

VAASAN YLIOPISTO
KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA
LASKENTATOIMEN JA RAHOITUKSEN YKSIKKÖ

Hanna Hepola

ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN SUOMESSA
Tarkastelussa Hämeenlinna, Joensuu, Rovaniemi ja Vaasa

Taloustieteen maisteriohjelma
Pro gradu -tutkielma

VAASA 2018

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO.....	9
2.	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	11
2.1.	Sijoittaminen.....	11
2.2.	Yleistä asuntosijoittamisesta	12
2.3.	Vuokralaisen hankkiminen sijoitusasuntoon.....	14
2.4.	Asuntosijoittamisen riskit.....	16
2.5.	Asuntomarkkinat Suomessa ja muualla maailmassa.....	20
2.6.	Sijoitusasunnon sijainti – mitä tulisi ottaa huomioon?.....	21
2.7.	Remontit taloyhtiössä sekä asunnossa.....	22
2.8.	Sijoitusasunnon hinta.....	23
2.9.	Yhtiövastike – mistä se koostuu?	24
2.10.	Sijoitusasunnon rahoitus.....	25
2.11.	Taloyhtiön yhtiölaina – milloin kannattaa jättää voimaan?.....	28
3.	ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS	30
3.1.	Asumismuodot Rovaniemellä, Vaasassa, Joensuussa ja Hämeenlinnassa	30
3.2.	Asuntojen hintakehitys kymmenen vuoden aikana	32
3.3.	Sijoitusasunnon ikä – vanha vai uusi taloyhtiö?.....	34
3.4.	Sijoitusasunnon optimikoko	37
3.5.	Tuoton muodostuminen.....	40
3.6.	Vuokratuotto ja sen laskeminen	41
3.7.	Korkotason ja verotuksen vaikutus sijoitustuottoon.....	42
3.8.	Vieraan pääoman käyttö asuntosijoittamisessa ja sen vaikutus oman pääoman tuottoon.....	46
3.9.	Yksittäisten muuttujien vaikutus asunnon kannattavuuteen sijoituskäytössä	49
3.9.1.	T-testi.....	52
3.9.2.	Varianssianalyysi.....	57
3.9.3.	Regressioanalyysi	61
3.9.4.	Yhteenvedo tilastotieteellisten testien antamista tuloksista	65
4.	JOHTOPÄÄTÖKSET	67
	LÄHTEET	70
	LIITTEET.....	74

KUVIOLUETTELO	sivu
Kuvio 1: Vuokralla asuvien määrä kaikista asutokunnista Hämeenlinnassa, Joensuussa, Rovaniemellä ja Vaasassa 31.12.2017 (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut 2017).	27
Kuvio 2: Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat 2010-2017 (Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat 2017).	29
Kuvio 3: Aineistoon kerättyjen asuntojen vuokratuotot kaupungeittain.	47
Kuvio 4: Aineistoon kerättyjen asuntojen vuokratuotot huoneluvuittain.	48
Kuvio 5: Neliömäärän suhde vuokratuottoon	58
Kuvio 6: Yhtiövastikkeen suhde vuokratuottoon	58
Kuvio 7: Neliömäärän suhde yhtiövastikkeeseen	59

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1: Vakuuksien laskeminen.	22
Taulukko 2: Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua Rovaniemellä.	31
Taulukko 3: Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua Rovaniemellä.	31
Taulukko 4: Uudiskohteen vuokratuotto yhtiölainan ollessa lyhennysvapaalla.	32
Taulukko 5: Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Vaasassa.	34
Taulukko 6: Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Vaasassa.	34
Taulukko 7: Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Hämeenlinnassa.	35
Taulukko 8: Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Hämeenlinnassa.	35
Taulukko 9: Vuokratuotto samankokoisessa yksiössä ja kaksiossa Joensuussa.	36
Taulukko 10: Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon sijoituskauden alussa.	45
Taulukko 11: Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon viisi vuotta sijoituskauden alusta.	45
Taulukko 12: Aineistoon kerättyjen asuntojen saamat vuokratuotot.	50
Taulukko 13: Vuokratuotot neliömäärän mukaan.	52
Taulukko 14: Vuokratuotot kaupungeittain.	54

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen yksikkö****Tekijä:** Hanna Hepola**Tutkielman nimi:** ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN SUOMESSA

Tarkastelussa Hämeenlinna, Joensuu, Rovaniemi ja Vaasa

Ohjaaja: Petri Kuosmanen**Tutkinto:** Kauppatieteiden maisteri**Oppiaine:** Taloustiede**Koulutusohjelma:** Taloustieteen maisteriohjelma**Aloitusvuosi:** 2016**Valmistumisvuosi:** 2019**Sivumäärä:** 74

TIIVISTELMÄ

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamista yleensä sekä asioita, jotka tekevät sijoitusasunnosta kannattavan. Työ on rajattu tutkimaan nimenomaan asunto-osakesijoittamista ja siihen on valittu neljä eri kaupunkia eri puolilta Suomea: etelästä Hämeenlinna, idästä Joensuu, pohjoisesta Rovaniemi ja lännestä Vaasa, joissa sijaitsevien myynissä olevien asuntojen tietoja on käytetty laskelmissa hyödyksi. Kohdekaupungit on valittu sillä perusteella, että ne ovat asukasluvultaan keskenään suurin piirtein samankokoiset mikä helpottaa niiden vertailtavuutta keskenään. Työssä otetaan myös kantaa siihen, onko jokin näistä kaupungeista toisia kannattavampi sijoituskäyttöön.

Työn teoreettisessa viitekehyksessä, luvussa kaksi, käsitellään lyhyesti erilaisia sijoitusmuotoja, joista laajimmin luonnollisesti asuntosijoittamista. Sen lisäksi luvussa kaksi perehdytään Suomen asuntomarkkinoihin, asuntojen hintoihin ja vuokriin sekä pohditaan hyvän sijoitusasunnon ominaisuuksia. Näiden tietojen hankintaan on käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, asuntosijoittamisesta tehtyjä aiempia tutkimuksia sekä ajankohtaisia verottajan ohjeistuksia sekä lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Työn empiirinen osuus, luku kolme, on tehty erilaisten laskelmien sekä tilastotieteessä usein käytettyjen testien avulla. Näin on saatu konkreettisia tuloksia kannattavuudesta. Keskeisin havainto tutkimuksessa oli, että harva asunto on sijoittajan näkökulmasta kannattava ja että kannattavuuteen vaikuttaa enemmän asunto kuin kaupunki, jossa se sijaitsee. Siksi on erityisen tärkeää tehdä erilaisia laskelmia ja taustatöitä ennen asunnon hankkimista sijoitusasunnoksi. Kuitenkin yleisesti ajateltuna ja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, asuntosijoittaminen on turvallinen ja kannattava tapa sijoittaa etenkin tämänhetkiselällä korkotasolla, kun velkavivuttaminen on mahdollista isollakin osuudella asunnon hintaan nähden. Asuntosijoittamista pidetään myös eettisenä sijoitusmuotona, sillä siinä sijoituksellaan tarjoaa jollekin toiselle ihmiselle kodin.

AVAINSANAT: Asuntosijoittaminen, sijoittaminen, sijoitusasunto, verotus

1. JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on turvallinen ja tehokas tapa vaurastua. Siinä on perusideana ostaa asunto, laittaa se vuokralle ja saada siitä vuokratuloja. Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sitoumus ja suuri hankinta sijoittajalle, joten ennen siihen ryhtymistä tulee tehdä hieman taustatöitä. Markkinoihin tutustuminen, alueen vuokratason selvittäminen ja esimerkiksi vuokratuoton laskeminen kannattaa tehdä ennen asunnon ostoa.

Kun verrataan asuntosijoittamista esimerkiksi osakesijoittamiseen, on asuntojen etuna sijoituskohteena se, että niitä vastaan saa helpommin lainaa. Asuntojen vakuusarvot ovat tällä hetkellä korkeita, jonka ansiosta asuntosijoittaja ei tarvitse alkuun yhtä paljon omaa varallisuutta kuin esimerkiksi osakkeita hankkiessa. Asuntosijoittamisen etuna muihin sijoituslajeihin nähden on myös muun muassa se, että siihen liittyvät menot saadaan vähentää verotuksessa. Lähtökohtaisesti siis kaikki kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon, ovat vähennyskelpoisia verotuksessa.

Asuntosijoittamisessa, kuten muissakin sijoituslajeissa, on kuitenkin myös omat riskinsä. Pahimpina uhkina asuntosijoittamisessa pidetään yleensä asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua, lainan korkojen merkittävää nousua sekä riskiä siitä ettei vuokralaista välttämättä ole asunnossa joka kuukausi. Myös vuokralainen voi olla huono; hajottaa asunnon tai olla maksamatta vuokriaan. Siksi on tärkeää ottaa vuokralaisen taustoista selvää etukäteen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Luottotietojen tarkastaminen, vuokralaiseen henkilökohtaisesti tutustuminen ja vuokravakuuden periminen pienentävät vuokralaisriskiä.

Tässä tutkielmassa tutkitaan asuntosijoittamista ja sitä, mitkä tekijät vaikuttaa siihen onko asunto kannattava sijoituskäyttöön vai ei. Työssä on valittu neljä eri kaupunkia, joissa tutkimuksen tekohetkellä myytävänä olevia asuntoja on käytetty esimerkkikohteissa hyödyksi ja lopussa vähän myös vertaillaan kaupunkien saamia tuloksia keskenään.

Aihe on sekä yhteiskunnallisesti että kirjoittajalle itselleen merkittävä. Suomen eläketurvaa on muutettu useaan kertaan kuluneiden vuosien aikana. Siksi on tärkeää myös

jo nuorena miettiä asiaa ja turvata oma taloudellinen tasapaino myös eläkeiässä esimerkiksi sijoittamalla asuntoihin. Jos asuntosijoittajalle on kertynyt vuosien saatossa useita sijoitusasuntoja, saa hän niistä eläkkeelle jäädessään vuokratulojen muodossa huomattavia lisätuloja eläkkeensä päälle ja pystyy turvaamaan oman taloudellisen tilanteensa näin.

Tämän tutkielman tavoitteena on siis saada selvyys siihen, onko asuntosijoittaminen kannattavaa ja mitkä tekijät kannattavuuteen vaikuttavat. Tutkimus on rajattu koskemaan vain asunto-osakesijoittamista eli siitä on rajattu kiinteistösijoittaminen pois. Asunto-osakesijoittamisestakin tutkimukseen on valittu vain kerrostalo-osakkeita sen esimerkkikohteisiin.

Työhön on valittu neljä eri kaupunkia eri puolilta Suomea: Hämeenlinna, Joensuu, Rovaniemi ja Vaasa, joissa myytävänä olevista kohteista työssä esiteltävät esimerkkikohteet on poimittu. Työssä on tarkoituksena tarkastella asioita, joita asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankkiessa, sillä kaikki asunnot eivät ole sijoittajan kannalta hyviä ostoksia. Työssä pohditaan, onko vanha vai uusi taloyhtiö parempi asuntosijoittajalle? Kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa yksiö vai kaksio? Onko neljän kohdekaupungin välillä eroja kannattavuudessa?

Tutkielmassa luku kaksi käsittelee teoriaa liittyen asuntosijoittamiseen. Siinä perehdytään asuntosijoittamiseen sijoitusmuotona sekä hyvän sijoitusasunnon ominaisuuksiin. Tämän teoriaosuuden lisäksi työssä tehdään tutkimusta erilaisten laskelmien ja analyysien avulla, jotka on esitelty työn luvussa kolme.

2. ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on sijoittamista asunto-osakkeisiin tai kiinteistöihin. Tässä tutkielmassa keskitytään kuitenkin vain asunto-osakesijoittamiseen. Tässä luvussa kaksi käsitellään sijoittamista ja asuntosijoittamista yleensä, pohditaan vuokralaisen valintaan liittyviä asioita, perehdytään asuntosijoittamiseen liittyviin riskeihin sekä hyvän sijoitusasunnon ominaisuuksiin.

2.1. Sijoittaminen

Markkinoilla on tarjolla useita erilaisia sijoitusmuotoja, joista jokainen voi valita itselleen sopivan tavan sijoittaa. Asuntosijoittamisen lisäksi yleisimpiä sijoitusmuotoja Suomessa ovat osakesijoittaminen, rahastosijoittaminen, joukkovelkakirjat sekä talletukset (Sijoituslajit).

Tavallisesti kun puhutaan sijoittamisesta, useimmille tulee ensimmäiseksi mieleen osakesijoittaminen. Osakkeilla tarkoitetaan yritysten julkiseen kaupankäyntiin listattuja arvopapereita, joiden markkina-arvo määräytyy kaupankäynnin perusteella. Ostamalla osakkeen sijoittajasta tulee osakkeenomistaja ja näin ollen yksi yrityksen omistajista. Osakkeista saadaan tuottoa kahdella eri tavalla, osinkojen muodossa mahdollisesti kerran vuodessa sekä arvonnousun kautta myyntihetkellä. (Sijoituslajit.)

Toinen tapa sijoittaa on säästää rahaa säännöllisesti erilaisiin rahastoihin. Rahastoilla tarkoitetaan pankkien usein markkinoimaa sijoitusmuotoa. Niiden kautta pääsee vaivattomasti sijoittamaan myös esimerkiksi ulkomaisiin osakkeisiin. Rahastosijoittaminen on vaivaton, mutta myös melko kallis sijoitusmuoto, sillä rahastojen ylläpitoon, kaupankäyntiin ja hallintoon kuluu paljon rahaa. (Sijoituslajit.)

Joukkovelkakirjoilla, joita usein puhekielessä kutsutaan myös bondeiksi, tarkoitetaan usealta taholta kerätyn lainan vakuudeksi annettua velkakirjaa, joka lasketaan liikkeeseen

arvo-osuuksina. Joukkovelkakirjoja voi laskea liikkeelle joko valtio taikka yhtiö, joka haluaa lainata rahaa esimerkiksi johonkin investointiin. Joukkovelkakirjat tarjoavat vakaata tuottoa ja niiden riskitaso on alhaisempi kuin esimerkiksi osakkeilla, tosin siten myös tuotto-odotus on niissä osakesijoittamista maltillisempi. (Sijoituslajit.)

Turvallisimpana sijoitusmuotona voidaan pitää tallettamista eli niin kutsuttua tilisäästämistä. Tilillä olevalle rahalle maksetaan korkoa ja siellä se on suojassa inflaatiolta toisin kuin esimerkiksi käteisenä lompakossa. Talletuksilla sijoitusmuotona ei juurikaan ole riskiä ja tästä johtuen myös niiden tuotot ovat minimaaliset. (Sijoituslajit.)

Sijoittaessaan kannattaa kiinnittää huomiota siihen, ”ettei laita kaikkia munia samaan koriin”. Hajauttaminen on siis tärkeää eli kaikkia sijoittamiseen käytettävissä olevia rahoja ei kannata sijoittaa samaan paikkaan, sillä jos joku sijoituksista koituukin kannattamattomaksi, ei sijoittaja silti menetä kaikkia sijoittamiaan rahoja kerralla. (Sijoituslajit.)

2.2. Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittaja ostaa asunnon, laittaa sen vuokralle ja kasvattaa omaa varallisuuttaan ainakin osin vuokratuotolla maksetuilla lainanlyhennyksillä. (Asuntosijoittaminen velkavivulla tuottaa hyvin 2012.) Mitä enemmän sijoitusasunnon hankintaan käytetään vierasta pääomaa, sitä enemmän oman pääoman tuotto kasvaa. Tätä havainnollistetaan työssä laskelmien avulla luvussa 3.8.

Asuntosijoittamisen perusideana on saada vuokratuottoa, mutta myös asunnon arvonnousu houkuttelee sijoittajia asuntomarkkinoille. Siksi Eldred (2012, 21) suosittelee, että asuntosijoittamista suunniteltaessa kannattaa kuunnella Warren Buffetin viisaita sanoja: ”Sijoita, kun pelko, epäilykset ja epävarmuus näkyvät väkijoukossa. Myy, kun villit toiveet ja spekulatiot asuntomarkkinoilla ovat näkyvillä.” Tällöin on mahdollisuus suuriin tuottoihin; heikossa taloustilanteessa asuntojen kysyntä on pienempää, jonka vuoksi asuntojen hinnat ovat matalalla, kun taas paremman

taloustilanteen aikaan tarjontaa on vähemmän kuin kysyntää, jolloin myymällä asunnon tuohon aikaan saa sen myynnistä paremman tuoton. Orava ja Turunen (2013, 52) toteavat, että talouskriisien aikaan markkinoilta saattaakin löytyä oikeita helmiä juuri hinnoitteluvirheiden vuoksi. Ostat tänään siis halvalla ja muutaman vuoden päästä saat sen myytyä todelliseen hintaansa, jolloin saat myyntivoittoa. Arvonnoususta tuottoa havittelevan asuntosijoittajan tulee siis seurata tarkasti markkinoita sekä kokonaistaloudellista tilannetta, jotta saa arvonnousun kautta kasvatettua varallisuuttaan.

Reuben Advani toteaa kirjassaan *Financial Freedom* (2012, 124), että asuntosijoittaminen koostuu neljästä asiasta. Ensimmäinen on se, että täytyy vähän perehtyä asioihin. Tätä hän pitää erityisen tärkeänä ja kehottaa asuntosijoittajia tekemään ”kotiläksynsä” huolellisesti varmistuakseen siitä, etteivät heitä rahojaan niin kutsuttuun Kankkulan kaivoon. Toinen Advanin mainitsema seikka on hyvä hinta: ”you make your money on the buy.” eli toisin sanoen mitä pienemmällä hinnalla saat asunnon ostettua, sitä enemmän siitä myytäessä saat. Kolmantena asiana hän mainitsee myönteisen rahoituksen pankista: jos et saa suotuisaa rahoitusta pankista, voi unelma muuttua äkkiä painajaiseksi. Tällä Advani tarkoittanee kohtuuttomia velan ehtoja tai esimerkiksi velan korkeaa hintaa. Neljäntenä ja viimeisenä vinkkinä Advani mainitsee arvonnousun ja kehottaa ennen asuntosijoittamisen aloittamista perehtymään mahdollisen sijoitusasunnon naapurustoon, sillä se on asia, joka suurelta osin määrittelee asunnon arvon.

Miksi sitten kannattaa sijoittaa juuri asuntoihin eikä esimerkiksi osakkeisiin? Asuntosijoittajalla on kuukausittainen kassavirta silloin, kun asunto on vuokrattuna. Harvat muut sijoitusmuodot antavat sijoittajalle näin tasaista rahavirtaa. Esimerkiksi osakkeista saatava rahavirta tulee yleensä kerran vuodessa osinkojen muodossa. Asuntomarkkinoilla on myös melko vakaa hintakehitys, asuntojen hintojen heilahtelu on huomattavasti maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeiden hinnanmuutokset ja viime vuosina asuntojen hinnat ovat kehittyneetkin inflaatiota nopeammin. Siitä syystä, että asuntojen hinnat ovat vakaita, on niitä vastaan melko helppoa saada rahoitusta, jolloin asuntosijoittamisesta innostunut voi ostaa mahdollisesti useitakin asuntoja pienelläkin omalla pääomalla ja pystyy näin kasvattamaan varallisuuttaan helposti.

Asuntosijoittaminen ei kuitenkaan ole täysin vaivatonta, mikä karsiikin osan sijoittajista pois ja saa heidät valitsemaan helpomman sijoitustavan. Asuntosijoittajan on huolehdittava itse vuokralaisen hankinnasta ja valinnasta sekä mahdollisista remonteista, joita asuntoon tulee tehdä. Myös taloyhtiön kokouksiin on Oravan ja Turusen (2013, 17–20) mukaan hyvä asunnon omistajana osallistua, jotta pystyy vaikuttamaan esimerkiksi tuleviin remontteihin, jotka lisäävät sijoittajan asuntoon liittyviä kustannuksia. Asuntosijoittamista voidaan myös pitää eettisenä sijoitusmuotona; annathan asunnon vuokralle laittamisella jollekin toiselle ihmiselle kodin.

2.3. Vuokralaisen hankkiminen sijoitusasuntoon

Asunnon omistajalla on käytännössä kaksi mahdollisuutta saada asuntonsa vuokratuksi: hän voi etsiä vuokralaisen itse tai antaa vuokrauksesta toimeksiannon kiinteistönvälitystoimistolle. Nykyisin lähes jokainen kiinteistönvälitystoimisto harjoittaa myös vuokravälitystä Suomessa, joten ammattiapua vuokralaisen etsintään on helposti saatavilla esimerkiksi tilanteissa, joissa sijoitusasunto sijaitsee kaukana sijoittajan omasta kotipaikkakunnasta. (Kanerva 1997, 10.) Kiinteistönvälitystoimistot perivät vuokravälityspalveluistaan yleensä yhden kuukauden vuokran ja sen päälle arvonlisäveron. Esimerkiksi jos vuokra on 500 euroa, vuokravälityspalkkio on $1,24 \times 500 = 620$ euroa.

Tänä päivänä internetissä on runsaasti myös erilaisia sivustoja, joilla yksityiset asunnonomistajat voivat itse markkinoida asuntojaan vuokralle. Näiden sivustojen yleistymisen myötä vuokralaisen hankkiminen itse ilman ammattilaisen apuja on lisääntynyt runsaasti. Tilanteessa, jossa vuokralaista haetaan ilman ammattilaisen apua, täytyy asunnon omistajan itse osata määritellä vuokran määrä, etsiä ja valita vuokralainen ja järjestää asunnossa näyttöjä. Myös vuokrasopimuksen laatiminen on tällöin asunnonomistajan vastuulla. Internetissä on kuitenkin saatavilla useita erilaisia vuokrasopimus pohjia, joista saa hyviä vinkkejä sen sisältöön. Muun muassa

ympäristöministeriö tarjoaa kuluttajille valmiita pohjia vuokrasopimuksiin. (Kanerva 1997, 10–11.)

Tuoton kannalta ehdottoman tärkeää on vuokralaisen valinta ja siihen kannattaakin kiinnittää huomiota sekä käyttää siihen aikaa. Suomen asiakastieto Oy:n dokumenteissa *Muiden luottotiedot* todetaan, että yksityinenkin asunnonomistaja pystyy tarkistamaan noin kahdellakymmenellä eurolla mahdollisen vuokralaisen luottotiedot tunnistautumalla Suomen Asiakastieto Oy:n rekisteriin omilla verkkopankkitunnuksillaan ja tilaamalla raportin mahdollisen vuokralaisen tiedoilla. Luottotieto-otteesta saa selville, onko asiakkaalla luottotietomerkintöjä vai ei ja jos on, montako kappaletta niitä on, keille velkojille ja minkä suuruisia summia perinnässä on tai on ollut.

Vuokralaiselta kannattaa periä myös takuuvuokra. Takuuvuokra on vuokranantajan tulevalta vuokralaiselta perimä vakuus, joka maksetaan yleensä ennen kuin vuokranantaja luovuttaa asunnon avaimet vuokralaiselle. Sitä peritään yleensä 1–2 kuukauden, maksimissaan kuitenkin kolmen kuukauden, vuokraa vastaava summa (Vuokravakuus 2011). Vakuus peritään siksi, että sillä voidaan kustantaa mahdollisesti vuokralaisen asuntoon aiheuttamat vauriot tai siitä voidaan periä vuokralaisen maksamatta jättäneet vuokrat. Jos vuokralainen on pitänyt asunnon moitteettomassa kunnossa ja maksanut vuokransa ajallaan, vuokranantaja palauttaa takuuvuokran takaisin vuokralaiselle 30 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Vuokralaisen tietoihin kannattaa muutenkin vuokranantajana perehtyä tarkasti. Kun valitsee vuokralaista, kannattaa kiinnittää huomiota siihen onko vuokralaisella työpaikkaa. Onko siis todennäköistä, että hänen maksukykynsä riittää kuukausittaiseen vuokranmaksuun. Vuokra-asunnoissa asuu kuitenkin paljon esimerkiksi opiskelijoita, tällöin vuokranantajan on hyvä varautua siihen, että asunto saattaa olla opiskelijan kesäloman ajan tyhjillään. Kannattaa siis tehdä laskelmia etukäteen siitä, miten oma talous kestää sen, jos asunto on 1–2 kuukautta vuodesta tyhjillään. Ensimmäisenä vuotena tähän voidaan varautua myös tekemällä 12 kuukauden määräaikainen vuokrasopimus, jolla varmistutaan siitä, että opiskelija maksaa vuokran myös kesällä.

Asuntojen vuokrauksesta on olemassa laki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481). Laissa käsitellään asioita muun muassa vuokrasopimukseen sisällytettävistä asioista, vuokrasuhteen kestosta ja sen päättymisestä ja sitä sovelletaan asunnon vuokraamisesta johtuvissa riitatilanteissa.

Vuokrasopimuksesta voi tehdä joko määräaikaisen tai toistaiseksi voimassa olevan. Jos ei toisin sovita, vuokrasopimus on aina toistaiseksi voimassa oleva ja sen päättämisessä noudatetaan vuokrasopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy aina luonnollisesti määräajan päättyessä. Määräaikaisia vuokrasopimuksia voi perusteettomasti tehdä kuitenkin peräkkäin vain kahdesti, jos vuokranantaja tekee kolmannen määräaikaisen vuokrasopimuksen saman vuokralaisen kanssa, katsotaan vuokrasuhteen olevan toistaiseksi voimassa oleva. (L 31.3.1995/481.)

2.4. Asuntosijoittamisen riskit

Kuten elämään ja varsinkin sijoittamiseen yleensä, myös asuntosijoittamiseen liittyy monenlaisia riskejä. Riskit ovat osittain kuitenkin erilaiset jokaisen asuntosijoittajan kohdalla, sillä ne riippuvat suuresti asuntosijoittajan kokemuksesta ja tietämyksestä aiheeseen. Nämä riskit, joiden todennäköisyyteen asuntosijoittajan oma kokemus vaikuttaa, ovat niin sanottuja sisäisiä riskejä, joihin asuntosijoittaja voi siis omalla käyttäytymisellään ja perehtymisellään vaikuttaa. Näistä esimerkkeinä voidaan pitää otetun vieraan pääoman määrää, sijoitusasunnon sijaintia, kokoa ja kuntoa sekä vuokralaisen valintaa. Kuitenkin on olemassa myös ulkoisia riskejä, jotka eivät synny asuntosijoittajan itsensä vaikutuksesta. Tällaisia riskejä ovat muun muassa hintariski, korkoriski sekä vastikeriski. (Orava & Turunen 2013, 197.) Seuraavaksi käydään läpi näitä riskejä hieman yksityiskohtaisemmin.

Hintariskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että sijoittaja ei välttämättä voi ennalta arvata markkinoiden kulkua ja näin ollen on olemassa riski, että asuntojen hinnat voivat runsaastikin laskea sijoitusaikana (Orava & Turunen 2013, 199). Tällöin sijoittajalle syntyy tappiota. Varsinkin, jos sijoittajalla on tavoitteena lyhyt sijoitusaika ja tarkoitus

saada asunnosta tuottoa arvonnousun kautta, tämä riski on oleellista ottaa huomioon. Hintariski vaikuttaa siis suuresti tuottoa arvonnoususta hakevan asuntosijoittajan sijoittamiseen, ei niinkään säännöllisillä vuokratuotoilla vaurastuvaan asuntosijoittajaan.

Asuntosijoittajilla, jotka käyttävät paljon velkavipua sijoituksissaan, on sijoituksissaan myös **korkoriski**. Korkoriskillä tarkoitetaan sitä, että korot voivat nousta paljonkin sijoitusaikana ja pahimmassa tapauksessa korkotaso ylittää kriittisen pisteen ja tekee sijoituksesta kannattamattoman (Orava & Turunen 2013, 202). Tähän voidaan kuitenkin varautua pankin tarjoamilla korkosuojaustuotteilla, esimerkiksi korkokatolla tai säännöllisellä säästämällä.

Myös **tyhjiä kuukausien riski** on olemassa, kun sijoitetaan asuntoihin. Jo kuukausi vuodessa ilman vuokralaista vähentää vuotuista kassavirtaa reippaasti, joten myös siihen kannattaa varautua etukäteen (Orava & Turunen 2013, 204). Keinona tähän voidaan Oravan ja Turusen mukaan pitää esimerkiksi kohteen valintaa – kannattaa valita mahdollisimman neutraali kohde sijoitusasunnoksi. Tällainen kohde on asunto, joka käy mahdollisimman monelle ihmiselle kodiksi, jolloin siihen on helppoa saada vuokralainen lyhyelläkin varoitusajalla. Tätä riskiä ajatellen yksiöt ovat sijoitusasuntoina pieniriskisimpiä, sillä Suomessa tällä hetkellä vuokralla asuvista asuntokunnista 60 % on yhden hengen talouksia. Tähän riskiin voidaan varautua myös säästämällä säännöllisesti. Kun säästöön on kertynyt sijoituskauden aikana varoja, voidaan näitä varoja käyttää hyödyksi tyhjiä kuukausien kuluihin ilman, että ne vaikuttavat merkittävästi sijoittajan elintasoon.

Neljäs mainittava riski asuntosijoittamisessa on **vuokralaisriski** (Orava & Turunen 2013, 205). Vuokralaisen valinta on tärkeä vaihe asuntosijoittajana olemisessa. Vuokralaisen luottotiedot tarkastamalla, mahdollisen vuokralaisen henkilökohtaisella tapaamisella ja takuuvuokran perimisellä pystytään pienentämään vuokralaisriskiä.

Myös **vuokratasoriski** on otettava huomioon kun sijoitetaan asuntoihin (Orava & Turunen 2013, 206). Vuokrataso on Suomessa noussut reippaasti kuluneiden vuosien aikana ja se on viime aikoina noussut jopa muuta kustannustasoa nopeammin. Tästä

voidaan päätellä, että kollektiivisella tasolla vuokratasoriski on tällä hetkellä hyvin pieni. Olemassa on kuitenkin riski, että asuntosijoittaja perii sijoitusasunnostaan liian korkeaa vuokraa, joka voi aiheuttaa vaikeuksia vuokralaisen löytymisessä. Liian korkea vuokra voi aiheuttaa sijoitusasunnolle näitä aiemmin mainittuja tyhjiä kuukausia tai se voi aiheuttaa vuokralaiselle maksuvaikeuksia vuokran kanssa. Vuokratasoriskiä voidaan minimoida tarkistamalla alueen yleinen vuokrataso ja hinnoittelemalla oman sijoitusasunnon vuokran sen mukaiseksi.

Vastikeriski tarkoittaa, ettei asuntosijoittaja voi välttämättä ennakoida vastikkeiden nousua (Orava & Turunen 2013, 208). Ostohetkellä matala hoitovastike saattaa nousta sijoitusaikana runsaastikin, jolloin se vaikuttaa suoraan asunnosta saatavaan vuokratuottoon. Siksi ostohetkellä kannattaa perehtyä tarkasti taloyhtiön tietoihin ja vertailla kohteita myös taloyhtiön tietojen perusteella. Usein isoissa taloyhtiöissä sekä taloyhtiöissä, joissa on liiketiloja, vastikkeet ovat pienempiä kuin yhtiössä, jossa näitä ei ole. Ennen kuin asuntosijoittamiseen ryhtyy, kannattaa siis perehtyä taloyhtiön perusasioihin, kuten sen edellisen vahvistetun tilinpäätöksen tulkintaan. Sijoittajan kannalta tilinpäätöksestä saatavista tiedoista tärkein asia on varmastikin hoitovastike ja tämän lisäksi taloyhtiön mahdollisesti saamat vuokratulot, mitä se voi saada omistamistaan liiketiloista tai asunnoista. Jos taloyhtiöllä on vuokratuloja, laskevat ne hoitovastiketta, joka heijastuu asuntosijoittajan tuottoon positiivisesti. Näillä vuokratuotoilla voidaan rahoittaa esimerkiksi peruskorjauksia ja muita yllättäviäkin kuluja ilman, että vastiketta täytyy heti olla nostamassa. Hoitovastikkeen kehitystä kannattaa seuralla taloyhtiön tiedoista pidempään kuin kyseisellä hetkellä ja verrata sitä myös alueen keskitasoon. Matala hoitovastike saattaa houkuttaa asuntosijoittajaa ostovaiheessa, mutta suin päin ei kannata sellaiseen yhtiöön sijoittaa. Kannattaa selvittää, mistä tämä alhainen hoitovastike johtuu. Käytännössä siis keskiarvossa kulkeva hoitovastike on luotettavin ja paras vaihtoehto asuntosijoittajan näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kiinteistöyhtiön tilinpäätökseen täytyy sisältyä vastikerahoituslaskelma, joka kertoo taloyhtiön hoitojäämän. Tämä luku kuvastaa vuoden aikana kerättyjen vuokratulojen, hoitovastikkeiden sekä käyttökorvauksien (vesi-, sähkö-, ym. kulut) riittävyttä taloyhtiön juoksevien kulujen kattamiseen. Jos hoitovastikejäämä on alijäämäinen eikä yhtiöllä ole rahavaroja taseessa, on tulkittavissa, että

tulevaisuudessa hoitovastike on nousemassa eikä taloyhtiö ole tällöin sijoittajalle kannattava kohde. Jos taloyhtiö siis on hyvin hoidettu taloudellisesti, on sen hoitojäämä positiivinen ja sillä on varoja noin kolmen kuukauden hoitokuluja vastaava määrä. (Tilinpäätöksen tulkitseminen)

Myös **remonttiriski** tulee sijoittajan eteen asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen 2013, 209). On sanomattakin selvää, että taloyhtiöissä tulee ajan kuluessa tehtäväksi erilaisia remontteja. Ikkunaremontit, parvekkeiden remontoinnit sekä putkiremontit ovat yleisesti suurimpia kulueriä taloyhtiön remonteista. Remontin ollessa käynnissä pahimmassa tapauksessa asuntosijoittaja joutuu pitämään asunnossa jopa yhden kokonaisen tyhjän kuukauden ilman vuokratuloja remontin vuoksi. Remonttiriski on tosiasiallinen riski, sillä tyhjä kuukausi yhdistettynä suuriin remonttikuluihin tekee suuren loven asuntosijoittajan budjettiin. Tähän riskiin voidaan varautua valitsemalla sijoitusasunnoksi uudiskohteita tai perehtymällä edelleen huolella taloyhtiön tietoihin. Esimerkiksi taloyhtiön hallituksen allekirjoittamasta kunnossapitotarveselvityksistä näkee remontit, jotka on suunniteltu taloyhtiössä tehtäväksi lähivuosien aikana.

Muita riskejä asuntosijoittamisessa Oravan ja Turusen (2013, 209–210) mukaan ovat **pankkiriski, poliittiset riskit** sekä **luonnonilmiöriskit**. Pankkiriskillä tarkoitetaan sitä, että pankki jostain syystä kieltäytyy rahoittamasta sijoitusasuntoon liittyvää lainaa tai esimerkiksi lyhennysvapaan yhteydessä haluaa nostaa sijoitusasuntolainan marginaalia huomattavasti, mikä kasvattaa sijoittajan kuluja ja pienentää täten asunnosta saatavaa vuokratuottoa. Poliittisilla riskeillä taas tarkoitetaan verojen mahdollista nousua, lakimuutoksilla korkojen verovähennysoikeuteen puuttumista tai muuta vastaavaa asuntosijoittamiseen liittyvää kulujen korottamista tai etujen leikkaamista. Luonnonilmiöriskeillä taas tarkoitetaan Suomessa lähinnä tulvien tai myrskyjen aiheuttamia vahinkoja, jotka voivat aiheuttaa asuntosijoittajalle kuluja joko suoraan tai välillisesti taloyhtiön kautta.

Kuten siis kaikissa muissakin sijoitusmuodoissa, myös asuntosijoittamisessa on omat riskinsä. Riskejä voidaan kuitenkin minimoida perehtymällä omaan sijoitusasuntoon liittyviin asioihin huolella sekä sen hankintavaiheessa että sijoituskauden aikana.

2.5. Asuntomarkkinat Suomessa ja muualla maailmassa

Heli Hänninen kirjoittaa sijoitusovi.com sivustolla julkaistussa artikkelissaan havaintoja Suomen Vuokranantajien järjestämästä Asuntosijoittaja 2017 tapahtumasta, jossa on ollut puhumassa muun muassa Suomen Pankista Marja Nykänen. Nykäsen mukaan Suomen talouden taantuma näkyy asuntomarkkinoilla melko lievänä, mutta kuitenkin pitkänä laskusuhdanteena, kun tarkastellaan asuntojen hintoja ja kauppamääriä. Nykäsen tietojen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut Suomessa matalampaa kuin muissa Pohjoismaissa.

Nykänen on tapahtumassa todennut myös asian, minkä useammasta lähteestä olemme kaikki viime aikoina voineet havaita: Suomen asuntomarkkinoilla hintakehitys on eriytynyt paitsi alueittain, myös asuntojen koon mukaan. Kasvukeskusten ja etenkin pääkaupunkiseudun hinnat ovat nousseet viimeisten vuosien aikana runsaasti, mutta samalla pienemmillä paikkakunnilla muutos on ollut päinvastainen ja asuntojen hinnat ovat laskeneet. Lisäksi pienempien kerrostaloasuntojen eli kaksioden ja etenkin yksiöiden hinnat ovat varsinkin pääkaupunkiseudulla nousseet voimakkaasti ja eriytyneet muusta hintatasosta. Niin kutsuttu kaupungistuminen vaikuttaa siten myös asuntosijoittamisen kannattavuuteen eri puolilla Suomea. Tämä on asuntosijoittajan kannalta kaksipiippuinen juttu, sillä nykyisten asuntosijoittajien tuotot kasvavat arvonnousun kautta, mutta toisaalta tämä myös vaikeuttaa uusien asuntosijoittajien tuloa markkinoille asuntojen hintojen ollessa korkeat. Talouselämässä 20.7.2015 julkaistussa artikkelissa *EU-vertailu: Suomen asuntomarkkinat melkein Euroopan ylihinnoitelluimmat* sanotaankin, että Suomen asuntomarkkinat ovat eniten ylihinnoitellut koko Euroopassa. Tämä on todettu Euroopan järjestelmäriskikomitea ESRB:n julkaisemassa raportissa. Tämän raportin mukaan ylihinnointelu on Suomea suurempaa vain Belgiassa ja Ranskassa.

Merja Saarinen kirjoittaa arvopaperi.fi sivustolla 25.2.2018 julkaistussa artikkelissa *Pitääkö asunnonomistajan kantaa tappiot yksin, kun valtio on kannustanut omistusasumiseen?* siitä, että Suomessa valtio kannustaa omistusasumiseen vuokralla-

asumisen sijaan esimerkiksi erilaisilla asunnonomistajaa koskettavilla verohelpotuksilla. Vähintään kaksi vuotta asunnon omistanut omistaja saa myyntihetkellä asunnon mahdollisen myyntivoiton verovapaana. Myös asuntolainan koroista 65 % voidaan vähentää verotuksessa. Vuokralla asumisessa tällaisia verohelpotuksia ei saa. Toisaalta Suomessa kuitenkin rajoitetaankin omistusasumista tiukoilla lainaehdoilla ja laina-ajoilla. Sen sijaan esimerkiksi länsinaapurissamme Ruotsissa toiminta on täysin erilaista. Ruotsissa laina-ajat ovat pitkiä ja lyhennysvapaat yleisiä jopa niin, että usein asunnonomistajilla ei ole tarkoitustakaan maksaa lainojaan pois.

2.6. Sijoitusasunnon sijainti – mitä tulisi ottaa huomioon?

Suomen vuokranantajat ry:n vs. toiminnanjohtaja Elina Aalto toteaa Yhteishyvässä elokuussa 2014 julkaistussa Jukka Nortion kirjoittamassa artikkelissa *Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon*, että asuntosijoittaminen on helppo ja turvallinen tapa vaurastua. Vaurastumiseen vaikuttavat sijoitusasunnon sijainti, asuntoon tehtävät tai jo tehdyt remontit sekä asunnossa oleva vuokralainen. Hän painottaa, että sijoitusasunnon sijainti määrittelee asunnon arvon. Kun kaupunkeja vertaillaan keskenään, kasvukeskukset sekä suosittu opiskelukaupungit vieläpä hyvien kulkuyhteyksien varrelta tekevät kaupungista parhaan kohteen asuntosijoittajan näkökulmasta. Esimerkkeinä tällaisista kaupungeista Aalto mainitsee Seinäjoen, Rovaniemen sekä Hyvinkään.

Sarlin (2013) toteaa blogissaan, että sijoitusasuntoa ostaessa kannattaa kiinnittää huomiota ensinnäkin siihen, että asunto on sellaisesta kaupungista, jossa vuokralla asuvia henkilöitä on paitsi ostohetkellä, mutta tulee myös jatkossa olemaan. Esimerkiksi kaupungit, joista ollaan lopettamassa tai leikkaamassa opiskelupaikkoja, ovat asuntosijoittajan kannalta suuririskisiä kohteita. Kasvavat opiskelukaupungit taas ovat asuntosijoittajan kannalta aina hyviä kohteita – vuokra-asunnoista riittää varmasti kysyntää tällaisilla paikkakunnilla myös tulevaisuudessa, sillä vuokralla asuu paljon nimenomaan opiskelijoita.

Kuitenkin kaupunkien sisälläkin eri kaupunginosissa on eroja asuntosijoittajan kannalta. Jotkin kaupunginosat voivat samassa kaupungissa olla huomattavasti parempia asuntosijoittajan kannalta kuin toiset. Siksi kannattaakin perehtyä kaupungin valitsemisen jälkeen myös kaupungin sisällä eri paikkoihin tullakseen tietoisiksi siitä, mistä sijoitusasunto kannattaisi ostaa. Yliopistojen ja muiden opiskelupaikkojen läheisyys on yleensä melko varma paikka sijoitusasunnolle, sillä kuten aiemminkin työssä todettua, vuokra-asunnoissa asuu paljon opiskelijoita. Ei siis välttämättä kannata ostaa sijoitusasuntoa kaupungista, joka on sijoittajalle itselle kokonaan vieras.

2.7. Remontit taloyhtiössä sekä asunnossa

Asuntoa ostaessa on Oravan ja Turusen (2013, 105) mukaan tärkeää perehtyä siihen, mitä remonteja taloyhtiöön on lähivuosina tiedossa, sillä ne vaikuttavat suuresti asunnosta saatavaan tuottoon. Taloyhtiöiden kokouksissa päätetään yleensä tulevista remonteista ainakin seuraavien viiden vuoden ajalta, joten ennen asunnon ostamista kannattaa pyytää taloyhtiön isännöitsijältä hallituksen laatima taloyhtiön kunnossapitotarveselvitys. Orava ja Turunen painottavat kirjassaan, että taloyhtiön teettämät remontit ovat yleensä talon kunnan ja arvon kannalta kriittisiä, ja jos niiden kustantamiseen tarvitsee ottaa lainaa, kasvattaa se osakkeenomistajien rahoitusvastikkeen määrää.

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään se, millä perusteella taloyhtiön remontit tulevat osakkeenomistajien maksettaviksi. Näitä perusteita voivat olla esimerkiksi asunto-osakkeen neliömäärä tai osakkeiden lukumäärä. Useimmiten taloyhtiön kustannukset tulevat kuitenkin nykyään osakkeenomistajien maksettavaksi asunto-osakkeen neliömäärän mukaan, jolloin pienemmän asunnon omistaja maksaa esimerkiksi taloyhtiön hissiremontista huomattavasti pienemmän osan kuin pinta-alaltaan suuremman asunnon samasta taloyhtiöstä omistava asunnonomistaja. (Orava & Turunen 2013, 106.)

Myös sijoitusasunnon sisäisille remonteille saattaa sijoitusaikana tulla tarvetta, eikä taloyhtiö tällöin välttämättä osallistu remonttikulujen jakamiseen millään tavalla.

Yleisesti voidaan laskea, että sijoitusasunnon ylläpitoon varattava kohtuullinen määrä on 0,50–1€/m²/kk. Tällöin esimerkiksi 33,5 neliöisen yksiön kulumiseen voidaan laskea n. 201–402 euroa vuodessa. Tähän laskelmaan sisältyy muun muassa kodinkoneiden uusimiset, seinien maalaamiset sekä muut normaalit kulumiset asunnoissa. Kodinkoneiden vaihtamista ja seinien maalaamista suositellaan tehtäväksi 5–10 vuoden välein, jotta sijoitusasunto säilyy kilpailukykyisenä vuokramarkkinoilla ja myös mahdollista myyntitilannetta ajatellen. (Asuntosijoittajan ABC.) Muun muassa tällaisia kuluja varten on kannattavaa esimerkiksi säästää säännöllisesti kuukausittain, jotta tarpeen tullessa rahaa on pieniä remontteja varten käytettävissä ilman, että se vaikuttaa jo totuttuun elintasoon.

2.8. Sijoitusasunnon hinta

Kun selataan eri verkkosivustoilta myynnissä olevia asuntoja, huomio kiinnittyy siihen, että myynti-ilmoituksissa on usein ilmoitettu sekä asunnon myyntihinta että sen velaton hinta. Uusissa taloyhtiöissä myynnissä olevien asunto-osakkeiden myyntihinnan ja velattoman hinnan välinen ero saattaa olla suuri. Tällä erotuksella tarkoitetaan kyseiseen asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan määrää. Tässä luvussa perehdytään tarkemmin siihen, mitä eroa asuntosijoittajan kannalta on sillä, maksaako hän sijoitusasunnostaan pelkän myyntihinnan vai maksaako hän siitä koko velattoman hinnan.

Miia Koro-Kanerva toteaa blogikirjoituksessaan, että jos asuntosijoittaja päättää maksaa sijoitusasunnostaan pelkän myyntihinnan ja jättää asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan voimaan, on kuitenkin muistettava, että siitä huolimatta varainsiirtovero maksetaan *aina* asunnon todellisesta arvosta, eli sen velattomasta hinnasta. Huomioitava on myös seuraava seikka: kun asuntoon kohdistuvaa yhtiölainaa on paljon, ei asunnon vakuusarvo välttämättä riitä takaamaan sijoittajan henkilökohtaista pankkilainaa, sillä asunto on vakuutena aina ensisijaisesti siihen kohdistuvalle taloyhtiön yhtiölainalle. Tällaisissa tilanteissa mahdolliselle henkilökohtaiselle pankkilainalle tarvitaan muita vakuuksia asunnon lisäksi tai jopa kokonaan muut vakuudet.

Esimerkkikohteessa, jossa asunnon velaton hinta on 111 700 euroa ja myyntihinta 33 368,74 euroa, asunnon vakuusarvo on (pankkikohtainen, esimerkiksi 70 % velattomasta hinnasta) 78 190 euroa. Yhtiölainaa asunto-osakkeelle kohdistuu yhteensä (111 700 – 33 368,74) 78 331,26 euroa. Koska asunnon vakuusarvo ei riitä kokonaan takaamaan edes yhtiölainaa, tarkoittaa se sitä, ettei asunnosta riitä vakuutta sijoittajan mahdolliselle henkilökohtaiselle pankkilainalle, vaan sille sijoittajan täytyy keksiä vakuudet kokonaan muualta. Pankit eivät yleensä myönnä lainaa ilman turvaavia vakuuksia. Suomalaiset pankit hyväksyvät vakuuksiksi esimerkiksi asunnon, vapaa-ajan asunnon, talletukset, arvopaperit, metsätilat tai toisen henkilön takauksen (Vakuudet 2018). Myöhemmin tässä työssä pohditaan tarkemmin sitä, mitä hyötyjä tai haittaa yhtiölainan voimaan jättämisellä asuntosijoittajan kannalta voi olla.

Jos sijoittaja haluaa maksaa asunnosta kuukausittain vain hoitovastiketta ja haluaa maksaa asuntoon kohdistuvan yhtiölainaosuuden kokonaisuudessaan pois, onnistuu se maksamalla asunnosta velattoman hinnan. Tällöin asuntosijoittajan ei tarvitse maksaa kuukausittaista rahoitusvastiketta taloyhtiölle lainkaan, vaan hänen maksettavakseen jää pelkkä hoitovastike, jolla katetaan taloyhtiön hoitokulut. Seuraavissa luvuissa perehdytään tarkemmin asunto-osakkeiden omistajilta perittäviin vastikkeisiin, siihen mitä niillä kustannetaan ja mitä niillä tarkoitetaan.

2.9. Yhtiövastike – mistä se koostuu?

Yhtiövastikkeella tarkoitetaan sitä rahamäärää, jonka asunto-osakkeen omistaja maksaa kuukausittain taloyhtiölle ja joka koostuu joko hoito- ja rahoitusvastikkeista tai pelkästä hoitovastikkeesta riippuen siitä, kohdistuuko asunto-osakkeeseen yhtiölainaa vai ei.

Hoitovastikkeella tarkoitetaan maksua, jonka osakkeenomistaja maksaa kuukausittain taloyhtiölle. Hoitovastikkeesta saadut tulot käytetään taloyhtiön hoitokuluihin, esimerkiksi kiinteistöhuoltoon, taloyhtiön pihatöihin, yhteistilojen sähkölaskuihin,

jätehuoltoon sekä kiinteistön vakuutuksiin. Hoitovastikkeella siis hoidetaan taloyhtiön yhteisiä asioita. (Furuhjelm 2012.)

Rahoitusvastikkeella hoidetaan jo aiemmin tässä työssä useasti esille tullutta taloyhtiön yhtiölainaa, joka on otettu joko alun perin talon rakentamista tai myöhemmin tehtyjä remonteja varten. Rahoitusvastiketta ei välttämättä kohdistu kaikkiin asunto-osakkeisiin, koska yhtiölaina voidaan ostohetkellä tai myöhemminkin tiettyinä ajankohtina maksaa kokonaan pois. Yhtiölainaa ei välttämättä ole koko taloyhtiöllä lainkaan, jos lainat on jo maksettu pois, jolloin yhtiövastike koostuu pelkästä hoitovastikkeesta. (Furuhjelm 2012.)

2.10. Sijoitusasunnon rahoitus

Asuntosijoittamisessa saa velkavipua hyödyntämällä sijoituksestaan paremman tuoton kuin silloin, jos sijoitusasuntoon ei oteta velkaa. Tämän vuoksi on tärkeää säilyttää hyvät suhteet rahoittajiin eli Suomessa lähinnä pankkeihin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että oma henkilökohtainen talous täytyy olla kunnossa, jos toivoo pankin myöntävän lainaa sijoitusasuntoa varten. Luottotietojen täytyy ehdottomasti olla moitteettomassa kunnossa lainaa hakiessa, mutta myös tulot, menot, jo olemassa oleva varallisuus sekä velat vaikuttavat pankin lainapäätökseen.

Pankit antavat yleensä asuntoa vastaan lainaa 70–80 % asunnon velattomasta arvosta. Jäljelle jäävä osa tulisi siis kattaa joko omalla rahalla tai sitten antamalla pankille jäljelle jäävän osuuden verran kiinteää omaisuutta vakuudeksi. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa 2015.) Seuraavan taulukon esimerkkinä käytetään yksiötä, jonka velaton hinta on 58 500 euroa. Laskelmassa oletetaan, että sijoitusasuntoa ostavalla olisi laittaa projektiin 10 % omaa rahaa ja että pankki hyväksyy vakuusarvoksi 70 % asunnon velattomasta hinnasta.

Taulukko 1. Vakuuksien laskeminen.

Velaton hinta	58 500,00
Omaa rahaa	5 850,00
Lainan määrä	52 650,00
Vakuusarvo (70 %)	40 950,00
Tarvittava muu vakuus	11 700,00

Kuten taulukosta 1 nähdään, vakuusvajetta jää 10 % omarahoitusosuuden jälkeen vielä 11 700 euroa, joka pitäisi kattaa jollakin muulla vakuudella, jotta pankki voi lainan myöntää.

Pankit myöntävät asuntolainoja yleensä maksimissaan kahdenkymmenen vuoden maksuajoilla, jos lyhennystapana käytetään **tasaerää**. Tasaerällä, eli annuiteetilla, tarkoitetaan sellaista lyhennystapaa, jossa kaikki takaisinmaksuerät ovat keskenään samansuuruisia koko laina-ajan. Tasaeräisessä lainassa koron muuttuessa myös laina-aika muuttuu. Kun korot ovat pienemmät, lyhentyy laina nopeammin ja päinvastoin korkojen ollessa korkeammat, laina-aika pitenee. (Lainan lyhennystavat 2018.)

Pankeista on mahdollista kuitenkin saada asuntolainaa myös pidemmälläkin laina-ajalla kuin tasaerälainat ovat. Tällöin lyhennystavaksi usein valitaan **muuttuva annuiteetti**. Muuttuvalla annuiteetilla tarkoitetaan lyhennystapaa, jossa lainan maksuerä muuttuu aina koronmuutoksen yhteydessä. Viitekoron noustessa maksuerä kasvaa ja koron pienentyessä se taas pienenee. Tällöin alussa sovittu laina-aika ei pääse pitenemään eikä lyhenemään koron muutoksista huolimatta koko laina-aikana. (Lainan lyhennystavat 2018.)

Koska pankit ovat määritelleet laina-aikoja, on huomioitava, että isoissa lainoissa myös lyhennysten kuukausierät ovat suuria. Lainan ottamista tulee siis miettiä tarkkaan varmistuakseen siitä, että lainaa kykenee lyhentämään sovitun erän kuukaudessa kaikkien muiden talouteen liittyvien kulujen lisäksi ja näiden jälkeen rahaa jää kuukausittain kuitenkin myös elämiseen.

Asuntolainojen kokonaiskorot koostuvat pankin määrittelemästä marginaalista sekä sen päälle laskettavasta viitekorosta. Yleisimmät asuntolainoissa käytettävät viitekorot ovat

kolmen, kuuden tai kahdentoista kuukauden Euriborit (Euro Interbank Offered Rate) sekä pankkien omat prime –korot. Euribor -korot ovat päivittäin julkaistavia euromaiden yhteisiä viitekorkoja, jotka tarkistetaan niiden nimestä näkyvän ajan mukaisin välein. Esimerkiksi kolmen kuukauden Euribor tarkistetaan kolmen kuukauden välein ja kahdentoista kuukauden Euribor vuoden välein. Pankkien omat prime –korot tarkistetaan satunnaisemmin, aina silloin kun markkinatilanne sitä vaatii. Tutkimuksen tekohetkellä, vuonna 2018, eletään hyvin matalan koron aikaa, kaikki Euribor –korot ovat olleet jo useamman kuukauden ajan negatiivisia. Siitä syystä pankit saattavat rajata näistä vaihtoehtoista osan pois valikoimistaan.

Korkojen nousuun on syytä varautua siitakin huolimatta, että ne juuri tällä hetkellä ovat matalalla. Siihen voi varautua esimerkiksi säästämällä säännöllisesti tietyn summan säästötilille tai rahastoon. Tällöin korkojen noustessa markkinatilanne ei heti vaikuta omaan taloudelliseen tilanteeseen niin voimakkaasti, kun apuun voi ottaa jo aiemmin säästämiään rahoja.

Aiemmin tässä työssä kerrottiin, että hyvän tuoton saadakseen sijoitusasuntoa kannattaa pitää omistuksessaan vähintään seitsemän vuoden ajan. Laina-ajan ollessa pitkä pankin määrittelemällä marginaalilla on suuri merkitys. Tällä hetkellä pankkien pyytämät marginaalit asuntolainoissa ovat keskimäärin 0,5–1,5 % ja sen suuruuteen vaikuttavat muun muassa asiakkaan maksukyky sekä aiempi maksukäyttäytyminen. Marginaali muodostuu siis aina tilannekohtaisesti ja voi erota paljonkin eri asiakkaiden välillä. Myös taloudellinen tilanne markkinoilla yleisesti vaikuttaa pankkien pyytämien marginaalien suuruuteen.

Asuntosijoitusoppaan (2014) mukaan asuntosijoittajan kannattaa selvittää korkotason kriittinen piste seuraavan laskelman avulla siinä vaiheessa, kun lainasta rahoittajan kanssa neuvotellaan. Korkotason kriittisellä pisteellä tarkoitetaan sitä, että jos kokonaiskorko (viitekorko + pankin määrittelemä marginaali) ylittää sen määrittelemän tason, vuokratuotto ei enää riitä kattamaan edes korkokuluja ja tällöin asuntosijoitus alkaa tuottaa tappiota. Kriittisen pisteen saa laskettua kaavalla

$$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$$

ja se muuttuu aina lainan määrän muuttuessa. Luvun kolme laskelmissa on näkyvillä esimerkkilaskelma myös korkotason kriittisestä pisteestä.

2.11. Taloyhtiön yhtiölaina – milloin kannattaa jättää voimaan?

Kuten aiemmin tässä työssä jo luvussa 2.8. todettiin, asuntoa ostaessa ostaja voi valita, maksetaanko siitä koko velaton hinta vai maksetaanko kerralla pelkkä myyntihinta ja lyhennetään näiden välistä erotusta, taloyhtiön yhtiölainaa, taloyhtiölle kuukausittain rahoitusvastikkeella.

Yhtiölainalla tarkoitetaan siis sitä lainaa, jonka taloyhtiö on alun perin ottanut esimerkiksi talon rakentamista tai myöhemmin tehtyjä remontteja varten. Taloyhtiöiden ottamat lainat ovat usein luonnollisesti pääomaltaan suuria, jolloin myös niiden korot ovat yksityishenkilöille myönnettyjä lainoja korkeammat. Tästä syystä onkin yleistä, että omaan käyttöön asuntoa hankkiva henkilö maksaa huoneistoonsa kohdistuvan yhtiölainan ostohetkellä kokonaan pois. Tähän aiheeseen on kuitenkin hyvä perehtyä tarkemmin, sillä asuntosijoittajan kannalta aina ei välttämättä olekaan kannattavaa toimia samoin.

Osakkaat lyhentävät taloyhtiön yhtiölainaa asunto-osakkeeseen kohdistetun rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen käsittely verotuksessa vaihtelee kuitenkin sen mukaan, onko taloyhtiö tulouttanut vai rahastoinut sen kirjanpidossaan. Jos se on luettu taloyhtiön tuloksi, asuntosijoittaja voi vähentää vuosittain maksamansa rahoitusvastikkeen määrän saaduista vuokratuloista. Verotuksessa voidaan tällöin vähentää sekä korko että maksettu lyhennys. (Vuokratulo ja yhtiövastikkeet 2018.) Tällaisessa tilanteessa on järkevämpää jättää yhtiölaina voimaan ja maksaa rahoitusvastiketta kuukausittain, sillä omasta pankkilainasta saa vuoden 2018 lainsäädännön mukaan vähentää verotuksessa vain korkojen osuuden eikä lyhennyksen osuutta lainkaan. Rahoitusvastikkeen maksaminen kuukausittain tällaisessa tilanteessa

pienentää verotettavien pääomatulojen määrää huomattavasti ja on asuntosijoittajalle edullisempi vaihtoehto kuin yhtiölainaosuuden poismaksaminen.

Jos rahoitusvastike on kuitenkin taloyhtiön kirjanpidossa rahastoitu, ei sitä voi vähentää verotuksessa vuokratuloista (Vuokratulo ja yhtiövastikkeet 2018). Tällöin asuntosijoittajan on kannattavampaa maksaa koko yhtiölaina kerralla pois henkilökohtaisella pankkilainalla, jolloin voidaan vähentää edes henkilökohtaisen pankkilainan korkojen määrä verotuksessa.

Asunto on myös usein helpompaa saada myydyksi, jos yhtiölainaa ei ole maksettu pois. Tällöin asunnon mahdollisten ostajien määrä ei karsiudu siksi, etteivät he saa tarpeeksi asuntolainaa pankista maksaakseen koko velattoman hinnan vaan voivat ottaa lainaa vain myyntihinnan verran ja lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa.

3. ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

Tässä luvussa tutkitaan sitä, onko asuntosijoittaminen kannattavaa ja sitä mitkä tekijät kannattavuuteen vaikuttavat. Mikä siis tekee asunnosta kannattavan tai kannattamattoman sijoituskäyttöön? Tämän luvun laskelmissa on käytetty asuntoja, jotka sijaitsevat Hämeenlinnassa, Joensuussa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Asuntojen tiedot on otettu tutkimuksen tekohetkellä etuovi.com palvelussa olevista myynti-ilmoituksista. Vuokrat taas on laskettu vuokraovi.com palvelussa olevien asuntojen keskihinnoin. Tutkimuksen tarkoituksena on havainnollistaa asuntosijoittamista harkitseville asioita, joita hänen tulisi huomioida sijoitusasuntoaan valitessa.

3.1. Asumismuodot Rovaniemellä, Vaasassa, Joensuussa ja Hämeenlinnassa

Kuten sanottua, tämän tutkimuksen tarkoituksena on siis tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta eri puolilla Suomea. Tutkimuksen kohteiksi on valittu kaupungit Pohjois-, Länsi-, Itä- ja Etelä-Suomesta. Kaupungit on valittu sillä perusteella, että niiden asukasluvut ovat keskenään samansuuruiset, mikä on helpottanut niiden vertailtavuutta keskenään. Seuraavaksi esitellään hieman näiden valittujen kaupunkien asukasrakennetta.

Koko Suomessa oli vuoden 2017 lopussa 5 513 130 asukasta, jotka muodostivat yhteensä 2 680 077 asutokuntaa. (Asunnot ja asuinolot 2017.) Kaikista näistä asutokunnista 32,2 % asui vuokralla. (Kuntien avainluvut 2017.)

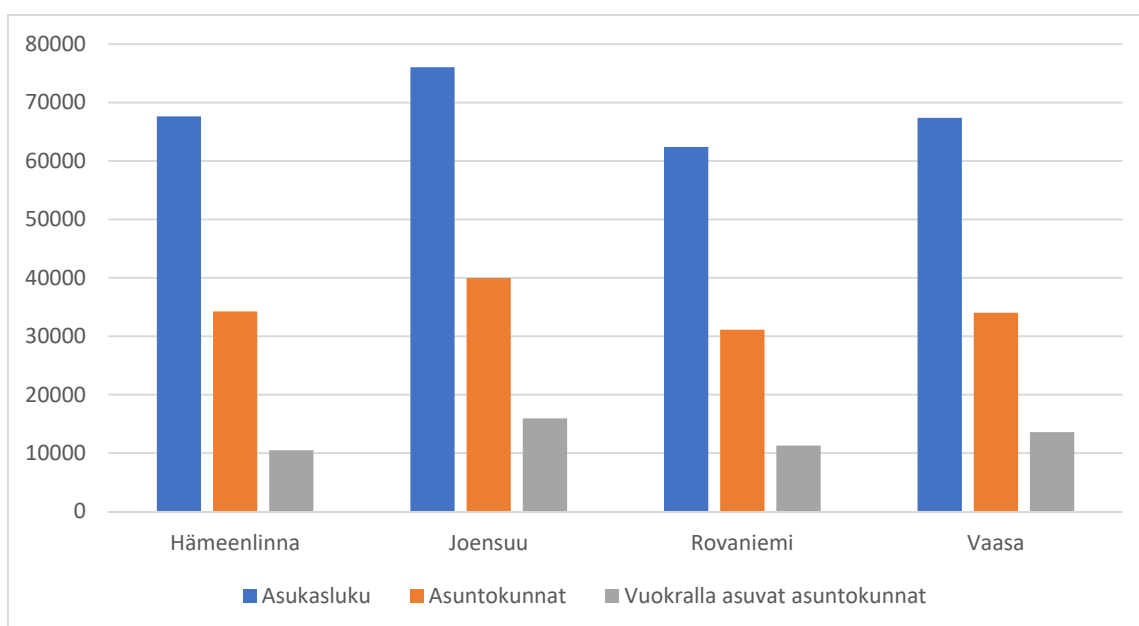
Pohjois-Suomesta esimerkkikohteisiin valittavaksi kaupungiksi on valittu Lapin pääkaupunkina pidetty Rovaniemi. Rovaniemen asukasluku vuoden 2017 lopussa oli 62 420 henkilöä, jotka muodostivat 31 111 asutokuntaa. Kaikista näistä asutokunnista tilastokeskuksen mukaan 36,3 % asui vuokra-asunnoissa. (Kuntien avainluvut 2017.)

Länsi-Suomen kaupungeista valinta kohdistui Vaasaan. Vaasan asukasluku vuoden 2017 lopulla oli 67 392 henkilöä, jotka muodostivat 34 034 asuntokuntaa. Näistä asuntokunnista tilastokeskuksen mukaan vuokralla asui 39,9 %. (Kuntien avainluvut 2017.)

Itä-Suomen kaupungeista tutkimukseen päätyi Joensuu. Joensuun asukasluku vuoden 2017 lopussa oli 76 067 henkilöä, jotka muodostivat yhteensä 39 976 asuntokuntaa. Näistä asuntokunnista vuokra-asunnoissa tilastokeskuksen mukaan asui 39,9 %. (Kuntien avainluvut 2017.)

Etelä-Suomesta haluttiin valita jokin pienempi paikka pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien seasta. Valinta kohdistui Hämeenlinnaan, joka poikkeaa muista tutkimukseen valituista kaupungeista siten, ettei se ole yliopistokaupunki. Hämeenlinnan asukasluku vuoden 2017 lopulla oli 67 662 henkilöä, ja näistä muodostui 34 256 asuntokuntaa. Näistä asuntokunnista vuokralla asui 30,6 %. (Kuntien avainluvut 2017.)

Kuviossa 1 kuvataan vuokralla asuvien määrää suhteessa näiden paikkakuntien asukaslukuun sekä näiden muodostamiin asuntokuntiin.



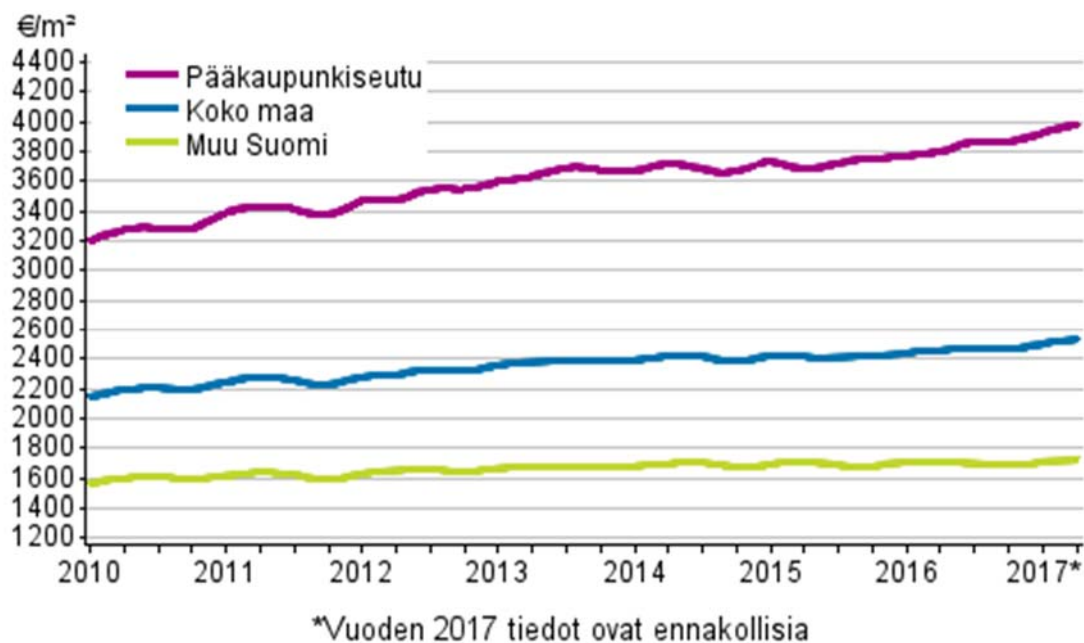
Kuvio 1. Vuokralla asuvien määrä kaikista asuntokunnista Hämeenlinnassa, Joensuussa, Rovaniemellä ja Vaasassa 31.12.2017 (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut 2017).

Kuviosta 1 nähdään, että vuonna 2017 kaikkien näiden neljän kohdekaupungin asukasluvut ovat olleet keskenään samaa tasoa. Myös asuntokuntien ja niistä vuokralla asuvien määrät ovat keskenään samansuuntaiset kaupunkien välillä, siksi ne ovat hyviä kaupunkeja tähän tutkimukseen, sillä niiden tuloksia on hyvä vertailla keskenään. Jokaisessa näissä neljässä kaupungissa on hyvät opiskelumahdollisuudet, sillä kaikissa sijaitsee ammattikorkeakoulut ja Hämeenlinna lukuun ottamatta myös yliopistot. Nämä lisäävät kunkin kaupungin kohdalla vuokralla asujien määrää, mikä on jokaisessa neljässä kaupungissa koko Suomen keskiarvoa korkeampi. Jo pelkästään tästä syystä voidaan olettaa näiden kaupunkien olevan asuntosijoittajan kannalta hyviä kohteita. Tässä tutkimuksessa perehdytään kuitenkin myöhemmin vielä tarkemmin siihen, mitkä muut tekijät kannattavuuteen mahdollisesti vaikuttavat ja selvitetään, onko joku näistä kaupungeista toisia parempi asuntosijoittajan näkökulmasta.

3.2. Asuntojen hintakehitys kymmenen vuoden aikana

Vuonna 2006 asunto-osakkeiden keskimääräinen neliöhinta Suomessa on ollut 1 893 euroa. Vuoden 2016 lopussa kyseinen neliöhinta oli 2 242 euroa. (Osakeasuntojen hinnat 2016.) Tilastojen mukaan 30 neliöisen yksiön sai siis kymmenen vuotta sitten keskimäärin vajaalla 57 000 eurolla, kun sen arvo vuoden 2016 lopulla olisi ollut yli 10 000 euroa arvokkaampi. Jos ajatellaan, että hinta tosielämässä olisi nimenomaan keskiarvon mukainen, olisi asunnon arvo kymmenessä vuodessa noussut yli 18 %.

Yleisesti ajatellaan, että arvonnousun kautta vaurastumista havittelevan asuntosijoittajan sijoitusajan tulee olla vähintään seitsemän vuoden mittainen, jotta se tuottaa riittävästi arvonnousun kautta. Kuviossa 2 on havainnollistettu kuvaajan avulla asunto-osakkeiden keskimääräisen neliöhinnan heilahtelua vuodesta 2010 vuoden 2017 arvioituihin neliöhintoihin.



Kuvio 2. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat 2010–2017 (Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat 2017).

Kuviosta 2 nähdään, että arvonnousu on ollut tasaista vuodesta 2010 aina tähän päivään asti. Arvonnousu ei kuitenkaan ole kovin nopeaa, kuten kuvaajasta voi silmämääräisestikin todeta, joten tämän kuvaajan pohjalta voitaisiin todeta oikeaksi väite, että arvonnousun kautta tuottoa havittelevan asuntosijoittajan tulisi pitää asunto vähintään seitsemän vuoden ajan.

Kuitenkin asuntosijoittamisen kannattavuutta ajatellen onneksi myös vuokrataso on noussut vuosien saatossa. Vuokrataso koko Suomessa oli vuoden 2006 lopussa keskimäärin 8,93 euroa neliömetriltä, kun sama hinta kymmenen vuotta myöhemmin, vuoden 2016 lopussa, oli 12,77 euroa. (Asuntojen vuokrat 2016.) Muutos vuokratasossa kymmenen vuoden aikana on siis ollut jopa yli 40 %. Tilastokeskukselta löytyy myös erilliset tilastot asuntojen vuokrasta asunnon koko huomioiden, mitkä kertovat, että vuoden 2016 lopussa yksiöiden keskimääräinen neliövuokra koko maassa on ollut jopa 17,30 euroa kaksioiden saman hinnan ollessa vain 13,05 euroa. Myöhemmin tässä työssä pohditaan tarkemmin ja muistakin näkökulmista sitä, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa nimenomaan yksiö vai jokin suuremmista asunto-osakkeista.

3.3. Sijoitusasunnon ikä – vanha vai uusi taloyhtiö?

Tässä luvussa perehdytään siihen, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa asunto uudesta vai vanhasta taloyhtiöstä. Oravan ja Turusen (2013, 53) mukaan suurin osa asuntoja ostavista eivät ole niinkään hankkimassa sijoitusasuntoa vaan he ovat hankkimassa kotia. Kun ollaan hankkimassa kotia, ostopäätökseen vaikuttavat monenlaiset, erilaiset, tekijät kuin ostajalla, joka on etsimässä asuntoa oman kodin sijaan jonkun toisen kodiksi. Esimerkiksi asunnon heikompi kunto, tai ulkonäkö ylipäättään, karsii usein oman kodin ostajia pois, kun taas vuokralainen ei välttämättä ole yhtä tarkka asunnon kunnosta tai ulkonäöstä vaan hänelle riittää hyvin perussiisti ja turvallisuuden tunteen herättävä talo. Siksi markkinoilla saattaa olla kohteita vanhoista taloyhtiöistä, jotka eivät kelpaa omaa kotia etsiville ostajille, mutta kelpaisivat silti vuokralaiselle hyvin ja ovat siitä syystä asuntosijoittajalle juuri sopivia kohteita. Orava ja Turunen painottavat, että sijoittaja saa vanhasta ja kuluneestakin asunnosta muutaman tuhannen euron pintaremontilla hyvän ja siistin kodin vuokralaiselle. Tämän vuoksi vanhoista taloyhtiöistä saattaa löytää oikeita sijoittajan helmiä hyvin pienelläkin hinnalla.

Orava ja Turunen pohtivat blogissaan (2014), että uusien taloyhtiöiden etuna on se, että niihin on harvoin tiedossa suuria remontteja lähivuosina, mutta arvonnousun kautta vaurastumista havittelevalle asuntosijoittajalle uudiskohteet eivät usein kuitenkaan ole paras vaihtoehto. He painottavat, että uudiskohteiden hinnat ovat valmiiksi jo niin korkeita, etteivät ne ainakaan nousemaan muutamien tulevien vuosien kuluessa päase. Uusien asuntojen hinnat tulevat siis väistämättä laskemaan sijoituskauden aikana. Myöskään vuokraa ei luultavasti ole mahdollista nostaa sijoitusaikana normaalia nopeampaan tahtiin, sillä taloyhtiön kunto luonnollisesti menee ajan kuluessa vain huonompaan suuntaan, onhan se ostohetkellä uusi.

Seuraavaksi esiteltävissä taulukoissa 2 ja 3 vertaillaan kahta Rovaniemen keskustassa sijaitsevaa suurin piirtein samankokoista tutkimuksen teko hetkellä myynnissä olevaa yksiötä. Molemmissa taulukoissa toinen asunto on vuonna 2019 valmistuvasta kerrostalosta ja toinen vuonna 1965 valmistuneesta kerrostalosta. Asuntojen tiedot on

poimittu etuovi.com palvelussa myynnissä olevista asunnoista. Vuokrat on laskettu samassa kaupunginosassa vuokraovi.com palvelussa tarjolla olevien vuokra-asuntojen keskihinnan mukaan.

Taulukko 2. Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua.

ROVANIEMI	Uusi taloyhtiö	Vanha taloyhtiö
Koko (m²)	28	27,5
Velaton hinta	111 700	68 000
Varainsiirtovero	2 234	1 360
Vuokra	550,00	485,00
Vastike	172,20	111
Remonttivara		16 500
Vuokratuotto	3,98 %	5,23 %

Kuten taulukosta 2 huomataan, ainakin näitä kahta kohdetta verrattaessa, remonttivarakin huomioon ottaen, vuokratuotto on vanhassa taloyhtiössä olevassa kohteessa huomattavasti parempi kuin uuden taloyhtiön kohteessa. Täytyy kuitenkin muistaa, että kaikki asunnot ovat erilaisia, vanhasta taloyhtiöstä asuntoa ostaessa tulee ottaa tarkasti selvää siitä, millaisessa kunnossa talo on ja onko siihen tulossa isoja remontteja vuosien varrella, sillä ne aiheuttavat toteutuessaan heti useiden prosenttiyksiköiden laskun vuokratuottoon. Verrataan vielä kahta muutakin rovaniemeläistä asuntoa keskenään, jotta voidaan yleistää, onko vuokratuotto tosiaan vanhassa taloyhtiössä parempi kuin uudessa taloyhtiössä, vai oliko taulukon 2 antama tulos vain sattumaa.

Taulukko 3. Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua.

ROVANIEMI	Uusi taloyhtiö	Vanha taloyhtiö
Koko (m²)	30	28
Velaton hinta	139 000	59 000
Varainsiirtovero	2 780	1 180
Vuokra	560,00	490,00
Vastike	129,80	190,4
Remonttivara		16 800
Vuokratuotto	3,64 %	4,67 %

Taulukko 3:n tulokset on samansuuntaiset kuin taulukon 2 antamat tulokset. Tosin vuokratuotot näissä ovat molemmissa taulukon 2 vuokratuottoja heikommät, mutta

näidenkin asuntojen kohdalla vanhassa taloyhtiössä sijaitseva asunto saa paremman vuokratuoton kuin uudessa taloyhtiössä sijaitseva asunto.

Uusissa taloyhtiöissä sijaitsevien asunto-osakkeiden hinnat ovat usein niin korkeita, että monellakaan asuntosijoittajalla ei ole mahdollista niitä sijoituskäyttöön ostaa. Tämä ongelma on kuitenkin havaittu nyt myös rakennuttajien taholta. Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva kertoo Taloustaidossa julkaisemassa blogissaan, että yhtenä ratkaisuna hintaongelmaan on alettu käyttää yhtiölainan lyhennysvapaita. Rakennusliikkeet tarjoavat tällä hetkellä pisimmillään jopa seitsemän vuoden lyhennysvapaita, mikä mahdollistaa asuntosijoittajalle pelkän hoitovastikkeen maksamisen lyhennysvapaan ajan, vaikka yhtiölaina olisikin jätetty ostohetkellä voimaan maksamalla asunnosta pelkkä myyntihinta.

Yhden edellisen esimerkin (taulukko 2) uudiskohteen velaton hinta on 111 700 euroa, josta yhtiölainaa on 78 331,26 euroa. Jos yllä olevassa esimerkissä käytetyssä uuden taloyhtiön kohteessa annettaisiin ensimmäisiksi seitsemäksi vuodeksi yhtiölainalle lyhennysvapaa, voisi sen lunastaa itselleen maksamalla pelkän myyntihinnan, mutta vastike pysyisi silti pienenä. Hoitovastikkeen määrä on 172,20 euroa ja lisäksi yhtiölainan korot, jotka tässä kohteessa arvioitu 58,75 euron suuruiseksi, tekisivät vastikkeen määräksi alkuun 230,95 euroa. Tällaisessa tilanteessa sijoituskauden alussa sen vuokratuotto olisi jopa 10,75 % (Taulukko 3).

Taulukko 4. Uudiskohteen vuokratuotto yhtiölainan ollessa lyhennysvapaalla.

Myyntihinta	33 368,74
Varainsiirtovero	2 234,00
Vuokra	550,00
Vastike	230,95
Vuokratuotto	10,75 %

Tällaisessa tilanteessa, jossa yhtiölainan lyhennysvapaa on mahdollista hyödyntää, näistä kahdesta taulukon 2 esimerkkipohjohteesta kannattavampaa olisi ehdottomasti ostaa uudiskohde, maksaa siitä ostohetkellä pelkästään myyntihinta ja mahdollisesti myydä kohde ennen kuin yhtiölainan lyhennysvapaa päättyy. Tällöin saataisiin maksimaalinen vuokratuotto näiden kahden esimerkkipohjohteen väliltä.

Sopivaa sijoitusasuntoa etsiessä tulee siis tehdä paljon taustatöitä ja erilaisia laskelmia asuntojen välillä varmistuakseen asunnon kannattavuudesta sijoituskäyttöön.

3.4. Sijoitusasunnon optimikoko

Luvussa 3.2 tutkiskeltiin asuntojen hintojen kehitystä kymmenen edellisen vuoden ajalta ja viitattiin siihen, että myöhemmin tässä tutkimuksessa otetaan kantaa myös sijoitusasunnon optimikokoon. Tässä kappaleessa perehdytään siis siihen, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa yksiö vai jokin suurempi asunto-osake.

Suomen suurimman sijoitusasuntoja ja vuokralaisia välittävän yrityksen, Vuokraturvän, puheenjohtaja Timo Metsola kertoo Aarre –lehdessä (5/2009) julkaistussa Hanna Lehto-Isokosken kirjoittamassa artikkelissa, että viisainta on hankkia sijoitusasunnoksi yksiö tai kaksio. Metsola painottaa, että yli 50 neliömetrin suuruinen asunto on auttamatta aina liian suuri sijoitusasunnoksi. Väitteensä perusteeksi Metsola toteaa, ettei vuokra nouse samassa suhteessa neliömäärän kanssa, mutta kustannukset joka tapauksessa nousevat.

Taulukoissa 5 ja 6 käytetään esimerkkituotteina kohteita, jotka ovat tällä hetkellä myynnissä Vaasassa. Taulukossa 5 toinen on yksiö vuonna 1974 valmistuneesta talosta ja toinen kaksio vuonna 1956 valmistuneesta talosta. Kerrostalot sijaitsevat samassa kaupunginosassa. Taulukossa 6 yksiö on vuonna 1972 ja kaksio vuonna 1953 valmistuneesta kerrostalosta. Vanhojen taloyhtiöiden potentiaalisia sijoitusasuntoja tutkiessa täytyy vuokratuottoa laskiessa ottaa huomioon remonttivara. Seuraavien taulukoiden (taulukot 5 ja 6) laskelmissa on laskettu 600 euron remonttivara neliömetriä kohden kummassakin kohteessa.

Taulukko 5. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Vaasassa.

VAASA	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	34	40,5
Rakennusvuosi	1 974	1956
Velaton hinta	52 000	98 000
Varainsiirtovero	1 040	1 960
Vuokra	470,00	690,00
Vastike	132,20	157,95
Remonttivara	20 400	24 300
Vuokratuotto	5,52 %	5,14 %

Taulukko 6. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Vaasassa.

VAASA	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	30	37
Rakennusvuosi	1 972	1953
Velaton hinta	51 500	99 000
Varainsiirtovero	1 030	1 980
Vuokra	450,00	650,00
Vastike	114,33	152,46
Remonttivara	18 000	22 200
Vuokratuotto	5,71 %	4,85 %

Vertailun vuoksi samanlainen tutkimus on tehty Hämeenlinnankin kohdalla. Hämeenlinnassa taulukon 7 vertailussa käytetty yksiö sijaitsee vuonna 1985 valmistuneessa ja kaksio vuonna 1974 valmistuneessa kerrostalossa, jotka sijaitsevat samassa kaupunginosassa. Taulukon 8 yksiö taas on vuonna 1955 ja kaksio vuonna 1974 valmistuneesta kerrostalosta.

Taulukko 7. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Hämeenlinnassa.

HÄMEENLINNA	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	30	46
Rakennusvuosi	1 985	1974
Velaton hinta	65 000	96 000
Varainsiirtovero	1 300	1 920
Vuokra	520,00	650,00
Vastike	120,00	220,8
Remonttivara	18 000	27 600
Vuokratuotto	5,69 %	4,10 %

Taulukko 8. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa Hämeenlinnassa.

HÄMEENLINNA	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	30	40,3
Rakennusvuosi	1 955	1974
Velaton hinta	75 000	96 000
Varainsiirtovero	1 500	1 920
Vuokra	520,00	600,00
Vastike	127,50	171,28
Remonttivara	18 000	24 180
Vuokratuotto	4,98 %	4,21 %

Kuten taulukoista 7 ja 8 huomataan, vuokratuotto on yksiössä useimmiten parempi kuin kaksiossa. Ero vuokratuotossa johtuu siis siitä, että kustannukset nousevat sitä mukaa, kun asunnon neliömäärä kasvaa, mikä näkyy vastikkeen suuruudessa. Tämä on tärkeää muistaa huomioida etenkin vanhoista taloyhtiöistä sijoitusasuntoa hankkiessa. Mitä enemmän neliöitä asunnossa on, sen kannattamattommaksi sijoitus usein koituu.

Kuitenkin on olemassa myös hyvin pieniä, neliömäärältään yksiön kokoisia kaksioita, joiden vuokratuotto voi olla jopa parempi kuin yksiössä. Jos yksiö ja kaksio ovat neliömäärältään samansuuruisia, ovat niiden vastikkeetkin yhtä suuret, mutta kaksioista voidaan pyytää hieman parempaa vuokraa yksiöön nähden. Tällaisessa tilanteessa järkevämpää on siis ostaa sijoitusasunnoksi kaksio. Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu tilannetta, jossa yksiö ja kaksio ovat neliömäärältään samansuuruiset ja laskettu näille vuokratuotot. Molemmat asunnot sijaitsevat Joensuun keskustassa:

Taulukko 9. Vuokratuotto samankokoisessa yksiössä ja kaksiossa Joensuussa.

JOENSUU	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	34	33
Rakennusvuosi	1 985	1 961
Hinta	77 000	79 000
Vastike	130,00	130,00
Vuokra	500	550
Varainsiirtovero	1 540	1 580
Remonttivara	20 100	19 800
Vuokratuotto	4,50 %	5,02 %

Tässä tapauksessa kaksion hinta on vähän korkeampi, mutta vastike on sama, koska neliömääräkin on lähes sama. Kaksio on tässä tilanteessa kannattavampi sijoituskohte kuin yksiö

Tässäkin osiossa voidaan siis todeta, että laskelmia on hyvä tehdä sijoitusasuntoa valitessa varmistuakseen siitä, että siitä saa mahdollisimman suuren tuoton. Vuokratuotosta ja sen laskemisesta puhutaan kuitenkin vielä tarkemmin tämän luvun aikana.

3.5. Tuoton muodostuminen

Kuten työssä aiemminkin on tullut esille, asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kuukausittaisesta vuokratuotosta sekä asunnon arvonnoususta.

Kun asuntosijoittaja hakee tuottoa sijoitukselleen asunnon arvonnoususta, on asunnon ostoajankohdalla suuri merkitys. Tällä hetkellä Suomessa suositaan, ja myös valtio kannustaa ihmisiä asumaan omistusasunnoissa vuokralla asumisen sijaan. Tämä on aiheuttanut sen, että asuntojen hintojen nousu on viime vuosina ollut nopeaa. Aiemmin tässä työssä todettiin, että asunnon koolla on suuri merkitys vuokratuoton kannalta. Arvonnousun kannalta näin ei välttämättä kuitenkaan ole, sillä isostakin asunnosta voi saada arvonnousun kautta hyvän tuoton. Vuokratuotto tällaisissa kohteissa kuitenkin jää usein matalaksi suurten kulujen vuoksi.

Arvonnousua on kuitenkin vuokratuottoa hankalampaa ennustaa, sillä siihen vaikuttavat todella monet tekijät. Jotakin sen eteen voidaan kuitenkin tehdä. Ensinnäkin asunto kannattaa ostaa sellaiselta alueelta, josta asuntosijoittaja tietää paljon. Tiedot siitä, onko alueelle tulossa uusia työpaikkoja tai liikenneyhteyksiä ovat tärkeitä, sillä ne usein parantavat alueen hintatasoa.

Yksittäisen asunnon arvonnousuun voidaan vaikuttaa myös remontilla. Kuitenkin lopulta asunnon osto- ja myyntiajankohdilla on suurin vaikutus hintoihin. Kannattaa siis perehtyä alueen hintatasoon, historiaan ja tulevaisuuteen sekä osto- että myyntipäätöksiä tehtäessä. (Vuokratuotto vs. arvonnousu: kumpaa kannattaa suosia?.)

3.6. Vuokratuotto ja sen laskeminen

Vuokratuoton avulla voidaan siis laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto omistajalleen. Jos asunto-osakkeeseen ei kohdistu yhtiölainaa, tai se maksetaan ostohetkellä pois, vuokratuotto lasketaan seuraavan kaavan mukaan:

1)

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Jos asunto-osakkeesta maksetaan taas pelkästään myyntihinta niin, että yhtiölainaa aiotaan lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeella, lasketaan vuokratuotto seuraavan kaavan mukaan:

2)

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike}) \times 12}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Erityisen tärkeä, ja varmaan osalle tuntemattomampikin muuttuja tässä laskukaavassa on remonttikulut. Se on tärkeä osa vuokratuoton laskentaa, sillä jättämällä remonttivaran pois laskelmista, tulee vuokratuotosta huomattavasti totuutta optimistisempi kuin sijoitus todellisuudessa tulee olemaan. Oravan ja Turusen (2013, 57–58) mukaan vanhassa talossa on optimaalista laskea remonttivaraa 600 euroa jokaista neliometriä kohden. Kun laskee vuokratuottoa, kannattaa tavoitteena pitää vähintään 5 % tuottoa, jota on yleisesti pidetty rajana sijoitusasunnon kannattavuudelle.

3.7. Korkotason ja verotuksen vaikutus sijoitustuottoon

Yleensä asuntosijoittaja rahoittaa ainakin osan sijoitusasunnostaan velkarahalla. Tästä syystä asuntosijoittajan kannattaa laskea myös korkotason kriittinen piste. Tämä tunnusluku kertoo sen korkotason, jonka ylittyessä vuokratuotto ei enää riitä kattamaan korkokuluja ja sijoittaja alkaa tehdä tappiota. (Asuntosijoitusopas 2014.) Korkotason kriittisen pisteen voi laskea seuraavan kaavan mukaan:

3)

$$\text{Kriittinen piste} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike})}{\text{jäljellä olevan lainan määrä}} \times 100 \%$$

Mitä suurempi laskukaavan nimittäjä on, sitä pienemmän arvon kriittinen piste saa. Lainan määrän pieneneminen siis luonnollisesti nostaa korkotason kriittistä pistettä, sillä mitä suurempi lainan pääoma on, sitä enemmän siitä maksetaan korkoja. Lainan määrä

kannattaa siksi pitää kohtuullisena ja harvoin onkin kannattavaa maksaa koko sijoitusasunnon hintaa vieraalla pääomalla.

Asuntosijoittaminen mahdollistaa yksityishenkilöille myös verosuunnittelua. Ostohetkellä asuntosijoittaja maksaa valtiolle *aina* varainsiirtoveron. Ensiasunnonostaja ei saa verohelpotusta sijoitusasunnon ostosta. Lisäksi, jos ostaa ensiasunnokseen sijoitusasunnon, josta omistaa yli 50 %, menettää ensiasunnon ostajan verohelpotuksen kokonaan, sillä tällöin sitä ei voi käyttää myöhemmin myöskään omaan asuntoonsa. Ennen yli 50 % omistusta sijoitusasunnosta kannattaa siis ostaa asunto omaan käyttöön, jotta saa tämän edun hyödynnettyä. Varainsiirtovero lasketaan asunnon velattomasta hinnasta huolimatta siitä, maksetaanko yhtiölainaosuus pois vai ei. Varainsiirtovero on vuonna 2018 asunto-osakkeista 2 % ja se tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa asunnon tai kiinteistön ostosta. (Asunnon osto 2018.)

Sijoitusasunnosta saadut vuokratuotot ovat asuntosijoittajalle pääomatuloa. Pääomatuloja verotetaan Suomessa vuonna 2018 30 % mukaan silloin, kun pääomatulon määrä on enintään 30 000 euroa. Pääomatulojen määrän ylittäessä 30 000 euroa, veroprosentti nousee 34 %:iin. (Vuokratulot 2018.)

Oletetaan, että asuntosijoittaja saa sijoitusasunnostaan vuokratuloja 550 euroa kuukaudessa, muita pääomatuloja hänellä ei ole. Tällöin pääomatulojen määrä vuodessa on 6 600 euroa. Asuntosijoittaja ei kuitenkaan maksa veroja koko tuosta summasta, sillä siitä saa tehdä erilaisia vähennyksiä verotuksessa, jotka asuntosijoittaja ilmoittaa verottajalle itse. Pääomatulojen kokonaismäärästä saadaan ensimmäisenä vuonna vähentää maksettu vuokravälityspalkkio (jos tällainen kulu on syntynyt), sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot, asuntoon kohdistuvat rahastoimattomat vastikkeet, lainan ottohetkellä maksettu toimitusmaksu sekä muut asuntoon suoraan liittyvät kulut. (Vuokratulot 2018.)

Seuraavassa esimerkkilaskelmassa on hiukan havainnollistettu verojen laskutapaa sekä määrää:

Vuokratulot	6 600 (12 kk x 550 euroa)
Hoitovastike	- 1 620 (12 kk x 135 euroa)
Lainan toimitusmaksu	- 250 euroa
Vuokravälityspalkkio	- 682 euroa (1 kk vuokra + alv)
Asuntolainan korot	- 1500 euroa
Verotettava pääomatulo	2 548,00
Veroprosentti	30 %
Maksettava vero	764,40

Esimerkin mukaisessa tilanteessa asuntosijoittaja maksaa siis ensimmäisenä vuonna 6 600 euron vuokratuloistaan veroa vähennysten ansiosta vain n. 12 %. Jos asuntosijoittajalla on omassa asuinkäytössä olevasta asunnosta lainaa, saa hän vähentää vuokratuloistaan lisäksi myös oman asuntolainansa korot. Henkilökohtaisen asuntolainan kuluneen vuoden aikana maksetuista koroista saa vuoden 2018 lainsäädännön mukaan vähentää 65 %. (Vuokratulot 2018.)

Pääsääntöisesti asuntosijoittaja voi vähentää myös sijoitusasunnossa teetettyjen remonttien aiheuttamat kulut verotuksessaan. Näiden remonttikulujen käsittely riippuu remontin tyypistä. Niin kutsutuista vuosikorjauksista aiheutuneet remonttikulut voidaan yleensä vähentää kerralla sen vuoden tuotosta, jona remontti on tehty. Sen sijaan perusparannuskunnostukset, kuten parvekelasien asentaminen, lämmitysjärjestelmän parannus tai muu vastaava peruskorjaus jaksotetaan vähennettäväksi verotuksesta kymmenen vuoden tasapoistoin tai vaihtoehtoisesti lisäämällä kulut asunnon hankintahintaan. Jos kumman tahansa kaltaisia remonteja kuitenkin tekee sijoitusasuntoon heti sen ostamisen jälkeen, eivät kulut ole vähennyskelpoisia lainkaan. Asunnon on aina pitänyt olla vuokrakäytössä ennen remontoimista, jotta kulut voidaan vähentää verotuksessa. Jos remontti tehdään ennen asunnon vuokralle panoa, kulut lisätään sijoitusasunnon hankintahintaan ja otetaan huomioon myyntihetkellä luovutusvoiton tai -tappion laskelmissa. (Asuntosijoittajan ABC.)

Kun sijoitusasunto myydään, tulee siitä syntyvästä mahdollisesta myyntivoitosta maksaa aina veroa. Myyntivoitto lasketaan vähentämällä myyntihinnasta sen hankintahinta sekä asunnon hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut. Hankintahinnalla tarkoitetaan sitä hintaa, jonka asuntosijoittaja on asunnosta ostohetkellä maksanut. Hankintaan liittyviksi kuluiksi lasketaan taas muun muassa maksettu varainsiirtovero. Myyntiin liittyviä kuluja voivat taas olla esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle maksettava välityspalkkio. (Asunnon myynti 2018.)

Oletetaan, että asuntosijoittaja on ostanut sijoituskäyttöön asunnon vuonna 2010 hintaan 75 000 euroa. Asunto sijaitsee alueella, joka on kasvanut ja kehittynyt vuosien aikana hyvin ja vuonna 2018 asunto myydään hintaan 80 000 euroa. Vuonna 2010 asunnosta on maksettu 1 500 euron varainsiirtovero ja nyt myyntihetkellä maksetaan kiinteistönvälitystoimistolle 3 200 euroa välityspalkkiota. Seuraava laskelma havainnollistaa verojen laskutapaa sekä maksettavaksi tulevan myyntivoittoveron määrää.

Myyntihinta	80 000 euroa
Hankintahinta	- 75 000 euroa
Hankintaan liittyvät kulut	- 1 500 euroa
Myyntiin liittyvät kulut	- 3 200 euroa
Myyntivoitto	300 euroa
Maksettava vero (30 %)	90 euroa

Myyntivoitto on siis 5 000 euroa, mutta erilaisten vähennysten jälkeen veroja siitä maksetaan vain 90 euroa. Verosuunnittelua voidaan siis harrastaa, kun mietitään remonteja ja muita hankintoja sijoitusasuntoon. Kannattaa myös huolehtia, että tekee kaikki sallitut vähennykset, sillä niiden vaikutus maksettavan veron määrään on suuri.

3.8. Vieraan pääoman käyttö asuntosijoittamisessa ja sen vaikutus oman pääoman tuottoon

Kuten työssä on useampaan kertaan todettu, asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu vuokratuotosta sekä asunnon arvonnoususta. Tässä kappaleessa tehtävissä laskelmissa ei kuitenkaan huomioida arvonnousun kautta saatavaa tuottoa, vaan keskitytään vuokratuottoon ja pohditaan sitä, miten omarahoitusosuus vaikuttaa oman pääoman tuottoon sijoituskauden alussa sekä viiden vuoden kuluttua sijoituksesta. Laskelmissa oletetaan, että korko, vuokra ja vastike ovat kaikki vakioita tai heilahtelevat samassa suhteessa. Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan sitä, kuinka paljon sijoittaja kartuttaa omaa varallisuuttaan sijoituksella.

Laskelmissa käytetään apuna taulukossa 9 esiteltyä 34 neliöistä, 77 000 euron arvoista yksiötä, joka sijaitsee Joensuussa. Laskelmissa oletetaan, että asunto on siinä kunnossa, että vuokralaiset voidaan ottaa heti ostohetkellä asuntoon ilman, että asuntoa pitää remontoida sitä ennen. Lainalle oletetaan 1,7 % kokonaiskorko ja lyhennystavaksi on valittu tasaerä. Jokaisessa laskelmassa lainan määrään on lisätty 300 euron toimitusmaksu sekä varainsiirtovero, joka on 2 % asunnon velattomasta hinnasta (1 540 euroa).

Oman pääoman tuotto lasketaan seuraavalla kaavalla:

4)

$$\text{Oman pääoman tuotto} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{kk-erän korko})}{\text{omarahitusosuus}} \times 100 \%$$

Jos sijoittajalla on laittaa sijoitusasuntoonsa ostohetkellä 25 % sen ostohinnasta ($0,25 \times 77\,000 = 19\,250$ euroa), tarvitaan lainaa hankkeelle $77\,000 + 300 + 1\,540 - 19\,250 = 59\,590$ euroa. Laina-ajan ollessa 20 vuotta, on ensimmäisen kuukausierän korko 79,45 euroa. Näiden tietojen valossa oman pääoman tuotoksi sijoituskauden alussa saadaan 18,11 %.

5)

$\frac{12 \times (500 - 130 - 79,45)}{19\,250} \times 100 \% = 18,11 \%$
--

Oman pääoman tuotto heti sijoituskauden alussa on siis runsasta, yli 18 %. Alussa todettiin, että laskelmissa oletetaan että vuokra, vastike ja korkotaso pysyvät koko lainaajan samana. Tällöin oman pääoman tuotto viiden vuoden päästä sijoituskauden alusta olisi 11,40 %.

6)

$\frac{12 \times (500 - 130 - 62,23)}{19\,250 + (59\,590 - 46\,447,25)} \times 100 \% = 11,40 \%$

Yllä olevassa laskelmassa viivan alapuolella oleva luku tarkoittaa omarahoitusosuutta viiden vuoden päästä. Siinä on otettu huomioon sijoittajan alkupääoma sekä jo lyhennetyn lainan osuus. Myös viiden vuoden kuluttua sijoituskauden alusta oman pääoman tuottoprosentti on korkea, yli 10 prosenttia.

Seuraavaksi kuvitellaan tilanne, että sijoittajalla olisikin laittaa kyseisen asunnon ostoon 50 % omaa rahaa. Tällöin omarahoitusosuus olisi siis $(0,50 \times 77\,000)$ 38 500 euroa ja lainaa tarvitsisi ottaa vain $(77\,000 + 300 + 1\,540 - 38\,500)$ 40 340,00 euroa. Tällaisessa tilanteessa oman pääoman tuotto sijoituskauden alussa olisi 9,86 %.

7)

$\frac{12 \times (500 - 130 - 53,79)}{38\,500} \times 100 \% = 9,86 \%$

Tulos on 50 % omarahoitusosuudella jo sijoituskauden alussa pienempi kuin 25 % omarahoitusosuudella viiden vuoden kuluttua sijoituskauden alusta. Seuraavaksi

lasketaan, paljonko oman pääoman tuotoksi saadaan 50 prosentin omarahoitusosuudella viiden vuoden päästä sijoituskauden alusta.

8)

$$\frac{12 \times (500 - 130 - 42,16)}{38\,500 + (40\,340 - 31\,462,76)} \times 100 \% = 8,30 \%$$

Tulokseksi saadaan 8,30 %. Ero tällöin sijoituskauden alussa saatuun ja viiden vuoden kuluttua saatuun oman pääoman tuottoon on lähes mitätön, alle 2 prosenttiyksikköä.

Sijoitusasunto on mahdollista ostaa myös täysin velkarahalla. Tällaisessa tilanteessa omaa rahaa ei välttämättä tarvitse laittaa hankkeelle lainkaan vaan riittää, että maksukyky on riittävä ja sijoitusasunto itse riittävän tuottava. Oletetaan, että asuntosijoittaja ottaa lainaa koko sijoitusasunnon myyntihinnan sekä siihen liittyvien kulujen verran ilman omarahoitusosuutta. Tällöin lainan määrä on $77\,000 + 300 + 1\,540 = 78\,840$ euroa. Oman pääoman tuotto viiden vuoden kuluttua tällaisessa tilanteessa olisi 18,19 %.

9)

$$\frac{12 \times (500 - 130 - 105,12)}{78\,840 - 61\,369,33} \times 100 \% = 18,19 \%$$

Seuraaviin taulukoihin 7 ja 8 on koottu kaikki edellä esitellyt kolmen eri omarahoitusosuuden antamat tulokset sijoituskauden alussa ja viiden vuoden kuluttua sijoituskauden alusta. Tulosten perusteella voidaan todeta, että mitä enemmän velkavipua hyödynnetään sijoituksessa, sitä suuremman tuoton omille varoilleen saa. Niin kauan kuin vuokratuottoprosentti on lainan kokonaiskorkoa suurempi, velkavivun käyttäminen sijoitusasuntoon on kannattavaa. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa.)

Taulukko 10. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon sijoituskauden alussa.

	Lainaa 100 %	Lainaa 75 %	Lainaa 50 %
Asunnon hinta	77 000,00	77 000,00	77 000,00
Omarahoitus alussa		19 250,00	38 500,00
Varainsiirtovero	1 540,00	1 540,00	1 540,00
Lainan toimitusmaksu	300,00	300,00	300,00
Lainan määrä	78 840,00	59 590,00	40 340,00
Oman pääoman tuotto		18,11 %	9,86 %

Taulukko 11. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon viisi vuotta sijoituskauden alusta.

	Lainaa 100 %	Lainaa 75 %	Lainaa 50 %
Asunnon hinta	77 000,00	77 000,00	77 000,00
Omarahoitus alussa		19 250,00	38 500,00
Varainsiirtovero	1 540,00	1 540,00	1 540,00
Lainan toimitusmaksu	300,00	300,00	300,00
Omarahoitusosuus nyt	17 470,67	32 392,75	47 377,24
Lainan määrä	78 840,00	59 590,00	40 340,00
Oman pääoman tuotto	18,19 %	11,40 %	8,30 %

Vaikka tässä esitellyt tulokset ovat tällaisia, aina ei kuitenkaan ole kannattavaa pitää mahdollisimman suurta velkavipua, vaan laskelmat täytyy tehdä aina asuntokohtaisesti. Jos asunnon hinta on esimerkiksi 150 000 euroa, ei useinkaan ole kannattavaa rahoittaa koko projektia velkarahalla. Vuokraa ei voida periä niin paljon, että se riittäisi kattamaan asunnosta koituvat kulut lainanlyhennyksineen, vaan sijoittaja joutuu laittamaan sijoitukseensa lisäksi rahaa ansiotuloistaan.

3.9. Yksittäisten muuttujien vaikutus asunnon kannattavuuteen sijoitusikätyössä

Osana tutkielmaa päätettiin tehdä eräänlainen empiirinen projekti, jossa hyödynnetään kolmea erilaista tilastotieteen tutkimusmenetelmää. Näitä tutkimusmenetelmien testejä varten on kerätty aineisto, johon on valittu yhteensä 100 asuntoa neljästä tutkimukseen valitusta kaupungista, 25 asuntoa kustakin. Jokaisesta asunnosta on kerätty yksitoista eri tietoa (muuttujaa); asunnon sijainti (kaupunginosa), asunnon huoneluku (yksiö, kaksio, kolmio), asunnon velaton hinta, asunnon myyntihinta, asunnon neliömäärä, asunnon

rakennusvuosi, asunnon hoito- ja rahoitusvastikkeet, asunnon remonttivara sekä asunnon vuokra. Ensimmäiset kymmenen muuttujaa ovat vaikuttaneet yhdenteentoista, sillä vuokra on laskettu kaupunginosan keskihinnan, asunnon koon, huoneluvun ja neliömäärän mukaan. Aineistoon kerättyjen asuntojen tiedot on noudettu etuovi.com palvelussa olevista myyntikohteista ja vuokrat on laskettu vuokraovi.com palvelussa tarjolla olevien asuntojen alueen keskivuokrien mukaan. Tässä tutkimuksessa näitä aiemmin mainittuja kolmea tilastotieteellistä testiä käytetään selvittämään, vaikuttaako niin ikään aiemmin lueteltujen eri muuttujien arvojen muutokset asuntosijoittamisen kannattavuuteen vai eivät? Aiemmin työssä on puhuttu pienten asuntojen puolesta, esimerkiksi luvussa 3.4. viitattiin Aarre -lehdessä julkaistuun Suomen suurimman sijoitusasuntoja ja vuokralaisia välittävän yrityksen, Vuokraturvän, puheenjohtaja Timo Metsolan haastatteluun, jossa hän kertoo, että on viisainta hankkia sijoitusasunnoksi yksiö tai kaksio. Metsola painotti haastattelussaan, että yli 50 neliömetrin suuruinen asunto on aina auttamatta liian suuri sijoitusasunnoksi, sillä vuokra ei nouse samassa suhteessa neliömäärän kanssa, mutta kustannukset kuitenkin nousevat. Tässä luvussa tutkitaan tilastotieteellisin testein sadan kappaleen otoksen avulla onko väite tosi vai ei, eli vaikuttaako esimerkiksi neliömäärän kasvu käänteisesti kannattavuuteen? Tutkimuksessa on myös selvitetty tämän pienen sadan kappaleen otoksen perusteella sitä, mikä neljästä kaupungista on asuntosijoittajan kannalta paras vaihtoehto sijoitusasunnon hankintaan.

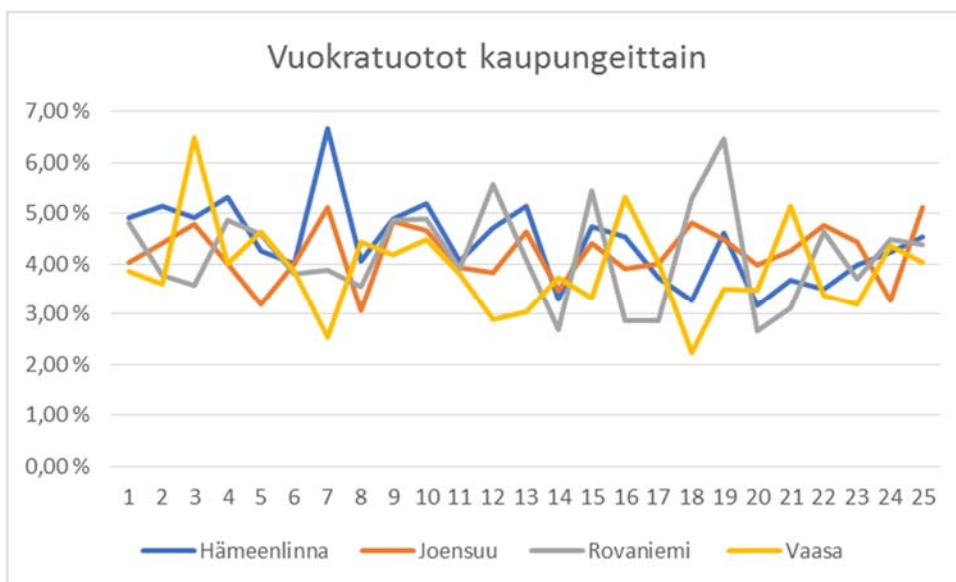
Kuten todettua, aineistoon on siis valittu 25 kerrostalo-asuntoa kustakin neljästä kaupungista ja kerätty näistä jokaisesta 11 muuttujaa taulukkoon. Näistä 25 kaupungista kahdeksan on aina yksiöitä, yhdeksän kaksioita ja loput kahdeksan kolmioita. Muuttujien keräämisen jälkeen jokaiselle sadalle asunnolle on laskettu vuokratuotto. Vuokratuoton laskennassa on oletettu sijoittajan maksavan asunnosta velattoman hinnan, jolloin vuokratuotto on laskettu seuraavan kaavan mukaan:

10)

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Kaavassa remonttikulut on laskettu siten, että jos asunto on alle 5 vuotta vanha, remonttivara on 0 euroa neliometriä kohden, jos asunto on 5-20 vuotta vanha, remonttivara on 400 euroa/neliometri ja tätä vanhemmissa asunnoissa remonttivara on oletettu 600 euroksi/neliometri. Varainsiirtoveron määräksi on verohallinnon ohjeistuksen mukaan laskettu 2 % asunnon velattomasta hinnasta.

Aineistoon kerättyjen asuntojen vuokratuotot kaupungeittain on esitetty seuraavassa kuvaajassa:

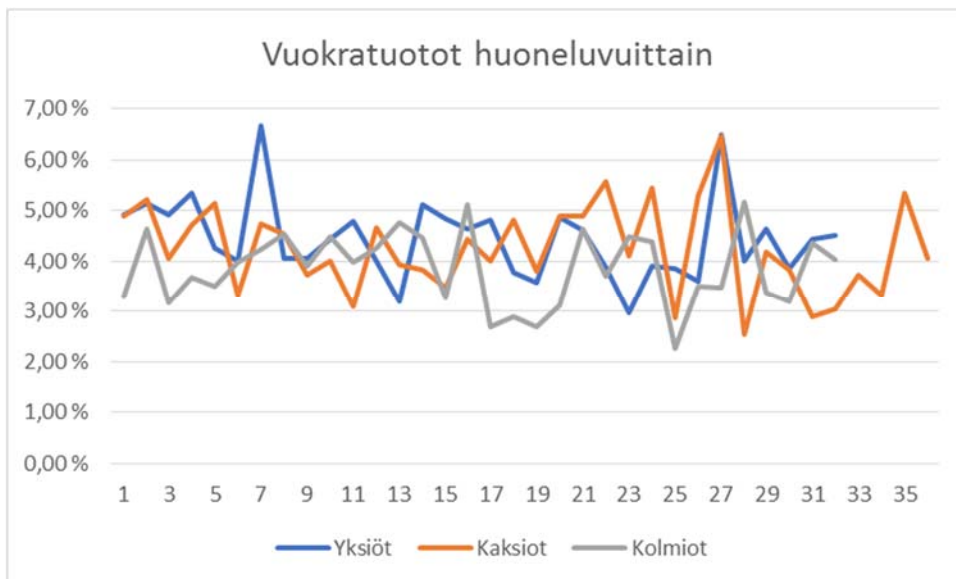


Kuvio 3. Aineistoon kerättyjen asuntojen vuokratuotot kaupungeittain.

Aiemmin tutkimuksessa on kerrottu, että yleisesti ajatellaan asunnon olevan sijoituskohteena kannattava, jos sen vuokratuotto on yli 5 %. Yllä olevasta kuvaajasta nähdään, että suurin osa aineiston havainnoista alittaa tuon, mutta osassa kaupungeista on yksittäisiä isonkin vuokratuoton omaavia asuntoja. Perehdytään tähän aiheeseen kuitenkin myöhemmin, kun tässä työssä tutkitaan vielä kaupunkien välisiä eroja asuntosijoittamiseen soveltuvuudessa varianssianalyysin avulla.

Tutkimuksessa ollaan oltu kiinnostuneita myös siitä, vaikuttavatko yksittäiset muuttujat asunnon kannattavuuteen sijoituskäytössä? Vaikuttaako esimerkiksi huoneluku asunnon

kannattavuuteen sijoituskäytössä? Alla olevassa kuvaajassa on esitetty vuokratuotot huoneluvuittain:



Kuvio 4. Aineistoon kerättyjen asuntojen vuokratuotot huoneluvuittain.

Tämän perusteella yksittäisiä huippuja vuokratuotoissa on yksiöissä ja kaksioissa. Seuraavassa luvussa tehdään kuitenkin vielä myös t-testaus, jolla tutkitaan, onko yksiöiden vuokratuotoissa todellisuudessa eroa isompien asuntojen vuokratuottoihin, vai onko se kuitenkin vain otantaan liittyvää satunnaisvaihtelua? Luvussa tutkitaan myöhemmin vielä myös regressioanalyysin avulla sitä, onko yksittäisillä muuttujilla vaikutusta vuokratuottoon ja jos on, niin kuinka suuri tämä vaikutus on.

3.9..1. T-testi

T-testi on yleisesti paljon käytetty tilastollinen testi, jossa vertaillaan kahden ryhmän keskiarvojen eroja. Jos tutkijalla on vahva teoriaan perustuva ennakkotietämys poikkeaman suunnasta, t-testi voidaan tehdä yksisuuntaisena, kuten se tässä työssä on tehty. (Käsitteet, Tilastokeskus)

Tässä työssä siis tutkitaan t-testin avulla, *ovatko yksiöiden ja kaksioiden sekä tätä isompien asuntojen (aineistossa olevat kolmiot) vuokratuottojen erot tilastollisesti merkitseviä vai eivät. Onko vuokratuottojen välinen ero eri huonelukuisten asuntojen välillä todellinen, vaiko vain otantaan liittyvää satunnaisvaihtelua?* Alla olevassa taulukossa on kaikkien kerättyjen 100 havainnon vuokratuotot: ensimmäisessä sarakkeessa yksiöiden ja kaksioiden osalta ja toisessa sarakkeessa kolmioiden osalta:

Taulukko 12. Aineistoon kerättyjen asuntojen saamat vuokratuotot.

Yksiöt ja kaksiot	Kolmiot	Yksiöt ja kaksiot	Kolmiot
4,91 %	3,28 %	5,13 %	
4,92 %	3,18 %	4,07 %	
4,26 %	3,99 %	3,31 %	
5,14 %	3,68 %	4,74 %	
5,33 %	4,23 %	3,72 %	
6,65 %	4,53 %	4,70 %	
4,06 %	4,62 %	4,55 %	
4,01 %	3,49 %	3,08 %	
4,04 %	3,91 %	4,65 %	
4,42 %	3,99 %	3,92 %	
4,80 %	4,25 %	4,00 %	
4,84 %	4,77 %	3,48 %	
5,13 %	4,48 %	4,81 %	
4,00 %	5,11 %	4,00 %	
3,20 %	4,44 %	3,83 %	
4,64 %	3,28 %	4,42 %	
4,60 %	4,63 %	5,45 %	
3,57 %	4,38 %	3,81 %	
3,88 %	2,69 %	2,86 %	
4,66 %	3,70 %	4,88 %	
3,82 %	2,68 %	4,09 %	
3,05 %	4,49 %	5,29 %	
5,30 %	3,12 %	4,89 %	
3,16 %	2,88 %	6,45 %	
3,85 %	3,48 %	5,58 %	
4,63 %	3,37 %	2,54 %	
3,60 %	2,25 %	2,89 %	
4,01 %	3,50 %	3,31 %	
3,85 %	4,04 %	3,73 %	
6,47 %	4,36 %	3,04 %	
4,43 %	3,20 %	5,33 %	
4,50 %	5,15 %	3,82 %	
4,88 %		4,04 %	
5,21 %		4,19 %	
Yksioiden ja kaksioiden vuokratuottojen keskiarvo 4,33 %, keskihajonta 0,859 %.			
Kolmioiden vuokratuottojen keskiarvo 3,85 %, keskihajonta 0,738 %.			

Tässä työssä t-testi on tehty Excelillä, jossa t-testaus tehdään yksinkertaisen komennon avulla:

=TTEST(A31:A98;B31:B62;1;3)

Tässä A31:A98 tarkoittaa yksiön ja kaksion vuokratuottoja taulukosta ja B31:B62 isompien asuntojen vuokratuottoja taulukosta, molemmat erotetaan toisistaan puolipisteellä. Isompien asuntojen havaintojen jälkeen tulee taas puolipiste, jonka jälkeen valitaan tehdäänkö testi yksi- vai kaksisuuntaisena (tässä valittu yksisuuntainen testi) ja sitten puolipisteen jälkeen valitaan onko havainnoilla yhtä suuret vai eri suuret varianssit. Tässä tapauksessa oletettiin näillä olevan keskenään erisuuret varianssit, jolloin valinnaksi tuli 3.

Tällä kaavalla Excel antaa P-arvon. P-arvo on todennäköisyys sille, että keskiarvojen ero selittyy pelkästään otantavirheellä, eikä huoneluku vaikuta asunnon kannattavuuteen sijoitusasuntona. Mitä pienempi p-arvo on, sitä enemmän saadaan tukea sille, että keskiarvojen välinen ero on merkitsevä. Jos p-arvo on alle 0,050, niin eroa sanotaan tilastollisesti *melkein* merkitseväksi. Jos p-arvo on alle 0,010, eroa sanotaan tilastollisesti merkitseväksi ja jos p-arvo on alle 0,001, eroa sanotaan tilastollisesti *erittäin* merkitseväksi.

Tässä tapauksessa Excel antaa p-arvoksi 0,002586552. Koska arvo on alle 0,01, tämä tulkitaan siten, että vuokratuottojen erot ovat tilastollisesti merkitseviä eli asunnon huoneluku vaikuttaa sen kannattavuuteen sijoitusasuntona. Yksiöt ja kaksiot siis ovat kannattavampia sijoituskäytössä kuin kolmiot tämän otoksen mukaan, kuten aiemminkin työssä on jo yleiselläkin tasolla todettu.

Aiemmin työssä pohdittiin sitäkin, että on olemassa myös pieniä, yksiön kokoisia, kaksioita, joiden vastikkeet ovat yksiön kanssa yhtä suuret, mutta vuokraa niistä voidaan pyytää enemmän kuin yksiöstä. Tästä syystä tässä tutkimuksessa tehtiin t-testi myös asunnon neliömäärään perustuen huoneluvun sijaan ja katsotaan, onko sillä testin mukaan vaikutusta asunnon kannattavuuteen sijoitusasuntona. Alla olevassa taulukossa on esitetty vuokratuotot neliömäärän mukaan.

Taulukko 13. Vuokratuotot neliömäärän mukaan.

Enintään 35 neliötä	Yli 35 neliötä	Enintään 35 neliötä	Yli 35 neliötä
3,85 %	3,08 %		4,00 %
4,04 %	4,06 %		4,81 %
3,60 %	3,44 %		5,29 %
4,82 %	4,43 %		4,55 %
3,90 %	4,84 %		3,72 %
4,42 %	4,65 %		4,48 %
4,80 %	4,19 %		3,99 %
4,92 %	4,88 %		6,45 %
5,14 %	4,50 %		3,28 %
3,57 %	5,21 %		4,62 %
6,47 %	4,07 %		4,25 %
4,91 %	4,70 %		3,50 %
5,33 %	5,58 %		3,48 %
4,01 %	3,82 %		3,18 %
4,01 %	2,89 %		3,68 %
4,26 %	3,92 %		4,77 %
4,00 %	3,83 %		2,68 %
4,60 %	4,09 %		5,15 %
3,81 %	3,04 %		4,44 %
4,01 %	3,73 %		3,37 %
3,88 %	5,13 %		3,20 %
3,73 %	4,64 %		3,28 %
4,63 %	3,48 %		3,12 %
3,85 %	3,31 %		3,49 %
4,88 %	3,31 %		3,99 %
4,89 %	5,33 %		4,36 %
6,65 %	4,74 %		5,11 %
2,54 %	4,04 %		4,63 %
3,20 %	2,69 %		4,23 %
4,00 %	5,45 %		3,70 %
5,13 %	2,88 %		4,49 %
	4,42 %		4,38 %
	3,91 %		4,04 %
	2,86 %		4,53 %
	2,25 %		

Alle 35 neliöisten asuntojen vuokratuottojen keskiarvo 4,38 %, keskihajonta 0,853 %
Yli 35 neliöisten asuntojen vuokratuottojen keskiarvo 4,08 %, keskihajonta 0,813 %.

Näillä tiedoilla t-testi antaa p-arvoksi 0,051832. Tällä kertaa arvo ei ole alle 0,05, joten testin tulkinta on, että asunnon neliömäärä ei vaikuta asunnon kannattavuuteen sijoituskäytössä. Tämä tulos vaikuttaa olevan ristiriidassa aiemmin tässä työssä puhutun tiedon kanssa. Toisaalta tässä tutkimuksessa suurinkin asunto on vain 82,5 neliometriä, joten erosta ei ehkä siksi tule merkitsevää. Tästä voidaan tulkita myös, että 35 neliötä ei ole raja-arvo tuottoprosentin erolle, sillä tulos ei ole merkitsevä. Kuitenkin taulukosta 13 nähdään, että keskiarvo pienempien asuntojen vuokratuotoissa on suurempi kuin suurempien asuntojen vuokratuottojen keskiarvo.

3.9..2. Varianssianalyysi

Varianssianalyysia käytetään, kun halutaan tutkia eroavatko kahden tai useamman ryhmän keskiarvot tilastollisesti merkitsevästi toisistaan. Varianssianalyysia on perinteisesti pidetty kokeellisen analyysin perusmenetelmänä ja sen käyttö onkin ollut yleistä esimerkiksi lääketieteessä. Sillä on kuitenkin useita sovellusmahdollisuuksia myös taloustieteessä. Varianssianalyysi on siis lähinnä kokeellisissa tutkimusasetelmissä käytetty menetelmä ja sen avulla voidaan testata, onko ryhmien keskiarvojen välillä merkitseviä eroja. (Varianssianalyysi, 2012.)

Tässä työssä varianssianalyysia käytetään hyödyksi, kun tutkitaan neljän eri kaupungin (Hämeenlinna, Joensuu, Rovaniemi ja Vaasa) soveltuvuutta asuntosijoittamiseen. Jokaisen kaupungin 25 havainnolle (asunnolle) on laskettu eri muuttujien avulla vuokratuotot, jotka ovat:

Taulukko 14. Vuokratuotot kaupungeittain.

	Hämeenlinna	Joensuu	Rovaniemi	Vaasa
	4,92 %	4,04 %	4,82 %	3,85 %
	5,14 %	4,42 %	3,77 %	3,60 %
	4,91 %	4,80 %	3,57 %	6,47 %
	5,33 %	4,00 %	4,87 %	4,01 %
	4,26 %	3,20 %	4,60 %	4,63 %
	4,01 %	4,00 %	3,81 %	3,85 %
	6,65 %	5,13 %	3,88 %	2,54 %
	4,06 %	3,08 %	3,54 %	4,43 %
	4,88 %	4,84 %	4,88 %	4,19 %
	5,21 %	4,65 %	4,89 %	4,50 %
	4,07 %	3,92 %	3,90 %	3,82 %
	4,70 %	3,83 %	5,58 %	2,89 %
	5,13 %	4,64 %	4,09 %	3,04 %
	3,31 %	3,48 %	2,69 %	3,73 %
	4,74 %	4,42 %	5,45 %	3,31 %
	4,55 %	3,91 %	2,88 %	5,33 %
	3,72 %	4,00 %	2,86 %	4,04 %
	3,28 %	4,81 %	5,29 %	2,25 %
	4,62 %	4,48 %	6,45 %	3,50 %
	3,18 %	3,99 %	2,68 %	3,48 %
	3,68 %	4,25 %	3,12 %	5,15 %
	3,49 %	4,77 %	4,63 %	3,37 %
	3,99 %	4,44 %	3,70 %	3,20 %
	4,23 %	3,28 %	4,49 %	4,36 %
	4,53 %	5,11 %	4,38 %	4,04 %
Keskiarvo	4,42 %	4,22 %	4,19 %	3,90 %
Keskihajonta	0,792 %	0,573 %	0,977 %	0,906 %

Varianssianalyysin avulla halutaan selvittää, onko kaupunkien välillä eroja siinä, minkä vuokratuoton siellä sijaitsevat otantaan kuuluvat asunnot saavat? Excelin avulla tehdään varianssianalyysi seuraavan reitin kautta:

Data –välilehdeltä löytyy Data Analysis linkki, josta klikkaamalla päästään ikkunaan, josta voi valita alavetovalikosta Anova: Single Factorin. Täytetään Anova –ikkunaan syöttöalue, joksi valitaan kaikki vuokratuotot otsikoineen (eli koko yllä oleva taulukko). Varmistetaan, että Excel hakee tiedot sarakkeittain (Columns kohtaan ruksi) ja huomioidaan vielä, että se huomioi myös otsikot (Labels in First Row).

Tämän reitin jälkeen OK nappia painamalla näky on seuraava:

SUMMARY						
<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>		
Hämeenlinna	25	1,106075	0,044243	6,27E-05		
Joensuu	25	1,054997	0,0422	3,28E-05		
Rovaniemi	25	1,048214	0,041929	9,54E-05		
Vaasa	25	0,975887	0,039035	8,2E-05		
ANOVA						
<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0,000344	3	0,000115	1,682384	0,175918	2,699393
Within Groups	0,006551	96	6,82E-05			
Total	0,006895	99				

Ylemmstä taulukosta voidaan lukea eri kaupunkeihin liittyvien vuokratuottojen keskiarvot ja varianssit. Taulukosta nähdään, että Hämeenlinnassa olevien asuntojen vuokratuottojen keskiarvo ($0,044 = 4,4 \%$) on muita kaupunkeja suurempi. Tämän perusteella voidaan siis tulkita Hämeenlinnan olevan näistä neljästä kaupungista kannattavin kaupunki asentosijoittajia ajatellen näiden havaintojen perusteella, jotka aineistoon on kerätty.

Alemmassa ANOVA-taulukossa vaihtelu on jaettu kahteen osaan: kaupunkien väliseen vaihteluun ($1,15 \times 10^{-4}$) ja kaupunkien sisäiseen vaihteluun ($0,682 \times 10^{-4}$). Mitä suurempi kaupunkien välinen vaihtelu on kaupunkien sisäiseen vaihteluun verrattuna, sitä merkitsevempiä eroja kaupunkien välillä on. Taulukosta nähdään, että kaupunkien välinen vaihtelu on suurempaa kuin kaupunkien sisäinen vaihtelu, mikä saa vaikutelman siitä, että ero kaupunkien välillä olisi merkitsevä. Tämä kuitenkin on testattu samalla komennolla valmiiksi toteutetulla F-testillä, jolla on saatu p-arvo, joka myöskin nähdään alemmasta ANOVA taulukosta.

P-arvo on 0,175918, mikä on suurempi kuin 0,05, minkä vuoksi aiemmasta oletuksesta riippumatta tulkinta on, että kaupunkien välillä *ei ole* merkitseviä eroja vuokratuotoissa. Erot vuokratuottojen välillä eivät siis ole niin suuria, että voitaisiin tulkita Hämeenlinnan olevan merkitsevästi parempi kaupunki asuntosijoittajan näkökulmasta, vaikka vuokratuottojen keskiarvo tuossa kaupungissa onkin näistä paras.

Ylemmstä taulukosta kuitenkin nähdään, että ero vuokratuottojen keskiarvoissa on Hämeenlinnan ja Vaasan välillä melko suuri, joten se houkuttelee selvittämään parivertailun avulla, onko Hämeenlinnan ja Vaasan välinen vuokratuottojen ero merkitsevä. Aiemmin tehty koko varianssianalyysi kertoo siis onko kaupunkien keskiarvojen välillä merkitseviä eroja. Se ei kuitenkaan kerro minkä kaupunkien välillä merkitseviä eroja on, jos on. Tästä syystä tehdään myös parivertailu aiemmin esitellyn reitin mukaisesti Excelillä, mutta valitaan vuokratuotoista vain Hämeenlinnan ja Vaasan vuokratuotot. Näin tehtyä saadaan seuraavat taulukot:

SUMMARY						
<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>		
Hämeenlinna	25	1,106075	0,044243	6,27E-05		
Vaasa	25	0,975887	0,039035	8,2E-05		
ANOVA						
<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0,000339	1	0,000339	4,684129	0,035448	4,042652
Within Groups	0,003474	48	7,24E-05			
Total	0,003813	49				

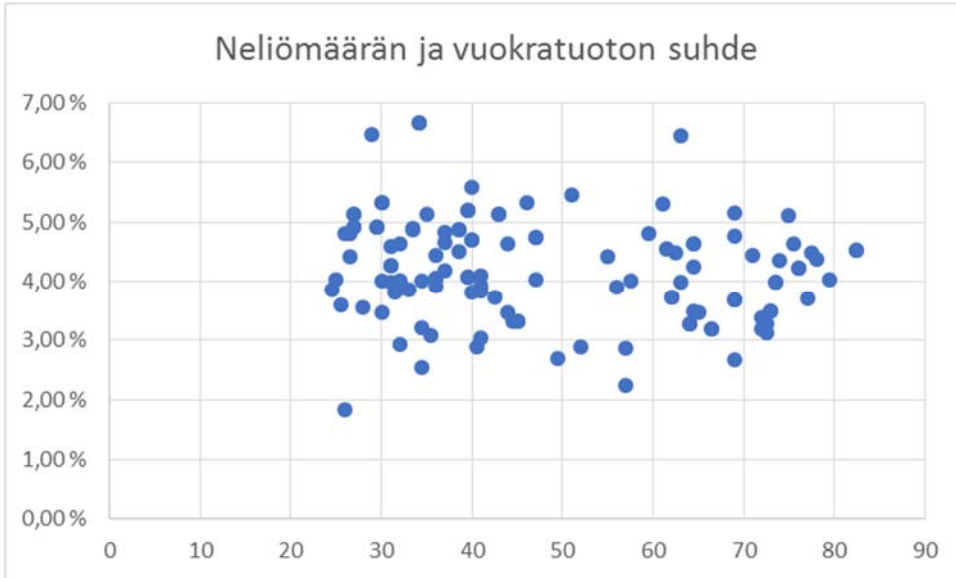
Ylemmän taulukon keskiarvot ovat luonnollisesti samat kuin kaikkien neljän kaupungin tulokset kertovassa taulukossa, koska otos on sama. Alemmasta taulukosta kuitenkin nähdään, että sen lisäksi, että kaupunkien välinen vaihtelu on suurempi kuin kaupunkien sisäinen vaihtelu, P-arvo on 0,035448 (3,5 %). Arvo on pienempi kuin 0,05 (5 %), joten tämän vuoksi kaupunkien välillä katsotaan olevan merkitseviä eroja. Tämän parivertailun tuloksena voidaan siis todeta näiden havaintojen perusteella, että Hämeenlinna on parempi kaupunki asuntosijoittajan näkökulmasta kuin Vaasa. Aineistoon kerättyjen

asuntojen perusteella ero selittyy sillä, että Vaasassa hintataso on Hämeenlinnaa korkeampi vuokratason ollessa kuitenkin samalla tasolla. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2018 syyskuun lopussa asuntojen keskimääräinen neliöhinta on Hämeenlinnassa ollut 1814 euroa, Vaasassa taas 1923 euroa.

3.9..3. Regressioanalyysi

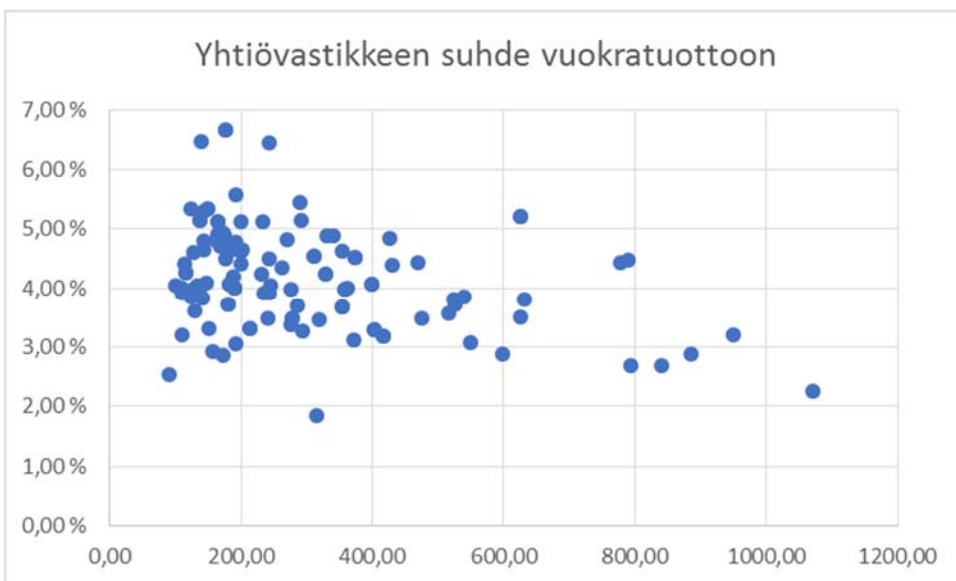
Regressioanalyysin avulla lasketaan ennusteita. Sen avulla tutkitaan yhden tai useamman selittävän muuttujan vaikutusta selitettävään muuttujaan. Sen avulla voidaan pyrkiä vastaamaan esimerkiksi siihen, vaikuttaako koulutuksen pituus saadun palkan suuruuteen, ja jos vaikuttaa, niin kuinka suuri tämä vaikutus on. Regressioanalyysin etu on, että siinä voidaan tutkia yhtä aikaa monen selittävän muuttujan vaikutusta selitettävään muuttujaan. Tällöin tulokset kertovat, mikä on yksittäisen selittävän muuttujan osuus silloin, kun muiden selittävien tekijöiden vaikutus selitettävään muuttujaan on otettu huomioon. (Regressioanalyysi, 2012.)

Tässä työssä regressioanalyysi on tehty siten, että asuntosijoittamisen kannattavuuden mittari, vuokratuotto, on selitettävänä muuttujana. Selittäviksi muuttujiksi on valittu kaksi numeraalista muuttujaa aiemmin luetelluista vuokratuottoon vaikuttavista muuttujista; neliömäärä sekä yhtiövastike. Regressioanalyysissä on mukana kaikki 100 havaintoa, nämä on esitetty työn lopussa taulukossa liitteessä 1. Seuraavissa pistekaavioissa on havainnollistettu aineistoon kuuluvien asuntojen muuttujia suhteessa toisiin:



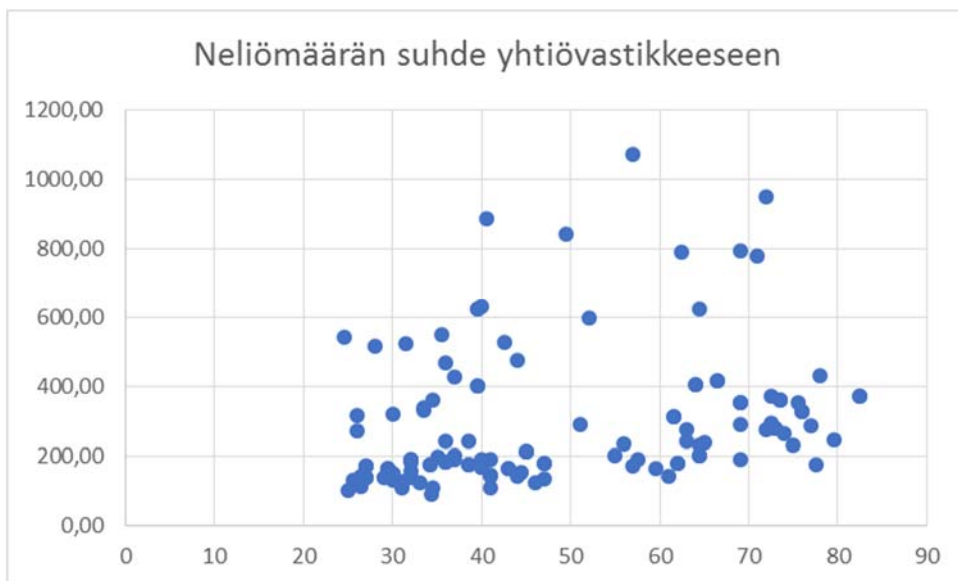
Kuvio 5. Neliömäärän suhde vuokratuottoon.

Kuviossa viisi on havainnollistettu neliömäärän suhdetta vuokratuottoon. Pistekaavion y-akselilla on vuokratuotto ja x-akselilla neliömäärä.



Kuvio 6. Yhtiövastikkeen suhde vuokratuottoon.

Kuviossa kuusi taas on havainnollistettu yhtiövastikkeen suhdetta vuokratuottoon. Pistekaavion y-akselilla on vuokratuotto ja x-akselilla yhtiövastike.



Kuvio 7. Neliömäärän suhde yhtiövastikkeeseen.

Kuviossa seitsemän kuvataan neliömäärän suhde yhtiövastikkeeseen. Siinä y-akselilla on yhtiövastike ja x-akselilla neliömäärä. Kuten kuvaajista näkee, näissä on paljonkin hajontaa. Taulukoissa esitetyt muuttujat eivät siis ole suoraan verrannollisia keskenään.

Regressioanalyysi on toteutettu tässä työssä Excelin regressiomallin analyysityökalujen Regression –toiminnolla seuraavasti:

Data- välilehdeltä löytyy Data Analysis –komento. Tällöin avautuu ikkuna, jonka analyysityökaluista valitaan alavetovalikosta työkalu Regression, jonka jälkeen regression valintaikkuna aukeaa näytölle. Input Y Range ruutuun valitaan syöttöalueeksi taulukosta selitettävä muuttuja eli vuokratuottojen arvot. Input X Range ruutuun taas valitaan molempien selittävien muuttujien (neliömäärät sekä yhtiövastikkeet) arvot taulukosta. Näiden jälkeen valitaan Labels (otsikot) mukaan viittauksiin ja painetaan OK. Tämän jälkeen Excel avaa seuraavat taulukot:

<i>Regressiotunnusluvut</i>						
Korrelaatiokerroin R	0,387685436					
Selityskerroin	0,150299998					
Tarkastettu korrelaatiokerroin	0,13278041					
Keskivirhe	0,007832274					
Havainnot	100					
ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>gnificance F</i>	
Regression	2	0,001052545	0,000526273	8,578969	0,000371	
Residual	97	0,005950417	6,13445E-05			
Total	99	0,007002963				
	<i>Kertoimet</i>	<i>Keskivirhe</i>	<i>t-tunnusluvut</i>	<i>P-arvo</i>	<i>Alin 95 %</i>	<i>Ylin 95 %</i>
Leikkauspiste	0,047507433	0,00241748	19,65163728	1,36E-35	0,042709	0,052305
Neliömäärä	-2,35242E-05	4,75755E-05	-0,494461408	0,622098	-0,00012	7,09E-05
Yhtiövastike	-1,51006E-05	3,93141E-06	-3,841002548	0,000219	-2,3E-05	-7,3E-06

Ylemmstä taulukosta nähdään, että korrelaatiokertoimen arvo on 0,388 ja selityskertoimen arvo 0,150. Jälkimmäisestä tulostaulukosta taas nähdään regressiomallin kertoimet. Tämän perusteella tämän regressiomallin lauseke on:

$$y = -2,35 \times 10^{-5} * \text{neliömäärä} - 1,51 \times 10^{-5} * \text{yhtiövastikkeen määrä} + 0,048.$$

Ylemmän taulukon mukaan selityskerroin on pieni, n. 15 %, joten tämän regressioanalyysin perusteella sijoitusasunnon neliömäärä ja yhtiövastike eivät kovin hyvin selitä suhteellista vuokratuottoa.

Yllä olevan taulukon kertoimista käy ilmi, että neliömäärän kerroin on $-2,35 \times 10^{-5}$, eli jos huoneen koko kasvaa yhdellä neliömetrillä niin vuokratuotto pienenee silloin 0,002 prosenttiyksikköä. Yhtiövastikkeen kerroin taas on $-1,51 \times 10^{-5}$, eli jos yhtiövastike nousee eurolla, tuottavuus pienenee 0,0015 prosenttiyksikköä. Muutokset ovat hyvin pieniä, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, etteivät neliöiden tai yhtiövastikkeen määrät nosta eivätkä laske vuokratuottoa. Tällöin voimaan jää leikkauspisteen kerroin 0,048 (taulukosta), minkä suuruisia vuokratuoton arvot ovatkin keskimäärin olleet (ks. ylempi taulukko vuokratuotoista).

Tehdään regressioanalyysi myös siten, että selitettävänä muuttujana on edelleen vuokratuotto, mutta selittävänä muuttujana vain neliömäärä ja katsotaan muuttuuko tulos:

<i>Regressiotunnusluvut</i>						
Korrelaatiokerroin R	0,16797404					
Selityskerroin	0,02821528					
Tarkastettu korrelaatiokerroin	0,02031459					
Keskivirhe	0,00852448					
Havainnot	125					
ANOVA						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>gnificance F</i>	
Regression	1	0,00025951	0,000259511	3,571243	0,061142	
Residual	123	0,00893801	7,26668E-05			
Total	124	0,00919752				
	<i>Kertoimet</i>	<i>Keskivirhe</i>	<i>t-tunnusluvut</i>	<i>P-arvo</i>	<i>Alin 95 %</i>	<i>Ylin 95 %</i>
Leikkauspiste	0,04607439	0,00227918	20,2153102	6,53E-41	0,041563	0,050586
Neliömäärä	-8,401E-05	4,4455E-05	-1,889773266	0,061142	-0,00017	3,99E-06

Ylemmästä taulukosta nähdään, että korrelaatiokertoimen arvo on 0,168 ja selityskertoimen arvo 0,028. Jälkimmäisestä tulostaulukosta taas nähdään regressiomallin kertoimet. Tämän perusteella tämän regressiomallin lauseke on:

$$y = - 8,40 \times 10^{-5} * \text{neliömäärä} + 0,046$$

Ylemmän taulukon mukaan selityskerroin on huomattavasti pienempi kuin regressioanalyysissä, jossa selittävänä muuttujana oli neliömäärän lisäksi yhtiövastike, vain 2,8 %, joten tämän regressioanalyysin perusteella sijoitusasunnon neliömäärä ei kovin hyvin selitä suhteellista vuokratuottoa. Yllä olevan taulukon kertoimista käy ilmi, että neliömäärän kerroin on $- 8,40 \times 10^{-5}$, eli jos huoneen koko kasvaa yhdellä neliömetrillä niin vuokratuotto pienenee silloin 0,008 prosenttiyksikköä. Muutos on hyvin pieni, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei neliöiden määrä nosta eikä laske vuokratuottoa. Näiden analyysien perusteella yhtiövastikkeen määrällä on siis suurempi merkitys sijoitusasunnon vuokratuottoon kuin asunnon neliömäärällä.

3.9..4. Yhteenvedo tilastotieteellisten testien antamista tuloksista

Luvun 3.9. tulokset kertovat siis, että yksiö ja kaksio ovat kolmiota parempia sijoitusasunnoiksi, mikä on loogista tämän työn teoriaosaan verrattaessa, näin

aiemmatkin tutkimukset kertovat. Tulokset kuitenkin kertovat myös, että neliömäärän tai vastikkeen nousu eivät vaikuta vuokratuottoon merkitsevästi. Tämä on täysin ristiriidassa tässä tutkimuksessa aiemmin kerrottujen tietojen kanssa. Mitä johtopäätöksiä nämä tulokset aiheuttavat ja miten näin voi olla?

Tässäkin työssä on kuitenkin jo aiemmin mainittu, että mikä tahansa asunto ei ole kannattava sijoituskäyttöön. Tämä käy ilmi esimerkiksi luvussa 3.9.2. esitellyssä taulukossa 14, jossa on kerrottu kaikkien aineistoon valittujen sadan asunnon vuokratuotot. Harva näistä vuokratuotosta ylittää 5 %, jota yleisesti pidetään rajana kannattavuudelle, kun sitä tarkastellaan vuokratuoton kautta. Jokaisessa aiheesta tehdyssä tutkimuksessa painotetaan, että asunnon etsimiseen täytyy käyttää aikaa ja jokaisen asunnon kohdalla täytyy tehdä useita laskelmia, jotta varmistuu sen kannattavuudesta. Tämä empiirinen tutkimus vahvistaa tämän hypoteesin oikeaksi. Asunnoista vain pieni määrä on kannattavia sijoituskäyttöön ja nämä helmet täytyy löytää, jos haluaa saada sijoituksesta kannattavan. Toisaalta myös testeissä käytetty aineisto on melko pieni, sadan kappaleen otos, jotta tuloksia voitaisiin yleistää. Aineisto on myös kerätty siten, että se voi sisältää virheitä, sillä kaikki tutkimuksessa käytetyt kaupungit eivät ole tutkimuksen tekijälle tuttuja, jolloin esimerkiksi vuokrat voivat olla väärin hinnoitellut sisäpiiritiedon puutteesta johtuen. Yleisesti ottaen kuitenkin yksiöt ja kaksiot, eli mahdollisimman pienet asunnot, ovat sijoituskäyttöön kannattavampia kuin suuremmat asunnot eli etsintä kannattaa kohdistaa nimenomaan pieniin asuntoihin ja valita sieltä oikeat helmet tarkempien laskelmien avulla.

Empiirisessä projektissa käytettyjen testien perusteella Hämeenlinna olisi näistä neljästä tutkimuksessa käytetystä kaupungista paras kohde asuntosijoittajan näkökulmasta Vaasan ollessa heikoin. Kuitenkin kuten taulukosta 14 nähdään, kaikissa neljässä kaupungissa on havaintojen joukossa vuokratuoltaan sekä hyviä että huonoja havaintoja. Erot ovat niin hiuksen hienoja, että asuntosijoittamisen kannattavuus on siis enemmän asunnosta kuin kaupungista riippuvaa.

4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntosijoittaminen on turvallinen ja tehokas tapa vaurastua. Siinä on siis lyhyesti kuvailtuna perusideana ostaa asunto, vuokrata se jollekin toiselle henkilölle kodiksi ja saada siitä vuokratuloja itselleen. Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sitoumus ja suuri hankinta sijoittajalle, joten ennen siihen ryhtymistä tulee tehdä hieman taustatöitä. Markkinoihin tutustuminen, alueen vuokratason selvittäminen ja esimerkiksi vuokratuoton laskeminen kannattaa huolehtia ennen asunnon ostoa.

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää asioita, jotka vaikuttavat sijoitusasunnon kannattavuuteen ja opastaa asuntosijoittajaa siinä, miten tehdään erilaisia laskelmia varmistuakseen siitä, että on tekemässä kaupat oikeanlaisesta asunnosta sijoitustarkoitukseen. Tästä syystä tämä tutkimus on hyvä opas asuntosijoittajaksi ryhtyvälle, sillä se kertoo konkreettisia keinoja selvittää asunnon soveltuvuus sijoitusasunnoksi. Työssä haluttiin myös selvittää, onko jokin neljästä työhön valitusta kohdekaupungista toisiaan parempi asuntosijoittajan näkökulmasta?

Hypoteesina työtä aloittaessa oli, että mahdollisimman pieni asunto on kannattavampi sijoituskäyttöön suurempiin asuntoihin verrattuna. Tämä hypoteesi oli oikea, sillä sekä aiemmin tehdyt tutkimukset että tässä työssä suoritettut tilastotieteelliset testit kertoivat, että huoneluvulla on käänteinen vaikutus asunnon vuokratuottoon. Yksiöt ja kaksiot ovat siis yleensä kannattavampia sijoituskäytössä kuin niitä suuremmat asunnot.

Työn lopputulos on kuitenkin se, että harva asunto on kannattava sijoituskäyttöön. Tämä käy ilmi esimerkiksi luvussa 3.9.2. esitellyssä taulukossa 14, jossa on kerrottu kaikkien aineistoon valittujen sadan asunnon vuokratuotot. Harva näistä vuokratuotosta ylittää 5 %, jota yleisesti pidetään rajana kannattavuudelle, kun sitä tarkastellaan vuokratuoton kautta. Kuitenkin yleisesti ajateltuna ja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, asuntosijoittaminen on turvallinen ja kannattava tapa sijoittaa etenkin tämänhetkisellä korkotasolla, kun velkavivuttaminen on mahdollista isollakin osuudella asunnon hintaan nähden. Asuntokohtaisia tutkimuksia ja laskelmia tulee siis tehdä huolella, jotta voidaan varmistua asunnon kannattavuudesta sijoituskäyttöön.

Kannattavuus on tutkimuksen mukaan enemmän asunto- kuin kaupunkikohtaista eli vastausta siihen, onko se kannattavampaa jossain neljästä kohdekaupungista toisiin nähden, ei saatu. Varianssianalyysillä suoritetun parivertailun avulla kuitenkin huomattiin, että kerätyn aineiston perusteella Hämeenlinnassa sijaitsevat asunnot saivat muihin kaupunkeihin nähden keskimäärin parhaita vuokratuottoja ja Vaasassa sijaitsevat asunnot heikoimpia. Tämä selittyi sillä, että Vaasassa on muihin kaupunkeihin nähden korkeampi hintataso kuin muissa kohdekaupungeissa, mutta vuokrataso on kuitenkin samaa tasoa muiden kaupunkien kanssa.

Työssä toteutettujen tilastotieteessä usein käytettyjen testien tulokset kertoivat ristiriitaista tietoa asentosijoittamisen kannattavuudesta suhteessa tutkimuksessa aiemmin kerrottuun tietoon. Toteutetun regressioanalyysin mukaan asunnon huoneluku kyllä vaikuttaa sen kannattavuuteen sijoituskäytössä, kuten työssä aiemminkin on puhuttu, mutta esimerkiksi asunnon neliömäärän tai yhtiövastikkeen nousulla ei ole merkitsevää vaikutusta sijoitusasunnon kannattavuuteen. Regressioanalyysin selitysaste oli kuitenkin heikko, vain n. 15 % silloin, kun selittävinä muuttujina oli sekä neliömäärä että yhtiövastike ja vain n. 2,8 %, kun selittävinä muuttujana oli pelkästään neliömäärä. Selitysaste kuvastaa sitä, kuinka suuri osa selitettävän muuttujan vaihtelusta voidaan selittää regressiomallin mukaisesti selitettävän muuttujan vaihtelulla. Selitysasteen ollessa noin matala, tarkoittaa se sitä, että näillä yksittäisillä muuttujilla ei ole niin suurta vaikutusta vuokratuottoon vaan muuttajat ovat kaikki suurella roolilla vuokratuoton muodostumisessa.

Ristiriitaiset tulokset vahvistavat kuitenkin käsitystä siitä, että jokainen asunto ei ole sijoituskäyttöön kannattava. Toisaalta ristiriitainen tulos voi johtua myös tutkimuksessa käytetyn aineiston vajavaisuudesta. Aineisto on pieni ja siinä voi olla virheellisyyksiä esimerkiksi vuokrien määrittämisessä, sillä tutkimuksen tekijä ei tunne henkilökohtaisesti kaikkia tutkimuksen kohdekaupunkeja ja vuokrat ovat kuitenkin kaikista olennaisin muuttuja vuokratuottoa laskiessa.

Suomessa asuu paljon ihmisiä vuokralla, joten vuokra-asuntojen tarve on suuri. Tästä syystä asuntosijoittajia tarvitaan. Asuntosijoittaminen on myös turvallinen ja tehokas tapa vaurastua ja se sopii muun muassa hyvin eläketurvaksi tulevia eläkepäiviä ajatellen. Sitä voidaan pitää myöskin eettisenä sijoitusmuotona, sillä sijoitusasunnon omistaja antaa sijoituksellaan jollekin toiselle ihmiselle kodin.

LÄHTEET

Advani, R. 2012. Financial Freedom. [Verkkokirja]. New York: Apress. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: Ebrary-tietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.

Asunnon myynti. 2018. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Asunnon osto. 2018. [Verkkojulkaisu]. Verohallinto. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/nain-hoidat-varainsiirtoveron/>

Asunnot ja asuinolot. [Verkkojulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/asas/2016/asas_2016_2017-05-22_tau_001_fi.html#_ga=2.150475766.131498057.1503572695-1415023325.1486629459

Asuntojen vuokrat. [Verkkojulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 24.8.2017]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/asvu/2016/index.html#_ga=2.109378501.131498057.1503572695-1415023325.1486629459

Asuntosijoittajan ABC. Ei päiväystä. [Verkkojulkaisu]. Ostaminen. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays>

Asuntosijoittaminen velkavivulla tuottaa hyvin. 2012. [Verkkoartikkeli]. Tienaa rahaa. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <http://tienarahaa.eu/sijoittaminen/asuntosijoittaminen-velkavivulla-tuottaa-hyvin/>

Asuntosijoitusopas. 2014. [Verkkosivusto]. Tuotto- ja rahoituslaskuri. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>

Eldred, G.W. 2012. Investing in real estate. 7th Edition. [Verkkokirja]. Hoboken New Jersey: John Wiley & Sons. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: Ebrary-tietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.

Furuhjelm, M. Maaliskuu 2012. Mihin vastike perustuu?. [Blogikirjoitus]. Pihaparlamentti. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://pihaparlamentti.fi/2012/03/mihin-vastike-perustuu/>

Kanerva, A. 1997. Vuokrasopimus: opas vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Joutsa: Nettopaino Oy.

Käsitteet. [Verkkosivusto]. Tilastokeskus. [Viitattu 9.9.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/meta/kas/t_testi.html

Koro-Kanerva, M. 7.10.2015. Uudiskohde vai vanha asunto?. [Blogikirjoitus]. Taloustaito. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.taloustaito.fi/Blogi/Blogit-2015/Uudiskohde-vai-vanha-asunto/>

Kuntien avainluvut. [Verkkójulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: http://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#/_ga=2.79158100.131498057.1503572695-1415023325.1486629459?year=2017&active1=SSS

L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Lainan lyhennystavat. 2018. [Verkkosivusto]. Nordea. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Lehto-Isokoski, H. Toukokuu 2009. Sijoitusasunto – mistä ja millainen?. [Verkkoartikkeli]. Aarre. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.vuokraturva.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf>

Nortio, J. Elokuu 2014. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon. [Verkkoartikkeli]. Yhteishyvä. [Viitattu 18.10.2018]. Saatavana: <https://www.yhteishyva.fi/arjen-apu/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/05368267>

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. Painos. Helsinki: Talentum.
Orava, J. & Turunen, O. Maaliskuu 2014. Uudisasunto vs. vanha asunto. [Blogikirjoitus]. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://ostavuokraavaurastu.com/uudisasunto-vs-vanha-asunto/>

Osakeasuntojen hinnat. [Verkkójulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 24.8.2017]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/ashi/2016/12/ashi_2016_12_2017-01-27_tau_001_fi.html

Regressioanalyysi. 2012. [Verkkójulkaisu]. Tampereen Yliopisto. [Viitattu 9.9.2018]. Saatavana: <https://www.fsd.uta.fi/metelmaopetus/regressio/analyysi.html>

Sarlin, T. Elokuu 2013. Minkälainen on hyvä sijoitusasunto?. [Blogikirjoitus]. Asuntoverkko.com. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.asuntoverkko.com/blog/2013-08-08/minkalainen-hyva-sijoitusasunto>

Sijoituslajit. 2014–2018. [Verkkosivusto]. Sijoitustieto.fi. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>

Tilinpäätöksen tulkitseminen. [Verkkójulkaisu]. Kiinteistötarina Isännöinti. [Viitattu 1.9.2018]. Saatavana: <http://kiinteistotarina-isannointi.fi/tilinpaatoksen-tulkitsemien/>

Vakuudet. 2018. [Verkkosivusto]. OP. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>

Varianssianalyysi. 2012. [Verkkójulkaisu]. Tampereen Yliopisto. [Viitattu 9.9.2018]. Saatavana: <https://www.fsd.uta.fi/metelmaopetus/variassi/anova.html>

Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. 2018. [Verkkajulkaisu].
Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana:
<https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>

Vuokratulo ja yhtiövastikkeet. 2018. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu
14.10.2018]. Saatavana:
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-
ja-paaomavastike/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/)

Vuokratulot. 2018. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana:
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/>

Vuokratuotto vs. arvonnousu: kumpaa kannattaa suosia?. 2014. [Verkkoartikkeli].
Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana:
<https://sijoitusasunnot.com/vuokratuotto-vs-arvonnousu-kumpaa-kannattaa-suosia/>

Vuokravakuus. 2011. [Verkkosivusto]. Takuuvuokra.com. [Viitattu 14.10.2018].
Saatavana: <http://takuuvuokra.com/asuntoon-muuttaessa/vuokravakuus/>

LIITTEET

Liite 1. Aineistoon valittujen asuntojen neliömäärät, yhtiövastikkeet sekä vuokratuotot.

Neliömäärä	Yhtiövastike	Vuokratuotto	Neliömäärä	Yhtiövastike	Vuokratuotto
27	172,00	4,92 %	31,5	525,00	3,81 %
27	137,00	5,14 %	33,5	340,00	4,88 %
29,5	164,00	4,91 %	33,5	331,00	4,89 %
30	150,00	5,33 %	40	192,00	5,58 %
31	115,00	4,26 %	41	147,00	4,09 %
32	190,00	4,01 %	51	290,00	5,45 %
34,2	177,00	6,65 %	57	172,00	2,86 %
36	182,00	4,06 %	61	144,00	5,29 %
25	100,00	4,04 %	63	242,00	6,45 %
26,5	114,00	4,42 %	34,4	90,00	2,54 %
26,5	143,00	4,80 %	37	189,00	4,19 %
31	110,00	4,00 %	40	631,00	3,82 %
34,5	110,00	3,20 %	40,5	886,00	2,89 %
35	199,00	5,13 %	41	192,00	3,04 %
37	427,00	4,84 %	42,5	527,00	3,73 %
44	143,00	4,64 %	44,5	152,00	3,31 %
26	271,00	4,82 %	46	123,00	5,33 %
26	315,00	3,77 %	47	134,00	4,04 %
28	517,15	3,57 %	64	404,00	3,28 %
30	320,00	4,87 %	64,5	200,00	4,62 %
31	127,00	4,60 %	66,5	417,00	3,18 %
32	138,00	3,88 %	69	355,00	3,68 %
32	157,00	2,96 %	73	278,00	3,49 %
36	242,00	3,89 %	73,5	359,00	3,99 %
24,5	540,71	3,85 %	76	329,00	4,23 %
25,5	130,60	3,60 %	82,5	373,00	4,53 %
29	140,00	6,47 %	56	235,00	3,91 %
30	130,00	4,01 %	62,5	789,00	4,48 %
32	182,00	4,63 %	63	277,00	3,99 %
33	123,00	3,85 %	64,5	231,00	4,25 %
36	469,00	4,43 %	69	192,00	4,77 %
38,5	242,00	4,50 %	71	777,08	4,44 %
38,5	175,00	4,88 %	72,5	293,00	3,28 %
39,5	625,00	5,21 %	75	233,00	5,11 %
39,6	400,00	4,07 %	49,5	840,36	2,69 %
40	168,00	4,70 %	52	597,75	2,88 %
43	165,00	5,13 %	69	793,90	2,68 %
45	213,00	3,31 %	72,5	372,00	3,12 %
47	180,00	4,74 %	75,5	355,00	4,63 %
61,5	312,00	4,55 %	77	285,00	3,70 %
62	180,00	3,72 %	77,5	177,00	4,49 %
34,5	362,10	4,00 %	78	430,30	4,38 %
35,5	549,00	3,08 %	57	1070,45	2,25 %
37	201,31	4,65 %	64,5	625,10	3,50 %
41	110,00	3,92 %	65	240,25	3,48 %
41	142,00	3,83 %	69	291,57	5,15 %
44	475,00	3,48 %	72	277,00	3,37 %
55	200,00	4,42 %	72	949,00	3,20 %
57,5	190,00	4,00 %	74	263,03	4,36 %
59,5	163,00	4,81 %	79,5	245,00	4,04 %