ökning under perioden. Som fortsättning på examensarbetet kommer det vara intressant hur priserna fortsätter att utveckla i respektive stad och hur externa faktorer som till exempel kriget i Ukraina påverkar ekonomin samt bostadsmarknaden.

15 Figurförteckning

Figur 1 Prisindexen för gamla aktiebostäder, (Statistikcentralen 2021 A)	7
Figur 2 Prisindexen för gamla aktiebostäder	8
Figur 3 Prisindexet för gamla aktiebostäder (2015=100) och antalet affärer, efter år, 2015	8
Figur 4 Hyresindex 2015-2020	8
Figur 5 Permanent bebodda hyres- och ägarbostäder 1990–2017	14
Figur 6 Bostadshushåll bosatta i hyreslägenhet efter den äldsta personens ålder 2010 och 2020, andel av samma åldersgrupps bostadshushåll (%).....	15
Figur 7 Bostadshushåll i hyresbostäder efter bostadshushållets storlek 2020, (%) ...	16
Figur 8 Bostadshushåll efter storlek 1970–2020, antal	16
Figur 9 Andel personer efter boendeform 2020 i Sverige	17
Figur 10 Antal hushåll efter boendeform och år. Stockholm, samtliga hushåll.....	19
Figur 11 Färdigställda lägenheter nybyggda hur efter år och lägenhetstyp i Stockholm	21
Figur 12 Priset för kontraktköp i Stockholm	22
Figur 13 Prisutvecklingen av säljs priset per kvadratmeter (i DKK)	24
Figur 14 Medeltal av försäljningspriset i Helsingfors.....	43
Figur 15 Bostadsvederlagets utveckling i Helsingfors.....	43
Figur 16 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, enligt medianpris.....	44
Figur 17 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, i stadsdelen Berghåll (finsk. Kallio)	44
Figur 18 Exempel på avkastningen i Helsingfors för en 43 kvm stor bostad, i stadsdelen Rönbacka (finsk. Pihlajamäki).....	45
Figur 19 Exempel på avkastningen i Stockholm enligt medianpris	46
Figur 20 Exempel på avkastningen i stadsdelen Bromma.....	46
Figur 21 Exempel på avkastningen i stadsdelen Östermalm.....	46
Figur 22 Exempel på avkastningen i Köpenhamn, enligt medianpris.....	48
Figur 23 Exempel på avkastningen i stadsdelen Köpenhamn V.....	48
Figur 24 Exempel på avkastningen i stadsdelen Köpenhamn S	48

16 Källförteckning

- Investopedia.(den 30 April 2021). Hämtat från
<https://www.investopedia.com/terms/i/investing.asp>
- Arch Daily. (2018, Oktober 8). Retrieved from
<https://www.archdaily.com/903495/homes-for-all-dortheavej-residence-bjarke-ingels-group>
- Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskus. (17. Augusti 2020). Noudettu osoitteesta
<https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot>
- Blocket.(den 22 Februari 2022). Hämtat från
<https://www.hemhyra.se/nyheter/andrahandshyrorna-skenar-trots-pandemin-moa-letar-akut-bostad-brutal-situation/>
- BoligPortal. (den 3 Februari 2022). Hämtat från
<https://www.boligportal.dk/lejoboliger/k%C3%B8benhavn/>
- Boligsiden. (den 3 Feburari 2022). Hämtat från
<https://www.boligsiden.dk/nyheder/2021/09/her-er-kvadratmeterprisen-paa-lejligheder-i-koebenhavn-hoejest-og-lavest/>
- Bostadsrättslag. (den 30 Maj 1991). *Bostadsrättslag 1991:614*.
- Boupplýsningen. (den 13 Februari 2022). Hämtat från
<https://www.boupplýsningen.se/boende/bostadsratt>
- Boupplýsningen.se. (den 20 Februari 2022). Hämtat från
<https://www.boupplýsningen.se/boende/hyresratt>
- Boverket. (den 22 Februari 2022). Hämtat från
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/utvecklingen-pa-andrahandsmarknaden.pdf>
- Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen . (den 30 Juni 2021). Hämtat från
<https://www.asuntojenmyynti.fi/kuinka-kauan-asunnon-myyminen-kesta>
- Danmarks Statistik. (2021, Januari 1). Retrieved from
<https://www.dst.dk/en/Statistik/emner/borgere/husstande-familier-og-boern/husstande-og-familier>
- Eklund, K. (2014). *Vår Ekonomi*. Lund: Studentlitteratur.
- Ekonomifakta. (den 9 Juli 2021). Hämtat från
<https://www.ekonomifakta.se/fakta/skatter/skatt-pa-fastigheter-och-formogenhet/formogenhetskatt/>
- Ekonomikurser. (den 12 December 2021). *Ekonomikurser.se*. Hämtat från
<https://ekonomikurser.se/ordbok/amnen2.asp?valdterm=H%E4vst%E5ngsefekt&amne=Nyckeltal&sokord=E>
- Eldred, G. W. (2012). *Investing in Real Estate*. John Wiley & Sons, Inc.

- Etuovi. (den 17 Januari 2022). Hämtat från <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-helsingissa-yksioiden-keskivuokrissa-huimat-erot/>
- Euroopan Keskuspankki. (25. Maj 2016). Noudettu osoitteesta https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.fi.html
- Eurostat. (2021, Juli 8). *First quarter of 2021 compared with first quarter of 2020*. Retrieved from Eurostat, euroindicators: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11563171/2-08072021-AP-EN.pdf/39932480-e814-0a7f-8687-3563ffb9f53a?t=1625733931086>
- Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet . (den 15 Februari 2017). Hämtat från ARA: <https://www.ara.fi/sv-FI/ARA>
- Finlands Bank. (12. December 2021). Noudettu osoitteesta https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_korot_pv_chrt_fi/
- Finlands officiella statistik (FOS). (den 14 Oktober 2021a). Hämtat från stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tau_001_sv.html
- Finlands officiella statistik (FOS). (den 14 Oktober 2021b). Hämtat från https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tau_001_sv.html
- Finlands officiella statistik. (den 14 Oktober 2021). *Bostäder och boendeförhållanden*. Hämtat från https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_002_sv.html
- Finlands officiella statistik. (den 12 12 2021). *Finlands officiella statistik (FOS): Aktiebostadspriser [e-publikation]*. Hämtat från Statistikcentralen-webbplats: https://www.stat.fi/til/ashi/2021/10/ashi_2021_10_2021-11-30_tie_001_sv.html
- Finska Skatteförvaltningen. (den 1 Januari 2021). Hämtat från Kostnader för uthyrningen kan dras av från hyresinkomsterna: <https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/hyresinkomster/avdrag/>
- Heino, A. (den 19 Januari 2022). Hämtat från <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-uudiskohteesta-osakkeenostajien-oikeudet/>
- Helsinki Region Infoshare. (6. April 2021). Noudettu osoitteesta <https://hri.fi/data/fi/dataset/helsinki-asuminen/resource/beb60826-28e7-4fdc-a487-0f56266ff350>
- Huuva, R., & Koyuncu, Ö. (2014). Hämtat från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:723874/FULLTEXT01.pdf>
- Investopedia. (2021). *Investopedia*. Retrieved from <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/make-money-in-real-estate.asp>

- Kallunki, J.-P. (2019). Ammattimainen sijoittaminen. Teoksessa *Ammattimainen sijoittaminen* (ss. 23-24). Helsinki: Alma Talent.
- Kallunki, J.-P., Martikainen, M., & Niemelä, J. (2019). i J.-P. Kallunki, M. Martikainen, & J. Niemelä, *Ammattimainen Sijoittaminen* (ss. 25-26). Helsinki: Alma Talent.
- Kempas, K. D., & Tegelberg, V. (2021). *Voittajien ja häviäjien Suomi - asuntovarallisuuden uusjako*. Tampere: Vastapaino.
- Kinnunen, J. (12. Januari 2017). *Indres*. Noudettu osoitteesta <https://www.inderes.fi/fi/miksi-yksityishenkilön-kannattaa-sijoittaa-asuntoihin-suomessa>
- Konsumentverket. (den 2 Februari 2022). Hämtat från <https://www.konsumentverket.se/om-konsumentverket/analys-och-omvarldsbevakning/oppna-data/>
- Lag om Bostadaktiebolag . (den 22 December 2009). Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599>
- Lag om bostadsaktiebolag. (den 22 December 2009). *Lag om bostadsaktiebolag /1599*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599>
- LBK nr 1281 af 28/08/2020. (den 22 Februari 2022). Hämtat från <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281#id93410f1e-a7bc-4441-9df4-ffda60656279>
- Lejeloven. (den 22 Feburari 2022). Hämtat från <https://www.lejeloven.dk/lejer/fremleje-lejebolig>
- Låneguiden. (den 2 Februari 2022). Hämtat från <https://www.xn--lneguiden-52a.se/vanliga-fragor/vad-%C3%A4r-driftkostnad>
- Mindler. (den 20 October 2021). *Vad är FOMO?* Hämtat från <https://mindler.se/fomo/>
- Numbeo Statistics. (den 2 Februari 2022). Hämtat från <https://www.numbeo.com/cost-of-living/in/Copenhagen>
- Oikarinen, M. (den 17 Oktober 2020). *Kaleva*. Hämtat från <https://www.kaleva.fi/ota-huomioon-ainakin-nama-viisi-perusasiaa-kun-kay/2998233>
- Orava, J.;& Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Helsinki: Alma Media.
- Puttonen, V., & Kivisaari, T. (1997). Sijoittaminen ja sijoitusrahastot Suomessa. Keuruu: KY-Palvelu.
- Pörssisäätiö. (31. December 2021). Noudettu osoitteesta <https://www.porssisaatio.fi/blog/statistics/kotitalousomistajien-maara-suomessa/>
- Roininen, P. (2018). *Asunto - Elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent.
- Saario, S. (2020). *Miten sijoitan pörssiosakkeisiin*. Alma Talent.

- SCB. (den 9 Oktober 2021). Hämtat från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111/HushallT22/chart/chartViewColumn/
- SCB. (den 12 12 2021). Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-fastpi/>
- Sijoitusasunnot. (28. December 2021). Noudettu osoitteesta <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>
- STAT / Statistikcentralen. (den 14 Oktober 2021). Hämtat från https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_kat_002_sv.html
- Statistikcentralen. (s.f.). Hämtat från https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_sv.html
- Statistikcentralen. (den 10 Oktober 2018). Hämtat från https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_sv.html
- Stockholms Stad. (den 29 Juni 2021). Hämtat från <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/befolkning/>
- Stockholms stad. (den 2 Februari 2022). Hämtat från <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/statistik-om-bostader/>
- Suomen Hypoteekkiyhdistys. (2021).
- Svd Näringsliv. (2014). Miljarder i omlopp på svart bostadsmarknad. *Svd Näringsliv*. Hämtat från <https://www.svd.se/bostadsmarknad-hyresratter-en-miljardindustri>
- Svensk Mäklarstatistik. (den 8 December 2021). Hämtat från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling>
- Svensk Mäklarstatistik. (den 2 Februari 2022). Hämtat från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/bostadsratter/48m-rum>
- Sveriges Statistikmyndigheten. (den 14 September 2021). Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>
- Verohallinto. (den 7 September 2021). Hämtat från <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/>
- Videncentret Bolius. (den 21 December 2021). Hämtat från <https://www.bolius.dk/se-huspriserne-i-din-kommune-de-sidste-20-aar-20536#map=521732&geo=K%C3%B8benhavn>

Vuokraturva. (den 15 November 2017). Hämtat från
[https://www.vuokraturva.fi/yritys/blogi/uudiskohteiden-isot-yhtiolainat-
avasivat-asuntokaupan-padot](https://www.vuokraturva.fi/yritys/blogi/uudiskohteiden-isot-yhtiolainat-
avasivat-asuntokaupan-padot)

Väänänen, P. (den 12 December 2021). Hämtat från
[https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/asuntosijoittaminen-oman-
paaoman-tuotto/](https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/asuntosijoittaminen-oman-
paaoman-tuotto/)

Bilaga 1: Intervju med Esa Jäntti VD, Nooa Säästöpankki

Ilari Lehto

Mitkä asiat tai asian uskot suurimmaksi syyksi asuntojen hintojen nousun pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa?

Esa Jäntti

Moni asia perustuu tietysti siihen omaan kokemukseen ja osa voi olla tietysti tai yleensäkin näissä aina subjektiivinen näkemys tietysti ole olemassa sen oman niin kun näkökentän ja piirin ympäriltä, mutta tuota jos n katsotaan sitä silloin kun aikahorisontti tietysti ratkaisee aika paljonkin.

Mutta jos pitkälläkin juoksulla katsotaan pääkaupunkiseutuun, niin pääkaupunkiseudun ja maan ikärakenne sekä infra vaikuttaa hintoihin. Niin kuin kaupungistumisen ilmiö on ollut ollut jo pitkään olemassa ja lähtenyt sieltä liikkeelle omina tempauksinaan on niin 50-luvulla, kuin 70-luvulla ja nyt on tavallaan uusi vaihe vahvasti liikkeellä ja tasaisesti koko ajan pääkaupunkiseudulla lisääntynyt ja ehkä nyt se uusin muutos kuitenkin vielä pääkaupunkiseudulla, niin niin tämä muuttovirta niin kyllähän se on maahanmuuttoa myös paljon mikä tulee. Esimerkkinä Espoo, jonka väkiluku on lähestulkoon kolminkertaistunut sitten 1980-luvun. Varmasti semmoinen ilmiö mikä pääkaupunkiseudulla lisää vielä lisännyt tätä kulmaa. Eli hyvin usein me vuokra asuntoihin ja siinä on ehkä tuonne tuleviin kysymyksiä vähän vastauksia, mutta sen lisäksi tämä ihan vaan maan sisällä tapahtuva muuttoliike pääkaupunkiseudulle ja sen ennustettu tietysti kasvavan vielä tässä tulevaisuuteen.

Nyt tietysti ihan viimeisten aikojen hintojen nousuun niin selittää tietysti rahamarkkinoiden tilanne ja alhaiset korot ja sitä kautta itseään kiihdyttävä kierre sitten tässä oli jossain vaiheessa ehkä se saatavuuden ongelmakin ja sekin kiihdytti sitä, mutta sitten tietysti sijainti ja työpaikat vaikuttaa paljon.

Eli tämä on kuitenkin pääkaupunkiseutu ja aikanaan muutettiin työn perään ja niin sitä tehdään vieläkin. Muissa kasvukeskuksissa on nähtävissä sama, Tampere varmasti kuitenkin vetovoimaisempi tällä hetkellä kuin Helsinki.

Kuitenkin sitten tietysti korona-aikana paljon puhuttu siitä, että asumisen preferenssit on muuttunut ja puhuttu vähän "Nurmijärvi-ilmiöstä" ja tämän tyyppisestä, mutta pääkaupunkiseutuun kuuluu sekin, että on minun mielestäni ihan normaali mennä laidasta laitaan aina vähän näissä määritelmässä, mutta kuitenkin tässä pääkaupunkiseudun päässä sitä kasvua nyt ja tulee varmasti olemaan jatkossakin. Lisäksi tämä markkinahintojen nousu on nähty tilastoista jo pitkään, että miten pääkaupunkiseutu on mennyt ihan omaa oman polkunsa ja uskon kyllä, että tulee jatkumaan vielä ihan samalla tavalla. Mutta alhainen korkotaso vaikuttaa nykyhetkeen ja sitten isommassa kuvassa niin ihan tämä yhteiskuntarakenne ja kaupungistuminen.

Ilari Lehto

Onko sijoitusasuntojen laina-ajat pysyneet samana kuin esimerkiksi 10 vuotta sitten?

Esa Jäntti

Ei oikeastaan ole. Kyllähän sekin on noussut eli johtuu tietysti tuosta hinnannoususta eli asuntojen hinnat nousseet ja tätä kautta tietysti asuntojen sijoituslainojen velka on noussut ja sitä kautta sitten tietysti maturiteetti eli laina aika on pidentynyt.

Ja vaikka lainan osuuskin on noussut, niin sijoittajat pyrkimään pitämään kuitenkin kuukausierä samana, että se pystytään vuokratustannukseen sitten suhteuttamaan ja tietysti tässä kohtaa taloyhtiölainat on tietysti muuttanut sitä markkinaa.

Taloyhtiölainat on tuonut tähän yhden elementin mukaan missä on näitä lyhennysvapaita ollut 2- 5 vuotta niin se on jättänyt sitten asuntosijoittajille tietyn pelimerkin siinä että jos pelaat vuokratuotoilla niin olet ehkä sen 5 vuotta lyhennysvapaita on voinut edullisesti pitämään ja pelannutkin sen pelin niin että myyt sen jälkeen sen pois ja ottanut arvonnousun ja sekalaiset vuokrat ja tuetut vuokratuotot sinne mitä asiakkaat saa asumistukea niin kaiken tämän hyödyn siitä ja sitten myyt pois. Ja tuota tämän tyyppisiä ilmiöitä nyt on ainakin ollut nähtävissä.

Ilari Lehto

Mikä on mielipiteesi taloyhtiölainoista ja niihin liittyvistä lyhennysvapaita?

Esa Jäntti

Mielestäni taloyhtiölainat on tuonut uusia ongelmia, että kaikki ei ole ymmärtänyt mikä on myyntihinta ja mikä todellinen hinta. Se on varmasti tuonut markkinoille näitä spekulanteja, jotka ottaa sen 3 vuotta sitten siitä ja sitten katsotaan, pystyykö maksamaan vai ei pysty ja se on niillä jotka ei hallinnut omaa talouttaan niin se on luonut haasteita ja ongelmia. Toisaalta se on ehkä jollain tavalla kyllä kiihdyttänyt tätä asuntolainamarkkinaa ja hintatasoa ylöspäin. Eli mainitsin tuon itseään kiihdyttävä kierteen, niin tämä on ollut yksi tekijä siihen. Eli tällä tavalla on saatu tietysti rakennettua ja uudistettua asuntokantaa, mikä sekin on sinänsä hyvä.

Ja kyllähän pääkaupunkiseudulla on kuitenkin jatkuvasti se 10 000 asunnon tarve vuosittain, tällä muuta vauhdilla ja eikä siihenkään oikein tahdota päästä, niin tämä on mahdollistanut kyllä sitä, että se on tavallaan päässyt siihen asuntoon käsiksi. Mutta sitten kun on vuokra tontteja ja saatu sillä tavalla hinta matalaksi ja houkuttelevaksi hinta, kun se ei kuitenkaan ole se todellinen hinta, niin kyllä siinä on niin kuin myös tällaisia negatiivisia piirteitä.

Ilari Lehto

Ottavatko asuntosijoittajat enemmän velkaa kuin aikaisemmin?

Esa Jäntti

Joo, kyllähän kun asuntojen hinnat nousee. Nousee x prosenttia niin kyllä se samassa suhteessa se velkaosuus nousee. Joo niin siitä ei päästä mihinkään.

Ilari Lehto

Niin että varallisuus ei ole kuitenkaan tai niin kuin sillä tavalla ei ole sitten noussut?

Esa Jäntti

Varallisuuden nousun on tietysti alhaiset korot mahdollistanut, mutta ja siinä mielessä, jotka on päässyt tekemään ihan omaisuuksia näillä, että on niitä monenlaisia asuntosijoittajia, tulee niitä ketkä ostaa sen yhden asunnon ja niitä ketkä sitten pyörittää oikein isoa salkkua niin kyllä näin ison isojen salkkujen toimijat niin se on kyllä hyvin ammattimaista ja siellä kyllä ymmärretäänkin, että velka pitää maksaa pois kuitenkin. Ja että siinä on ero, että pyöritetäänkö isoa salkkua vaiko pientä. Mutta joo, yleiskuvassa niin on noussut lainalaisuudet.

Ilari Lehto

Harjoitetaanko asuntosijoittamista enemmän yksityisesti vai yrityksen kautta?

Esa Jäntti

Sekä että tämän päivän ilmiö tietysti on. On se, että on tullut näitä yrityksen kautta sijoittavia, eli se on muodostunut täysin ammattimaiseksi toiminnaksi jo. Ja kyllähän näitäkin löytyy markkinoilta, sitten monen näköistä sijoittajaa on "flippaajaa" ja monenlaisia tapoja tehdä sitä bisnestä ja mutta tosiaan kyllä tässä on ihan oma ammattikuntansa koska yrityksiä on muodostunut tänne.

Ilari Lehto

Kun asiakas hakee teiltä asuntolainaa, esittääkö hän pankille kuinka suuren osan vuokratuotosta vuokralainen tulee kattamaan erilaisilla tuilla eli kuinka maksuvalmiita vuokralaiset ovat.

Esa Jäntti

No itse asiassa ei. Ei sitä, että olisi niiden vuokralaisten tukia ei semmoista ei ole vaan aina saada hyvä maksusuunnitelma siitä, että miten maksu postit siellä liikkuvat ja miten se tulee. Eli tuota tiedostetaan siitä sitten, että jos otetaan vaikka tällainen, sinulla on 10 sijoitusasuntoa, niin nähdään siitä, että kuinka moni näistä on juuri tällä hetkellä vuokrattuna ja minkälainen vuokratulo sieltä tulee ja pystytään ennustamaan sitä kautta maksuvirrat ja kyllä nämä katsotaan ihan tarkkaan nämä tekemiset ja tänä päivänä entistä ammattimaisempia ovat asuntosijoittajat. Heillä on valmiina kaikki esitykset jo. Sitten tämä tuki, että kuinka paljon he saa tukea, niin tämä on sitten ehkä semmoinen oma lukunsa asuntomarkkinoista, että kyllähän tuolta, jos kansan syviä rivejä tulkitsee ja asuntosijoittajia tulkitsee, niin onhan tällainen ääni noussut aika paljonkin, että kun rakennetaan vaikka pääkaupunkiseudulla hienon lähiön. Se voi olla, vaikka Jätkäsaarella tai sitten se voi vaikka Pohjois-Espoossa niin tuota silti niin siihen tulee samanaikaisesti kalliita omistusasuntoja ja sitten tulee näistä puolet siitä talosta vähintään sitten sijoituskäyttöön ja toisaalta siihen samaan kortteliin tulee sitten asumisoikeus ja ARA-asuntoja niin tällainen epätasa-arvon tilanne. Toinen on maksanut satoja tuhansia omasta asunnostaan ja sitten viereen tulee asumaan kaveri tuetulla vuokralla. Kyllähän tästä tällaisesta keskustelut ovat aina nousseet meille taas pankin näkökulmasta, niin ehkä me katsomme sitä enemmänkin sen mukaan, että kun tulee se taloyhtiö mistä ostetaan.

Sijoitusasunnossa meitä kiinnostaa se taloyhtiö siinä mielessä, että tuota se on kuitenkin vakuutena. Se osake siihen lainaan niin että kuinka paljon siitä asunnosta tai sitten taloyhtiöstä on sijoitusasuntoja niin tämä kiinnostaa pankkia myös.

Ilari Lehto

Miten ARA-asunnot vaikuttavat pk-seudun asuntosijoituspolitiikkaan?

Esa Jäntti

No kyllä se varmaan sen, että tietysti markkinatalouteen mahtuu aika monta käytännettä ja niin kuin pitääkin ja kyllä ARA-asunnot tietysti tasaa niitä vuokra hintoja tarjoamalla sitä kohtuuhintaista asumista, mikä vaikuttaa siihen markkinaan. Mitä jos ei olisi tämän tyyppistä asumista? Mitä sitten tapahtuisi? Sitten olisi vapailla vuokramarkkinoilla ja täysin ja silloin hinnat luultavasti nousisivat vuokramarkkinoilla ja voisi olettaa, että asuntosijoittajalle olisi enemmän kissanpäivät semmoisessa tilanteessa. Sitten taas kuten sanoin niin kyllä markkina ja markkinatalouteen pitää mahtua monenlaisia käytänteitä ja kyllä näillä oma paikkansa on, enemmänkin se sitten koskee asuntopolitiikka. Miten ja millä tavalla näitä laitetaan eri alueille? Sitten ARA-tuotantoon niin että miten se vaikuttaa sitten näiden omistusasuntojen arvoon ja miten se asun alue kehittyy? Se on oma tarinansa, että voiko näitä olla sitten, kuinka paljon täällä se on.

Ilari Lehto

Suhteessa ihmisten reaaliensioihin, onko ylikuumentumista havaittavissa vuokrahinnoissa tällä hetkellä?

Esa Jäntti

Tällä hetkellä ihan niin minun mielestä ei, että tuota jos me katsotaan aikaa ennen koronaa oli se tilanne että oli ylikuumentumista ja vuokra-asuntoja ei ollut tarpeeksi, mutta kyllähän tämä asuntosijoittaminen ja asuntotuotanto on tietysti pystynyt vastaamaan tähän tilanteeseen ja sitten toisaalta että nyt ollaan oltu jopa siinä tilanteessa, että nyt on niin kuin vuokralaisen markkina että tuossa hetken aikaa oltiin tilanteessa missä kilpailtiin vuokra asunnoista, mutta nyt se on selkeästi pääkaupunkiseudulla tämä tilanne.

Ilari Lehto

Nostaako asuntosijoittajat ja asuntosijoittaminen sekä asuntojen hintoja että vuokrien hintoja.

Esa Jäntti

Joo vuokra hinnasta niin on tietysti täysin markkinoista riippuvaisia. Sitten taas osa omistusasunnoissa niin semmoinen perinteinen ammatikseen tätä tekevä niin ja "flippaaja" ja sen tyyppinen pyrkii ostamaan mahdollisimman halvalla myymään mahdollisimman kalliilla, niin siinä mielessä voisi katsoa, että joo, kyllä se nostattaa asuntojen hintoja, mutta toisaalta he tekevät myös sitä tärkeitä korjausrakentamista. Minun mielestäni on ihan normaalia asuntomarkkina toimintaa, että osta halvalla, myy kalliilla, että siihen pyritään ja kuitenkin tarpeeseen me koteja ostetaan ja tuota asunnoissa kuitenkin se voitto tai tappio realisoituu vasta siinä myyntihetkellä, niin

tuota tämä laki toimii edelleen tässä näin ja tuota kyllä joo varmaan osakehuoneistossa, että asuntosijoittajat nostattavat hintoja. Se on osa sitä itseään kiihdyttävä kiihdyttävää kiertoa, että asuntojen hinnat nousevat mutta se sehän pätee vain tällä hetkellä, että sitten jos niin kuin isommin romahtaa markkinassa, korot nousevat ja tulee finanssikriisiä eikä pääomia enää ole, niin sitten se äkkiä voi käydä toisinpäin, että asuntosijoittajat kiihdyttävät sitä alaspäin kun niillä on kiire myydä koska velka positiot olemassa ja vakuudet sulaa alta niin silloinhan siinä tulee sitten taas toisinpäin itseään kiihdyttävä kierre.

Ilari Lehto

Uskotko että hinnat jatkavat tällaista tahdilla nousuaan vai miltä näyttää tulevaisuudessa?

Esa Jäntti

Nyhän on ollut täysin poikkeuksellinen tämä korona-aika mikä muutti markkinaa ja alhaiset korot edelleen jatkunut. Tämän koronan myötä tietysti ihan kaksinumeroisia kasvulukuja ollut hinnoissa ja varsinkin omakotitaloissa ja tämän tyyppisissä kohteissa pääkaupunkiseudulla, ja ennen oikeastaan ennen koronaa jo käytiin hyvää kasvua hinnoissa, että kyllä hinnannousu jatkuu ja sijainti, sijainti, sijainti pätee edelleen.

Se, että suurin hinnannousu on varmaan nyt jo nähty, että nyt jos me mietimme yleistä hinnan nousua ja inflaatiota niin kyllä me varmaan siinä jossain nyt tuleva vuosien aikana uskoisin, että pyritään varmaan jossain 2%-5% välillä sillä haarukalla pääkaupunkiseudulla. Mikä on siis itsessään sekin edelleen ihan hyvä taso. Kuluttajahintojen nousuvauhti on yleensä aika hyvä seurata, koska sitä samaa vauhtia niin se asuntojen hinnat menevät siinä samassa.

Ilari Lehto

Uskotko että inflaation kiihdyttävän asuntohintojen laskua?

Esa Jäntti

En usko tässä hetkessä, että nyt on itseasiassa aika ideaali inflaatio ja jos sitten ehkä suomen osalta merkittävää on että miten ne työmarkkinaneuvottelut tässä syksyllä menee ja ensi keväänä että sieltä me voidaan ehkä ampuu omaan nilkkaan tekemisillä ja vaikeuttaa kasvua. Jos korotus prosentit ovat liian isot toisaalta sitten Me ollaan kuitenkin niin vientiveton talous, kun lähes 50 % meidän taloudestamme tulee tuosta vienti sektorilta. Sitten toisaalta tämä meidän iso rakenteellinen ongelmamme, meidän ikääntymisemme ja tuota toisaalta sitten hyvin kallis julkinen sektori ja kustannusten paisuminen niin kyllä tämmöinen tuo haastetta sille kasvulle. Ja sitten meillä on rakenteellinen työttömyys 7 % niin se on valtavan iso edelleen ja sitten samanaikaisesti kuitenkin työvoimapula, ne ongelmat ovat ihan täällä perusrakenteissa on se, joka estää sitä isoa nousua, mutta se samalla ehkä kestä isoa laskua.

Ilari Lehto

Hypoteekkiyhdistyksen mukaan niin vuodesta 2018 vuoteen 2019, niin asuntolainojen kokonaissuuruus on kasvanut noin 1,2 miljardilla eurolla Suomessa. Niin tuota mistä tämä kertoo?

Esa Jäntti

Hirveän valtava määrä itseasiassa. Tietysti olemme saaneet sellainen klassinen ”hypen” siinä aikaiseksi. Mainittiin jo ne taloyhtiölainat ja niiden mahdollistaminen ja moni on haistanut sen bisneksen tietysti siinä kohtaa, että vuokra asuntojen tarve on ilmeinen. Ja sitten kun vuokralaisia me kuitenkin tuetaan hyvin voimakkaalla asumistuella, josta niin kun iso osa pääkaupunkiseudun vuokra asunnoista ja niiden asukkaista niin on tuettua asumista niin tässä on ollut rahapussi auki. Ja erittäin alhainen korkotaso on edelleen tässäkin se tekijä ja sitten tämä pääkaupunkiseudun kasvu ylipäättänsä ja kaupungistuminen, niin kyllähän on ollut ihan selkeitä tekijöitä tässä näin. Yleinen huomioarvo yksi lailla, että kyllä tämä nyt ollut vähän semmoinen markkina, että siinä kohtaa, kun taksikuskit niin sanotusti jakaa asuntosijoittamisen vinkkejä niin tuota silloin mennään aika lujaa. Mutta mennäänkö liian lujaa niin en uskalla sanoa sitäkään välttämättä, koska markkinoilla on tekeminen ammattimaistunut. Se on myös muuttunut. Ja sijoitusvarallisuutta on alhaisen korkotason takia alkanut kertymään ja sitä halutaan uudelleen sijoittaa ja jakaa riskiä myös eri tavalla, että kyllähän me suomessa kuitenkin, jos me katsomme niin kun kokonaiskenttään emme, kun reilu 25 % ihmisistä sijoittaa pörssiin. Joka tarkoittaa, että valtava määrä sijoittaa vaan edelleen siihen omaan asumiseensa tai sitten ei kumpakaan tietenkään, että sitäkin joukkoon paljon. Jos voi katsoa, että mistä se on kasvanut niin 1,2 miljardia niin onko se nyt sitten loppupeleissä niin paljon, että suomalaisten varallisuus on perinteisesti ollut kiinteistössä ja asumisessa omassa kodissa ja niin se on edelleenkin, että vuokra asuminen on noussut ja mahdollisuuksia tullut lisää. Ja esim. pääkaupunkiseudulla on ihan normaalia muuttaa, että muutetaan koko ajan ja tarvitaan sitä työntekijöille asuntoja vuokra-asumista.

Ilari Lehto

Onko nähtävissä, että vuokratuotto on laskemassa Helsingissä verrattuna muihin kasvukeskuksiin?

Esa Jäntti

Sanotaan näin, että se on ainakin tasaantunut se nousu, että tuota nyt on tarjonta kasvanut selkeästi ja se asuntosijoittajan painajainen on se, että vuokra-asunto seisoo tyhjänä. Silloin se ei tuota mitään. Paitsi tietysti tämä on ehkä arvonnousua, mutta kyllä tässä on nähty sitä, että tuota jos seurataan nyt vaikka Vuokraoven kautta paljon pääkaupunkiseudulla myynnissä tai vuokralla kohteita tarjolla niin onhan se kasvanut huomattavasti.

Ja nähtiinhän markkinassa tuossa jo, että osa asuntosijoittajista tämän korona efektin takia niin lähti realisoimaan asuntoja ja erityisesti siitä keneltä asuntosijoittaminen oli lyhytaikaisessa vuokrauksessa, niin on sitten pyrkinyt muuttamaan joko pitkäaikaiseen vuokraukseen niitä tai sitten myymään sen sijoitusasunnon niin airbnb tyyppiset sijoitukset niin tässä tapahtui sen jälkeen muutoksia ja se on näkynyt tuossa vuokra asuntojen tarjonnassa sitten.

Ilari Lehto

Mainitsit tuon airbnb, tuossa niin uskotko, että airbnb sijoittaminen suomalaisten kesken on vaikuttanut jotenkin Helsingin vuokratason tai reaaliarvo.

Esa Jäntti

Vuokratuottojen kasvu on saanut vaikuttamaan varmasti siltä, että sieltä on tullut vuokralle sellaisia asuntoja, mikä ei muuten olisi ollut käytössä, että pääkaupunkiseudulla ja varsinkin Helsingin alueella ydinkeskustassa on valtava määrä tyhjiä asuntoja. Se on uskomatonta, että niitä on tyhjiään mutta niillä varallisuutta oikeasti niin paljon, että käydään siellä asunnossaan silloin tällöin, mutta tämmöinen airbnb tyyppinen ratkaisu ja vuokralle markkinoille ja sitä kautta jos katsotaan vuokratuottoa on varmasti noussut asuntosijoittajille eli on tullut markkinoille niitä asuntoja mitä aikaisemmin ei ollut vuokralla. Toisaalta se on lisännyt sitä tarjontaa sitten ja ehkä sitten omalta osaltaan sitten sitä keskimääräistä säännöllistä vuokratuloa sitten laskenut. Siinä vähän riippuu mistä kulmasta sitä tarkastelee.

Ilari Lehto

Aina on tulkitsemisen varaa tilastoissa, mutta kuten mainitsitkin niin Helsingin keskustassa tyhjiä asuntoja oli Kluuvissa ollut 2019 niin ollut 40 % tyhjänä ja vuonna 2011 se luku oli 20 % niin kertooko tämä siitä että ihmisillä on enemmän varallisuutta jättää kolmas tai toinen asunto tyhjäksi?

Esa Jäntti

Se kertoo siitä, että on varallisuutta varmaan yli oman tarpeen. Ehkä se kertoo kanssa siitä, että yhteiskunnan rakenteellisista muutoksista, koska töitä voidaan tehdä vähän muuallakin kuin töissä tai kotona nykyään. Eli tuota sinulla voi olla se työ asunto täällä ja oma asunto vaikka espanjassa tuota, että se voi olla tämän muutoksen takana.

Siinä on monen näköisiä syitä, että varallisuus on kasvanut. Kuitenkin tässä yhteiskunnassa huikeasti viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana se näkyy tällaisenaakin liikkeenä sitten. Kantakaupunkia jos käyttää tuossa kohtaa niin näin varmasti on, että kantakaupungissa on ihan sama ilmiö.

Ilari Lehto

Valtiovarainministeriössä on ehdotettu, että enimmäisvelkasuhde olisi 4 ja puoli kertainen verrattuna henkilön vuosittaisiin bruttotuloihin. Se on nyt ensi keväänä menossa tuota eduskuntaan äänestykseen niin jos esitys hyväksyttäisiin, niin miten uskot, että tämä vaikuttaisi tilanteeseen asuntomarkkinoilla?

Esa Jäntti

Erityisesti pääkaupunkiseudulla se onkin mielenkiintoinen kulma. Kyllähän siinä luodaan rajoitteita toimintaan, että kaikilla ei ole varaa asua täällä, mutta samaan hengenvetoon tarvitse kaikkien asua keskustassa. Eli tuota, että kyllähän tuossa pääkaupunkiseudun kehä ykkösen, kehä kolmosen laitamilta varmasti edelleen riittää silloin pienituloiselle mahdollisuudet asunnon ostamiseen. Mutta kyllä siinä varmasti tietyille ansaintaryhmille tulee vaikeuksia ja tähän vaikuttaa mahdollisesti kanssa sekin, että mitä näitä asp-osuuksia nyt sitten nostettiin hieman pääkaupunkiseudulla. Mutta onko se sitten 4 ja puoli liian vähän? Onko se sitten enemmän kuitenkin sitten sen tyyppinen, että halutaan ennakoivasti niin kuin lainanottajaa suojella?

Mutta minä näkisin, että enemmän toisen positiivinen luottorekisteri, kertoo paljon enemmän pankille maksuvirrasta ja sitten asiakkaan käyttäytymisestä, mikä tukisi sitten näitä valintoja ja luottopäätöksiä huomattavasti paremmin kuin sitten tällainen mekaaninen raja 4,5 x omat tulot. Totta kai siinä on se kannuste sitten nostaa niitä omia tuloja, että jos haluaa enemmän sitä luottoa. Mutta veikkaan, että se ei ihan toimi tässä kohtaa.

Ilari Lehto

Uskotko että varainsiirtoveron poistaminen vaikuttaisi merkittävästi asuntosijoittajien käytökseen?

Esa Jäntti

Veikkaan että sillä t valtavaa vaikutusta ole, että tuota, totta kai se lisääisi tuottoja, että ihan hyvä näin mutta siksi voisi tulla sinne hetkellinen piikki, mutta enemmän vaikutusta olisi näillä pöydällä olevien taloyhtiölainojen verokohtelulla on huomattavasti isompi vaikutus yksin pienille asuntosijoittajille. Näille ammattimaisille se tuskin on niin iso, mutta näillä pienemmällä, että jos verokohtelu muuttuu eli ettei saisi enää vähentää niitä taloyhtiölainojen rahoitusvastiketta suomalaista vuokratuotoista, niin sillä on merkittävä vaikutus tuottoon ja väitän että silloin kyllä putoaa aika moni asuntosijoittaja pois. Jos tämä tapahtuisi, niin siinä voi käydä niin, että hetkellisesti tulee asuntoja myyntiin aika paljon markkinoille. Ja katsotaan, toi on nyt tulevan vuoden i kuuma peruna, että tuota näin on hallitus uhkaillut ja se on hallitusohjelmassaan, että katsotaan miten käy.

Ilari Lehto

Käyttävätkö sijoittajat enemmän velkavipua sijoitusasuntoa hankittaessa kuin aikaisemmin?

Esa Jäntti

Kyllä käyttävät ja tuota tässäkin on tietysti iso ero ammattimaisen sijoittajan ja sitten tuota piensijoittajan välillä, mutta kyllä velkavivulla tätä tehdään paljon, että on moni tietysti semmoisia, että ketkä on ensimmäisiä ehkä ostamassa niin siellä hyvin heterogeeninen joukko. Siellä on sellaisia ketkä pistää heti 50 pinnaa itse rahaa ja ottaa pienen bullet-lainan ja hoitaa sitten sen siitä pois, mutta sitten on ihan niitä ketkä ostaa sen samalla tavalla kuin oman asuntonsa, että pitkällä maturiteetilla mahdollisimman pienellä lyhennyksestä, että hyvin paljon erilaisia tapoja toimia. Kyllähän riippuu siitä, että miten sijoitat itse, tuotto virran ja millä asenteella se lähetti asuntosijoittamiseen haet nimenomaan korkotuotot sieltä vuokratuottojen kautta vai haetko sen arvonnousun kautta, niin tämä vaikuttaa siihen tosi paljon.

Ilari Lehto

Kuinka arvioitte sijoituskohteiden kannattavuuden, jos asiakkaalla on monta potentiaalista kohdetta tiedossa, johon tulee sijoittamaan lähiaikoina?

Esa Jäntti

Joo silloin katsotaan jossain kohtaa, koska se raja tulee vastaan, että onko se sitten 10 asuntoa vai vähemmän, mutta silloin tietysti katsotaan jo, että nyt tätä ei enää henkilökohtaisena lainana myönnetä, että et voi tulla tämän tyyppistä keskustelua ja

sitten että totta kai vakuudet kaikki kaikessa ja pitää olla näyttöä siitä voisi liiketoiminnan kannattavuudesta nimenomaan. Ja silloin jos on 10 kohdetta vakuusarvot voi elää ja muuttuu miten vaan niin voi yhtäkkiä huomata, että riski positio vähän liian iso, jos tapahtuisi markkinoilla vaikka 20 % heitto niin silloin sen vakuusarvo putoaa samassa suhteessa ja jos sitä ei varsinkaan lyhennetty sitä lainaa eli silläkin on merkitystä mikä se maksusuunnitelma ja miten se pääoma sieltä sitten sulaa pois?

Ilari Lehto

Onko ylivelkaantumista esiintynyt erityisesti korona vuoden aikana?

Esa Jäntti

Myös yleisellä tasolla, niin meillä on 390 000 maksuhäiriöistä Suomessa. Tässä joukossa on nykyään hyvin paljon semmoisia niin sanottuja hyvin toimeentulevia, joilla on siis isot asuntolainat ja tuota et siinä mielessä niin senkin että siihen joukkoon siis tosiaan mahtuu niitä kenellä isot asuntolainat ja hyvät tulot., Tähän on yleensä johtanut avioero tai muun vastaavan perusteella huolehtimaan luotosta ja yksin. Mutta onko ne lisääntyneet tänä aikana? Nyt niin itse asiassa ei ole, että tuota toki on tullut koronan seuraamuksena vaikeuksia ehkä joihinkin tilanteisiin ja näin, mutta että ne olisi voimakkaasti lisääntynyt, niin ei ihme ja kumma ole, mikä on tietysti ihan hieno juttu ja tämän asuntosijoittamisen osalta niin täytyy kyllä sanoa, että koputtaa ihan puuta, että ei ole tullut ongelmia. Tuota ja tuota toki me ollaan suhteellisen varovaisia näissä mutta paljon tehdään mutta hyvä tilanne tällä hetkellä ja voi muuttua koska vaan.