

Fastigheter som sparande form

En jämförelse mellan bostadsinvestering och investering i bostadsfond

Fiona Carney

Examensarbete för Tradenom (YH)-examen

Företagsekonomi

Vasa, 2023

EXAMENSARBETE

Författare: Fiona Carney

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Vasa

Inriktning: Ekonomiförvaltning

Handledare: Cilla Salo

Titel: Fastigheter som sparande form: En jämförelse mellan bostadsinvestering och investering i bostadsfond

Datum: 24.4.2023 Sidantal: 46

Bilagor: 0

Abstrakt

Fasighetsinvestering är en investeringsform som ger möjligheter till en riktigt bra avkastning på sina pengar. Under de senaste 10 åren, med undantag för 2021–2022, så har fastighetsinvestering vuxit något enormt och även investering i bostadsfonder har under de senaste fem åren blivit allt mera populärt. Därför ville jag i detta examensarbete göra en direkt jämförelse i bostadsinvestering i uthyrningssyfte och investering i en bostadsfond för att få en djupare insikt i vad dessa investeringsformer behandlar.

Syftet med arbetet var alltså att undersöka lönsamheten på dessa två investeringsformer och även jämföra beskattningen och lyfta fram de olika för- och nackdelarna med vardera investeringen. Metoden som jag använde mig av var en kvantitativ undersökningsmetod, där jag undersökte olika statistiker för att den fiktiva investeringen skulle bli så trovärdig som möjligt. En fiktiv investering gjordes i en investeringslägenhet i både Vasa och Helsingfors och även i en bostadsfond.

Resultatet visar att av dessa tre olika investeringar så är avkastningen i Vasa tydligt bäst. Men även om avkastningen visar bäst i Vasa så ska inte bostadsfonder uteslutas, för när riskerna är tagna i beaktande i direkt bostadsinvestering så sjönk avkastningen märkbart, speciellt i Helsingfors. Denna undersökning är ypperlig för någon som funderar på att på något sätt fastighetsinvestera, och vill jämföra olika alternativ för fastighetsinvestering.

Språk: svenska

Nyckelord: Bostadsinvestering, avkastning, inflation, ränta

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Fiona Carney

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalous, Vaasa

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Ohjaaja: Cilla Salo

Nimike: Kiinteistöt sijoittamismuotona: Vertaileva tutkimus asuntosijoittamisesta ja sijoittaminen asuntorahastoon

Päivämäärä: 24.4.2023 Sivumäärä: 46

Liitteet: 0

Tiivistelmä

Kiinteistösijoitus on sijoitusmuoto, joka tarjoaa mahdollisuuksia saada todella hyvää tuottoa rahoilleen. Viimeisen 10 vuoden aikana, lukuun ottamatta 2021–2022, kiinteistönsijoittaminen on kasvanut valtavasti ja myös sijoittaminen asuntorahastoihin on tullut suosittumaksi viimeisen viiden vuoden aikana. Siksi tämä opinnäytetyö käsittelee suoran vertailun vuokra-asuntosijoittamisen ja asuntorahastonsijoittamisen välillä saadakseen syvemmän käsityksen siitä, mitä nämä sijoitusmuodot käsittelevät.

Tämän työn tarkoituksena oli siis tutkia näiden kahden sijoitusmuodon kannattavuutta sekä verrata verotusta ja tuoda esille kunkin sijoituksen edut ja haitat. Opinnäytetyössä on käytetty kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, jossa on tutkittu erilaisia tilastoja tehdäkseen fiktiivisistä sijoituksista mahdollisimman uskottavia. Tutkielmassa on tehty fiktiivinen sijoitus vuokra-asuntoon sekä Vaasaan, että Helsinkiin ja myös fiktiivinen sijoitus asuntorahastoon.

Työn tulos osoittaa, että näistä kolmesta eri sijoituksesta tuotto on Vaasassa selvästi paras. Mutta vaikka tuotto Vaasassa oli paras, ei kannata poissulkea asuntorahastonsijoittamista, koska kuin mahdolliset riskit myös huomioidaan suorassa vuokra-asuntosijoittamisessa, tuotto putosi selvästi, erityisesti Helsingissä. Tätä opinnäytetyötä voi käyttää hyödyksi, jos esimerkiksi harkitsee asuntosijoittamista ja haluaa kartoittaa eri asuntosijoittamisen vaihtoehtoja.

Kieli: Ruosti

Avainsanat: Asuntosijoittaminen, tuotto, inflaatio, korko

BACHELOR'S THESIS

Author: Fiona Carney

Degree Programme: Bachelor of Business Administration

Specialisation: Financial Administration

Supervisor: Cilla Salo

Title: Residential Property Investment: A comparison between investment in residential properties and a residential property fund

Date: April 24, 2023 Number of pages: 46

Appendices: 0

Abstract

Residential property investing is a form of investing that gives the possibility to yield a good return on your money. During the last 10 years, although except for the years 2021-2022, residential property investing has gained a lot of popularity and residential property funds have also become more prominent in the last five years. Therefore, in this bachelor's thesis I have chosen to do a direct comparison between residential property investing and investing in residential property funds that would allow to get a deeper understanding of these two investment forms.

The purpose of this thesis was to research the profitability between these above-mentioned forms of investment and take into consideration taxation while simultaneously bringing attention to the positives and negatives of each investment type. I used a quantitative research method where I researched statistics for the fictive investment section for it to be as accurate as possible. In this fictive investment scenario, an investment was made into a residential property in both Vaasa and Helsinki as well as a scenario where an investment was made in a residential property fund.

The results indicate that the residential property investment in Vaasa was clearly the most profitable. Although the Vaasa residential property investment return was the best, we should not disregard investing in residential property funds, because as soon as some of the risks with residential properties are realized, the return diminishes rapidly and especially so in the Helsinki investment scenario. This research is good for anyone considering investing in residential properties and wanting to compare different alternatives.

Language: Swedish

Key words: Residential property investing, return, inflation, interest

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Inledning..... | 1 |
| 1.1 | Syfte..... | 2 |
| 1.2 | Forskningsfrågor..... | 2 |
| 1.3 | Avgränsningar..... | 3 |
| 1.4 | Metod..... | 3 |
| 1.4.1 | Val av metod..... | 3 |
| 1.4.2 | Reliabilitet och validitet..... | 4 |
| 2 | Teoriöversikt..... | 4 |
| 2.1 | Olika sparande former inom bostadsinvestering..... | 4 |
| 2.2 | Bostadsinvestering i form av uthyrning av bostaden..... | 5 |
| 2.2.1 | Vilka faktorer påverkar lönsamheten i bostadsinvestering..... | 5 |
| 2.2.2 | Hävstångseffekten..... | 7 |
| 2.2.3 | Risker med bostadsinvestering..... | 8 |
| 2.2.4 | Uträkning av avkastning på bostadsinvestering..... | 10 |
| 2.2.5 | Beskattningen..... | 11 |
| 2.3 | Investering i bostadsfonder i Finland..... | 12 |
| 2.3.1 | Vilka faktorer påverkar lönsamheten i bostadsfonder..... | 13 |
| 2.3.2 | Risker med investering i bostadsfonder..... | 14 |
| 2.3.3 | Uträkning av avkastning på bostadsfonder..... | 15 |
| 2.3.4 | Beskattningen..... | 15 |
| 2.4 | Inflationens påverkan på bostadsinvestering..... | 16 |
| 3 | Undersökningen..... | 19 |
| 3.1 | Val av bostad..... | 19 |
| 3.1.1 | Val av bostadstyp..... | 21 |
| 3.2 | Bostadsprisernas utveckling..... | 22 |
| 3.3 | Utvecklingen av hyresnivån i Vasa och Helsingfors..... | 24 |
| 3.4 | Fiktiv investering direkt i bostad i Vasa..... | 27 |
| 3.5 | Fiktiv investering direkt i bostad i Helsingfors..... | 31 |
| 3.6 | Val av bostadsfond..... | 36 |
| 3.6.1 | OP-Hyresinkomst..... | 36 |
| 3.7 | Fiktiv investering i bostadsfond..... | 37 |
| 4 | Resultat och analys..... | 39 |
| 5 | Avslutning och diskussion..... | 42 |
| 6 | Kritisk granskning och förslag till fortsatt forskning..... | 43 |
| 7 | Litteraturförteckning..... | 44 |

Figurförteckning

| | |
|---|----|
| Figur 1 Hävstångseffekten (Orava & Turunen , 2016)..... | 8 |
| Figur 2 Exempel på beskattning av hyresinkomst | 11 |
| Figur 3 Diagram över inflation och energi (Finlands Bank, 2022) | 16 |
| Figur 4 Översatt: "Förutspådd befolkningsutveckling åren 2021-2040" (Tilastokeskus, 2020) | 20 |
| Figur 5 Visuellt exempel på hur avkastningen kan skilja sig åt..... | 21 |
| Figur 6 Asuntojen hinnat ja asuntokauppojen määrä kunnassa Vaasa (asuntojenhinnat.fi, 2022) | 23 |
| Figur 7 Asuntokaupan kehitys - toteutuneiden asuntokauppojen hintojen kehitys asuntotyypin mukaan (asuntojenhinnat.fi, 2022) | 24 |
| Figur 8 Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus, 2020) | 25 |
| Figur 9 Helsingin yksiöiden neliövuokrat postinumeralueittain (Matikainen, 2022) | 26 |
| Figur 10 Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintapyyntöt ja vuokralle tarjottujen asuntojen määrä (Lindholm, 2023)..... | 26 |
| Figur 11 Exempel på uträkning av avkastningen i Vasa..... | 28 |
| Figur 12 Avkastningen i Vasa det första året..... | 29 |
| Figur 13 Avkastningen räknat med hävstångseffekten i Vasa..... | 30 |
| Figur 14 Resultat efter 10 år i Vasa | 30 |
| Figur 15 Sammandrag över Vasa..... | 31 |
| Figur 16 Exempel på uträkning av avkastningen i Helsingfors | 33 |
| Figur 17 Avkastningen i Helsingfors det första året | 34 |
| Figur 18 Avkastningen räknat med hävstångseffekten i Helsingfors | 34 |
| Figur 19 Resultat efter 10 år i Helsingfors..... | 35 |
| Figur 20 Sammandrag över Helsingfors | 35 |
| Figur 21 Suomen suurimpien yksityisijoittajille suunnattujen asuntorahastojen pääomat 2022 (Heurlin, 2022)..... | 36 |
| Figur 22 Exempel på uträkning av avkastning i bostadsfond | 38 |
| Figur 23 Sammadrag över bostadsfond | 38 |
| Figur 24 Resultat på årlig avkastning före skatt | 39 |
| Figur 25 Exempel på avkastning med risker i beaktande | 41 |

1 Inledning

De senaste åren har allt fler privatpersoner gett sig in på investeringsmarknaden genom fastighetsinvestering i Finland. Fastighetsinvestering är en investeringsform där det är möjligt att få en passiv stabil månatlig inkomst men samtidigt även en stabil grund i den egna ekonomin. Under de fem senaste åren har fastighetsinvestering vuxit något enormt, speciellt har antalet nya investerare ökat kraftigt men även antalet unga investerare har blivit fler (Pajala, 2020). Den främsta anledningen till att fastighetsinvestering har blivit populärt är den relativt enkla tillgången till finansiering (bankerna finansierar gärna fastigheter) och en hyfsat stabil avkastning (Haataja, 2017).

Det finns flera olika fastighetsinvesteringsstrategier att välja mellan när man väljer att investera i bostäder. Man kan välja vilken typ av bostad man vill investera i och läget av bostaden, hur länge man tänkt behålla bostaden och vilken typ av avkastning man tänkt eftersträva. Man kan välja att investera i affärs- och kontorslokaler, bostäder utomlands eller varför inte semesterbostäder. En väldigt vanligt förekommande strategi för fastighetsinvesterar är att man fokuserar på prisutvecklingen på bostaden, dvs. att man investerar i en bostad vars värde förväntas stiga i framtiden eller där man renoverar bostaden och sedan säljer den vidare med förhoppningsvis vinst. Men den allra vanligaste strategin och också den strategin som jag kommer att fokusera på i detta arbete är att köpa och hyra ut en bostad i form av en lägenhet. Syftet med det är att generera ett månatligt kassaflöde i form av hyresintäkter (Hänninen, 2016).

Grundidén med att investera i en uthyrningsbostad är väldigt enkel, man tar ett lån från banken för att köpa en investeringslägenhet, man hyr sedan ut lägenheten och med inkomsten man får av hyresgästen betalar man av lånet, till slut återstår en skuldfri lägenhet och månatliga intäkter. Robert T. Kiyosaki, som är en väldigt känd författare och företagare, kallar bostadslån för ett s.k. "bra lån" eftersom en fastighet som är köpt med lånade pengar genererar mera intäkter än vad de lånade pengarna kostar (alltså räntekostnaderna). Därför är fastighetsinvestering en väldigt intressant investeringsform för man kan bli väldigt framgångsrik även om man inte har stora inkomster eller eget stort startkapital. Därför passar fastighetsinvestering även bra för unga investerare som oftast inte har så stort kapital att börja med.

Man kan även bostadsinvestera genom att investera i bostadsfonder i stället för att själv faktiskt köpa en bostad. De senaste åren har det blivit allt vanligare att man föredrar att investera i bostadsfonder snarare än att investera direkt i investeringsbostäder. Investering i bostadsfonder kräver mindre tid, det är enklare och riskerna som kan förekomma är färre än det är i det traditionella sättet att investera i bostäder. En bostadsfond är alltså en fond som investerar i olika sorts fastigheter, och förutom enbart bostäder kan investeringen omfatta semesterbostäder, garage, affärslokaler och olika förrådslokaler. Bostadsfonderna har i huvudsak två olika inkomstkällor, dessa är hyresintäkter och försäljningsintäkter, varav hyresintäkterna är generellt sätt den mer betydande inkomstkällan.

Men vilken av dessa investeringstyper är mera lönsam? Att investera i bostadsfonder eller direkt i investeringsbostäder? I detta arbete undersöker jag vilken investeringsform som kan generera mera lönsamhet och jag tar även i beaktande fördelarna, nackdelarna och riskerna med vardera investeringsformen.

1.1 Syfte

Syftet med denna avhandling var att undersöka lönsamheten av fastighetsinvestering i form av en direkt investeringsfastighet och fastighetsfonder, att förklara skillnaden mellan dessa två och lyfta fram fördelarna och nackdelarna med dem. Vilka faktorer man bör tänka på när man planerar att investera i fastigheter. Jag utförde även en typ av lönsamhetskalkyl där jag gör en fiktiv investering i både en investeringsfond och direkt i en investeringsbostad där jag även lyfte fram hur beskattningen skiljer sig åt med dessa två investeringsformer.

1.2 Forskningsfrågor

1. Vilken investeringsform är lönsammare? Investering i en bostadsfond eller investering direkt i en investeringsbostad.
2. Vilka är för- och nackdelarna med vardera investeringen?
3. Hur ser beskattningen ut med vardera investeringsformen?

1.3 Avgränsningar

Arbetet är avgränsat till en lönsamhetsanalys gällande hyresavkastningen av en investeringsbostad och bostadens eventuella värdeökning tas alltså inte i beaktande i den fiktiva investeringen i den empiriska delen. I detta arbete så jämförs endast avkastningen på hyreslägenheter i form av aktiebostäder, inte fastigheter, semesterbostäder eller affärslokaler. I den empiriska delen där jag gör en fiktiv investering i hyresbostad har jag valt att avgränsa mig geografiskt till två städer, Vasa och Helsingfors.

1.4 Metod

1.4.1 Val av metod

Detta arbete bestod av två delar, en teoretisk del och en empirisk del. Den teoretiska delen bestod av att förklara och ge en inblick i vad fastighetsinvestering är för något och genom litteratur ge stöd för olika teorier som behandlas. Den empiriska delen utfördes i form av en kvantitativ forskningsmetod i form av en datainsamling undersöka olika statistikdatabaser för att se statistiken kring prisutvecklingen och hyresnivån av bostäder i Finland. Kvantitativ forskningsmetod är en metod som uttrycks med hjälp av siffror och som alltså koncentrerar sig på data som är mätbar i form av siffror eller statistik.

Den kvantitativa metoden i form av datainsamlingen ansåg jag vara nödvändig för att veta vad det rör sig om för priser på bostadsmarknaden och vilka hyresintäkter man kan förvänta sig att generera när man funderar på att satsa och köpa en investeringsbostad, och även när det kommer till att räkna lönsamheten på investeringen så krävs det att veta vilka priser och hyresnivåer det rör sig om och hur priserna har förändrats under åren. För att sedan göra den fiktiva investeringen behövde jag undersöka olika prisstatistiker för att komma fram till ett trovärdigt resultat.

Jag undersökte även olika typer av fastighetsfonder och vad man bör ta i beaktande när man väljer att investera i en sådan och vilka kostnader som kan förekomma vid investeringen. Med hjälp av informationen ifrån dessa databaser gjorde jag en fiktiv investering i dessa båda investeringsformer och sedan räkna ut lönsamheten och jämföra dem med varandra. Jag investerade en lika stor summa pengar i en investeringsbostad som i en eller flera fastighetsfonder och därefter såg jag vilken investeringsform är mera lönsam,

med alla risker i beaktande. Eftersom investering i bostadsfonder och investering direkt i bostäder är båda väldigt långsiktiga investeringsformer så räknade jag även ut lönsamheten på investeringarna 10 år framåt.

1.4.2 Reliabilitet och validitet

Reliabilitet visar hur tillförlitlig forskningsmetoden man valt är. Ifall reliabiliteten på arbetet är väldigt låg, så skulle det betyda att slutresultatet inte är tillförlitligt och om någon skulle göra samma undersökning skulle svaren skilja sig väsentligt åt. Men ifall reliabiliteten är hög så skulle svaren på undersökningen vara väldigt lika. Validitet mäter relevansen i arbetet, alltså ifall teorin hänger ihop med vad som undersöks. Ifall reliabiliteten är hög så betyder det inte nödvändigtvis att validiteten är hög, men ifall undersökningen saknar reliabilitet så saknar den också validitet. I slutet av detta arbete kommer även reliabiliteten och validiteten att kritiskt granskas (Bell, 2016).

2 Teoriöversikt

2.1 Olika sparande former inom bostadsinvestering

Som jag tidigare nämnde så finns det många olika strategier och sätt att investera i bostäder på. Bostadsinvestering är en investeringsform där det finns näst intill obegränsade möjligheter och sätt att få en riktigt bra avkastning på sina pengar. I praktiken finns det egentligen två olika sätt, att investera i bostadsfonder eller att direkt investera i bostäder man själv köper. Om man väljer att direkt investera i en egen bostad så finns det även där flera vägar att gå. Man kan välja att investera i olika sorts bostäder så som exempelvis semesterbostäder, affärslokaler, aktielägenheter, garage eller varför inte fastigheter. Och man kan även välja vilken typ av investeringsstrategi man väljer att satsa på, prisutvecklingen av objektet eller uthyrningen av objektet. När man väljer att fokusera på prisutvecklingen av ett objekt så är meningen alltså att man köper ett objekt vars värde förväntas att stiga i framtiden och inkomsten man gör då är alltså försäljningsvinsten. "Flipping av bostäder" har också blivit allt vanligare, det innebär att man köper en lägenhet som är i dåligt skick, som man sedan renoverar upp och säljer vidare med förhoppningsvis bra vinst. Men i detta arbete kommer jag alltså att fokusera på investering i bostadsfonder

och bostadsinvestering i form av uthyrning av bostaden, jag går närmare in på dessa två i följande kapitel.

2.2 Bostadsinvestering i form av uthyrning av bostaden

Bostadsinvestering har vuxit något enormt under de senaste åren och en av de bästa aspekterna med just denna investeringsform är att bostadsinvestering inte anses vara så väldigt konjunkturkänsligt, som många andra investeringsformer tenderar att vara. Denna typ av investering ger också ett månatligt, jämt och lätt förutspått kassaflöde, vilket är relativt ovanligt med andra typer av investeringsformer (Orava & Turunen, 2016). Det finns många teorier om varför just bostadsinvestering lönar sig i Finland och varför många väljer att satsa på just denna typ av investering, i stället för exempelvis att satsa på att investera i vanliga aktier. I Finland finns alltså många fördelar med bostadsinvestering, dessa är bland annat attraktiva lånevillkor, relativt stabil hyresmarknad genom åren och en konkurrenskraftig avkastning (Inderes, 2017).

Bostadsinvestering är ingenting för någon som vill göra enorma vinster på väldigt kort tid, utan denna typ av investering är för den som vill satsa långsiktigt med måttlig risk och avkastning. Det hela handlar alltså om att man tar ett lån från banken för att satsa i en bostad, som man sedan tänker hyra ut. Med hyresintäkterna man får så kortar man av lånet och till slut så återstår en skuldfri lägenhet med månatlig avkastning i form av hyresintäkter. Men förutom hyresintäkterna som avkastning så kan bostadsinvesteraren även gynnas av en värdestigning av bostaden och förhoppningsvis även få försäljningsvinst när man väljer att sälja bostaden vidare. Faktum är att när man köper en lägenhet så köper man i själva verket en andel i bostadsbolagets aktier, vilket också alltså innebär att man svarar för eventuella renoveringskostnader för bostadsbolaget. Därför är det också synnerligen viktigt att grunda sig även i bostadsbolagets skick när man väljer att investera i en lägenhet (Väänänen, 2022).

2.2.1 Vilka faktorer påverkar lönsamheten i bostadsinvestering

Avkastningen som alltså i detta fall är hyresinkomsten så brukar ligga kring 4–5% i Finland. Hyresavkastningen är en mycket säkrare och mera stabil inkomst än den eventuella värdeökningen av bostaden. Innan man bestämmer sig för att investera i en bostad så bör man ha på klart vilken typ av hyresintäkter och uthyrbarhet man kan förvänta sig. En av de

viktigaste faktorerna som man bör tänka på när man ska investera i en bostad är läget på bostaden. Om läget är väldigt eftertraktat och nära till olika tjänster och skolor så kommer även efterfrågan på hyresbostaden att vara större, vilket minskar risken att bostaden står tom en längre tid, vilket alltså gör att man förlorar flera månadshyror. Även bostadens storlek påverkar uthyrbarheten av den, oftast är efterfrågan på en- och tvårummare större än exempelvis fyrrummare. Det hela handlar alltså om vilken målgrupp man också vill rikta in sig på, en fyrrums lägenhet som är nära högskolor är kanske inte lika eftertraktad som en enrummare nära skolor, men då igen en större fyrrumslägenhet utanför centrum i ett familjeorienterat område kanske har mera efterfrågan än en enrummare i samma område (Orava & Turunen , 2016).

Priset på bostaden är också en betydande faktor, om man betalar ett för högt pris i förhållande till hyresnivån blir också hyresintäkterna lägre. Priset och läget på bostaden går också hand i hand, på ett attraktivt läge är förstås priserna också högre. Förutom att bostaden eventuellt står tom så finns det även andra faktorer som påverkar lönsamheten, som exempelvis en större bolagsrenovering eller en större skada i bostaden (Orava & Turunen , 2016). Jag lyfter fram dessa risker mera under nästa kapitel "risker med bostadsinvestering". Det finns också stora skillnader på om man väljer att investera i nyproduktion eller äldre bostäder, prisskillnaden är kanske den största skillnaden. Om man väljer att satsa i nyproduktion så hamnar att betala ett mycket större pris men då är också riskerna om exempelvis överraskande dyra bolagsrenoveringar mindre. Värdeökning kan dock vara lite svårare att få i nyproduktion, men om man köper i en tillväxtort så då kan man ha goda förutsättningar även för en värdeökning (Orava & Turunen , 2016).

En stabil hyresmarknad är en av de mest betydande fördelarna för en bostadsinvestering i Finland och det är därför viktigt att ta reda på den potentiella hyresnivån för investeringsobjektet (Orava & Turunen , 2016). Under åren har hyresmarknaden i Finland utvecklats ytterst bra, även under lågkonjunkturen på 1990-talet så steg hyrorna i genomsnitt med 10% per år mellan åren 1990 och 1993 (Tilastokeskus, 2020). Detta har troligen att göra med att efterfrågan på ägarbostäder minskade och vilket i sin tur då ledde till att efterfrågan på hyresbostäder ökade. Men under Coronapandemin så minskade

efterfrågan på hyresbostäder ganska märkvärdigt vilket också ledde till att hyrorna sjönk en aning.

Under fler års tid så har räntorna i Finland på bostadslån väldigt låga, enligt Finlands banken så var genomsnittsräntan på bostadslån i november 2021 0,76 %, vilket är väldigt lågt även om genomsnittsräntan på bostadslån nog stigit lite de senaste åren (Finlands Bank, 2022). Men tyvärr så har vi fått se en märkvärdig ökning av räntorna den senaste tiden som är på grund av den höga inflationen vi lever i just nu. Och utöver de väldigt låga räntorna så är belåningsvärdet på bostäder i Finland typiskt sett bra och bankerna beviljar ofta 70–80% lån mot det verkliga värdet av en bostad. Andra sorts lån som exempelvis lån för aktieinvesteringar har vanligtvis inte lika bra villkor som bostadslånen (Inderes, 2017).

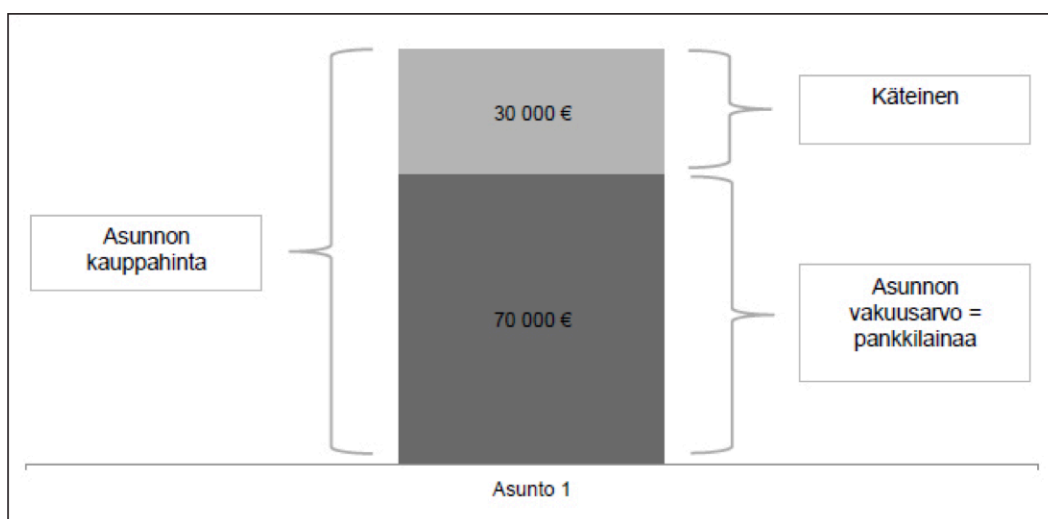
2.2.2 Hävstångseffekten

En stor fördel med bostadsinvestering är också det, att bankerna gärna finansierar bostäder, i stället för exempelvis aktier för att bostadsinvestering anses vara mera stabilt och säkert än aktieinvestering. Bostadslån är också generellt sätt billigare än något annat lån. Även säkerhetsvärdet är högre på lägenheter än aktier. Användningen av lånade pengar, d.v.s. användningen av den s.k. hävstångseffekten är ett av de mest effektiva verktygen för en bostadsinvestering. Då det egna kapitalets avkastning överskrider kostnaderna så är hävstångseffekten positivt, om kostnaderna däremot överskrider avkastningen så är hävstångseffekten negativ (Orava & Turunen , 2016).

Om man använder de lånade pengarna på ett smart sätt så kan man öka avkastningen på det egna kapitalet avsevärt, med hjälp av hävstångseffekten så kan man snabbt öka sin bostadsportfölj. Desto högre hävstångseffekt man har så ökar också samtidigt risken. Principen är enkel: Om man kan få en 5 % avkastning på en lägenhet man köpt utan lån, så kan man till och med få 12 % avkastning på en lägenhet man köpt med 70% lån och 30% egna pengar (Orava & Turunen , 2016).

Om man alltså köper en lägenhet helt med egna pengar för exempelvis 100 000 € och hyresavkastningen man får är 5% så är avkastningen i euro: $(100\,000 * 0,05) = 5000 \text{ €} / 12 \text{ månader} = 416,70 \text{ €/mån}$. Men om man väljer att finansiera lägenheten med 70 % lån och 30 % egna pengar så ser avkastningen helt annorlunda ut. Avkastningen på dina egna pengar är $(30\,000 * 0,05) / 12 = 125 \text{ €/mån}$. Om vi räknar med ett ränte-tak på 2 % så är

avkastningen på de lånade pengarna $70\,000 \cdot (0,05 - 0,02) / 12 = 175 \text{ €} / \text{mån.}$ Så med hjälp av hävstångseffekten så kan du få en avkastning på 300 €. Så man kan alltså få en avkastning på 12 % på det egna kapitalet $(300 \cdot 12) / 30\,000 = 0,12 = 12\%$ (Sjögren, u.å.). Investeraren har alltså en investering värd 100 000 € med ett bidrag på 30 000 €. Desto större andel av bostaden du väljer att finansiera med lånat kapital desto större hävstångseffekt kan du få, men det medför också större risker. Man kan till och med få en hävstångseffekt upp till 100 % om man använder en annan bostad eller egendom som tilläggssäkerhet till lånet. I figuren nedan som är tagen ur boken "Osta vuokraa, vaurastu" som är skriven av Joonas Orava och Olli Turunen så kan man se hur hävstångseffekten ser ut i praktiken (Orava & Turunen, 2016).



Figur 1 Hävstångseffekten (Orava & Turunen, 2016)

Eftersom bostadsinvestering är ett väldigt stabilt sätt att investera så kan man lättare använda sig av hävstångseffekten och i stället för investeraren själv så är det hyresgästen som betalar av de lånade pengarna. Hävstångseffekten är därför ett bra sätt att maximera avkastningen på det egna kapitalet och möjliggör alltså tvåsiffrig avkastning, med en relativt måttlig risk (Orava & Turunen, 2016).

2.2.3 Risker med bostadsinvestering

Precis som med alla sorters investeringsformer så förekommer det flera olika risker även med bostadsinvestering. Beroende på hur erfaren och kunnig man är, hur mycket lån man tagit, läget, storleken och skicket på bostaden och val av hyresgäst så varierar också

chansen till de olika riskerna. Med andra ord kan man alltså påverka riskerna till en viss del själv, men det finns även externa risker som man inte kan påverka eller minimera helt (Orava & Turunen , 2016). De mest förekommande riskerna med bostadsinvestering kan exempelvis vara att bostaden står tom en längre period, prisförändring, att hyresnivån sjunker, dålig hyresgäst dvs. osäkra fordringar, större reparationer i bolaget, skada i bostaden eller att låneräntorna eller bolagsvederlaget plötsligt stiger. Andra risker som kan förekomma men som inte är lika vanliga och som man inte själv kan påverka på samma sätt kan exempelvis vara olika politiska risker så som märkbar förhöjning av kapitalinkomstskatten, förändring med studiestöden, regionala beslut gällande läroanstalter mm. Även risker med banken och svårigheter att få finansiering, eller risker som är orsakade av naturfenomen exempelvis träd som faller vid storm och förstör någonting i höghuset (naturfenomenliga risker är dock inte så vanligt förekommande här i Finland (Orava & Turunen , 2016).

För att minimera en del av riskerna så gäller det att läsa bostadsbolagets dokument noggrant innan man väljer att investera i bostaden. Här kommer en del av sakerna man bör ta reda på innan man väljer att köpa en bostad: Vilka renoveringar har blivit gjort under åren i bostadsbolaget och vilka renoveringar är på kommande? Står bolaget på egen eller hyrestomt? Hur mycket vederlag betalar man i bolaget varje månad, är vederlaget för högt eller lågt taget i beaktande storleken på lånet och utgifterna? Hur mycket lån har bolaget och till vilket ändamål har lånen tagits? Har det blivit gjort några renoveringar i lägenheten och vilka i så fall? (Orava & Turunen , 2016)

Enligt artikeln "Asuntosijoittajien suuret velkavivut luovat riskejä talouteen, varoittavat asiantuntijat" som är skriven av Laura Kukkonen 10.12.2022 så medför bostadsinvesteringarnas skuldsituation risker för ekonomin när räntorna stiger och antalet lägenheter till salu ökar (Kukkonen, 2022). Riskerna har blivit allt fler i bostadsinvestering de senaste åren, men det pratas inte så mycket om. Priserna på bostäder har stigit och efterfrågan på hyresbostäder har minskat. Det har blivit allt svårare att hitta en bra hyresgäst, vilket leder till att bostaden kan stå tom flera månader, men låneamorteringar och vederlag skall ändå betalas (Mähkä, 2018). Enligt Marko Kaarto som är styrelseordförande för "Suomen Asuntosijoittajan ry" så är den värsta fallgropen för bostadsinvesteringarna den, att man låter känslorna styra köpbeslutet och man köper en lägenhet för överpris. Försäljningspriserna som man ser på nätet skiljer sig ganska ofta åt,

t.o.m så mycket som 10-20 % från de verkliga priset som bostäderna blir köpta för. Även världssituationen är en väldigt stor risk inom bostadsinvestering, och detta har man verkligen fått bevittna det senaste året. Riskerna har verkligen realiserats det senaste året på grund av det rådande kriget i Ukraina som lett till en hög inflation på väldigt kort tid. Räntorna har höjts märkbart och även bostadspriserna har gått nedåt, även bankerna har blivit mera strikt med finansiering av bostäder (Lajunen & Virtanen, 2023).

2.2.4 Uträkning av avkastning på bostadsinvestering

Eftersom detta arbete kommer att gå ut på att räkna ut lönsamheten på två investeringsformer och se vilken som är mera lönsam så går jag här in på hur man kan räkna ut lönsamheten. Jag fokuserar på att räkna ut lönsamheten i form av hyresavkastningen och tar alltså inte i beaktande bostadens eventuella värdeökning, det kommer bara att ses som en bonus. Investering i en bostad ska inte enbart baseras på en magkänsla, utan det är viktigt att göra investeringsbeslut på basen av uträkningar. När man planerar att investera i en bostad som man tänkt hyra ut är det första man borde göra att lära sig hur man beräknar hyresavkastningen för en lägenhet. För att kunna räkna ut hyresavkastningen för lägenheten behöver man veta bostadens skuldfria pris, den realistiska hyran man kan få för lägenheten och slutligen bolagsvederlaget för lägenheten. En bra avkastning på en hyreslägenhet brukar säga att ligger kring 6%, normalt sätt brukar avkastningen ligga mellan 4% och 8% (Orava & Turunen, 2016).

Formeln för att räkna ut hyresavkastningen är: **$((\text{hyresintäkt} - \text{bolagsvederlag}) * 12) / \text{skuldfria priset}$** . Detta är en väldigt enkel formel för att räkna ut avkastningen men det är en bra början när man ska analysera en potentiell investeringsbostad. Men denna formel är inte riktigt komplett eftersom det är många viktiga faktorer som den inte tar i beaktande. De faktorer som den inte tar i beaktande är eventuella renoveringar i bostadsbolaget, räntan på belåningen man eventuellt tar, renoveringar i själva bostaden, överlåtelseskatten eller eventuella månader när bostaden står tom och man inte får hyresintäkter (Väänänen, 2017).

En annan formel som även tar i beaktande de övriga avgifterna, som exempelvis överlåtelseskatten och ränteutgifter ser ut så här: **$((\text{hyresintäkt} - \text{bolagsvederlag}) * 12 / (\text{skuldfritt pris} + \text{överlåtelseskatt} + \text{övriga utgifter})) * 100 \%$** . Övriga utgifter kan då alltså vara renoveringar eller ränteutgifter. Eftersom de flesta tar ett banklån när de ska investera

i lägenhet och eftersom det också lönar sig på grund av hävstångseffekten så använder jag mig av den senare formeln när jag räknar ut lönsamheten i empiri delen.

2.2.5 Beskattningen

Vinsten man gör på bostadsinvestering räknas som en kapitalinkomst och beskattas också därför som en sådan. Så alltså år 2023 ska man betala 30% skatt på den inkomst man får av bostadsinvesteringar, dvs hyresintäkter och försäljningsvinster upp till 30 000 euro, och överstigande delen ska man betala 34% skatt på (Skatteförvaltningen, 2021).

Men viktigt att veta är att det finns många avdrag som man får dra av hyresintäkterna man gör, vilket är en positiv aspekt jämfört med bostadsfonder där man inte slipper att påverka skatten i samma mån. Avdrag som man får dra av är bland annat bolagsvederlag som alltså är skötselvederlag och kapitalvederlag (förutsatt att kapitalvederlaget är intäktsfört i bostadsbolagets bokföring), låneräntor och andra bankavgifter, och eventuella renoveringskostnader man gjort i lägenheten. Det avdragbara kapitalvederlaget medför en stor skattefördel för investeraren särskilt i nyproduktion där bostadsbolagets låneandel kan vara upp till 70 % av det skuldfria priset. Andra mera ovanliga avdrag kan exempelvis vara kilometerersättningar relaterade till lägenheten eller avdrag för möbler om bostaden är möblerad (Väänänen, 2022).

Exempel (som jag själv gjort) på hur en hyresinkomst kan beskattas:

| | | | | |
|--------------------------------|----------|--|--------------------------------------|------------|
| År 2022 | | | Intäkter sammanlagt under året: | 8 016,00 € |
| hyresinkomst / månad: | 650,00 € | | Utgifter som får dras av under året: | -4736 |
| skötselvederlag / månad: | 160,00 | | | |
| kapitalvederlag / månad: | 50,00 € | | Nettohyresinkomst som ska beskattas: | 3 280,00 € |
| Renoveringskostnad under året: | 2 000 € | | | |
| Vattenavgift / person / månad: | 18,00 € | | Skatten för 2022 blir då alltså : | 984,00 € |

Figur 2 Exempel på beskattning av hyresinkomst

Det finns även andra regler kring beskattningen och fördelar som man som privatperson kan dra nytta av. Om man exempelvis är första bostadsköpare så slipper man att betala överlåtelseskatt på den första bostaden. Överlåtelseskatten är 2 % på aktielägenheter och 4% på fastigheter. Det finns även möjligheter att slippa betala skatt på den eventuella försäljningsvinsten man gör när man säljer bostaden vidare, men för att slippa betala skatt

på vinsten så måste man ha ägt bostaden i minst 2 år och man själv eller någon i ens familj ha haft bostaden som stadigvarande adress i minst 2 år utan uppehåll (Skatteförvaltningen, 2021).

2.3 Investering i bostadsfonder i Finland

Ifall bostadsinvestering intresserar men man känner att man kanske inte har tiden, kunskapen eller kapitalet för att investera direkt i en bostad, så kan investering i bostadsfonder vara ett perfekt alternativ. Tiden man lägger ner på att investera i bostadsfonder är egentligen bara när man söker och jämför olika fonder med varandra och väljer vilken/vilka fonder man vill sätta pengarna i, alltså krävs det betydligt mindre tid i fonder än i faktiska investeringsbostäder. Detta innebär alltså att man egentligen investerar i företag som investerar och hyr ut bostäder åt dig och du slipper jobbet. Men investering i bostadsfonder kan vara märkbart dyrare än investering direkt i bostäder, det gäller alltså att noggrant granska fondernas olika kostnader innan man väljer att investera i en (Hänninen, 2016). Den gemensamma faktorn som investering i bostadsfonder och investering direkt i bostäder är att dessa två investeringsformer är för långtidsinvestering, man brukar rekommendera ett minimum på 5 år. Begreppet bostadsfond är egentligen ett generellt begrepp för fonder som investerar i all sorts fastigheter, det kan exempelvis utöver vanliga bostäder vara kontorslokaler, garage, fritidshus eller förråd (Hänninen, 2016).

Inkomsterna som bostadsfonderna genererar är generellt sätt från två huvudkällor, hyresintäkter och försäljning av bostäder. Bostadsfonderna köper också ofta flertal bostäder på en gång, vilket gör att de kan få lägenheterna till ett billigare klumppris. När lägenheterna köps under marknadspriset och sedan av någon anledning säljs vidare då till marknadspris, så får fonderna märkvärdigt med försäljningsvinst som också är en stor inkomstkälla till fonderna (Hänninen, 2016).

Det finns många fördelar med att investera i bostadsfonder i stället för att direkt investera i bostäder, dessa är exempelvis att man sparar tid och det kräver mindre ansträngning eftersom det är experter inom området som sköter jobbet åt dig. Diversifieringen sker automatiskt vilket i sin tur minskar risken, och investeraren behöver inte lika mycket expertis inom ämnet. Även kapitalet som behövs för att komma in i bostadsfonder är

mycket mindre vilket också gör det lättare att komma i gång med investeringen (Hautala, 2021). En del bostadsfonder bygger även höghus och då får de inkomst genom att sedan sälja lägenheterna vidare.

Tidigare har det varit svårt för små investerare att investera i bostadsfonder i Finland, de flesta bostadsfonder har bara varit öppna i uppstartsskedet och man har bara kunnat gå med i dem med relativt stora summor, exempelvis 100 000 euro. Det var så sent som 2013 som Ålandsbanken öppnade den första bostadsfonden inriktad för små investerare, där minimisumman att investera var 500 euro (Orava & Turunen, 2016). Idag finns det många bostadsfonder där man inte behöver ha ett stort startkapital för att kunna investera i fonder, det räcker med några hundra euro för att kunna investera i en bostadsfond. Men det som såklart är viktigt att ta i beaktande är förvaltningsavgifterna som fonderna tar ut när man investerar pengarna, dessa är teckningsavgifter och inlösenavgifter som såklart äter upp en del av avkastningen man får. Man kan se det som att man egentligen betalar för att andra gör jobbet åt dig. Bostadsfonden som Ålandsbanken öppnade skapade direkt stort intresse bland finländarna och bara inom några månader hade fonden samlat ihop tiotals miljoner euro investerat kapital. Fondens bostäder är till största del belägna i Riihimäki, Tammerfors och Jyväskylä. Men Ålandsbankens bostadsfond är en väldigt dyr fond och teckningsavgiften är 4 % och skötselavgiften är 2,25 % (2016) (Ålandsbanken, 2021).

Investering i en bostadsfond är relativt enkelt och det kräver ingen egentlig egen expertis när det kommer till bostadsmarknaden, bostadssituationen och olika bostadsformer, utan det är experter som gör jobbet åt dig. Med detta sagt så gäller det ändå att undersöka de olika bostadsfonderna som finns på marknaden och jämföra dem med varandra och se vilken strategi som passar en bäst. Saker som man ska ta i beaktande när man undersöker de olika bostadsfonderna är vilken avkastning som fonderna ger, var någonstans fonden investerar och vad kostnaderna är för att investera i fonden är (Orava & Turunen, 2016).

2.3.1 Vilka faktorer påverkar lönsamheten i bostadsfonder

Kapitalet som behövs för att kunna investera i bostadsfonder varierar väldigt mycket mellan de olika bostadsfonderna som finns i Finland. Tidigare så behövdes det ett väldigt stort kapital för att kunna investera i dessa typer av fonder, d.v.s. flera tusen eller till och med flera tiotals tusen euro, men idag så finns det även flera fonder där man kan investera

med enbart några hundra euro. Men fonderna tar dock ut olika avgifter som förstås minskar en del av vinsten man får, dessa avgifter är inlösenavgifter, teckningsavgifter och skötselavgifter som vanligtvis ligger kring 1–3 % (Hänninen, 2016).

Avkastningen som fonderna genererar kan variera ganska kraftigt från varandra men de flesta fonder strävar till en avkastning som ligger mellan 5–10 %. Så avkastningen man får från fonderna kan vara högre eller lägre jämfört med avkastningen man kan få från att direkt investera i bostäder. Orsaken varför avkastningen kan variera så mycket från varandra är att de olika fonderna tenderar att ha olika strategier, en del satsar på nyproduktion, en del på gamla lägenheter i tillväxtstäder, en del i kontorslägenheter och en del satsar i hela fastigheter.

2.3.2 Risker med investering i bostadsfonder

Riskerna som finns med att investera i bostadsfonder är generellt sätt samma som det är med att investera direkt i bostäder, detta eftersom investeringsmålen är desamma. Men i fonderna så är diversifieringen mycket större så riskerna är nödvändigtvis inte lika stora och har inte lika stor effekt. Även om exempelvis värdet på några bostäder sjunker så är förlusten inte lika stor i fonder eftersom det bara är en liten del av allt de äger. Skillnaden är också den att de som själva investerar direkt i bostäder så hamnar att göra riskhanteringen helt själva, medan det i bostadsfonderna är fondförvaltaren som ansvarar för hanteringen av riskerna (Hautala, 2021).

Det finns även en risk på hur fonderna meddelar vinsten som de gör, det har exempelvis diskuterats mycket i allmänheten om den börsnoterade bostadsfonden Oravas problematik. Det har varit enkelt att analysera bolaget eftersom det är börsnoterat och därmed måste ge korrekt information om sina resultat. Orava-fondens tvååriga snabba tillväxt tilltog lika snabbt. Fondens goda resultat grundade sig till stora delar i att fonden köpte stora massor av bostäder till ett billigt grossistpris, som sedan blev bokfört i balansräkningen till det pris som fonden bedömde att de enskilda bostäderna var värda (Hautala, 2021).

2.3.3 Uträkning av avkastning på bostadsfonder

Som exempel för ett sätt att räkna ut avkastningen på bostadsfonder använder jag mig av Ålandsbankens bostadsfonds (2021) rater. Den förväntade avkastningen på Ålandsbanken lovar är en avkastning på mellan 4–6 % (Ålandsbanken, 2021).

När man köper in sig i bostadsfonden, även kallat teckning av fonden, så betalar man en teckningsavgift på högst 2 % av summan. Sedan när man väljer att sälja sina fondandelar, även kallat inlösning av fondandelar, så bestäms inlösningsavgiften enligt placeringstidens längd. Den bästa möjliga avgiftsprocenten är 1 %, men då krävs en placeringstid på 5 år eller mer. Befinner man sig på en placeringstid mellan 3 och 5 år har man en avgiftsprocent på 2 %, placeringstid mellan 1 och 3 år blir avgiftsprocenten 3 % och slutligen för en placeringstid på under 1 år betalar man en avgiftsprocent på 4 %. För att kunna räkna ut avkastningen på bostadsfonden så måste man veta hur länge man tänkt äga sina fondandelar med klara fördelar för 5+ år (Ålandsbanken, 2021).

Därpå så står investerarna även för en indirekt årlig skötselavgift på 2,77 %, man ska här komma ihåg att den årliga skötselavgiften dras från hela fonden, och inte endast investerarens personliga kapital. En annan indirekt kostnad som kan tillkomma är prestationsrelaterade arvoden, som till exempel att om fondens avkastning överskrider 5 % så blir prestationsrelaterade arvodet 20 % på den överskridande delen. Även andra prestationsrelaterade arvoden finns om andra kriterier uppfylls (Ålandsbanken, 2021).

2.3.4 Beskattningen

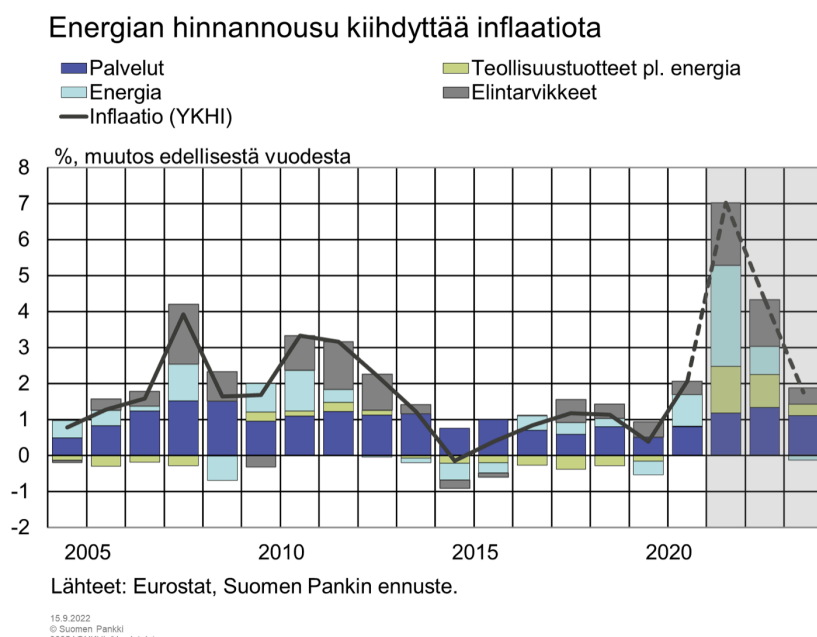
Beskattningen för avkastning genererad via investering i bostadsfonder fungerar på samma sätt som beskattning av hyresintäkter, det beskattas alltså som kapitalinkomst. Men till skillnad från hyresintäkter där man kan påverka beskattningen till en vis mån med avdrag m.m. så är beskattningen av fonder mycket simplare och rakare. Vinsten man gör på bostadsfonder räknas alltså som kapitalinkomst och beskattas därför som sådan. Så alltså år 2022 ska man betala 30% skatt på den inkomst man får på sina bostadsfonder upp till 30 000 euro, och överstigande delen ska man betala 34% skatt på. Skatten betalas först när man säljer bort sina andelar av bostadsfonden och vinsten därmed realiserar. Vinsten räknas ut genom att man subtraherar fondens inköpspris och olika förvaltningsavgifter från försäljningspriset. Så enligt Vero.fi är de olika förvaltningsavgifterna som fonden tar ut är

också avdragbart i beskattningen (Skatteförvaltningen, 2021). Om man däremot gör förlust på någon av sina bostadsfonder så fås förlusten dras av från de övriga kapitalinkomsterna (Skatteförvaltningen, 2021).

2.4 Inflationens påverkan på bostadsinvestering

Inflation påverkar hela samhället och är därmed relevant även för bostadsinvestering. När man pratar om inflation syftar man alltså på att pengarnas värde försvagas, konsumentpriserna stiger och pengarnas köpkraft sjunker. Både en för snabb och hög inflation och en för långsam inflation är en risk.

I enlighet med Finlands banken så är idealet att inflationen ska ligga kring 2 %. Just nu lever vi i en ganska hög inflation här i Finland, enligt Tilastokeskus var inflationen 8,8 % i februari 2023 och vilket är märkbart högre än 2021 då medeltalet på inflationen låg på 2,2 %.



Figur 3 Diagram över inflation och energi (Finlands Bank, 2022)

I diagrammet ovan som gjort av Finlands banken så kan vi se inflationen år 2022 är på en rekordhögnivå sedan diagrammets början år 2005. Man kan exempelvis se en liknande pik år 2008 då inflationen rusade från 1 % till 4 % och detta berodde på börskraschen 2008. Detta var dock endast en 3 % ökning, men som ansågs väldigt betydelsefull då. Om vi då

går och ser på diagrammet kring 2020 så kan man se en ökning på 2 % år 2021 till hela 7 % år 2022, vilket man kan konstatera att är den största ökningen sedan 2005. Som vi också kan se i tabellen så förutspår Finlands banken att inflationen ska komma ner ordentligt och att vi år 2024 ska ligga på en normal 2 % inflation igen. Notera även att vid den kraftiga inflationsökningen som har skett har till stor del orsakats av de förhöjda energipriserna i och med den oroliga världssituationen framför allt i Europa.

Inflationen vi lever i just nu kan i första hand kan skrämja i väg många bostadsinvestorer eftersom många associerar det med att räntorna stiger och värdet på pengarna minskar och lånen blir dyrare. Generellt sätt så brukar man dock anse att just bostadsinvestering är relativt säkert och bra skyddat mot inflationen. Detta beror på att hyresintäkterna man får från bostäderna typiskt sätt också följer med inflationen, alltså hyresnivån stiger. Bostäder är också relativt stabila investeringsmål och bostädernas värde fluktuerar inte lika mycket som exempelvis aktiernas värde kan göra.

En förhöjd räntenivå är ju förstås någonting som påverkar avkastningen negativt, men på längre sikt så brukar hyresnivåerna stiga så att skillnaden också jämnar ut sig. Däremot är kraftig utbyggnad av nya hyresbostäder till marknaden en stor risk som kan påverka hyresnivåerna negativt då detta orsakar att inte hyresnivåerna stiger i den takt som de borde och att skillnaden därmed inte jämnar ut sig i den takt som den borde. Som effekt av detta blir att utbudet ökar, vilket kan leda till att hyresnivåerna blir desto mer konkurrenskraftiga och hyresvärden kan hamna att sänka hyran för att kunna vara relevant.

På senaste tiden så har det största samtalsämnet och oron varit energiprisernas dramatiska ökning, hyresnivåernas långsamma höjning och även prishöjningen gällande byggnadsmaterial, vilket såklart påverkar bostadsinvestering och framför allt nybygge en del.

Så även om inflation inte klingar så bra i många öron, så kan inflation även vara positivt för en bostadsinvestorare. Här är några exempel: inflationen kan påverka minskat intresse av att köpa en egen bostad på grund av räntenivåerna, vilket då i sin tur ökar efterfrågan på hyresbostäder. Inflationen kan även påverka att det inte byggs lika mycket nytt på grund av prisernas ökning, vilket också leder till att utbudet på hyreslägenheter minskar (Vuorensuola, u.å.). Enligt seminariet "Markkinamuutosten vaikutukset kiinteistösijoittajan tuottoihin" som ordnades av Samla Capital Oy den 20.1.2023 och som leddes av Samppa

Lajunen och Jani Virtanen, så är räntornas ökning inte bara en negativ aspekt inom bostadsinvestering, detta eftersom många som behöver belåning för bostäder är nu försiktigare med att köpa dem p.g.a. räntornas ökning leder till att de som inte behöver lika stor andel belåning eller någon belåning alls får bra köptillfällen nu när konkurrensen minskar. Och eftersom räntorna ökat så har även bankerna blivit mera strikta med belåningen, och allt fler människor blir nekade bostadslån, och detta kan vara en positiv aspekt i en bostadsinvesterares ögon eftersom detta leder till att efterfrågan på hyreslägenheter då ökar (Lajunen & Virtanen, 2023).

De menar också att eftersom inflationen ökar så ökar även levnadskostnadsindexet som alltså påverkar hyresnivåerna, vilket leder till bra grunder att höja hyrorna. Men viktigt att komma ihåg är att även om levnadskostnadsindexet gör det möjligt att öka hyrorna rejält, så är det skäl att långsamt och med måtta öka hyrorna, för annars kan det leda till att många inte längre har råd att bo där och de hamnar att söka billigare alternativ. Faktum är att skötselvederlagen har ökat i takt med att bl.a. energipriserna och uppvärmningskostnaderna ökat, vilket leder till att hyresvärden hamnar att höja hyran för att fortfarande gå på vinst (Lajunen & Virtanen, 2023).

Lajunen och Virtanen menar även att det finns tydliga tecken på att nyproduktionen av bostäder minskar i och med att byggnadsmaterialet ökat i pris så kraftigt. De menar att de nyproduktion som redan är i gång kommer att slutföras men sedan så kommer det vara en paus i nyproduktion. Detta leder naturligt också till att efterfrågan på äldre objekt stiger (Lajunen & Virtanen, 2023).

Men även bostadsfonderna i Finland har tagit stryk av inflationen vi lever i just nu. I artikeln "Amerikkailaisrahasto keskeytti asiakasvarojen lunastukset – Uhkaako sama kohtalo suomalaisia asuntorahastoja?" i Helsingin Sanomat skriver Alex af Heurlin om hur den stora amerikanska bostadsfonden Breit har avbrytit möjligheten för sina kunder att lösa in sina pengar ur fonden. Enda tills december 2022 så har Breit-fondens kunder kunnat lösa in sina pengar ur fonden flera gånger om året. Gemensamt med både Breit- fonden och även de stora finländska bostadsfonden är den att de har främst lockat privata investerare som sina kunder och de är öppna fonder vilket betyder att investerarna har möjlighet att lyfta sina pengar från fonden fyra gånger om året. De finländska bostadsfonderna växte snabbt under senaste åren på grund av de låga räntorna och att bostadspriserna utvecklats

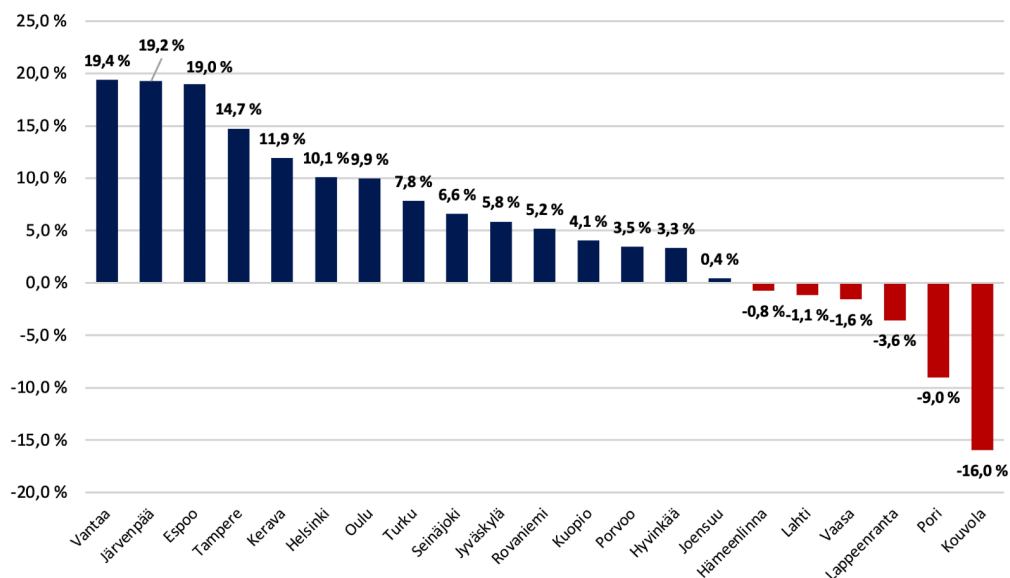
positivt. Men nu menar experter att det finns en risk att även de finländska bostadsfonderna hamnar utför att kunderna tar ut sina investerade pengar i för snabb takt och att fonderna hamnar att avbryta tillfälligt sina kunder från att lösa in sina pengar (Heurlin, 2022).

3 Undersökningen

I den empiriska delen var tanken att undersöka vilken form av investering är mera lönsam, investering i hyresbostad eller i olika bostadsfonder. För att undersöka detta så gjorde jag en fiktiv investering i både en hyresbostad i Vasa och Helsingfors för att jämföra dessa två städer med varandra och även en fiktiv investering i olika bostadsfonder i Finland. Jag hade ett eget kapital på 40 000 € i alla investeringar för att lättast och rättvisast kunna analysera investeringarna med varandra. Jag räknade dels ut avkastningen på dessa två investeringsformer och för att se om de skiljde sig märkbart åt i avkastningen och vilken investeringsform som är mera lönsam, men jag tog även i beaktande riskerna, beskattningen och andra påverkande faktorer så som för- och nackdelar med investeringarna för att sedan komma fram till ett slutresultat om vilket jag anser vara mera lönsam.

3.1 Val av bostad

När man väljer bostad att investera i, så är det viktigt att först och främst fundera om staden man tänkt införskaffa en investeringsbostad i är rätt. Som en regel så gäller det att välja en tillväxtort, alltså där populationen ökar och inte minskar, även om hyresavkastningen i staden vore hög för tillfället så är en investeringsbostad en långtids investering och man bör ha ett framtids fokuserat perspektiv. Om man väljer att investera i en stad där populationen minskar så blir risken större att lägenheten i framtiden står tom en längre tid eftersom efterfrågan blir mindre. Man kan även tänka på vilka städer som är stora "studiestäder", alltså var det bor mycket studeranden eftersom det oftast indikerar på stor efterfrågan efter hyresbostäder (Orava & Turunen , 2016).



Kuvio 12. Ennustettu väestönkehitys vuosina 2021–2040.

Figur 4 Översatt: "Förutspådd befolkningsutveckling åren 2021-2040" (Tilastokeskus, 2020)

I grafen ovan kan vi se hur Tilastokeskus har förutspått att befolkningsutvecklingen kommer se ut mellan åren 2021–2040 i de största finländska städerna. Som vi kan se förutspår Tilastokeskus att Vaasas befolkningsutveckling kommer att minska med 1,6 %. En nedgång med 1,6 % är inga stora tal i jämförelse med Kouvola, som har en nedgång på 16 %, men då majoriteten av de största finländska städerna visar en positiv prognos, så är Vasa enligt denna graf en mindre attraktiv stad att investera i en bostad.

För denna uppgift valde jag att investera i en bostad i Vasa centrum och i en bostad i Helsingfors och jämföra lönsamheten med dessa två. Vasa är en intressant stad att investera i en bostad i, med tanke på att Vasa är eller har varit en av Finlands städer som har störst antal studeranden i förhållande till stadens befolkning. Detta är positivt eftersom en stor målgrupp av de som väljer att hyra lägenhet är just studeranden, vilket gör att efterfrågan ökar (Orava & Turunen, 2016). Även om Vasa inte är en tillväxt stad enligt grafen ovan, vilket kan leda till att bostadens värde heller inte ökar i längden så vill jag för intressets skull investera i Vasa. För mitt andra val som är Helsingfors kan vi se att Tilastokeskus förutspår att Helsingfors befolkning kommer att växa med 10,1 %, vilket är en klar skillnad från Vasa. De största orsakerna till att Helsingfors, Vanda och Esbo konstant ser en tillväxt är bl.a. många affärsdistrikt, områden, kunnigt folk och infrastruktur för affärliv som lockar och erbjuder företag väldigt bra geografisk position, klientel och

tjänster. Även Finlands största och ordentliga flygfält finns i detta område. Också många välkända stora universitet finns beläget i här, som också tyder på att Helsingfors är en aktiv studiestad och efterfrågan på hyresbostäder kommer även där via (Jussila, 2015). Det finns ganska stora skillnader både med befolkningstillväxten, storlek och affärsliv med Vasa och Helsingfors, och därför tror jag att det kan vara intressant att jämföra dessa två med varandra.

3.1.1 Val av bostadstyp

Enligt Joonas Orava och Olli Turunen i boken "Osta, vuokraa, vaurastu", så är generellt sätt en mindre lägenhet mera lönsam än en större lägenhet, när det kommer till bostadsinvestering. Det finns två orsaker till detta:

1. Vederlagen och renoveringskostnaderna blir större i takt med kvadratmetrarna men inte hyresintäkterna.
2. Efterfrågan på hyreslägenheter som är 1r+k är betydligt större än efterfrågan på större lägenheter.

Exempelvis så kan vi se på Vuokraovi.com att medeltalet vad hyran ligger på en ca 30 m² 1r+k i centrum av Vasa är kring 550 €, vilket betyder att man borde få en dubbelt så hög hyra på en tvårummare som är ca. 60 m² eftersom vederlagen tilldelas enligt kvadraterna. Men en 2r+k runt 55 m² ligger på ca. 700 €. Men i verkligheten borde man få en hyra kring 1000 € för att få en lika bra avkastning i en tvårummare som i en enrummare. Och enrummare är såklart dessutom billigare att köpa än tvårummare. Därför har jag alltså valt att investera i en enrummare i både Vasa och Helsingfors.

| | Storlek m ² | pris | pris/m ² | vederlag/m ² | vederlag eur | hyra eur | hyra / m ² | brutto | avkastning i % |
|------|------------------------|-----------|---------------------|-------------------------|--------------|----------|-----------------------|--------|----------------|
| 1r+k | 30 | 95 000 € | 3 167 € | 4,15 | 125 € | 550 € | 18 € | 426 € | 5,37 % |
| 2r+k | 60 | 140 000 € | 2 333 € | 4,15 | 249 € | 700 € | 12 € | 451 € | 3,87 % |

Figur 5 Visuellt exempel på hur avkastningen kan skilja sig åt

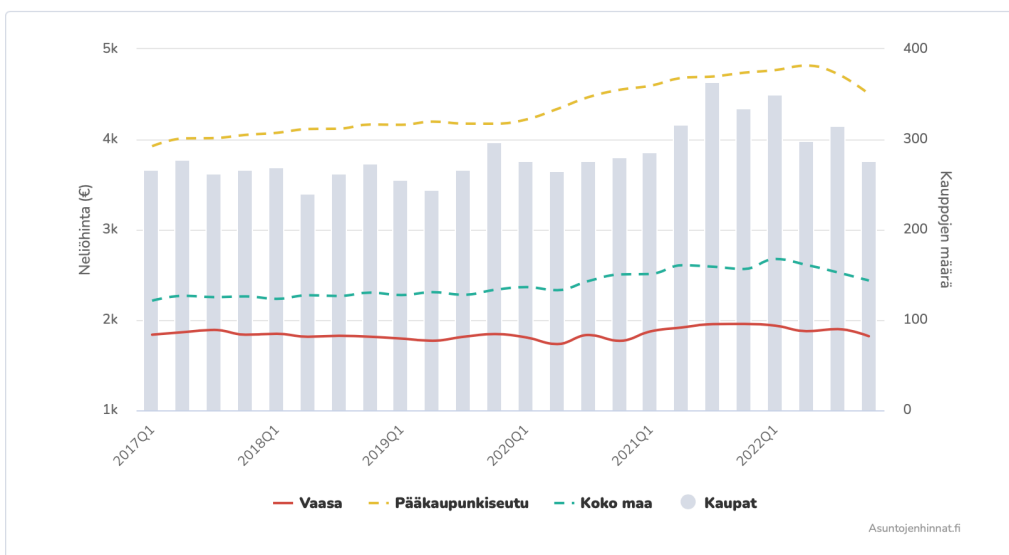
Här ovan har jag gjort ett fiktivt exempel för att visa skillnaden mellan lönsamheten på två olika lägenheter och hur avkastningen kan skilja sig åt om man väljer att investera i en

enrummare eller tvårummare i samma bostadsbolag, där vederlaget är densamma. Här har jag dock inte tagit i beaktande finansieringsvederlag, utan bara skötselvederlaget. Viktigt att komma ihåg då är att om det kommer någon större renovering i bolaget så delas också finansieringsvederlaget enligt m², vilket alltså gör att vederlaget för tvårummaren blir ännu större än för enrummare. Som man kan se så har enrummaren avsevärt högre avkastning bara på grund av att vederlaget skiljer sig så mycket åt, och även fast kvadratmeter priset på enrummare generellt är mycket högre.

Även om Orava och Turunen menar att efterfrågan generellt sätt är mycket större på 1r+k än på större lägenheter så har situationen lite förändrats sedan pandemin. Under pandemin och även nu efter så har efterfrågan på större hyreslägenheter växt något enormt, och detta beror till största del på att distansjobb blivit mycket vanligare och de flesta behöver och vill ha ett avskilt arbetsrum (Suomen Vuokranantajat ry, 2023). Enligt Henrik Laakkonen som är affärsansvarig på Vuokraovi.com, så har skicket på lägenheten och utrustningen blivit allt mer viktig bland hyresgästerna. Idag så har man bättre möjlighet att jämföra olika lägenheter och det också finns större utbud vilket gör det lättare att vara mera kritisk med vad man väljer. Laakkonen menar alltså att hyresvärdarna bör vara medvetna om den skärpta kvalitetskonkurrensen bland lägenheter idag (Suomen Vuokranantajat ry, 2023).

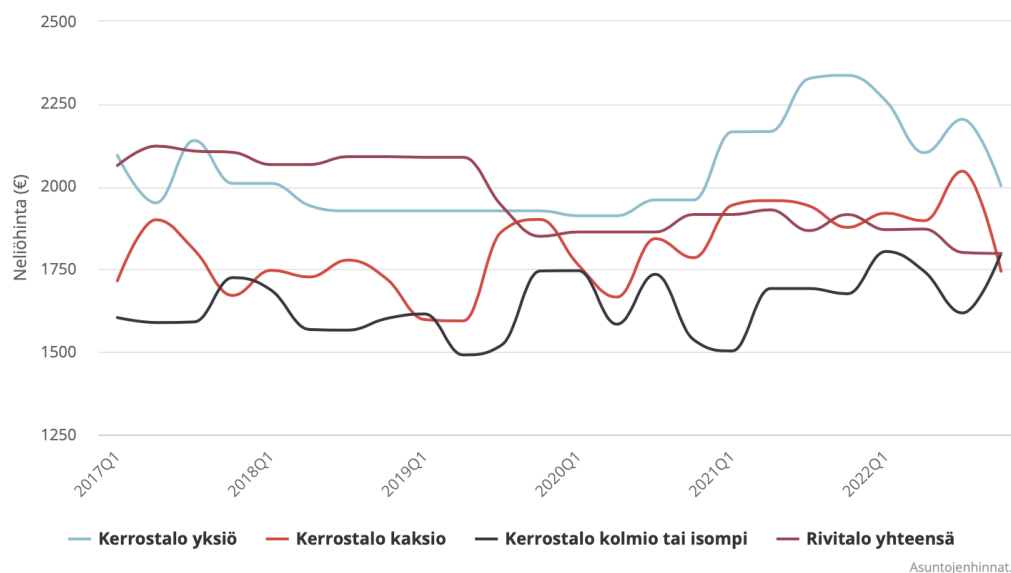
3.2 Bostadsprisernas utveckling

Under flera års tid har priserna på bostäder ökat väldigt mycket, sedan slutet av 1992 så har bostadspriserna i Helsingfors ökat med så mycket som 166 % och i övriga Finland med 72 %. Även om det ser väldigt bra ut att priserna har ökat så mycket med åren, så är det också viktigt att komma ihåg att värdet på pengarna också sjunker med tiden. Men historiskt sätt så har bostäder varit ett stabilt investeringsmål just för att priserna varit relativt stabila och även ökat med åren. Bostädernas pris tenderar att stiga i de städer där befolkningen också stadigt växer, d.v.s. inflyttningsöverskott (asuntojenhinnat.fi, 2022).



Figur 6 Asuntojen hinnat ja asuntokauppojen määrä kunnassa Vaasa (asuntojenhinnat.fi, 2022)

Som vi kan se i figuren ovan så har bostadspriserna i Vaasa de senaste åren varit väldigt stillastående eller till och med en nedgång från mitten av år 2022 och en stor orsak till detta är världssituationen under året. En annan orsak till att vi inte kan se någon stor ökning av bostadspriserna i Vaasa är att Vaasa inte anses vara en tillväxtstad som vi kan se i figur 4 i kapitel 3.1.1. I huvudstadsregionen kan vi däremot se att bostadspriserna steg relativt kraftigt mellan åren 2019-2022, som sedan följde också av en kraftigt nedgång i mitten på år 2022. Enligt "Asuntojenhinnat.fi" så sjönk priset på äldre aktiebostäder i Vaasa år 2022 med 6,95% i jämförelse med föregående år vilket är en ganska stor skillnad (asuntojenhinnat.fi, 2022).

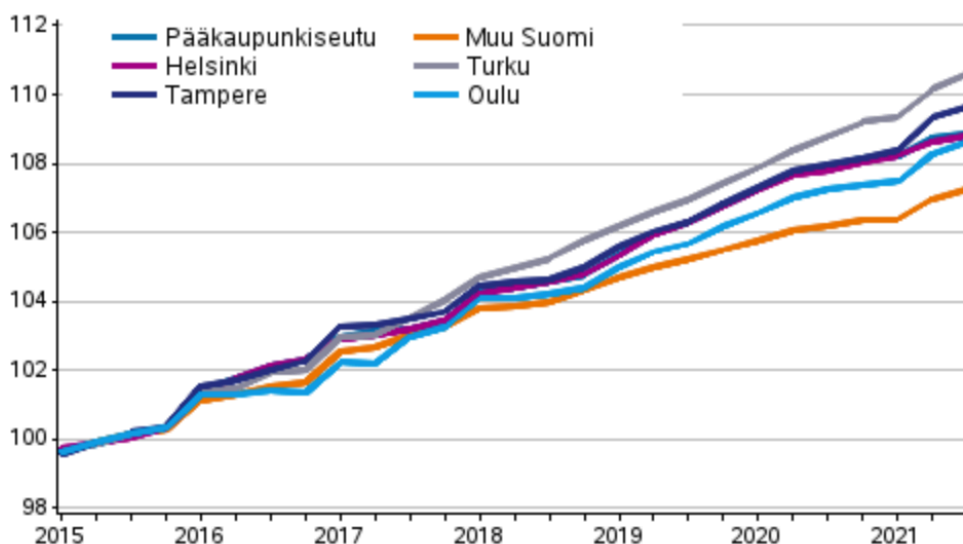


Figur 7 Asuntokaupan kehitys - toteutuneiden asuntokauppojen hintojen kehitys asuntotyypin mukaan (asuntojenhinnat.fi, 2022)

I figuren ovan så kan vi se hur bostädernas pris utvecklats i de olika bostadstyperna. Vi kan exempelvis se hur priserna på aktiebostäder i höghus som är 1r+k ökade upp till ca. 2300€/m² under år 2021 men som sedan i slutet av 2022 sjönk lika snabbt till bara 2000€/m².

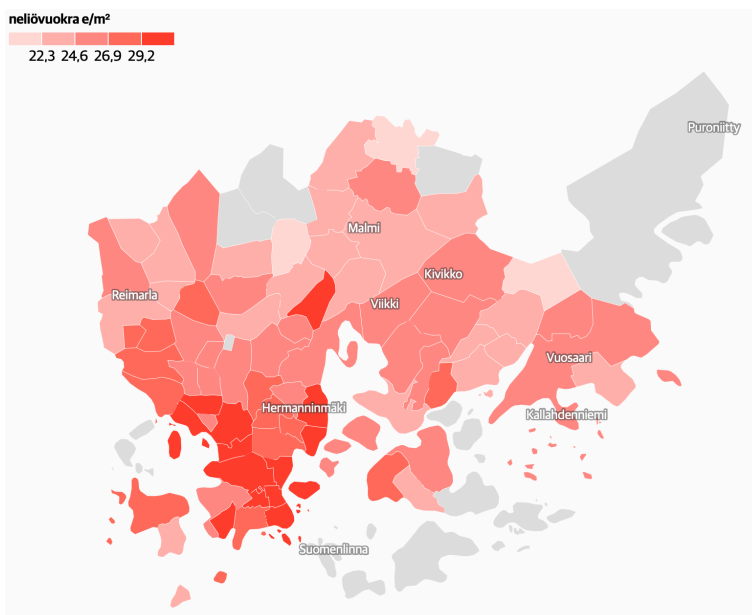
3.3 Utvecklingen av hyresnivån i Vasa och Helsingfors

Historiskt sett så har hyresnivån kontinuerligt stigit med åren i hela landet, detta eftersom hyrorna måste stiga i takt med att priserna stiger vilket leder också leder till att bolagsvederlagen ökar med åren. Som jag också tidigare nämnde så har hyresmarknaden utvecklats väldigt bra i Finland under åren, och på 1990-talet så steg hyrorna med så mycket som 10 % per år mellan 1990 och 1993. I grafen nedan så kan vi se utvecklingen av hyresnivån under åren i olika delar av Finland. Som vi kan se så har hyrorna sedan 2015 stigit som mest i Åbo med 10,6 % och i övriga Finland har hyrorna stigit med 7,2% (Tilastokeskus, 2020). Som vi kan se så har hyrorna kontinuerligt i relativt jämn takt ökat med åren. Från 2019 och framåt kan vi se en liten förändring av kurvan, speciellt den orangea linjen dit Vasa hör, så kan vi se att kurvan lite banar ut sig och detta har att göra med coronapandemin då efterfrågan på hyreslägenheter minskade vilket i sin tur ledde till att en del hamnade att sänka sina hyror.



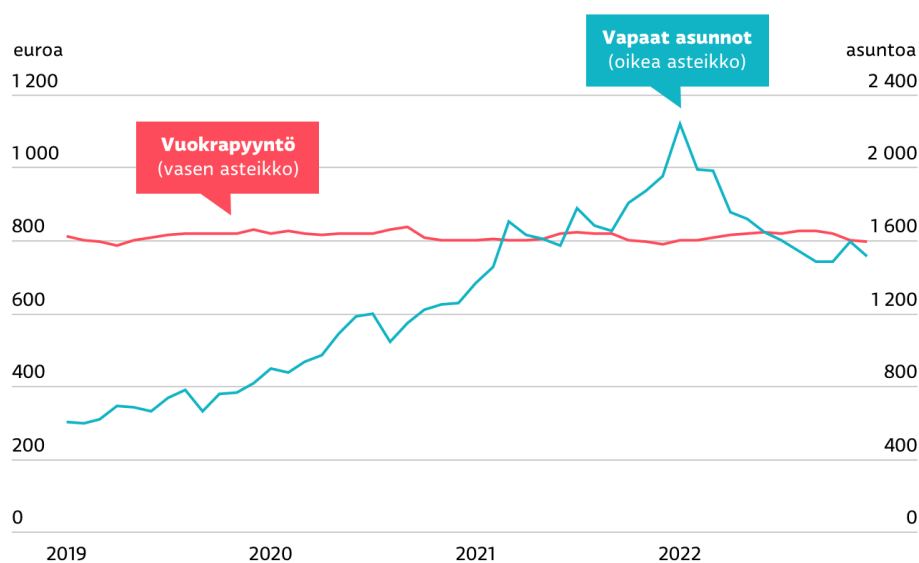
Figur 8 Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus, 2020)

I artikeln “ Vuokramarkkinakatsaus: Epävarmuuden kasvu lisännyt kiinnostusta vuokra asumista kohtaan” i Suomen Vuokranantajat daterat 22.2.2023, så kan vi läsa om hur efterfrågan på hyreslägenheter ökat igen nu i takt med att Koronapandemin är över och hur vi nu däremot lever i en hög inflation som leder till ekonomisk osäkerhet hos många (Suomen Vuokranantajat ry, 2023). Mellan oktober och december 2022 så steg hyresnivån i hela Finland med 1,4 % i jämförelse med föregående år 2021, största höjningen var i Tammerfors och Rovaniemi. I huvudstadsregionen så steg hyrorna under 2022 med 0,9% (Suomen Vuokranantajat ry, 2023).



Figur 9 Helsingin yksiöiden neliövuokrat postinumeroalueittain (Matikainen, 2022)

I bilden ovan som är tagen från Etuovi.com så ser vi hur hyresnivån skiljer sig åt i de olika delarna av Helsingfors. I de dyraste områden i Helsingfors centrum så kan genomsnittshyran per kvadratmeter ligga kring 30€/m², medan i något av de billigaste delarna får man betala kring 20€/m². Detta betyder alltså att om man vill bo i centrum av Helsingfors så kan man hamna att betala för en 30 m² lägenhet runt 900 €, medan man får betala för en lika stor lägenhet 600 € i något av de mindre eftertraktade områdena. Det kan skilja sig alltså hela 300 € områdesmässigt för samma typ av lägenhet (Matikainen, 2022).



Figur 10 Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen hintapyynnöt ja vuokralle tarjottujen asuntojen määrä (Lindholm, 2023)

I grafen ovan kan vi även se de statistik över vad det begärda priset på hyran av enrummare i Helsingfors och även hur många lediga hyreslägenheter det funnits under åren. Som vi kan se så har antalet lediga hyreslägenheter stigit något enorm efter 2019 när Koronapandemin bröt ut efterfrågan på hyreslägenheter sjönk. Den röda linjen visar hur det begärda priset på hyresenrummare sett ut de senaste åren, och som vi kan se så har inte hyrorna sjunkit även om efterfrågan sjönk och utbudet ökade, som det vanligtvis borde göra (Lindholm, 2023).

3.4 Fiktiv investering direkt i bostad i Vasa

Jag valde att göra en fiktiv investering i en äldre bostad som ligger i Vasa centrum. Som jag nämnde tidigare så valde jag en lägenhet med 1r+k eftersom mindre lägenheter generellt sätt är lönsammare än större enligt Orava och Turunen. Lägenheten jag valde att investera i hittade jag på Etuovi.com, det är en 1r+k som är 33,5 m² stor och ligger på Rådhusgatan 49 i centrum av Vasa. Jag valde denna lägenhet eftersom den är relativt bra pris och i bra skick eftersom nästan hela lägenheten har blivit renoverat 2020. Lägenheten är redan uthyrd så man får troligtvis en bra hyresgäst "på köpet". Bostaden har dessutom varit ganska länge till salu så jag tror också att det finns möjlighet att diskutera priset. Det begärda skuldfria priset är just nu 92.000 euro, men generellt sätt kan man säga att verkliga priset för bostäder som varit länge till salu är 2-5 % lägre. Så jag räknade med att få lägenheten för 88.000 € skuldfritt pris.

Bostadsvederlaget för denna lägenhet är 123,95 €, vilket är alltså 3,70 €/m² vilket jag tycker att är väldigt förmånligt. Huset är byggt 1963, vilket förstås innebär att man kan förvänta sig renoveringar i framtiden. Tyvärr så står det inte någon information på Etuovi.com om vilka renoveringar som blivit gjorda i bolaget, men i bolagets kommande 5-års renoveringsplan så ska de enbart förnya hissarnas dörrar och även ytterdörrarna, vilket alltså inte är en så stor och kostsam renovering. Överlåtelseskatten för denna lägenhet är 1760 €, som alltså är 2% av det skuldfria priset (Etuovi.com, 2023).

Under de senaste åren har vi levt med en nästan obefintlig ränta på bostadslån som alltså har legat på närmare 0 %, i mitten på år 2021 så låg räntan på ca. 0,70 %. Men nu i slutet av år 2022 och under år 2023 så har räntorna stigit något enormt om man jämför med de tidigare åren och detta beror alltså på världssituationen och inflationen som vi lever i just

nu. Enligt Finlandsbanken.fi så är 12 månaders euribor 3,533 % den 24.3.2023, vilket alltså är en stor förändring om man bara jämför något år tillbaka, då 12 månaders euribor var till och med på minus, exempelvis den 2.1.2019 så var 12 månaders euribor så låg om -0,121 %. I min fiktiva kalkyl har jag räknat med en ränteutgift på 4,43 %, vilket består av 12 månaders euribor på 3,533 % och en marginal på 0,9%. Som vi kommer att få se längre fram så har den förhöjda ränteutgiften en märkbart stor påverkan på avkastningen som investeringen ger.

Fiktiv investering i en aktielägenhet i Vasa centrum

| | | | |
|--|---------------------|--|--------------------|
| <u>Privatperson som investerar och hyr ut lägenheten</u> | | | |
| Investeringstid | 10 år | | |
| <u>Aktielägenheten</u> | | | |
| Storlek (m ²) | 33,5 m ² | | |
| Hyra | 620 € | | |
| Bolagsvederlag | 123,95 € | | |
| Skuldfritt pris | 88 000 € | | |
| Överlåtelseskatt (2%) | 1 760 € | | |
| <i>Eget kapital</i> | 40 000 € | | |
| Lånat belopp: | 48 000 € | | |
| Banklån ränta | 4,43 % | 24.3.2023 | Fast ränta i 10 år |
| Lånetid (år) | 20 år | | |
| <u>Beräkning av kassaflödet per månad:</u> | | | |
| Hyra | 620 € | | |
| Bolagsvederlag | 123,95 € | | |
| Vattenavgift | 10,00 € | | |
| Månatligt belopp (ränta + amortering) | 377,20 € | | |
| Banklånets ränta | 177,20 € | | |
| Amorteringsdel | 200,00 € | | |
| Hyresinkomst som beskattas: | 318,85 € | | |
| Skatt (30%) | 95,66 € | före avdrag för eventuella övriga utgifter | |
| Kassaflöde | 118,85 € | | |
| Kassaflöde efter skatt | 23,20 € | | |
| Vinst = hyresinkomst som besk. - skatt | 223,20 € | /månad | |
| Förmögenhetens tillväxt | 2 678,34 € | /år | |

Figur 11 Exempel på uträkning av avkastningen i Vasa

Ovan har jag räknat ett exempel på hur kassaflödet kan se ut på en investeringslägenhet i Vasa centrum per månad. Kassaflödet räknas ut med formeln: månadshyra – bolagsvederlaget – amorteringen av lånet – ränteutgifter (se sida 10). Kassaflödet på denna lägenhet är ganska låg, som påverkar till stor del av den höga räntekostnaden. Om räntan

exempelvis skulle 0,8 % som den var för ca. 2 år sen så skulle kassaflödet före skatt ligga på 264,05 €, som alltså är en skillnad på över 200€ per månad. Dagens räntor äter alltså upp en hel del av inkomsten. Ifall lägenheten vore skuldfri och köpt helt med eget kapital, vilket alltså betyder inga räntekostnader, skulle kassaflödet före skatt ligga på 496,05 € per månad. Den potentiella hyran man kan begära för en lägenhet som denna har jag kommit fram till när jag jämfört hyresnivån på enrummare i Vasa på Vuokraovi.com. Även om hyrorna har stigit en del i hela Finland i och med inflationen så tror jag ändå att 620 €/mån för en enrummare i ett äldre hus är ganska maximalt eftersom denna lägenhet inte är helt i toppskick.

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Avkastning på lägenheten första året: | | |
| Avkastning innan övriga utgifter före skatt | | |
| (månadshyra - bolagsvederlag) * 12 / skuldfritt pris | | |
| | 6,76 % avkastning | |
| Avkastning efter övriga utgifter före skatt | | |
| ((hyresintäkt+vatten - bolagsvederlag) * 12 / (skuldfritt pris + överlåtelseskatt + övriga utgifter)) + 100% | | |
| | 6,75 % avkastning | |
| Avkastning efter skatt: | 5,48 % | |

Figur 12 Avkastningen i Vasa det första året

Avkastningen på lägenhet på det enklare sättet (innan andra utgifter) räknade jag ut med formeln: $(\text{hyresintäkter} - \text{bolagsvederlag}) * 12 / \text{skuldfria priset}$ (se sida 10). Och då fick vi en avkastning på 6,76% vilket jag skulle säga att är en väldigt bra avkastning. Avkastningen när andra utgifter är inräknade så som räntan och överlåtelseskatten, så ligger avkastningen på 7,75 % och slutligen avkastningen efter betald skatt ligger på 5,48%. Avkastningen före övriga utgifter och efter övriga utgifter skiljer sig inte märkbart åt på grund av att låneandelen för denna lägenhet är så pass liten, vilket resulterar sig i mindre ränteutgifter.

| Avkastningen med hävstångseffekten | |
|-------------------------------------|--------------|
| avkastning 5,48% | |
| 4818,13 | 401,51 / mån |
| avk på egna pengar: | |
| 2 190 € | 183 € /mån |
| avk på lånade pengar | |
| 502 € | 42 € /mån |
| Avkastning enligt hävstångseffekten | 6,73 % |

Figur 13 Avkastningen räknat med hävstångseffekten i Vasa

Avkastningen enligt hävstångseffekten räknade jag ut med formeln: ((avkastning på eget kapital + avkastning på lånade pengar) *12) / eget kapital, se kapitel "2.3.1.1 Hävstångseffekten". I detta fall så har hävstångseffekten knappt någon inverkan alls, detta beror på att det egna kapitalet nästan är 50% av det skuldfria priset vilket resulterar i en lägre hävstångseffekt. Ifall det egna kapitalet vore 20.000€ i stället för 40.000€ så vore avkastningen enligt hävstångseffekten efter skatt så mycket som 10,31%. Men även räntenivån påverkar hävstångseffekten, om ränteutgiften vore 0,8 % som den var några år tillbaka, så skulle vi ha en hävstångseffekt på 9,82% ifall egna kapitalet är 40.000€ och hela 19,08% ifall egna kapitalet bara vore 20.000€. Detta bevisar alltså att även hävstångseffekten påverkas av räntenivån, och desto större hävstångseffekt man har, alltså desto större låneandel, så desto större risk.

| 10 års uträkning: | | | | | | | | |
|-------------------|------------|-------------------|-------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------------|
| | Ränta | Amortering av lån | Lån | Värdet på bostaden | Hysesinkomst-vederlag | Kostnader tot. | Intäkter totalt | Skatt |
| År 0 | | | 48 000 € | 88 000 € | | 1 760 € | | |
| År 1 | 2 126,40 € | 2 400,00 € | 47 726,40 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 733,80 € | 7 560 € | 1 147,86 € |
| År 2 | 2 114,28 € | 2 400,00 € | 47 440,68 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 721,68 € | 7 560 € | 1 151,50 € |
| År 3 | 2 101,62 € | 2 400,00 € | 47 142,30 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 709,02 € | 7 560 € | 1 155,29 € |
| År 4 | 2 088,40 € | 2 400,00 € | 46 830,71 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 695,80 € | 7 560 € | 1 159,26 € |
| År 5 | 2 074,60 € | 2 400,00 € | 46 505,31 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 682,00 € | 7 560 € | 1 163,40 € |
| År 6 | 2 060,19 € | 2 400,00 € | 46 165,49 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 667,59 € | 7 560 € | 1 167,72 € |
| År 7 | 2 045,13 € | 2 400,00 € | 45 810,62 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 652,53 € | 7 560 € | 1 172,24 € |
| År 8 | 2 029,41 € | 2 400,00 € | 45 440,03 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 636,81 € | 7 560 € | 1 176,96 € |
| År 9 | 2 012,99 € | 2 400,00 € | 45 053,03 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 620,39 € | 7 560 € | 1 181,88 € |
| År 10 | 1 995,85 € | 2 400,00 € | 44 648,88 € | 88 000 € | 496,05 € | 3 603,25 € | 7 560 € | 1 187,03 € |
| | | | | | | 38 482,88 € | 75 600 € | 11 663,14 € |

Figur 14 Resultat efter 10 år i Vasa

| Sammandrag efter 10 år: | |
|-------------------------------|-------------|
| Investerat eget kapital: | 40 000,00 € |
| Intäkter totalt: | 75 600 € |
| kostnader totalt: | 38 482,88 € |
| Vinst före skatt: | 37 117,12 € |
| | |
| Effektiv årlig avkastning: | 6,78 % |
| | |
| Skatt: | 11 663,14 € |
| | |
| Vinst efter skatt: | 25 453,99 € |
| | |
| Årlig avkastning efter skatt: | 5,05 % |

Figur 15 Sammandrag över Vasa

Här ovan finns en uträkning på hur avkastningen ser ut efter 10 år. Jag har räknat med en fast ränta på 4,43% i 10 år. Här tas inte i beaktande eventuell värdeökning eller värdesänkning av bostaden, därför har jag antagit att värdet på bostaden är densamma när den säljs 10 år senare. Men som man se här ovan så har vi en effektiv **årlig** avkastning på 6,78%, som resulterar i en vinst efter skatt på 25.453,99€ på 10 år. Detta exempel är räknat med bästa möjliga scenario där lägenheten inte stor tom en enda månad och där det inte har tillkommit några nya dyra reoveringar, vilket är ganska orealistiskt. Om lägenheten exempelvis vore tom sammanlagt i 1 år och det skulle år 5 tillkomma ett finansieringsvederlag på 50€/månad på grund av en reovering så vore den årliga avkastningen 5,15%, vilket är en märkbar skillnad.

3.5 Fiktiv investering direkt i bostad i Helsingfors

I Helsingfors ville jag investera i en liknande lägenhet både storleksmässigt och lägesmässigt som i Vasa för att bäst jämföra lönsamheten med varandra. I Helsingfors så valde jag också en äldre bostad som ligger i Kampen, alltså väldigt centralt i Helsingfors. Samma som i Vasa så valde jag en 1r+k och den är 26 m². Även denna lägenhet hittade jag på Etuovi.com och lägenheten ligger på Lönnrotsgatan 41 och även denna lägenhet har nyligen blivit ytrenoverad. Det begärda skuldfria priset är 229.000 € men eftersom denna lägenhet varit en tid till salu så räknar jag med att få den för 225.000 €.

Bostadsvederlaget för denna lägenhet är väldigt förmånlig, 110,50€/månad, vilket alltså är 4,25€/m² alltså aningen dyrare än i Vasa. Huset är byggt 1940 vilket alltså betyder en del

renoveringar i framtiden. I bolagets 5-års plan har de en del inplanerade renoveringar, varav en linjesanering som bolaget har budgeterat till 200.000 €, vilket alltså kommer att resultera till en tillkommande låneandel för denna bostad. Och överlåtelseskatten för denna bostad är 4500 €. Räntan är densamma som jag räknar i tidigare exempel, alltså fast ränta på 10 år som är 4,43% (Etuovi.com, 2023).

Enligt statistiken i figuren " Helsingin yksiöiden neliövuokrat postinumeroalueittain" och figuren "Vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen hintapyyntöt ja vuokralle tarjottujen asuntojen määrä" så ligger genomsnittshyran på en enrummare i Helsingfors i Kampen på ca. 800 €. Dock på Vuokraovi.com så finns det även många enrummare som ligger i Kampen i Helsingfors som den begärda hyran stiger över 1000 €. Därför räknade jag med att det kan vara möjligt att för denna bostad att få 980 €/månaden i hyra eftersom bostaden är väldigt fräsch och nyligen renoverad.

| Fiktiv investering i en aktielägenhet i Helsingfors centrum | | |
|--|-------------------|--|
| Privatperson som investerar och hyr ut lägenheten | | |
| Investeringsstid | 10 år | |
| Aktielägenheten | | |
| Storlek (m ²) | 26 m ² | |
| Hyra | 980 € | |
| Bolagsvederlag | 110,50 € | |
| Skuldfrött pris | 225 000 € | |
| Överlåtelseskatt (2%) | 4 500 € | |
| <i>Eget kapital</i> | 40 000 € | |
| Lånat belopp: | 185 000 € | |
| Banklån ränta | 4,43 % | 24.3.2023 |
| Lånetid (år) | 20 år | |
| Beräkning av kassaflödet: | | |
| Hyra | 980 € | |
| Bolagsvederlag | 110,50 € | |
| Vattenavgift | 25,00 € | |
| Månatligt belopp (ränta + amortering) | 1 453,79 € | |
| Banklånets ränta | 682,96 € | |
| Amorteringsdel | 770,83 € | |
| Hyresinkomst som beskattas: | 186,54 € | |
| Skatt (30%) | 55,96 € | före avdrag för eventuella övriga utgifter |
| Kassaflöde | -584,29 € | |
| Kassaflöde efter skatt | -640,25 € | |
| Vinst = hyresinkomst som besk. - skatt | 130,58 € | /månad |
| Förmögenhetens tillväxt | 1 566,95 € | /år |

Figur 16 Exempel på uträkning av avkastningen i Helsingfors

Ovan finns alltså ett likadant exempel som i föregående kapitel på hur kassaflödet kan se ut på en investeringsbostad i centrala Helsingfors. Och som vi kan se så ligger kassaflödet alltså väldigt mycket på minus, vilket alltså även här beror till stor del på de höga räntekostnaderna och även på hög amorteringsdel eftersom låneandelen här är mycket större. Och eftersom låneandelen är så mycket större belopp för denna lägenhet så resulterar det naturligtvis till en mycket högre räntekostnad. Om vi även här ser tillbaka några år och jämför när räntorna låg på 0,8% så skulle kassaflödet efter skatt ligga på -248,52 €, vilket alltså är en skillnad på 391,73 euro per månad. Viktigt att ta i beaktande även om kassaflödet inte ser så lovande ut är ju det att man på samma gång amorterar på

sitt lån 770 € /månaden, vilket i praktiken betyder att man betalar tillbaka åt sig själv varje månad, för att sedan ha en skuldfri lägenhet. När bostaden i sin tur är skuldfri och man inte behöver amortera på lånet eller betala några räntekostnader så har man ett kassaflöde efter skatt på 608,65 € / månad.

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| <u>Avkastning på lägenheten första året:</u> | | |
| <u>Avkastning innan övriga utgifter före skatt</u> | | |
| (månadshyra - bolagsvederlag) * 12 / skuldfritt pris | | |
| | 4,64 % avkastning | |
| <u>Avkastning efter övriga utgifter före skatt</u> | | |
| ((hyresintäkt+vatten - bolagsvederlag) * 12 / (skuldfritt pris + överlåtelseskatt + övriga utgifter)) + 100% | | |
| | 4,66 % avkastning | |
| Avkastning efter skatt: | | 4,37 % |

Figur 17 Avkastningen i Helsingfors det första året

Avkastningen för denna bostad i Helsingfors är ganska mycket lägre än avkastningen i Vasa. Detta beror nog på de stora prisskillnaderna i bostädernas priser i vardera staden, men inte lika stor skillnad i hyresnivåerna. Bostaden i Helsingfors är mer än dubbelt så dyr än den i Vasa och har dessutom mindre kvadratmetrar, men hyran är bara 1/3 högre i Helsingfors.

| | | |
|--|------------------|---------------|
| <u>Avkastning med hävstångseffekten</u> | | |
| avkastning 4,37 % | | |
| 9 835 € | 820 € / månad | |
| avkastning på eget kapital | | |
| 1 748,41 € | 145,70 € / månad | |
| Avkastning på lånat kapital | | |
| 430,57 € | 35,88 € / månad | |
| Avkastning enligt hävstångseffekten | | 5,45 % |

Figur 18 Avkastningen räknat med hävstångseffekten i Helsingfors

Även här så får vi knappt någon hävstångseffekt alls även fast vi har en står låneandel, och detta har en direkt påverkan av räntekostnaderna. Ifall räntekostnaden vore 0,8% så skulle

avkastningen med hävstångseffekten vara 21,42%, alltså fyra gånger starkare. Men även här så bevisar räntorna det att desto större hävstång man har desto större risk är det.

| 10 års uträkning: | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|-------------------|-----|-----------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|-------------|
| | Ränta | Amortering av lån | Lån | Bostadens värde | Hysesinkomst - vederlag | Totala kostnader | Totala intäkter | Skatt | |
| År 0 | | | | 185 000 € | 225 000 € | | 4 500 € | | |
| År 1 | 8 195,50 € | 9 250,00 € | | 183 945,50 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 821,50 € | 12 060 € | 671,55 € |
| År 2 | 8 148,79 € | 9 250,00 € | | 182 844,29 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 774,79 € | 12 060 € | 685,56 € |
| År 3 | 8 100,00 € | 9 250,00 € | | 181 694,29 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 726,00 € | 12 060 € | 700,20 € |
| År 4 | 8 049,06 € | 9 250,00 € | | 180 493,34 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 675,06 € | 12 060 € | 715,48 € |
| År 5 | 7 995,86 € | 9 250,00 € | | 179 239,20 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 621,86 € | 12 060 € | 731,44 € |
| År 6 | 7 940,30 € | 9 250,00 € | | 177 929,50 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 566,30 € | 12 060 € | 748,11 € |
| År 7 | 7 882,28 € | 9 250,00 € | | 176 561,77 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 508,28 € | 12 060 € | 765,52 € |
| År 8 | 7 821,69 € | 9 250,00 € | | 175 133,46 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 447,69 € | 12 060 € | 783,69 € |
| År 9 | 7 758,41 € | 9 250,00 € | | 173 641,87 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 384,41 € | 12 060 € | 802,68 € |
| År 10 | 7 692,33 € | 9 250,00 € | | 172 084,21 € | 225 000 € | 869,50 € | 9 318,33 € | 12 060 € | 822,50 € |
| | | | | | | | 100 344,21 € | 120 600 € | 6076,738044 |

Figur 19 Resultat efter 10 år i Helsingfors

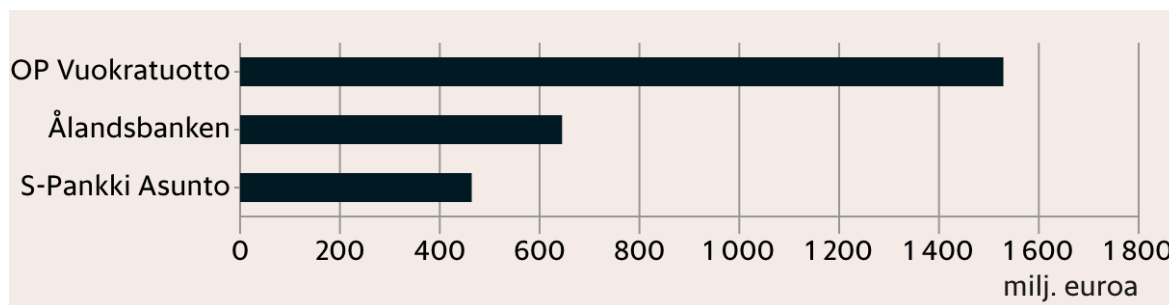
| Sammandrag efter 10 år: | |
|------------------------------|--------------|
| Investerat eget kapital: | 40 000 € |
| Totala intäkter: | 120 600 € |
| Totala kostnader: | 100 344,21 € |
| Vinst: | 20 255,79 € |
| Effektiv årlig avkastning: | 4,18 % |
| Skatt: | 6 076,74 € |
| Vinst efter skatt: | 14 179,06 € |
| Årlig avkastning efter skatt | 3,08 % |

Figur 20 Sammandrag över Helsingfors

Även i detta exempel har jag räknat ut hur avkastningen ser ut under de 10 följande åren. Och även här har jag räknat med en fast ränta på 4,43 % och har inte tagit i beaktande någon eventuell värdeökning eller värdesänkning av bostaden. I denna bostad får vi en effektiv **årlig** avkastning på 4,18% vilket är något lägre än på lägenheten i Vasa, och vinsten efter skatt efter 10 år är 14.179,06 €. Även här så är det räknat med bästa möjliga scenario utan några risker i beaktande. Om det exempelvis år 7 skulle tillkomma en rörreovering till bolaget som skulle höja finansieringsvederlaget med 200€ / månad så skulle den årliga avkastningen sjunka till endast 2,39 %.

3.6 Val av bostadsfond

Jag har valt att investera i en bostadsfond och det är den största bostadsfonden som finns i Finland just nu som är riktad till privata investerare. Här nedan är en graf på de tre största bostadsfondernas fondkapital under år 2022. Och alltså fonden jag har valt att investera i är OP-hyresinkomst fonden.



Figur 21 Suomen suurimpien yksityisjoittajille suunnattujen asuntorahastojen pääomat 2022 (Heurlin, 2022)

Dessa tre bostadsfonder har tillsammans över 60 000 kunder och de förvaltar totalt ca. 2,6 miljarder euro i kundtillgångar. Fondernas investeringsportföljer är dock ännu större eftersom de använder sig av hävstångseffekten i sina investeringar. Ålandsbankens belåningsgrad ligger på strax under 40 % och S-bankens fond ligger på ca. 30% enligt senaste granskningar. OP:s bostadsfond har en något lägre belåningsgrad på runt 20 % (Heurlin, 2022). Dessa bostadsfonder investerar i stort sett i samma typer av fastigheter, i relativt nya, mindre hyreslägenheter som ligger nära växande städer. Op-fonden ligger på en riskskala på 6/7 vilket är högre än tidigare och detta beror troligtvis på den rådande världssituationen vi är i just nu. En fonds riskskala brukar gå hand i hand med den förväntade avkastningen, ifall risken är lägre, vilket alltså betyder att risken att dina pengar gör förlust är mindre, så är även den förväntade vinsten också mindre. Gemensamt med alla dessa tre fonder är att de har fyra teckningsdagar om året. Det går dock att göra teckningar vid vilken tidpunkt som helst, men insättningen tecknas i fonden först följande teckningsdag (Heurlin, 2022).

3.6.1 OP-Hyresinkomst

OP-Hyresinkomst fonden är grundad 2013 och har som mål att i primärt få sin avkastning i form av hyresintäkter från bostäder som fonden äger. Fonden kan även skaffa sig affärsfastigheter och genom dem få ytterligare hyresinkomster. Denna fond lämpar sig för

långsiktiga investerare och fondens placeringar koncentrerar sig alltså till bostads- och fastighetsmarknaden. Fonden betalar varje år till sina andelsägare en avkastningsandel som ligger på 75 % av det realiserade nettoresultatet. Avkastningen som betalats ut har vuxit varje år, år 2014 betalades en avkastning på 1,23 € och år 2022 betalades 3,89 €. Denna fond lämpar sig bäst för den som planerar att lösa in sin andel tidigast efter fyra år eftersom provisionen som tas ut när man löser in pengarna då endast är 1 %. Om placeringstiden är kortare än fyra år så tas det vid inlösen ut en provision på 3 % och om placeringstiden är kortare än två år så tas det ut en provision på 5 %. OP-Hyresinkomstfonden har ingen minimateckningsavgift. Teckningsprovisionen för fonden är 2 %, den årliga förvaltningsprovisionen 1,90 % och som sagt inlösenprovisionen varierar mellan 1-5% beroende på hur länge man ägt fonden (Osuuspankki, u.å.).

3.7 Fiktiv investering i bostadsfond

Samma som i de tidigare fiktiva investeringarna så har jag räknat med ett eget kapital på 40.000 €. Jag har alltså investerat 40.000€ på en gång i en bostadsfond, som alltså är OP-hyresinkomstfonden. Teckningsavgiften som tas ut direkt när investeringen görs är alltså 2 %, vilket utgör då 800€ av 40.000€. Förvaltningsprovisionen är 1,9 % och tas ut årligen och räknas på vad investeringen är värd det året (Osuuspankki, u.å.). Avkastningen som jag räknar med att fonden kommer ge de följande 10 åren har jag antagit med hjälp av att räkna ut medeltalet på vad fonden har genererat för avkastning de 10 föregående åren. Medeltalet på avkastningen mellan åren 2013 och 2022 har varit 4,62%. Medeltalet på avkastningen på fonden de senaste fem åren, alltså år 2018–2022 har varit 3,82 % och medeltalet bara de tre senaste åren har varit 2,93%. Avkastningen har alltså sjunkit ganska mycket de senare åren. År 2022 var avkastningen så lite som 1,45% vilket troligtvis beror på den oroliga världssituationen då, och detta drog ner ganska mycket på medeltalet. Det bästa året var 2014 när avkastningen var så mycket som 8,47%.

Enligt Skatteförvaltningen så är de olika förvaltningsavgifterna och provisionerna avdragbart av vinsten i beskattningen. För att räkna ut vinsten på en fond så tar man följande: försäljningspriset - inköpspriset - olika förvaltningsarvoden. I detta exempel har jag räknat med att investeringen görs i 10 år, där vi får en synlig ränta på ränta effekt.

| Placering i Op-Hyresinkomst fonden | | | |
|--|----------------------|------------------|-------------|
| Placeringsstid | 10 år | | |
| Eget kapital: | 40000 euro | | |
| Teckningsavgift | 2 % | 800 euro | |
| Förvaltningprovision | 1,90 % | | |
| Inlösningsprovision efter 10 år | 1 % | | |
| Medeltalet på avkastningen per år de senaste 10 åren | 4,62 % | | |
| | Förväntad avkastning | Kostnader per år | Fondkapital |
| Fondkapital år 0 | | 800 | 39200 |
| Fondkapital år 1: | 1811,04 | 744,8 | 40266,24 |
| Fondkapital år 2: | 1860,300288 | 765,06 | 41361,48 |
| Fondkapital år 3: | 1910,900456 | 785,87 | 42486,51 |
| Fondkapital år 4: | 1962,876948 | 807,24 | 43642,15 |
| Fondkapital år 5: | 2016,267201 | 829,20 | 44829,21 |
| Fondkapital år 6: | 2071,109669 | 851,76 | 46048,57 |
| Fondkapital år 7: | 2127,443852 | 874,92 | 47301,09 |
| Fondkapital år 8: | 2185,310325 | 898,72 | 48587,68 |
| Fondkapital år 9: | 2244,750766 | 923,17 | 49909,26 |
| Fondkapital år 10: | 2305,807987 | 1447,37 | 50767,70 |
| Totalt: | 20495,81 | 9728,10 | |
| Värdet på pengarna efter 10 år: | 50 767,70 € | | |

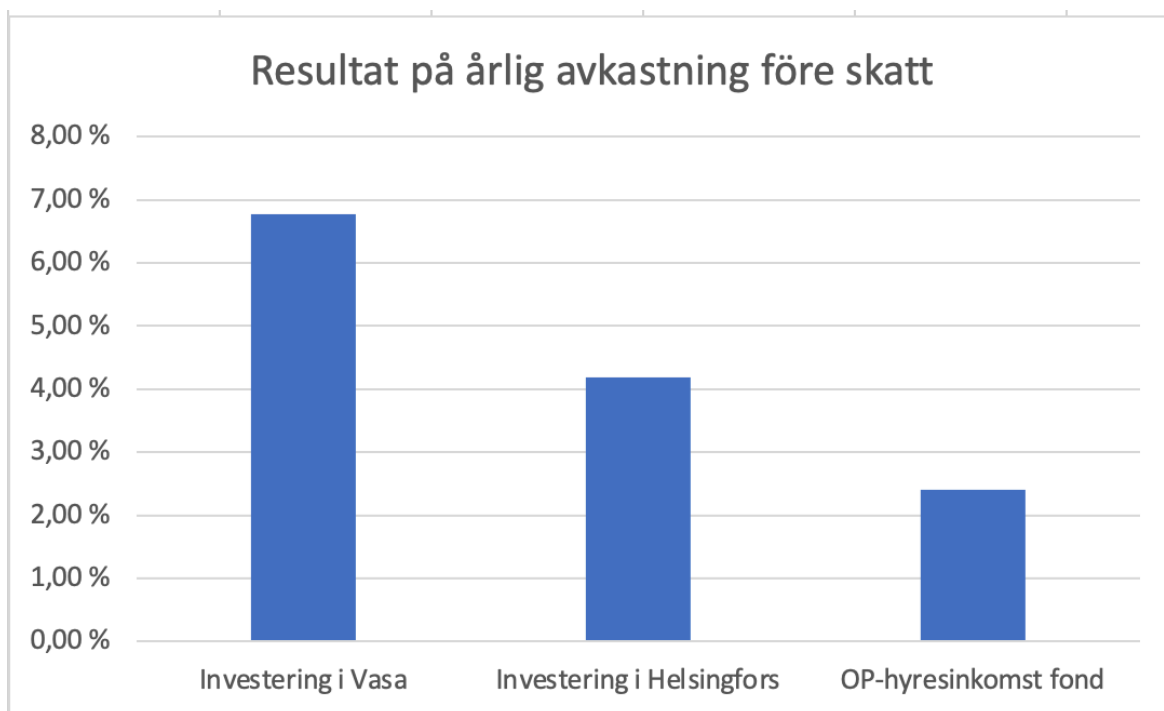
Figur 22 Exempel på uträkning av avkastning i bostadsfond

| Sammandrag; | |
|-------------------------------|-------------|
| Investerat kapital: | 40 000,00 € |
| Intäkter | 20 495,81 € |
| Kostnader | 9 728,10 € |
| Vinst före skatt: | 10 767,70 € |
| Effektiv årligavkastning | 2,41 % |
| | |
| Skatt: | 3 230,31 € |
| | |
| Vinst efter skatt: | 7 537,39 € |
| | |
| Årlig avkastning efter skatt: | 1,74 % |

Figur 23 Sammandrag över bostadsfond

4 Resultat och analys

I den empiriska delen så undersöktes bostädernas priser och prisförändringar och även utvecklingen av hyresnivån i både Vasa och Helsingfors. Med hjälp av denna info så gjordes en fiktiv kalkyl på hur den sannolika avkastningen kan se ut i respektive stad. Sedan gjordes även en 10 års kalkyl för att se hur helhetsbilden i avkastningen ser ut efter 10 år och för att lättast kunna jämföra avkastningen med investeringen i bostadsfonden som även där hade en investeringstid på 10 år. Som resultat i undersökningen så framkommer det att Vasa har den klart högsta avkastningen på en årlig avkastning på 6,78% före skatt, följt av Helsingfors som hade snäppet lägre avkastning på 4,18%. Som resultat kan vi alltså konstatera att baserat på dessa kalkyler utan risker taget i beaktande så är investering direkt i bostad i uthyrningssyfte mera lönsam än investering i en bostadsfond som enbart hade en avkastning på 2,41%. Här nedan finns även en bild där man tydligt får se hur avkastningen skiljer sig åt i de olika investeringarna.



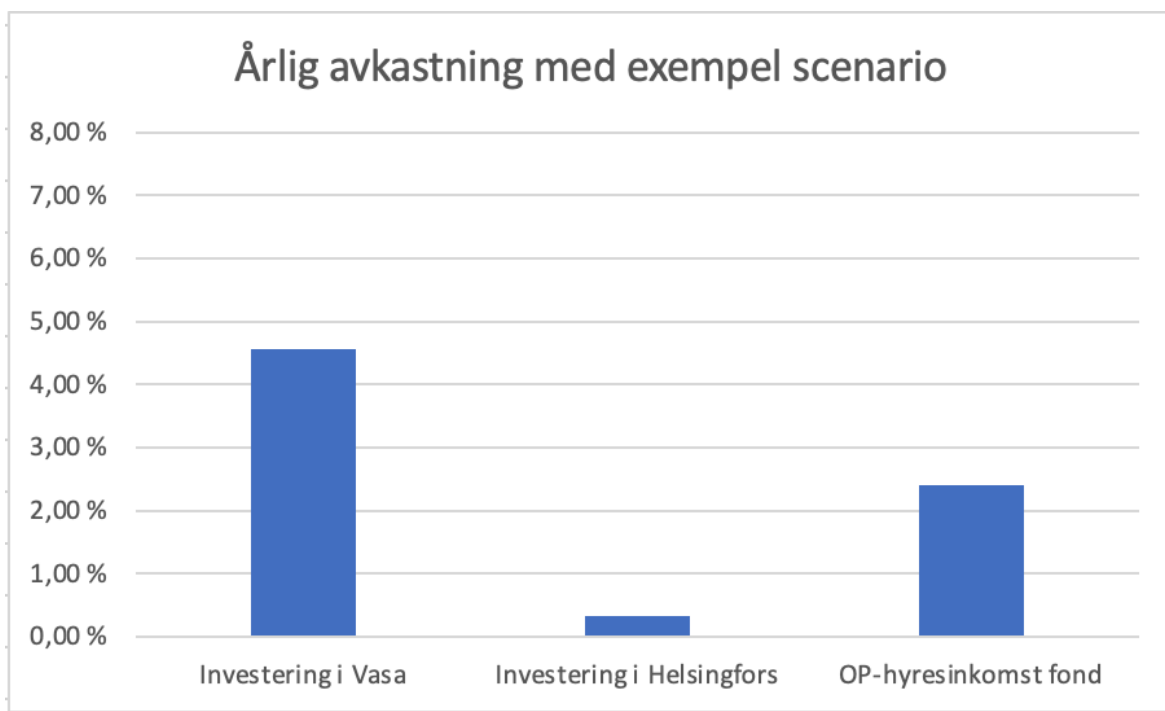
Figur 24 Resultat på årlig avkastning före skatt

Den höga avkastningen i Vasa beror på den relativt höga hyresnivån och ändå förhållandevis låga bostadspriser. I Helsingfors så kostade lägenheten 3 gånger mera än i Vasa men hyresnivån är enbart 1/3 högre i Helsingfors, så hyrorna i Helsingfors är på en ganska låg nivå i korrelation med priserna på bostäderna. Även de höga räntekostnaderna

påverkar avkastningen negativt och i Helsingfors så är låneandelen mycket större vilket alltså resulterar i högre räntekostnader som äter upp av avkastningen. I kapitel 3.5 så ser vi att även om kassaflödet är väldigt mycket på minus månatligen i Helsingfors investeringen så är ändå avkastningen på plus. Detta beror på att amorteringen av lånet inte räknas in den beräknade avkastningen.

I bostadsfonden så äter de höga förvaltningsavgifterna upp en stor del av avkastningen som fonden genererar. Även fonden har påverkats negativt av den pågående världssituationen som har lett till ränteökningar och bostadsprisernas sjunkning. Exempelvis år 2021 så gav fonden en avkastning på 5,22 %, medan avkastningen år 2022 sjönk till 1,45%. Så även om bostadsfonderna på hemsidorna lovar en viss avkastningsprocent, så är det viktigt att ta i beaktande att förvaltningsavgifterna inte är inräknade dit, dessa dras ännu av vilket minskar den slutliga avkastningen som man får på sina pengar.

Baserat på dessa uträkningar så kan vi alltså dra slutsatsen att Vasa ger möjlighet till den största avkastningen av dessa tre investeringar. Men detta resultat är dock inte helt svartvitt. Här har inte tagits i beaktande exempelvis tiden som läggs ner. För en investerare så krävs det så mycket mera tid och kunnande för att investera direkt i en bostad. Som diskuterats i tidigare kapitel så är även riskerna betydligt mycket större och har större konsekvenser än investering i bostadsfonder. Här nedan har ett exempel gjorts där vissa få risker av alla möjliga risker har tagits i beaktande, och då sjönk avkastningen ganska betydande.



Figur 25 Exempel på avkastning med risker i beaktande

Exemplet här ovan visar hur avkastningen skulle se ut ifall det år 5 skulle tillkomma ett finansieringsvederlag på 100€/månaden i både Vasa och Helsingfors bostaden och även att bostaden i vardera staden skulle sammanlagt stå tom i 1 år under dessa 10 år. Här har alltså tagits i beaktande som exempel två väldigt troliga risker som kan tillkomma, och som man kan se så sjönk avkastningen rejält. Avkastningen i Vasa sjönk till under 5% och i Helsingfors ger bostaden inte ens 1 % i avkastning. Då redan ser investering i bostadsfond väldigt bra ut med tanke på att man heller inte behöver lägga ner någon extra tid. I tidningen Taloustaito läste jag även en artikel som hette "Taloyhtiön tiukka budjettikevät – miten varautua kasvaviin kuluihin?" som är skriven av Ulla Simola 27.3.2023, även där menar Jukka Kero att även bostadsbolagens kostnader kommer troligtvis att stiga med många procent under året, vilket naturligtvis också då höjer bolagsvederlaget. Exempelvis så har priset på fjärrvärme stigit väldigt mycket, och många bostadsbolag uppvärms med fjärrvärme. Även bolagets finansieringsvederlag kan påverkas av de förhöjda räntorna (Simola, 2023).

Som slutsats så kan vi alltså konstatera att i det stora hela så har man **möjlighet** att få en större avkastning i investering direkt i bostäder och man slipper även själv och påverka exempelvis beskattningen mera. Men de stora antal risker som investering i bostäder medför, så gör att bostadsfonder är ett mycket säkrare alternativ för någon som vill

investera i bostäder men som inte vill riskera och lägga ner så mycket tid. Och vi fick även se ett exempel där vissa av riskerna togs i beaktande och då var till och med bostadsfonden mera lönsam än Helsingfors bostaden. Hävstångseffekten är dock en positiv aspekt i investering direkt i bostäder som inte finns när man investerar i bostadsfonder, men dock så var hävstångseffekt mer effektiv när marknaden såg ut som den gjorde för 2 år sedan.

5 Avslutning och diskussion

När jag började skriva detta examensarbete så såg marknadssituationen helt annorlunda ut då än hur den ser ut idag. Bostadsinvesteringarna har minskat rejält och bankerna finansierar inte lika enkelt bostäder i dagsläget. Även räntorna har stigit väldigt mycket på kort tid vilket resulterar i sämre kassaflöde. Så i mitten av arbetet var jag tvungen att anpassa mig till hur marknaden förändrades vilket såklart hade stor påverkan på resultaten av uträkningarna. Ifall denna kalkyl hade gjorts 2 år tidigare hade kassaflödet sett annorlunda ut. Det var också lite utmanande att sätta rätt hyra på bostaden i Helsingfors eftersom jag upplevde att prisstatistiken och de begärda hyrorna på Vuokraovi.com inte riktigt stämde överens med varandra. Priserna på Vuokraovi.com var generellt sätt mycket högre än vad statistiken visade.

Att räkna ut och jämföra lönsamheten av dessa investeringsformer var mera tidskrävande än vad jag till först trodde det skulle vara. Det krävdes också ganska mycket fundering hur jag skulle göra för att få bostadsfonden och investeringen i bostäder att på bäst sätt bli jämförbara med varandra, eftersom investeringskapitalet ofta är så mycket högre i bostäder. Till slut valde jag att räkna med att det egna kapitalet var lika stort i vardera investeringen.

Detta ämne är relativt brett och jag har varit tvungen att avgränsa mig en aning. I kalkylerna är det ganska mycket som jag inte har tagit i beaktande, exempelvis eventuell värdeökning av bostäderna, hyresnivåns ökning under 10 åren, eventuella renoveringar i bostäderna som också skulle höja värdet och även kostnaderna skulle då vara avdragbara. Utöver detta så tycker jag att jag har fått en bra helhetsbild av dessa investeringar och hur en lönsamhetskalkyl kan se ut i vardera investeringen och vilka faktorer som påverkar lönsamheten.

6 Kritisk granskning och förslag till fortsatt forskning

Syftet med mitt arbete var att undersöka huruvida lönsamheten kring placering direkt i bostäder i uthyrningssyfte eller placering i bostadsfonder skiljer sig åt varandra och vilken som är mera lönsam. Jag ville även räkna hur beskattningen i vardera investeringen ser ut och jämföra beskattningen med varandra. Och slutligen även jämföra de olika för- och nackdelarna med varandra. För att få ett så reliabelt svar som möjligt så valde jag en kvantitativ forskningsmetod. Jag ansåg att genom att undersöka olika prisstatistik så skulle jag få ett så trovärdigt resultat som möjligt när jag ville besvara frågan vilken investeringsmetod som är mera lönsam. Något som tyder på att reliabiliteten är hög så är att jag använt mig av statistik som redan finns, vilket gör att om någon annan skulle göra samma undersökning skulle svaren med stor sannolikhet likna varandra. Även fast jag använt mig av trovärdiga källor när jag undersökt lönsamheten så skulle en intervju med någon som är specialist inom ämnet höjt reliabiliteten ytterligare. En intervju med en expert om ämnet skulle säkert ha gett en mera fördjupad bild av marknadsläget och hur den påverkar branschen, men även också en framtidsutsikt om hur man förutspår att marknaden kommer se ut i den närmaste framtiden. Validiteten i arbetet har jag försökt förstärka med trovärdiga teorikällor. I teoridelen har jag förklarat bakgrunden till undersökningen och dess baser så som regelverk och funktioner inom undersökningsområdet. För att läsaren på lättaste vis ska förstå och kunna följa tanken så har teoridelen och empiriska delen en identisk konstruktion.

En liknande undersökning kunde göras där man skulle jämföra flera olika bostäder med varandra för att få en bredare uppfattning om hur avkastningen kan se ut och om det skiljer sig åt mycket med olika bostäder. Även flera olika bostadsfonder kunde jämföras med varandra. Detta skulle ge ett mera trovärdigt resultat när flera bostäder jämförs eftersom det kan finnas så många olika aspekter som skiljer investeringarna åt och gör varje bostad unik. Alternativt kunde flera olika städer runt om i Finland jämföras för att se vilken stad i Finland ger störst avkastning.

7 Litteraturförteckning

- asuntojenhinnat.fi. (2022). *TOTEUTUNEET ASUNTOKAUPAT - VAASA TOTEUTUNEIDEN ASUNTOKAUPPOJEN TILASTOT JA MARKKINAKATSAUS*. Hämtat från asuntojenhinnat.fi: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/vaasa>
- Bell, J. (2016). *Introduktion till forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Etuovi.com. (2023). *Etuovi.com*. Hämtat från <https://www.etuovi.com>
- Finlands Bank. (den 3 1 2022). *Bolånemarknaden fortsatt livlig i november 2021*. Hämtat från Finlands Bank: <https://www.suomenpankki.fi/sv/statistik/monetara-finansinstitut-balansrakning-och-rantor/>
- Haataja, T. (den 30 10 2017). *Asuntosijoittaminen - millainen sijoitusmuoto ja kenelle soveltuu?* Hämtat från Omista ja vaurastu: <https://omistajavaurastu.com/2017/10/asuntosijoittaminen-millainen-sijoitusmuoto-ja-kenelle-soveltuu.html>
- Hautala, M. (den 3 9 2021). *Asuntorahastot vs. suora asuntosijoittaminen - plussat ja miinukset*. Hämtat från Sijoitusovi.com: <https://sijoitusovi.com/asuntorahasto-vs-suora-asuntosijoittaminen/>
- Heurlin, A. a. (2022). Amerikkalaisrahasto keskeytti asiakasvarojen lunastukset – Uhkaako sama kohtalo suomalaisia asuntorahastoja? *Helsingin Sanomat*.
- Hänninen, H. (den 24 8 2016). *Asuntorahastot Osa 1: Hyvä vaihtoehto?* Hämtat från Sijoitusovi.com: <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>
- Hänninen, H. (den 28 1 2016). *Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa*. Hämtat från Sijoitusovi: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>
- Inderes. (den 12 1 2017). *Miksi yksityishenkilö kannattaa sijoittaa asuntoihin Suomessa?* Hämtat från Inderes: <https://www.inderes.fi/fi/miksi-yksityishenkilon-kannattaa-sijoittaa-asuntoihin-suomessa>
- Jussila, A. (den 10 1 2015). *The Helsinki region attracts companies with top-notch business districts*. Hämtat från Helsinki Partners: helsinkibusinesshub.fi/the-helsinki-region-attracts-companies-with-top-notch-business-districts/
- Kukkonen, L. (2022). Asuntosijoittajien suuret velkavivut luovat riskejä talouteen, varoittavat asiantuntijat. *Helsingin Sanomat*.
- Lajunen, S., & Virtanen, J. (den 20 1 2023). Markkinamuutosten vaikutukset kiinteistösjoittajan tuottoihin. Jyväskylä, Finland.
- Lindholm, P. (den 10 2 2023). *Sijoitusjätit pitävät vuokra-asuntoja tarkoituksella tyhjinä – näistä syistä vuokrat eivät laske, vaikka vapaita asuntoja on läjäpäin*. Hämtat från yle: <https://yle.fi/a/74-20014617>

- Matikainen, N. (den 8 8 2022). *Asuntojen vuokrat Helsingissä: yksiöiden keskivuokrissa huimat erot*. Hämtat från Etuovi.com:
<https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-helsingissa-yksioiden-keskivuokrissa-huimat-erot/>
- Mähkä, M. (2018). Nyt tarkkana! Asuntosijoittaminen ei ole pomminvarma tapa rikastua. *Helsingin Sanomat*.
- Orava, J., & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Talentum Media Oy.
- Osuuspankki. (u.å.). *OP-vuokratuotto - Asuntorahasto, jonka avulla pääset helposti asuntosijoittajaksi*. Hämtat från Osuuspankki:
<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto>
- Pajala, J. (den 24 6 2020). *Pelästyttikö korona asuntosijoittajat? - Asuntosijoittamisen trendit ja näkymät Suomessa*. Hämtat från Nordea:
<https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>
- Simola, U. (2023). Taloyhtiön tiukka budjettikevät – miten varautua kasvaviin kuluihin? *Taloustaito*.
- Sjögren, M. (u.å.). *Mikä on järkevä velkavipu sijoituksissa ja miten velalla nostetaan tuottoa*. Hämtat från varapuu.fi: <https://varapuu.fi/velkavipu-sijoituksissa-miten-velalla-nostetaan-tuottoa/>
- Skatteförvaltningen. (den 1 1 2021). *Hur beräknas skattebeloppet?* Hämtat från Skatteförvaltningen:
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/hyresinkomster/hur-ber%C3%A4knas-skattebeloppet/>
- Skatteförvaltningen. (den 20 1 2021). *Placeringsfondandelar*. Hämtat från Skatteförvaltningen:
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/placeringar/placeringsfonsandela/>
- Suomen Vuokranantajat ry. (den 22 2 2023). *Vuokramarkkinakatsaus: Epävarmuuden kasvu lisännyt kiinnostusta vuokra-asumista kohtaan*. Hämtat från STT Viestintäpalvelut Oy: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokramarkkinakatsaus-epavarmuuden-kasvu-lisannyt-kiinnostusta-vuokra-asumista-kohtaan?publisherId=2345698&releaseId=69966600>
- Tilastokeskus. (den 21 10 2020). *Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat heinäsyyskuussa*. Hämtat från Tilastokeskus:
https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2021/03/asvu_2021_03_2021-10-21_tie_001_fi.html
- Vuorensuola, M. (u.å.). *Asuntosijoittaminen korkean inflaation ympäristössä*. Hämtat från Asuntopehtoori: <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittaminen-korkean-inflaation-ymparistossa/>
- Väänänen, P. (2022). *Asuntosijoittaminen vuonna 2022 - 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin*. Hämtat från Asuntosalkunrakentaja.fi:
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus->

asuntosijoittamiseen/?gclid=Cj0KCQiA37KbBhDgARIsAlzce17EDRptX9cONHU
OJnxi2G3xeonwSpbo-gs7aeKcw44eN19rLuNv4YcaAn1gEALw_wcB

Väänänen, P. (den 29 8 2017). *Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan*. Hämtat från Salkunrakentaja:

<https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>

Ålandsbanken. (den 1 1 2021). *Väsentlig och tillräcklig information om Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond*. Hämtat från Ålandsbanken:

https://www.alandsbanken.fi/uploads/pdf/fund/AIF_Vasentlig_fondinformation_BF_sv.pdf