



Kartoitus ”osta, remontoi ja myy” – asuntosijoittajista ja heidän toimintatavoistaan

Hanna Salonen

Opinnäytetyö, AMK

Huhtikuu 2022

Liiketalouden ala

Tradenomi

Salonen, Hanna

Kartoitus ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajista ja heidän toimintatavoistaan

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Huhtikuu 2022, 57 sivua.

Liiketalouden ala. Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Asuntomarkkinoiden kuumen vaiheen vuoksi asuntoplippauksen ilmiöstä tullut trendi-ilmiö, ja osasyynä tälle suosiolle on myös aiheen ajankohtaisuus sosiaalisessa mediassa. Opinnäytetyön tutkimuksen kohteena oli asuntoplippaajat eli ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajat ja heidän toimintatapansa asuntoplippauksen prosessin eri osa-alueilla. Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa asuntoplippaajien taustoja ja heidän yleisimpiä toimintatapojaan, jolloin trendi-ilmiöstä saataisiin parempi käsitys. Tutkimuskysymyksissä otettiin huomioon asuntoplippaajan taustan ja toimintatapojen lisäksi strategia, jonka avulla saatiin tarkempaa tietoa eri toimintatavoista.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys koostui asuntosijoittamisesta Suomessa sekä asuntoplippauksesta. Tutkimusmenetelmänä hyödynnettiin kvalitatiivista otetta ja tietoa kerättiin teemahaastatteluiden avulla. Kvalitatiivinen tutkimusote ja teemahaastattelu aineiston keräämistä varten valikoitui sen perusteella, että tutkimuksen kohteena oli ihmiset asuntoplippauksen takana, ja näillä keinoin ilmiöstä ja sen taustoista saatiin paras tulos. Tutkimusaineisto koostui kahdeksasta teemahaastattelusta, ja haastateltavista seitsemän oli asuntoplippaajia ja yksi erään rahoituslaitoksen luottojohtaja. Haastattelut pidettiin etäyhteyksin. Aineisto analysoitiin teemoittelun ja sisällönanalyysin avulla, ja tutkimustulokset esitettiin kolmen tutkimuskysymyksen mukaan jaoteltuna.

Tutkimusaineistosta nousi esille, että harvoilla asuntoplippaajilla on ennen toiminnan aloittamista merkittävästi kokemusta asuntoplippaamisen eri osa-alueilta. Lähtökohdat asuntoplippauksen aloittamiselle oli hyvin erilaiset, vaikkakin kokemusta asuntosijoittamisesta oli jossain muodossa kaikilla. Suurin osa asuntoplippaajista toimii osakeyhtiön kautta, jolle suurimpana syynä verrattuna yksityishenkilönä toimimiseen oli verotus.

Tutkimuksen myötä tarkentui ORM-sijoittajan taustat ja lähtökohdat asuntoplippauksen aloittamiselle, ja saatiin paljon tietoa erilaisista toimintatavoista prosessin eri osa-alueilla. Toimintatapoja on niin paljon kuin on tekijöitäkin, mutta yhtenä merkittävämpänä huomiona nousi esiin työn ulkoistamisen tärkeys: vaikka kokonaiskulut ovat ulkoistaessa ehkä suuremmat, niin silti ulkoistaminen on ehdotonta toiminnan laajentamisen ja suuremman volyymin kannalta.

Avainsanat (asiasanat)

asuntoplippaus, asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, sijoittajat

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

Salonen, Hanna

Survey of house flippers and their courses of action

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, April 2022, 57 pages.

Business Economics. Degree Programme in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

Housing market has a hot phase which is the reason for a current trend of house flipping. Topicality of social media has also impacted to the popularity of house flipping. This thesis research focused on house flippers and their courses of action in different sections of flipping process. The mission was to find out the background of house flippers and their common courses of action. This way it was possible to get a better conception about this trend. Besides of backgrounds and courses of action common strategy was also part of research questions. Strategy is a big part of courses of action which is the reason including it into the research.

The theoretical frame of research consisted of housing investment in Finland and house flipping. As a research method were used qualitative research approach and data were collected through themed interviews. The qualitative research approach and themed interviews were selected based on investing people behind of house flipping and this way it was possible to produce the best result behind this phenomenon and its backgrounds. The research data consisted of eight themed interviews. Interviewees consisted of seven house flippers and one representative of certain financial institution. Interviews were kept as distance meetings. The research data were analyzed through themed analysis and subject analysis.

The research data revealed few house flippers had significant experience in various areas of flipping houses before they started operating as house flippers. Backgrounds of house flippers were very different although everyone had some experience of housing investment. Most of the house flippers operates through a limited company and the main reason for this compared to operating as a private person was taxation.

With the research, backgrounds of house flippers and starting points for flipping houses became more specific and it gave lot of information about various courses of action in the process of house flipping. There are as many courses of action as there are house flippers but one of the most important observations were importance of outsourcing work: although the overall costs of outsourcing may be higher it is still essential to outsource work for expansion the business and volume.

Keywords/tags (subjects)

flipping houses, housing investment, housing market, investors

Miscellaneous (Confidential information)

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Tutkimusasetelma	3
2.1	Tavoitteet ja tutkimusongelma	3
2.2	Tutkimusmenetelmät	4
2.3	Aineistonkeruu- ja analysointimenetelmät.....	5
2.4	Luotettavuustarkastelu	8
3	Asuntoflippaus sijoittamisen muotona	10
3.1	Asuntosijoittaminen Suomessa.....	12
3.2	Mitä on asuntoflippaus?	16
3.3	Riskit ja niiden hallinta	17
3.4	Tuotto ja verotus.....	20
4	Tutkimuksen toteutus ja tulokset.....	22
4.1	Asuntoflippaajan tausta	25
4.2	Strategia	27
4.3	Toimintatavat eri osa-alueilla.....	29
4.4	Rahoituksen näkökulma	33
5	Johtopäätökset.....	37
6	Pohdinta.....	41
6.1	Tutkimuksen luotettavuuden ja eettisyyden arviointi	43
	Lähteet	45
	Liitteet	49
	Liite 1. Teemahaastattelurunko	49
	Liite 2. Sähköpostitiedustelu potentiaaliselle haastateltavalle	50
	Liite 3. Saatekirje haastateltaville	51
	Liite 4. Saatekirje rahoituslaitoksen haastateltavalle	53

Kuviot

Kuvio 1.	Keskimääräinen korkomarginaali uusissa lainoissa (Suomen Pankki n.d.)	15
Kuvio 2.	Rahoituksen palokolmio luottojohtajan mukaan	34

Taulukot

Taulukko 1.	Tutkimuksen haastatteluiden tiedot	25
-------------	--	----

1 Johdanto

Asuntosijoittamista on tutkittu paljon ja monesta eri näkökulmasta, mutta asuntoflippauksen käsite on vähäntunnettu arkisessa elämässä. Tässä tutkimuksessa kerrotaan myös yleisesti asuntosijoittamisesta ja -markkinasta Suomessa, mutta pääasiassa tässä keskitytään yhteen asunto-osakesijoittamisen strategioista - asuntoflippaukseen. Asuntoflippauksella tarkoitetaan käytännössä prosessia, jossa ostetaan huonokuntoinen asunto, remontoidaan se ja myydään eteenpäin nopealla aikataululla. Ilmiö tunnetaan yleisesti myös ORM-strategiana. Asuntoflippaus on noussut ilmiönä puheenaiheeksi myös sosiaalisen median kehittymisen myötä.

Ilmiön kiinnostavuudesta ja ajankohtaisuudesta kertoo jo se, että Facebookin Asuntoflippaus-ryhmässä on yli 14 400 ihmistä, ja luku kasvaa koko ajan. Trendi-ilmiön muodostumiseen on vaikuttanut myös tämänhetkinen korkotilanne. Etenkin suomalaisten asuntolainoissa suosima 12 kuukauden Euribor-korko on ollut negatiivinen jo viiden vuoden ajan. Huutilaisen (2021) mukaan Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola pitää alhaista korkotasoa tietystä näkökulmasta katsottuna myös hyvin huolestuttavana, sillä tilanteen jatkuessa pitkään, näkyy se huomattavasti osake- ja asuntomarkkinoilla arvonnousuna. (Huutilainen 2021.)

Asuntomarkkinoiden ollessa kuumat koronaviruspandemiasta johtuen, laskua asuntokauppariissä alkoi näkymään jo loppuvuonna 2021 (Kostiainen 2021b; Brotherus & Keskinen 2021a, 2, 4). Vuoden 2022 helmikuun lopulla Venäjän ja Ukrainan välinen suhde eskaloitui merkittävästi, kun Venäjä hyökkäsi Ukrainaan ja sota alkoi Ukrainassa. Tilanne on edelleen päällä, mutta on parin kuukauden aikana vaikuttanut todella merkittävästi ympäri maailmaa. Asuntomarkkinoilla tilanne näkyy taas epävarmuutena, kuten aina odottamattomassa maailmantilanteessa. Hypon pääekonomisti Juhana Brotheruksen mukaan asuntomarkkinoille odotettiin hyvää vuotta vahvan talouskasvun ja työllisyyden kasvun vuoksi, mutta tilanne vaikuttaa huomattavasti talouskehitykseen heikkenemisenä ja sitä kautta asuntokauppaan. Asuntomarkkina kuitenkin on toiminnaltaan vakaa, joten tilanteen arvellaan tasoittuvan alkujärkytyksen jälkeen sotaa edeltäneelle tasolle. (Lindholm 2022.)

Tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa, millaiset ihmiset asuntoflippausta tekevät ja millaisia toimintatapoja heillä on prosessin eri osa-alueilla. Puhtaasti asuntoflippauksesta ei tutkimuksia olla juurikaan tehty, vaikka asuntosijoittamista yleisesti on tutkittu merkittävästi. Esimerkiksi Marttilan

(2020) tekemän pro gradu -tutkielman aiheena on asuntosijoittajan investointipäätökset. Kyseisessä tutkielmassa on sivuttu myös sitä, millaista strategiaa haastatellut asuntosijoittajat toteuttavat ja yleisesti asuntosijoittamisesta sijoittamisen muotona. (Marttila 2020.) Tämä tutkimus antaa puolestaan olennaista tietoa siitä, millaiset ihmiset asunoflippausta harjoittavat ja millaisia toimintatapoja heillä on ilmiön eri osa-alueilla. Ilmiön ollessa paljon puhuttu aihe sosiaalisessa mediassa on hyvä selvittää lähtökohtia ja taustoja asunoflippauksen takana, ja mikä tai mitkä tekijät toiminnan aloittamiseen puskee.

Opinnäytetyössä on aluksi määritelty tutkimusasetelma ja tutkimuksessa käytetyt tutkimusmenetelmät. Ennen teoreettiseen viitekehykseen siirtymistä on tutkimuksen luotettavuustarkastelu. Tämän jälkeen on teoreettinen viitekehys, jossa käsitellään ensin asunoflippausta yleisesti sijoittamisen muotona sekä asuntosijoittamista Suomessa. Tämän jälkeen selvitetään tarkemmin asunoflippauksen ilmiötä ja sen kattavaa prosessia, riskejä ja niiden hallintaa sekä tuottoa ja verotusta. Teoreettisen tietopohjan jälkeen opinnäytetyössä esitellään tutkimuksen tulokset ja löydökset, sekä näiden pohjalta tehdyt johtopäätökset. Lopuksi tutkimuksen pohdinnassa käsitellään opinnäytetyön prosessia kokonaisuudessaan ja jatkotutkimusmahdollisuuksia.

2 Tutkimusasetelma

Tässä luvussa käydään läpi tutkimusasetelma. Siihen sisältyy tutkimusongelma, jonka pohjalta tutkimusta on lähdetty tekemään. Tutkimusongelman selvittämiseksi käytetään tukena tutkimuskysymyksiä, joihin tällä tutkimuksella pyritään saamaan vastaukset. Lisäksi käymme läpi tutkimuksen tavoitteen, tutkimusmenetelmän ja siihen liittyen aineistonkeruu- ja analysointimenetelmät. Luvun lopussa pohditaan tutkimuksen luotettavuutta.

2.1 Tavoitteet ja tutkimusongelma

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia asunoflippaajien taustoja ja heidän toimintatapojaan. Lisäksi kartoitetaan lyhyesti yleisintä strategiaa ja resurssien kohdistamista. Asunoflippausta voidaan tehdä monin eri tavoin, minkä vuoksi flippaajien toimintatapoja ja motiiveja olisi hyvä kartoittaa. Motiivien lisäksi sijoitustoiminnasta saatava tuotto sekä sen muodon ja roolin ymmärtäminen on iso osa tutkimusongelmaa. Yleinen korkotaso on ollut jo kauemman aikaa todella alhainen, mikä on saanut myös asuntosijoittajat liikkeelle. Aihe on ajankohtainen korkotilanteen vuoksi,

mutta myös sen takia, että aiheesta puhutaan todella paljon sosiaalisessa mediassa. Tämä tutkimus on siis esimerkiksi asuntoplippausta miettineelle asuntosijoittajalle hyvä tiedonlähde ensi alkuun.

Tavoitteena on kartoittaa ja selvittää, millaiset ihmiset tekevät asuntoplippausta ja mikä siinä kiinnostaa. Tämän lisäksi kartoitamme ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajien strategioita ja toimintatapoja. Se, käytetäänkö flippauksessa kokonaan ulkopuolista työvoimaa (esimerkiksi putkimiehet, sähkömiehet, remontointifirmat ja suunnittelijat) vai tehdäänkö itse mahdollisimman paljon, vaikuttaa sekä työmarkkinoihin että sijoituksesta saataviin tuottoihin. Asuntoplippauksesta saatavat tuotot tietysti kiinnostaa potentiaalisia asuntoplippaajia, ja tämä onkin yksi suurimmista houkutus-tekijöistä alalle.

Tutkimuksen taustalla tulee aina olla tutkimusongelma, ja sen määrittely ja rajaaminen on tärkeää tutkimuksen toteuttamisen kannalta. Tutkimusongelmasta johdetaan tutkimuskysymykset, joihin haetaan vastauksia aineistonkeruun avulla. Itse tutkimusongelmaan saadaan siis vastaus tutkimuskysymyksiin vastaamalla. (Kananen 2017, 56, 60-61.) Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmana on selvittää asuntoplippaajien taustoja ja toimintatapoja. Erilaisia strategioita toki on yhtä monta kuin on asuntoplippaajiaakin, mutta yleisimmän strategian kartoittaminen kertoo ilmiöstä laajemmin. Asuntosijoittamisesta yleisesti on paljon tutkimusmateriaalia ennestään, mutta tässä tutkimuksessa keskitytään asuntoplippauksen ilmiön tarkasteluun ja asuntoplippaajan profiiliin – mitkä tekijät saavat innostumaan flippauksesta, millaiset resurssit tekijällä yleensä on ja millainen strategia on yleisin tekijöiden keskuudessa.

Tutkimuskysymyksiä ovat:

1. Millaiset ihmiset tekevät asuntoplippausta?
2. Millaista strategiaa asuntoplippaaja toteuttaa?
3. Millaisia toimintatapoja asuntoplippaajalla on prosessin eri osa-alueilla?

2.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusongelmaan ja siitä johdettuihin tutkimuskysymyksiin etsitään ratkaisu tiedolla eli tutkimusmenetelmien avulla. Aineistonkeruu- ja analyysimenetelmään vaikuttaa tutkimusote, sillä tutkimus-

menetelmät valikoidaan sen perusteella. Tutkimusotteella tarkoitetaan sitä kokonaisuutta, jolla tutkimusongelma ratkaistaan. Tutkimusotteet jaetaan karkeasti kvalitatiiviseen eli laadulliseen ja kvantitatiiviseen eli määrälliseen lähestymistapaan. Tutkimusmenetelmät puolestaan jakautuvat kahteen osaan eli aineistonkeruu- ja analyysimenetelmiin. (Kananen 2015, 63,89; Kananen 2017, 67.)

Tässä tutkimuksessa lähestymistapana on kvalitatiivinen eli laadullinen ote. Kvalitatiivinen ote sopii tutkimuksiin, jolloin ilmiöstä ei ole ennestään tietoa tai teoriaa, syvällistä tietämystä tai tarkkaa kuvausta. Laadullisessa tutkimuksessa voidaan tutkimusta lähteä toteuttamaan ilman ennakko-oletuksia, määritelmiä tai hypoteeseja, ja pyritään eri keinoin ymmärtämään ongelmaa. (Kananen 2015, 25, 70-71, Eskola & Suoranta 1998, 19.) Laadullinen tutkimus ei pyri yleistykseen tutkittavasta aiheesta kuten määrällinen tutkimus, jonka perustana on jo hyvä käsitys tutkittavasta ilmiöstä (Kananen 2017, 32).

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on olla kartoittava, sillä tässä halutaan selvittää vähän tunnettua ilmiötä ja hakea uusia näkökulmia asuntoflippaukseen ja -flippaajien taustoihin (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2009, 138). Ilmiön taustalla ei ole teorioita, joilla pystyttäisiin suoraan selittämään tutkimuksen kohteena oleva ilmiö. Koska ilmiötä ei juurikaan tunneta, ei myöskään voida kysyä oikeita tarkkoja kysymyksiä, minkä kvantitatiivinen tutkimus edellyttäisi tiedon keruun onnistumiseksi. (Kananen 2017, 32.) Kvalitatiivinen eli laadullinen ote sopii lähestymistavaksi, sillä ilmiö on vähäntunnettu eikä siitä ole juurikaan tutkimuksia tehty. Tässä tutkimuksessa aineisto kerätään tutkimuskohteen edustajilta vuorovaikutussuhteessa, ja aineistonkeruussa huomio on tutkittavien näkökulmissa ja näkemyksissä. Nämä ovat tutkimuksen ominaisuuksia, joiden perusteella myös laadullinen tutkimusote on sopiva lähestymistapa. (Kananen 2019, 75-76.) Koska tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa asuntoflippausta harrastavien asuntosijoittajien taustoja ja toimintatapoja, eli tutkimuskohteenä on ihmiset sekä heidän ajatuksensa ilmiön taustalla – tutkimusmenetelmäksi sopii laadullinen ote. Tutkimuskohteenä on tarkemmin asuntoflippaajat, joilla on kokemusta useammasta flippauskohteesta.

2.3 Aineistonkeruu- ja analysointimenetelmät

Laadullisen tutkimuksen menetelmät ovat usein induktiivisia eli johtopäätöksiä pyritään tekemään aineiston pohjalta. Aineistolähtöisyys on yksi laadullisen tutkimuksen piirteistä ja tällä tarkoitetaan

sitä, että tutkimuksessa käytetään paljon samoja käsitteitä ja sanoja, joita haastateltavat tai havainnoinnin kohteena olevat henkilöt ovat käyttäneet. Yleinen ominaisuus laadulliselle tutkimukselle on myös teorian ja aineiston välillä tapahtuva vuorovaikutus, eli teoria on apuväline aineistonkeruun ja -analysoinnin eri vaiheissa. (Eskola & Suoranta 1998, 19; Juuti & Puusa 2020, 10.) Tutkimusmenetelmien valintaan vaikuttaa aina tutkimusongelman luonne ja sitä kuvaavan tiedon määrä. Määrällisessä eli kvantitatiivisessa tutkimuksessa käsitellään lukuja ja niiden välisiä suhteita, mikä osaltaan edellyttää ilmiön laajaa tuntemista jo entuudestaan. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa ilmiöstä saatavilla oleva pohjatieto on hyvin vähäistä tai sitä ei ole ollenkaan. (Kananen 2008, 68.)

Aineistonkeruumenetelmä

Opinnäytetyössäni käytän aineistonkeruumenetelmänä teemahaastattelua. Hirsjärven ja Hurmeen (2000, 34) mukaan haastattelu on joustava menetelmä ja sopii siksi erilaisiin tutkimuksiin. Erilaisissa kvalitatiivisen tutkimuksen oppaissa korostetaan toiminnan ja päätösten joustavuutta – tämän vuoksi haastattelu on yksi käytetyimpiä aineistonkeruumenetelmiä, ja haastattelumuotona teemahaastattelu on suosituin (Hirsjärvi & Hurme 2000, 34; Kananen 2019, 29.) Haastattelut jaetaan neljään luokkaan: strukturoidut ja puolistrukturoidut haastattelut, teemahaastattelut ja avoimet haastattelut. Strukturoitu haastattelu on ennakkoon tiukasti määritelty. Esimerkki strukturoidusta haastattelusta on lomakehaastattelu. Puolistrukturoitu haastattelu sisältää kaikille haastateltaville samat kysymykset, mutta niiden järjestystä voidaan vaihtaa ja siinä ei ole valmiina vastausvaihtoehtoja. Näin ollen haastateltava voi vastata omin sanoin, ja vastaukset ovat laajempia kuin strukturoidussa haastattelussa. Teemahaastattelussa on nimensä mukaisesti teema-alueet, jotka ovat kaikissa haastatteluissa samat. Yksityiskohtaisten kysymysten sijaan teemahaastattelu etenee tiettyjen teemojen mukaan eli siinä ei ole ennalta määritettyjä kysymyksiä, jotka esitetään kaikille haastateltaville. Teemahaastattelu eroaa siis näin muista puolistrukturoiduista haastatteluista. Haastatteluiden jaottelusta viimeinen on avoin haastattelu, joka muistuttaa lähinnä tavallista keskustelua. Tästäkin haastattelumuodosta on tietty aihe, jonka tiimoilta haastattelu käydään, mutta kaikkien haastateltavien kanssa ei käydä samoja kysymyksiä ja teemoja läpi. (Eskola & Suoranta 1998, 85-86; Kananen 2008, 73-74; Hirsjärvi & Hurme 2000, 47-48.)

Teemahaastattelua varten haastateltavat tulisi valita tiedon saantia ajatellen eli valitaan sellaisia henkilöitä, joilta saadaan ilmiön kannalta parasta tietoa (Kananen 2008, 75-76). Kuten aikaisemmin kerrottiin, haastattelu on joustava menetelmä aineistonkeruussa niin toiminnan kuin päätöstenkin

joustavuudessa. Tämä pätee myös haastateltavien valinnassa ja vaikuttaa siten koko aineistonkeruuprosessin aikana. Tutkittavien määrää ei ole tarkemmin määritelty, eikä sitä voi tietää ennakoon. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 59-60.) Kun uusi tutkittava ei tiedoillaan tuo aineistoon enää mitään uutta, tutkittavien määrä on kylläntynyt eli saturoitunut. Saturaatio siis tarkoittaa, että aiheesta on tutkittavien avulla saatu tarpeeksi tietoa, aineisto alkaa toistaa itseään eikä lisäaineistonkeruu toisi siihen enää mitään erityistä. (Eskola & Suoranta 1998, 63; Hirsjärvi & Hurme 2000, 60; Tuomi & Sarajärvi 2009, 87.)

Teemahaastattelussa tutkittavat valitaan ilmiöön nähden parhaan harkinnan mukaan. Tutkijan tulee myös itse selvittää tutkimuskohteena olevasta aiheesta olennaiset tekijät ja piirteet, jotta saa ilmiöstä ja sen kokonaisuudesta hyvän ja tarpeeksi laajan kokonaiskuvan tehdäkseen tutkimus hyvin. (Juuti & Puusa 2020, 107.) Tutkimuksessani haastateltavat valikoidaan asuntoplippaajista, joilla on kokemusta jo useammasta flippauskohteesta. Kun kokemusta on kertynyt jo enemmän, on toimintatavoista kertominen helpompaa ja näin ollen vastaukset ovat selkeämpiä.

Teemahaastattelu voidaan pitää joko yksilö- tai ryhmähaastatteluna. Haastattelulajin valinnassa tulee ottaa huomioon tutkittava aihe ja haastateltavien näkökulma aiheeseen. Yksilöhaastattelussa on helpompi saada luotettavampaa ja tarkempaa tietoa, sillä monesti haastateltava tuntee olonsa luontevammaksi ollessaan ainoana haastateltavana, toisin kuin ryhmähaastattelussa (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 210). Ryhmähaastattelussa haastateltavien persoonallisuudet vaikuttavat suuresti ryhmän koostumukseen, ja näin ollen myös aineistoon ja tuloksiin. (Kananen 2008, 75.) Tässä tutkimuksessa teemahaastattelut toteutetaan yksilöhaastatteluina, sillä tarkoituksena on kartoittaa yksittäisten asuntoplippajien toimintatapoja ja taustoja tarkemmin. Näin ollen ryhmähaastattelu ei sovellu tähän tarkoitukseen kovin hyvin.

Aineiston analysointimenetelmät

Laadullisessa tutkimuksessa analyysi kulkee mukana koko tutkimusprosessin ajan, ja se myös ohjaa itsessään tutkimusprosessia ja aineistonkeruuta. Aineiston analyysia tulee miettiä prosessin alusta saakka ja samanaikaisesti aineiston keruun ja tulkinnan kanssa. Aineiston kerääminen useassa eri vaiheessa ja rinnakkain eri menetelmien avulla on yleistä laadullisessa tutkimuksessa. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 136; Juuti & Puusa 2020, 141-142; Kananen 2008, 24.) Analyysin tavoitteena on tulkita

tutkimuksen kohteena olevaa ilmiötä, ja sen avulla saadaan vastaus tutkimusongelmaan. Analyysitavan valinnassa on kyse tarkoituksenmukaisuudesta, eli tutkimuksen tarkoitus ohjaa analyysimenetelmien valintaa. (Juuti & Puusa 2020, 139.)

Analyysin tekeminen aloitetaan yleensä litteroinnilla eli haastatteluaineiston puhtaaksikirjoittamisella. Kerätyn aineiston litterointi kirjalliseen muotoon helpottaa aineiston sisällönanalyysia ja tämän vuoksi litterointi on tavallisempaa kuin päätelmien tekeminen suoraan haastatteluiden nauhoitteista. Tallenteet litteroidaan mahdollisimman sanatarkasti halutun tekniikan mukaisesti. Litteroinnin kolme eri tasoa ovat sanatarkka-, yleiskielinen- ja propositiotaso. (Kananen 2008, 80, 88.) Opinnäytetyössäni tulen käyttämään yleiskielistä litterointitapaa, jossa tekstistä on poistettu murre- ja puhekielen ilmaisut. Litteroinnin jälkeen varsinainen analyysi suoritetaan yhdistämällä analyysi ja synteesi. Analyysissa kerättyä aineistoa eritellään ja luokitellaan eri keinoin, synteessissä tavoitteena on luoda kokonaiskuva tutkittavasta ilmiöstä ja tuoda siihen uutta näkökulmaa. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 143; Juuti & Puusa 2020, 142-143.)

Laadullisen aineiston analysoimiseksi on monia mahdollisia analyysimenetelmiä, joista yleisimpiä on teemoittelu, tyypittely, sisällönerittely, diskurssianalyysi ja keskustelunanalyysi (Hirsjärvi ym. 2009, 224). Teemahaastattelun analysoimiseen teemoittelu soveltuu erinomaisesti, koska teemat on valmiiksi jokaisessa haastattelurungossa. Teemoittelussa on kyse luokittelusta tiettyjen aihepiirien eli teemojen mukaan. Näin kunkin teeman alle saadaan koostettua kaikista haastatteluista niihin liittyvät asiat tai niiden tiivistelmät. (Kananen 2008, 91.) Tämän vuoksi tämän tutkimuksen aineiston analysointitavaksi valikoituu teemoittelu. Teemoittelun lisäksi hyödynnetään sisällönanalyysiä, jota voidaan käyttää niin laadullisissa kuin määrällisissä tutkimuksissa. Sisällönanalyysin avulla aineisto voidaan järjestää tiiviiseen ja informatiiviseen muotoon ja näin luoda selkeää, yhtenäistä tietoa aineistosta (Tuomi & Sarajärvi 2009, 108).

2.4 Luotettavuustarkastelu

Kaikissa tutkimuksissa pyritään arvioimaan sen luotettavuutta eri työkalujen avulla. Vaikka virheitä pyritään välttämään, silti tutkimusten tuloksissa luotettavuus ja pätevyys vaihtelee. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 231.) Virheiden mahdollisuus läsnä tutkimusprosessin jokaisessa vaiheessa, mutta niiden tiedostaminen koko prosessin ajan pienentää mahdollista vaikutusta tuloksiin. Tieteellisen tutkimuksen luotettavuustarkastelussa puhutaan yleisesti validiteetista ja reliabiliteetista.

Nämä sopivatkin hyvin määrällisen tutkimuksen luotettavuuden arvioimisen yhteyteen, mutta täysin sellaisenaan ne eivät sovellu laadullisen tutkimuksen luotettavuustarkasteluun. Käsitteiden soveltamisesta laadullisen tutkimuksen yhteydessä on paljon kiistelty eri koulukuntien kesken ja niiden tilalle on pyritty tuomaan muita käsitteitä luotettavuustarkastelun tueksi. (Kananen 2008, 121-124.)

Validiteetilla tarkoitetaan oikeiden asioiden tutkimista eli tutkimuksessa tutkitaan niitä asioita, mitä on ollut tarkoitus. Kanasen (2008, 123) mukaan Maxwell (1996) on määritellyt validiteetin tarkoittavan johtopäätösten, kuvausten ja selitysten luotettavuutta ja niiden paikkansapitävyyttä. Validiteetti voidaan jakaa vielä sisäiseen ja ulkoiseen: sisäinen tarkoittaa määritelmien, kuvausten ja käsitteiden virheettömyyttä, ja ulkoinen validiteetti tulosten siirrettävyyttä muihin vastaaviin tilanteisiin eli yleistettävyyttä. Reliabiliteetti nähdään tulosten pysyvyytenä eli toistettavuutena. Validiteettia ei tällaisenaan ole mahdollista täysin soveltaa laadullisissa tutkimuksissa, sillä aineiston tulkinta on aina tutkijakohtaista. Reliabiliteetti puolestaan voidaan nähdä laadullisessa tutkimuksessa aineiston tulkinnan samanlaisuutena tulkitsijatta riippumatta. (Kananen 2008, 123-124.)

Kanasen (2008, 125-127) mukaan esimerkiksi Guba ja Lincol (1981) ovat esittäneet laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnin tueksi seuraavia käsitteitä: luotettavuus, siirrettävyys, riippuvuus ja vahvistettavuus. Myös tutkimusmenetelmien yhteiskäyttö eli triangulaatio tuo luotettavuutta tutkimukseen (Hirsjärvi ym. 2009, 233). Luotettavuus eli uskottavuus tarkoittaa tutkimustulosten paikkansapitävyyttä. Siirrettävyydellä puolestaan tarkoitetaan tutkimustulosten paikkansapitävyyttä myös toisissa yhteyksissä ja tilanteissa, ja tässä auttaa alkuperäisen tilanteen hyvä dokumentointi. Siirrettävyyttä voidaan verrata kvantitatiivisen tutkimuksen yleistettävyysskäsitteeseen. Riippuvuudella tarkoitetaan tutkimustulosten ristiriidattomuutta eli pätevyyttä. Jos joku muu tekee tutkimuksen täysin samoin menetelmin ja tulokset ovat samanlaisia, on tutkimus riippuvainen ja pätevä. Neljäs luotettavuutta kuvaava käsite on vahvistettavuus. Käytännössä tämä tapahtuu varmistamalla tutkittavilta, että kerätty aineisto pitää paikkansa ja myös muut tutkijat ovat yksimielisiä tutkimuksen tuloksista. (Kananen 2008, 125-127.)

Tutkimuksen luotettavuutta tulee aina arvioida joillakin keinoin, vaikka ei edellämainittuja käsitteitä käyttäisikään. Luotettavuuteen voidaan panostaa aina dokumentoimalla ja perustelemalla eri pää-

tökset tutkimusprosessin jokaisessa vaiheessa kunnolla ja niiden vaatimalla tavalla. Luotettavuus-tarkastelussa tulee tuoda esiin esimerkiksi aineistonkeruun olosuhteet, kuten haastatteluihin käytetty aika, mahdolliset häiriötekijät ja tutkijan itsearviointi sekä tulosten analysoinnin tarkkuus ja siinä käytetyt menetelmät. (Hirsjärvi ym. 2009, 232-233.)

Eettisyys

Eettisiä kysymyksiä joudutaan pohtimaan koko tutkimusprosessin ajan jo tutkimusaiheen, -menetelmien valinnassa sekä tutkimuksen tavoitteiden määrittelyn yhteydessä. Myös tutkimuksen seuraukset tulee huomioida eettisyyden osalta. Tutkimusaiheen valinnassa tulee huomioida mahdolliset yhteiskunnalliset vaikutukset ja aiheen hyödynnettävyys. Tutkimuksessa tulee pyrkiä aina totuuteen, ja millään tavalla totuuden vääristely, sivuuttaminen tai unohtaminen tutkimuksessa ei ole hyväksyttävää. Tietojen lainaaminen ja plagiointi tulee ottaa myös huomioon tutkimuksen eettisyyden nimissä. Tekstiviitteiden merkintä lähteineen kertoo lainatusta tekstistä, eikä näin oikein tehtynä syyllistä plagiointiin. (Kananen 2008, 133-134). Plagioinnilla tarkoitetaan toisen tekijän ajatusten, tutkimustulosten tai ideoiden esittämistä omanaan ilman lähteen kertomista, ja se on hyvien tieteellisten käytäntöjen vastaista. (Hirsjärvi ym. 2009, 122).

Laadulliseen tutkimukseen liittyy usein luottamuksellista tietoa tutkittavasta ilmiöstä ja tutkittavista, ja tämä tulee ottaa hyvin tarkasti huomioon tutkimuksen eettisyystarkastelussa. Materiaalin käyttämiseen ja jakamiseen tarvitaan aina lupa. Halutessaan tutkittavat voivat lukea tutkijan keräämän aineiston ja siitä tehdyt tulkinnat, jotta voivat varmistua tietojen luotettavuudesta ja oikeudellisuudesta. Tutkittavilla on oikeus yksityisyydensuojaan ja anonymiteettiin, mikäli näin haluavat. Kuten aikaisemmassa luvussa kerrottiin, tutkimuksen dokumentoinnilla on tärkeä rooli niin luotettavuuden kuin eettisyydenkin osalta. (Kananen 2008, 135-136.)

3 Asuntoflippaus sijoittamisen muotona

Kaiken sijoittamisen kulmakivenä toimii moderni portfolioteoria. Tämän teorian esitti Harry Markowitz jo vuonna 1952. Portfolioteoria perustuu ajatukseen, että sijoitusten hajauttaminen useaan eri sijoituskohteeseen pienentää sijoittamisen riskiä. Portfolion eli sijoitussalkun kokoaminen useasta sijoituskohteesta, kuten osakkeista, joukkolainoista ja kiinteistöistä pienentää riskiä. Portfoliota voi

vielä edelleen hajauttaa sijoittamalla kunkin sijoituskohteen sisällä useampaan arvopaperiin. Esimerkiksi osakkeiden kohdalla tämä tarkoittaa eri toimialoja ja eri maiden osakkeita. Hajauttamisen avulla ei kuitenkaan voida poistaa kokonaan riskiä. Hajauttamisella poistettavaa riskiä kutsutaan yleisesti epäsystemaattiseksi riskiksi ja tästä jäljelle jäänyttä osaa systemaattiseksi riskiksi eli markkinariskiksi. Epäsystemaattinen riski aiheutuu yrityskohtaisesta riskistä ja tällä viitataan yksittäisen arvopaperin tuottoon liittyvään epävarmuuteen. Systemaattinen riski eli markkinariski puolestaan aiheutuu markkinatilanteesta, ja se vaikuttaa kokonaisvaltaisesti koko osakemarkkinaan ja sen tuottoihin. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 29-30, 35.)

Asuntosijoitusten tuotto muodostuu yksinkertaistaen kahdesta tekijästä: vuokraustoiminnasta saatavasta tuotosta eli kassavirrasta sekä asunnon arvonmuutoksesta sen omistamisaikana. Molempiin tekijöihin vaikuttaa moni alisteinen osatekijä, mutta käytännössä asuntosijoituksen ja sen arvon kehittyminen vaatii näiden kahden tekijän ymmärtämistä. Vuokratuotto on varmempaa tuottoa, arvonnousu puolestaan vaatii hyvää ajoitusta niin ostamisen kuin myymisenkin kohdalla. Arvonnousua tavoitellessa ostohinnan tulee olla pienempi kuin myyntihinnan – mitä suurempi väli osto- ja myyntihinnalla on, sen parempi. (Kaarto 2015, 67-68; Orava & Turunen 2016, 50; Roininen 2018, 50.)

Asunnon arvonnousu voi tapahtua kolmella tavalla. Ensiksi, asunnon arvo voi nousta pelkästään ajan saatossa, jos kyseisen alueen markkinahinnat yleisesti nousevat. Toiseksi, asunto on voitu ostaa alle markkinahinnan, jolloin siitä saa heti myydessä markkinahinnan ja ostohinnan välisen erotuksen verran voittoa ennen veroja. Asunnon arvoa voi nostaa myös remontoimalla sen järkevästi huomioiden kulut ja potentiaalisen markkinahinnan remontin jälkeen. Asuntosijoittaja, joka hakee kohteiltaan arvonnousua, arvioi kohteen yleensä eri kriteerien avulla kuin kassavirtaa tavoitteleva asuntosijoittaja. (Kaarto 2015, 68.) Benjamin Graham on esittänyt sijoittamisen olevan sitä, kun sijoituskohde näyttäisi oman pääoman säilymisen kannalta turvalliselta sijoituskohteelta perusteellisen analyysin perusteella. Spekuloinnilla puolestaan tarkoitetaan sellaista toimintaa, jossa kohteen markkina-arvon tuotto-odotus perustuu sen passiiviseen arvonnousuodotukseen. Spekuloinnissa ei omilla aktiivisilla toimilla voida vaikuttaa asunnon arvoon, minkä vuoksi asuntoflippaus on aktiivisen arvonnousun hakemisen vuoksi lähempänä sijoittamista kuin spekulointia. (Huru & Kaarto 2021, 21.) Asunnon flippaaminen perustuu arvonnousuun, minkä vuoksi ei tässä tutkimuksessa käsitellä tarkemmin kassavirtaan perustuvaa sijoittamista.

3.1 Asuntosijoittaminen Suomessa

Ajankohtaista

Suomeen iski muun maailman tavoin koronaviruspandemia kaksi vuotta sitten keväällä 2020. Hallitus totesi 13.3.2020 yhdessä presidentin kanssa Suomeen poikkeusolot koronavirustilanteen vuoksi, josta alkoi erikoinen ajanjakso. (Hakala 2020.) Suomen talous kuitenkin selvisi tuosta odotettua paremmin ja nopeammin (Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi 2021, 11). Talouden taantuessa yleensä asuntokauppa on hidastunut ja hinnat laskenut, mutta näin ei käynyt tällä kertaa – päinvastoin. Asuntojen kysyntä jatkui erittäin voimakkaana koronasta huolimatta ja myöskin sen ansiosta. Korona pakotti ihmiset etätöihin ja -kouluihin, minkä vuoksi havahduttiin tilan puutteeseen kodeissa. Erilaisten rajoitteiden vuoksi palveluiden kulutuksesta ja matkustamisesta säästyneet rahat kohdistettiin asumiseen. (Kostiainen 2021a.)

Kostiaisen (2021a) mukaan asuntojen laaja-alainen hintojen nousu oli seurausta erittäin vahvasta kysynnästä asuntomarkkinoilla. Hypon asuntomarkkinakatsauksen mukaan elokuussa 2021 asuntojen hintojen nousu on ollut nopeinta yli 10 vuoteen, mutta hintojen nopein nousuvaihe näyttäisi nyt olevan kuitenkin jo takanapäin (Kostiainen 2021b; Brotherus & Keskinen 2021a, 2, 4). Hinnat ovat nousseet laajasti ympäri Eurooppaa, vaikkakin muihin Pohjoismaihin verrattuna Suomessa hintojen nousu on ollut varsin maltillista.

Viimeisen reilun vuoden aikana asuntokauppojen määrän prosentuaalinen kasvu on ollut yli 15 % verrattuna aikaan ennen koronakriisiä ja samaan aikaan myynnissä olevien asuntojen määrä on vähentynyt. (Kostiainen 2021a; Brotherus & Keskinen 2021a, 5.) Meriläinen (2017) puolestaan on todennut jo toukokuussa 2017 asuntosijoittamisen trendi-ilmiön ja kiinnostuksen kasvamisen, sillä suosio oli jo tuolloin kasvanut edeltävän viiden vuoden aikana huomattavasti. Hintojen nousu ja asuntosijoittamisen suosio ei siis ole parin viime vuoden ilmiö, vaan tilanne on kestänyt jo jonkin aikaa. Mielenkiintoista on, kauanko ilmiö vielä mahdollisesti kestää.

Johdannossa todettiin korkotason olevan tällä hetkellä erittäin alhainen, joka on ollut yksi tämän hetken puhutuin aihe asuntomarkkinoilla. Asuntolainojen korot ja marginaalit ovat pudonneet selkeästi jo pysyvämmiin alle prosenttiin, ja tämä on saanut niin kodin etsijät kuin sijoittajatkin rohkeasti liikkeelle. (Brotherus & Keskinen 2021a, 4). Huotilaisen (2021) mukaan Vuokratuotannon hallituksen

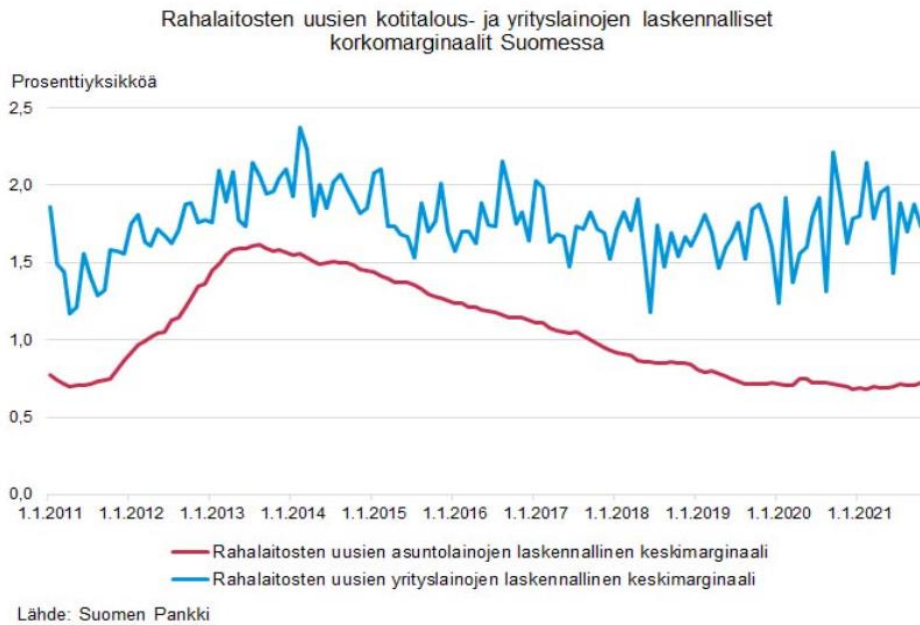
puheenjohtaja Timo Metsola pitää korkotilannetta tällä hetkellä osittain huolestuttavana, sillä vastaavissa tapauksissa ilmiö on näkynyt myös asuntomarkkinoilla arvonnousuna. Näin on tälläkin kertaa käynyt, mikä on seurausta myös koronakriisin aiheuttamasta markkinatilanteesta – kuten todettiin edellä. Alhaiset korot eivät siis yksinään ole syy kuumentuneille asuntomarkkinoille.

Vuonna 2022 on odotettavissa asuntojen hintojen kasvun hidastumista ja vuokrien nousua (Asuntomarkkinat 2022 -ennuste). Hinta- ja vuokrakehityksen tason ennustetaan palautuvan tämän ja ensi vuoden aikana lähelle aikaa ennen koronaa. Myös pitkään jatkuneeseen matalan korkotason tilanteeseen on odotettavissa jo pian toimia niin Fedin eli Yhdysvaltain keskuspankin kuin Euroopan Keskuspankin toimesta (Asuntomarkkinat 2022 -ennuste 2022; von Gerich 2022). Vielä marraskuussa 2021 Hypon asuntomarkkinakatsauksen mukaan merkittävän korkojen nousun kerrottiin olevan vielä useamman vuoden takana ja tämänhetkisen inflaatiopaineen olevan ajankohtaisempaa ja merkittävämpää Yhdysvalloissa. Suomessa hintojen nousu kuitataan ainakin toistaiseksi suurelta osin energiahintojen nousulla. (Brotherus & Keskinen 2021a, 6). Kuitenkin jo helmikuussa EKP:n kokouksessa oltiin inflaatiohuolista yhtä mieltä ja väläyteltiin korkojen nostamisen toimenpiteitä jo tälle vuodelle. Tällä hetkellä inflaationäkymä on muuttuva energiahintojen nousun vuoksi, ja siksi inflaation suhteen vaaditaan joustavuutta suuntaan ja toiseen. Todennäköisin skenaario korkojen nousun suhteen on rauhallinen ja hidas, mutta suunta saattaa muuttua nopeastikin. (von Gerich 2022.)

Kansainvälinen Baselin pankkivalvontakomitea on antanut Basel-pankkisääntelystandardit määrittämään pankkien ja muiden luottolaitosten vakavaraisuussäntelyä. Finanssiala ry:n mukaan Baselin pankkivalvontakomitea (BCBS) on 28 maan keskuspankkien ja pankkivalvontaviranomaisten yhteistyöelin, joka antaa suosituksia kansainvälisten pankkien valvontaan ja vakavaraisuusvaatimukseen. Baselin komitean säännökset ei sellaisenaan ole sitovaa lainsäädäntöä, mutta sen jäsenet sitoutuvat säännösten voimaantulamiseen omaan kansalliseen sääntelyynsä. (Pankkien vakavaraisuussääntö Basel III 2022). Finanssikriisin jälkeen ruvettiin toimiin kansainvälisen vakavaraisuussäntelyn korjaamiseksi ja BCBS esitteli kattavan uudistuksen jo vuonna 2010. Uusien ns. Basel III -säännösten on vuoden 2019 tietojen mukaan pitänyt tulla voimaan EU:ssa 1.1.2022, mutta Euroopan komission esityksestä säännösten toimeenpanemiseksi yhtenäisellä EU-lainsäädännöllä ei olla vielä päästy selkeään yksimielisyyteen ja näin ollen tarkkaa aikaa säännösten voimaantulolle ei ole. (Asplund 2016; Euroopan unionin pankkisääntely Baselin suositusten loppuunsaattamiseksi valmisteilla 2019.)

Basel-säännösten tarkoituksena on määrittää pankeilta vaadittavien pääomien laatua ja niiden vähimmäismäärää suhteessa niiden taseiden kokonaisriskiin. Näin toimien vakautetaan pankkijärjestelmää ja ehkäistään siihen kohdistuvia riskejä. Suomen Finanssivalvonnassa on arvioitu säännösten vaikutuksia suomalaispankeille. Arvioiden mukaan suomalaisten asuntolainojen vakavaraisuusvaatimus nousisi n. 13 %. Pk-yritysten lainoihin vaikutus olisi n. 5 % ja suurempien yritysten lainoihin n. 8 %. Vakavaraisuusvaatimukset voivat siis teoriassa johtaa lainojen hintojen nousuun, mutta käytännössä hinnoittelussa otetaan huomioon muitakin tekijöitä, kuten kilpailutilanne, asiakkaan muista tuotteista tuleva tuottopotentiali ja tuotteiden kustannusrakenne. (Asplund 2016; Helenius 2021).

Vaikka pankkien vakavaraisuusvaatimukset ovat kiristyneet Basel-säädösten sekä Finanssivalvonnan muiden makrovakauspäätösten myötä, keskimääräisissä korkomarginaaleissa ei kuitenkaan olla nähty kovin merkittävää muutosta. Yrityslainoissa marginaali on pysynyt suhteellisen vakaana, kun taas asuntolainoissa keskimarginaali on jopa laskenut. (Mt.) Alla olevassa kuviossa näkyy tarkemmin kuvattuna rahalaitosten uusien asunto- ja yrityslainojen keskimääräinen korkomarginaali ajalla 2011-2021 (ks. kuvio 1). Korkomarginaalin käyrää tarkastellessa on hyvä huomioida myös koronapandemian aiheuttamat lievennykset pankkivalvonnassa ja -sääntelyssä. Suomessa Finanssivalvonta kevensi luottolaitosten lisäpääomavaatimuksia keväällä 2020, minkä tarkoituksena oli ylläpitää rahoitusjärjestelmän vakautta ja luotonantoa myös pandemian aikana. (Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä 2021.)



Kuvio 1. Keskimääräinen korkomarginaali uusissa lainoissa (Suomen Pankki n.d.).

Sivutoimisesti vai täyspäiväisesti?

Suomen Vuokranantajat ry:n marras-joulukuussa 2020 jäsenilleen teettämän kyselyn vastausten perusteella n. 71 % yhdistyksen jäsenistä omisti korkeintaan kolme vuokra-asuntoa. Vain hieman alle 7 % omisti yli kymmenen vuokra-asuntoa. (Vuokranantajakysely 2021.) Suomalaisten kotitalouksien sijoittamista asuntoihin voi siis luonnehtia sivutoimiseksi ja harva tekee sitä täyspäiväisesti (Alho, Härmälä, Oikarinen, Kekäläinen, Noro, Tähtinen & Vuori 2018, 9).

Uudiskohteet vai vanhat asunnot?

Orava ja Turunen (2016, 135) toteavat, että vanhojen asuntojen hankinta sijoitusmielessä on yleisempää, sillä vanhat asunnot ovat edullisempia vielä ostohintaan lisättävän korjausvarankin jälkeen. Uudisasuntojen kalliimmat hankintahinnat vaikuttavat suoraan niistä saataviin vuokratuottoihin. (Mts. 135; Kaarto 2015, 218.) Ehkä tärkein ja oleellisin osa asuntosijoittamista on markkinoiden ja kohteen kunnollinen analysointi (Huru & Kaarto 2021, 16). Tämä ei muutu – oli sitten ostettavana kohteena uudiskohde tai vanhempi asunto. Sijoitusasuntojen vertailussa tärkeässä roolissa on sijainti, hankittavan huoneiston koko, taloyhtiö ja tietysti hinta. (Kaarto 2016, 88-109; Orava & Turunen 2016, 63-64.)

Vuonna 2021 kaikkien asuntotyyppien hintojen kasvu oli keskimäärin 4 prosenttia, vaikka kehitys vaihteli suuresti eri alueiden välillä ja hinnoissa oli myös laskua useassa kaupungissa. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla jopa 5,4 prosenttia, kun muualla nousua oli 2,1 prosenttia. (Asuntomarkkinat 2022 -ennuste). Joulukuussa 2021 verrattiin vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitystä vuoteen 2015: nousua on tapahtunut kuudessa vuodessa keskimäärin 9 prosenttia koko maassa ja pääkaupunkiseudulla jopa 20 prosenttia. Hintakehityksessä ja neliöhinnoissa alueittaiset ja jopa kaupunkien sisäiset erot ovat silti merkittäviä. On myös hyvä huomata, että uusissa osakeasunnoissa hintojen nousua on tapahtunut myös vuoteen 2020 verrattuna keskimäärin 4 prosenttia: pääkaupunkiseudulla 5,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia. Uudiskohteiden hinnat vuoteen 2015 verrattuna nousivat 21 prosenttia. (Osakeasuntojen hinnat 2021.) Näihin lukuihin perustuen hinnat ovat siis nousseet hyvin samassa tahdissa niin vanhojen kuin uusienkin osakeasuntojen kohdalla.

Alueella tapahtuvat muutokset ja uudistuotannot heijastuvat monesti alueen kysyntään ja sitä kautta alueen hintakehitykseen. Uudiskohteiden neliöhinta voi olla 30–50 % korkeampi kuin saman alueen vanhemmissa taloyhtiöissä. Jos alueelle on esimerkiksi tulossa useita uusia kerrostaloja, niiden korkeammat neliöhinnat nostavat ajan mittaan myös vanhojen asuntojen hintoja. (Mitkä asiat vaikuttavat asunnon arvoon nyt ja tulevaisuudessa? 2020.)

3.2 Mitä on asuntoplippaus?

Lyhyesti ja ytimekkäästi sanottuna asuntoplippaus perustuu ”osta, remontoi ja myy” -strategiaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, kun asuntosijoittaja ostaa asunnon, remontoi sen ja myy eteenpäin voitolla. (Kaarto 2015, 158; Merrill n.d.). Terminä flippaaminen eli ”flipping” tarkoittaa kassavirtaa tuottavan omaisuuden ostamista ja myymistä eteenpäin nopeasti voitolla. Flippauksen voi siis käytännössä tehdä myös ilman remontoimista, mutta tämä on harvinaista. (Merrill n.d.; Väänänen 2018.) Kuten yleisesti asuntosijoittamisessa, niin flippaamisessakin tuotot tehdään pääosin ostovaiheessa. Asuntoplippaamisen tavoitteena on saada myyntihinta niin korkealle kuin mahdollista eli tällöin onnistuneen myyntihinnan tulee kattaa asunnon hankintahinta ja remontointiin menevät kulut, sekä lisäksi olisi hyvä jäädä ylimääräistäkin, että flippaaminen on sijoitusmielessä järkevää. (Kaarto 2015, 158.)

Käytännössä asunoflippaajat ovat asuntojen kierrättäjiä – roskasta tehdään käteistä (trash-into-cash). Roskalla tässä kohtaa tarkoitetaan siis asuntoja, joita muut eivät halua. Tällaisia ”roska-asuntoja” kutsutaan dontwannereiksi. Flippauksen avulla tällaisista kohteista tehdään ”dowannereita”. (Roberts & Kraynak 2014, 103.) Kauan myynnissä olevia kohteita kutsutaan yleisesti happamiksi. Jos ei esimerkiksi kerrostalokohde ole poistunut myynnistä 4–6 kuukauden aikana, niin puhutaan jo happamoituneesta kohteesta. (Kaarto 2015, 146.) Vastaava kohde voi sopia hyvin flippaamiseen, koska se on ollut pitkään myynnissä ja näin ollen ”dontwanner”-kohde.

Flippauksen prosessi

Kuten kaikessa asuntosijoittamisessa, myös flippauksessa on useita eri komponentteja, jotka tulee ottaa huomioon prosessissa. Tarkoituksenmukainen rahoitus sekä kohteen etsintä ja analysointi ovat aikaa vaativia osatekijöitä, ja ne pitääkin toteuttaa huolella. Potentiaalisesta kohteesta tehtävä kannattavuuslaskelma auttaa hahmottamaan paremmin kuluja ja siten sen kannattavuutta. Tärkein kohta flippausprosessissa tuoton kannalta kuitenkin on ostovaihe. Kohteen ostohinta määrittelee ison osan kohteesta saatavasta katteesta. (Hyttinen 2021; Väänänen 2018.) Wihannon mukaan myös asunoflippaaja Kati Jensen on ilmaissut, että voitto tehdään ostaessa – kallista ostohintaa ei pysty kompensoimaan jälkikäteen (Wihanto 2021).

Kaarton (2015) mukaan nettokatetavoitteena on hyvä olla 15–25 %. Ostot kannattaa keskittää sellaisiin tilanteisiin, jolloin on vähiten kilpailua eli yleensä taantumien tai laman aikaan. Tällöin on mahdollista saada kohteet hyvinkin alle markkinahintojen ja kate on näin mahdollista saada kannattavaksi. Remontista tehdään itse niin paljon kuin mahdollista ja ulkoistetaan loput. (Kaarto 2015, 158–159.) ”Tein itse ja säästin” -tyyppinen ajattelu ei flippauksessa ole kuitenkaan kannattavaa: mitä enemmän tekee itse, sitä enemmän siitä on itse vastuussa (Kukko 2021).

3.3 Riskit ja niiden hallinta

Tässä kappaleessa paneudutaan eri riskeihin liittyen asuntosijoittamiseen ja -flippaamiseen. Asuntosijoittamisen riskit eivät ole samat kaikille asuntosijoittajille. Riskit vaihtelevat sijoittajan kokemuksen ja osaamisen, velan määrän, asuntojen sijainnin, koon ja kunnon perusteella. Lisäksi on olemassa ulkopuolisia, sijoittajasta riippumattomia riskejä, joita ei voi millään minimoida kokonaan.

Sijoitusstrategiasta riippuen jotkut riskeistä saattavat olla huomattavasti merkittävämpiä kuin muut.

Asuntosijoittamisen yleisiä tiedostettuja riskejä ovat:

- hintariski
- korkoriski
- tyhjien kuukausien riski
- vuokralaisriski
- vuokratasoriski
- vastikeriski
- remonttiriski
- pankkiriski
- poliittiset riskit
- luonnonilmiöriski (Orava & Turunen 2016, 245.)

Yllä mainittujen lisäksi on vielä maantieteellinen ja alueellinen riski, kassavirtariski sekä riski taloyhtiön remonteista (Väänänen 2017). Seuraavaksi paneudumme näihin riskeihin hieman tarkemmin. Hinta- eli markkinariski tarkoittaa asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua. Tähän saattaa vaikuttaa monikin tekijä: maailmantalous, korkoympäristö, rahoitusmarkkinat ja poliittiset päätökset muun muassa. Tämä riski kannattaa huomioida, mikäli on lähiaikoina joko a) ostamassa, b) myymässä asuntoaan, c) hakemassa lisää lainaa ja aikoo käyttää nykyisiä asuntoja lisävakuutena tai d) on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa omistamiensa asuntojen markkina-arvoon. Hintariski on ehkä merkittävin huomioitava riski juuri asuntoflippauksessa, koska kaupankäyntiaikojen piteneminen ja pienikin lasku hinnassa voi olla ORM-sijoittajalle merkittävä tekijä tuoton kannalta. (Mts. 247.)

Asuntoflippauksessa ideana on prosessin nopea tahti. Asunto ostetaan, remontoidaan muutamassa kuukaudessa ja sitten myydään eteenpäin. Korkoriski on asuntosijoittamisessa yksi merkittävin riski, jos velkavipu on huomattava. Oravan ja Turusen mukaan matalan korkotason aikana tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota ja miettiä keino suojautumiselle korkojen nousua vastaan, sillä lainan nostaminen on tällaisena aikana erittäin houkuttelevaa (mts. 249-250). Koska flippaus on nopea-tempoista, ei korkoriski kovin todennäköisesti ehdi toteutumaan siinä lyhyessä ajassa – ainakaan merkittäväällä tasolla.

Aiemmin luetellut riskit tyhjästä kuukausista, vuokralaisista ja vuokratasosta eivät itsessään kosketa flippausta. Nämä kuitenkin saattavat realisoitua, jos asunto ei menekään kaupaksi jostain syystä ja

siihen tulee etsiä vuokralainen kattamaan kuluja. Yksinkertaisuudessaan tyhjiä kuukausien riski tarkoittaa sitä, kun jostain syystä asuntoon ei löydykään vuokralaista ja tästä syntyy tyhjiä kuukausia. Kulut kuitenkin tulee hoitaa, vaikka vuokratuottoa ei tulisikaan. Mikäli valittu vuokralainen paljastuu todellisuudessa huonoksi valinnaksi, saattaa siitä koitua huomattavia ylimääräisiä kustannuksia: remonttikustannuksia eri muodoissa ja mahdollisia korvauksia naapureille esimerkiksi vuokralaisen aiheuttaman vesivahingon vuoksi. Vuokralaisriskin voi siis minimoida tarkalla vuokralaisen valinnalla. Tässä auttaa esimerkiksi luottotietojen tarkistaminen ja vuokravakuuden pyytäminen ennen muuttoa. (Mts. 253-254.)

Vastikeriskillä tarkoitetaan vastikkeen kasvua. Tähän liittyy olennaisesti riski taloyhtiön remonteista. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön vuotuiset juoksevat kustannukset sekä pienemmät huoltotoimenpiteet, rahoitusvastiketta puolestaan peritään isompien remonttien, kuten julkisivu- ja putkiremonttien yhteydessä. Yhdessä hoito- ja rahoitusvastike muodostavat yhtiövastikkeen. Jos taloyhtiö ei ole rahallisesti varautunut isoihin remontteihin, se joutuu ottamaan paljon lainaa ja tämä näkyy suoraan rahoitusvastikkeen kasvuna. (Mts. 256-257.) Potentiaalisen flippauskohteen tarkastelussa tuleekin syynätä tulevat remontit ja taloyhtiön tase tarkasti. Vaikka vastikeriski ei realisoituisi lyhyen flippausprosessin aikana, vaikuttaa se kuitenkin potentiaalisen ostajan ajatuksiin asunnon tulevista kuluista ja saattaa siten vaikeuttaa asunnon myyntiä. Yhtiölainaosuus pienentää asunnosta saatavaa myyntihintaa, mikä ei ole toivottava tilanne myyjälle. Remonttiriski liittyy hyvin vahvasti edellä mainittuun vastikeriskiin, mutta vastikkeen nousemisen lisäksi remontti vaikuttaa asunnon asumiskelpoisuuteen. Itse asunnon remontoinnin lisäksi julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit ovat huomattavia menoeriä. (Väänänen 2017; Orava & Turunen 2016, 258.)

Kun rahoituksen saaminen vaikeutuu niin merkittävästi, että se haittaa sijoitusasunnon hankintaa, tarkoitetaan tällä pankkiriskiä. Käytännössä tämä riski on hyvin pieni, jos kerättyä asuntovarallisuutta ja mahdollista vuokratulovirtaa on entuudestaan. Tältä riskiltä on mahdollista välttyä kokonaan ilman velkarahan hankintaa, jos muuta varallisuutta on tarpeeksi. Luonnonilmiöriskin toteutuminen Suomessa ei ole kovin ilmeistä. Myrskyt ja laajoilla alueilla olevat tulvat ovat Suomessa suurimpia luonnonilmiöitä, joista voi olla haittaa asuntosijoittajalle – enemmän kuitenkin rivitaloihin tai mökkeihin sijoittavalle kuin kerrostaloasuntoihin sijoittavalle. Luonnonilmiöiden varalta suojautuminen ja ennakointi on kuitenkin hyvin vaikeaa. (Orava & Turunen 2016, 258-259.)

Poliittiset riskit puolestaan ovat sellaisia muutoksia politiikan puolella, jotka vaikuttavat merkittävästi myös asuntosijoittamiseen ja asuntovarallisuuden hankintaan. Tällaisia riskejä voi olla mm. verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen ja alueelliset päätökset, kuten oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärien vähentämiset. Poliittisilta riskeiltä on kuitenkin lähes mahdoton välttyä, mutta esimerkiksi suuren volyymin toiminnassa voi verotuksessa tapahtuviin muutoksiin varautua osakeyhtiön turvin. (Mts. 259.) Tarkemmin tuottoa ja verotusta tarkastellaan vielä seuraavassa luvussa 3.4.

3.4 Tuotto ja verotus

Asuntovarallisuuden tuotto ja arvonkehitys ovat heikosti tunnettuja, kun ottaa huomioon asuntovarallisuuden määrän. Asuntovarallisuus on suurin omaisuuserä, mutta asuntojen tuottojen ja arvojen kehitys loppujen lopuksi kiinnostaa vähän. Toki erilaisia raportteja ja tilastoja on saatavilla asuntojen kauppahinnoista ja -määristä vuosittain, mutta tarkempaa tutkimusta asuntomarkkinoilta saatavista tuotoista tai siitä, mistä asuntojen hinnat tai tuotot muodostuvat, ei juurikaan ole saatavilla. Asuntoja kuitenkin tulisi ylläpitää jatkuvasti, ja tämä onkin loogisesti ajateltuna hyvinkin tärkeä osa asunto-omaisuuden arvoa ja sen kehitystä. (Roininen 2018, 19).

Pienimuotoisessa asuntoflippaustoiminnassa verotus on pitkälti samanlaista kuin sijoitusasuntojenkin verotus. Ensinnäkin - asunto-osakkeen ja kiinteistöjen hankinnasta maksetaan varainsiirtoveroa. Kiinteistöjen (esimerkiksi omakotitalo) ja rakennusten varainsiirtovero on 4 %, ja asunto-osakkeiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on 2 % (Varainsiirtovero n.d.). Asunnon hankinnan yhteydessä maksettavan varainsiirtoveron lisäksi asunnosta mahdollisesti saatavista vuokratuloista sekä luovutusvoitosta maksetaan veroa tietyin lievennyksin. Tuloverolain mukaan asunnon luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa, kunhan edellytykset verovapaudelle täyttyy. Näitä on vähintään kahden vuoden omistusaika ja omistusaikana yhtäjaksoinen vähintään kahden vuoden asuminen asunnossa. Lähtökohtaisesti oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säännöksiä sovelletaan vain verovelvollisen omana tai hänen perheensä vakituksena asuntona käytetyn rakennuksen tai sen osan luovutuksesta saatavaan voittoon. Vastaava toiminta saatetaan nähdä nopeasti elinkeinotoimintana, jos toiminta on jatkuvaa ja tarkoituksenmukaista. Verottaja kuitenkin arvioi tapauskohtaisesti, onko kyse pääoma- vai ansiotuloista. Tämä koskee niin asuntoflippausta kuin esimerkiksi omakotitalorakentamista. (Penttilä 2015; Remes 2021; Verovapaa oman asunnon luovutus 2015.)

Oikeuskäytännöstä löytyy entuudestaan useita esimerkkitapauksia, joissa verovelvollisen oman asunnon luovutusvoiton verotukseen onkin sovellettu elinkeinoverolakia tuloverolain sijaan. Tällaisissa tapauksissa on usein asianomaisena ollut kirvesmies tai muu rakennusalan ammattityöntekijä, joka on rakentanut useita omakotitaloja itselleen peräkkäin siten, että on asunut niissä tuon verovapauden vaatiman ajan eli kaksi vuotta, myynyt eteenpäin ja muuttanut sitten seuraavaan rakentamaansa omakotitaloon. Verotuksessa tällaisia tapauksia kutsutaan kirvesmiestapauksiksi. Elinkeinoverolakia on voitu soveltaa, vaikka verovelvollinen ei ole pitänyt itseään elinkeinonharjoittajana, hän ei ollut pitänyt kirjanpitolain mukaista kirjanpitoa ja on ollut samanaikaisesti palkkatyössä toiselle työnantajalle. (Penttilä 2015; Verovapaa oman asunnon luovutus 2015.)

Gryndaus eli perustajaurakointi saatetaan katsoa elinkeinotoiminnaksi. Grynderitoiminnassa henkilö on perustajaosakkaana rakennushankkeessa tarkoituksenaan myydä merkitsemänsä asuntoyhtiön osakkeet voitolla eteenpäin ulkopuolisille, yleensä rakennuksen tuleville asukkaille tai kiinteistösijoittajille. Isolla volyymilla toimittuna gryndaus tarkoittaa sitä, että rakennusliike perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön merkiten itselleen kaikki osakkeet. Rakennusliike hankkii tontin perustamalleen yhtiölle ja hoitaa koko rakennusprosessin. Koko urakasta saadut tulot sekä osakkeiden myynnistä saadut tulot ovat voittoa rakennusliikkeelle. (Kallio 2012; Myllymäki & Varonen 2014.)

Yksityisenä henkilönä vai osakeyhtiön kautta?

Yksityisenä henkilönä toimiessa mahdolliset vuokratulot ja myyntivoitot lasketaan pääomatuloksi. Veroa maksetaan 30 000 euroon saakka 30 % ja tämän yli menevästä osuudesta maksetaan 34 %. Osakeyhtiön kautta toimittaessa yhtiö maksaa tuloksestaan yhteisöveroa 20 %. Yhteisöverojen lisäksi maksettavan veron määrään vaikuttaa yhtiön nettovarallisuus ja tapauskohtaisesti myös ansiotuloveroprosentti. Jos toimii osakeyhtiön kautta ja haluaa voitoista palkkaa, kannattaa se nostaa osinkoina. Mikäli osinkoja nostaa alle 8 % nettovarallisuudesta laskettuna, on 25 % tuosta veronalaista pääomatuloa 150 000 euroon saakka. Jos kuitenkin osinkojen yhteenlaskettu summa on enemmän kuin 150 000 euroa, tuon ylittävältä osuudelta veroa maksetaan 28 %. Jos osinkojen määrä ylittää 8 % nettovarallisuudesta laskettuna, on tuosta ylimenevästä osasta maksettava vielä 75 %:n edestä ansiotuloveroa ja loput 25 % on verotonta. (Kaarto 2015, 222, 225; Orava & Turunen 2016; 264-266.)

Asuntosijoittaminen, ja näin ollen myös asuntoflippaus on yksityishenkilönä järkevämpää muutamastakin syystä:

- yksinkertainen verotus
- ei kirjanpitoa tai muita yhtiön hallinnollisia kuluja
- lainan saanti ja sen suojaaminen helpompaa
- edullisempi lainaraha
- kuluttajansuojalaki kaupanteossa

Positiivisia puolia osakeyhtiön kautta toimittaessa ja asuntoja omistaessa on ensiksi keveämpi verotus, kun tulos jätetään yhtiöön. Toiseksi, mikäli osakeyhtiölle on muutakin käyttöä ja sillä tehdään muuta liiketoimintaa, on asuntosijoittaminen tai -flippaus kulujen puolesta edullisempaa. Kolmanneksi, toiminnasta saatavat voitot on helppo ja järkevä kohdistaa uudelleen sijoitustoimintaan. (Kaarto 2015, 230-231; Orava & Turunen 2016, 264-265.)

4 Tutkimuksen toteutus ja tulokset

Tässä luvussa tarkastellaan opinnäytetyön toteutusta ja tutkimustuloksia. Ensin tarkastellaan tutkimuksen toteutusta kokonaisuutena ja myöhemmin alaluvuissa teemahaastatteluiden pohjalta saatuja tutkimustuloksia.

Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön tutkimus ajoittui syksylle 2021 ja keväälle 2022. Tutkimus aloitettiin tutkimussuunnitelman luomisella ja tutkimusongelman tarkalla rajaamisella. Tämän jälkeen valittiin sopiva tutkimusote ja -menetelmät tutkimusongelman ratkaisemiseksi. Ennen varsinaiseen aineiston keruuseen siirtymistä koottiin teoriapohjainen tietokehys, jonka avulla pystyttiin paremmin ymmärtämään ja sisäistämään ilmiön luonnetta ja siihen liittyviä käsitteitä. Aineistonkeruu aloitettiin luonnostelemalla teemahaastattelun teemat teoriaviitekehysten avulla tutkimuskysymyksiin pohjautuen. Teemojen lisäksi tehtiin alustava haastattelurunko, jonka mukaan edeten haastattelu pysyi teemojen ympärillä ja kaikki tarvittava tuli haastatteluissa esiin. Teemahaastattelurunko on nähtävillä liitteissä (ks. liite 1).

Seuraavaksi etsittiin sopivia haastateltavia sosiaalisen median ja eri verkkosivujen avulla. Asuntoflippauksesta kertovia profiileja löytyy esimerkiksi Instagramista todella paljon, josta lähdettiin etsimään potentiaalisia haastateltavia. Sopivien henkilöiden löytyttyä, heitä lähestyttiin joko Instagramin viestintäkanavan kautta tai sähköpostitse verkkosivuilta löytyvien yhteystietojen avulla. Haastateltaville sähköpostitse lähetetty tiedustelu on nähtävillä myös tutkimuksen liitteissä (ks. liite 2). Instagramissa lähetetyt viestit olivat vapaamuotoisia tiedusteluja haastatteluun mukaan kysymisestä. Kaikille potentiaalisille haastateltaville kerrottiin jo alkuun, että haastattelu tultaisiin pitämään etähaastatteluna joko Zoomin tai Microsoft Teamsin kautta. Haastatteluun suostuneiden kanssa sovittiin aika haastattelulle. Kaikille haastateltaville lähetettiin etukäteen vielä saatekirje (ks. liite 3), jossa esiteltiin tarkemmin aihe ja käsiteltävät teemat. Näin haastateltava pystyi jo etukäteen hieman valmistautumaan haastatteluun näin halutessaan.

Yksi haastateltava oli erään rahoituslaitoksen luottojohtaja, ja haastattelua varten tehtiin erillinen saatekirje (ks. liite 4) eri teemojen ja kysymysten kera. Tarkoituksena oli saada haastattelun avulla tietoa asuntoflippaamisesta rahoituksen näkökulmasta, joten siihen haastatteluun ei sellaisenaan soveltunut teemahaastattelurunko. Kaikki haastattelut äänitettiin ja tähän kysyttiin myös lupa haastateltavilta. Äänitteiden avulla haastattelut litteroitiin jälkikäteen kirjalliseen muotoon. Lopuksi litteroidusta aineistosta saatiin analyysin avulla tutkimustulokset.

Tutkimustulokset

Tässä alaluvussa esitetään opinnäytetyössä tehdyn tutkimuksen tulokset. Haastatteluissa runkona käytettiin teemahaastattelulomaketta (ks. liite 1), jossa oli jo valmiina määriteltyinä keskeiset teemat. Teemoja on yhteensä kolme. Ensimmäinen teema koskee asuntoflippaajan taustaa. Toisessa keskitytään strategiaan ja kolmannessa teemassa tarkastelussa on asuntoflippaajien erilaiset toimintatavat eri osa-alueilla. Haastateltavina toimi erilaiset asuntoflippaajat, ja lisäksi erään rahoituslaitoksen luottojohtaja antoi oman näkemyksensä rahoituksen näkökulmasta haastattelun muodossa. Asuntoflippaajien haastatteluja oli seitsemän, joissa mukana oli myös pariskuntia. Tulosten selkeyttämiseksi haastateltaviin viitattaessa tarkoitetaan asuntoflippaajia. Luottojohtajan osuudesta mainitaan erikseen. Kaikki haastattelut tehtiin etäyhteyksin joko puhelimitse tai Zoomin kautta, ja olivat kestoltaan 50–90 minuuttia. Kaikki haastattelut äänitettiin myöhempää käyttöä varten, ja haastatteluäänitteet litteroitiin kirjalliseen muotoon sekä koodattiin analysoinnin helpottamiseksi.

Alla olevaan taulukkoon (ks. taulukko 1) on eritelty haastateltavien tiedot. Haastateltavilta tiedusteltiin mielipide anonymiteetin säilymiseksi, ja tämän vuoksi haastatteluista kolme on eriteltyä ilman nimiä. Näihin haastatteluihin viitataan tutkimuksen tuloksissa koodeilla H1, H2 ja H3, ja pariskuntiin viitataan yhdellä haastattelulla/haastateltavalla anonymiteetin säilymiseksi ja tulosten selkeyttämiseksi.

Taulukko 1. Tutkimuksen haastatteluiden tiedot

Haastateltavan nimi/koodi	Tausta
Heidi Pietikäinen	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta, Flip Invest Oy ja mukana myös Flipkoti Oy:n toiminnassa - Noin 20 flippiä
Rasmus Peltola	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta, HP Housing Oy - 13 flippiä
Tomi Hyttinen	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta, Tokko Group - 12 flippiä
Toni Reinilä	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta, Reinilä Invest Oy - Päivätyön ohella - 5 flippiä
Maarit Oikarinen ja Iikka Manninen	<ul style="list-style-type: none"> - Yksityishenkilöinä omien päivätöiden ohessa - Harrastus - 5 flippiä
H1	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta - Päivätyön ohella - 5 flippiä, joista 2 jäi lopulta pitoon
H2	<ul style="list-style-type: none"> - Osakeyhtiön kautta - Päivätyön ohella - 5 flippiä
H3	<ul style="list-style-type: none"> - Erään rahoituslaitoksen luottojohtaja - Rahoituksen näkökulma

4.1 Asuntoflippaajan tausta

Ensimmäisen teeman tarkoituksena oli ymmärtää asuntoflippaajan taustaa ja kiinnostuksen heräämistä asuntoflippausta kohtaan. Ensimmäisen teeman avulla pyrittiin saamaan vastaus tutkimuskysymykseen, millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta. Tähän teemaan kuului asuntoflippaajan taustan kartoittaminen. Haastateltujen flippaajien koulutus ja ikä vaihteli suuresti. Ammattinimikkeitä oli erityisopettajasta virustutkijaan ja IT-alan tuotantopäälliköstä valaistussuunnittelijaan. Kellään haastateltavalla ei ollut koulutuksen tai työn puolesta kokemusta itse remontoinnista, mutta

kolmella haastateltavalla on erilaiset koulutukset käytynä, joista on hyötyä flippauksen muilla osaluilla. Reinilältä löytyi sähkötyöosaamista entuudestaan koulutuksen ja muutaman työvuoden verran, Peltolalla on putkimiehen koulutus ja myös vuoden verran työkokemusta siltä puolelta. Oikarisella on sisustusalan tutkinto. Kukin heistä kuitenkin toimii päivätyöiden osalta eri työnimikkeellä ja erilaisessa roolissa.

Mä olen elämässä tehnyt aika monenlaista. Musta piti tulla psykologi ja paljon muutakin, mutta aina mä keksin jotain uutta. Viimeisimpänä olet opiskellut restonomiksi hotellialan liikkeenjohtoa ja se on nyt loppuvaiheessa. Vähän jo mietin, pitäisikö seuraavaksi rakennusinsinööriksi – koskaan ei voi tietää liikaa kaikesta. Mä oon aika kova oppimaan kaikkea. Mä oon asuntojen parissa puuhannut noin 5-6 vuotta ja enemmän innostunut remonteista, että en mä suoraan flippaamiseen hypännyt. (H1)

Ikähajonta oli hieman alle 30 vuodesta 45 vuoteen. Seitsemästä haastateltavasta neljällä on päivätyö, jonka rinnalla tekee flippausta. Kolmella puolestaan toiminta on ammattimaisempaa ja liiketoiminta on päivätyötä. Kaikilla haastateltavilla oli kokemusta myös muusta sijoitustoiminnasta, kuten rahasto- ja osakesijoittamisesta entuudestaan. Kaikilla flippaushaastateltavilla on ajallisesti kokemusta asuntosijoittamisesta ja -flippauksesta useamman vuoden ajalta. Viidellä haastateltavalla oli myös parhaillaan asunto-osakkeita pitokohteina salkussa (2–8 kappaletta). Kahdella haastateltavalla on myös ollut sijoitusasuntoja pidossa, mutta ne on realisoitu pääomaksi flippaustoimintaa varten. Taulukossa 1 on esitettyä kaikkien flippaajien tekemät täydet flippauskohteet. Pietikäisellä kokemusta löytyy jo noin 20 kohteen edestä. Seuraavaksi haastateltavista määrällisesti eniten flippikohteita löytyi Peltolalla 13 kohteen ja Hyttiseltä 12 kohteen verran. Muilla neljällä haastateltavista kohteita oli viisi täyttä flippiä takana.

Kaikilla haastateltavilla sysäys flippaamiseen lähti oman asunnon tai sijoitusasunnon remontoimisen kautta. Omaa asuntoa tai sijoitusasuntoa remontoimassa on tullut kokemusta, ja pikkuhiljaa into heräsi flippaamiseenkin joko harrastus- tai bisnesmielessä. Mannisella ja Oikarisella asenne flippaamiseen on enemmänkin harrastus, koska sitä tehdään päivätyön ohessa rauhallisella otteella. Peltolalla puolestaan oli heti alussa visio yrityksen perustamisesta, vaikka liikeidea ei täysin ollut vielä siinä vaiheessa selvä.

Siinä oli mukana myös se alunperinkin, että tykättiin siitä remontoinnista, mutta totta kai se rahakin vaikutti siihen aivan suoraan, että ei tätä pelkästä rakkaudesta remontointiin varmasti tehtäisi kyllä. (H2)

Todella moni suomalainen osaa remontteja tehdä, mutta sitten kuka löytää oikeasti niitä tuottoisia kohteita, että remontilla pystyy saamaan semmoisen arvonnousun, ja niistä oikeasti jää rahaa käteen, niin se on se jutun juoni siinä. Ja kyllä se remontoiminen oli varsinkin itselle ehkä helpoin siinä, oli kuitenkin niin pitkä tausta asentamisesta ja muuten ihan pienestä asti tehnyt vähän kaikkea remonttia ja rakentanut, kotona, mökillä ja muualla, niin se oli ehkä se helpoin. Mutta toisaalta sitten taas itselle ehkä paras olikin se, kun tuota lähdettiin tekemään, että oli se myyntitausta ja myynnillistä koulutusta, koska se on käytännössä teknisesti ja psykologisesti ihan sama, että onko ostamassa asuntoa vai onko sille henkilölle myymässä jotain - sille ollaan myymässä sitä meidän ideaa, että miksi meille kannattaisi myydä ja mitä se saa, kun se meille myy se asunnon. Niin siinä käytännössä toimintatavat on ihan samat – se oli hyvä, että siitä oli osaamista. (Peltola)

4.2 Strategia

Toinen teema pyrki selvittämään asuntoflippaajan strategiaa. Seitsemästä haastateltavasta kuusi tekee flippausta osakeyhtiön kautta. Suurimpana syynä kaikilla on osakeyhtiön perustamisen taustalla ollut verotukselliset syyt, mutta myös itsensä ”potkiminen” harrastuksesta kohti ammattimaisempaa toimintaa yrityksen avulla, kuten H2 kertoi. Oikarinen ja Manninen tekevät vielä toistaiseksi toimintaa yksityishenkilöinä, eikä yrityksen perustaminen ole ollut mielessä aikomuksena. Osakeyhtiön kautta toimivat ovat tehneet yhdestä neljään kohdetta yksityishenkilöinä ennen yrityksen perustamista. Pietikäinen, Peltola ja Hyttinen tekevät flippausta yritystensä muun liiketoiminnan ohella päivätöikseen, kun taas Reinilä, H1 ja H2 tekevät flippausta osakeyhtiön kautta, mutta omien päivätöidensä ohella. Strategioita on niin monta, kun on tekijöitäkin, mutta haastateltavilla ei ollut sen suhteen kiveen hakattua suunnitelmaa tai punaista lankaa toiminnassaan.

Se (strategia) on sellanen, mikä tässä nyt on vähän elänyt. Tietenkin kun markkinatilannekin elää, niin pitää vähän mennä senkin mukaan. (Peltola)

Verottaja on hiukan tarkka siinä, voi olla tai sitten ei ole. Eivät osaa itsekään suoraan sanoa, että mihin se raja vedetään: jos sä rupeat yksityishenkilönä tekemään tosi monta flippiä peräjälkeen, niin se voidaan katsoa pahimmillaan elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi. Tarkoittaa sitä, että et maksa siitä pääomatuloveroa vaan ansiotuloveroa, ja siitä voi tulla vähän kovemmat veroprosentit kuin sitten vaan pääomatuloveroa maksaessa. Toisaalta mä kysyin sitä verottajalta, että miten tämä nyt menee ja mihin se raja vedetään. Minulle todettiin, että no jos sä et ole alan ihminen: sähkökäri, putkari, rakennusalan työntekijä tai yrittäjä sinänsä, niin ei sitä yleensä katsota elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi. Jos tekee oikein tiiviiseen tahtiin, niin yritys on ehkä turvallisempi + vähemmän veroa. Toki ne rahat ei ole sitten omia. (H1)

Yhteenvetona strategia on aika sellainen monivivahteinen. Ei ole mitään yhtä selkeätä, että hankin vaan 50 000 maksavia yksioita tietyiltä alueilta mistä mä saan kassavirtaa tai että mä vaan flippaan, vaan se jakautuu aika moneen eli tietyllä tapaa hajautan. Jos joku linja ei vedä, niin toinen toivon mukaan vetää. Tuota flippausta mä teen ihan silleen puhtaasti, että sillä pyritään saamaan kassavirtaa ja käteistä hankkimaan seuraaviin kohteisiin. Ja jos hankkii arvonnousukohteita, niin sitten pitäisi saada kassavirta järkeväksi esimerkiksi airbnb-toiminnalla. (Hyttinen)

Strategian yksi merkittävin osa-alue on se, tekeekö itse vai ulkoistettuna. Kaikilla haastateltavilla on se huomioituna, että mitä enemmän tekee itse, sen parempi kate. Kuitenkin Hyttisellä on sellainen tapa, että toimii itse vain projektinjohtajana ja muuten hankkii ulkoistettuna kaiken työn osuuden. Luvanvaraiset työt, kuten putkityöt, vedeneristykset ja sähkötyöt haastateltavat hankkivat ulkopuolisilta urakoitsijoilta/tekijöiltä. Ainoastaan Reinilällä on luvat sähkötyöiden tekemiseen ja Peltolalla putkitöihin. Haastateltavista kukaan ei siis ole kokemusta/lupia tehdä kaikkia näitä luvanvaraisia töitä itse, vaan ne tulee hankkia ulkopuolisilta tekijöiltä.

Kohdeasuntoina kaikilla haastateltavilla etsinnässä on mieluusti kaksiot ja sitä isommat asunnot. Yksiot ei haastateltavien mielestä ole parhaita mahdollisia flippaukseen, sillä isoimmat kulut – keittiö ja kylpyhuone – ovat lähtökohtaisesti samat niin yksioissa kuin kaksioissa ja kolmioissakin. Mitä huonommassa kunnossa, sen parempi. Hyttinen sekä Manninen ja Oikarinen arvioivat myös isompien perheasuntojen olevan hyviä asuntoflippaamiseen, koska niissä kilpailua kohteiden saamisesta on vähemmän. Riskit kuitenkin on merkittävämmät, jos kohde ei menekään kaupaksi ja jää käteen itselle. Hyttinen myös näkee avoimen mielen kohdeasuntojen suhteen tietynlaisena hajautuksena ja näin ollen vähentää omia kohteisiin liittyviä riskejä.

Uskon itse siihen erittäin paljon, että se bisnesmalli, kun kunnostat huonokuntoisia asuntoja ja teet niistä houkuttelevia ja otat siitä jonkun katteen, niin on järkevää. Koska ihmiset haluaa yhä enemmän sellaista, että ostaa vaan valmista. Se on siinä mielessä myös hyvä bisnesmalli, että kun sä remontoit asunnon, niin 20 vuoden päästä se pitää todennäköisesti rempata uudestaan. Se on se, miksi mä uskon flippaamisen ideaan. Toki se vaikeutuu koko ajan, koska sitä tehdään enemmän kuin vaikka viisi vuotta sitten. Yksi iso syy, miksi mä lähdin ylipäätään asuntomaailmaan yrittäjäksi, niin mä tykkään siitä. Mun on tavallaan myöskin pakko etsiä sieltä kiinteistöistä, sijoittamisesta ja palvelumalleista sitä bisnestä, koska se on sitä mistä mä nautin. Tykkään hirveesti siitä tunteesta, kun on ihan remppakämpä, sitten pyörittel siellä urakoitsijoita sen kaksi kuukautta ja se on sen jälkeen ihan timantti, niin se

*on vaan ihan mahtava fiilis. Sitä myöskin asiakkaat arvostaa, jos se tehdään kun-
nolla. (Hyttinen)*

*Mä seuraan tosi paljon, mitä asuntoja tulee myyntiin ja sitten mä aina mietin, että
mikä sopisi mihinkin, että mulla on lyhytaikaista vuokrausta ja kalustettuja asuntoja,
ja monta kohderyhmää. Mä pystyn katsomaan, että toi sopis tuohon tarkoitukseen ja
toi tuohon tarkotukseen, että mä en hae vaan flippikohteita vaan tapaus kerrallaan.
(H1)*

Itse remontoinnin osalta kaikki haastateltavat kertoivat ennemmin tekevän asunnon täysremontin kuin pientä pintaremonttia, sillä täysremontti nostaa suhteessa asunnon arvoa enemmän. Jokainen kohde kuitenkin on yksilöllinen – remontin tarve ja laajuus on kartoitettava jokaisen kohteen kohdalla erikseen. Reinilän mukaan itse kohteen lisäksi kannattaa remontin laajuudessa ja materiaali-
valinnoissa ottaa huomioon myös kohteen sijainti ja taloyhtiö. Kaikkiin kohteisiin ei siis ole järkevää panostaa täysremontin verran.

*Yhdessä kohteessa löytyi, oliko viiden eri lattiakerroksen alta semmoinen alkuperäinen
lautalattia, niin se tietysti sinne jätettiin. Että tämmöisiä yksittäisiä juttuja voi-
daan jättää, jos ne on semmoisia hienoja, ja ne sopii siihen asuntoon, mutta kyllä me
periaatteessa remontoidaan ne ihan kokonaan ne asunnot. --- Jos sanoo yksinkertai-
sesti, niin me monesti ollaan löydetty niistä asunnoista joku semmoinen tietty kiva
yksityiskohta, jonka ympärille sitten on lähdetty rakentamaan. Me tehdään aina yksi-
löllisiä niistä asunnoista, että me ei sitä samaa bulkkitaravaa käytetä kaikkiin, vaan
ne on aina erilaisia ne meidän asunnot. (Oikarinen)*

*Jos sä teet jotain – sanotaan – vähän parempia ratkaisuja tiettyihin juttuihin, niin sit
siinä pitää olla tosi varovainen, jos sä alat tinkimään joistain jutuista, ettei siitä koko-
naisuudesta tule tökerö tai sen näköinen, että ”no tässä on nyt sitten säästetty”. Ta-
vallaan se lopputulos pitäisi olla aina sellainen tasapainoinen jollain tavalla. (Pietikäi-
nen)*

*No ehdottomasti kohteen mukaan. Ollaan tehty sellaisia pieniä pintaremontteja,
missä on vähän uusittu jotain osaa keittiöstä ja maalattu kattoa tai kylppäriä, kalus-
teita vaihdettu ja sitten on myös täysremonttia, että aivan siltä väliltä. Aina laske-
taan, että mitä kannattaa tehdä, mikä nostaa sen asunnon arvoa eniten ja järkevästi.
Ei oo mitään, että aina kaikki. (H2)*

4.3 Toimintatavat eri osa-alueilla

Kolmannen teeman tarkoituksena oli selvittää eri toimintatapoja flippauksen eri osa-alueilla. Toimintatavoilla tarkoitettiin tässä tapauksessa eri resurssien kohdistamista, riskien tunnistamista ja niiltä suojautumista sekä tuoton ja verotuksen huomiointia toiminnassa.

Resurssit ja niiden kohdistaminen

Kaikissa haastatteluissa nousi ilmi oman työn ja katteen suhde. Itse tekemällä säästää työn osuuden verran, ja se yleensä itselle päin. Pietikäinen nosti esille työn ulkoistamisesta kuitenkin sellaisen näkökulman, että vaikka pystyisi ja osaisi itsekkin tehdä jotain tiettyä työtä, esimerkiksi seinien tasoittamista tai maalaamista, niin sen alan osaaja ja asiantuntija tekee sen saman työn yleensä nopeammin ja kustannustehokkaammin. Itsellä saattaisi mennä samaan työhön huomattavasti enemmän materiaalia ja aikaa – ulkoistamalla saman työn pystyy kohdistamaan omaa aikaansa muuhun. Myös muissa haastatteluissa nousi ilmi työn laadun merkitys niin itse tehtynä kuin ulkoistettunakin. Huonosti tehty työ aiheuttaa kustannuksia joka tapauksessa, esimerkiksi matalampana myyntihintana tai uudelleen teetetyn työn muodossa. Peltola ja H2 nostivat myös esille liiketoiminnan kasvattamisen kannalta oleellisen asian: ilman ulkoistusta liiketoimintaa ei pysty kasvattamaan mihinkään suuntaan, jos yrittää vain itse tehdä mahdollisimman paljon. Se ei ole kovin pitkäkatseista toimintaa, koska oma jaksaminen ja aika on yksinkertaisesti rajallista.

Rahallisten resurssien hankintamallit riippuvat siitä, tekeekö yksityishenkilönä vai osakeyhtiönä. Haastateltavista kaksi tekee yksityishenkilönä ja loput viisi tekevät osakeyhtiöiden kautta. Hyttinen esimerkiksi suosii rahoituksen suhteen ns. kumppanimallia eli kumppani toimii rahoittajana, ja tuotto jaetaan sovitun mukaan. Useimmat haastateltavat suosivat rahoituksessa bullet-lainaa eli laina-aikana maksetaan vain korkoja ja lainasumma maksetaan kokonaisuudessaan laina-ajan loppuksi. Osakeyhtiön kautta tekevät jättävät tuotot yhtiön taseeseen, jolloin sitä voi käyttää aina tuleviin kohteisiin.

Rahaa tavallaan on ja tavallaan ei ole. Korot on alhaalla, joten periaatteessa se rahoitus on edullista nyt tällä hetkellä. Mutta sitten, kun mennään tän tyyppiseen tekemiseen, niin sitä ei ookaan välttämättä niin helposti saatavilla. Pankit suhtautuu yleensä tällaiseen tekemiseen negatiivisesti. Sitten jos henkilöasiakkaana tekee ja hakee rahoitusta, niin se rahoituksen saanti on kiinni omista palkkatuloista ja ne vaikuttaa siihen saatavilla olevaan rahoitukseen. Timo Metsola sanoi joskus hyvin, että kun hän rupes asuntosijoittajaksi joskus 90-luvulla, niin silloin ymmärrettiin todella huonosti asuntosijoittamista ylipäätään. Mä sanoisin, että nyt sitten ymmärretään asuntosijoittamista hyvin huonosti. Jos miettii rahaa resurssina, niin se olisi hyvä saada jostain muualta, kun pankista isossa kuvassa. (Hyttinen)

Lähes kaikki haastateltavat nostivat merkittävimpänä flippauksen osa-alueena kohteen ostohinnan. Heti seuraavana nousi myyntihinta. Myös kohteeseen tutustuminen ja alueen tunteminen nousivat

keskusteluissa esiin. Peltola arvioi, että vaikka olisi kuinka hyvä tekemään remonttia, mutta ei tiedä mitä on ostamassa – tulee siitä silloin yksi isoimmista riskeistä. Hyttinen puolestaan ajattelee ostovaiheen olevan se tärkein, mutta myös vaikein osa-alue flippaamisessa.

Osto- ja myyntihinnan tulee olla tiedossa – muuten saattaa kosahtaa aika lujaa, jos sä oot arvioinu vähä turhan optimistisesti sen, että mitä tästä voit myynnissä saada ja sitten sä saatkin 20 000 vähemmän siitä. Siinä ootki kolme kuukautta paininu sen remontin kanssa saamatta siitä katetta euroakaan. Ja mä veikkaan, että toi tulee vielä yleistymään aika monella sellasella aloittavalla. Koska se on trendi, että flippataan asuntoja tällä hetkellä, niin mä veikkaan, että aika monella tulee käymään näin, että on lukenut netistä, kuinka helppoa se on ja lähtee koittamaan, ja sitte ne myyntivaiheessa huomaakin, että heidän exceleissä on ollut joku pieni pilkkuvirhe esimerkiksi ja saattaa tehdä jopa tappioo siitä. (Reinilä)

Ostohinnan ja tulevan myyntihinnan hahmottaminen – se on avain kaikkeen. Remontilla on vaikea saada mahdollomia arvonnousuja. Yleensä ainakin meidän näkemyksen mukaan se tulee sillä, että sä pystyt ostamaan edullisesti sen asunnon. Sitten sillä remontilla vaan tehdään se asunto taas haluttavaksi ja se menee paremmin kaupaksi. (H2)

Riskit ja niiltä suojautuminen

Merkittävimpinä riskeinä kaikissa haastatteluissa nousi myyntihinta ja tietämättömyys eri kustannuksista. Myös flippaamiseen lähteminen heikon selvitystyön tai hetken mielijohteesta nähdään huomattavana riskinä, ja onkin noussut esille sosiaalisen median ansiosta. Korkojen nousua tai asuntokuplan puhkeamista ei pidetty kovin isona riskinä, koska yleisesti flippaus on lyhyen aikajänteen toimintaa eikä huomattavan isoja markkinatilanteen muutoksia pidetä kovin todennäköisinä lyhyen ajan sisällä. Pietikäisen mukaan myös arvonnousupotentiaalin ymmärtämättömyys on noussut esille viime aikoina osittain sosiaalisen median kautta: kohteeseen pannaan liikaa rahaa kiinni ostohinnassa ja remontissa eikä ymmärretä markkinatilannetta tai eri tekijöiden kustannuksia. Haastateltavista kaksi nosti esille myös flippaajan itsensä riskinä.

Ei osteta flippausasuntoa, mikä kaatais meidät sen takia, jos se ei meekään kaupaksi. Aina niin, että se on varaa jättää vuokralle. Nyt kun tehdään yrityspuolella, niin se on vielä tärkeämpi tavallaan, että se menis myydyksi, koska yrityspuolella rahoitus on kallista. Siinä riskinä siis on se, että ne jäis itselle. Yksityishenkilönä oli aina se ”plan B”, että se toimis myös vuokratyössä. Ja sitten vielä ”plan C”, että vois myydä vuokratuttuna. Tietysti tuo rahoitus ja korkojen nousu on yksi riski, mutta flippauksessa se ei oo niin suuri juttu, koska yleensä tarkoituksena on päästä siitä puolesta vuodessa eroon etkä sä enää maksa sitten korkoja. Remontissa voi aina sattua ja tapahtua – hyvät vakuutukset kannattaa olla tai meillä ainakin on, että jos vaikka työmies sattuu

piikkaamaan putken hajalle ja tulee vesivahinko toiseen asuntoon, niin näihin kannattaa varautua – ja ollaan varauduttu. Hyvät ilmoitukset taloyhtiölle, että kuka tekee, mitä tekee ja koska tekee. (Peltola)

Mä luulen, että asuntosijoittajan ja flippaajan suurin riski on ihan se tyyppi itse. Jos ostat liian kalliilla, niin sitä ei oikein välttämättä mikään pelasta enää sen jälkeen. Sinä olet se ainut vastuuhminen ja projektipäällikkö, ja sulla on niin monta hattua päässä siinä. Ja sitten jos se sun talous ei kestä, kantti ei kestä tai tulee joku terveydellinen asia, niin se on sitten siinä. --- Voit ostaa huonon kohteen, mutta jälleen kerran se on sinusta kiinni, jos sinä olet päättänyt, että ostat vaikkakin tietämättäs tai huonolla selvitystyöllä tai innostunut liikaa. Sitten voi tulla jotain yllättäviä kuluja, esimerkiksi jossain yhtiössä on ollut pakko ottaa joku tietty valvoja ja sitten tulee enemmän kuluja kuin mitä ajateltu, mutta jälleen kerran tulee sinuun, että sun täytyy pystyä laskemaan riittävä varmuusvara. (H1)

Tuoton ja verotuksen rooli

Seitsemästä haastateltavasta kuusi tekee osakeyhtiön kautta. Lähes kaikki ovat perustaneet yrityksen verotuksellisista johtuen, sillä osakeyhtiön kautta tehdessä tuotosta maksetaan 20 % yhteisöveroina. Yksityishenkilönä vähäisestä flippauksesta saadut tuotot lasketaan pääomatuloiksi, mutta mikäli toiminta toistuvaa ja suunniteltua, niin verottaja saattaa katsoa toiminnan äkkiä elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi. Tällöin tuotot lasketaan mukaan ansiotuloihin. Haastateltavista viisi kertoi hyödyntäneensä omissa asunnoissaan kahden vuoden asumisen jälkeen saatavaa verohyötyä. Haastateltavista kolme nosti esille myös työn vaativuuden ja oman työn määrän suhteessa tuottoon. Vähemmästä työmäärästä hyväksytään pienempi kate.

Kunhan siinä pysyy se suhde osto- ja myyntihinnan välillä vaan hyvänä, että se kate jää hyväksi. Nyt on kaikista hankalin hetki ostaa, kun kaikki on niin ylihinnalla kaupan. Se tuo sen haasteen ostamiselle, mutta sitten kun markkinatilanne rauhoittuu, niin silloin taas se ostajan markkina helpottuu. Se toki taipuu sitten kumpaankin suuntaan: jos ostat helpommin halvemmalla, niin sitten ne ei myöskään mee niin helposti kaupaksi tai ylihinnalla ainakaan, että menee myös sitten kohtuullisemmalla hinnalla kaupaksi. (Peltola)

Kolmella haastateltavalla ajatusmalli tuoton suhteen on hieman häilyvämpi. Vaikka näistä kolmesta haastateltavasta kahdella on osakeyhtiö, niin heillä kaikilla toiminnasta saatava tuotto on ikään kuin plussaa omasta harrastuksesta. Näillä haastateltavilla on yhteistä se, että he tekevät flippausta omien päivätöidensä ohella eli eivät pysty panostamaan toimintaan samalla lailla, kun tätä päivätöikseen tekevät Hyttinen, Peltola ja Pietikäinen.

Tuoton ja halutun katteen suhteen kaikki haastateltavat oli hyvin samoilla linjoilla. H1, H2 ja Reinilä olivat kaikki sitä mieltä, että alle 10 000 euron katteen vuoksi eivät lähde flippausta tekemään. Prosentteissa hyväksi katteeksi lasketaan 10–20 % myyntihinnasta ja se huomioidaan jo tarjousvaiheessa. Peltola korosti katteen lisäksi myös kohteen läpimenoajan merkitystä. Läpimenoajalla hän viittasi siihen aikaan, kun asunto on hallussa ostohetkestä myyntihetkeen. Mahdollisimman nopealla läpimenoajalla oman pääoman tuotto saadaan maksimoitua. Mannisella ja Oikarisella puolestaan ei ole tuoton suhteen mitään tarkkoja lukuja tavoitteena, sillä he kokevat tuoton harrastuksen mukana tulevana mukavana lisänä eli kaikki on kotiinpäin. Bruttomääräisesti Hyttisen tavoitteena on saada kolme kuukautta kestävästä projektista 50 000 euroa ja H1 arvioi bruttotavoitteen olevan kohdillaan 30 000–40 000 eurossa.

Osakeyhtiön kautta toimintaa harjoittavilla haastateltavilla tuotot laitetaan hyvin pitkälti seuraavaan kohteeseen ja tuleviin remontteihin ainakin toiminnan alussa. Ajattelumallina on, että pikkuhiljaa kohteiden lisääntyessä voi nostaa omaa palkkaa esimerkiksi osinkoina tai jopa palkan muodossa. Haastateltavista neljällä on ideana saada flippauksen avulla kartutettua kassavirtaa, ja niin sanotusti lumipallo pyörimään, jolloin toiminnasta saatavilla tuotoilla voi hankkia myös pitokohteita enemmän salkkuun.

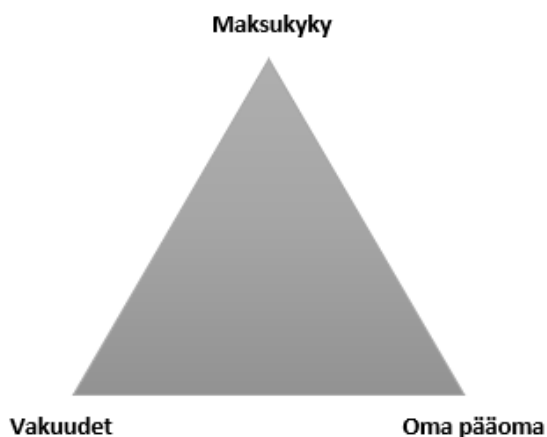
4.4 Rahoituksen näkökulma

Tässä alaluvussa käsitellään yhden haastateltavan, erään rahoituslaitoksen luottojohtajan vastauksia rahoituksen näkökulmasta. Rahoituslaitoksen edustaja esiintyy nimettömänä, ja häneen viitataan nimellä Luottojohtaja. Haastattelu koostui kolmesta eri osa-alueesta. Ensimmäisenä teemana oli yleinen suhtautuminen asuntoflippaukseen ja toisena teemana on kokemukset asuntoflippaajista rahoituksen näkökulmasta. Kolmantena osa-alueena on neuvot ja ajatukset yleisesti asuntoflippaajille ja sitä harkitseville.

Luottojohtajan mukaan asuntoflippaus on ollut tiedossa omana toimintamallinaan ja sitä on harrastettu aina jollain tasolla. Asuntosijoittaminen ja taloudellisen riippumattomuuden tavoittelu on kuitenkin yleistynyt ”tavantallaajien” keskuudessa ihan muutamien viime vuosien aikana. Pankkirintamalla tämä on näkynyt hätäisesti tehtyjen ja yliampuvien lainahakemusten muodossa, ja niiden seurauksena pettyneitä asiakkaita on riittänyt myös. Aihe on nyt pinnalla myös sosiaalisessa medi-

assa ja julkisuudessa, mikä on saanut ihmiset innokkaana tekemään lainahakemuksia lyhyen tai olemattoman harkinta-ajan jälkeen. Asuntoflippausta varten haetut lainahakemukset ovat selkeästi lisääntyneet lähivuosien aikana, mutta suurin osa näistä on jouduttu hylkäämään – yksinkertaisesti siitä syystä, ettei toiminnan aloittamista olla mietitty loppuun saakka. Osasyynä sosiaalisen median ja julkisuuden hehkutus aiheesta, on havaittavissa ylikuumenemista niin perinteisessä asutosijoittamisessa kuin asuntoflippauksessakin. Rahoittajien tyly tehtävä on näissä markkinatilanteissa omalta osaltaan rauhoittaa tilannetta ja katsoa riskit tarkasti suhteessa tavoiteltavaan tuottoon. Yleisesti sijoittaminen nähdään pääsääntöisesti pitkäjänteisenä toimintana, ja sijoittajan tulee itse pohtia oma riskiprofiilinsa ja sen perusteella tehdä omalle profiililleen sopivia sijoituspäätöksiä. Asuntoflippaus nähdään suhteessa korkeariskisenä sijoittamistoimintana, ja joissain tapauksissa sen voi myös laskea spekuloinniksi. Sijoitusmuotona flippaus on hyvä, kunhan siinä ei ole viimeiset rahat kiinni eikä velkavipu ole liian suuri.

Rahoitus pohjautuu kaikessa yksinkertaisuudessaan niin sanottuun palokolmioon. Tulipalo vaatii lämpötilan, hapen ja polttoaineen – kun jonkun näistä tekijöistä ottaa pois, tulipalo sammuu. Rahoituksen palokolmio koostuu myös kolmesta sivusta, jotka huomioidaan rahoitusta myönnettäessä. Merkittävimpana sivuna tuossa kolmiossa on maksukyky: sen tulee riittää mahdollisimman monessa eri tilanteessa, ja vaikka tulisi mitä haasteita, niin maksukyvyyn tulee riittää lainojenhoitoon. Toinen sivu on vakuudet. Perinteisessä asuntoflippauksessa ostetaan erittäin huonokuntoinen asunto ja sitä tarjotaan vakuudeksi – se ei pankin päässä ole vielä siinä vaiheessa kovinkaan kummoinen vakuus. Silloin tarvitaan lisäksi muuta vakuutta. Jos ei lisävakuutta ole, päästään palokolmion viimeiseen sivuun. Se on oma pääoma.



Kuvio 2. Rahoituksen palokolmio luottojohtajan mukaan

Yleisesti voidaan harhautua ajattelemaan, että sijoitusasuntoa varten haettavan ja asuntoplippaukseen haettavan lainan välillä ei ole eroa: pikemminkin flippausta varten haettava laina olisi matalariskisempi, koska laina-aika on lyhyt. Näin mustavalkoista se ei kuitenkaan ole. Sijoitusasunnoissa on se lähtökohta, että niihin hankitaan vuokralaiset, jotka maksavat vuokraa. Näin ollen sieltä tulee tasaista ja suhteellisen varmaa tulovirtaa, ja maksusuunnitelman rakentaminen on selkeää. Flippauksessa kuitenkin asunnon myyntihinta perustuu spekulatioon, ja sillä myyntihinnalla tulisi kattaa asunnon laina. Hyvin usein asuntoplippaajat hakevat ja heille myönnetään bullet-lainoja eli korot hoidetaan laina-aikana, mutta itse lainasumma maksetaan kokonaisuudessaan lyhyen laina-ajan lopuksi. Vaikka näissä on lyhyt laina-aika, niin silti riski kasvaa, koska niiden maksusuunnitelma perustuu kohteen myyntihinnan odotukseen.

Minkälaisia lainoja haetaan ja myönnetään?

Luottojohtajan mukaan lainaa haetaan kappalemääräisesti enemmän yksityishenkilöinä, mutta eumääräisesti enemmän lainoja hakee yritykset. Jos toimintaa tehdään ammattimaisemmin tai määrätietoisemmin, niin yrityksen perustaminen tulee nopeasti eteen. Peruslainalaisuudet yrityksen rahoittamisessa on samat kuin yksityishenkilöllä, mutta lainojen kokoluokka on huomattavasti suurempi. Yksityishenkilöillä lainan määrä on usein muutaman satatuhatta, mutta yrityksillä saattaa lainan määrä nousta jo yli miljoonaan. Kohteiden läpimenoaika on kuitenkin yrityksillä huomattavasti nopeampi ja niitä on yhtä aikaa useampi päällekkäin.

Tyypillisesti lainoja halutaan mahdollisimman korkealla rahoitusasteella eli suurella velkavivulla. Jos vain saisi, niin flippaaja haluaa yleensä 100 %:n velkavivun tai ylikin, jos mukaan lasketaan vielä erikseen remonttiraha. Tämä vaatii vakuutta omasta takaa silloin enemmän ja käytännössä se onnistuu – omarahoitusosuus on silloin vain suurempi ja rahoituksen osuus pienempi. Toinen haluttu laina on bullet, josta jo mainittiin. Bullet on pankin näkökulmasta kuitenkin huono vaihtoehto sen riskisyyden vuoksi. Jonkin verran haetaan myös balloon-lainoja: niissä maksusuunnitelma tehdään esimerkiksi 10-vuotisen lainan mukaisesti eli lainaa lyhennetään kolmen vuoden laina-ajalla sen ajan normaalisti ja loput lainasummasta maksetaan sitten kolmen vuoden päästä laina-ajan päätyttyä. Kuten bullet-lainoihinkin, myös balloon-lainoihin pankki suhtautuu varauksella. Pankkikohtaisesti rahoitusastemaksimi on 70 ja 80 %:n välissä pankin oman riskinoton mukaan. Asuntojen rahoituksessa on hyvä muistaa enimmäisluototusaste eli velkakatto. Pankilla ei yksinkertaisesti ole mahdollisuuksia tai lupaa rahoittaa yli tietyn asteen. Sijoitusasunnon omistaja harvemmin on ensiasunnon

ostaja, eli silloin enimmäisluototusaste on 85 % ja loput pitää olla omaa rahaa tai lisävakuutta. Näin ollen 100 %:n velkavipu ei ole mahdollinen ilman aikaisempaa omaisuusmassaa.

Eryteisesti yritysrahoituksessa, mutta rahoituksessa muutenkin, joskus tulee tätä kommenttia, että on se kumma – ne joilla on niinku asiat hyvin ja olisi maksukykyä, niin ne saa halpaa lainaa ja ne joilla on rahasta tiukkaa, niin niille se laina on jo valmiiksi sitten kallista. Mutta tähänhän se perustuu, että riski hinnoitellaan – korko on se rahan hinta. (H3)

Kokemukset rahoituksen näkökulmasta ja neuvot asuntoflippaajille

Lähtökohdat rahoituksen myöntämiselle tulee olla kunnossa. Jos on muuta tulovirtaa, selkeät suunnitelmat paperilla, kustannuslaskelma tehtynä ja mahdollisesti positiivista näyttöä aikaisempien lainojen hoitamisesta kunnialla, niin sellainen henkilö/yritys saa huomattavasti helpommin lainaa toimintaansa. Jos puolestaan aikaisempi näyttö on hataralla pohjalla ja toiminta on lähempänä todella kallista sisustusremonttiharrastusta, niin se ei rahoittajan näkökulmasta ole uskottavaa tai luottamusta herättävää. Silloin lainan hinta eli korot ovat suuremmat.

Kun osakeyhtiö tulee väliin oikeushenkilönä, tuo se luottojohtajan mukaan lisää kerroksia toimintaan. Käytännössä yrityksellekin oma pääoma pumpataan yleensä omistajien varoista. Se virheajatus, että ”perusta ihmeessä osakeyhtiö ja sitten jos hommat menevät pieleen, niin et ole henkilökohtaisesti vastuussa mistään”, on harhainen. Teoriassa näin on, mutta tyyppillisesti osakeyhtiön lainaan otetaan yrittäjän oma takaus. Jos ei osakeyhtiö pysty maksamaan, niin silloin yrittäjä maksaa sen itse.

Kyllä siellä käytännössä joutuu itse vastuuseen ja samaten myös sitten se, että jos ajatellaan sitä lisävakuutta ja halutaan sitä velkavipua käyttää, niin silloin pitää olla enemmän vakuuksia kuin vaan se ostettava kohde. Joko niiden kohteiden pitää olla kans OY:n nimissä, että on tehty tämmöinen siirto sinne OY:n taseeseen tai sitten pitää antaa yksityishenkilönä sitä vakuutta ja sitten jos se menee taas näin, että firma ei pysty hoitamaan velvoitteitaan, niin sitten menee se henkilökohtainen omaisuus, mikä oli siellä vakuutena. (H3)

Kiireellä ja valmistautumattomuudella ei kannata asioita pilata. Rahoituksen hakemisessa tulee muistaa, että pankit arvioivat riskejä eri näkökulmista ja eri lähtökohdista kuin sijoittaja itse. Pahimmillaan on hätiköity asunnon ostossa jo käsirahan maksuun ja sen jälkeen kysytään rahoitusta. Pettyminen on kova, jos ei pankki rahoitusta myönnäkään. Kuumassa markkinatilanteessa tulee muistaa

terve kriittisyys, eikä lähdetä hätiköimään tai kiirehtimään muiden takia. Asuntoflippaajan ei tule myöskään sokaistua pitkän aikajänteen asioille, vaikka flippaus itsessään lyhytjänteistä onkin. Yksi merkittävä huomionarvoinen asia on, että yhtiölaina menee aina yksittäisen henkilökohtaisen lainan edelle. Jos rahoitettavassa kohteessa on huomattava määrä yhtiölainaa, on se rahoituksen näkökulmasta huono juttu.

5 Johtopäätökset

Tässä tutkimuksen osiossa selvitetään, onko tutkimuksen avulla löydetty ratkaisu tutkimusongelmaan. Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli selvittää asuntoflippaajan taustoja ja toimintatapoja. Johtopäätökset muodostetaan teoreettisen viitekehyksen ja tutkimustulosten summana. Seuraavaksi esitetään johtopäätökset tutkimuksen alussa esitettyjen tutkimuskysymysten mukaisesti ja lopuksi kootaan yhteenveto tutkimusongelmaan.

Asuntoflippaajan tausta

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli kartoittaa yleisesti asuntoflippaajien taustoja eli millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta. Tämän kysymyksen taustalla oli halu selvittää, millaisilla lähtökohdilla flippaamiseen lähdetään ja minkälaista osaamista se vaatii taustalle. Haastatteluihin osallistuneet asuntoflippaajat tulevat hyvin erilaisista lähtökohdista ja eri ammateista. Flippaamiseen ryhtyminen ei siis ammatillisesti vaadi välttämättä osaamista remontoinnista tai myymisestä – erilainen tietämys kuitenkin auttaa merkittävästi. Kaikilla haastateltavilla ensiasunto tai sijoitusasunto sai lähtemään flippaukseen eli kylmiltään tähän toimintaan ei niinkään lähdetä.

Vuoden 2021 Vuokranantajakyselyn perusteella hieman alle 7 % vastanneista omisti yli 10 vuokra-asuntoa. Jos tätä vertaa tämän tutkimuksen otantaan, niin seitsemästä haastateltavasta kolmella eli n. 43 %:lla oli alla 11 flippikohdetta tai enemmän. Pienellä otannalla siis keskimääräinen flippikohdeiden määrä on huomattavasti suurempi kuin pitokohteissa. Suurempi flippikohdeiden määrä oli niillä haastateltavilla, jotka tekevät toimintaa osakeyhtiön kautta päivätöikseen. Alho ja muut (2018, 9) ovat todenneet asuntosijoittamisen olevan enemmän sivutoimista, ja vain harva tekee sitä päivätöikseen. Tästä pienestä otannasta n. 43 % haastateltavista tekee asuntoflippausta päivätöikseen, joten tästä voisi tehdä alustavan johtopäätöksen, että päätoimisessa flippauksessa toiminnan harjoittaminen täyspäiväisesti on yleisempää kuin perinteisessä asuntosijoittamisessa.

Asuntoflippaajan strategia

Toinen tutkimuskysymys lähti siitä näkökulmasta, että onko flippaajilla yleistä käytettyä strategiaa vai onko siinä paljonkin vaihtelevuutta flippaajakohtaisesti. Asuntosijoittamista koskeissa kirjoissa luetellaan pitkä lista erilaisia strategioita tai tyynejä asuntosijoittamiseen, mutta asuntoflippauksesta ei tällaisia strategia- tai tapalistauksia ole saatavilla – ainakaan kirjamuodossa. Asuntoflippauksessa toiminta perustuu aina arvonnousuun – oikeaan aikaan ja oikein toimittuna on mahdollisuudet huomattavalle arvonnousulle ja sen seurauksena tuottoon. Kaarton (2015, 68) mukaan arvonnousu voi tapahtua kolmella eri tavalla, joista kaikki viittaa ainakin pienissä määrin asuntoflippaukseen: ensimmäinen tapa on ajan kulumisen eli asunnon arvo voi nousta ilman mitään toimenpiteitä esimerkiksi markkinatilanteen vuoksi. Toinen tapa on edullinen ostohinta ja asunnon myynti heti voitolla eteenpäin. Kolmas tapa ja selkein flippauksen tapa on remontoinnin avulla arvonnosto. Kaikilla haastateltavilla oli strategiana etsiä mahdollisimman huonokuntoinen asunto ja tehdä siitä upea ja moderni asunto. Flippi tehdään kuitenkin aina kohteen mukaan sopivaksi eikä tiettyä yhtä toimintamallia remontin laajuuden suhteen ollut kenelläkään.

Jos asuntoflippaamisen otetaan viitteitä Markowitzin modernista portfolioteoriasta, tapahtuu se hajauttamalla kohteiden etsintää ja ostamista erilaisiin kohteisiin (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 29-30, 35). Tuloksissa ilmeni, että strategiat ovat hyvinkin erilaisia ja monivivahteisia. Flippaajalla harvoin on selkeää strategiaa, että hankkii vain tietyn kokoisia asuntoja tietyillä kriteeteillä tietyltä alueelta – hajautusta tehdään moneen suuntaan niin sijainnin, asunnon koon ja ostokunnonkin kohdalla. Tulosten mukaan asuntoflippaajalla on usein myös pitokohteita asuntosalissa, mikä toimii myös hajautuksena.

Tutkimustuloksissa ilmeni flippaamisen olevan huomattavasti yleisempää osakeyhtiön kautta kuin yksityishenkilönä – etenkin, jos toimintaa tehdään vähänkään isommalla volyymilla. Osakeyhtiön perustaminen on koettu aika nopeasti aiheellisena. Osakeyhtiön kautta toimiessa verotus on kevyempää, kulut ovat jossain määrin pienempiä ja luovutusvoitto on helppo kohdistaa uusiin kohteisiin helposti. Yksityishenkilönä toimiessa flippauksen harjoittamisessa on tietynlainen vapaus ja rento ote, ja sitä tehdään päivätöiden ohella.

Mitä enemmän flippauksesta tekee itse, sen parempi kate. Pienellä volyymilla tehden itse pystyy hyvin tuota strategiaa toteuttamaan, mutta mikäli haluaa toimintaa laajentaa, on töiden ulkoistaminen ainut mahdollisuus. Ulkoistamalla flippauksen eri osa-alueita ja työtehtäviä, pystyy toimimaan projektin johdossa ja pyörittämään useita kohteita samanaikaisesti. Näin toimien saa oman pääoman kiertonopeuden myös tehokkaaksi.

Yksi iso osa strategiaa on myös kohteeksi valikoitavat asunnot. Lähtökohtaisesti yksiöitä ei pidetä parhaina mahdollisina flippaamiseen, sillä niissä mahdollisuus hyväksyttävään katteeseen on pienempi kuin isommissa asunnoissa. Parhaina kohteina pidetään kaksioita ja kolmioita. Isommat kohteet ovat hyvin potentiaalisia arvonnousun kannalta, mutta riskialttiita niiden jäädessä pitoon. Flippaajilla on omat mieltymyksensä sen suhteen, hankkiiko flippauskohteiksi rivitaloasuntoja vai kerrostaloasuntoja – omakoteja tai erillistaloasuntoja ei mieluusti lähdetä ainakaan alkuun tekemään. Niissä riskit ja huomioitavat asiat ovat merkittävän isoja, ja projektit ovat aikaa vieviä.

Asuntoflippaajan toimintatavat eri osa-alueilla

Viimeinen tutkimuskysymys on johdettu strategiaa koskevasta tutkimuskysymyksestä. Strategia on syvälinen ja monialaisempi aihe, minkä vuoksi yhdellä tutkimuksella on vaikea saada siihen tarpeeksi kattavaa vastausta. Flippaajan toimintatapojen selvittämisellä kuitenkin saa hieman paremman käsityksen myös strategiasta, ja millä tavoin flippaaja sitä toteuttaa.

Resurssien osalta merkityksellisenä nähdään oman työn ja katteen suhde. Itse tehtynä omalle työlle halutaan enemmän katetta. Mitä enemmän ulkoistaa ja vähemmän joutuu itse tekemään, sitä pienempi kate on hyväksyttävämpi. Ulkoistamisella saa vapautettua omia ajallisia resursseja muille osa-alueille – saa kohdistettua omaa työpanosta itselle mieluisaan osa-alueeseen. Rahallisten resurssien osalta toimintamallit riippuvat jonkin verran siitä, tekeekö osakeyhtiön kautta vai yksityishenkilönä. Luvussa 4.4 tarkasteltiin tuloksia rahoituksen näkökulmasta. Luottojohtajan mukaan yksityishenkilöt hakevat määrällisesti enemmän lainoja, mutta yritysasiakkailta lainasummat ovat euromääräisesti suurempia.

Kaarton (2016, 88-105) sekä Oravan ja Turusen (2016, 63-64) mukaan neljä tärkeintä tarkasteltavaa kriteeriä sijoitusasunnon valinnassa on sijainti, kohteen koko, taloyhtiö ja ennen kaikkea hinta. Flippauksessa kohteen osto- ja myyntihinnalla on ensiarvoisen suuri rooli, sillä tuotto perustuu pitkälti

näiden väliseen suhteeseen. Nämä kaikki kriteerit kohteen valinnassa pätevät myös asuntoplippaamisessa, sillä kaikki tulivat esille jossain määrin. Tuloksissa kävi ilmi, että asuntoplippaajat ottavat nämä tekijät hyvin tarkasti huomioon potentiaalista kohdetta etsiessään. Strategiassa huomioidaan flipattavien kohteiden koko ja kriteerit sen suhteen, mutta osa riskien kartoittamista ja ehkäisyä on etsiä kohteita arvioimalla näitä neljää tärkeää tekijää. Asuntosijoittamisessa yleisinä riskeinä nostetaan esille korko- ja markkinariski, mutta tulosten mukaan näitä ei koeta asuntoplippaamisessa yhtä isossa roolissa. Flippaus on lyhyen aikajänteen toimintaa, ja näiden riskien toteutuminen on lyhyessä ajassa epätodennäköistä. Tuloksissa nousi esiin riskinä myös asuntoplippaaja itse. Omalla toiminnalla tai sen puutteella on suuri merkitys, koska toiminnasta on lähtökohtaisesti itse vastuussa. Huomattavin riski itse flippaajaan liittyen on tietämättömyys. Ei selvitetä asioita tarpeeksi, yliarvioidaan oma kokemus, tieto ja taito – näistä helposti syntyy ongelmia.

Luvussa 3.4 tarkasteltiin tuloverolakia ja asunnon luovutusvoittoa. Lain mukaan asunnon luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa, kunhan asunnon on omistanut myyntihetkellä kahden vuoden ajan ja on myös itse asunut asunnossa vähintään kahden vuoden yhtenäisen ajan. (Penttilä 2015; Remes 2021; Verovapaa oman asunnon luovutus 2015.) Toimintamalli on myös asuntoplippaajien keskuudessa yleinen. Näin toimiessa tulee kuitenkin huomioida myös se, että toiminta saatetaan nähdä helposti elinkeinotoimintana, jos se on usein toistuvaa. Tällainen usein toistuva toiminta arvioidaan verottajan toimesta tilannekohtaisesti eli selkeää rajanvetoa tähän ei ole. Mikäli flippausta on tarkoitus tehdä määrätietoisesti ja usea kohde vuodessa, on osakeyhtiön perustaminen perusteltua ja kannattavaa.

Tuloksista voi päätellä, että asuntoplippaajat toimivat useimmiten osakeyhtiön kautta. Verotus on tälle yksi syy. Toinen iso huomio tuotosta on, että asuntoplippaajat eivät lähde projektia tekemään kovin pienen katteen vuoksi. Toiminta on uuvuttavaa niin henkisesti kuin fyysisesti, minkä vuoksi siitä halutaan sen arvoinen kate ja ”palkka työlle”. Osalla flippaajista ajatukset oman työn ja sille palkan laskeminen ei ole isossa roolissa, sillä toiminta nähdään harrastuksena ja palautumiskeinona päivätyöltä. Vähemmästä työstä kelpaa myös pienempi kate, mutta töitä ulkoistaessa on hyvä muistaa myös työn hinta Suomessa. Toimintaa ei ihan kaikille ihmistyypeille suositella, sillä helppoa rahaa flippaus ei ole. Kannattavana nettokatteena pidetään 10–20 %:n osuutta kohteen myyntihinnasta. Tuotto nähdään oman palkan sijaan kassavirtana, jota voidaan hyödyntää toiminnan laajentamisessa, lumipalloefektin luomisessa ja tulevaisuudessa eläkkeen kerryttäjänä.

Yhteenveto

Asuntoflippaajat tulevat hyvin erilaisista lähtökohdista, eikä toiminnan aloittaminen vaadi välttämättä koulutusta. Tiedosta ja aiheen tuntemisesta on kuitenkin merkittävä hyöty, eikä siihen kannata lähteä ilman perehtymistä asuntosijoittamiseen. Erilaisia strategioita flippaamiselle on monia – yhtä paljon kuin on flippaajiakin. Yleinen toimintamalli kuitenkin on, että mahdollisimman huonokuntoisesta asunnosta tehdään upea yksilö muutaman kuukauden panostuksella, ja siitä olisi toiveena saada tuottoa ja palkkaa omalle työlle. Fyysisen muutoksen flippauskohteissa tekee lähinnä flippaajat itse ulkoistaen luvanvaraiset työt, kuten sähkö- ja putkityöt. Tiedossa kuitenkin on, että laajamittaisessa toiminnassa työtä ulkoistamalla on mahdollisuus isoon volyymin ja flippaustoiminnan kasvattamiseen.

Toimintaa harjoitetaan enemmän päivätöiden ohella kuin täyspäiväisesti, minkä vuoksi flippaus nähdään työn sijaan harrastuksena ja siitä saatavat tuotot bonuksena. Osakeyhtiön perustaminen tulee nopeasti vastaan, jos toimintaa aikoo tehdä määrätietoisesti isommalla volyyymilla. Usein flippaajalla on osakeyhtiö oman päivätyön rinnalla, vaikka toiminta olisikin pienimuotoisempaa.

Rahoituslaitoksen edustaja näkee asuntoflippauksen hyvänä sijoitusmuotona, kunhan toiminnalle on hyvät lähtökohdat. Flippaamiseen lähtevän sijoittajan tulee olla perehtynyt toimintaan liittyviin kuluihin, ja esittää osaamisensa esimerkiksi aikaisempien näyttöjen tai lukujen perusteella, jolloin rahoituksen hakija nähdään asiansa osaavana ja luottonsa hoitavana. Näin rahoituksen saaminen on huomattavasti helpompaa. Niin yksityishenkilönä kuin osakeyhtiön kautta tehdessä rahoittaja miettii rahoituksen myöntämistä niin sanotun rahoituksen palokolmion kautta, joka esiteltiin luvussa 4.4. Isoimpia tekijöitä on maksukyky, vakuudet ja oma pääoma. Nämä ovat samat niin yksityishenkilön kuin yrityksen luotonannossa. Mikäli jokin palokolmion osa puuttuu tai on vajavainen, on rahoituksen saaminen hyvin vaikeaa tai mahdotonta.

6 Pohdinta

Tutkimuksen onnistuminen

Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa asuntoflippaajien taustoja ja toimintamalleja flippauksen prosessin eri osa-alueilla. Työn aluksi esiteltiin tutkimusasetelma, jonka jälkeen siirryttiin teoriaosuuteen. Teoriaosuudessa pystyttiin esittämään asuntoflippaukseen liittyvää teoriaa

asuntosijoittamiseen liittyvän kirjallisuuden avulla. Teoriaosuutta rakentaessa tuli pitää mielessä se osa asuntosijoittamisesta, joka on yhteistä asunoflippauksen kanssa. Teoriatiedon kerääminen ja rakentaminen oli suhteellisen haastavaa, koska itse asunoflippauksesta ei löytynyt kovin helposti lähteitä tai muita tutkimuksia. Haastateltavia oli helppo etsiä sosiaalisen median avulla ja myöskin haastatteluita saatiin sovittua nopealla aikataululla, sillä kieltäytyviä vastauksia ei tullut. Haastattelukutsuja lähetettiin lopullisen haastattelumäärän lisäksi (8 kpl) viidelle, mutta heiltä ei tullut vastauksia ollenkaan. Haastateltavia olisi voinut saada vielä lisää esimerkiksi Facebookin ”Asunoflippaus”-ryhmästä, mutta aineiston saturoitumisen vuoksi lisähaastatteluille ei koettu tämän tutkimuksen kannalta tarvetta. Haastatteluiden jälkeen tutkimusaineiston analysointi vei aikaa, sillä litteroitua haastatteluaineistoa oli paljon. Teemoittelun avulla kuitenkin analyysi saatiin tehtyä ja tulokset kirjattua.

Tutkimuksen avulla saatiin hyvin vastaus alussa asetettuun tutkimusongelmaan, minkä perusteella voidaan tutkimuksen sanoa onnistuneen. Aineistonkeruussa käytettiin teemahaastatteluita, joista saatiin kerättyä hyvin tarpeellista ja oleellista tietoa asetettuun tutkimusongelmaan nähden. Asunoflippaajan tausta ja toimintatavat koostuu eri asioista, minkä vuoksi teemahaastattelurunko koostettiin kolmesta eri teemasta. Näin toimien tutkimusongelmaan saatiin laajempi näkökulma. Lopuksi tutkimuksen johtopäätöksissä verrattiin tuloksia teoriaosuuteen.

Jatkotutkimukset

Tutkimuksen aihe on vähäntunnettu asuntosijoittamisen muoto, eikä siitä suoraan löytynyt entuudestaan tutkimuksia. Aiheesta olisi tarpeen tehdä tutkimuksia vielä tarkemmin. Sopivia erilaisia näkökulmia voisi olla strategioiden tutkiminen esimerkiksi määrällisen tutkimuksen keinoin, tai aiheen taustalla oleva trendi-ilmiö 2020-luvulla. Myös sellaisten asunoflippaajien toimintatapojen tutkiminen voisi olla tarpeen, joilla on kokemusta jo useammasta kymmenestä flippikohteesta. Tällaisten asunoflippaajien etsiminen haastateltaviksi voi olla hieman haastavampaa. Tämän tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa vasta asunoflippaajien taustoja ja toimintatapoja, ja tutkimus toimii hyvin pintapuolisena raapaisuna aiheesta. Näin ollen strategiaa tai ilmiön suosiota voisi vielä tutkia lisää, jolloin asunoflippauksesta saataisiin lisää tutkimustietoa.

6.1 Tutkimuksen luotettavuuden ja eettisyyden arviointi

Koko tutkimusprosessin ajan otettiin huomioon eri luotettavuustekijät, ja niiden avulla luotettavuuden tarkastelu oli helpompaa. Aiheen ollessa myös itselle mielenkiintoinen, tuli tutkimuksen eri vaiheissa tarkastella kriittisesti myös omaa suhtautumista työn etenemiseen ja tuloksiin. Teoriaosuudessa tuli kiinnittää erityistä huomiota aiheen relevanttiuteen tutkimuksen kannalta, ettei teoriaosuus lähtenyt laajentumaan liikaa. Opinnäytetyön kannalta pyrittiin teoriaan saamaan kaikki oleellinen tieto tiivistetysti. Lähteiden laatua arvioidessa kiinnitettiin huomiota lähteen julkaisijaan tai kirjoittajaan, julkaisuajankohtaan ja -paikkaan. Kansainvälisten lähteiden löytäminen aiheesta oli hyvin haasteellista, mutta niitäkin saatiin teoriaosuuteen muutama. Tutkimuksen aihe koskee lähinnä toimintaa Suomessa, sillä teoriaosuuden tieto ja haastateltavat ovat suomalaisia. Ajankohtaisen markkinatiedon löytäminen Suomesta on myös helpompaa ja relevantimpaa, kuin ulkomailla tapahtuvan asuntoflippauksen.

Tutkimuksen aineisto kerättiin kahdeksan eri teemahaastattelun avulla nimenomaisesti tätä tutkimusta varten, minkä vuoksi tulokset ovat relevantteja. Jo haastattelukutsuja lähetettäessä tuotiin esille anonyyminä pysymisen mahdollisuus, jonka avulla haastateltavat pystyivät halutessaan esiintymään tutkimuksessa anonyyminä. Halu anonyyminä esiintymiseen myös varmistettiin kaikilta haastateltavilta jo haastattelun aikana. Tutkimusongelman kannalta tämä määrä haastatteluita nähtiin riittävänä. Tutkimuksen tulokset dokumentoitiin tarkasti, ja ne pyrittiin analysoimaan sekä raportoimaan objektiivisesti. Objektisuutta arvioidessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tutkimuksen resurssien rajallisuudet. Tutkimusongelman kannalta pyrittiin tutkimusaineistosta rajaamaan mukaan kaikki oleellinen tieto analysoimalla aineistoa useaan kertaan ja eri näkökulmista, mutta kuitenkin tutkimusaineistoa vääristämättä tai sivuuttamatta. Kuten kaikissa tutkimuksissa, on tässäkin mukana inhimillisen virheen mahdollisuus. Tämä on kuitenkin pyritty minimoimaan mm. haastatteluiden äänittämisellä ja haastatteluaineiston litteroimisella, jolloin haastatteluaineistoon pystyttiin palaamaan vielä myöhemmin.

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida perinteisten valideetti- ja reliabiliteettikäsitteiden lisäksi myös luotettavuuden, siirrettävyyden, riippuvuuden ja vahvistettavuuden avulla. Tutkimuksessa tutkittiin niitä asioita, joita pitikin. Tutkimustulokset pyrittiin tuomaan esille luotettavasti tarkan dokumentoinnin avulla, jolloin johtopäätösten tekeminen oli helpompaa ja tarkempaa. Siirrettävyys ja riippuvuus on myös tutkimuksen osalta mahdollista prosessin tarkan

dokumentaation vuoksi, ja näin ollen tutkimus on helppo toteuttaa uudelleen. Tutkimuksen vahvistettavuus on myös helppoa tutkimusaineiston dokumentoinnin avulla, ja kaikilta haastateltavilta varmistettiin myös haastattelun yhteydessä mahdollisuus vielä palata asian tiimoilta tarkentavilla kysymyksillä, mikäli niitä ilmenee aineistoa analysoitaessa.

Lähteet

- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Valtioneuvoston kanslia. Julkaistu 22.3.2018. Viitattu 24.9.2021. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Asplund, T. 2016. Pankkien vakavaraisuussäätelyn uudistus loppusuoralla. Suomen Pankki. Euro ja Talous 19.5.2016. Viitattu 6.3.2022. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/2/pankkien-vakavaraisuussaatelyn-uudistus-loppusuoralla/>.
- Asuntomarkkinat 2022 -ennuste. 2022. Kansantalouden tutkimusryhmä. Pellervon Taloustutkimus. Julkaistu 16.2.2022. Viitattu 26.2.2022. <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2022-ennuste.html>.
- Brotherus, J. & Keskinen, J. 2021a. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Q3/2021. Julkaistu 8/2021. Viitattu 24.10.2021. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/08/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_3-2021.pdf.
- Brotherus, J. & Keskinen, J. 2021b. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Q4/2021. Julkaistu 11/2021. Viitattu 5.3.2022. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/11/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_4_2021.pdf.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 2.p. Tampere: Vastapaino.
- Euroopan unionin pankkisäätely Baselin suositusten loppuunsaattamiseksi valmisteilla. 2019. Finanssivalvonnan toimintakertomus. Julkaistu 16.3.2020. Viitattu 6.3.2022. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/toimintakertomukset/toimintakertomus_2019/toimintakertomus_2019.pdf.
- Hakala, K. 2020. Valmiuslain käyttöönottaminen korona-aikana. Näin eduskunta toimii. Artikkelit Eduskunnan verkkosivuilla maaliskuussa 2020. Viim. päivitys 8.10.2021. Viitattu 9.10.2021. https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/LATI/Sivut/valmiuslain-kayttoonottaminen-koronavirustilanteessa.aspx.
- Helenius, J. 2021. Basel III:n viimeistely toteutettava EU:ssa. Finanssivalvonnan blogi 15.12.2021. Viitattu 6.3.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/blogit/2021/basel-iiin-viimeistely-toteutettava-eussa/>.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2000. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud. p. Helsinki: Tammi.

Huotilainen, H. 2021. Onko nykyisessä korkotasossa enää mitään tolkkua? ”Asuntolaina-asiakkaan näkökulmasta tilanne on erittäin hyvä”. Arvopaperi 14.2.2021. Viitattu 29.9.2021. <https://www.arvopaperi.fi/uutiset/onko-nykyisessa-korkotasossa-ena-mitaan-tolkkua-asuntolaina-asiakkaan-nakokulmasta-tilanne-on-erittain-hyva/881227a9-a672-4bf8-81c3-4d71d3844cbd>.

Huru, H. & Kaarto, M. 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti. Tampere: KM Growth & Ostan Asuntoja HH.

Hyttinen, T. 2021. Miten asuntoflippaus toimii? Blogikirjoitus Tokko Groupin verkkosivuilla 5.4.2021. Viitattu 12.3.2022. <https://www.tokko.fi/lukupaketit/miten-asuntoflippaus-toimii>.

Juuti, P. & Puusa, A. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Helsinki: Gaudeamus 2020. Viitattu 29.1.2022. <https://janet.finna.fi/>, Ellibs.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Osta – kehity – vaurastu. 5. p. Tampere: KM Growth.

Kallio, M. 2012. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. Tilisanomat 13.3.2012. Viitattu 13.3.2022. <https://tilisanomat.fi/kirjanpito-ja-verotus/perustajaurakoinnin-arvonlisaverotus>.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8. uud. p. Helsinki: Alma Talent.

Kananen, J. 2008. Kvali. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 8.1.2022. <https://janet.finna.fi/>, Booky.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 9.1.2022. <https://janet.finna.fi/>, Booky.

Kananen, J. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas: avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 23.1.2022. <https://janet.finna.fi/>, Booky.

Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi. 2021. Newsecin julkaisu. Kevät 2021. Viitattu 9.10.2021. https://www.newsec.fi/globalassets/finland/referenssit--raportit/markkinakatsaukset/kiinteistomarkkinakatsaus-suomi/Newsec_FPO_kevat2021_web.pdf?utm_campaign=unspecified&utm_content=unspecified&utm_medium=email&utm_source=apsis_newsletter&pe_data=DT_42415C45714244514B7547405C45794243%7CT_522146962.

Kostiainen, J. 2021a. Asuntomarkkinakatsaus Q2-2021 – Hellettä asuntomarkkinoilla. Nordea 18.6.2021. Viitattu 9.10.2021. <https://corporate.nordea.com/article/66209/asuntomarkkinakatsaus-q2-2021-hellette-asuntomarkkinoilla->

Kostiainen, J. 2021b. Asuntomarkkinakatsaus Q3-2021 – Helle väistyy. Nordea 30.9.2021. Viitattu 23.10.2021. <https://corporate.nordea.com/article/67925/asuntomarkkinakatsaus-q3-2021-helle-y>.

Kukko, T. 2021. Asunnon flippaus. Blogikirjoitus Tuomas Kukon verkkosivuilla 14.1.2021. Viitattu 13.3.2022. <https://tuomaskukko.fi/asunnon-flippaus/>.

Lindholm, P. 2022. Venäjän hyökkäys laittoi ennusteet asuntomarkkinoista uusiksi – näin sota vaikuttaa asuntokauppaan ja hintojen nousuun. YLE:n artikkeli 27.2.2022. Viitattu 15.4.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-12329456>.

Marttila, E. 2020. Asuntosijoittajan investointipäätökset. Pro gradu -tutkielma. Vaasan yliopisto, kauppatieteellinen tiedekunta, laskentatoimi ja rahoitus. Viitattu 30.11.2021. https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/10738/UVA_2020_Marttila_Elina.pdf?sequence=2&isAllowed=y.

Meriläinen, U. 2017. Persaukisesta keltanokasta kasvoi rohkea asuntosijoittaja: ”Alkuaikoina hurjastelin hullun riskillä”. YLE:n artikkeli 14.5.2017. Viitattu 24.10.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-9607915>.

Merrill, T. N.d. Flipping houses: how to get started. FortuneBuilders. Viitattu 17.9.2021. <https://www.fortunebuilders.com/flipping-houses/>.

Mitkä asiat vaikuttavat asunnon arvoon nyt ja tulevaisuudessa? 2020. Artikkelin Neliöt Liikkuu LKV Oy:n www-sivuilla 11.10.2020. Viitattu 29.9.2021. <https://neliotliikkuu.fi/2020/10/11/mitka-asiat-vaikuttavat-asunnon-arvoon-nyt-ja-tulevaisuudessa/>.

Myllymäki J. & Varonen, S. 2014. Huoneisto-osakkeiden myynti – elinkeinotoiminnan ja muun toiminnan tulolähteen välinen rajanveto. Verohallinnon ohje. Diaarinumero A209/200/2014. Päivitetty 20.3.2015. Viitattu 13.3.2022. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/47684/huoneistoosakkeiden-myynti-elinkeinoto/>.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 9. p. Helsinki: Alma Talent.

Osakeasuntojen hinnat. 2021. Tilastokeskus 28.1.2022. Viitattu 6.3.2022. https://www.stat.fi/til/ashi/2021/12/ashi_2021_12_2022-01-28_fi.pdf.

Pankkien vakavaraisuussäädösten Basel III. 2022. Finanssiala ry 13.1.2022. Viitattu 6.3.2022. <https://www.finanssiala.fi/aiheet/basel-iii/#/>.

Penttilä, S. 2015. Elinkeinotoiminnan tuloa vai oman asunnon luovutusvoitto? Tilisanomat 18.3.2015. Viitattu 13.3.2022. <https://tilisanomat.fi/nuijan-kopautukset/yritysverotus/elinkeinotoiminnan-tuloa-vai-oman-asunnon-luovutusvoitto>.

Remes, M. 2021. Asuntoflippaaja, selvitä myös verokohtelu. Taloustaito 15.4.2021. Viitattu 13.3.2022. <https://www.taloustaito.fi/Vero/asuntoflippaaja-selvita-myos-verokohtelu/#ff8b56dc>.

Roberts, R. & Kraynak, J. 2014. Flipping Houses for Dummies. 2. p. New Jersey: John Wiley & Sons. Viitattu 12.3.2022. <https://books.google.fi/books?id=TECCAgAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=fi#v=onepage&q&f=false>, Google-kirjat.

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

Suomen Pankki. N.d. Rahalaitosten uusien kotitalous- ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit Suomessa. Päivitetty 31.3.2022. Viitattu 2.4.2022. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/kuviopankki/rahoituksen-suhdannemittarit/riskien-hinnoittelu-lainanannossa-tai-arvopaperimarkkinoilla/laskennalliset_korkomarginaalit/.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 5. uud. p. Helsinki: Tammi.

Varainsiirtovero n.d. Verohallinto. Päivitetty 14.2.2022. Viitattu 13.3.2022. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä. 2021. Suomen Pankki. Euro ja Talous 4.5.2021. Viitattu 6.3.2022. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/1/velkakatto-ja-asuntolainojen-pituusrajoitus-tarvitaan-patoamaan-rahoitusvakausriskeja/>.

Verovapaa oman asunnon luovutus 2015. Verohallinnon ohje. Diaarinumero A83/200/2015. Antopäivä 23.6.2015. Viitattu 13.3.2022. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa_oman_asunnon_luovutu2/.

von Gerich, J. 2022. Blogi: EKP lähetti myrskyvaroituksen velallisille. Nordean blogi. Julkaistu 4.2.2022. Viitattu 5.3.2022. <https://corporate.nordea.com/article/72202/blogi-ekp-laehetti-myrskyvaroituksen-velallisille>.

Vuokranantajakysely 2021. Suomen Vuokranantajat ry:n tekemä kyselytutkimus ajalta 19.11. – 7.12.2020. Viitattu 29.9.2021. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2021/>.

Väänänen, P. 2017. Asuntosijoittamisen 10+1 keskeistä riskiä. Asuntosalkunrakentaja-blogi 3.4.2017. Viitattu 7.11.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>.

Väänänen, P. 2018. Flippaus – Osta, remontoi ja myy -strategia asuntosijoittamisessa. Asuntosalkunrakentaja-blogi 4.2.2018. Viitattu 24.9.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>.

Wihanto, V. 2021. Kati ostaa pommikuntoisia asuntoja, remontoi ne ja myy eteenpäin kymppitonien voitolla – näin asuntojen flippaus toimii. Avotakka 7.9.2021. Viitattu 12.3.2022. <https://www.meillakotona.fi/artikkelit/asuntojen-flippaus>.

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelurunko

Tutkimuskysymys	Teoria	Haastattelukysymys ja mahdolliset tukikysymykset
Millaiset ihmiset tekevät asuntoplippausta?	Luku 3 Luku 3.1 Luku 3.2	<ul style="list-style-type: none"> - Kerrotko alkuun omasta taustastasi? - Mikä on koulutuksesi? - Mikä on nykyinen ammattisi ja työsuhdemuoto? - Onko sinulla kokemusta muusta sijoittamisesta? - Millainen historia sinulla on flippauksen parissa? - Kokemus remontoinnista tai muista asuntoplippauksen osa-alueista ennen aloittamista?
Millainen on asuntoplippaajan strategia?	Luku 3.3 Luku 3.4 Luku 3.5	<p>Millainen on strategiasi?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teetkö yksityishenkilönä vai yrityksenä? - Teetkö itse vai ulkoistettuna? - Millaisia asuntoja flippaat? - Mitä yleensä teet asunnolle (kaikki purkuun vs. pientä pintaremonttia)? - Millaisia asuntoja teet?
Millaisia toimintatapoja asuntoplippaajalla on prosessin eri osa-alueilla?	Luku 3 Luku 3.1 Luku 3.2 Luku 3.3 Luku 3.4 Luku 3.5	<p>Miten käytät eri resursseja?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mihin kohdistat omat työtuntisi? - Miten kohdistat rahalliset resurssit? - Mikä osa-alue on mielestäsi flippauksen kannalta merkittävin? <p>Millaisia riskejä tunnistat toiminnassa?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miten varaudut riskeihin? - Miten ehkäiset riskejä? <p>Miten näet tuoton ja verotuksen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Missä pisteessä koet tuoton suhteessa riskeihin kannattavana? - Kuinka tarkkaan suunnittelet prosessia "oman palkan" suhteen?

Liite 2. Sähköpostitiedustelu potentiaaliselle haastateltavalle

Hei (potentiaalisen haastateltavan nimi)!

Olen liiketalouden opiskelija Jyväskylän ammattikorkeakoulussa ja teen tällä hetkellä opinnäytetyötä asuntoplippaajista ja heidän toimintatavoista/strategioista. Tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa, millainen henkilö flippaajan taakse yleisesti kätkeytyy ja selvittää yleisimpiä toimintatapoja flippauksessa.

Kerään aineistoa teemahaastatteluiden avulla eli haastattelu käytäisiin tiettyjen teemojen ympäriltä keskustelun omaisesti Zoomissa tai Teamsissa. Haastatteluun on mahdollista osallistua anonyymisti, ellei halua omaa nimeään tai muita yksityiskohtia julkiseen tietoon opinnäytetyöhön. Haen haastateltaviksi sellaisia henkilöitä, joilla olisi kokemusta mielellään jo useammasta flippikohteesta, jotka olisi tehty nimenomaan ORM-strategialla.

Mikäli sinulla/teillä olisi mielenkiintoa lähteä mukaan haastateltavaksi, niin laitahan viestiä, niin sovitaan molemmille sopiva aika. Haastattelun kesto n. 30 min–1h. Ajankohta haastattelulle olisi lokakuun lopulla/marraskuun alkupuolella.

Kiitos vastauksesta jo etukäteen!

(Yhteystiedot)

Liite 3. Saatekirje haastateltaville

Saate haastateltavalle

Haastattelija/opiskelija

Hanna Salonen, 040 *****, sähköpostiosoite

Opiskelijatunnus ****, Tradenomi, Liiketalous, Jyväskylän ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön aihe ja tavoite

Kartoitus ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajista ja heidän toimintatavoistaan

Tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa ja selvittää, millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta ja mikä siinä kiinnostaa. Tämän lisäksi kartoitetaan ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajien yleisimpiä toimintatapoja ja strategioita.

Haastattelun toteutus

Haastattelu toteutetaan etänä Microsoft Teamsin kautta. Haastattelun arvioitu kesto on noin 30–60 minuuttia. Haastattelu tallennetaan opiskelijan Onedrive-kansioon myöhempää käyttöä varten.

Aineiston käsittely ja hallinta

Opinnäytetyössä käytetään laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Aineisto kerätään haastatteluiden avulla. Haastattelut tallennetaan äänimuodossa (video- tai ääninauhitus), jotka myöhemmin litteroidaan kirjalliseen muotoon. Aineisto tallennetaan opiskelijan henkilökohtaiseen Onedrive-kansioon, ja vain opiskelijalla on pääsy kyseiseen kansioon. Aineistoa käytetään luottamuksellisesti ainoastaan opinnäytetyön tekemisen yhteydessä, ja kaikki materiaalit tuhoetaan tutkimuksen ollessa valmis. Valmiista opinnäytetyöstä poistetaan haastateltavan pyynnöstä suorat tunnistetiedot (kuten nimi ja yritys) anonymiteetin säilymiseksi. Valmis opinnäytetyö julkaistaan Theseuksessa (www.theseus.fi).

Tutkimuskysymykset

- Millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta?
- Millaista strategiaa asuntoflippaaja toteuttaa?
- Millaisia toimintatapoja asuntoflippaajalla on prosessin eri osa-alueilla?

Haastattelun sisältö pääpiirteittäin

Taustatiedot

Tutkimuskysymys: Millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta?

- Millainen on oma taustasi?
 - o ammatti, työsuhdemuoto, kokemus muusta sijoittamisesta, kiinnostus asuntoflippaamista kohtaan, flippikohteiden määrä, kokemus flippauksen parissa, kokemus remontoinnista tai muista flippauksen osa-alueista ennen flippaamisen aloittamista

Strategia

Tutkimuskysymys: Millaista strategiaa asuntoplippaaja toteuttaa?

- Millainen on strategiasi?
 - o yksityishenkilönä vai yrityksenä, itse vai ulkoistettuna, minkälaisia asuntoja, mitä asunnosta yleensä remontoidaan

Toimintatavat eri osa-alueilla

Tutkimuskysymys: Millaisia toimintatapoja asuntoplippaajalla on prosessin eri osa-alueilla?

- Miten käytät eri resursseja?
 - o aikataululliset, rahalliset, työpanokseen liittyvät, mikä osa-alue flippauksen kannalta merkittävin
- Millaisia riskejä tunnistat toiminnassa?
 - o mitä tiedostettuja riskejä toiminnassa, riskeihin varautuminen ja niiden toteutumisen ehkäisy
- Miten näet tuoton ja verotuksen?
 - o tuotto riskeihin nähden – milloin kannattavaa? Suunnitelmallisuus tuoton ja ”oman palkan” suhteen

Liite 4. Saatekirje rahoituslaitoksen haastateltavalle

Saate haastateltavalle

Haastattelija/opiskelija

Hanna Salonen, puh. 040 *****, sähköpostiosoite

Opiskelijatunnus ****, Tradenomi, Liiketalous, Jyväskylän ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön aihe ja tavoite

Kartoitus ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajista ja heidän toimintatavoistaan

Tutkimuksen tavoitteena on kartoittaa ja selvittää, millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta ja mikä siinä kiinnostaa. Tämän lisäksi kartoitetaan ”osta, remontoi ja myy” -asuntosijoittajien yleisimpiä toimintatapoja ja strategioita.

Haastattelun toteutus

Haastattelu toteutetaan etänä Microsoft Teamsin kautta. Haastattelun arvioitu kesto on noin 30–60 minuuttia. Haastattelu tallennetaan opiskelijan Onedrive-kansioon myöhempää käyttöä varten.

Aineiston käsittely ja hallinta

Opinnäytetyössä käytetään laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Aineisto kerätään haastatteluiden avulla. Haastattelut tallennetaan äänimuodossa (video- tai ääninauhitus), jotka myöhemmin litteroidaan kirjalliseen muotoon. Aineisto tallennetaan opiskelijan henkilökohtaiseen Onedrive-kansioon, ja vain opiskelijalla on pääsy kyseiseen kansioon. Aineistoa käytetään luottamuksellisesti ainoastaan opinnäytetyön tekemisen yhteydessä, ja kaikki materiaalit tuhotaan tutkimuksen ollessa valmis. Valmiista opinnäytetyöstä poistetaan haastateltavan pyynnöstä suorat tunnistetiedot (kuten nimi ja yritys) anonymiteetin säilymiseksi. Valmis opinnäytetyö julkaistaan Theseuksessa (www.theseus.fi).

Tutkimuskysymykset

- Millaiset ihmiset tekevät asuntoflippausta?
- Millaista strategiaa asuntoflippaaja toteuttaa?
- Millaisia toimintatapoja asuntoflippaajalla on prosessin eri osa-alueilla?

Haastattelurunko

(*Vastaukset huomioiden liike- ja pankkialaisuudet)

Yleisesti suhtautuminen asuntoflippaukseen

- Milloin ilmiö on tullut sinulle tutuksi?
- Millaisena sijoittamismuotona itse näet asuntoflippaamisen?
- *Miten suhtaudut asuntoflippaajiin yleisesti?
- *Nähdäänkö asuntoflippaajan rahoittaminen riskisempänä kuin ns. tavallisen asuntosijoittajan?

Kokemukset asuntoflippaajista rahoituksen näkökulmasta

- Haetaanko rahoitusta enemmän yksityishenkilönä vai yrityksenä?
- Onko erityisen negatiivisia/positiivisia kokemuksia?
- *Millaisia lainoja asuntoflippaajat yleensä hakevat?
- *Millaisia lainoja asuntoflippaajille myönnetään?
- *Onko jotain hyviä/huonoja piirteitä asuntoflippaajan toiminnassa, mitkä määrittävät rahoituksen saamisen?

Neuvot asuntoflippaajille tai sitä harkitseville

- Mitä haluaisit kertoa yleisesti asuntoflippaajille rahoituksen hakemisesta tai yleisesti ilmiöstä?
- Mitä toivoisit asuntoflippaajien selvittävän ennen rahoituksen hakemista?
- *Millaisilla lähtökohdilla aloittava yritys saa rahoitusta asuntoflippaustoimintaan?