



Emmi Halsas

# Asuntosijoittaminen Helsingissä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tradenomi

Opinnäytetyö

Toukokuu 2022

## Tiivistelmä

Tekijä:	Emmi Halsas
Otsikko:	Asuntosijoittaminen Helsingissä
Sivumäärä:	35 sivua + 1 liite
Aika:	Toukokuu 2022
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja:	Lehtori Leena Aalto

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitä asuntosijoittaminen on ja millaista tuottoa asuntosijoittamisella on mahdollista saada eri alueilla Helsingissä. Opinnäytetyössä arvioitiin, miten eri alueet vaikuttavat sijoitusasunnoista saatavaan vuokratuottoon. Lisäksi tarkasteltiin, miten velkavipu vaikuttaa asuntosijoittamisesta saatavaan tuottoon ja millaisia eroja tuotoissa on eri kokoisissa asunnoissa. Viitekehksessä käytiin läpi asunnon ostoa, eri strategioita, riskejä ja asunnon rahoitusta.

Työn tutkimus toteutettiin määrällisenä tutkimuksena. Tutkimusaineisto oli Kiinteistöväylitysalan Keskusliiton julkaisema aineisto Helsingissä toteutuneiden asuntokauppojen osalta vuonna 2021. Alueiden vertailussa käytettiin Tilastokeskuksen julkaisemaa jakoa neljään eri kalleusalueeseen, jossa alue yksi on kallein ja alue neljä edullisin. Vuokrien aineistona käytettiin Etuoven julkaisemaa aineistoa Helsingin keskivuokrista postinumeroittain. Aineistojen pohjalta tehtiin erilaisia laskelmia ja kuvioita ja niiden avulla analysoitiin saatuja tuloksia.

Tuloksista ilmeni, että korkeinta vuokratuottoa saa Helsingissä Itä- ja Koillis-Helsingistä, jotka kuuluvat alueille kolme ja neljä. Velkavipua käyttämällä sijoittaja saa korkeampaa tuotto omalle pääomalle. Huoneluvun mukaan kaikilla eri alueilla korkeinta tuottoa saa sijoittamalla yksiöihin, mutta alueesta riippuen myös kaksioista ja kolmioista saa korkeaa vuokratuottoa.

Selvityksestä kävi ilmi, että vuokratuottoon keskittyvä asuntosijoittaminen on kannattavinta alueilla, joiden asuntojen hinnat ovat edullisempia. Näitä alueita on Helsingissä alueilla kolme ja neljä. Tarkempia alueita ovat muun muassa Kontula-Vesala, Koskela, Jakomäki-Alppikylä ja Mellunmäki. Saadakseen parasta tuottoa sijoittajan kannattaa vuokratuoton lisäksi keskittyä myös muihin tekijöihin kuten asunnon arvonnousuun.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, velkavipu, Helsinki

## Abstract

Author: Emmi Halsas  
Title: Housing investing in Helsinki  
Number of Pages: 35 pages + 1 appendix  
Date: May 2022  
Degree: Bachelor of Business Administration  
Degree Programme: Business Administration  
Specialisation option: Accounting and Finance  
Instructor: Leena Aalto, Senior Lecturer

---

The purpose of the thesis was to examine what housing investment is and to discover how much return can be made by investing in apartments in different areas of Helsinki. An additional goal was to explore how leverage and the size of the investment apartment can affect to return on equity. The theoretical part includes what housing investment is and also purchasing of an apartment, risks of housing investment, different strategies and apartment financing.

The research was executed as a quantitative study. Data published by Federation of Real Estate Agency was used as research material and it contained debt-free prices of sold apartments in Helsinki in year 2021. Statistics Finland has published a division into four different regions in Helsinki. There are four areas in different price ranges. Area one is the most expensive and area four the least expensive. The division was used to compare the areas. Etuovi's article on average rent prices in Helsinki by postal code was used as material for the study. The collected data was analyzed and various return calculations were calculated to differentiate housing investments.

The results showed that the highest rental profit is obtained in areas located in Eastern and Northeast Helsinki, which belong to Statistics Finland's regions three and four. Investors get a higher return on equity by using debt money. According to the numbers of rooms, the highest return is obtained by investing in studios but depending on the area, two-room and three-room apartments can also receive a high rental profit.

The study showed that housing investment focused on rental income is most profitable in areas with lower housing prices for example Kontula-Vesala, Koskela, Jakomäki-Alppikylä and Mellunmäki. In order to get the best return, the investor should focus not only on rental income but also on other factors such as the increase in the value of the apartment.

Keywords: real estate investing, housing investing, investing, leverage, Helsinki

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	2
1.2	Selvityksen rajaus	2
2	Asuntosijoittaminen	2
2.1	Asuntosijoittamisen aloittaminen	3
2.2	Asuntosijoittamisen riskit	4
3	Asuntosijoittamisen strategiat	6
3.1	Uudiskohteisiin sijoittaminen	7
3.2	Flippaus - osta, remontoi ja myy	8
3.3	BRRRR-strategia	8
3.4	Osta ja pidä -strategia	9
4	Asunnon rahoitus	10
4.1	Korkomuodot	10
4.2	Lyhennystavat	12
5	Verotus	14
5.1	Maksettavat verot	14
5.2	Verovähennykset	15
6	Tuotto	17
6.1	Vuokratuotto	17
6.2	Oman pääoman tuotto (ROE)	18
6.3	Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	18
6.4	Arvonnousu	19
7	Velkavipu asuntosijoittamisessa	20
8	Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineisto	22
8.1	Asuntojen hintakehitys alueilla	24
8.2	Vuokrien hintakehitys alueilla	25
9	Selvityksen tulokset	26

10	Pohdinta ja johtopäätökset	30
	10.1 Luetettavuus	31
	10.2 Jatkotutkimusehdotukset	32
	Lähteet	33
	Liitteet	
	Liite 1: Aineisto	

# 1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön aiheena on asuntosijoittaminen Helsingissä. Opinnäytetyössä selvitetään, mitä asuntosijoittaminen on ja millaista tuottoa asuntosijoittamisella on mahdollista saada eri kaupunginosissa Helsingissä. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten eri alueet vaikuttavat sijoitusasunnoista saata-vaan tuottoon.

Opinnäytetyön viitekehyksessä on käyty läpi, mitä asuntosijoittaminen on ja mitä seikkoja sijoittajan on tärkeä tietää ja tulee huomioida sijoitusasuntoa ostettaessa esimerkiksi asunnon rahoitukseen ja verotukseen liittyen. Lisäksi on selvitetty tärkeitä sijoittamisen tunnuslukuja ja sitä, millä tavoin tuottoa lasketaan sekä millainen vaikutus velkavivulla on tuottoon. Viitekehysten avulla on tarkoitus antaa hyödyllistä tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille.

Selvitysosuudessa selvitettiin, minkälaista tuottoa asuntosijoittamisesta on mahdollista saada Helsingissä ja minkälaisia eroja on eri alueiden välillä. Aluejaossa on käytetty Tilastokeskuksen jakoa neljään eri kalleusalueeseen Helsingissä. Selvitysosuudessa on keskitytty yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden tuottojen vertailuun. Aineisto on rajattu vanhoihin asunto-osakkeisiin eli uudiskohteet on rajattu pois. Selvityksessä lasketaan valittujen kohteiden vuokratuottoja sekä tutkitaan alueiden hintakehitystä. Lisäksi tutkitaan velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon vaihtoehtolaskelmien avulla.

Asuntosijoittaminen on ajankohtainen aihe, joka kiinnostaa yhä enemmän sijoittajia ja asunnonomistajia. Aiheen valintaan vaikutti paljon myös oma mielenkiinto. Olen kiinnostunut asuntomarkkinoista ja sijoittamisesta ja tässä aiheessa yhdistyvät molemmat.

## 1.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä etsitään vastausta tutkimusongelmaan, jonka ratkaisuun on laadittu kolme tutkimuskysymystä. Tutkimusongelmaksi määräytyi tässä opinnäytetyössä: millä tavoin asuntosijoittamisesta saadut tuotot eroavat toisistaan Helsingin asuntomarkkinoilla?

Tutkimuskysymyksiä ovat:

1. Mitä tulee huomioida sijoituskohdetta ostaessa?
2. Mitä eroa on yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden tuotoissa?
3. Miten velkavipua voidaan hyödyntää asuntosijoittamisessa?

## 1.2 Selvityksen rajaus

Tämä opinnäytetyö käsittelee suoraa asuntosijoittamista asunto-osakkeisiin yksityisen asuntosijoittajan näkökulmasta. Selvitys on rajattu käsittelemään Helsingin seudun asuntomarkkinoita. Selvitykseen on valittu kerrostaloasuntoja, jotka ovat kooltaan yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Selvityksessä ei ole mukana uudiskohteita eli se käsittelee vanhempia asunto-osakkeita. Selvitys perustuu nykyhetkeen ja asuntojen hinnat ja vuokrat ovat vuodelta 2021.

Opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata asuntosijoittamisen kannattavuutta ja sitä, millainen vaikutus asunnon sijainnilla ja asunnon koolla on asunnosta saatavaan tuottoon. Lisäksi selvitetään, millainen vaikutus velkavivulla on.

## 2 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisen idea on, että asuntosijoittaja hankkii asuntomarkkinoilta asunnon ja pyrkii kasvattamaan sen avulla varallisuuttaan. Asuntosijoittamisessa varallisuuden kasvattaminen tapahtuu toisaalta kuukausittaisen vuokratulon ja toisaalta asunnon mahdollisen arvonnousun kautta. (Kaarto 2015, 22.)

Asuntoihin sijoittaminen on kohtuullisen vakaa sijoitusmuoto ja asuntojen hinnoissa tapahtuva hintojen muuttuminen on huomattavasti vakaampaa kuin esimerkiksi osakkeiden. Asuntojen arvonnousu ja jatkuva kassavirta tekevät asuntosijoittamisesta tuotavan sijoitusmuodon ja pitkällä aikavälillä on mahdollista jopa taloudelliseen riippumattomuuteen. Sijoittamalla asuntoihin velkavivun käyttäminen on mahdollista ja siitä on paljon hyötyä. (Kaarto 2015, 25–28.)

Ennen asunnon ostamista on perehdyttävä moneen eri tekijään. Tässä luvussa käydään läpi asunnon hankintaa. Orava ja Turunen (2016) mainitsevat neljä tärkeintä tekijää asunnon ostopäätöksen teossa, joita ovat sijainti, hinta, huoneisto ja taloyhtiö.

## 2.1 Asuntosijoittamisen aloittaminen

Asuntosijoittamisen aloittamisessa on tärkeää tutustua aiheeseen huolella sekä tehdä paljon taustatyötä ja tutustua mahdollisiin alueisiin. Olennaista on perehtyä alueen hintatasoon ja tutkia minkälaisia kohteita on tarjolla. Lisäksi kannattaa perehtyä eri alueiden vuokratason eli selvittää minkälaista vuokraa alueelta on mahdollista pyytää. Tärkeää on myös tutkia taloyhtiöiden taloudellista tilannetta ja erityisesti tulevia remontteja. Asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksista löytyy paljon tietoa kohteista. Tämän jälkeen on suositeltavaa opetella laskemaan vuokratuottoa ja arvioida sijoituskohteen kannattavuutta erilaisilla tunnusluvuilla. Eri kohteiden vertailu prosenttiluvuilla kertoo puolueettomasti, minkälaista tuottoa on mahdollista saada. Lisäksi on olennaista saada kokonaiskuva omasta varallisuudesta ja maksukyvyistä. Pankin lainaneuvottelussa saa käsityksen, kuinka paljon on mahdollista saada lainaa ja minkälaisilla lainehdoilla. (Orava & Turunen 2016, 55–56.)

Sijoitusasuntoa ostaessa on hyvä keskittyä myös muihin tekijöihin kuin vuokratuottoon. Olennaista on tutkia alueen väestönkehitystä, koska se kertoo alueen vetovoimaisuudesta ja kysynnästä. Sijoittajalla on paremmat mahdollisuudet vuokrata asunto, kun väkiluku kasvaa kaupungissa. Suomessa on paljon kaupunkeja, joissa väestönkehitys on laskussa. Siihen vaikuttaa muun muassa työ-



ja opiskelupaikkojen väheneminen. Usein tällaisissa kaupungeissa asuntojen myyntihinnat ovat edullisempia, mutta asunnon vuokraaminen voi olla vaikeaa tai lähes mahdotonta. (Orava & Turunen 2016, 76–77.)

Sijoitusasuntoa ostaessa on olennaista myös huomioida asunnon koko. Yksiöt ovat asuntosijoittajille hyvä vaihtoehto monestakin eri syystä. Vastike ja remonttikulut nousevat asunnon neliöiden kasvaessa eli yksiöissä nämä kustannukset ovat pienimmät. Lisäksi yksiöiden vuokrakysyntä on korkeaa erityisesti paikkakunnilla, joissa on opiskelumahdollisuus. (Orava & Turunen 2016, 100.)

## 2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Tässä luvussa käydään läpi asuntosijoittamiseen liittyviä yleisimpiä riskejä ja sitä, miten sijoittaja voi varautua niihin. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit riippuvat paljon sijoittajan omasta kokemuksesta, asunnon sijainnista ja sen kunnosta sekä vuokralaisesta. Lisäksi on olemassa ulkopuolisia riskejä, joihin sijoittaja ei pysty itse vaikuttamaan. (Orava & Turunen 2016, 245.)

Vuokraamiseen liittyy merkittäviä riskejä. Asuntosijoittaja pystyy hallitsemaan vuokraamiseen ja vuokrasuhteeseen kohdistuvia riskejä valitsemalla vuokralaisen huolella. Vuokranantajan kannattaa hyödyntää vuokravälityслиikkeitä, koska silloin vuokralainen löytyy yleensä nopeammin. (Kaarto 2015, 55.) Vuokranantajalla on riski siitä, saadaanko asuntoon vuokralainen, maksaako vuokralainen vuokran sekä säilyykö asunto hyvässä kunnossa. Vuokralaisriskiä voi minimoida tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot. Lisäksi takuuvuokra pienentää riskiä, koska sillä pystytään maksamaan 2–3 kuukauden vuokra sekä rahoittamaan mahdollista remonttia. (Orava & Turunen 2016, 244.)

Tyhjät kuukaudet pienentävät vuokratuottoa merkittävästi, koska sijoittajalle ei silloin kerry kuukausittaista kassavirtaa. Tähän voi tärkeää varautua valitsemalla kohteita, jotka sopivat suurelle osalle vuokralaisista. Olennaista on valita asunnon koko ja sijainti oikein. Yksiöt ovat suosituimpia vuokra-asuntoja ja keskeisillä alueilla sijaitsevat asunnot houkuttelevat vuokralaisia paremmin. Varsin-

kin opiskelijat suosivat myös hyväpohjaisia kaksioita, jolloin vuokra henkeä kohden jää usein hyvinkin edulliseksi. Lisäksi on tärkeää valita vuokran suuruus oikein, sillä liian korkea vuokra hintatasoon nähden vaikeuttaa pitkäaikaisen vuokralaisen löytämistä ja vuokralaisen vaihtuvuus voi olla suuri. Sijoitusasunnon remontoinnissa on tärkeää suosia neutraaleja ja kohtuuhintaisia ratkaisuja, jotka miellyttävät enemmistöä. (Orava & Turunen 2016, 253–254.) Asuntosijoittajalle on kannattavaa pyrkiä mahdollisimman pitkiin vuokrasuhteisiin, mutta vuokralaisilla on usein taipumus lyhyempiin. (Leväinen 2013, 209).

Vanhoihin asuinrakennuksiin tulevat remontit ovat sijoittajalle suuri kuluerä. Suuria remontteja ovat asunnon julkisivu-, ikkuna-, parveke- ja putkiremontit. Remonteista aiheutuu merkittäviä kustannuksia sekä tyhjiä kuukausia, mikäli asunto on remontin ajan asumiskelvoton ja vaikka asunnossa voisi asua remontin aikana, vuokraa joudutaan usein pienentämään eriasteisten asumishaittojen takia. Remonteista aiheutuvaa riskiä voi pienentää valitsemalla uudiskohteita ja perehtymällä huolellisesti ostettavan kohteen taloyhtiön kunnossapitotarveselvitukseen sekä pitkän aikavälin suunnitelmaan. (Orava & Turunen 2016, 258.)

Hintariski eli ostovoimariski tarkoittaa asunnon tai kiinteistön markkinahinnan putoamista. Se on mahdollista, jos hinnat ovat nousseet korkeiksi inflaation tai kuumentuneen kysynnän aikana ja ne muuttuvat normaalille tasolle taloudellisen tilanteen muuttuessa. (Leväinen 2013, 210.) Asuntojen hintojen muutos on merkittävintä, kun sijoittaja on ostamassa asuntoa, myymässä asuntoa tai hake-massa lisää rahoitusta, kun asuntoa käytetään vakuutena. Asuntoa myytäessä on olennaista, että myyntihinta on vähintään ostohinnan verran, jotta sijoittajalle ei muodostu pääomatappiota. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Korkoriski eli lainan korkojen nousu on merkittävintä, kun lainaa on yli 50 prosenttia asunnon markkina-arvoon nähden. Korkoriskiin voi varautua valitsemalla lainaan kiinteä korko tai korkokatto. Lisäksi kohtalainen velkavipu eli alle 50 prosenttia pienentää korkoriskiä. Sijoittaja voi kerryttää itselleen vararahaston eli likvidiä varallisuutta, jota tarvittaessa voidaan käyttää yllättävien kulujen tai en-

nenaikaisen lainan lyhentämisessä, mikäli korot nousevat liikaa. (Orava & Turunen 2016, 249–251.) Rahoitukseen ei muodostu ollenkaan riskejä, mikäli asunnon rahoittamisen ei ole käytetty lainaa. Ilman lainarahoitusta sijoituksen tuotot jäävät pieniksi, koska korkohyödyt eivät realisoidu. (Leväinen 2013, 209.)

Taloyhtiölle maksettavaan yhtiövastikkeeseen liittyy vastikeriski. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta, jolla katetaan taloyhtiön vuotuiset kustannukset ja huoltotoimenpiteet. Yhtiövastikkeeseen voi kuulua myös rahoitusvastike, mikäli osakkaalla on taloyhtiölainaa esimerkiksi julkisivuremontista. Vastikeriski tarkoittaa hoitovastikkeen nousua. Vastikeriskiinkin voi varautua perehtymällä taloyhtiöön huolella. Taloyhtiö voi omistaa asuin- ja liikehuoneistoja, joista yhtiö saa vuokratuloja. Lämmityskulut ovat suuri kulu taloyhtiöissä, joten energiatehokkuuteen kannattaa kiinnittää huomiota. Lisäksi suurempien taloyhtiöiden hallinnointi on suhteellisesti edullisempaa kuin pienkerrostalojen. (Orava & Turunen 2016, 257.)

Lainsäädäntö- ja poliittiset riskit liittyvät siihen, että lainsäätäjät muokkaa olemassa olevia säädöksiä sijoittajan kannalta huonommiksi (Leväinen 2013, 209). Niihin asuntosijoittajan on vaikea varautua ja niitä on melkein mahdotonta välttää. Poliittisia riskejä ovat esimerkiksi verojen nousu, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän muuttuminen ja maailman poliittinen tilanne. Myös koulutuslaitosten tai työpaikkojen vähentäminen voi vaikuttaa negatiivisesti asuntosijoittamiseen. (Orava & Turunen 2016, 259.)

### **3 Asuntosijoittamisen strategiat**

Asuntosijoittamisessa on olemassa erilaisia strategioita ja ne sopivat erilaisille sijoittajille. Osa strategioista vaatii enemmän sijoittajan aikaa ja aikaisempaa osaamista, kun taas osa sopii myös aloittelevalle sijoittajalle. Strategiaan vaikuttaa myös aikajänne ja käytössä oleva pääoman määrä. Pyrkimys on saada tuottoa sijoitetulle pääomalle. Se voi tapahtua kuukausittaisena vuokratulona, asunnon arvonnousun tai näiden molempien yhdistelmänä. (Suomen vuokranantajat 2022.)

Tämä opinnäytetyö keskittyy osta ja pidä -strategiaan eli siinä keskitytään kuukausittaiseen vuokratuottoon. Tässä luvussa on esitetty tarkemmin muita yleisiä strategioita.

### 3.1 Uudiskohteisiin sijoittaminen

Yksi asuntosijoittamisen strategia on sijoittaa uudiskohteisiin. Uudiskohteiden etuna on se, että niihin ei ole lähitulevaisuudessa tulossa suuria ja kalliita remontteja. Sijoittaja säästyy remonttien kustannuksilta sekä remonteista aiheutuvista haitoista kuten mahdollisilta tyhjiltä kuukausilta ja vaivasta. Mahdolliset pienet viat tai korjaukset uudiskohteissa tehdään usein takuutöinä. (Hänninen 2017.)

Uudiskohteisiin sijoittamalla sijoittaja tarvitsee vähemmän omaa pääomaa ostohetkellä. Uudiskohteissa huomattava osa velattomasta myyntihinnasta on usein taloyhtiölainaa, jota maksetaan kuukausittaisena rahoitusvastikkeena. Mikäli rahoitusvastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa, sijoittaja voi vähentää verotuksessa ne vuokratuloista. Tämä otetaan huomioon, kun asuntoa myydään, eli edellä mainittu veroetu parantaa sijoittajan nykyistä kassavirtaa ja siirtää veronmaksua tulevaisuuteen. (Hänninen 2017.)

Uudiskohteisiin liittyy myös haittapuolia, jotka sijoittajan on olennaista tietää. Uudiskohteet ovat vanhoja asuntoja kalliimpia, ja ne voivat olla usein sijoittajan näkökulmasta liian kalliita. Korkea hinta vaikuttaa vuokratuoton suuruuteen ja usein vuokratuotto jää matalammaksi uudiskohteissa. Sijoittajan on tärkeä perehtyä kohteesta saatavaan vuokratuottoon, koska vuokratuottoon vaikuttavat asunnon hinnan lisäksi muut tekijät. Lisäksi arvonnousua ei tapahdu uudiskohteissa samalla tavalla kuin vanhoissa kerrostaloasunnoissa. Uudiskohteita ostetaan usein ennen kuin kohteet valmistuvat. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittajalle ei ala kertymään vuokratuloa heti asunnon ostamisen jälkeen. (Hänninen 2017.) Uudistuotanto reagoi voimakkaasti kysyntään ja ne valmistuvat markkinoille ryöpsähdellen. Tämä johtaa usein hetkelliseen ylitarjontaan markkinoilla, mikä

vaikeuttaa asunnon vuokrattavuutta. (Kaleva & Oikarinen & Soutamo 2017, 139.)

### 3.2 Flippaus - osta, remontoi ja myy

Asuntojen flippaus eli asunnon ostaminen, remontoiminen ja myyminen on yksi asentosijoittamisen strategioista. Asuntoa ei jätetä vuokralle, vaan tuotto tehdään sijoituskohteen arvonnousulla. Flippaamisessa on ensiarvoisen tärkeää tietää, kuinka paljon asunnosta kannattaa maksaa, budjetoida remonttikustannukset mahdollisimman tarkasti ja arvioida asunnon arvo remontin jälkeen. (Pöysti 2019.) Flippaus ei sovi kaikille eikä se ole helpoin strategia. Se vaatii kärsivällisyyttä, osaamista, kokemusta ja resursseja. Aikaisempi remonttikokemus tai osaava lähipiiri tekevät kohteen remontoinnista helpompaa. Lisäksi remointi on edullisempaa, kun siihen pystyy osallistumaan itse. (Väänänen 2022a.) Etuna flippaamisessa on nopea pääomankierto ja oman pääoman kasvattaminen (Kaarto 2015, 151).

Kohdetta ostaessa kannattaa panostaa sijaintiin ja pyrkiä ostamaan asunto hyvältä alueelta. Kun alueella on kysyntää, voidaan remontoimalla saada hyvä arvonnousu. Asentosijoittajan kannattaa myös varautua siihen, että asunto ei mene kaupaksi. Tällaisissa tapauksissa asunto kannattaa jättää vuokralle. Tehty remontti ei onneksi mene hukkaan vaan sillä voidaan vaikuttaa vuokran suuruuteen ja vuokrattavuuteen. (Väänänen 2022a.)

### 3.3 BRRRR-strategia

BRRRR-strategian nimi tulee sanoista buy, rehab, rent, refinance ja repeat. Suomeksi se tarkoittaa osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista. Tässä strategiassa ostetaan asunto ensin. Olennaista on ostaa asunto riittävän edullisesti, jotta sijoituskohteella saadaan suurempi tuotto- sekä arvonnousu. Sen jälkeen asunnon arvoa ja mahdollisesti vuokratasoa nostetaan remontin avulla. Tässäkin strategiassa on tärkeää arvioida remonttikustannukset tarkasti, jotta ne ovat pienemmät kuin asunnon käyvän markkina-arvon nousu. Remontin

jälkeen asuntoon etsitään vuokralainen ja asunto jää sijoittajalle vuokralle. Uudelleenrahoitusvaihe on keskeisin osa strategiaa, koska sen avulla sijoittaja voi hyötyä remontin tuomasta arvonnoususta. Remontoidulla asunnolla on tavoitteena vapauttaa kasvanutta markkina-arvoa ja hankkia uusi sijoitusasunto eli toistaa strategia uudelleen. (Hänninen 2020a.)

Tämä strategia vaatii erityisesti kärsivällisyyttä ja osaamista, sillä vaiheita on monta. Asunnon ostaminen, remontointi, vuokralaisten etsiminen ja uusi lainaneuvottelu vievät aikaa ja sisältävät riskejä kuten rahallinen menetys remontin tai uudelleenrahoitusvaiheen kohdalla. Tämän takia kyseinen strategia ei ole optimaalisin aloittelevalle sijoittajalle. Etuna tässä on se, että asunnosta saa kuukausittaista kassavirtaa, oman pääoman kasvatus uudelleenrahoitusvaiheessa ja toisto uudelleen, mikäli kaikki menee suunnitellusti. (Nowacki 2022.)

### 3.4 Osta ja pidä -strategia

Osta ja pidä -strategiassa sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa asuntoa pidemmän aikaa eli sijoittaja kerryttää kuukausittaista kassavirtaa vuokratulon avulla. Tämä on hyvin yleinen, helppo ja suosittu strategia. Asunnon arvonnousu ei ole olennainen osa tätä strategiaa, mutta pitkällä aikavälillä on todennäköistä, että asunnon arvo tulee nousemaan. (Hänninen 2016a.)

Kyseinen strategia sopii hyvin sijoittajalle, joka haluaa kerryttää omaa varallisuutta hitaasti ja pitää passiivisesta sijoittamisesta. Mikäli sijoittaja haluaa parhaimman hyödyn, hänen kannattaa perehtyä asunnon sijaintiin ja sen tulevaisuuden näkymiä mahdollisen arvonnousun takia. Lisäksi sijoittaja voi tässäkin hyödyntää velkavipua. Uuden sijoituskohteen voi hankkia, kun asunnosta on lyhennetty riittävästi tai asunnon arvo on noussut ja uuden rahoituksen hankkiminen on mahdollista. (Väänänen 2022b.)

## 4 Asunnon rahoitus

Suomessa luottolaitostoimintaa harjoittavat pankit ja eräät muut luottolaitokset. Niiden toimintaa säätelee laki luottolaitostoiminnasta (121/2007) ja finanssivalvonta (Leppiniemi 2009, 134). Ostettava asunto rahoitetaan usein velkarahalla, joten sijoittajan tulee tietää, minkälaisia vaihtoehtoja asunnon rahoittamiseen on.

Korko tarkoittaa rahan hintaa. Se on rahalainan antajalle maksettava korvaus ajalta, jolloin raha ei ole lainan antajan hallussa. Korkotason muutoksiin vaikuttaa usein inflaatio tai vaihtoehtoiskustannus eli se, että rahalle löytyy lainaamisen lisäksi muuta käyttöä. (Visma 2022.)

### 4.1 Korkomuodot

Lainaan liitetty korko voidaan sopia vaihtuvaksi koroksi tai kiinteäksi koroksi. Vaihtuvassa korossa neuvotellaan koron perustaksi viitekorko ja sopimuskohtainen korkomarginaali. Kokonaiskorko tässä tapauksessa on näiden korkojen summa. Käytetyimpiä viitekorkoja ovat euriborkorko ja prime-korko. Lainan marginaali on usein samansuuruinen koko laina-ajan, kun taas viitekorot vaihtelevat. (Leppiniemi 2009, 91–92.)

Lyhytaikaisten eli alle vuoden pituisten rahoitusinstrumenttien markkinat ovat rahamarkkinoita (Knüpfer & Puttonen 2016, 55). Euribor on euroalueen yhtenäinen viitekorko, jonka lyhenne tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Se perustuu keskikorkoihin, jolla euroalueen pankit lainaavat varoja toisiltaan. Se on yksi tärkeimmistä euroalueen rahamarkkinoiden viitekoroista ja muodostaa perustan ja hinnan monelle eri rahoitustuotteelle, kuten korkovaihtosopimuksille, korkofutuureille, säästötileille ja asuntolainoille. (Euribor rates 2022.)

Euriborkorot noteerataan eri pituisille ajanjaksoille: yksi viikko, yksi kuukausi, kolme kuukautta, kuusi kuukautta ja 12 kuukautta. Korko pysyy muuttumattomana valitun ajanjakson verran. Suomessa yleisin asuntolainoihin sidottu viite-

korko 12 kuukauden euribor, johon sidotusta korosta voi olla hyötyä sekä haittaa asuntovelallisen näkökulmasta. Mikäli korot nousevat niin 12 kuukauden euribor pysyy muuttumattomana 12 kuukautta eli korko nousee vasta seuraavassa tarkistuksessa. Toisaalta mikäli korot lähtevät laskuun, asuntovelallinen pääsee hyötymään matalammasta korosta vasta seuraavassa koron tarkistuksessa. (OP 2022.)

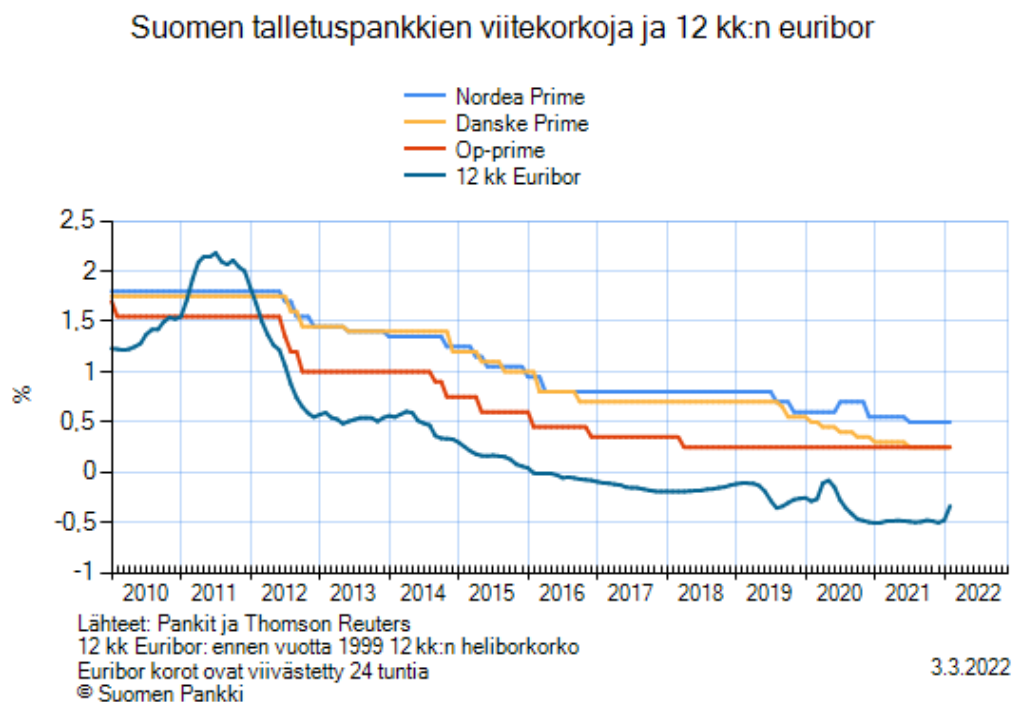
Asuntolaina voidaan myös sitoa kiinteään korkoon. Kiinteästä korosta käytetään usein termiä melko kiinteä korko eli korko sovitaan tietyn suuruiseksi ajanjaksolle. Ajanjakso voi olla esimerkiksi viisi tai kymmenen vuotta ja sinä aikana korko pysyy muuttumattomana. (Leppiniemi 2009, 92.)

Kiinteällä korolla asuntovelallinen varmistaa tulevaisuuden korkomenot ja pidemmällä ajanjaksolla varmemman suojan. Useimmiten lainan nostohetkellä vaihtuvat korot ovat matalampia kuin kiinteä korko. Koska lainojen korkoja ei voi tietää koko laina-ajalle ennakkoon, on mahdotonta sanoa, mikä korkomuoto tulee edullisimmaksi. Lainalle on mahdollista saada korkokatto, joka määrittelee asuntolainan enimmäiskoron. Tieto talouden tilanteesta ja tulevaisuudesta helpottaa korkomuodon valinnassa. (Leppiniemi 2009, 96.)

Prime-korko on harvemmin käytetty korko asuntolainoissa. Se on pankkien oma viitekorko ja se muuttuu pankkien hallinnollisella päätöksellä. Prime-koron muutoksiin vaikuttavat yleinen korkotaso, inflaatio-odotukset, talouden näkymät ja pankin omat päätökset. Prime-koron tarkoituksena on se, että se ei olisi yhtä herkkäliikkeenä kuin euriborkorko. On huomattu, että se seuraa pitkälti euriborkoroissa tapahtuneita muutoksia viiveellä. (Leppiniemi 2009, 93–96.)

Kuviossa 1 on esitetty Suomen suurimpien pankkien prime-korkoja sekä 12 kuukauden euriborkorko. Kuvioista 1 selviää, että pankkien prime-korot seuraavat 12 kuukauden euriborkorkoa.





Kuvio 1. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk: euribor (Suomen Pankki 2022).

## 4.2 Lyhennystavat

Asuntolainan takaisinmaksusta sovitaan pankin kanssa ja samalla sovitaan lainan lyhennystapa. Sen valintaan vaikuttaa se, haluaako kuukausierän pysyvän aina samana vai haluaako maksaa pois lainan tietyssä ajassa. Eri lyhennystavoilla on vaikutusta lainan kuukausierään sekä lainan takaisinmaksuaikaan. Lyhennystapoja ovat annuiteetti, tasalyhennys, tasaerälaina ja kertalyhennys eli bullet-laina. (Nordea 2022.)

Lyhennystapaa valitessa on olennaista miettiä asunnon käyttötarkoitusta ja kauan asuntoa on tarkoitus pitää. Lainaehtoihin vaikuttaa paljon sijoittajan strategia ja tavoitteet. Pitkäaikaista sijoitusasuntoa hankkiessa on eri kriteerit kuin flippaustarkoitukseen hankitussa asunnossa. (Väänänen 2022b.)

Annuiteetilainassa maksuerä koostuu lainapääoman lyhennyksestä ja korkokuiluista. Lainan maksuerä muuttuu, mikäli korko muuttuu laina-aikana. Lainapääoman lyhennyksen osuus on alussa pienempi ja se kasvaa, kun korkojen osuus

pienenee. Annuiteettilaina sopii henkilölle, joka haluaa tietää laina-ajan tarkalleen, koska annuiteettilainassa laina-aika ei muutu. (Nordea 2022.)

Tasalyhennyksessä maksuerä koostuu lainapääoman lyhennyksestä ja korkokuluista. Lainapääoman lyhennys on samansuuruinen, mutta kuukausittainen maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Jos viitekorko nousee, maksuerä suurenee ja jos viitekorko laskee, maksuerä pienenee. Tasalyhennyslainassa koron euromäärä pienenee ajan kanssa, kun lainapääoma pienenee, jos korot pysyvät samana. Tämä lyhennystapa sopii henkilölle, joka pystyy maksamaan alussa suurempia maksueriä. (Nordea 2022.)

Kiinteä tasaerälainassa maksuerä koostuu lainapääoman lyhennyksestä ja korkokuluista. Tasaerälainassa kaikki maksuerät ovat samansuuruisia ja laina-aika riippuu koroista. Viitekoron noustessa laina-aika pitenee ja viitekoron laskiessa se lyhenee. Lyhennystapa sopii henkilölle, joka haluaa tietää tarkan maksuerän tulevaisuudessa. Tämän lyhennystavan huono puoli on se, jos lainan nostohetkellä korot ovat matalat ja sen jälkeen tapahtuu korkojen nousu. Tällaisessa tapauksessa laina-aika voi muuttua liian pitkäksi ja lainapääoma ei lyhene toivotulla tavalla. (Nordea 2022.)

Annuiteettilaina ja tasalyhennyslaina ovat sopivia sijoittajalle, jonka sijoitussuunnitelma on pitkä ja asunto on tarkoitus jättää vuokralle pitkäksi aikaa. Laina-aika ja maksuerät on tärkeä sopia sellaisiksi, että sijoitusasunnosta saatava kassavirta on riittävä suhteessa sijoittajan muihin tuloihin. Kun asunto on tarkoitus hankkia pitkäksi aikaa, laina-ajan merkitys ei ole suurin. (Väänänen 2022b.)

Kiinteä tasaerä laina sopii sijoittajalle, jonka sijoitussuunnitelma on pitkä ja oma talous on tarkkaan suunniteltu. Kun maksuerä on aina sama, sijoittajan ei tarvitse huolehtia mahdollisesta korkojen noususta, vaan voi keskittyä saamaan positiivista kassavirtaa sijoituksistaan. Matala kuukausierä sopii sijoittajalle, jonka oma talous on tarkkaan laskettu ja ylimääräiset kulut halutaan minimoida. (Väänänen 2022b.)

Flippaaja on sijoittaja, joka ostaa asunnon ja myy sen remontoimisen jälkeen. Kun asuntoa ei ole tarkoitus pitää itsellä pitkään, ei laina-ajalla tai lyhennystavalla ole suurta merkitystä. Flippaajan suureksi kulueräksi voi muodostua lainan nostopalkkio, joten sen neuvottelu pois tai pieneksi on tärkeää. Kertalyhenteinen eli bullet-laina on lainamuoto, jossa lainan pääoma maksetaan kerralla pois. Bullet-laina sopii myös näihin tilanteisiin eli sijoittaja voi maksaa koko laina erän esimerkiksi puolen vuoden tai vuoden päästä. (Väänänen 2022b.)

## 5 Verotus

Asuntosijoittaja on verovelvollinen maksamaan veroja asuntoa ostettaessa, vuokrattaessa sekä myytäessä. Saaduista tuotoista voi vähentää kuluja ja hyötyä verovähennyksistä. Verovähennykset parantavat asunnosta saatavaa tuottoa. (YIT 2020.)

Tässä luvussa käydään läpi mitä eri veroja sijoittajan tulee maksaa ja missä vaiheessa. Lisäksi käydään läpi verovähennyksiä ja miten sijoittaja voi hyödytä niistä.

### 5.1 Maksettavat verot

Asunto-osakkeen tai kiinteistön oston yhteydessä ostaja antaa varainsiirtoilmoituksen ja maksaa varainsiirtoveron, jonka suuruus perustuu kohteen velattomaan kauppahintaan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on kaksi prosenttia. Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero on neljä prosenttia. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ensiasuntoa ostaessa. (Verohallinto 2021a.)

Asunnosta saatava vuokratulo on pääomatuloa, jonka verokanta on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 34 prosenttia 30 000 euroa ylittävältä osalta vuodessa. Vuokratuloa verotetaan sen vuoden tulona, jolloin sijoittaja on saanut tulon itselleen. Tätä kutsutaan kassaperiaatteeksi. (Niiranen & Manninen & Fasoúlas 2019, 85.)

Sijoitusasuntoa myytäessä myynti- eli luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa. Asunnon myynnistä saatu voitto lasketaan siten, että myyntivoitosta vähennetään asunnon hankintahinta sekä oston ja myynnin tulonhankkimiskulut. Myyntihinnasta vähennettäviä menoja ovat esimerkiksi varainsiirtovero, kiinteistönvälittäjän välityspalkkio ja asunnon perusparannusmenot. Myynnistä syntyy luovutusvoittoa, mikäli myyntihinta ylittää hankintahinnan ja kulut. Luovutustappio syntyy, mikäli myyntihinta alittaa hankintahinnan ja kulut. Luovutustappio on vähennyskelpoinen myyntivuonna sekä viitenä seuraavana vuonna. Asunnon myyntivoitto on verovapaata, jos asunnon omistaja tai perhe on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta asunnon omistuksen aikana. Perheeseen lasketaan puoliso ja alaikäiset lapset. (Niiranen ym. 2019, 114.)

## 5.2 Verovähennykset

Verotuksessa on mahdollista saada erilaisia vähennyksiä, jotka pienentävät veron määrää. Asuntosijoittajan on tärkeä tietää vähennyksistä, koska niillä on merkittävä vaikutus kannattavuuteen. (Niiranen ym. 2019, 86–87.)

Vuokratulojen hankkimisesta aiheutuneet kulut ovat vähennyskelpoisia menoja. Näitä ovat esimerkiksi maksettavat vastikkeet, kiinteistövero, sähkölaskut, vakuutusmaksut ja välityspalkkio. Vuokratuloista ei ole mahdollista vähentää asunnon hankintaan liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi varainsiirtoveroa. Vuokratuloihin liittyvät menot ovat vähennyskelpoisia kassaperiaatteen mukaisesti eli sinä vuonna, jolloin meno on maksettu. Mikäli vuokratuloihin liittyvät menot ylittävän saatavan vuokratulon, vuokranantajalle syntyy tappiota, jota voidaan vähentää muista pääomatuloista. Sijoittajalle muodostuu alijäämä, mikäli menot ylittävät vuokratulon sekä muut mahdolliset pääomatulot. Alijäämän pohjalta lasketaan alijäämähyvitys, joka vähennetään ansiotuloista menevistä veroista. Sen suuruus on 30 prosenttia alijäämästä. (Niiranen ym. 2019, 86–87.)

Sijoitusasuntoon kohdistuvan lainan koroista ja kuluista voi tehdä vähennyksiä. Sijoitusasunnon hankkimista varten otettu laina katsotaan tulonhankkimislainaksi. Kun asunto on annettu vuokralle, vuokratuloista voi vähentää asuntoon

kohdistuvat lainan korot ja lainan muut kulut esimerkiksi järjestelykulut. Lainan korkoja tai järjestelykuluja ei voi vähentää verotuksessa, mikäli asuntoa on vuokrattu alihintaan. (Verohallinto 2021b.)

Sijoittaja voi vähentää hoitovastikkeet vuokratulosta siltä ajalta, kun asunto on ollut vuokrattuna. Hoitovastikkeiden vähennys tehdään samana vuonna, kun ne on maksettu. Taloyhtiö voi periä osakkeenomistajilta hoitovastikkeen lisäksi pääomavastiketta, mikäli taloyhtiössä on tehty korjauksia. Osakkeenomistaja voi maksaa kuukausittaista pääomavastiketta tai maksaa koko summan kerralla. Pääomavastikkeiden vähennykset riippuvat siitä, miten ne on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa. Mikäli pääomavastikkeet on merkitty taloyhtiön tuloksi, ne voi vähentää vuokratulosta, sen sijaan rahastoitu pääomavastike lisätään asunto-osakkeen hankintamenoon ja huomioidaan siinä vaiheessa, kun luovutusvoittoa lasketaan. Luovutusvoitto otetaan huomioon asunto-osaketta myydessä. (Verohallinto 2021c.)

Asuntoon tehtävän remontin ajankohdalla on merkitystä sen vähennyskelpoisuuteen. Remonttikulujen vähennyksiin vaikuttaa myös, onko kyseessä vuosikorjaus vai perusparannus. Vuosikorjauksessa huoneisto remontoidaan alkupe räiseen kuntoon, ja perusparannuksessa huoneiston kuntoa remontoidaan paremmaksi tai huoneistoa laajennetaan. Vuosikorjauskulut on mahdollista vähentää vuokratuloista. Mikäli sijoittaja on tehnyt remontin itse, hän vähentää ne sinä vuonna, jolloin kulut on maksettu. Jos remontin on tehnyt taloyhtiö, niin kulut saa vähentää, mikäli taloyhtiö on tulouttanut pääomavastikkeet kirjanpidossa. Asunnon perusparannusmenot sijoittaja voi vähentää vuosittaisina tasapois toina tai asuntoa myydessä. (Verohallinto 2021d.)

Remonttikuluja voi vähentää, jos remontti on tehty asunnon ollessa vuokralla. Asuinhuoneiston vuosikorjaus ja perusparannusmenoja ei voi vähentää vuokratuloista, jos remontti on tehty heti oston jälkeen. Näissä tilanteissa remonttikulut kuuluvat osaksi asunnon hankintamenoa, ja ne voidaan vähentää vasta asuntoa myytäessä. Mikäli asunto on ensin omassa käytössä ja siinä tehdään perusparannus ennen vuokrausta, niin perusparannusmenot saa vähentää kokonaan

joko vuotuisin tasapoistoin tai osana asunnon hankintamenoa. (Niiranen ym. 2019, 95.)

## 6 Tuotto

Sijoittamisessa sijoituskohteen tuotto muodostuu sijoituksen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana saaduista maksuista sijoittajalle. Kiinteistösijoittamisessa sijoittamisessa tuotot koostuvat asunnon arvonnoususta ja nettovuokratuotosta. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2019, 13.)

Asuntosijoitusta tehdessä on olennaista selvittää, mikä on haluttu lopputulos. Tavoitellaanko kuukausittaista kassavirtaa vai pyritäänkö kasvattamaan varallisuutta arvonnousulla? (Kaarto 2015, 67.) Asuntosijoittamisessa on tärkeää laskea ja vertailla asunnosta saatavaa tuottoa ennen ostopäätöstä.

### 6.1 Vuokratuotto

Vuokratuotto on asuntosijoittamisessa yksi tärkeimmistä tunnusluvuista. Se mittaa vuokrattavan sijoitusasunnon tuottavuutta. Tyypillisenä hyvänä vuokratuotona pidetään 5–7 prosenttia, mutta etenkin pääkaupunkiseudulla vuokratuoton suuruus on huomattavasti matalampi. Vuokratuottoon vaikuttavat useat eri tekijät, kuten asunnon ostohinta, mahdolliset remonttikulut, vastikkeet, asunnon vuokra ja varainsiirtovero. Vuokratuottoon vaikuttavat myös lainan korot ja verot. Ennen asunnon ostamista sijoittajan tulee perehtyä saatavaan vuokratuottoon ja laskea se tarkkaan. Sijoitusasuntoja kannattaa vertailla laskemalla niiden vuokratuottoja. (Hänninen 2022.)

Vuokratuoton voi laskea eri tavoilla. Alla on esitetty yksinkertainen laskenta-kaava, jonka avulla vuokratuotto lasketaan. Tässä kaavassa ei ole huomioitu lainan korkoja ja veroja. Tärkeää on, että vuokratuottoja vertaillaessa käytetään aina samaa kaavaa. (Hänninen 2022.) Tällä kaavalla on laskettu myöhemmin opinnäytetyössä esitetyt vuokratuotto prosentit.

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(vuokra-vastike) \times 12}{velaton\ hinta + varainsiirtovero} \times 100 \quad (1)$$

## 6.2 Oman pääoman tuotto (ROE)

Velkavivun käyttöön liittyy olennaisesti tunnusluku oman pääoman tuotto ROE (Return of Equity). Oman pääoman tuotto tarkoittaa sitä, kuinka paljon sijoituksen omalle pääomalle kertyy tuottoa. Oman pääoman tuottoa laskiessa odotetuista tuotoista vähennetään lainanhoitokustannukset. Mikäli sijoitus on rahoitettu pelkästään omalla pääomalla, ovat ROE ja ROI yhtä suuret. (Kaleva ym. 2017, 183–184.)

Oman pääoman tuoton laskukaavassa ei oteta huomioon mahdollisia asunnon tai taloyhtiön remontteja, arvonnousua tai tyhjiä kuukausia vuokrien suhteen. Tämän takia oman pääoman tuoton laskeminen ei kerro täyttä totuutta, mutta lukua voidaan käyttää asuntojen ja sijoitusmuotojen vertailussa. (Väänänen 2022c.)

Oman pääoman tuotto (ROE) laskentakaava:

$$\frac{\text{keskimääräinen nettotuotto vuodessa}}{\text{oma pääoma}} \times 100 \quad (2)$$

## 6.3 Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)

Sijoitetun pääoman tuottoastetta voidaan laskea eri tavoilla. Sen ideana verrata sijoituksen tuottamia odotettuja kassavirtoja sen sitomaan pääomaan. Asuntosi-joittamisessa nettotuotto on vuokratulo, josta on vähennetty kuukausittainen vastike ja lainan kulut. Sijoitettu pääoma on asunnon velaton ostohinta ja varainsiirtovero sekä mahdollinen remontti. (Kaleva ym. 2017, 183.)

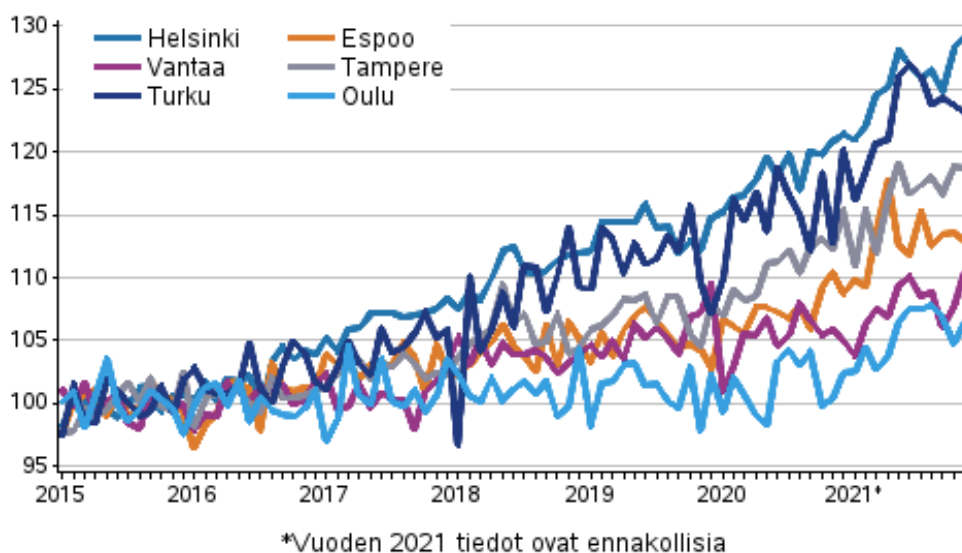
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) laskentakaava:

$$\frac{\text{keskimääräinen nettotuotto vuodessa}}{\text{sijoitettu pääoma}} \times 100 \quad (3)$$

## 6.4 Arvonnousu

Asuntosijoittamisella voi saada korkeaa tuottoa asunnon arvonnousulla. Asunnon arvonnousu realisoituu vasta asunnon myyntihetkellä, jolloin silloinen markkinatilanne määrittelee asunnon todellisen arvon. Arvonnousuun vaikuttavat asunnon sijainti, palvelut, alueen tulevaisuuden muutokset, kulkuyhteydet ja taloyhtiön kunto. Asunnon omistaja voi vaikuttaa myös itse asunnon arvonnousuun remontoimalla asuntoa paremmaksi. Lisäksi markkinoilla voi olla myynnissä asuntoja alle markkinahinnan, mitä asuntosijoittajan kannattaa yrittää hyödyntää. (Hänninen 2016b.)

Kuviosta 2 ilmenee, että vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat olleet nousussa jo pitkään suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen hinnat nousivat edelliseen vuoteen verrattuna 6,5 prosenttia ja rivitaloasuntojen hinnat 3,0 prosenttia (Tilastokeskus 2021).



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys kuukausittain suuralueilla 2015–2021M11, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2022b).



## 7 Velkavipu asuntosijoittamisessa

Velan vipuvaikutus on olennainen osa asuntosijoittamista. Sijoitusasuntoja rahoitetaan omalla tai vieraalla pääomalla eli lainalla. Velan vipuvaikutus tarkoittaa oman pääoman tuoton lisäämistä kasvattamalla vierasta pääomaa. Velkavipu toimii tehokkaasti, kun asuntolainan kustannukset katetaan kokonaan asunnosta saatavalla nettovuokratuotolla. Velkavivun hyöty kasvaa, kun yleinen korkotaso on matala, koska silloin vieraan pääoman kustannus on matalampi. Velkavivun vaikutus voi olla myös negatiivinen, mikäli nettovuokratuotto alittaa vieraan pääoman kustannuksen. Tämä on mahdollista, mikäli vieraan pääoman kustannus eli korot ovat korkeat. (Knüpfer & Puttonen 2014, 185–186.)

Velkavivun hyödyntäminen on kannattavaa silloin, kun velan korko on alhaisempi kuin tuotto. Korkoriski on merkittävä, jos käytettävä velkavipu on suuri. Lainojen korkojen nousu voi kääntää velkavivun hyödyn negatiiviseksi. Sopiva velkavivun määrä riippuu paljon sijoittajan riskinsieto- ja riskinkantokyvystä. Yleinen velkavivun määrä on noin 60–70 prosenttia. (Heino 2020.)

Rahoituslaitokset myöntävät kiinteistösijoituksiin enemmän luottoa kuin muihin sijoituksiin sijoitettaessa. Niiden vakuusarvo on korkeampi kuin esimerkiksi osakkeilla tai joukkovelkakirjoilla. Asuntoihin sijoitettaessa pystytään käyttämään suurta velkavipua ja velkarahoituksen käyttöä helpottaa tasainen vuokra-kassavirta, jolla lainanhoitokustannukset kustannetaan. (Kaleva ym. 2017, 14.) Velan vipuvaikutusta voidaan havainnollistaa seuraavalla tavalla. Asuntolainan vakuudeksi tulevan asunnon vakuusarvo riippuu pankista ja ostettavasta kohteesta. Pankki antaa asunnoille usein 70–80 prosentin vakuusarvon. Esimerkitapauksessa asunnon myyntihinta on 100 000 euroa, pankista saatava laina 70 000 euroa ja omarahoitus 30 000 euroa. Käytännössä 30 000 euron omalla varallisuudella sijoittaja saa 100 000 euron sijoituksen. (Orava & Turunen 2016, 44–45.)

Velkavivun vaikutusta havainnollistetaan vaihtoehtolaskelmien pohjalta. Laskelmissa on käytetty kuviteltua asuntoa, jonka velaton myyntihinta ja asunnon koko

ovat Kiinteistövälitysalan Keskusliiton keskiarvo myytyjen yksiöiden osalta Helsingissä 2021. Asuntona on yksiö, jonka velaton myyntihinta on 227 000 euroa ja asuinpinta-ala 30,7 neliometriä. Hoitovastike 150 euroa kuukaudessa. Yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on Tilastokeskuksen mukaan 26,77 euroa eli asunnon vuokra laskelmissa on kuukaudessa 822 euroa. Lainan korkoprosentti on 0,87 prosenttia. Syyskuussa 2021 sijoitusasuntolainojen keskikorko on ollut 0,87 prosenttia (Suomen Pankki, 2021).

Laskelmien tarkoituksena on selventää, miten oman pääoman määrällä ja koron suuruudella on merkitystä oman pääoman tuottoon. Mitä enemmän on käytetty vierasta pääomaa eli velkarahaa, sitä suurempi on oman pääoman tuotto. Lisäksi laskelmat havainnollistavat millainen vaikutus korkojen nousulla on.

Taulukko 1. Velkavivun määrän vaikutus.

	Velkavipu 0 %	Velkavipu 50 %	Velkavipu 85 %
Velaton hinta	227 000,00 €	227 000,00 €	227 000,00 €
Oma pääoma	227 000,00 €	113 500,00 €	34 050,00 €
Vieras pääoma	- €	113 500,00 €	192 950,00 €
Vuokra (kk)	822,00 €	822,00 €	822,00 €
Vastike (kk)	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Lainan korko	0,87 %	0,87 %	0,87 %
Lainan korko €/kk	- €	82,29 €	139,89 €
Nettotuotto (v)	8 064,00 €	7 076,55 €	6 385,34 €
ROE	3,55 %	6,23 %	18,75 %
ROI	3,55 %	3,12 %	2,81 %

Taulukossa 1 esitetään, miten vieraan pääoman määrällä voidaan vaikuttaa oman pääoman tuottoon (ROE). Taulukossa on kolme eri vaihtoehtoa velkavivun suuruuden mukaan. Korkokanta on kaikissa sama 0,87 prosenttia. Vieraan pääoman ollessa 85 prosenttia, oman pääoman tuotto on korkein 18,75 prosenttia. Kun vierasta pääomaa vähennetään 50 prosenttiin, oman pääoman tuotto vähenee merkittävästi ja oman pääoman tuotto on vain 6,23 prosenttia. Oman pääoman tuotto on matalin, kun vierasta pääomaa ei ole käytetty yhtään. Sijoitettu pääoma (ROI) on korkein, kun vierasta pääomaa ei ole käytetty, mutta

erot ovat pieniä. Kuten taulukosta käy ilmi, että velkavipua hyödyntämällä sijoittaja pystyy moninkertaistamaan oman pääoman tuoton. Velan vipuvaikutus toimii myös negatiivisesti ja sitä on havainnollisesti taulukossa 2.

Taulukko 2. Koron suuruuden vaikutus.

	Korko 0,87 %	Korko 2,00 %	Korko 4,00 %
Velaton hinta	227 000,00 €	227 000,00 €	227 000,00 €
Oma pääoma	34 050,00 €	34 050,00 €	34 050,00 €
Vieras pääoma	192 950,00 €	192 950,00 €	192 950,00 €
Vuokra (kk)	822,00 €	822,00 €	822,00 €
Vastike (kk)	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Lainan korko	0,87 %	2,00 %	4,00 %
Lainan korko €/kk	139,89 €	321,58 €	643,17 €
Nettotuotto (v)	6 385,34 €	4 205,00 €	346,00 €
ROE	18,75 %	12,35 %	1,02 %
ROI	2,81 %	1,85 %	0,15 %

Taulukossa 2 esitetään, millainen vaikutus koron muutoksella on oman pääoman tuottoon. Laskelmissa vieraan pääoman määrä on kaikissa sama, mutta korkokanta muuttuu. Koron suuruudella on merkittävä vaikutus oman pääoman tuottoon. Taulukosta käy ilmi, että koron ollessa 0,87 prosenttia oman pääoman tuotto on 18,75 prosenttia. Koron nousu kahteen prosenttiin vähentää oman pääoman tuottoa 6,40 prosenttia. Koron noustessa 4,0 prosenttiin, oman pääoman tuotto pienenee merkittävästi ja se on vain 1,02 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto ROI pienenee myös koron noustessa. Tästä voidaan päätellä, miten korkojen muutokset vaikuttavat merkittävästi oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuottoon. Sijoittajan tulee varautua mahdolliseen korkoriskiä ja tarkastella asunnosta saatavaa kassavirtaa, jotta sijoitus on kannattava.

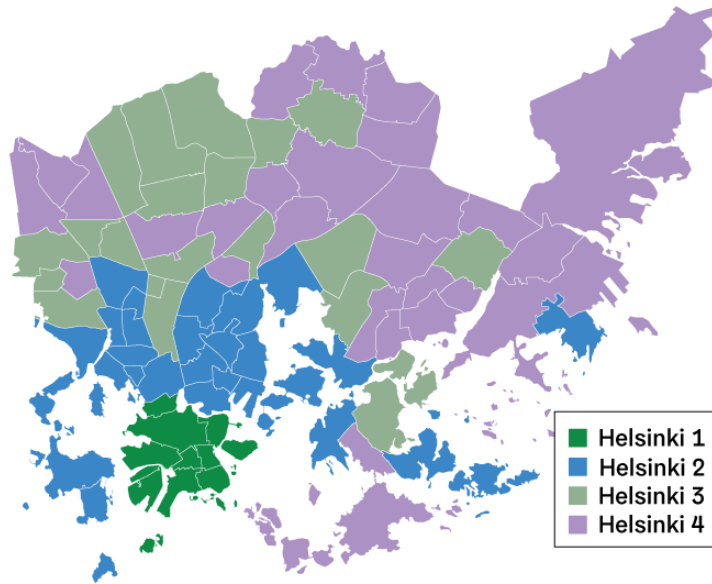
## 8 Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineisto

Tutkimusmenetelmänä käytän kvantitatiivista eli määrällistä menetelmää. Tutkimusaineisto tässä opinnäytetyössä on numeraalista ja sen takia käytössä on

määrällinen tutkimusote. Määrällisessä tutkimuksessa aihe ilmiö on tuttu ja ai-  
hetta on tutkittu jo aikaisemmin. (Kananen 2011, 12.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusaineistona toimivat Kiinteistövälitysalan Keskus-  
liiton (KVKL) hintaseurantapalvelusta saadut Helsingissä 2021 myytyjen asunto-  
jen toteutuneet velattomat myyntihinnat, asuntojen hoitovastikkeet, asunnon  
pinta-ala ja asunnon neliöhinta. Opinnäytetyössä on käytetty asuntoja, jotka  
ovat kooltaan yksiöitä, kaksioita tai kolmioita. Selvityksessä ei ole otettu huomi-  
oon uudiskohteita eli mukana on vain vanhat asunto-osakkeet. Selvityksessä  
käytetyt asunnot ovat eri kuntoluokissa eikä mahdollisia tulevia remontteja ole  
huomioitu. Tarkoituksena on selvittää asutosijoittamisen kannattavuutta laa-  
jassa mittakaavassa. Aineistossa on yhteensä 7 768 asuntoa.

Alueellinen jako on tehty Tilastokeskuksen aluejaon pohjalta eli Helsinki on ja-  
ettu neljään eri kalleusalueeseen postinumeroitain. Kuviossa 3 on esitetty alue-  
jako Helsingin aluejako kalleusalueisiin. Alue Helsinki 1 on kallein ja alue Hel-  
sinki 4 on edullisin. Vuokrien hinnoissa on käytetty Etuoven julkaisemaa tilastoa  
Helsingin keskivuokrista postinumeroitain sekä huonekoon mukaan. (Ks. Etuovi  
2021.) Etuoven julkaisemaa tilastoa verrattiin Tilastokeskuksen julkaisemaan ti-  
lastoon, jossa vuokrat oli ilmoitettu neljän kalleusalueen mukaan. Molemmissa  
aineistoissa vuokrien suuruus oli melkein sama. Vuokrien erot olivat muutamia  
desimaaleja eli katsoisin Etuoven julkaisu olevan varsin luotettava.

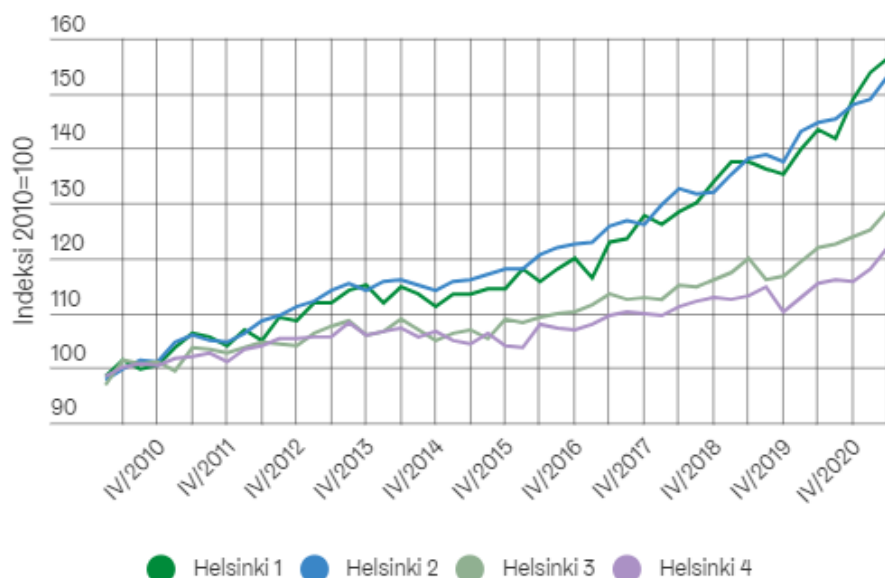


Kuvio 3. Helsingin kalleusalueet (Tilastokeskus 2021).

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton aineisto siirrettiin Excel-ohjelmaan ja aineistosta muokattiin eli ylimääräinen data poistettiin. Valitusta aineistosta käy ilmi asunnon pinta-ala, huonekoko, velaton myyntihinta, hoitovastike, neliöhinta ja postinumero. Lisäksi Exceliin lisättiin, mihin Tilastokeskuksen alueeseen asunto kuuluu sekä asunnolle laskettiin keskimääräinen vuokra Etuoven julkaisua hyödyntäen. Tämän jälkeen laskettiin asunnon keskimääräinen vuosituotto euroina ja keskimääräinen vuokratuottoprosentti. Kuviot on tehty aineiston pohjalta hyödyntäen Excelin Pivot-työkalua. Liitteenä 1 on havainnollistava kuva, miltä aineisto näyttää.

### 8.1 Asuntojen hintakehitys alueilla

Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti koko 2010-luvun alusta. Vuonna 2020 asuntojen keskineliöhinta nousi 3,9 prosenttia. Korkein keskineliöhinta on kalleusalueella yksi. Kuvioista 4 näkee, että alueella yksi ja kaksi hintojen nousu on ollut korkeinta. Edullisimmat asunnot ovat kalleusalueella neljä ja hintojen kehitys on ollut melko tasaista. Alueen kolme hinnat ovat myös nousseet maltillisesti. (Helsinki 2021.)



Kuvio 4. Vanhojen osakehuoneistoiden hintakehitys Helsingin kalleusalueille (Indeksi 2010=100) (Helsinki, 2021).

Kalleusalueelle kolme on ennustettu arvonnousua tulevan Raide-Jokerin myötä, mikä parantaa huomattavasti liikenneyhteyksiä. Raide-Jokeri on Helsingin ja Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille tuleva pikaraitiolinja. Alueet, joihin on ennustettu arvonnousua ovat muun muassa Pohjois-Haaga, Oulunkylä, Mautala, Pirkkola ja Viikki. (Suomen vuokranantajat 2020.)

## 8.2 Vuokrien hintakehitys alueilla

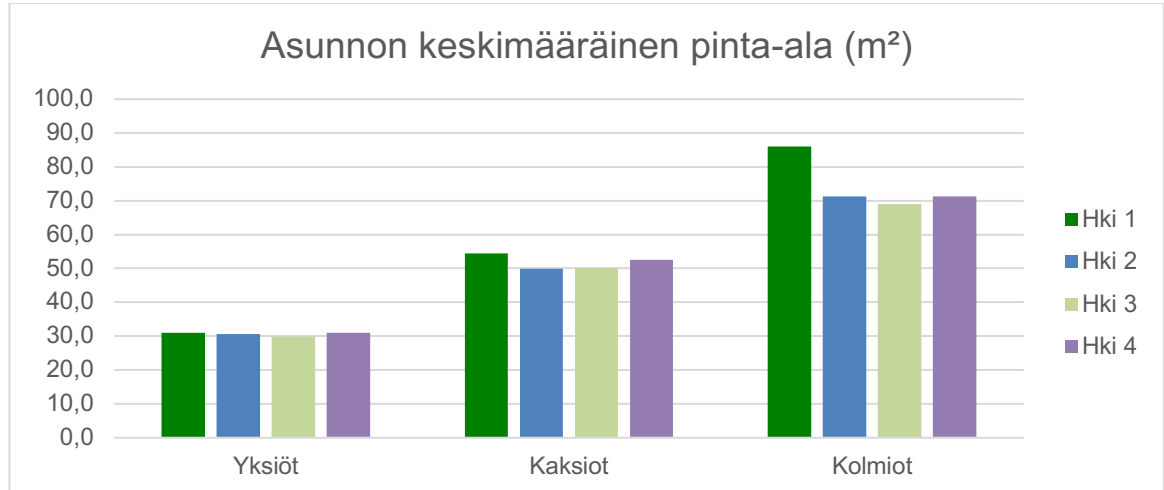
Helsingissä asuntojen vuokrat ovat nousseet vuosina 2015–2021. Vuokrien kehitys on ollut vakaampaa verrattuna asuntojen hintojen kehitykseen, koska vuokria on mahdollista korottaa lainsäädännön mukaan vain uusissa sopimuksissa tai kerran vuodessa sopimuksen aikana. (Helsinki 2021.) Vuokraa voi korottaa vuokrasuhteen aikana, jos vuokrankorotusta koskeva ehto on vuokrasopimuksessa. Yleisimpiä korotusehtoja ovat prosentuaalinen, euromääräinen tai indeksiin sidottu korotus. (Kangasniemi 2018.)

Vuokrat ovat kehittyneet nopeinten kalleusalueella neljä ja hitaimmin kalleusalueella yksi (Tilastokeskus 2021). Hitaampi vuokran kehitys alueella yksi johtuu

siitä, että vuokrat ovat kalliimpia, joten vuokrien kehitys on suhteellisesti pienempää kuin muilla alueilla. Kalleusalueen kaksi vuokrien kehitykseen vaikuttaa hintatason nousu, mikä näkyy myös vuokrien nousussa. Kalleusalueella neljä vuokrat ovat suhteellisesti matalammat, joten korotukset näkyvät vuokratason nousussa selvemmin. (Marttinen 2020.)

## 9 Selvityksen tulokset

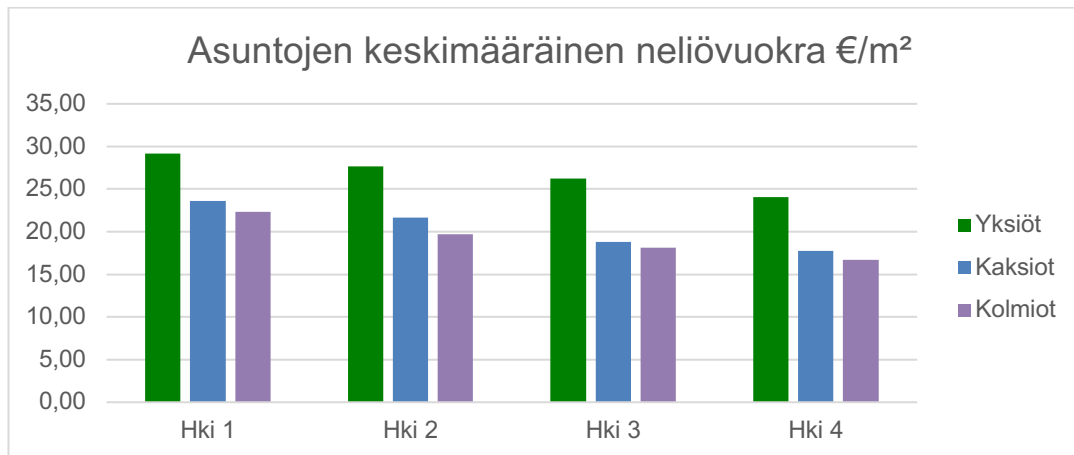
Kuviossa 5 näkyy asuntojen keskimääräinen pinta-ala asunnon huoneluvun mukaan eli yksiöt, kaksiot ja kolmiot. Kuviosta näkee, että kaikissa Helsingin alueissa yksiöiden koko on sama eli noin 30 neliometriä. Kaksioiden kohdalla asuntojen koot ovat myös melkein samat eli noin 50 neliometriä. Alueen yksi kaksiot ovat hieman suurempia ja niiden keskiarvo on noin 54,4 neliometriä. Kolmioiden kohdalla ero on suurin. Alueiden kaksi, kolme ja neljä keskimääräinen koko kolmioissa on 70,5 neliometriä. Alueen yksi kolmion keskimääräinen koko on 86,1 neliometriä eli ne ovat kantakaupungissa selkeästi suurempia.



Kuvio 5. Asuntojen keskimääräinen pinta-ala huoneluvun mukaan.

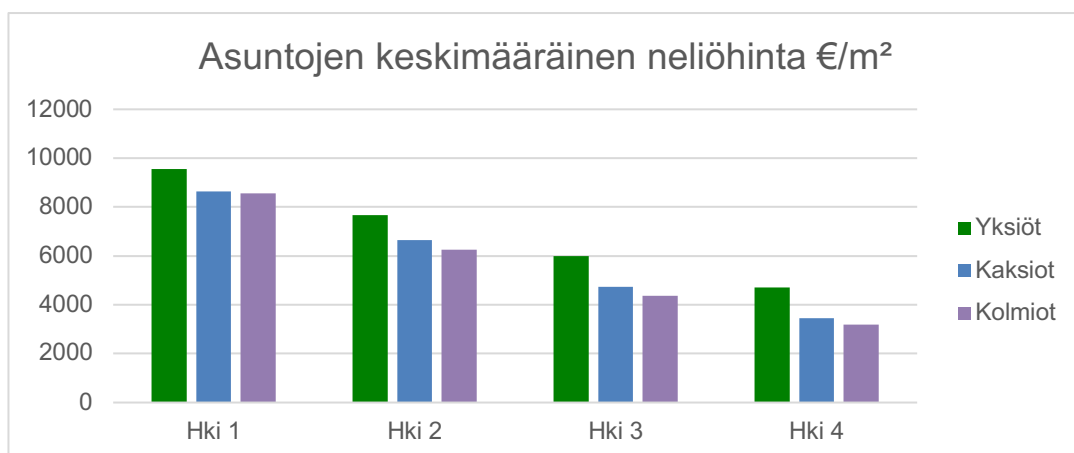
Kuviossa 6 on esitetty Helsingin keskimääräiset neliövuokrat aluejaon ja huoneluvun mukaan. Korkeimmat neliövuokrat ovat alueella yksi ja ne pienenevät järjestyksessä alue kaksi, alue kolme ja alue neljä. Korkeimmat neliövuokrat ovat

yksioissä kaikilla eri alueilla. Sen sijaan kaksioiden ja kolmioiden väliset erot ovat selvästi pienemmät jokaisella alueella.



Kuvio 6. Asuntojen keskimääräinen neliövuokra.

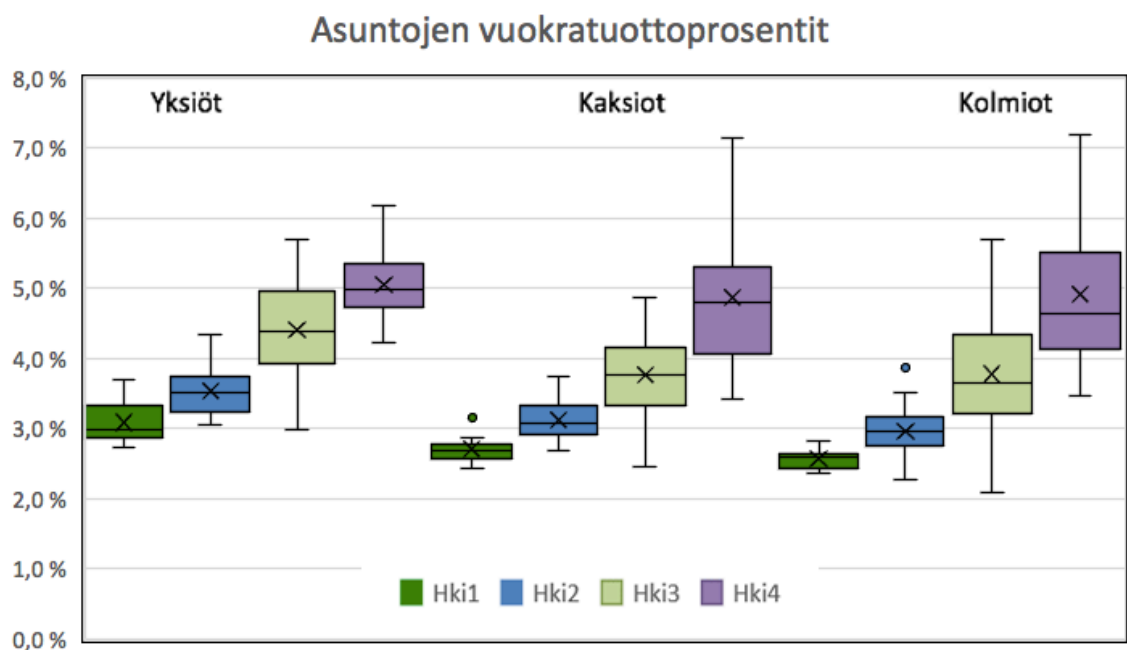
Kuviossa 7 on esitetty asuntojen keskimääräinen neliöhinta. Kalleimmat keskimääräiset neliöhinnat olivat yksioissä kaikissa eri kalleusalueissa. Helsingin ytimessä alueella yksi ovat korkeimmat neliöhinnat ja hintataso laskee mitä etäämmälle liikutaan keskustasta. Kuviossa 6 on esitetty keskimääräiset neliövuokrat ja erot alueiden välillä eivät ole yhtä suuret kuin keskimääräisissä neliöhinnoissa. Siitä voidaan päätellä, että alueen yksi keskimääräiset neliöhinnat eivät riitä kattamaan alueen korkeita neliöhintoja eli alue yksi ei ole kovin kannattava asuntosijoittajalle pelkästään vuokratuoton perusteella.



Kuvio 7. Asuntojen keskimääräinen neliöhinta.



Kuviossa 8 on esitetty asuntojen keskimääräinen vuokratuotto Helsingin alueilla niin, että kaikkien kolmen asuntotyypin osalta on laskettu keskimääräinen tuotto postinumeroittain. Vuokratuoton laskemiseen on käytetty yksinkertaista kaavaa, joka on selitetty aiemmin opinnäytetyön viitekehyksessä. Luvut on esitetty box & whisker kaaviolla. Jakaumaa esitetään kuviolla, jonka osia ovat laatikko, jana ja pisteitä. Laatikko pitää sisällään puolet havainnoista ja arvojen mediaani merkaataan laatikkoon poikittaisella viivalla. Jana kohdistuu laatikon ylä- ja alapuolelle ääriarvoihin tai arvoihin, joiden ulkopuolella on vähemmän havaintoja. Keskiarvo esitetään X-kuviolla. Ääriarvot esitetään joskus erillisinä pisteinä. (Tilastokeskus 2022a.)



Kuvio 8. Asuntojen vuokratuottoprosentti.

Kuviossa 8 pystytään selkeästi erottamaan, kuinka keskimääräinen vuokratuotto kasvaa, kun mennään alueelta yksi kohti aluetta neljä. Kuvioista nähdään myös, kuinka samalla tuottojen hajonta kasvaa eli erityisesti alueilla kolme ja neljä, sijoittajan on verrattava tarkemmin postinumeroalueita keskenään, jotta voisi saada mahdollisimman hyvän tuoton. Hajontaa on erityisesti alueella neljä erityisesti kaksioden ja kolmioiden kohdalla. Pienimmät arvot ovat noin 3,4 prosenttia ja suurimmat arvot ovat yli 7 prosenttia. Kuvioista ei kuitenkaan ilmene

kauppojen lukumäärä eri postinumeroalueilla, mikä saattaa osittain selittää hajontaa. Lisäksi selvityksessä ei ole otettu huomioon asuntojen kuntoa ja tulevia remontteja eli on mahdollista, että hajontaa suurentaa asunnot, jotka ovat myyty edullisesti ennen tulevia taloyhtiöremontteja.

Kuviosta käy ilmi, että kaikilla alueilla yksiöiden vuokratuotto on korkein eli yksiöt ovat asunosijoittajalle vuokratuoton suhteen kannattavin valinta. Alueella yksi keskimääräinen vuokratuotto prosentti on 3,06 prosenttia, alueella kaksi 3,55 prosenttia, alueella kolme 4,30 prosenttia ja alueella neljä 4,94 prosenttia. Kuviosta näkee, että alueella neljä on korkein vuokratuotto kaikissa huoneluvuissa.

Kuviosta 5 kävi ilmi, että alueella 1 asuntojen keskimääräinen pinta-ala kolmioissa on suurin. Ero oli noin 15 neliometriä muihin alueisiin verrattuna. Myös tämä selittää sen, miksi alueella 1 vuokratuotto prosentti on selkeästi alhaisin eli alueen korkea hintataso, ja kooltaan suuret asunnot eivät ole optimaalinen valinta sijoittajalle.

Alueilla 3 ja 4 sijoittajan on mahdollista saada korkeinta vuokratuottoa. Huonelu-  
vun mukaan yksiöistä saa keskimääräisesti korkeampaa vuokratuottoa kuin kaksioista tai kolmioista. Alueisiin 3 ja 4 kuuluu paljon eri kaupunginosia eli hajonta alueiden sisällä on suuri. Taulukossa 3 on esitetty Helsingistä saatavat korkeimmat vuokratuotto prosentit yksiöistä, joiden keskimääräinen vuokratuotto on viisi prosenttia tai enemmän. Kuten taulukosta käy ilmi, kahdesta kaupunginosasta saa keskimääräisesti yli kuusi prosenttia vuokratuottoa ja muut ovat niiden alapuolella. Suurin osa kaupunginosista kuuluu Itä- tai Koillis-Helsinkiin.

Tässä selvityksessä on otettu huomioon vain vuokratuotto prosentti alueen keskiarvon mukaan eli on mahdollista, että kyseisiltä alueilta voi saada korkeampaa tai matalamaa tuottoa riippuen asunnon tarkemmasta sijainnista ja asunnon kunnosta.

Taulukko 3. Yksiöiden korkeimmat vuokratuotto prosentit.

Alue	Kaupunginosa	Vuokratuotto-%
Hki 4	00940 Kontula- Vesala	6,19 %
Hki 4	00600 Koskela	6,08 %
Hki 4	00770 Jakomäki - Alppikylä	5,96 %
Hki 4	00970 Mellunmäki	5,79 %
Hki 3	00830 Tammisalo	5,70 %
Hki 4	00980 Etelä-Vuosaari	5,64 %
Hki 4	00740 Siltämäki	5,35 %
Hki 3	00780 Tapaninvainio	5,34 %
Hki 3	00840 Laajasalo	5,26 %
Hki 4	00700 Malmi	5,22 %
Hki 4	00750 Puistola	5,15 %
Hki 4	00760 Suurmetsä	5,14 %
Hki 4	00410 Malminkartano	5,13 %
Hki 4	00930 Itäkeskus-Marjaniemi	5,09 %
Hki 3	00370 Reimarla	5,00 %

## 10 Pohdinta ja johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten asunnoista saatavat vuokratuotot vaihtelevat eri alueilla Helsingissä. Lisäksi selvitettiin, miten velkarahan käyttäminen vaikuttaa oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuottoon. Opinnäytetyön viitekehyksessä käytiin läpi asuntosijoittamista sijoitusmuotona ja mitä asuntosijoittajan on tärkeää tietää ennen sen aloittamista. Viitekehysten tarkoituksena on käsitellä laajasti mitä kaikkea asuntosijoittamiseen liittyy ja antaa kokonaiskuva siitä. Opinnäytetyö keskittyi selvittämään vuokratuoton kannattavuutta alueiden suhteen. Viitekehyksessä selvitettiin lisäksi sitä, kuinka asuntosijoittajan tulee perehtyä ostettavaan kohteeseen tarkasti ennen kohteen hankkimista, koska pelkkä vuokratuotto ei kerro sijoituskohteen kannattavuutta.

Tämän selvityksen pohjalta voidaan todeta, että asuntosijoittajalle kannattavimmat alueet vuokratuoton osalta löytyvät alueilta Helsinki 3 ja Helsinki 4. Alueiden sisällä on paljon hajontaa eri kaupunginosien välillä ja korkeimmat tuotot olivat pääosin Itä- ja Koillis-Helsingissä. Vuokratuoton osalta kannattavimmat kohteet asuntosijoittajalle ovat kooltaan yksiöt, joiden kohdalla vuokratuotto oli

korkein kaikilla eri alueilla. Lisäksi yksiöön kohdistuvat remontit ovat edullisempia ja niiden vuokrattavuus on usein helpompaa. Kuitenkin alueilla Helsinki 3 ja Helsinki 4 sijoittaja saa korkeaa tuottoa myös kaksioihin ja kolmioihin sijoittamalla ja mahdollisesti sijoittaja voi saada jopa korkeampaa tuottoa kuin yksiöihin sijoittamalla.

Lisäksi opinnäytetyöstä kävi ilmi, että sijoittajan on suositeltavaa käyttää velkaraaha eli hyödyntää kohtuullisesti velkavipua asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittaja saa omalle pääomalle ja sijoitetulle pääomalle korkeampaa tuottoa, kun on käytetty vähemmän omaa pääomaa ja enemmän vierasta pääomaa.

Laadittuun tutkimusongelmaan ja tutkimuskysymyksiin saatiin vastaus opinnäytetyössä. Käyttämäni tutkimusmenetelmä oli oikeanlainen ja sen tulokset saatiin helposti käsiteltävään muotoon sekä ne pystyttiin esittämään hyvin.

## 10.1 Luetettavuus

Tutkimuksen tarkoituksena on saada luotettavaa ja totuudenmukaista tietoa. Luotettavuutta arvioidessa käytetään käsitteitä validiteetti ja reliabiliteetti. Validiteetti kertoo, onko tutkittu oikeita asioita tutkimusongelman kannalta. Reliabiliteetti tarkoittaa tutkimustulosten pysyvyyttä eli saadaanko tutkimusta toistaessa samat tulokset. (Kananen 2011, 118–119.)

Käytin selvityksessä vuoden 2021 toteutuneiden asuntokauppojen hintatilastoa sekä keskimääräistä vuokrahintatilastoa eriteltynä kaupunginosiin postinumeroin. Asuntojen aineistosta rajattiin pois kohteet, joita ei haluttu selvitykseen mukaan, kuten uudiskohteet ja kolmiota suuremmat asunnot. Selvityksessä käytettyjen asuntojen hintatilastot ovat luotettavat, koska ne ovat toteutuneiden asuntokauppojen hintoja. Mikäli selvityksessä olisi käytetty myynnissä olevien asuntojen hintoja esimerkiksi Oikotien tai Etuoven sivustolta, tulokset eivät olisi olleet yhtä luotettavia. Tähän on syynä se, että silloin hinnat olisivat sen hetkisiä asunnoista pyydettäviä hintoja, eivätkä tiettyä ajanjaksona toteutuneita hintoja. Selvityksessä oli yhteensä 7 768 asuntoa eli otantaa oli riittävästi ja selvitystä voidaan pitää tältä osin luotettavana.

Tunnusluvut on laskettu yhtenevällä menetelmällä ja ovat siten vertailukelpoisia keskenään. Selvityksestä saadut tulokset ovat keskiarvoja kaupunginosien vuokratuotoista. On siis mahdollista, että sijoituskohteesta voi saada korkeampaa tai matalampaa tuottoa kuin opinnäytetyössä on esitetty. Asunnosta saatavan tuoton lopulliseen suuruuteen vaikuttaa mm. asunnon kunto ja taloyhtiöön tai asuntoon mahdollisesti tulevat remontit. Myös asunnon tarkempi sijainti määrittelee asunnon arvoa ja asunnosta saatavan vuokran määrää eli onko asunto esimerkiksi äänekkään ravintolan vieressä ensimmäisessä kerroksessa vai rauhallisella sijainnilla metroaseman läheisyydessä. Tällä selvityksellä oli tarkoitus antaa yleinen ja laaja käsitys Helsingin asuntomarkkinoista ja näyttää millaisia eroja eri alueiden ja asunnon koon välillä on.

## 10.2 Jatkotutkimusehdotukset

Asuntosijoittaminen on laaja ja monipuolinen aihe, mikä pitää sisällään paljon erilaisia näkökulmia ja strategioita. Tätä aihetta voisi tutkia laajemmin eri strategioiden näkökulmista ja selvittää millaisia eroja kokonaistuotoissa on niiden välillä. Lisäksi aihetta voitaisiin selvittää esimerkiksi asuntosijoittajia haastatteleamalla, miten eri strategioiden suosio on muuttunut ajan kuluessa, ja mitkä ovat suosituimpia strategioita nykypäivänä ja tulevaisuudessa. Lisäksi voitaisiin kartoittaa vaikuttaako nykyinen maailmantilanne sijoittajien päätöksiin ja millaisia vaikutuksia esimerkiksi koronapandemialla on ollut.

Lisäksi voitaisiin tarkastella tarkemmin eroavaisuuksia eri kaupunginosien sisällä eli miten asunnon tarkempi sijainti voi vaikuttaa asuntosijoittamisesta saatavaan tuottoon. Asuntojen arvonnousu Helsingissä on ollut merkittävää ja sitäkin voitaisiin selvittää tarkemmin alueiden välillä tai vertailla arvonnousua esimerkiksi Espooseen ja Vantaaseen.

## Lähteet

Asuminen Helsingissä 2021. Vanhojen osakeasuntojen hinnat. <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntojen-vuokrat>. Viitattu 1.3.2022.

Etuovi 2021. Asuntojen vuokrat Helsingissä: yksiöiden keskivuokrissa huimat erot. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-helsingissa-yksioiden-keskivuokrissa-huimat-erot/>. Viitattu 2.3.2022.

Euribor rates 2022. Euribor. <https://www.euribor-rates.eu/en/>. Viitattu 1.3.2022.

Heino, Anna 2020. Sijoitusovi. Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>. Viitattu 1.2.2022.

Hänninen, Heli 2016a. Sijoitusovi. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>. Viitattu 13.11.2021.

Hänninen, Heli 2016b. Sijoitusovi. Vuokratuotto vai arvonnousu? <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>. Viitattu 3.10.2021.

Hänninen, Heli 2017. Sijoitusovi. Strategiana uudiskohteet. <https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>. Viitattu 17.1.2022.

Hänninen, Heli 2020. Sijoitusovi. BRRRR-strategian perusteet. <https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/>. Viitattu 1.2.2022.

Hänninen, Heli 2022. Sijoitusovi. Asuntosijoittajan matematiikkaa. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>. Viitattu 1.2.2022.

Kaarto, Marko 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita-Kehity-Vaurastu. 5. painos. KM Growth oy, Helsinki.

Kaleva, Hanna & Oikarinen, Elias & Soutamo, Mikko 2017. Kiinteistösijoittaminen. Pekan Offset Oy, Helsinki.

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

Kananen, Jorma 2011. Kvantti: Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulu, Jyväskylä.

Kangasniemi, Kaisa 2018. Suomen vuokranantajat. Vuokran korottaminen. <https://vuokranantajat.fi/2018/01/vuokran-korottaminen/>. Viitattu 1.2.2022.

Knüpfer, Samuli & Puttonen, Vesa 2014. Moderni rahoitus. 7., uudistettu painos. Alma Talent Oy, Helsinki.

Leppiniemi, Jarmo 2009. Rahoitus. 5., uudistettu painos. WSOY, Helsinki.

Leväinen, Kari 2013. Kiinteistö- ja toimialajohtaminen. Hakapaino Oy, Helsinki.

Marttinen, Reetta 2020. Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2020. <https://docplayer.fi/223209420-Asuntojen-hintojen-ja-vuokrien-vuosijulkaisu-2020.html>. Viitattu 1.3.2022

Niiranen, Ville & Manninen, Petri & Fasoúlas, Elina 2019. Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Alma Talent, Helsinki. [https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/BACBGXDTEB#kohta:Sijoittajan\(\(20\)verotus\(\(20\)ja\(\(20\)verosuunnittelu/piste:t1](https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/BACBGXDTEB#kohta:Sijoittajan((20)verotus((20)ja((20)verosuunnittelu/piste:t1). Viitattu 5.2.2022.

Nordea 2022. Asuntolainan lyhennystavat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Viitattu 1.3.2022.

Nowacki, Lauren 2022. Understanding the BRRRR Method of Real Estate Investment. Rocket Mortgage. <https://www.rocketmortgage.com/learn/brrrr> Viitattu 3.3.2022.

OP 2022. Euribor on yleisin viitekorko. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Viitattu 1.3.2022

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent, Helsinki.

Suomen Pankki 2021. Asuntolainakanta kasvoi nopeasti syyskuussa – sijoitusasuntolainojen kasvuvauhti nopeampi kuin omistusasuntolainojen <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2021/asuntolainakanta-kasvoi-nopeasti-syyskuussa--sijoitusasuntolainojen-kasvuvauhti-nopeampi-kuin-omistusasuntolainojen/>. Viitattu 1.3.2022

Suomen Pankki 2022. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/viitekorkot\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorkot_chrt_fi/). Viitattu 5.3.2022.

Suomen vuokranantajat 2020. Helsingissä asuntosijoittajalla paras tuottoennuste Raidejokerin varressa. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/helsingissa-asuntosijoittajalla-paras-tuottoennuste-raidejokerin-varressa?publisherId=2345698&releaseId=69885426>. Viitattu 1.3.2022.

Suomen vuokranantajat 2020. Sijoitusstrategia. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/>. Viitattu 16.4.2022.

Tilastokeskus 2022a. Johdatus tilastotieteeseen. [https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu\\_v2.xql?page\\_type=sisalto&course\\_id=tkoulu\\_tilaj&lesson\\_id=2&subject\\_id=21](https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql?page_type=sisalto&course_id=tkoulu_tilaj&lesson_id=2&subject_id=21). Viitattu 13.4.2022.

Tilastokeskus 2022b. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat helmikuussa. [https://www.stat.fi/til/ashi/2022/02/ashi\\_2022\\_02\\_2022-04-01\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2022/02/ashi_2022_02_2022-04-01_tie_001_fi.html). Viitattu 2.4.2022.

Verohallinto 2021a. Varainsiirtovero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Viitattu 13.1.2022.

Verohallinto 2021b. Sijoitusasunnon lainan korot. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/#sijoitusasunto](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/#sijoitusasunto). Viitattu 13.1.2022.

Verohallinto 2021c. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>. Viitattu 13.1.2022.

Verohallinto 2021d. Asunto-osakkeen kiinteistön ja remonttikulut. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>. Viitattu 13.1.2022.

Visma 2022. Korko – Mitä tarkoittaa korko? <https://www.visma.fi/epasseli/kirjanpidon-sanakirja/k/korko/>. Viitattu 10.4.2022.

Väänänen, Pekka 2022a. Asuntosalkunrakentaja. Flippaus - Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Viitattu 1.2.2022.

Väänänen, Pekka 2022b. Asuntosalkunrakentaja. Osta ja pidä vai Osta ja myy -asuntostrategia? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/osta-ja-pida-vs-osta-ja-myy-podcast/>. Viitattu 1.2.2022.

Väänänen, Pekka 2022c. Asuntosalkunrakentaja. Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>. Viitattu 1.2.2022.

YIT 2022. Sijoitusasunnon verotus. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus>. Viitattu 10.4.2022.



## Aineisto

Pno	Asuinl.	Huoneit.	Velaton	Neliöhinta	Hoitovastik	Alue S	T_vuokr	Vuokra	Tuotto/h	T-%
00640	50	2	170 000	3 400	173	Hki 4	18,45 €	845	8 070	4,65 %
00700	52	2	190 000	3 654	257	Hki 4	18,45 €	1 009	9 022	4,66 %
00710	34	1	140 000	4 118	136	Hki 4	23,94 €	690	6 650	4,66 %
00700	76,5	3	255 000	3 333	390	Hki 4	17,20 €	1 400	12 118	4,66 %
00930	58	3	175 000	3 017	298	Hki 4	17,20 €	992	8 321	4,66 %
00970	73	3	175 000	2 397	387	Hki 4	17,20 €	1 080	8 322	4,66 %
00940	72	3	207 000	2 875	396	Hki 4	17,20 €	1 217	9 850	4,66 %
00720	30	1	151 998	5 067	105	Hki 4	23,94 €	708	7 236	4,67 %
00720	30	1	140 000	4 667	153	Hki 4	23,94 €	708	6 666	4,67 %
00910	33	1	161 000	4 879	173	Hki 4	23,94 €	812	7 666	4,67 %
00390	31	1	157 000	5 065	167	Hki 4	23,94 €	791	7 477	4,67 %
00720	46,5	2	157 000	3 376	158	Hki 4	18,45 €	781	7 477	4,67 %

Selvityksessä käytetyn Excel-taulukon osa. Selvityksessä yhteensä 7 768 asuntoa.