



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Lotta-Noora Marjetta

Asuntosijoittaminen

Eläkepäivien toimeentulon turvana

Laskentatoimen ja rahoituksen
pro gradu -tutkielma

Laskentatoimen ja
tilintarkastuksen maisteriohjelma

Vaasa 2022

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Lotta-Noora Marjetta		
Tutkielman nimi:	Asuntosijoittaminen: Eläkepäivien toimeentulon turvana		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Laskentatoimi ja tilintarkastus		
Työn ohjaaja:	Marko Järvenpää		
Valmistumisvuosi:	2022	Sivumäärä:	96

TIIVISTELMÄ:

Viime vuosina asuntosijoittaminen on kasvattanut mielenkiintoaan, ja nykyisin moni suomalainen omistaa oman kodin lisäksi asunnon myös sijoitusmielessä. Suosiota on kasvattanut nykyiset alhaiset korot, asuntojen arvonnousu ja vuokratuotto. Asunnot eroavat muista sijoitusmuodoista niiden erityispiirteidensä osalta, joten asuntosijoittaminen vaatiikin sijoittajalta omanlaista osaamista ja ymmärrystä.

Suomessa jokainen saa eläkettä, mutta saatu eläke ei välttämättä yksistään riitä turvaamaan eläkepäiviä. Tutkielman tavoitteena on tarkastella asuntosijoittamista ja sen kannattavuutta eläketurvan näkökulmasta, käydä läpi koronaviruspandemian vaikutuksia asuntosijoittamiseen sekä Suomen eläkejärjestelmää. Tutkimus rajattiin koskemaan yksityisiä asuntosijoittajia Suomessa.

Teoreettinen viitekehys muodostettiin aiemmista asuntosijoittamisesta tehdyistä tutkimuksista ja kirjallisuudesta. Teoreettiseen viitekehykseen koottiin monipuolisesti asuntosijoittamiseen ja sen kannattavuuteen sekä koronaviruspandemiaan ja Suomen eläkejärjestelmään liittyviä tekijöitä.

Tutkielman empiirinen osuus on tehty yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Tutkielman aineisto koostuu Suomen Vuokranantajat ry:n tekemästä Vuokranantaja 2021 -kyselytutkimuksesta. Tutkimuksessa saatujen tulosten perusteella voidaan sanoa tyyppillisen vuokranantajan olevan keski-ikäinen, jonka tulotaso on keskituloinen ja joka vuokraa yhdestä kahteen asuntoa.

AVAINSANAT: Asuntosijoittaminen, sijoitusasunto, sijoittaminen, vuokratuotto, arvonnousu

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Tutkielman tavoite	9
1.2	Tutkielman rakenne	9
2	Asuntosijoittaminen	10
2.1	Sijoittaminen	10
2.2	Asuntosijoittamisen peruspiirteet	10
2.3	Asuntosijoittamisen vertailu muihin sijoitusmuotoihin	21
2.4	Asuntosijoittamisen strategiat	23
2.5	Asuntosijoittamisen tuotot	26
2.6	Asuntosijoittamisen kulut	28
2.7	Asuntosijoittamisen riskit	30
2.8	Koronan vaikutus asuntosijoittamiseen	33
2.9	Koronan vaikutukset asuntojen hintoihin	34
3	Asuntosijoittamisen kannattavuus	36
3.1	Asuntosijoituksen tuoton muodostuminen	36
3.2	Asuntosijoittamisen vuokratuotto	36
3.3	Asuntosijoittamisen kassavirtalaskelma	38
3.4	Asuntosijoittamisen velkavipu	39
3.5	Korkotason vaikutus asuntosijoittamiseen	41
3.6	Verotuksen vaikutus	43
4	Suomen eläkejärjestelmä	44
4.1	Suomen eläkejärjestelmän pääpiirteet	44
4.2	Eläkejärjestelmän historia	47
4.3	Eläkeuudistus	47
4.4	Eläkesäästäminen	48
5	Tutkimusaineisto ja -menetelmät	50
5.1	Tutkimusmenetelmä	50
5.2	Kyselylomakkeet	51

5.3	Tutkimusaineisto	51
5.4	Tutkimustulokset	52
6	Tulosten tulkinta ja johtopäätelmät	64
6.1	Tulosten pohdinta	64
6.2	Tavoitteena eläkepäivien toimeentulon turva	65
7	Johtopäätökset	69
	Lähteet	71
	Liitteet	78
	Liite 1. Tutkimuksen kyselylomake	78

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat vuosina 2015–2021 (Tilastokeskus, 2021).	14
Kuvio 2. Vuokratuloa saavien henkilöiden lukumäärä Suomessa (Pellervon taloustutkimus, 2018).	15
Kuvio 3. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi, vertailussa pääkaupunkiseutu ja koko Suomi. Indeksi 1970 = 100 (Tilastokeskus, 2019).....	16
Kuvio 4. Uudet asuntolainat vuonna 2020 (Suomen Pankki, 2021).	34
Kuvio 5. Asuntojen hinnat kehyskunnissa 2015–2020 (Tilastokeskus, 2021).	35
Kuvio 6. Näin työeläkkeet rahoitetaan (Yle, 2021).	45
Kuvio 7. Eläketulot ja niiden saajat vuosina 2012–2020 (muutos edellisestä vuodesta) (Verohallinto, 2021D).	46
Kuvio 9. Kysymyksen 8 vastaukset.	56
Kuvio 10. Kysymyksen 11 vastaukset.	58
Kuvio 11. Kysymyksen 12 vastaukset.	59
Kuvio 12. Kysymyksen 13 vastaukset.	60
Kuvio 13. Kysymyksen 15 vastaukset.	61
Kuvio 14. Kysymyksen 16 vastaukset.	62
Kuvio 15. Kysymyksen 17 vastaukset.	63

Taulukot

Taulukko 1. Vakuuksien laskeminen.....	40
Taulukko 2. Sukupuolten väliset erot kyselytutkimuksessa.	66

Kaavaluettelo

Kaava 1. Vuokratuoton laskeminen	37
Kaava 2. Vuokratuoton laskeminen (2)	37
Kaava 3. Vuokratuoton laskeminen (3)	37
Kaava 4. Kassavirtalaskelma.....	39

Kaava 5. Oman pääoman tuotto	41
Kaava 6. Korkotason kriittinen piste.....	42
Kaava 7. Korkotason kriittinen piste (2)	42

1 Johdanto

Jokainen suomalainen saa eläkettä eläkkeelle siirryttyään, mutta saatu eläke ei välttämättä riitä kaikkeen siihen mitä eläkkeellä haluaisi tehdä. Eläkkeelle jäämiseen liittyy paljon erilaisia tunteita, toiveita ja odotuksia sekä virhekäsityksiä. Myös Suomen eläkejärjestelmästä ja sen kestävydestä on keskusteltu viime päivinä paljon mediassa. Tuoreesta Eläketurvakeskuksen (2021A) selvityksestä käy ilmi, ettei nykyinen eläkemaksutaso tulevaisuudessa riitä eläkkeiden maksamiseen, ja syinä tähän on matala syntyvyys ja tämänhetkinen alhainen korkotaso. Tämä luo paineita valtion rahojen riittävyydelle eläkkeiden maksamiseen tulevaisuudessa. Eläketurvakeskus arvioi, että nykyinen eläkemaksutaso riittää noin vuoteen 2050 asti, ja sen jälkeen tasoa joudutaan viimeistään nostamaan. (Eläketurvakeskus, 2021A.)

Eläketuloja voi parantaa aloittamalla säännöllisen säästämisen hyvissä ajoin ennen eläkeikää. Säästöt, jotka on kerrytetty työvuosien aikana, tuovat turvaa ja joustoa talouteen, jotta eläkepäivistä voi nauttia ilman rahahuolia. Eläkesäästämisen tavoitteena on kasvattaa varallisuutta sekä luoda taloudellista turvallisuuden tunnetta tulevia eläkepäiviä varten.

Sijoittamisen eräänä keskeisenä tavoitteena on kasvattaa varallisuutta tulevaisuutta varten, ja asuntosijoittaminen on yksi monista varallisuuden kasvattamisen vaihtoehdoista. Ihmiset tarvitsevat jatkuvasti asuntoja kodeiksi, joten siksi asunnot ovat tärkeä ja ajankohtainen aihe. Asunto on asuinpaikan lisäksi myös sijoituskohde, ja yksityishenkilöt hankkivatkin asuntoja enenevässä määrin myös sijoitustarkoituksessa. Kiinteistö voi olla jollekin sijoittajille ainoa sijoituskohde, kun puolestaan osa sijoittajista haluaa hyödyntää kiinteistöjä sijoitusportfolio osana. Ostettava kiinteistö on yksityishenkilölle yleensä iso investointipäätös, joten päätöksenteossa tulee ottaa huomioon lukuisia asioita.

Viime vuosina asuntosijoittamisen suosio on kasvanut. Suosion kasvua selittää matalatuottoinen sijoitusympäristö, joka on ohjannut sijoittajien kiinnostusta osake- ja

korkomarkkinoilta asuntosijoituksiin. Asuntosijoittamisen tavoitteena on varallisuuden kasvattaminen tulevaisuutta varten, ja asuntosijoittaminen nähdään suhteellisen turvalliseksi ja tehokkaaksi varallisuuden kasvattamisen kannalta. Kiinteistötoiminta on olennainen osa talouselämää ja yhteiskuntaa, ja siihen sitoutunut kansallisen pääoman määrä on merkittävä. Suomen kansallisomaisuutena pidetään metsän arvoa, mutta kiinteistövarallisuuden arvo ylittää metsän arvon huomattavasti; 60 prosenttia Suomen kansallisesta varallisuudesta on rakennuksia, ja puolet tästä määrästä on asuntoja. (Vuorinen, 1992, s.11.)

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä, mutta asuntosijoittamisen riskit eroavat monista muiden sijoituslajien riskeistä niiden erityispiirteiden osalta. Asuntosijoittaminen myös vaatii sijoittajalta muista sijoituskohteista poiketen omanlaista erityisosaamista asuntojen erityispiirteiden vuoksi. Arvon määrittäminen asunnossa ei välttämättä aina ole kovinkaan yksiselitteistä. Tyypillisesti asunnot vaativat suuria investointeja, ja niihin liittyy monenlaisia hallinnollisia tehtäviä, joita muissa sijoitusmuodoissa ei ole. Kaikesta huolimatta asuntoja pidetään tyypillisesti suhteellisen vakaina ja luotettavina sijoituskohteina.

Vivek Sah (2011) on tutkinut asuntosijoittamista ja vertaillut kokeneempien ja vähemmän kokeneiden asuntosijoittajien päätöksentekoa. Tutkimuksessa havaittiin, että kokeneemmat asuntosijoittajat ottavat huomioon kokonaisvarallisuuden ja käyttävät päätöksiä tehdessään hyväkseen markkinaraportteja ja nykyisten vuokratasojen tietoja. Vähemmän kokeneet asuntosijoittajat puolestaan huomioivat kokonaisvarallisuuden ja markkinaraporttien lisäksi myös kiinteistöjen kuntoa ja taloudellista historiaa.

Asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta sen erityispiirteiden vuoksi moneen muuhun sijoitusmuotoon verrattuna omanlaista osaamista. Tyypillisesti yksittäinen asuntosijoitus vaatii sijoittajalta melko ison alkupääoman käytön ja tästä syystä korostuukin jokaisen yksittäisen sijoituksen merkitys. Tässä tutkielmassa tutkin asuntosijoittamista ja sitä mihin asioihin sijoittajat kiinnittävät asuntosijoituksissaan huomiota.

1.1 Tutkielman tavoite

Tutkielman tavoitteena on käydä läpi asuntosijoittamista, selvittää mitkä asiat vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen sekä kuinka koronaviruspandemia vaikutti asuntosijoittamiseen Suomessa. Tavoitteena on myös tutkia Suomen eläkejärjestelmää tällä hetkellä.

Tutkielman tavoitteena on pyrkiä vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen?
2. Millaista sijoitusstrategiaa asuntosijoittajat noudattavat?
3. Minkälaista riskiä asuntosijoittamisessa ollaan valmiita ottamaan?

1.2 Tutkielman rakenne

Tutkielman teoriaosuudessa, luvuissa 2–4, käsitellään kirjallisuuden pohjalta asuntosijoittamista ja sen kannattavuutta, koronaviruksen vaikutuksia Suomen asuntomarkkinoihin sekä Suomen eläkejärjestelmää tällä hetkellä. Luvussa viisi esitellään käytetyt tutkimusmenetelmät sekä tutkimusaineisto. Luvussa kuusi käydään läpi tulosten tulkintaa ja johtopäätöksiä. Viimeinen luku, luku seitsemän, nivoo yhteen tehdyn tutkielman saatujen tutkimustulosten pohjalta.

Empiirinen osa tutkielmassa on toteutettu kvantitatiivisena eli määrällisenä kyselytutkimuksena. Kyselytutkimus on tehty yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Asuntosijoittamista voi tehdä monella eri tavalla, ja kyselytutkimuksen perusteella selvitetään asuntosijoittajilta mitkä asiat ovat heille tärkeitä asuntosijoittamisessa.

2 Asuntosijoittaminen

2.1 Sijoittaminen

Sijoittamisen tavoitteena on saada tuottoa pääomalle sitomalla rahat sijoituskohteeseen. Sijoituksesta saatavalle tuotolle minimivaatimuksena pitäisi olla inflaation voittaminen eli tuottoprosentti sijoitetulle pääomalle tulisi olla suurempi kuin tapahtunut hintojen nousu. Tuoton jäädessä inflaatiota pienemmäksi on sijoitetun pääoman reaaliarvo pienentynyt, vaikka nimellisarvo olisikin noussut. (Suomen Pankki, 2021.)

Vuoden 2019 lopussa pörssinoteerattuja osakkeita omistettiin yhteensä 39 miljardin euron arvosta ja vuoden takaiseen kasvu oli yli 6 miljardia euroa. Kasvu selittää suurilta osin osakemarkkinoiden positiivinen markkinakehitys, mutta myös kotitaloudet sijoittivat uutta pääomaa yhteensä 0,6 miljardin euron arvosta. Vuoden 2019 lopussa suorien osakeomistusten lisäksi omistettiin erilaisia Suomeen rekisteröityjen osakerahastojen kautta osakkeita yhteensä 8,8 miljardin euron edestä. Rahastoihin tehtiin merkintöjä 0,2 miljardia euroa enemmän kuin lunastuksia vuoden 2019 lopussa. (Suomen Pankki, 2021.)

Sijoitusinstrumentteja on monia erilaisia, kuten esimerkiksi talletukset, rahastot ja osakkeet. Näiden lisäksi kauppaa voi käydä myös ETF-rahastoilla, erilaisilla johdannaisilla sekä hyödykkeillä. Tässä työssä keskitytään kiinteistösijoittamiseen ja keskeisimmin asuntosijoittamiseen pitkän aikavälin sijoituksena. (Suomen Pankki, 2021.)

2.2 Asuntosijoittamisen peruspiirteet

Tutkimukset ovat perustelleet sitä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. Yleisimmät syyt asuntosijoittamiseen ovat turvallisuus, säännöllinen kassavirta, mahdollinen arvonnousu, inflaatiolta suojautuminen sekä pääoma-aseman parantuminen. Asuntosijoittamalla saa myös sijoituksilleen hajautushyötyä sekä alennetaan portfolion kokonaisriskiä. (Sirmans ja Jaffe, 1988, s. 20–22.) Sirmans ja Jaffe (1988) mukaan,

esimerkiksi asuntojen ja muiden sijoitusmuotojen välinen korrelaatio on ollut perinteisesti matala, sekä tuoton ja riskin välinen suhde on asunnoissa osakkeita tai joukkovelkakirjalainoja pienempi.

Asuntosijoittaminen on monesta syystä hyvä sijoittamisen muoto, ja huolellisesti suunnitteleamalla sekä hyvin toteuttamalla asuntosijoittaminen on suhteellisen turvallista sijoitustoimintaa, jolla varallisuutta ja taloudellista turvaa voi kerryttää sekä sijoituksia hajauttaa. Ennen asunnon ostamista asuntosijoittajan kannattaa tehdä asuntosijoittamista varten sijoitusstrategia. Sijoittajan tulee tunnistaa kilpailuetunsa ja parhaat toimintatavat kiinteistösjoittamisen kannalta, asettaa tavoitteet sijoittamisilleen sekä toimintatavat, joilla päästään tavoitteisiin. Sijoitusstrategian avulla sijoittaja varmistaa suunnitelmien tehokkaan toimeenpanon sekä tunnistaa tuottoihin ja riskeihin liittyvät tekijät. (Olkkonen ja muut, 1997.)

Yksittäisistä päätöksistä tärkeimpänä päätöksenä asuntosijoittamisessa voidaan pitää asunnon ostopäätöstä. Asuntoa ostettaessa tulee ottaa huomioon asunnon sijainti, huoneiston koko, taloyhtiö ja hinta. Sijainti määrittelee muun muassa minkälaista vuokratuottoa ja vuokrattavuutta asunnosta on odotettavissa. Vuokratuotto voi pienemmällä paikkakunnalla olla parempi, mutta vuokralaisen löytäminen ja asunnon myyminen voivat olla vaikeampaa. Asunnon hinnalla on merkittävä vaikutus vuokratuoton laskennassa, sillä asunnon korkea hinta suhteessa paikalliseen vuokratasoon laskee vuokratuottoa, kun taas asunnon pienempi hinta suhteessa paikalliseen vuokratasoon nostaa vuokratuottoa. Suurin osa, noin 60 %, vuokralla asuvista on yksin asuvia, joten yksiöiden ja pienten kaksioiden vuokrattavuus voi olla parempi kuin kolmioiden. Kiinteistöistä pidetään kulutehokkaasti huolta pitkällä aikajänteellä hyvin hoidetuissa taloyhtiöissä, joten asuntoa ostettaessa tulee ottaa huomioon minkälaisesta taloyhtiöstä asunnon ostaa. (Orava ja Turunen, 2017.)

Arvo kiinteistössä perustuu sen kysyntään. Kiinteistön arvon määrittää merkitys, hyödynnettävyys, ihmisten tarve sekä kysyntä. Arvon määrittämisessä on pitkälti kyse

subjektiivisista ratkaisuista, sillä ihmisten näkemykset ja arvostukset vaihtelevat, eikä tällöin voida puhua kiinteistön oikeasta arvosta. Kiinteistöjen arvon määrittämisessä todellisuudessa ainut pysyvä ja luotettava arvonmääritysmenetelmä on realisoitunut hinta, joka ei välttämättä vastaa kiinteistön arvioitua arvoa. (Vuorinen, 1992, s.110.)

Asuntojen markkinointia voidaan tehdä eri tavoin, kuten internet-ilmoituksissa tai lehti-ilmoituksilla. Asunnot, joilla on kova kysyntä, vaihtavat omistajaa myös ilman erillisiä ilmoituksia, kanssakäymisen kanssa. Tällaista kauppaa kutsutaan usein nimellä hiljainen asuntokauppa. Asunnolle voi löytää uuden omistajan myös kiinteistövälittäjän asiakasrekisteristä, jos asunnon myynnissä käytetään kiinteistövälittäjää. Asuntokaupoista noin puolet tehdään ilman kiinteistövälittäjää, suoraan asunnon myyjän ja ostajan välillä. (Kasso, 2001, s. 10.)

Asuntosijoittajan tulee ennen asunnon ostopäätöstä huolellisesti tutustua kohteeseen, asunto-osakeyhtiöön sekä yhtiön taloudellisiin tietoihin. Myös myyjän velvollisuuteen kuuluu antaa ostajalle asunnosta ja taloyhtiöstä sellaista tietoa, joilla voi olla merkittävä vaikutus asunnon ostopäätökseen, mikäli tiedot ovat myyjällä itsellään myyntivaiheessa tiedossa. Tiedonantovelvollisuus koskee myös kiinteistövälittäjää, mikäli asuntoa myy kiinteistövälittäjä. (Kasso, 2014, s. 217–218.)

Asuntojen hintoihin vaikuttaa paikkakuntaakohtaisesti paikkakunnan nettomuutto eli erotus siitä, kuinka paljon paikkakunnalle muuttaa ihmisiä ja vastaavasti kuinka paljon paikkakunnalta muuttaa pois ihmisiä. Nettomuutos on positiivinen muuttovoitollisilla paikkakunnilla ja negatiivinen muuttotappiollisilla paikkakunnilla. Paikkakunnilla, jotka ovat muuttovoitollisia, asuntojen kysynät kasvavat ja vuokrat nousevat. (Kral-Leszczynska & Kytö, 2013.)

Markkinoilla esiintyy hinnoitteluvirheitä, joka mahdollistavat sijoitusasunnon oston markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Suurin osa asunnon ostajista hankkii kuitenkin asunnon kodikseen sijoituskohteen sijaan, joten kyseisillä ostajilla on erilaiset intressit

asunnon ostoon liittyen. Ostajat, jotka ostavat asunnon omaksi kodikseen, omaavat asuntoon liittyen useammin huomattavasti tarkempia vaatimuksia kuin mitä vaatimuksia vuokralaisilla asunnosta taas on. Osaava asuntosijoittaja voi remontoida asunnosta pienillä remonttikustannuksilla vuokralaisen mieltymykset täyttävän vuokrakohteen. (Orava ja Turunen, 2017.)

Asuntokauppaneuvottelut lähtevät tavallisesti liikkeelle ostajan tekemällä ostotarjouksella ja kun tarjouksen tekijä, tässä tilanteessa ostaja, on saanut vastapuolen, tässä tilanteessa myyjän, hyväksytyin vastauksen, on asunnon kauppasopimus syntynyt. Omistusoikeus ja osakekirja luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan maksamisen jälkeen. (Kasso, 2001, s. 74–75.)

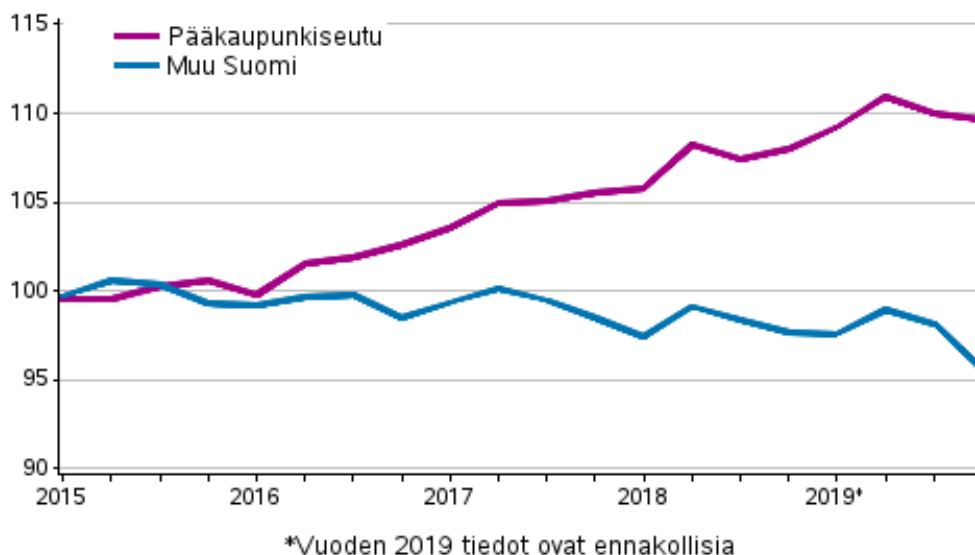
Asuntosijoittajat voidaan jakaa kahteen eri ryhmään sijoitusstrategian perusteella: sijoittajat, jotka hakevat asuntojen arvonnousua ja sijoittajat, jotka hakevat tulorahoitusta ja kassavirtaa. Arvonnousua hakevat sijoittajat tavoittelevat tuottoja erityisesti asuntojen arvonnousun sekä myyntivoiton kautta, ja pyrkivät ostamaan asunnot markkinoilta mahdollisimman halvalla ja esimerkiksi usean asunnon kerralla. Tulorahoitusta ja kassavirtaa hakevat sijoittajat keskittyvät asunnoissa tasaiseen ja jatkuvaan kassavirtaan. (Sirmans & Jaffe, 1988.)

Aktiivisuuden perusteella asuntosijoittajat voidaan jakaa aktiivisiin ja passiivisiin sijoittajiin. Aktiivinen sijoittaja pyrkii saavuttamaan aktiivisella toiminnallaan markkinoiden keskiarvoa parempia tuloksia, kuten esimerkiksi pyrkii löytämään oman kokemuksen ja informaation avulla alihintaisia kohteita markkinoilta. Passiivinen sijoittaja ei usko saavuttavansa omalla aktiivisella toiminnallaan erityistä lisähyötyä asuntosijoittamisessa eikä herkästi lähde muuttamaan sijoitussalkkuaan vaan tuottohakuisuus perustuu pitkäjänteisyyteen. (Olkkonen, Kaleva & Land, 1997.)

Asuntosijoittaminen nähdään turvallisenä sijoituskohteenä asuntojen vähäisen hintojen vaihtelun vuoksi. Vuodesta 2015 vuoteen 2021 asuntojen keskimääräinen neliöhinta on

noussut Suomessa 27,5 % prosenttia. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen hinta on noussut vastaavalla ajalla 45,3 % ja muualla Suomessa 19,5 %. (Tilastokeskus, 2021.)

Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhintojen kehitystä on kuvattu kuviossa 1.:



Kuvio 1. Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat vuosina 2015–2021 (Tilastokeskus, 2021).

Alueittain asuntojen hinnat ja vuokratasot vaihtelevat paljon. Kuten yllä olevasta kuviossa nähdään, asuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla ovat muuta Suomea keskimääräistä korkeammat. Vuokrataso ei ole muualla Suomessa vastaavassa suhteessa pääkaupunkiseutua pienempi, joten muualla Suomessa vuokratuotto voi olla parempi kuin pääkaupunkiseudulla. Toisaalta, kuten kuviossa nähdään, pääkaupunkiseudulla asuntojen arvonnousu on huomattavasti muuta Suomea korkeampi. (Tilastokeskus, 2021.)

Asuntosijoittajan kannalta asuntojen hintojen ja saatavien vuokrien alueelliset erot tarkoittavat, että odotettavissa oleva vuokratuotto vaihtelee eri kaupunkien välillä. Asunnon hinnat sekä vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä, tyypillisesti muuta Suomea korkeampia. Kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat alhaisempia, vuokrataso ei ole kuitenkaan vastaavassa suhteessa pienempi, ja tämän

vuoksi muissa kaupungeissa sijoituksesta saatava tuotto on usein huomattavasti parempi. Helsingissä asuntojen arvonnousu voi olla voimakasta sekä likviditeetti korkea ja asuntojen vuokrattavuus on hyvä. (Alho ja muut, 2018.)

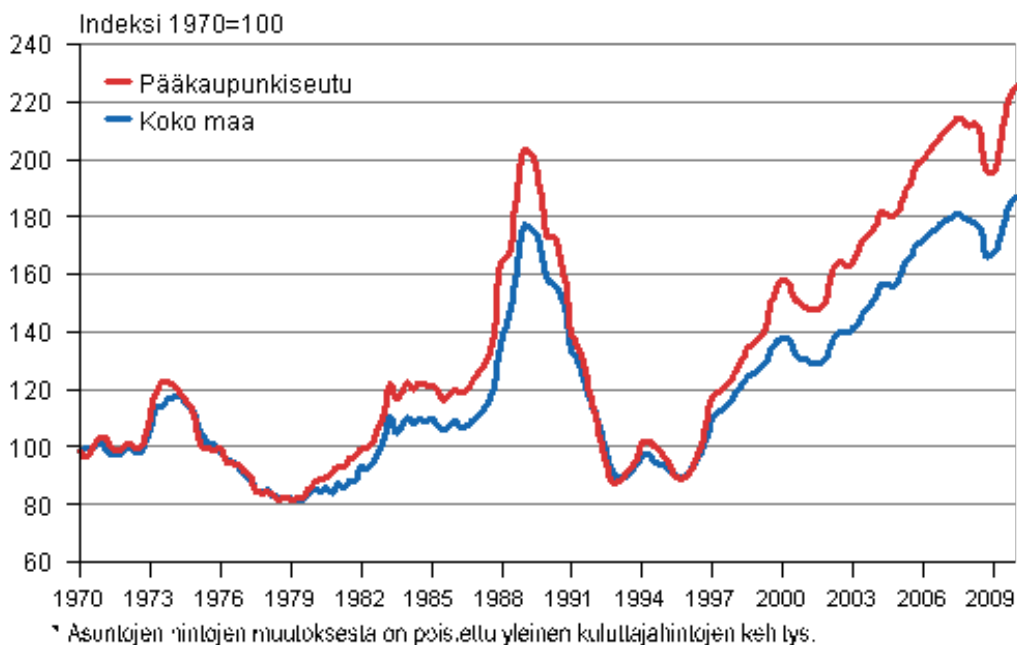
Suomessa oli vuonna 2015 yhteensä 903 000 vuokra-asuntoa (SVT, 2016). ARA-vuokra-asuntoja eli valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja oli 374 000 (ARA, 2016). Kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista oli yksityishenkilöiden omistuksessa ja loput asuntosijoitusyhtiöiden, rahoituslaitosten ja rahastojen omistuksessa. Vuokranantajien kokonaisryhmästä yksityishenkilöt muodostavat merkittävän osan. Asuntosijoittamisen suosion syiden taustalla on tämänhetkinen matala korkotaso, muiden sijoitustuotteiden matalat tuotot sekä kova kysyntä vuokra-asunnoissa (Pellervon taloustutkimus, 2018). Vuokratuloa saavien henkilöiden lukumäärä Suomessa on kuvattu kuviossa 2.:



Kuvio 2. Vuokratuloa saavien henkilöiden lukumäärä Suomessa (Pellervon taloustutkimus, 2018).

Vuokratulojen tilastosta, kuviosta 2, nähdään, että yksityishenkilöiden lukumäärä vuokratulojen saajana on kasvanut vuosien 2006–2016 välisenä aikana noin 76 500 henkilöllä. (Pellervon taloustutkimus, 2018.)

Asuntomarkkinat ovat olleet Suomessa nousussa 1990-luvun puolivälistä lähtien ja samaan aikaan asuntomarkkinoiden erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ovat kasvaneet. Hintojen kehityksessä muu Suomi on jäänyt pääkaupunkiseutua selvästi jälkeen. Kuviosta 3 nähdään kasvanut hintaero vanhojen kerrostaloasuntojen kohdalla.



Kuvio 3. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi, vertailussa pääkaupunkiseutu ja koko Suomi. Indeksi 1970 = 100 (Tilastokeskus, 2019).

Perinteisesti asuntosijoittaminen nähdään toiminnaksi, jossa asuntosijoittaja ostaa asunnon, vuokraa sen ja kasvattaa omaisuuttaan vuokratuloilla sekä asunnon mahdollisella arvonnousulla. Verrattaessa asuntosijoittamista ja perinteistä osakesijoittamista, eroaa ne huomattavasti toisistaan. Asuntosijoittaminen, kuten sijoittaminen ylipäätään, on pitkäjänteistä ja malttia vaativaa toimintaa. Sijoittajalle asuntosijoittaminen tuo säännöllistä kassavirtaa, omaisuuden arvonnousua, mahdollisuuden hyödyntää velkavipua, suojautua inflaatiota vastaan sekä parantaa pääoman asemaa. Sijoittaja saa asuntoihin sijoittamalla hajautushyötyä ja portfolion kokonaisriksiä pienemmäksi, koska korrelaatio asuntojen ja muiden sijoitusmuotojen välillä on ollut tavanomaisesti alhainen. Asunnoissa on perinteisesti ollut tuoton ja riskin

välinen suhde parempi kuin osakkeissa ja joukkovelkakirjalainoissa yleisesti. (Sirmans & Jaffe, 1988.)

Vuonna 2019 Verohallinnolle vuokratuloja ja vuokratappiota ilmoitti vajaa 400 000 henkilöä. Ilmoittavien henkilöiden määrä on kasvanut 22 prosenttia viimeisen viiden vuoden aikana. Vuonna 2014 Verohallinnolle ilmoitti vuokratuloja ja -tappiota yhteensä 324 000 henkilöä, kun vuonna 2019 ilmoittavien henkilöiden määrä oli 394 000. Ilmoittajien määrän kasvamisen yhtenä syynä ovat alustat, joiden avulla omaa kotia on mahdollista vuokrata yksittäisiä päiviä. Vuokratuloiksi katsotaan esimerkiksi Airbnb-tulot, ja ne tulee ilmoittaa verotuksessa. Euromääräiset vuokraamisesta saatavat tulot ovat kasvaneet viidessä vuodessa 25 prosenttia. Verohallinnolle ilmoitettiin vuonna 2014 vuokratuloja yhteensä 1,48 miljardia euroa, kun vastaavasti vuonna 2019 vuokratuloja ilmoitettiin 1,85 miljardia euroa. (Verohallinto, 2021D.)

Vuonna 2019 eniten vuokratuloja Verohallinnon mukaan saivat 55–59-vuotiaat, yhteensä 218 miljoonaa euroa. Vuonna 2014 vuokratuloja saivat eniten sekä luku- että euromääräisesti 65–69-vuotiaat. (Verohallinto, 2021D.)

Likviditeetin kannalta eri sijoitusmuodoilla on huomattavia eroja. Pörssinoteeratut osakkeet ja rahastot ovat helposti muutettavissa rahaksi, kun taas asuntojen likviditeetti on useampia muita sijoitusmuotoja heikompi. Asunnot ovat omaisuuserältään epälikvidejä, koska niiden muuttaminen rahaksi on toisinaan hidasta ja asuntojen myynnissä voi kulua suhteellisen pitkäkin aika. (Olkkonen, Kaleva & Land, 1997.)

Sijoitussalkkuun voidaan tuoda vakautta asuntosijoituksilla, sillä asuntojen arvon heilahtelut ovat yleensä maltilliset markkinatilanteen mukaan. Asuntosijoituksia voidaan pitää muiden sijoitusmuotojen joukossa vähäriskisinä ja varmaa tuottoa tuottavana sijoitusmuotona (Kare, 2004). Asuntosijoittamisen yhtenä hyvänä puolena voidaan pitää asunnon vakuusarvoa, joka pankista riippuen on 70-75 prosenttia asunnon velattomasta

hinnasta. Vakuusarvo mahdollistaa suurenkin velkavivun käytön ja huomattavasti suuremmat voitot. (Hjorth, 2011.)

Sijoituskohteena asunnot tyypillisesti tuottavat vuokratulojen muodossa säännöllistä kassavirtaa, ja harvasta muusta sijoitusmuodosta saa vastaavanlaista jatkuvaa tuottoa sijoittajalle. Esimerkiksi osakkeista saatavat osinkotulot tuloutuvat sijoittajalle kassavirtana vain kerran vuodessa. Viime vuosina vuokratulojen ja asuntojen hintojen nousu on ollut kotitalouksien tulojen nousua nopeampaa. Vuokrien viime vuosien nopea kasvu selittyy talouden hitaalla kehityksellä ja epävarmuuden kasvulla, jotka vastaavasti kasvattavat kysyntää vuokramarkkinoilla. (Alho ja muut, 2018.)

Sijoitussalkkua voi tasapainottaa osakkeiden lisäksi myös kiinteistöihin, sillä osakkeiden ja kiinteistöjen tuottojen välillä ei ole voimakasta korrelaatiota. Muihin omaisuusluokkiin verrattuna kiinteistöillä ei ole yhtä voimakasta volatilitettä, sillä kiinteistöt reagoivat hitaammin talouden muutoksiin kuin useammat muut sijoitusinstrumentit. (Hoesli & Lenkander, 2008.)

Orava ja Turunen (2017, s. 17–20) esittää kirjassaan kymmenen hyvää syytä valita asuntosijoittaminen:

1. Tasainen kassavirta

Sijoitusasunnot tarjoavat vuokrattuna tasaista kassavirtaa vuodesta toiseen. Harva muu sijoitusmuoto antaa yhtä tasaisen ja helposti ennustettavan rahavirran sijoittajalleen.

2. Kohtuullisen vakaa hintakehitys

Historiallisesti tarkasteltuna asunnot ovat olleet kohtuullisen vakaa sijoituskohde, ja hintojen heilahtelu on ollut esimerkiksi osakkeita maltillisempaa.

3. Velkavipu

Säännöllinen kassavirta ja kohtuullinen hintavakaus vaikuttavat siihen, että pankin myöntävät asuntoihin mielellään lainaa eli velkavipua asuntosijoitukselle. Sijoitusasuntoa varten lainan saaminen on huomattavasti helpompaa kuin lainarahan saaminen muita sijoitusmuotoja varten. Tyypillisesti asuntojen vakuusarvo on 70–80 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Velkavivun avulla oman pääoman tuotot saa nostettua hyvälle tasolle.

4. Riskienhallinta

Sijoittajan on mahdollista ostaa asunto usein suhteellisenkin pienellä omalla pääomalla, sillä asuntoihin lainan saaminen on suhteellisen helppoa. Sijoitusasuntoja ollessa kolme tai neljä kappaletta kassavirtariski pienenee huomattavasti verrattuna yhden sijoitusasunnon tilanteeseen. Asuntosijoittajan, joka on riippuvainen yhdestä vuokralaisesta, kuukausittainen kassavirta saattaa mennä pakkaselle huoneiston tai taloyhtiön remontin vuoksi. Tilanne on jo huomattavasti parempi esimerkiksi kolmen asunnon kanssa, sillä jos kolmesta asunnosta yksi joutuu esimerkiksi putkiremontin alle, vuokratuloa tulee kuitenkin kahdesta muusta asunnosta ja kuukausittainen tulovirta pysyy plussalla.

5. Hyvät tuotot

Useissa Suomen kaupungeissa asuntosijoittaminen tarjoaa kohtuullisen hyvää vuokratuottoa, 4–6 prosenttia. Tuottoja voi parantaa ja riskejä hallita, kun asuntojen ostamiseen käyttää maltillisesti velkavipua. Esimerkiksi 50 prosentin velkavivulla, kuuden prosentin vuokratuotolla ja kolmen prosentin korolla oman pääoman tuotoksi saadaan 10,6 prosenttia (veroja ei ole huomioitu tuotoissa).

Tuotto prosenttia 10,6 voi verrata rahastojen ja osakkeiden tuottoihin, jotka vaihtelevat suuresti. Velkavipua hyödynnettäessä matalan korkojen aikaan päästään yli kaksinumerosiin tuottoihin.

6. Asuntomarkkinoilla syntyvät hinnoitteluvirheet

Monelle suomalaiselle asunto on enemmänkin koti kuin sijoitus, ja asuntokauppaan liittyy useasti paljonkin tunteita. Tunnetekijät asuntoa ostaessa tai myydessä johtavat ajoittain hinnoitteluvirheisiin. Kuolinpesät, eronnut pariskunta tai perheet, joissa lapset ovat muuttamassa omilleen, saattavat luopua asunnoistaan huomattavasti markkinahintaa alhaisempaan hintaan – toisin kun pörssissä, jossa osakkeiden tarkka hinta on jokaisena kaupankäyntihetkenä tarkalleen tiedossa.

7. Vaikutusmahdollisuudet

On olemassa monia keinoja, joilla asunnon omistaja voi vaikuttaa sijoituksensa tuottoon, kuten esimerkiksi kohdekaupungin valinta, oikeanlainen asunto ja sopiva taloyhtiö, asunnon remontointitarpeet ja -menetelmät, vuokralaisen valinta ja taloyhtiön yhtiökokouksissa sekä mahdollisesti myös hallituksessa vaikuttaminen.

8. Asuntosijoittamiseen liittyvä vaiva karkottaa osan sijoittajista pois

Asuntosijoittamisen vaiva kannattaa kääntää positiiviseksi eduksi, sillä kaikilla ei riitä aika, osaaminen, kiinnostus, rahat ja vakuudet asuntosijoittamiseen. Huomattavasti useampi tekisi asuntosijoittamista, jos se olisi vaivatonta ja helppoa.

9. Mielenkiintoinen harrastus

Kun asuntosijoittamisen makuun on päässyt, ei siitä hevin malta luopua. Asuntosijoittajana ympäristöstä kiinnostuu aivan toisella tavalla kuin aiemmin ja asuntojen kohdekaupunkien asiat kiinnostavat enemmän, ja uutiset alueen opiskelu- sekä työpaikoista pistävät silmään. Asuntosijoittajan näkökulmasta kerrostaloja ja asuntoja tulee katsottua aivan uusin silmin. Asuntosijoittaminen tuo myös mielenkiintoisen lisäaspektin muuhun elämään.

10. Eettinen sijoitusmuoto

Hyviä vuokranantajia tarvitaan aina, sillä ihmiset tarvitsevat koteja eikä kaikilla ole mahdollisuutta tai halua ostaa omaa kotia.

2.3 Asuntosijoittamisen vertailu muihin sijoitusmuotoihin

Puttosen ja Kivisaaren (1997, s. 166) mukaan asuntosijoittamisessa on paljon erityispiirteitä, jotka erottavat asuntosijoittajat muista sijoitusmuodoista, ja onnistuakseen se vaatii paljon perehtymistä ja huolellisuutta. Asuntosijoittamisen erityispiirteitä ovat vaadittavien investointien suuruus, asuntojen hankala jaettavaus, heterogeenisuus sekä asuntojen kalliit ja vaativat hallinnointi- ja huoltotehtävät.

Asuntosijoittamisen erityispiirteet ja muut sijoitusmuodot eroavat monessakin suhteessa toisistaan ja ne kilpailevat samoista sijoittajien pääomista, jonka vuoksi ominaisuuksia on syytä tarkastella suhteessa toisiinsa. Talouden yleinen kehitys sekä pääomamarkkinoiden eri sijoitusmuotojen tuottojen kehitys on sidoksissa toisiinsa monilla tavoin. (Olkkonen ja muut, 1997, s. 19.)

Asunnot ovat historiallisesti tarkasteltuna olleet melko vakaa sijoituskohde, ja asuntomarkkinoilla hintojen vaihtelut ovat olleet muita hyödykemarkkinoita maltillisempia. Muihin sijoitushyödykkeisiin verrattuna asuntojen vakuusarvot ovat korkeat, mikä mahdollistaa sijoituksen rahoittamisen lainalla ja siten tehokkaan velkavivun hyödyntämisen. (Miles 1994, s. 8.)

Oravan ja Turusen (2017) mukaan asuntosijoittamisen suurimpia etuja ovat vieraan pääoman käyttäminen ja velkavivun tehokas hyödyntäminen. Kun osakesijoitusta verrataan asuntosijoitukseen, on lainan saaminen asuntosijoittamiseen huomattavasti helpompaa kuin osakesijoittamiseen. Osakesijoittamisen lainansaantimahdollisuuksia heikentää osakemarkkinoihin kuuluva epävarmuus, osakkeiden pienempi vakuusarvo ja epävarmempi kassavirta. Velkavivun hyödyntäminen asuntosijoituksissa onnistuu

yleensä suhteellisenkin helposti, ja tällöin sijoitetulle pääomalle on mahdollista saada parempaa tuottoa.

Asuntosijoittamisen merkittävä etu tehokkaan velkavivun lisäksi on säännöllinen kassavirta. Harvassa muussa sijoitusmuodossa on saatavana yhtä säännöllistä ja helposti ennustettavissa olevaa kassavirtaa kuin asuntosijoittamisessa. Vuokrattuna sijoitusasunto takaa sijoittajalle kuukausittain tasaisen kassavirran, joka muodostuu saatavasta vuokrasta vähennettynä asunnon kuluilla. (Galaty ja muut, 1994, s. 323–324.)

Asuntosijoittaminen vaatii esimerkiksi arvopaperisijoittamiseen verraten huomattavasti enemmän vaivannäköä. Osakesijoittaja saa hoidettua osakekaupat lähestulkoon missä tahansa eivätkä sijoitukset varsinaisesti vaadi säännöllistä ylläpitoa, kun taas asuntosijoittajalta puolestaan vaaditaan asunnon hankkimiseen, kunnossapitoon ja vuokrauksen hoitamiseksi huomattavasti enemmän työtä. Vaivannäöstä on positiivista hyötyä, sillä asuntosijoittaminen ei onnistu kaikilta ja tämä puolestaan luo etumatkaa ja paremmat menestymisen mahdollisuudet. (Orava ja Turunen 2017, s. 44.)

Sijoittajalla ei ole useimmissa sijoitusmuodoissa juurikaan vaikutusmahdollisuuksia, kun taas asuntosijoittamisessa sijoittajalla on merkittäviä mahdollisuuksia vaikuttaa sijoituksen arvoon ja tuottoon. Vaikuttavia asioita asuntosijoittamiseen ovat asunnon sijainti, koko, kunto sekä taloyhtiön tilanne. Sijoittaja voi merkittävästi vaikuttaa saamaansa tuottoon pienellä remontoinnilla ja huolellisella vuokralaisen valinnalla. Yhtiökokouksiin osallistuminen ja taloyhtiön hallitukseen hakeutuminen mahdollistavat osallistumisen sijoitusta koskeviin päätöksiin, kuten esimerkiksi tuleviin remonteihin. Asuntosijoittamisessa vaikutusmahdollisuudet ovat huomattavasti paremmat kuin esimerkiksi osakesijoituksessa. (Orava ja Turunen 2017, s. 44.)

Sijoituskohteiden likviditeetissä on merkittäviä eroja, sillä osa sijoituskohteista on likvidejä ja helposti rahaksi muutettavissa. Asunnoissa likviditeetti on muita sijoituskohteita huonompi. Omaisuuserältään asunto on epälikvidi, sillä asunnon

muuttaminen nopeasti rahaksi on vaikeaa. Sijoituksen realisointiin voi tilanteesta riippuen kulua pitkäkin aika. (Olkkonen ja muut, 1997, s. 16.)

2.4 Asuntosijoittamisen strategiat

Olkkonen ja muut (1997, s. 201–202) jaottelevat asuntosijoittajat kahteen ryhmään asuntosijoitustoiminnan aktiivisuuden perusteella. Strategiat kuvaavat sijoittajan toimintatapaa sijoitusten omistamisessa ja hallinnassa, ja niiden perusteella sijoittaja voi valita asuntosijoitusstrategian aktiivisen tai passiivisen strategian väliltä. Aktiivisen sijoitusstrategian sijoittaja uskoo voivansa saavuttaa markkinoiden keskiarvoa parempaa tuottoa aktiivisella toiminnallaan. Aktiivisella salkunhallinnalla salkun rakennetta pyritään olosuhteiden mukaan muuttamaan ja salkkuun etsitään alihintaisia kohteita, jotka tuovat lisäarvoa. Aktiivinen sijoittaja pyrkii maksimoimaan salkkunsu tuoton.

Passiivinen sijoittaja ei usko saavuttavansa aktiivisella toiminnalla lisähyötyjä eikä sijoittaja usko omaavansa kykyä ennustaa markkinoita muita paremmin tai omaavansa informaatiota, jonka avulla hän pystyisi saavuttamaan keskimääräistä tuottoa parempia tuottoja. Passiivinen sijoittaja ei ole halukas muuttamaan salkun rakennetta ilman erityisen hyvää syytä eikä hän hae aktiivisesti markkinoilta uusia edullisia sijoituskohteita. Sijoittaja pyrkii salkkua rakentaessaan mahdollisimman lähelle indeksien rakennetta. (Olkkonen ja muut, 1997, s. 201–202.)

Sirmans ja Jaffe (1988) jaottelevat asuntosijoittajat kahteen ryhmään sijoituksesta tavoiteltavan tuoton mukaan: sijoittajiin, jotka tavoittelevat varallisuuden kasvua ja sijoittajiin, jotka hakevat tulorahoitusta ja kassavirtaa.

Asuntosijoittajalla on kaksi eri tapaa tavoitella asuntosijoittamisella tuottoa. Sijoittaja, joka keskittyy asunnon arvonnousuun, pyrkii ostamaan asunnon alle markkinahinnan ja myymään sen voitolla. Sijoittaja, joka puolestaan keskittyy vuokratuottoihin, pyrkii tekemään tuottoa pitkällä tähtäimellä. Asuntosijoittajan, joka keskittyy vuokratuottoihin, sijoittamisen peruskaava on: osta asunto, käytä velkavipua, nosta vuokratasoa inflaation

mukaisesti, anna asunnon arvonnousulle mahdollisuus sekä myy asunto ja aloita prosessi alusta. Asuntosijoittajan, joka keskittyy arvonnousuun, tulee löytää ostettava asunto alle markkinahinnan ja nostaa asunnon arvoa remontoimalla. (Haight & Singer, 2005.)

Asuntosijoittajat voidaan jakaa kahteen ryhmään myös tuottojen tavoittelun osalta arvonnousua tavoitteleviin ja tulorahoitusta ja kassavirtaa havitteleviin. Arvonnousua tavoittelevat sijoittajat odottavat saavansa tuotot asuntojen arvonnousun sekä asunnosta saatavan myyntivoiton kautta. Asuntosijoitusten tulorahoitukseen ja kassavirtaan keskittyvät sijoittajat luottavat vuokratulojen tasaisiin ja jatkuviin kassavirtoihin. (Sirmans & Jaffe, 1998.)

Sijoittaja, joka tavoittelee asunnon arvonnousua, pyrkii siihen, että asunnon myyntihinta on hankintahintaa korkeampi. Asunnon arvo voi nousta, mikäli alueen asuntojen markkinahinnat nousevat, asunto ostetaan alle markkinahinnan tai asunnon arvo nostetaan remontoimalla järkevin kustannuksin ja myydään asunto pois. Viimeksi mainittua tapaa kutsutaan asuntoplippaamiseksi. (Kaarto, 2015.)

Velkavipu mahdollistaa sijoittajalle hyvän kassavirran tavoittelun, sillä velkarahan avulla on mahdollista ostaa useampi asunto kuin pelkästään omilla säästöillä. Vahvaan kassavirtaan panostavan sijoittajan on tärkeä tiedostaa kuinka paljon velkarahaa hän voi ottaa, jotta kaikkien asuntojen kaikki kulut tulee hoidettua. Tärkein tavoite kassavirtaan panostavalla sijoittajalla on vahva ja mielellään positiivinen kassavirta. Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että saatavat vuokratulot kattavat asunnon vastikekulut, pankkiin maksettavat korot, lyhennykset ja verot sekä kulujen jälkeen kassavirrasta jää vielä rahaa. Positiivisen kassavirran vastakohta on negatiivinen kassavirta, ja tällöin vuokratulot eivät riitä kattamaan edellä mainittuja kuluja. Asuntosijoittajan panostaessa kassavirtaan, pyrkii sijoittaja haalimaan mahdollisimman monta positiivisen kassavirran omaavaa asuntoa asuntosalkkuunsa. (Kaarto, 2015.)

Merkittävä etu asuntosijoittamisessa on velkavivun tehokas hyödyntäminen. Velkavivun lisäksi säännöllistä kassavirtaa voidaan pitää asuntosijoittamisen etuna. Kassavirta muodostuu sijoitusasunnosta saatavien vuokratulojen ja asunnon kulujen välisestä erotuksesta. Asuntosijoittajalle sijoitusasunto tuottaa kuukausittain tasaista kassavirtaa. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisen säännöllinen kassavirta ja ennustettavuus on poikkeuksellista. (Galaty, Wellington & Robert, 1994.)

Asuntosijoittamisessa voidaan ansaita arvonnousulla ja kassavirtojen avulla. Sijoitusstrategia, joka on ennalta päätetty, määrittelee pitkälti, kummalla tavalla pyritään tuloja hakemaan. Erona näiden kahden strategian välillä on se, että arvonnousulla tehdään rahaa ja kassavirralla kerätään omaisuutta. Arvonnousustrategia perustuu yleensä asunnon lyhyisiin omistuksiin, kun taas kassavirtastrategia perustuu puolestaan asuntosijoittamiseen pitkällä aikavälillä. (Kaarto, 2015.)

Asuntosijoittamisen strategia voidaan jaotella kolmeen eri luokkaan tuotto- ja riskiominaisuuksien perusteella: core, opportunistic ja value added. Core-sijoittaja hakee sijoitukselleen turvallista tuottoa, ja core-strategia perustuu matalaan riskiin sekä tuottoon. Core-strategian haasteena yksityishenkilölle on matala tuottotaso, jonka vuoksi kassavirta voi jäädä negatiiviseksi, mutta strategiaa voidaan harjoittaa suurella omalla pääomalla, jolloin lainan hoitokulut eivät ole suuret. Core-strategia sopii instituutioille, jotka arvostavat turvallista tuottoa. (Roininen, 2018.)

Opportunistic-strategia sijoittaja hakee sijoituksilleen korkeaa riskiä ja tuottoa. Riskinotto voi tapahtua esimerkiksi rakentamalla itse asuntoja, riskisimmille paikkakunnille sijoittamalla tai ostamalla pienellä pääomalla vanhoja asuntoja paikkakunnilta, jotka ovat muuttotappiollisia. Tärkeää strategian kannalta on se, että sijoittajalla on useampi toteutuskelpoinen exit-suunnitelma ja sijoittajalla tulee olla kokemusta sekä osaamista. (Roininen, 2018.)

Value added-strategiassa tasapainotellaan core-strategian ja opportunistic-strategian välissä. Value added-strategiassa pyritään korkeampiin tuottoihin välttämällä opportunistic-strategian korkeat riskit. Haasteena strategiassa on löytää tasapaino tuoton ja riskin välille. Ilman riskinottoa strategia muuttuu core-tyyliseksi ja tällöin tuottotaso jää odotettua matalammaksi. (Roininen, 2018.)

2.5 Asuntosijoittamisen tuotot

Aikaisemmissa tutkimuksissa on ollut ristiriitaisia näkemyksiä liittyen asuntosijoittamiseen ja siihen voidaanko asuntosijoittamisessa soveltaa luotettavasti ja toimivasti malleja, jotka kuvaavat rahoituksen tuoton muodostumista. Joidenkin tutkimusten mukaan tyypilliset osakemarkkinoiden teoriat toimivat asuntomarkkinoilla hyvin, kun taas vastaavasti joissain tutkimuksissa on saatu mallien vastaisia tuloksia, joiden perusteella mallien toimivuutta asuntomarkkinoilla on kyseenalaistettu.

Riskiin suhteutettuna asuntojen keskimääräiset tuotot ovat tyypillisesti olleet melko korkeita, ja näkemys on ristiriidassa tuoton ja riskin välistä suhdetta kuvaavien mallien, kuten CAP-mallin, kanssa. Tuotto ja riski ovat mallien mukaan kiinteästi suhteessa toisiinsa: isoja tuottoja voidaan saavuttaa isoja riskejä ottamalla ja matalia tuottoja voidaan saavuttaa vain matalalla riskitasolla. (Chun, Sa-Aadu & Shilling, 2004.) Fama ja French (1992) ovat myös kritisoineet CAP-mallin käyttöä, sillä mallilla ei pystytä heidän mukaansa selittämään historiallisia tuottoja eikä ennustamaan tulevia tuottoja.

Puttosen ja muiden (1997) mukaan asuntosijoituksiin on vaikea soveltaa sellaisia mittareita, jotka kuvaavat tuottoa ja riskiä, sillä luotettavan keskihajonnan mittaaminen on hankalaa, kiinteistöistä saatava hintadata perustuu kiinteistöarvioihin, kiinteistöt eivät ole helposti realisoitavissa ja indeksit kiinteistöalalla ovat puutteellisia sekä epämääräisiä.

Puttonen ja muut (1997) ovat listanneet syitä siihen, miksi asuntomarkkinoilla ei toteudu CAP-mallin oletukset. CAP-malli olettaa, että sijoituskohteet ovat markkinoitavissa ja

jaettavissa osiin, mutta kiinteistöjen kohdalla tämä ei pidä paikkaansa. Asuntojen myyminen voi olla vaikeaa ja niitä pidetään epälikvideinä sijoituskohteina. CAP-malli olettaa, ettei markkinoilla ole transaktiokustannuksia tai veroja, mutta asuntojen kohdalla kyseiset kustannukset ovat merkittäviä. Lisäksi oletetaan, että sijoittajien odotukset ovat homogeenisiä, mutta asuntomarkkinoilla, jotka ovat epälikvidejä, näin ei kuitenkaan ole.

Asuntomarkkinoille voidaan Kuosmasen (2002) mukaan toimivasti soveltaa osakemarkkinoille tyypillisiä teorioita, vaikka osake- ja asuntomarkkinat ovat toisistaan huomattavasti poikkeavia. Kuosmasen tutkimuksessa osakesijoitukset ja asuntosijoitukset ovat mukana Suomen markkinoilla, ja tutkimuksessa on sovellettu CAP-mallia asuntomarkkinoilla vallitsevan systemaattisen riskin ja tuoton välisen suhteen selvittämiseksi.

Asunnoista saatavat tulot voidaan Allenin (1989) mukaan jakaa neljään luokkaan seuraavasti:

1. Kassavirta
2. Arvonnousu
3. Vieraan pääoman velan vipuvaikutus
4. Verohyödyt

Asunnon vuokrauksessa kassavirta muodostuu saataviin vuokratuloihin, joista on vähennetty asunnon ylläpitokustannukset, mahdolliset lainankulut ja asunnon muut menot. Tavoitteena on, että asunnon tuottamat tulot ovat menoja suuremmat, jolloin asunto jatkuvasti tuottaa positiivista kassavirtaa. (Galaty ja muut, 1994.)

Asunnon arvonnousu perustuu asunnon myyntihinnan ja hankintahinnan väliseen erotukseen. Myyntihinnan ollessa hankintahintaa korkeampi, asunnon arvo on nousnut ja sijoittaja tekee myyntivoittoa. Arvonnousua pidetään kassavirtoja suurempana tulonlähteenä, mutta vuokratuloista saatava kassavirta on tehokkaampi ja varmempi

tapa kerätä asunnosta tuottoa. (Orava & Turunen, 2017.) Sijoittaja voi aktiivisella toiminnallaan parantaa sijoitusasunnon arvonnousua toisin kuin monessa muussa sijoituslajissa. Arvonnousua voidaan saada esimerkiksi ostamalla huonokuntoinen asunto hyvältä sijainnilta ja hyvältä alueelta ja remontin voi toteuttaa pienillä remonttikuluilla. Nauttiakseen asunnon arvonnoususta asuntosijoittajan ei tarvitse myydä asuntoaan, sillä asuntojen arvojen noustessa niiden vakuusarvot nousevat ja sijoittajan on mahdollista ottaa pitää lainaa uusia asuntoja varten. (Kaarto, 2015.) Vieraan pääoman velan vipuvaikutusta käsitellään tarkemmin luvussa 3.4 ja verohyötyjä käsitellään tarkemmin luvussa 3.6.

2.6 Asuntosijoittamisen kulut

Asunnon hoitovastikkeen voi vähentää vuokratuloista niiltä kuukausilta, joilta asunnosta saa vuokratuottoa. Hoitovastike tulee aina vähentää samana vuonna, kun ne on maksettu. (Verohallinto, 2021B.)

Sijoitusasuntoon kohdistuvan pääomavastikkeen voi usein vähentää, mutta on olemassa tilanteita, jossa vähennystä ei voi tehdä. Pääomavastikkeen vähennysoikeus riippuu siitä, miten taloyhtiön kirjanpidossa on käsitelty pääomavastikkeet eli onko pääomavastikkeet tuloutettu vai rahastoitu. Tuloutuksessa pääomavastikkeet luetaan taloyhtiön tuloksi, ja tällöin pääomavastikkeet voi vähentää vuokratuloista. Rahastoimisessa pääomavastikkeet rahastoidaan taloyhtiön kirjanpidossa, ja tällöin pääomavastiketta ei voi vähentää vuokratuloista. Pääomavastikkeet lisätään sijoitusasunnon hankintamenuun ja huomioidaan asunnon myynnin yhteydessä luovutusvoittoa laskettaessa. (Verohallinto, 2021B.)

Asuntosijoittamisessa merkittävä etu on velkavivun tehokas hyödyntäminen ja suurenkin velkarahan käyttö alhaisen korkotason vallitessa mahdollista ja kannattavaa, toisin kuin monessa muussa sijoituslajissa. Sijoittaja hyötyy velan vipuvaikutuksesta, kun velkarahoitukseen liittyvät kulut ovat pienemmät kuin sijoituksesta saatavat tuotot. (Sirmans & Jaffe, 1998.) Velkarahoitusta käytettäessä kasvaa myös sijoituksiin liittyvät

riskit, mutta odotettu oman pääoman tuotto voi kasvaa merkittävästi vieraan pääoman avulla. (McDonald, 2007.) Velkavipua käsitellään tarkemmin luvussa 3.4.

Osaava asuntosijoittaja pystyy hyödyntämään asuntosijoituksissaan erilaisia verovähennyksiä, ja lähtökohtaisesti kaikki sijoitusasuntoihin ja sijoitustoimintaan liittyvät kulut ovat vähennyskelpoisia. Vähennyskelpoisia kuluja on muun muassa uudet kodinkoneet, remontointi, matkakulut asunnon hoitoon liittyen sekä asuntosijoittamiseen liittyvä koulutus. Vuokratuloista voidaan suoraan vähentää lainan lyhennykset ja korot. (Orava ja Turunen, 2017.)

Sijoittajan täytyy ottaa huomioon asuntoa ostaessa useita kuluja, jotka liittyvät asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittamisessa verovähennettäviä kuluja ovat vesimaksut, hoitovastike, pääomavastike, remonttikulut, irtaimen omaisuuden hankinta, kalustetun asunnon vuokraus, vuokraustoiminnan tappio, lainan korot ja järjestelykulut. Lisäksi välityspalkkiot, jotka liittyvät asunnon hankintaan, myyntiin tai vuokraustoimintaan, ovat vähennettävissä. Asuntosijoittamista tuetaan verovähennyksin, sillä asuntosijoittaminen on tulonhankkimistoimintaa. Verovähennettävät kulut tulee vähentää samana vuonna, jolloin ne on maksettu. (Verohallinto, 2021C.)

Vaikka vuokraustoiminnasta voi vähentää kuluja, liittyy vähennyksiin myös rajoituksia. Asunnosta, joka on vuokrattu alihintaan, ei saa vähentää kaikkia kuluja vaan korkeintaan kulut vuokratulojen verran. Remonttikulujen vähentämisessä vaikuttaa vähennyksiin se, onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus. Vuosikorjauksessa esimerkiksi maalataan seinät, uusitaan ovet tai kodinkoneet, ja huoneisto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Perusparannuksessa puolestaan parannetaan huoneiston laatua ja tasoa asentamalla esimerkiksi parvekelasit tai parantamalla rakennelmia ja järjestelmiä. Vuosikorjauksesta aiheutuneet kulut voidaan vähentää vuokratuloista sinä vuonna, jolloin kulut on maksettu. Perusparannusmenot vähennetään vuosittaisina poistoina tai asunnon myynnin yhteydessä. (Verohallinto, 2021B.)

Asuntosijoittaja maksaa asunnon ostosta varainsiirtoveron, joka on vuoden 2021 verotuksen mukaan 2 prosenttia asunto-osakkeiden osalta. Varainsiirtovero tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa asunnon ostosta. Sijoitusasunnon ostossa ei voida hyödyntää ensiasunnon ostajan verohyötyä, ellei asuntoa osteta ensiksi omaksi vakituiseksi asunnoksi vähintään kahden vuoden ajaksi. Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverohyödyn menettää, jos asunto ostetaan suoraan sijoitusasunnoksi. (Verohallinto, 2021D.)

2.7 Asuntosijoittamisen riskit

Kuten kaikkeen sijoittamiseen, niin myös asuntosijoittamiseenkin liittyy riskejä. Asuntosijoittamisessa riskit eivät ole kaikille samat, vaan riskit riippuvat sijoittajan osaamisesta ja kokemuksesta, velan määrästä, asuntojen sijainnista, koosta ja kunnosta sekä vuokralaisen valinnasta.

Montgomery (1976) jakaa riskianalysoinnin kolmeen eri pääryhmään: riskien välttäminen ja eliminointi, riskien siirtäminen ja muuttaminen sekä riskien vähentäminen. Riskejä voidaan välttää ja eliminoida suhdannevaihteluita ennakoimalla sekä jättämällä sellainen kiinteistö pois, joka ei täytä asetettuja tavoitteita. Riskejä voidaan siirtää ja muuttaa esimerkiksi yhteisomistuksella ja vakuuttamisella, jolloin riskien kantaminen saadaan jaettua useamman osapuolen kesken. Riskejä voidaan vähentää neuvottelemalla parempia kaupan ehtoja, ostamalla kohteita hyviltä sijainneilta sekä hankkimalla informaatiota.

Oravan ja Turusen (2017) mukaan asuntosijoittamiseen liittyvät riskit vaihtelevat velan määrästä, sijoittajan taidosta ja kokemuksesta valittuun vuokralaiseen. Riskejä on olemassa myös ulkopuolisia, joita ei pysty täysin minimoimaan ja jotka ovat itsestään riippumattomia. On hyvä tiedostaa suurimmat riskitekijät ja varautua niihin. (Orava ja Turunen, 2017.)

Tuoton ja riskin vertailu on Vuorisen (1992) mukaan tärkeää, mutta tietyllä tavalla hypoteettista kiinteistöjen tapauksessa. Riskien luotettava kartoittaminen ja mittaaminen asuntosijoituksiin liittyen on muuttujien vuoksi vaikeaa ja riskianalyysi on aina puutteellisen sekä saavuttamattoman informaation vuoksi subjektiivista.

Vuokraustoiminnan perustana on asuntosijoituksesta saatavat tuotot, joten on tärkeää ottaa huomioon vuokraukseen liittyvät riskit, sillä useita riskejä on mahdollista tunnistaa ja niitä pystyy hallitsemaan. Vuokraukseen liittyvä riski muodostuu kahdesta osatekijästä: on olemassa riski, ettei asuntoon löydy vuokralaista ja eteen voi tulla tilanne, jossa vuokralainen jättää vuokran maksamatta tai vahingoittaa asuntoa. Tyhjiin vuokrakuukausiin liittyvää riskiä pystytään minimoimaan hankkimalla sellaisia asuntoja, jotka soveltuvat suurimmalle osalle vuokralaisista. Kasvukeskuksissa sijaitseviin asuntoihin ja yksiöihin on usein helpompi löytää vuokralainen kuin suurempiin asuntoihin. Vuokrattavan asunnon on hyvä olla siistikuntoinen ja vuokran on oltava oikealla tasolla, jotta asunto houkuttelee vuokralaisia. Vuokralaisriskiä on mahdollista minimoida keskustelemalla etukäteen vuokralaisehdokkaiden kanssa sekä tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot. Myös se, että vuokralaiselta vaaditaan ennen hänen muuttoaan vähintään yhden kuukauden vuokran suuruinen vuokravakuus, turvaa vuokralaisriskiä. (Orava ja Turunen, 2017.)

Asuntojen hintojen vaihtelu lisää asuntosijoittamiseen liittyvää hintariskiä. Sellaisissa kaupungeissa, joissa asuntomarkkinoiden kysyntä on tasaista, on asuntojen hintavarianssi eli hintakehityksen vaihtelu ollut pientä. Yksittäiset tapahtumat, kuten esimerkiksi työllisyysshokki, vaikuttavat merkittävästi asuntojen kysyntään pienemmissä kaupungeissa, kun taas isommissa kaupungeissa asuntojen kysyntä on tasaisempaa eikä yksittäiset tekijät horjuta kysyntää. Asuntojen hintavaihteluun liittyvät riskit ovat tyypillisesti suurempia pienemmissä kaupungeissa kuin isommissa. (Alho ja muut, 2018.)

Likviditeettiriski kuvaa Galatyn ja muut (1994) mukaan sitä, kuinka helposti, nopeasti ja kustannustehokkaasti on mahdollista tehdä kauppaa kiinteistömarkkinoilla, eli kuinka

nopeasti asunnon pystyy myymään. Lyhyellä aikavälillä asunnot eivät ole likvidejä sijoitushyödykkeitä, jolloin sijoitusta ei välttämättä pysty nopealla aikataululla myymään ilman jonkinlaista tappiota. Kiinteistömarkkinoilla likviditeettiriski on tavallisesti merkittävä, ja likviditeettiriskin suuruus riippuu paljon kohteen sijainnista sekä kansantalouden yleisestä tilasta. (Galaty ja muut, 1994, s, 333.)

Remonttiriski on asuntosijoittajalle merkittävä riski, ja erityisesti vanhoissa taloissa on suurella todennäköisyydellä tulossa erilaisia remontteja, jotka voivat aiheuttaa sijoittajalle isojakin kuluja. Isoja kulueriä asuntoihin voivat aiheuttaa esimerkiksi julkisivu-, ikkuna- ja putkiremontit, ja asunto voi olla varsinkin putkiremontin aikaan käyttökelvottomana pitkään. Sijoittajalle isot remonttikulut ja tyhjät vuokrakuukaudet ovat yhdistelmänä huono, mikäli niihin ei ole riittävästi etukäteen varautunut. Remonttiriskiä voi minimoida hankkimalla uudiskohteita tai vanhemmissa asunnoissa tutustumalla taloyhtiön kunnossapitoseelvitykseen ja pitkän aikavälin suunnitelmaan huolellisesti. (Orava ja Turunen, 2017.)

Poliittiset riskit aiheutuvat poliittisista päätöksistä, jotka voivat aiheuttaa sijoitustoiminnalle haittaa, ja niiden vaikutusta asuntosijoittamiseen on vaikeaa ennakoida, mutta väistämättä päätökset vaikuttavat asuntosijoittamiseen. Lakien muutokset, verojen korottaminen tai verovähennysoikeuden leikkaaminen ovat esimerkkejä poliittisista päätöksistä, jotka vaikuttavat asuntosijoittamiseen. (Geurts & Jaffe 1996; Orava ja Turunen, 2017, s. 220.)

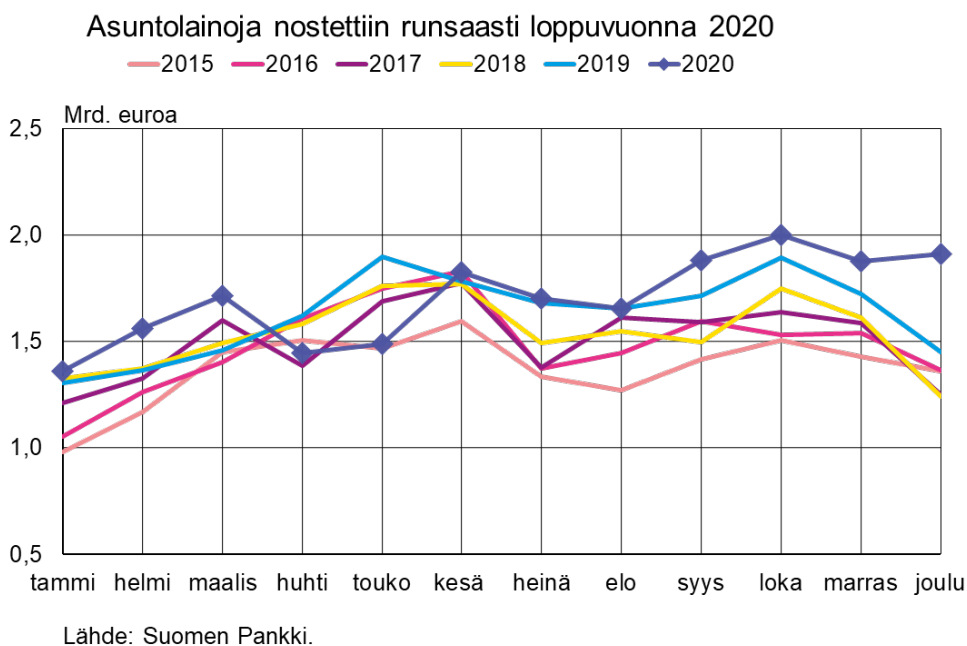
Suunnitteluriski tarkoittaa yhteiskunnan taholta tehtyjä päätöksiä, jotka luovat epävarmuutta ja vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Kaavoitus, liikennejärjestelyt ja aluepoliittiset toimenpiteet ovat esimerkkejä suunnitteluriskeistä. Suunnitteluriskiä on mahdollisuus pienentää asuntosijoittamisen maantieteellisellä hajauttamisella, jolloin päätökset, jotka tapahtuvat yhdellä alueella, eivät vaikuta koko sijoitussalkkuun. (Puttonen ja muut, 1997, s. 168–170.)

Velkaraahan liittyvillä riskeillä on merkittävä vaikutus asuntosijoittajan kassavirtaan niiden sijoittajien osalta, jotka käyttävät suurta velkavipua asunnon hankinnassa. Tarkemmin velkavipua käsitellään luvussa 3.4.

2.8 Koronan vaikutus asuntosijoittamiseen

Korona on aiheuttanut koko yhteiskunnassa poikkeuksellisen tilanteen. Vaikka viruksen aiheuttamat vaikutukset ovat jääneet Suomessa pieneksi, rajoitustoimien vaikutus talouteen on ollut kuitenkin voimakasta. Koronaa on seurannut globaali taantuma, joka vaikuttaa Suomeen viennin vähenemisen kautta. Talouden kasvu on sahanut kaikkialla maailmassa ja muun muassa työttömyys on noussut ennätyskorkealle. OECD on arvioinut, ettei maailman bruttokansantuote saavuta vuoden 2019 tasoa ainakaan kahteen vuoteen. (Vuokranantajat, 2021.)

Kotitaloudet nostivat joulukuussa 2020 uusia asuntolainoja 1,9 mrd. euron edestä, mikä on vuosi sitten vastaavaan aikaan verrattuna 460 miljoonaa euroa enemmän. Aiemmin vastaavana aikana asuntolainoja ei ole nostettu näin paljon. Asuntolainoja nostettiin syys-joulukuussa 2020 13,2 prosenttia enemmän kuin vastaavana aikana vuosi sitten. Uusia asuntolainoja nostettiin vuonna 2020 kokonaisuudessaan 4,5 prosenttia enemmän kuin vuonna 2019. Vuonna 2020 uusien asuntolainojen nostot olivat yhteensä 20,4 mrd. euroa. (Suomen Pankki, 2021.) Uusien asuntolainojen kehitystä vuonna 2020 kuvataan seuraavaksi kuviossa 4.



Kuvio 4. Uudet asuntolainat vuonna 2020 (Suomen Pankki, 2021).

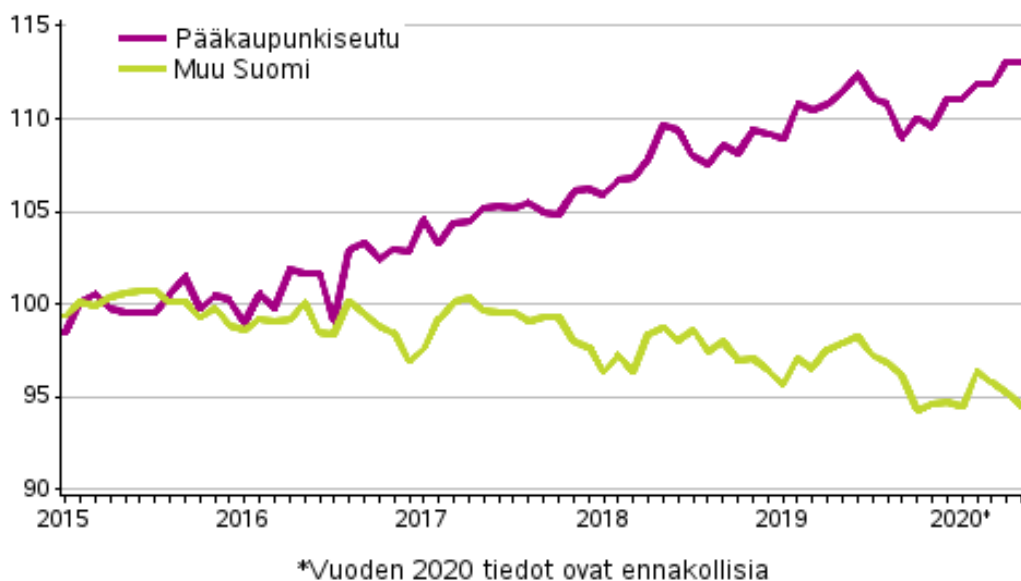
Lähes 240 000 suomalaista on hakenut 16.3.-16.6.2020 välisenä aikana lyhennysvapaita lainoihin, ja hakemuksista suurin osa koskee asuntolainoja (Finanssiala ry, 2020). Pankista riippuen lyhennysvapaita on myönnetty 6–12 kk ajalle eikä lyhennysvapaan pitämisestä ole peritty pankin palkkiota. Päätös lyhennysvapaiden myöntämiseen tehdään aina asiakaskohtaisesti. (Taloustaito, 2020.)

Heinäkuusta 2020 alkaen asuntolainojen lainakatto palautettiin takaisin 90 %:iin aikaisemmasta 85 %:sta. Muutoksella halutaan tukea asuntomarkkinoita ja reaalitaloutta, sillä epävarma taloustilanne on vaikuttanut asuntokauppoihin. Kotitalouksien velkaantuneisuuteen halutaan edelleen kiinnittää huomiota, mutta muutoksella tuetaan taloutta koronaviruspandemian keskellä. (Finanssivalvonta, 2021.)

2.9 Koronan vaikutukset asuntojen hintoihin

Alla olevasta kuviosta 5 on nähtävillä asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa vuodesta 2015 alkaen. Kuviosta saadaan luotettavampi kuvaus siitä, johtuuko hintojen vaihtelu asunnoissa koronaviruksen vaikutuksista vai onko kyse normaalista

kausivaihtelusta. Koronaviruksen aiheuttama hintojen vaihtelu on suurempaa, vaikka vuosien aikana vaihtelua on esiintynyt, mutta yksistään tartuntojen kasvu ei ole synynä asuntojen hintojen laskuun. Hintojen laskun synnä on voinut olla kysynnän heikkeneminen sekä tarjonnan väheneminen. Asunnon oston suhteen on voitu olla varovaisempia, jos on ollut tiedossa lomautuksia tai irtisanomisia. Alla olevasta kuviosta 5 nähdään asuntojen hinnat kehyskunnissa 2015–2020.



Kuvio 5. Asuntojen hinnat kehyskunnissa 2015–2020 (Tilastokeskus, 2021).

Vuodesta 2015 alkaen hintoja tarkasteltaessa hintojen vaihtelun huomataan olevan pientä ja asuntojen hinnat ovat nousseet vuosittain tasaiseen tahtiin. Tarkastelujakson aikana koronakevällä asuntojen hinnat ovat nousseet ennätyskorkealle tasolle ja kausaliteetin osalta on mahdollista pohtia, että koronavirustartunnoilla on jonkinlainen osuus asuntojen äkilliseen hintojen nousuun huhtikuussa 2020. Pääkaupunkiseudulla asuntojen tarjonta on voinut pienentyä, joka on mahdollistanut huhtikuussa asuntojen hintojen nousun. Asuntojen hintojen mahdollisesta laskusta uutisointi on voinut saada asuntojen kysynnän pysymään korkealla tasolle ja mahdollistanut näin asuntojen korkeat hinnat.

3 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Tässä luvussa käydään läpi kuinka asuntosijoittamisen tuotto muodostuu ja kuinka asuntosijoituksen vuokratuotto lasketaan, ja käydään läpi kassavirtalaskelmaa sekä velkavipua, jotka ovat asuntosijoittajalle tärkeitä tunnuslukuja.

3.1 Asuntosijoituksen tuoton muodostuminen

Asuntosijoittamisen muodostamat tuotot koostuvat asuntojen hintojen noususta sekä kuukausittaisesta vuokratuotosta. Sijoittajan, joka havittelee asuntosijoittamisella arvonnousua, tulee olla hyvä markkinatietämys, koska asunnon sijainnilla, koolla ja ostoajankohdalla on suuri merkitys arvonnousuun. Asuntoflippaaminen vaatii sijoittajalta kokemusta ja osaamista, sillä flippaamisen ideana on ostaa asunto, joka on mahdollisimman edullinen ja huonokuntoinen, teettää asuntoon remontti, joka nostaa asunnon yleisilmettä, ja myydä se mahdollisimman nopeasti eteenpäin hinnalla, joka on suurempi kuin ostohinta ja remonttikulut. (Kaarto, 2015.)

Asuntosijoittamisessa vaurastuminen vuokratuoton kautta on tehokkaampaa kuin vaurastuminen asuntojen arvonnousulla, mutta panostaminen vuokratuottoihin ja kassavirtoihin vaatii pitkäjänteistä asuntosijoittamista. Asuntoon kohdistuvaa lainaa voidaan lyhentää vuokratuotoilla, jonka jälkeen on mahdollisuus hankkia uusi asunto velkarahalla ja hyödyntää vakuutta aikaisemmasta asunnosta. Asuntosijoittaminen, joka perustuu vuokratuloihin, toimii kuin korkoa korolle -periaate. (Orava ja Turunen, 2017.)

3.2 Asuntosijoittamisen vuokratuotto

Yksi olennaisimmista laskentakaavoista asuntosijoittajalle on vuokratuoton laskentakaava. Vuokratuottoprosentti kertoo, kuinka paljon asunto tuottaa sijoitetulle pääomalle. Seuraavassa laskentakaavassa on esitetty vuokratuoton laskennassa yleisesti käytetty laskentakaava:

1)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{asunnon velaton hinta}} \times 100\% = \text{vuokratuotto\%}$$

Kaava 1. Vuokratuoton laskeminen

Edellä mainittu laskentakaava ei ota huomioon kaikkia kuluja, joten se antaa vuokratuotosta liian optimistisen kuvan. Oravan ja Turusen (2017) mukaan varainsiirtovero ja remonttikulut on hyvä ottaa huomioon vuokratuottolaskemiin, sillä remonttikulujen poisjättäminen laskelmista voi kostautua sijoittajalle. Heidän mukaansa vuokratuotto tulisi laskea seuraavasti:

2)

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

Kaava 2. Vuokratuoton laskeminen (2)

Sijoittajan tulee ottaa jo asuntoa ostaessa huomioon remonttikulut. Kaarton (2015) mukaan vuokratuottoa laskiessa on hyvä huomioida myös muut asuntoon liittyvä kulut ja hänen mukaansa vuokratuotto tulisikin laskea seuraavasti:

3)

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

Kaava 3. Vuokratuoton laskeminen (3)

Kaarton (2015) vuokratuottolaskelmassa muut kulut pitävät sisällään kuluja, jotka ovat kertyneet sijoitusasunnosta vuoden aikana. Muihin kuluihin lasketaan muun muassa vuokrauskulut, jotka liittyvät asunnon uudelleen vuokraukseen, asunnon vuosittaiset kunnossapitokustannukset ja asunnon tyhjät vuokrakuukaudet eli vajaakäyttö. Kuten luvussa 2.6 käytiin läpi, voidaan asuntosijoittamisen kuluja vähentää verotuksessa, ja vuokratuoton laskemisessa on tärkeä ottaa kaikki asunnon vuokraukseen liittyvät kulut huomioon.

3.3 Asuntosijoittamisen kassavirtalaskelma

Edellisessä luvussa 3.2 käsiteltiin vuokratuoton laskentakaavaa, jonka mukaan remonttikulut lasketaan kustannuksiksi. Vuokratuottokaava ei kuitenkaan ota huomioon remontilla aikaansaatua asunnon arvonnousua: asunnon arvo voi parhaimmillaan kasvaa enemmän kuin mitä kuluja on mennyt remonttikustannuksiin. Velkavivun käyttöä ei myöskään huomioida vuokratuoton laskentakaavassa. Edellä mainituista syistä asuntosijoittajan olisi hyvä tehdä kassavirtalaskelma asunnolle. (Huru, 2020.)

Asuntosijoittamisessa kassavirta tarkoittaa kuukausittaista vuokratuloa, jonka asuntosijoittaja saa, ja josta on vähennetty vastike, korko sekä lainanlyhennys ja muut menot. Positiivinen kassavirta on silloin, kun vuokratulot ovat suuremmat kuin vuokraamiseen ja asuntosijoittamiseen liittyvät menot. (Orava ja Turunen, 2017.)

Kassavirralla tarkoitetaan sitä, että sijoitusasunto tuottaa asuntosijoittajalle kuukausittaista tasaista kassavirtaa ja kassavirran määrä muodostuu vuokratulojen ja asunnon kulujen erotuksesta. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisen kassavirtojen säännöllisyys ja ennustettavuus on poikkeuksellista. (Galaty, Wellington & Robert, 1994.)

Kassavirtalaskelma kertoo sijoittajalle, kuinka paljon kuukausitasolla sijoittajan täytyy laittaa lisää rahaa asuntosijoitukseen asunnon hankinnan jälkeen. Kassavirran ollessa negatiivinen, tulee sijoittajan laittaa omaa rahaa vähintään kassavirran miinusmerkkisen

tuloksen verran, kun taas positiivisessa kassavirrassa asuntosijoitus tuottaa sijoittajalle kuukausittaista kassavirtaa eikä sijoittajan tarvitse sijoittaa asuntoon alkuinvestoinnin jälkeen lisää rahaa, elleivät korot nouse. (Kaarto, 2015.) Alla olevassa kaavassa 4 on nähtävillä esimerkki kassavirtalaskelmasta:

4)

$$\text{Vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{muut kulut} - \text{korko} - \text{vero} - \text{pääoman lyhennys} \\ = \text{kuukausittainen kassavirta}$$

Kaava 4. Kassavirtalaskelma

Kaarton (2015) mukaan kassavirran vahvuus riippuu asunnon vuokratuotosta ja kuinka hyvä se on, sekä hyödynnettävästä velkavivun määrästä. Kassavirtalaskelmaan tulee sitä suurempi miinusmerkki mitä enemmän velkarahaa käytetään. Kaarto (2015) kuvaa kassavirtaa seuraavasti: sijoittajan käyttäessä omaa rahaa 70 000 euroa ja velkarahaa 30 000 euroa, on lainan hoitaminen helpompaa ja tulos kassavirrassa vahvempi kuin jos asunnon ostossa käyttää esimerkiksi 80 000 euroa velkarahaa.

3.4 Asuntosijoittamisen velkavipu

Kuten luvussa 2.7 käytiin läpi, liittyy asuntosijoittamiseen velkariski. Muista sijoituslajeista poiketen asuntosijoittamisessa on mahdollista hyödyntää suhteellisen korkeaa velkavipua, mutta asuntosijoittajan on hyvä tiedostaa se, että mitä suurempi osuus asuntosijoituksen arvosta on velkaa, sitä suurempi riski velkavivun suhteen otetaan. Pankki antaa yleensä asunnoille vakuusarvoksi 70-80 prosenttia, mutta vakuusarvon määrä vaihtelee pankista sekä ostettavasta kohteesta riippuen.

Velaton hinta	120 000 €
Omaa rahaa	24 000 €
Lainan määrä	96 000 €
Vakuusarvo 70 %	84 000 €
Tarvittava muu vakuus	12 000 €

Taulukko 1. Vakuuksien laskeminen

Kuten taulukosta 1 nähdään, ostettaessa asuntoa, jonka velaton hinta on 120 000 euroa ja käytettäessä asunnon ostoon 20 % omarahoitusosuus, jää lainalle vakuusvajetta 12 000 €, joka pitäisi kattaa jollakin muulla vakuudella, jotta pankki voi myöntää lainan asuntoon.

Oletetaan, että asunto ostetaan 120 000 euron hintaan ja pankki antaa asuntoa varten lainaa 84 000 euroa, joten omaa rahaa tarvitaan 36 000 euroa. Näin saadaan 36 000 euron panostuksella 120 000 euron sijoitus ja tätä kutsutaan velkavivulla sijoittamiseksi.

Sijoitusmuotona asuntosijoittamisessa on mahdollista hyödyntää suhteellisenkin suurta velkavivua, mutta samalla suuri velkavivu kasvattaa myös sijoituksen korkoriskiä. Mikäli vierasta pääomaa on yli 50 %, on korkoriski hyvä tiedostaa. Korkoriskillä tarkoitetaan korkojen nopeaa kasvua, jonka seurauksena sijoituksesta voi tulla kannattamaton. Korkoriskiltä suojautumiseen on olemassa pankin tarjoamia erilaisia vaihtoehtoja, kuten lainan kiinteä korko tai korkokatto. Korkoriskiltä voi myös suojautua käyttämällä asuntosijoituksissa velkarahaa maltillisesti. Korkoriski on suoraan verrannollinen velkarahan kanssa, sillä mitä enemmän asuntosijoittamisessa käyttää velkarahaa, sitä suurempi korkoriski on ja vastaavasti korkoriski pienenee pienentämällä velkarahan määrää. (Galaty ja muut, 1994, Orava ja Turunen, 2017.) Korkoriski on hyvä tiedostaa ja vaihtoehtoja korkoriskiltä suojautumiseen on syytä miettiä, sillä velkavivun hyöty pienenee ja asuntosijoittamisen riski kasvaa korkotason noustessa. (Alho ja muut, 2018.)

Velkavivun avulla oman pääoman tuottoa voidaan kasvattaa paremmaksi, joka kuvaa sitä, kuinka paljon sijoittajan oma pääoma kerryttää sijoituksesta lisävarallisuutta. Oman pääoman tuottoa voidaan kasvattaa lainarahoituksen avulla merkittävästi, mutta samalla vieraan pääoman käyttö lisää sijoituksen riskillisyyttä.

Oman pääoman tuotto vuositasolla voidaan laskea seuraavalla kaavalla:

5)

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

Kaava 5. Oman pääoman tuotto

Korkoriskistä kannattaa olla tietoinen erityisesti silloin, jos asunnon markkina-arvosta yli 50 prosenttia on velkaa. Nykyinen matala korkotaso vääristää helposti korkotason käsitystä, ja riski on suuri liian suuresta velkataakasta. (Galaty ja muut, 1994, Orava ja Turunen, 2017.) Korkoriskiä käydään tarkemmin läpi luvussa 3.5.

3.5 Korkotason vaikutus asuntosijoittamiseen

Asuntosijoituksissa velkaraha parantaa oman pääoman tuottoa, ja tästä syystä asuntosijoittajat usein rahoittavatkin asuntosijoituksiaan velkarahalla. Sijoituksen kannattavuuteen ja kassavirtaan vaikuttaa koron suuruus, jota mitataan kriittisen pisteen tunnusluvulla. Kriittinen piste kertoo korkotason, jolla vuokratuotto kattaa korkokulut. Sijoittajan kassavirta muuttuu negatiiviseksi, jos korkotaso ylittää kriittisen pisteen. (Asuntosijoitusopas, 2014.)

Kriittisen pisteen voi laskea seuraavalla kaavalla:

6)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{jäljellä oleva lainamäärä}} \times 100\% = \text{kriittinen piste}$$

Kaava 6. Korkotason kriittinen piste

Kriittinen piste saa sitä suuremman arvon mitä suurempi laskukaavan nimittäjä on. Sijoittajan ottama lainamäärä vaikuttaa kriittisen pisteen tasoon enemmän, sillä mitä enemmän lainaa on, sitä pienempi kriittinen piste on ja sitä pienempi lainan korkoprosentti saa olla, jotta kassavirta pysyy sijoittajalla positiivisena. Oletetaan, että sijoittaja saa vuokraa 700 euroa kuukaudessa ja hoitovastike on 98 euroa. Sijoittajalla on asuntoon lainaa 72 000 euroa, joten kriittinen piste on tällöin:

7)

$$\frac{(700-98) \times 12}{72\,000} \times 100\% = 10,03\%$$

Kaava 7. Korkotason kriittinen piste (2)

Korkotaso saisi tämän mukaan nousta 10,03 prosenttiin, ennen kuin sijoittajan kassavirta muuttuisi negatiiviseksi. Kokonaiskorot ovat pyörineet viime vuosien alhaisten korkomarkkinoiden aikaan 1–2 prosentin tasossa (Orava & Turunen, 2017). Lainamäärän suuruus vaikuttaa merkittävästi korkojen määrään, ja korkoihin liittyvää riskiä on mahdollista vähentää lainaa lyhentämällä. Vieraan pääoman vähentyessä heikkenee oman pääoman tuotto prosentti.

3.6 Verotuksen vaikutus

Kuten luvussa 2.3 käytiin läpi, asuntosijoittajalla on useita verovähennyksiä, jotka asuntosijoituksista on mahdollista tehdä. Asuntosijoittajan perustaitoihin kuuluu sijoitusasunnon verotuksen ymmärtäminen, sillä verotuksen opettelulla säästää aikaa ja rahaa. Pääasiallinen verotettava tulo asuntosijoittamisessa syntyy vuokratuloista. Vuokratuloiksi katsotaan vuokran lisäksi myös muut vuokralaisen maksamat maksut, kuten esimerkiksi vesimaksu ja autopaikan vuokra. (Asuntosalkunrakentaja, 2021.)

Vuokratuloja verotetaan henkilökohtaisessa verotuksessa pääomatuloverona, ja pääomatuloveron määrä ilmoitetaan vuosittain. Pääomatuloja verotetaan vuonna 2021 siten, että veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon asti. Tämän ylimenevältä osalta pääomatuloveroa maksetaan 34 prosenttia. (Verohallinto, 2021C.)

Kuten luvussa 2.6 käytiin läpi, vuokratuloista voidaan tehdä vähennyksiä, jotka puolestaan vähentävät maksettavaa veroa. Verotettava tulo lasketaan sijoitustoiminnassa verovähennettävien kulujen jälkeen. Oletetaan, että sijoittaja saa kuukausittaista vuokraa 700 euroa ja hoitovastike on 98 euroa. Lainan toimitusmaksu on 300 euroa ja lainan korot 528 euroa vuodessa. Sijoittaja käyttää asunnon vuokrauksessa apuna vuokranvälitystä, ja vuokranvälitysyritys veloittaa sijoittajalta vuokranvälityspalkkiona yhden kuukauden vuokran lisättynä 24 prosentin arvonlisäverolla. Alla on esimerkkilaskelma edellä mainittujen tietojen perusteella siitä, mitä sijoittajalta verotetaan vuodessa:

Vuokratulot	+ 8 400 euroa
Hoitovastike	- 1 176 euroa
Lainan toimitusmaksu	- 300 euroa
Lainan korkokulut	- 528 euroa
Vuokranvälityspalkkio	- 868 euroa
Verotettava pääomatulo	5 528 euroa
Pääomatulon veroprosentti	30 prosenttia
Maksettava vero	1 658,40 euroa

4 Suomen eläkejärjestelmä

4.1 Suomen eläkejärjestelmän pääpiirteet

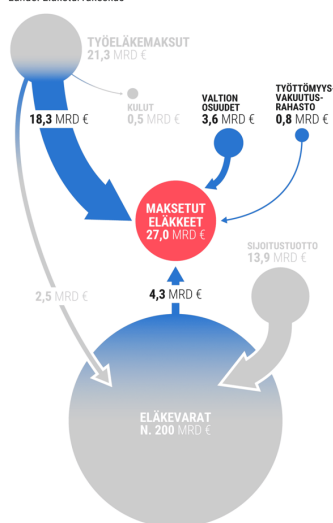
Suomessa julkisella vallalla on vahva rooli eläkejärjestelmässä. Eduskunnassa hyväksytään eläkelait, kuten esimerkiksi työeläkelaki, jossa säädetään eläkeistä. (Eläketurvakeskus, 2021A.) Sosiaali- ja terveysministeriössä vahvistetaan vuosittain työntekijöiden ja työnantajien eläkemaksujen suuruudet (STM, 2019). Kansaneläkelaitos vastaa pienituloisille eläkeläisille perustoimeentulon järjestämisestä kansan- ja takuueläkkeiden avulla. (Eläketurvakeskus, 2021A.)

Suomen eläkejärjestelmä koostuu pääpiirteissään työeläkkeestä sekä sitä täydentävästä takuu- ja kansaneläkkeistä. (Eläketurvakeskus, 2021A.) Suomessa oli vuonna 2019 kokonaisuudessaan noin 1,6 miljoonaa eläkeläistä, joista 62 prosenttia oli pelkästään työeläkkeen piirissä, 6 prosenttia sai pelkästään kansaneläkettä ja 32 prosenttia eläkkeensaajista sai sekä työeläkettä että kansaneläkettä. (Eläketurvakeskus, 2021B.) Vuonna 2019 Suomessa oli 3 000 henkilöä, jotka saivat pelkästään takuueläkettä. Vanhuuseläkkeet ovat olleet keskimäärin 1 801 euroa kuukaudessa, josta miesten mediaanieläke on lähes 400 euroa naisten mediaanieläkettä suurempi. (Eläketurvakeskus, 2021B.)

Eläkkeiden rahoittamiseen on olemassa kaksi tapaa: jakojärjestelmä sekä rahastoiva järjestelmä. Jakojärjestelmässä työeläkemaksuja kerätään vuosittain se summa, joka tullaan tarvitsemaan kyseisen vuoden eläkkeiden maksamiseen. Rahastoivassa järjestelmässä kerätään vuosittain työeläkemaksuja saman verran kuin mitä kyseisenä vuonna ansaittujen eläkkeiden maksamiseen tarvitaan rahaa tulevaisuudessa. (Työeläkevakuuttajat TELA ry, 2021B.) Työeläkkeen rahoittaminen on kuvattu seuraavaksi kuviossa 6.

NÄIN TYÖELÄKKEET RAHOITETAAN (2017)

Lähde: Eläketurvakeskus

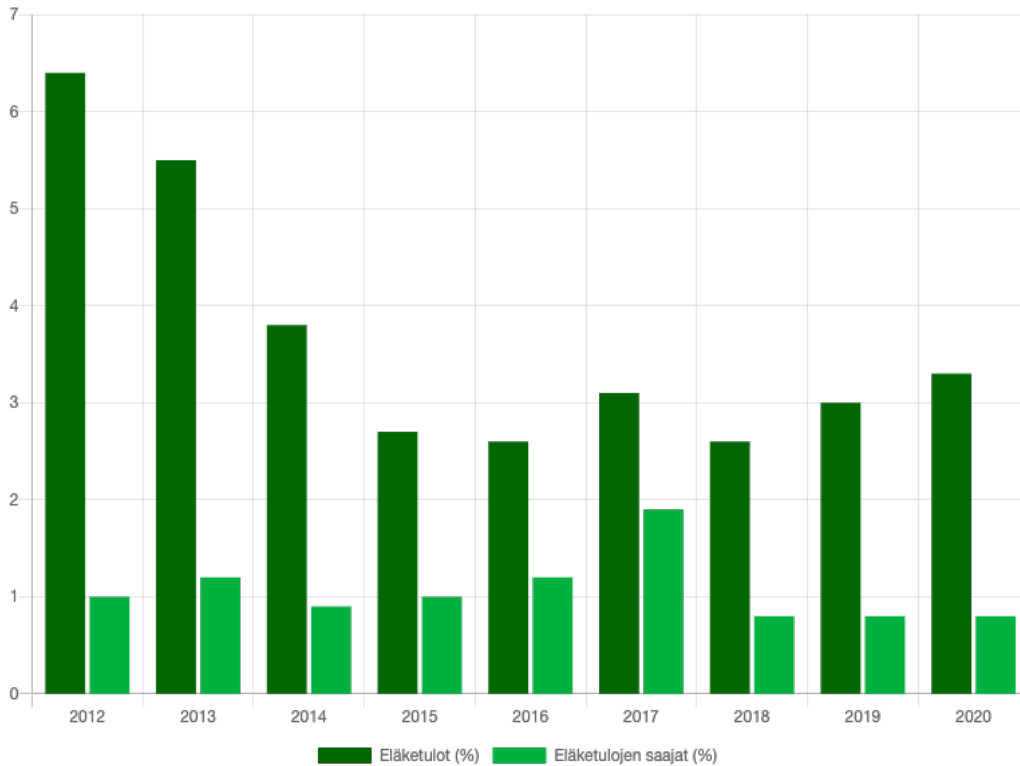


Kuvio 6. Näin työeläkkeet rahoitetaan (Yle, 2021).

Suomessa työeläkejärjestelmä on etuusperusteinen, joka tarkoittaa sitä, että eläkeetuuden suuruus määräytyy Suomessa ennalta sovitun kaavan perusteella, eikä eläkkeen suuruus ole riippuvainen sijoitusten tuotosta (Eläketurvakeskus, 2021C). Tämän hetken eläkemaksuista suurin osa käytetään rahoittamaan nykyiset eläkkeet. Rahoitustavaltaan Suomen eläkejärjestelmää voidaan pitää osittain rahastoivana.

Työeläkevakuutusyhtiöt vastaavat työeläkevarojen maksusta, keräämisestä ja sijoittamisesta. Työntekijöiltä ja työnantajilta kerätyillä eläkevakuutusmaksuilla rahoitetaan työeläkejärjestelmä. Eläkevakuutusmaksujen suuruus on vuonna 2021 yhteensä noin 25 prosenttia työntekijän palkasta. (Työeläke, 2021A.)

Verovuonna 2020 ennakkotietojen perusteella henkilöasiakkaiden saamat eläketulot olivat yhteensä 33,6 miljardia euroa, joka on vuodesta 2019 kasvanut 3,3 %. Vuonna 2020 eläketuloja sai 1,66 miljoonaa henkilöä, jossa on kasvua vuodesta 2019 0,8 %. Eläketulojen lisäksi henkilöillä voi olla mahdollisia muita tuloja, esimerkiksi palkkatuloja, jolloin hän lukeutuu eläke- ja palkkatuloja saaneisiin. Alla olevassa kuviossa 7 on kuvattu eläketulot ja niiden saajat vuosina 2012–2020.



Kuvio 7. Eläketulot ja niiden saajat vuosina 2012–2020 (muutos edellisestä vuodesta) (Verohallinto, 2021D).

Vuoden 2020 aikana kaikissa maakunnissa eläketulot kasvoivat. Nopeinta eläketulojen kasvu oli Pohjois-Pohjanmaalla (+4 %), Pirkanmaalla (+3,5 %) sekä Uudellamaalla (3,5 %). Kymenlaaksossa eläketulot puolestaan kasvoivat hitaimmin +2,2 %. (Verohallinto, 2021D.)

Lukumäärä eläketulojen saajissa kasvoi kaikissa maakunnissa Satakuntaa lukuun ottamatta, jossa eläketulojen määrä laski -0,1 %. Nopeinta eläketulojen saajien kasvu oli Ahvenanmaalla (+1,6 %) ja Uudellamaalla (+1,5 %). (Verohallinto, 2021D.)

Vuonna 2021 eläkkeensaajien lukumäärä laski 112 kunnassa ja kasvoi 181 kunnassa. Kuitenkin kokonaissumma eläketuloissa kasvoi 205 kunnassa ja laski vain kolmessa kunnassa. (Eläketurvakeskus, 2021B.)

4.2 Eläkejärjestelmän historia

Juuret lakisääteisen työeläkejärjestelmän synnylle ulottuvat 1950- ja 1960-lukujen taitteeseen, jolloin merimiehet saivat ensimmäisenä ryhmänä oman eläkelain. Vuonna 1956 tuli voimaan merimieseläkelaki, ja 1960-luvulla syntyi nykymuotoinen työeläketurva. (Työeläkevakuuttajat, Tela ry, 2021B.)

Eduskunnan käsittelyyn työntekijäin eläkelaki tuli kansanedustajien lakialoitteen pohjalta vuonna 1961. Lain mukaan eläketurvaan olisi oikeutettu, mikäli työsuhde on kestänyt vähintään kuusi kuukautta ennen eläkkeelle jäämistä. Hallituksen tuli selvittää eduskunnan työväenasian valiokunnan edellytyksestä mahdollisuudet eläkejärjestelmän luomisesta myös aloille, joissa työt olivat kausiluonteisia ja kestivät vuosittain vähemmän kuin kuusi kuukautta. Tällaisia kausiluontoisia aloja olivat rakennus-, metsä-, uitto- ja satamatyöt. (Työeläkevakuuttajat, Tela ry, 2021B.)

Kesäkuussa 1961 sosiaaliministeri asetti kausityöntekijäin eläkekomitean, ja saman vuoden syyskuussa komitea jätti ehdotuksensa lyhytaikaisissa työsuhhteissa työskentelevien työntekijäin eläkelaista. Työntekijäin eläkelain TEL:n Tasavallan presidentti vahvisti 8.7.1961 ja lyhytaikaisissa työsuhhteissa olevien työntekijäin eläkelaki LEL vahvistettiin 9.2.1962. Lait tulivat samanaikaisesti voimaan 1.7.1962. (Työeläkevakuuttajat, Tela ry, 2021B.)

4.3 Eläkeuudistus

Suomessa työeläkeuudistus astui voimaan vuonna 2017. Uudistuksen tavoitteena on turvata työeläkkeiden kestävä rahoitus sekä varmistaa eläketurvan riittävä oikeudenmukaisuus sukupolvien välillä. Uudistuksen myötä ei ole tiettyä ikävuotta, jolloin eläkkeelle voi jäädä, vaan syntymäaika määrää eläkeiän ja eläkeikä sidotaan elinajanodotteeseen. Uudistus koskee vuonna 1955 ja sen jälkeen syntyneitä, mutta sillä ei ole vaikutusta eläkkeellä jo oleviin. Eläkeuudistusta puolsi eliniän odotettu nousu sekä

se, että verotuloja on saatava palkkatyöläisiltä pidempään. Vuoden 2017 jälkeen eläkeikää nostetaan kolme kuukautta ikäluokkaa kohden. (Eläketurvakeskus, 2021D.)

Eläkeuudistuksen yhteydessä eläkkeen kertyminen muuttui niin, että 17-vuotiaasta lähtien työeläkettä kertyy 1,5 prosenttia vuosipalkasta, kun ennen uudistusta, vuoden 2005 eläkeuudistuksen myötä, eläke lähti kertymään 18-vuotiaasta. Ennen vuotta 2005 eläkettä kertyi vasta 23-vuotiaana. Nuoret ovat pystyneet kerryttämään eläkettään jo ensimmäisistä työkokemuksistaan uudistuksen myötä. Muutos ei koske keski-ikäisiä, sillä heiltä eläkettä ei ensimmäisistä nuoruuden työkokemuksista, jotka ovat hankittu alle 20-vuotiaana, kerry. (Ilmarinen, 2019.)

4.4 Eläkesäästäminen

Eläkesäästämisen merkitys korostuu entisestään, sillä työikäisten määrä suhteessa eläkeläisiin pienenee tulevaisuudessa. Mikäli nykyiseen eläkejärjestelmään ei tehdä muutoksia, tulevaisuudessa valtion rahat eivät todennäköisesti riitä kaikkien eläkkeiden maksamiseen tai ainakaan varat eivät riitä siinä laajuudessaan, kun on luvattu. (Kalmi ja Ruuskanen, 2016 & 2018.)

Suomessa lakisääteinen eläkejärjestelmä takaa, ettei kukaan eläkkeelle siirtyessään ja eläkkeellä ollessaan jää tyhjän päälle. Yksityishenkilöillä ei kuitenkaan ole mahdollisuutta vaikuttaa eläkevarallisuuden sijoitukseen liittyviin kysymyksiin, sillä niistä päätetään valtiollisesti. Kotitalouksien yksi suurimmista taloudellisista päätöksistä on varautuminen eläkeaikaan. (Kalmi ja Ruuskanen, 2018.)

Tavoitteena eläkesäästämisessä on varmistaa elintaso, joka on saavutettu työssäoloaikana. Kansalaiset toivovat, että lakisääteisen työeläkkeen taso pysyisi noin 65 prosentissa palkasta eläkkeelle jäädessä. Tason ylläpitäminen edellyttää lisäpanostusta eläketurvaan, joka tarkoittaa, että työeläkemaksuja maksettaisiin yhä enemmän. (Kalmi ja Ruuskanen, 2016.)

Kalmi ja Ruuskanen (2018) eivät tutkimuksessaan havaitse tulojen lisäävän eläkesuunnittelun yleisyyttä Suomessa, ja heidän tutkimuksensa osoittavat, että naiset ovat ajatelleet eläkesäästämistä miehiä useammin. Kalmi ja Ruuskanen estimoivat sukupuolten välisten erojen eläkesuunnittelun lisääviksi tekijöiksi yliopistokoulutuksen ja yrittäjyyden. Naisten osalta eläkesäästämistä voi selittää miehiin verrattuna katkonaisemmat työurat. Seurauksena katkonaisesta työurasta jäävät työuran aikaiset ansiot alhaisemmaksi, jolloin myös saadun eläkkeen suuruus on matalampi. Aloittaessa eläkesäästämisen jo hyvissä ajoin, saa työuran aikana kerättyä hyvän puskurin säästöön ja käyttöön eläkkeelle jäädessään. Omien säästöjen merkitys eläkeajan toimeentulon turvaamisen kannalta onkin siksi erittäin merkittävässä roolissa. (Kalmi ja Ruuskanen, 2018, s. 354.)

5 Tutkimusaineisto ja -menetelmät

Tässä luvussa perehdytään tarkemmin tutkimuksessa käytettyyn tutkimusmenetelmään sekä käydään läpi kuinka tutkimusaineisto on kerätty ja mistä tutkimusaineisto koostuu. Luvussa kuvataan analysoimisessa käytettyä menetelmää sekä käydään läpi kuinka kyselytutkimus on käytännössä toteutettu.

5.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkielmassa toteutettiin empiirinen tutkimus, jonka avulla pyrittiin selvittämään mikä asuntosijoittajilla on asuntosijoittamisen tavoitteena ja minkälaista riskiä asuntosijoittamisessa ollaan valmiita ottamaan. Tulosten saamiseksi tutkimuksessa käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Olennaisinta kvantitatiivisessa tutkimuksessa on selvittää aikaisempien tutkimusten teorioita, tuloksia ja käsitteitä (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2006). Kvantitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on käsitellä tutkimuskohteita numeraalisesti, ja numeraaliset tulokset muutetaan saatujen aineistojen perusteella sanalliseen muotoon. (Vilka, 2007.) Kyselytutkimuksen avulla pyritään saamaan vastauksia tutkimusongelman kysymyksiin. (Heikkilä, 2014.)

Tutkielman tutkimusongelmiin vastaaminen edellytti kvantitatiivista tutkimusta. Perusjoukon kuvaamiseksi vaaditaan suurelta joukolta dataa ja tällöin kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimusmenetelmän käyttäminen on järkevämpää. Tämän tutkielman osalta kvantitatiivinen tutkimus suoritettiin kyselytutkimuksena. Kyselytutkimus on aineistonkeruumenetelmä, jossa kaikki kyselyyn vastaajat vastaavat samoihin kysymyksiin. Aineistonkeruumenetelmänä kyselytutkimus on erityisen hyvä silloin, kun tutkittavia on määrällisesti paljon. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 2006.)

5.2 Kyselylomakkeet

Tutkimus toteutettiin yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa. Tutkielmassa hyödynnetty kyselylomake on Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenistölleen lähettämä Vuokranantaja 2021 -kyselylomake. Sen avulla on selvitetty suomalaisten vuokranantajien toimintatapoja ja näkemyksiä vuokramarkkinoista. Kyselytutkimuksen tavoitteena on saada asuntosijoittajilta vastauksia tutkielman tutkimusongelmiin, kuten esimerkiksi mikä asuntosijoittajilla on asuntosijoittamisen tavoitteena ja minkälaista riskiä asuntosijoituksissa ollaan valmiita ottamaan.

Vuokranantaja 2021 -kyselyyn vastasi yhteensä 2 466 vuokranantajaa. Kyselylomake löytyy kokonaisuudessaan tämän tutkielman liitteistä (liite 1).

5.3 Tutkimusaineisto

Tutkielman tutkimusaineisto koostuu kahdesta aineistosta, jotka on kerätty Vuokranantaja 2021 -kyselylomakkeen avulla sekä kyselytutkimuksesta koronaviruspandemian vaikutuksista yksityisille vuokranantajille kyselylomakkeen avulla. Kyselylomakkeet on lähetetty Suomen Vuokranantajat ry:n toimesta yhdistyksen jäsenille sähköpostilla. Vuokranantaja 2021 -kyselyyn vastasi yhteensä 2 466 yksityistä vuokranantajaa ja koronaviruspandemian vaikutuksista -kyselyyn 1189 yksityistä vuokranantajaa. Alkuperäisessä kyselylomakkeessa oli yhteensä 71 kysymystä, jotka sisälsivät erilaisia vastausvaihtoehtoja, joista vastaaja sai valita sopivimman, tai vastauksen pystyi antamaan avoimena vastauksena. Tätä tutkielmaa varten kirjoittaja kokosi näistä kysymyksistä 17 kysymyksen koosteen, joita tutkielmassa analysoidaan ja joiden avulla pyritään saamaan vastauksia tutkimusongelmiin.

Suomen Vuokranantajat ry on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien järjestö, joka on perustettu vuoden 1999 alussa. Etujärjestö on valtakunnallinen, ja sen toimialueena on koko Suomi. Suomen Vuokranantajat ry edistää vuokranantajien asiaa

ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. (Suomen Vuokranantajat ry, 2021).

5.4 Tutkimustulokset

Ensimmäisen kyselyn osuus koostui vastanneiden taustoja selvittävästä kysymyksistä, joiden perusteella pyritään selvittämään, minkälaisesta joukosta vastaajajoukko koostuu. Kyselylomakkeen ensimmäisessä kysymyksessä selvitettiin vastaajien sukupuolta. Vastaajaryhmä koostui yhteensä 2458 henkilöstä, joista 43,6 prosenttia oli naisia ja 56,2 prosenttia miehiä. Vastaajista 1092 henkilöä kertoi asuntosijoittamisen tavoitteeksi eläkesäästämisen ja näistä vastaajista naisia oli 46,9 prosenttia sekä miehiä 53 prosenttia. Vastaajista 1359 henkilön asuntosijoittamisen tavoitteena on muu kuin eläkesäästäminen, ja naisten osuus tässä ryhmässä oli 41 prosenttia ja miesten osuus 58,8 prosenttia.

Toisessa kysymyksessä selvitettiin vastaajan ikä. Tässä kysymyksessä vastaajaryhmä koostui 2462 henkilöstä ja ikäjakaumat olivat alle 30-vuotiaat yhteensä 3,2 prosenttia, 30–39-vuotiaat yhteensä 17,6 prosenttia, 40–49-vuotiaat yhteensä 20 prosenttia, 50–59-vuotiaat yhteensä 24,7 prosenttia, 60–69-vuotiaat yhteensä 20,6 prosenttia ja 70 tai yli vuotiaat yhteensä 14,1 prosenttia. Vastaajista 1093 kertoo asuntosijoittamisen tavoitteeksi eläketurvan, ja heidän kesken ikäjakauma alle 30-vuotiaiden kohdalla on 1,4 prosenttia, 30–39-vuotiaiden osalta 13 prosenttia, 40–49-vuotiaiden osalta 21,3 prosenttia, 50–59-vuotiaiden osalta 29,2 prosenttia, 60–69-vuotiaiden osalta 22,5 prosenttia ja 70-vuotiaat tai yli osalta 12,6 prosenttia. Tämän kysymyksen perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittamisen suosio eläketurvaa varten nousee tasaisesti ikävuodesta 30 lähtien aina 59-vuotiaaksi, sillä saatujen tulosten perusteella asuntosijoittaminen eläketurvana on suosituimpaa 50–59-vuotiaiden keskuudessa 29,2 prosentin osuudella.

Kolmantena kysymyksenä selvitettiin vastaajan kotipaikka. Vastaajaryhmä koostui 2433 vastaajasta, ja suurin osa vastaajista on Helsingistä. Suurin osa eläketurvaa vasten

säästäväistä asuu Helsingissä, 20,7 prosenttia, ja seuraavaksi suurin osuus asuu Pirkanmaalla, muualla Uudellamaalla tai Espoo-Kauniaisissa, joiden osuus on noin 10 prosenttia.

Kyselylomakkeen neljännen ja viidennen kysymyksiä tehtävänä oli selvittää vastaajien ansio- ja pääomatulot vuositasona ennen veroja. Ansiotulojen osalta vastaajaryhmä koostui 2422 vastaajasta. Alle 30 000 euroa vuodessa ansaitsevia oli yhteensä 18,8 prosenttia vastanneista ja näistä eläketurvaa varten säästävien osuus oli 17,4 prosenttia. Vuodessa 30 000–59 999 euroa tienavia oli yhteensä 45,4 prosenttia ja näistä eläketurvaa varten säästäviä oli 45,8 prosenttia. Vuodessa 60 000–99 999 euroa tienavia oli yhteensä 26,1 prosenttia ja näistä eläketurvaa varten säästäviä oli 27,4 prosenttia. Vuodessa yli 100 000 euroa tienavien osuus vastaajista oli 9,7 prosenttia ja näistä 9,9 prosenttia säästää eläketurvaa varten. Vuosittaisia pääomatuloja ennen veroja kysyttäessä vastaajaryhmä koostui 2417 vastaajasta. Vastaajien ansiotulot vaihtelivat alle 2000 eurosta yli 50 000 euroon. Suurin vastaajaryhmä oli alle 2 000 euroa pääomia saavien ryhmä sekä yhteensä kaikilla kyselyyn vastaajilla kuin kaikilla eläketurvaa varten sijoittavilla. Vuosittaisia pääomatuloja vuokratuloista kysyttäessä vastaajaryhmä koostui 2431 vastaajasta, ja vastaajien pääomatulot vaihtelivat alle 2000 euron ja yli 50 000 euron. Suurin vastaajaryhmä oli pääomatuloja 2 000–4 999 euroa saavien ryhmä, joiden osuus oli 18,2 prosenttia. Näistä eläketurvaa varten säästäviä oli 18,1 prosenttia.

Kyselyyn vastanneiden ansiotulot eivät korreloi millään tavalla vastaajien pääomatulojen kanssa, joten voidaan todeta, ettei vastanneiden kesken ansiotulojen ja pääomatulojen välillä ole riippuvuutta. Suuret ansiotulot eivät tarkoita suuria pääomatuloja.

Kyselyn kuudennessa kysymyksessä kysyttiin kuinka pitkä kokemus vastaajalla on vuokranantajana toimimisesta. Vastaajaryhmä oli 2465 henkilöä, ja vastaukset vaihtelivat alle vuodesta yli 20 vuoteen. Kaikkien vastanneiden kesken suurin asuntosiirtämisen kesto oli 5–10 vuotta ja vastausosuus oli 22,7 prosenttia. Eläketurvaa varten asuntosiirtämistä tekevillä suurin asuntosiirtämisen kesto oli yli 10 vuotta,

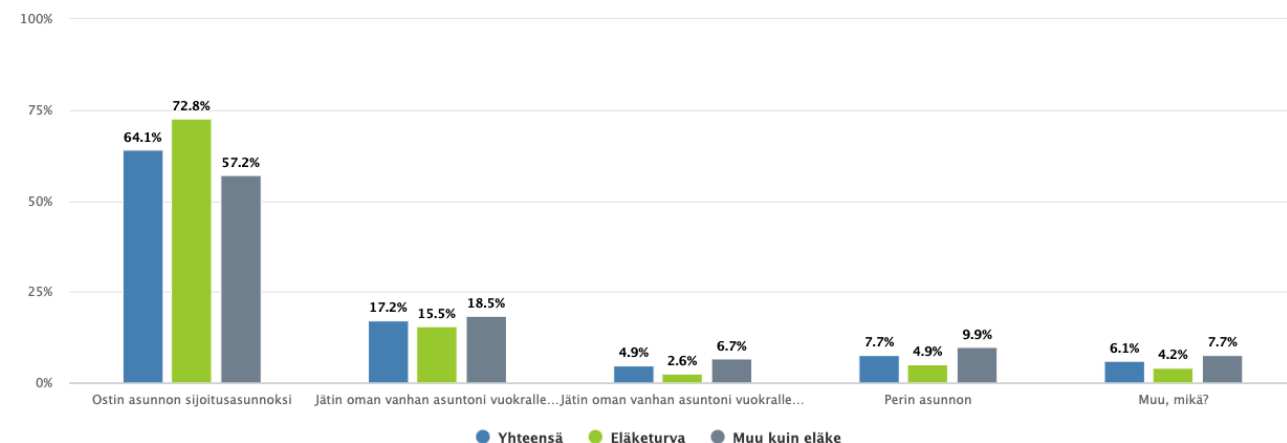
22,9 prosentin osuudella, ja muun kuin eläketurvan takia asuntosijoittamista tekeillä sijoitusaika oli suurimmillaan 5–10 vuotta, 22,6 prosentilla. Sijoitusaika vastaajajoukon kesken on tasaisesti jakautunut, joten voidaan todeta, että vastaajajoukosta saatiin otollinen otanta tämän kysymyksen perusteella. Eläketurvaa varten asuntosijoittamista harrastavilla kokemus vuokranantajana toimimisesta on vastausosuuden perusteella suurin.

Seitsemännessä kysymyksessä selvitettiin, kuinka monta sijoitusasuntoa vastaaja omistaa. Kysymykseen vastasi yhteensä 2449 henkilöä, ja omistettavien asuntojen määrä vaihteli nollan ja yli 50 asunnon välillä. Kaikista vastanneista 2,2 prosenttia ei omista yhtään asuntoa, 31,8 prosenttia omistaa yhden asunnon, 23 prosenttia omistaa kaksi asuntoa, 13,9 prosenttia omistaa kolme asuntoa, 12,4 prosenttia omistaa 4–5 asuntoa ja loput 16,7 prosenttia omistaa enemmän kuin kuusi asuntoa. Eläketurvaa varten säästävien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1088 henkilöstä. Heidän keskuudessaan 2,2 prosenttia ei omista yhtään asuntoa, 28,7 prosenttia omistaa yhden asunnon, 27,1 prosenttia omistaa kaksi asuntoa, 15,7 prosenttia omistaa kolme asuntoa, 12,6 prosenttia omistaa 4–5 asuntoa ja loput 15,9 prosenttia omistaa enemmän kuin kuusi asuntoa. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittajien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1354 henkilöstä. Heidän keskuudessaan 2,1 prosenttia ei omista yhtään asuntoa, 34,3 prosenttia omistaa yhden asunnon, 19,8 prosenttia omistaa kaksi asuntoa, 12,5 prosenttia omistaa kolme asuntoa, 12,2 prosenttia omistaa 4–5 asuntoa ja loput 19,7 prosenttia omistaa yli kuusi asuntoa.

Taustakysymysten tehtävänä on selvittää minkälaisia kyselylomakkeeseen vastanneet henkilöt ovat. Taustakysymysten vastausten perusteella voidaan todeta vastaajajoukon olevan moninainen. Vastaajajoukkoon kuuluu henkilöitä, jotka eivät omista yhtään sijoitusasuntoa ja henkilöitä, jotka omistavat useita asuntoja. Kyselyyn vastanneista miesten osuus oli naisia suurempi, mutta naisten keskuudessa eläkesäästäminen asuntojen kautta on yleisempää kuin miehillä. Miehillä asuntosijoittamisen tavoite on muu kuin eläkesäästäminen.

Kyselylomakkeen kahdeksannessa kysymyksessä vastaajilta kysyttiin kuinka hän päätyi vuokranantajaksi. Vastaajaryhmä koostui 2457 vastaajasta, ja suurin syy kaikkien vastanneiden kesken oli asunnon ostaminen sijoitusasunnoksi 64,1 prosentilla. Seuraavaksi suurin ryhmä 17,2 prosentilla olivat he, jotka olivat jättäneet oman vanhan asunnon vuokralle ostaessaan uuden. Asunnon oli perinyt 7,7 prosenttia. 4,9 prosenttia oli jättänyt oman vanhan asunnon vuokralle muuttaessaan itse vuokralle toisalle. Muu syy -vaihtoehdon oli valinnut 6,1 prosenttia vastanneista. Eläketurvaa varten säästävien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1094 henkilöstä ja heidän keskuudessaan suurin vastaajaryhmä oli asunnon ostaminen sijoitusasunnoksi 72,2 prosentilla ja seuraavaksi suurin ryhmä oli oman asunnon vuokralle jättäneet ostaessaan uuden 15,5 prosentilla. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajajoukko koostui 1358 henkilöstä ja heidän keskuudessaan suurin vastaajaryhmä 57,2 prosentilla olivat he, jotka olivat ostaneet asunnon sijoitusasunnoksi. Seuraavaksi suurin ryhmä 18,5 prosentilla olivat ne, jotka olivat jättäneet oman vanhan asuntonsa vuokralle ostaessaan uuden. Kuviossa 6 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 8.

Miten päädyit vuokranantajaksi?



	Vastausten määrä
Yhteensä	2457
Eläketurva	1094
Muu kuin eläke	1358

Kuvio 8. Kysymyksen 8 vastaukset.

Kuviosta voidaan huomata, että vaikka suurimmaksi osaksi vuokranantajaksi päädyttiin ostamalla sijoitusasunto, nousee muiden kuin eläkettä varten säästävien joukosta syyksi vuokranantajaksi päätymiselle asunnon periminen ja muu syy eläketurvaa varten päätyneiden joukkoa suuremmin.

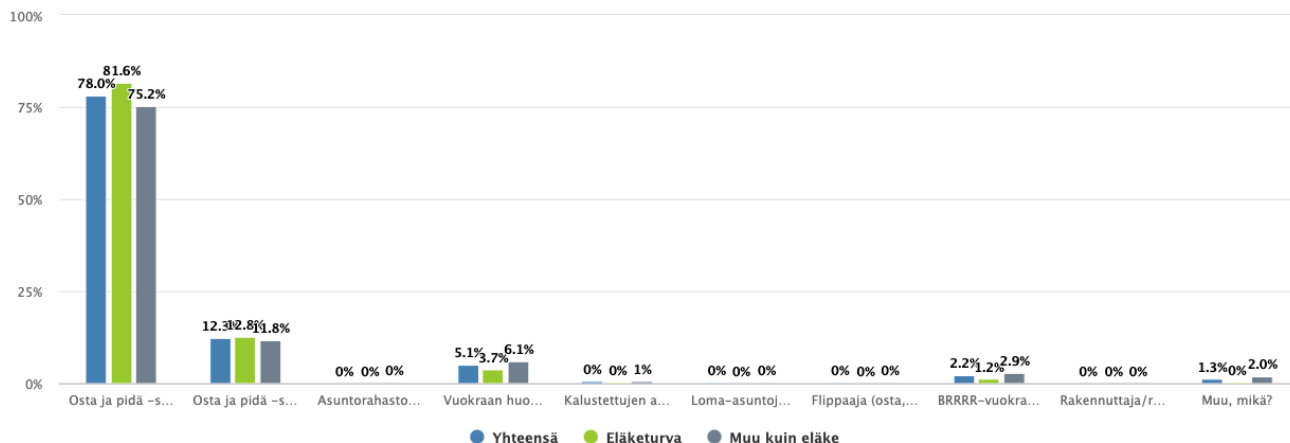
Kysymyksessä yhdeksän selvitettiin mikä on ollut asuntosijoittamisen tavoitteena. Vastaajajoukko koostui 2458 vastaajasta, ja kaikkien vastanneiden kesken suurin ryhmä olivat he, joiden tavoitteena asuntosijoittamisessa oli eläketurva. Seuraavaksi suurimmat ryhmät olivat taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen 44,3 prosentin osuudella ja nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen 36,2 prosentin osuudella.

Kysymyksessä 10 selvitettiin keskimääräistä bruttovuokratuottoa, ja tässä vastaajaryhmä oli yhteensä 2444 henkilöä. Kysymyksessä vastaukset jakautuivat seuraavasti: bruttovuokratuoton 0–3 % valitsi 9,7 prosenttia vastanneista, bruttovuokratuoton 3–5 % 37,4 prosenttia vastanneista, 5–7 % 25,9 prosenttia vastanneista, 7–9 % 6,2 prosenttia vastanneista ja 10 % tai enemmän 2,9 prosenttia vastanneista. 17,8 prosenttia

vastanneista ei laske lainkaan vuokratuottoa. Eläketurvaa varten sijoittavien vastaajien ryhmä koostui 1090 henkilöstä, ja heidän kesken keskimääräinen bruttovuokratuotto jakautui seuraavasti: 0–3 % 9,6 prosenttia vastanneista, 3–5 % 40,6 prosenttia vastanneista, 7–9 % 4,8 prosenttia vastanneista, 10 % tai enemmän 1,6 prosenttia vastanneista ja 17,0 prosenttia vastanneista ei laske vuokratuottoa. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1347 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan bruttovuokratuotto jakautui seuraavasti: 0–3 % 9,7 prosentilla vastanneista, 3–5 % 34,7 prosentilla vastanneista, 7–9 % 7,4 prosentilla vastanneista ja 10 % tai enemmän 3,9 prosentilla vastanneista. Vastausvaihtoehdon ”en laske vuokratuottoa” oli valinnut 18,6 prosenttia vastanneista.

Kysymyksessä 11 selvitettiin minkälaisia asuntosijoittajia vastaajat ovat, ja vastaajaryhmä oli 2456 henkilöä. Kaikista vastanneista 78 % kertoi, että osta ja pidä -sijoittaja, joka hoitaa vuokrauksen pääsääntöisesti itse, kuvastaa heitä parhaiten. Seuraavaksi ryhmäksi nousi 12,3 % osuudella osta ja pidä -sijoittaja, joka on ulkoistanut vuokraustoiminnan. Kolmanneksi suurimmaksi ryhmäksi nousi ”vuokraan huonetta tai huoneita pitkäaikaisesti” 5,1 % osuudella. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1094 henkilöstä, ja heidän kesken suurimmaksi vaihtoehdoksi nousi osta ja pidä -sijoittaja, joka hoitaa vuokrauksen pääsääntöisesti itse, 81,6 % osuudella. Muun syyn kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1357 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan korkeimmaksi luokaksi 75,2 % osuudella nousi myös osta ja pidä -sijoittaja, joka hoitaa vuokrauksen pääsääntöisesti itse. Kuviossa 7 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 11.

Mikä seuraavista kuvastaa sinua parhaiten asuntosijoittajana?

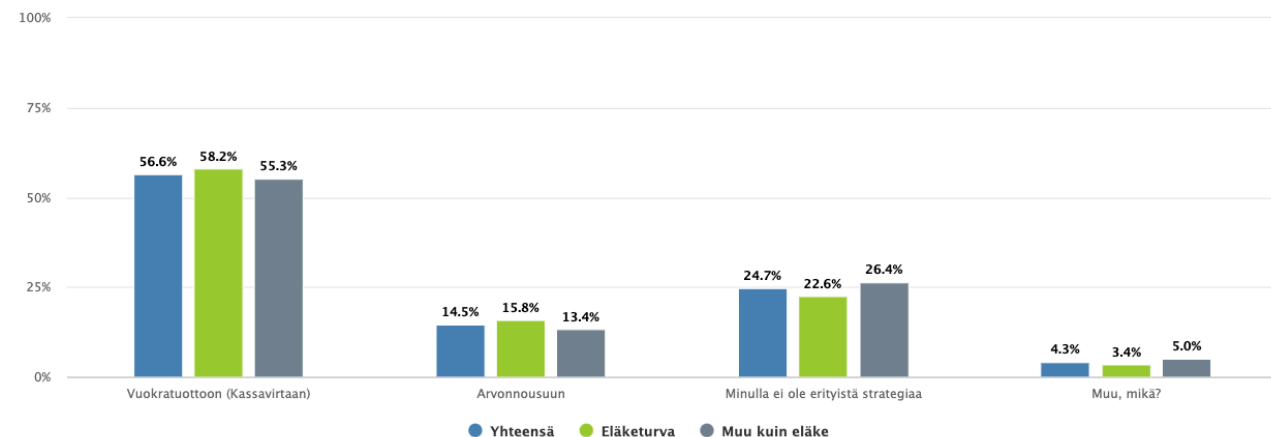


	Vastausten määrä
Yhteensä	2456
Eläketurva	1094
Muu kuin eläke	1357

Kuvio 9. Kysymyksen 11 vastaukset.

Kysymyksessä 12 kysyttiin sijoitusstrategiaa, johon vastaaja ensisijaisesti nojaa. Vastaajaryhmä oli yhteensä 2463 henkilöä, ja suurimmaksi nousi vuokratuottoon perustuva strategia 56,6 % osuudella. Seuraavaksi suurin ryhmä olivat he, joilla ei ole erityistä strategiaa 24,7 % osuudella ja kolmanneksi suurimmaksi nousi arvonnousuun perustuva sijoitusstrategia 14,5 % osuudella. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1095 henkilöstä ja heidän kesken suurimmaksi sijoitusstrategiaksi nousi vuokratuottoon perustuva strategia 58,2 % osuudella. Muun syyn kuin eläketurvaa varten sijoittavien osalta vastaajaryhmä koostui 1362 henkilöstä, ja myös heidän keskuudessaan vuokratuottoon perustuva strategia nousi suurimmaksi 55,3 % osuudella. Kuviossa 8 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 12.

Oma sijoitustrategiani nojaa ensisijaisesti

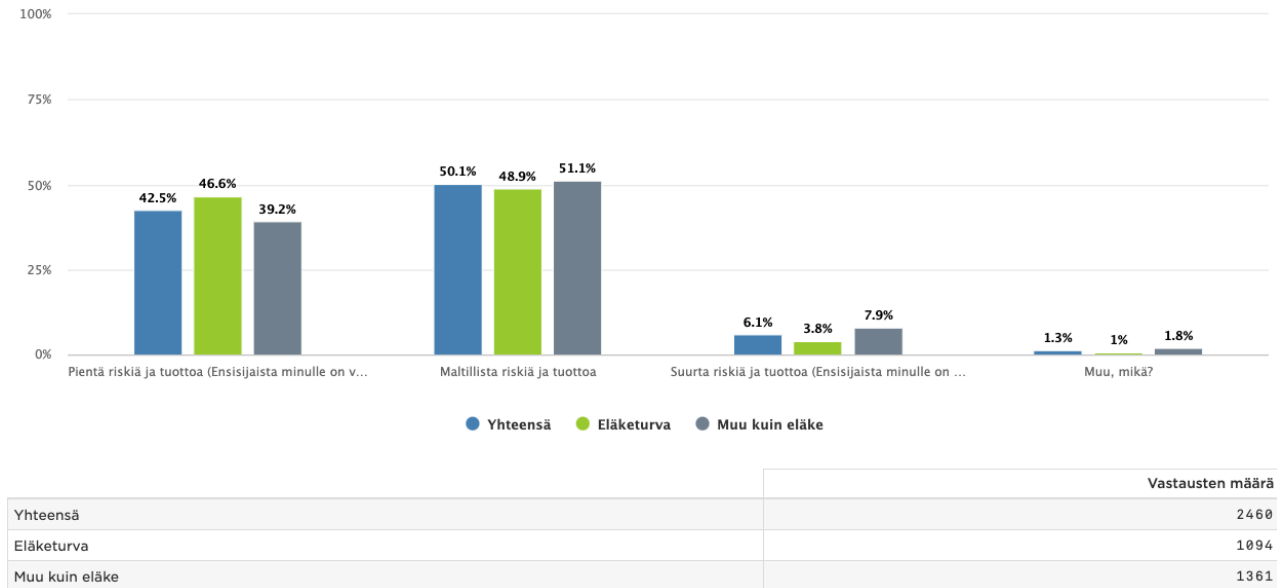


	Vastausten määrä
Yhteensä	2463
Eläketurva	1095
Muu kuin eläke	1362

Kuvio 10. Kysymyksen 12 vastaukset.

Kysymyksessä 13 kysyttiin minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoitellaan. Vastaajaryhmä koostui kokonaisuudessaan 2460 henkilöstä ja heidän keskuudessaan suurimmaksi ryhmäksi nousi maltillista riskiä ja tuottoa hakevat 50,1 % osuudella. Seuraavaksi suurin ryhmä oli pientä riskiä ja tuottoa hakevat 42,5 % osuudella. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1094 henkilöstä, ja heidän kesken suurimmaksi ryhmäksi nousi maltillista riskiä ja tuottoa hakevat 48,39 % osuudella. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1361 henkilöstä. Myös heidän keskuudessaan suurimmaksi ryhmäksi nousi maltillista riskiä ja tuottoa hakevat 51,1 % osuudella. Kuviossa 9 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 13.

Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asuntosijoittamisessa?



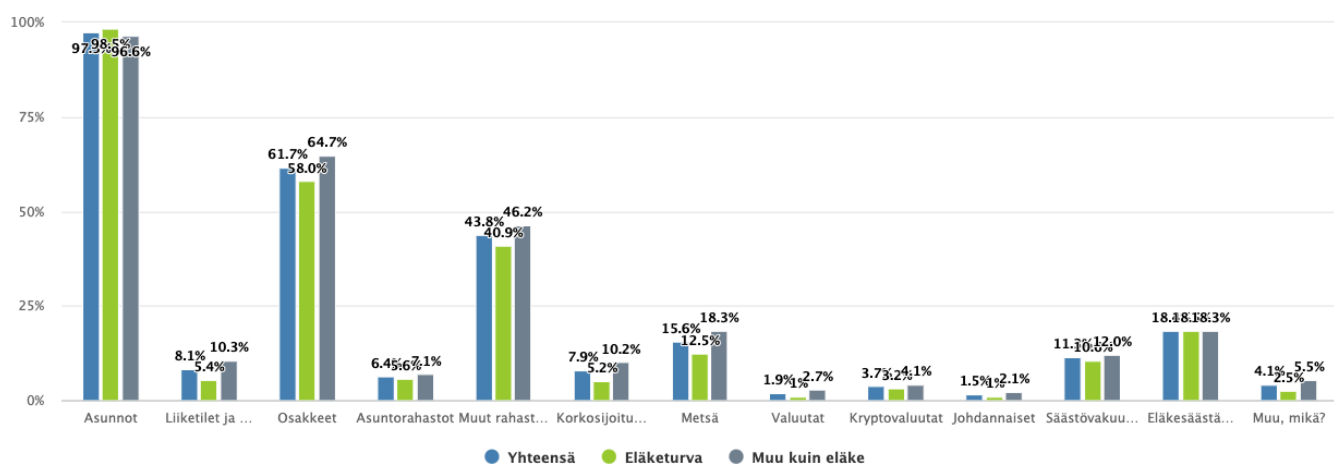
Kuvio 11. Kysymyksen 13 vastaukset.

Kysymyksessä 14 selvitettiin, harjoittaako vastaaja asuntosijoittamista yhtiön kautta. Vastaajaryhmä koostui kokonaisuudessaan 2450 henkilöstä. Kaikista vastaajista 2,7 % kertoi harjoittavansa asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta ja 91,7 % kertoi, että ei harjoita asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta. Kaikista vastaajista 5,6 % kertoi harjoittavansa asuntosijoitustoimintaa sekä yksityishenkilönä että yhtiön kautta. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1087 henkilöstä, ja heistä 1,9 % kertoi harjoittavansa asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta, 94,1 % ei harjoita yhtiön kautta ja 4,0 % harjoittaa asuntosijoitustoimintaa sekä yhtiön kautta että yksityishenkilönä. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1357 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan 3,4 % kertoi harjoittavansa asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta, 89,8 % ei harjoita yhtiön kautta ja 6,9 % harjoittaa asuntosijoitustoimintaa sekä yhtiön kautta että yksityishenkilönä.

Kysymyksessä 15 selvitettiin missä sijoituskohteissa vastaajalla on sijoituksia. Vastaajaryhmä koostui kokonaisuudessaan 2454 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan suurimmaksi sijoituskohteeksi nousivat asunnot 97,5 % osuudella. Seuraavaksi suurin

osuus oli osakkeilla 61,7 % osuudella ja kolmantena muut rahastot 43,8 %:n osuudella. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1095 henkilöstä, ja heidän kesken suurimmaksi sijoituskohteeksi nousivat asunnot 98,5 % osuudella. Seuraavaksi suurin osuus oli osakkeilla 58,0 % osuudella. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1353 henkilöstä, ja myös heidän keskuudessaan suurimmaksi sijoituskohteeksi nousivat asunnot 96,6 % osuudella. Seuraavaksi suurin osuus oli osakkeilla 64,7 % osuudella. Kuviossa 10 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 15.

Missä sijoituskohteissa sinulla on sijoituksia?



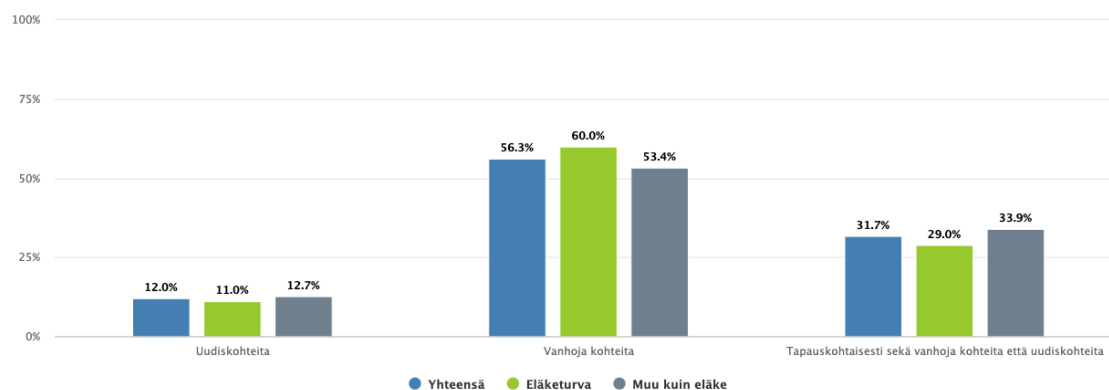
	Vastausten määrä
Yhteensä	2454
Eläketurva	1095
Muu kuin eläke	1353

Kuvio 12. Kysymyksen 15 vastaukset.

Kysymyksessä 16 selvitettiin, suosiiko asuntosijoittaja asuntosijoituksissaan yleisesti uudiskohteita vai vanhoja kohteita. Vastaajaryhmä koostui kokonaisuudessaan 2414 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan suurimmaksi sijoituskohteeksi nousivat vanhat kohteet 56,3 % osuudella. Seuraavaksi suurin osuus oli tapauskohteisesti sekä vanhoja että uusia kohteita suosivat 31,7 % osuudella ja kolmantena uudiskohteita suosivat 12,0 % osuudella. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1080 henkilöstä ja heidän kesken suurimmaksi ryhmäksi nousi vanhat kohteet 60,0 % osuudella. Seuraavaksi suurin

osuus oli tapauskohtaisesti sekä vanhoja että uudiskohteita suosivat 29,0 % osuudella. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1329 henkilöstä ja heidän keskuudessaan suurimmaksi ryhmäksi nousivat vanhat kohteet 53,4 % osuudella. Seuraavaksi suurin osuus oli tapauskohtaisesti sekä vanhoja kohteita että uudiskohteita suosivat 33,9 % osuudella. Kuviossa 11 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 16.

Suositsko asentosijoituksissasi yleisesti uudiskohteita vai vanhoja kohteita?



	Vastausten määrä
Yhteensä	2414
Eläketurva	1080
Muu kuin eläke	1329

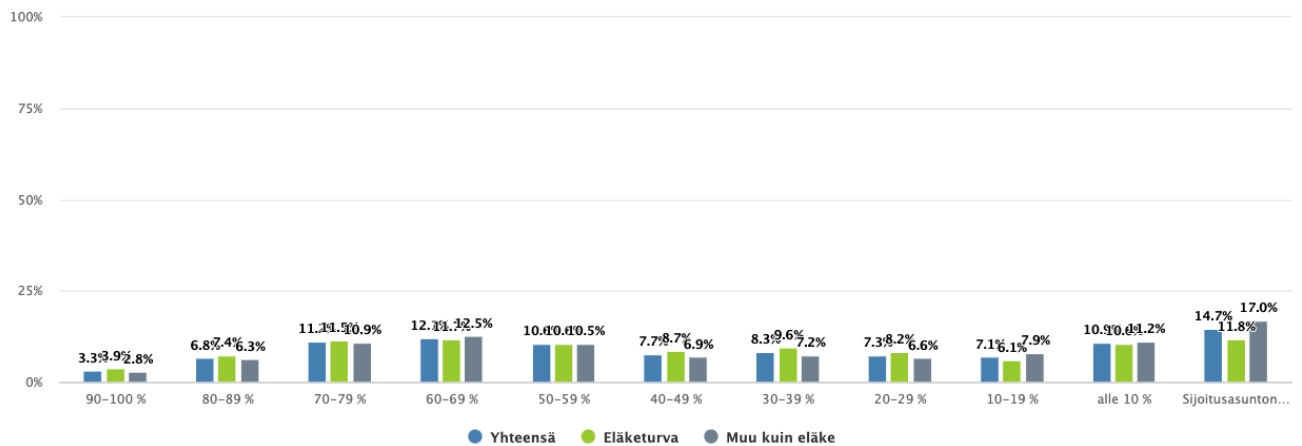
Kuvio 13. Kysymyksen 16 vastaukset.

Kuten kuvioista 11 nähdään, asentosijoittajat pyrkivät pääasiassa koostamaan asentosijoitussalkkunsu vanhoja kohteita. Vanhoissa kohteissa etuna on se, että kohteen voi saada huomattavasti edukkaammin kuin uudiskohteen, mutta niissä tulee huomioida mahdolliset tulevat perusparannukset, joita ei uudiskohteissa tarvitse lähivuosina miettiä.

Kysymyksessä 17 selvitettiin, kuinka monta prosenttia asentosijoittajilla on yhteensä lainaa suhteessa sijoitusasuntojen markkina-arvoon. Vastaajaryhmä koostui kokonaisuudessaan 2430 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan suurimmaksi ryhmäksi nousi 14,7 % osuudella he, jotka valitsivat vastaukseksi ”sijoitusasunto on/ovat velaton/velattomia”. Seuraavaksi suurin osuus oli 60–69 % lainamäärä, joka oli 12,1

prosentilla vastaajista ja kolmantena oli 70–79 % lainamäärä, joka oli 11,2 prosentilla vastaajista. Eläketurvaa varten sijoittavien ryhmä koostui 1085 henkilöstä, ja heidän kesken suurimmaksi ryhmäksi nousi 11,8 % osuudella sijoitusasuntoni on/ovat velaton/velattomia. Seuraavaksi suurin osuus oli 60–69 % lainamäärä, joka oli 11,7 prosentilla vastaajista ja kolmantena oli 70–79 % lainamäärä, joka oli 11,5 prosentilla vastaajista. Muuta kuin eläketurvaa varten sijoittavien keskuudessa vastaajaryhmä koostui 1339 henkilöstä, ja heidän keskuudessaan suurimmaksi ryhmäksi nousi 17,0 % osuudella sijoitusasuntoni on/ovat velaton/velattomia. Seuraavaksi suurin osuus oli 60–69 % lainamäärä, joka oli 12,5 prosentilla vastaajista ja kolmantena oli alle 10 % lainamäärä, joka oli 11,2 prosentilla vastaajista. Kuviossa 12 on esitetty vastaajien prosentuaaliset vastausmäärät kysymykseen 17.

Kuinka monta prosenttia sinulla on lainaa yhteensä (taloyhtiölaina sekä oma pankkilaina) suhteessa sijoitusasuntojesi markkina-arvoon?



	Vastausten määrä
Yhteensä	2430
Eläketurva	1085
Muu kuin eläke	1339

Kuvio 14. Kysymyksen 17 vastaukset.

6 Tulosten tulkinta ja johtopäätelmät

Tutkimuksen viimeisessä luvussa kootaan yhteen keskeisimmät tutkimustulokset niiden vastaajien osalta, jotka kertoivat vastauksissaan asuntosijoittamisen tavoitteeksi eläkepäivien toimeentulon turvaamisen. Luvussa myös pohditaan kyselylomakkeen vastauksia ja vertaillaan niitä tutkimuksen teoriaosaan.

Tutkielmassa toteutettiin empiirinen tutkimus, jonka avulla pyrittiin selvittämään, mikä asuntosijoittajilla on asuntosijoittamisen tavoitteena ja minkälaista riskiä asuntosijoittamisessa ollaan valmiita ottamaan. Tulosten saamiseksi tutkimuksessa käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Kyselylomake on Suomen Vuokranantajat ry:n lähettämä Vuokranantaja 2021 -kysely jäsenilleen. Vastauksien avulla pyrittiin kartoittamaan minkälainen asuntosijoittaja eläketurvaa hakeva asuntosijoittaja tutkimuksen tulosten mukaan on.

6.1 Tulosten pohdinta

Kyselylomakkeen vastaajajoukko oli moninainen. Kyselylomakkeeseen vastasi yhteensä 2 466 asuntosijoittajaa, joista nuorin vastaajajoukko oli alle 30-vuotiaat yhteensä 3,2 prosentilla ja vanhin vastaajajoukko 70-vuotiaat tai yli yhteensä 14,1 prosentilla.

Tutkielmassa on pyritty tutkimaan asuntosijoittamisen tavoitetta sekä minkälaista riskiä asuntosijoittamisessa ollaan valmiita ottamaan. Kyselyn yleiskuvan perusteella voidaan sanoa, että suomalainen yksityinen vuokranantaja on tyypillisesti keskituloinen ja keskiikäinen nainen tai mies, joka omistaa ja vuokraa yhtä tai kahta asuntoa.

Kyselytutkimuksesta saatujen vastausten perusteella asuntosijoittamista pidetään kannattavana ja turvallisempana sijoitusmuotona kuin muita sijoitusvaihtoehtoja. Asuntosijoituksilla ollaan halukkaita ottamaan pienempää riskiä, jotta eläkepäivien toimeentulo saadaan mahdollisimman hyvin turvattua. Asuntosijoittamisella oman pääoman tuottoa pystytään nostamaan velkavivun avulla.

Kyselyssä saatujen vastausten perusteella voidaan myös sanoa asuntosijoittajilla olevan erilaisia strategioita asuntosijoittamiseen liittyen. Suurimmaksi ryhmäksi vastaajien keskuudessa nousi vuokratuottoon ja kassavirtaan perustuva sijoitusstrategia. Sijoitusstrategiaa ja tavoitetta muodostaessa Olkkosen (1997) mukaan sijoitustoiminnalle asetetaan tavoitteita ja tuoton sekä riskin välille pyritään löytämään sopiva tasapaino. Muodostaessa strategiaa sekä sijoituksen tavoitetta voidaan suunnitella sitä, kuinka aktiivinen halutaan sijoitustoiminnassa olla, paljonko omaa aikaa halutaan käyttää ja hyödynnetäänkö ulkopuolisia palveluita sijoitusten hallinnassa sekä minkälaista riskiä halutaan asuntosijoituksille ottaa. Edellä mainittuja asioita tuli myös tutkimuksen kyselylomakkeen vastauksissa esiin. Kyselyyn vastanneiden sijoitusstrategiat ja riskinsietokyky muodostuvat sen pohjalta, millaisia tavoitteita heillä asuntosijoituksilleen on ja millaista tuottoa he tavoittelevat.

Asuntosijoittajilla on hyvinkin erilaisia tavoitteita ja strategioita asuntosijoittamiseen liittyen. Tavoitteeseen ja strategiaan vaikuttaa asuntosijoittajan ikä, kokemus ja osaaminen sekä riskinsietokyky. Kyselyyn vastanneiden kesken oli huomattavissa, että nuorilla asuntosijoittamisen tavoite eläkepäivien toimeentulon turvana ei ole niin suurena tavoitteena kuin mitä se on 40-vuotiaista ylöspäin.

6.2 Tavoitteena eläkepäivien toimeentulon turva

Kyselyyn vastanneista lähes puolet (44,5 %) vastasi asuntosijoittamisen ensisijaisen tavoitteen olevan eläkepäivien toimeentulon turvaaminen. Miesten osuus vastanneista on 53 % ja naisten osuus 46,9 %. Tulosten perusteella voidaankin sanoa, että miehet säästävät asuntojen kautta sekä eläkepäiviä varten että muuta kuin eläkettä varten. Naisten tulosten perusteella voidaan todeta, että heidän keskuudessaan asuntosijoittaminen eläketurvaa varten on suositumpaa kuin muu kuin eläketurvaa varten säästäminen. Tulosten perusteella voidaan todelta, että naiset haluavat turvata toimeentulon asuntosijoittamisen kautta eläkepäivilleen, kun taas miehillä asuntosijoittamisen tavoite on muu kuin eläketurva.

lältään suurimmaksi ryhmäksi nousevat 50–59-vuotiaat, ja vastauksista on huomattavissa, että ikävuodesta 30 lähtien eläkesäästämisen osuus nousee lähes tasaisesti ikävuoteen 59 asti, jonka jälkeen eläkeiän lähentyessä eläkesäästämisen määrä vähenee tasaisesti. Nuorten osuus kyselyssä on pieni, yhteensä 3,2 %, ja näistä 1,4 % kertoi eläkesäästämisen tavoitteeksi eläketurvan. Tuloksista voidaan todeta, että asuntosijoittamisen tavoite eläketurvaa varten kasvaa noin 30-vuotiaana, kun koulusta on valmistuttu ja päästy työelämään mukaan.

Suurimmaksi ansiotulon ryhmäksi nousee 30 000–59 999 euroa vuodessa ansaitsevat, ja suurimmaksi pääomatuloksi nousee alle 2 000 euroa vuodessa pääomatuloja saavat. Kyselyyn vastanneiden kesken ansiotulot eivät korreloi vastaajien pääomatulojen kanssa, joten voidaan todeta, ettei vastanneiden kesken ansiotulojen ja pääomatulojen välillä ole riippuvuutta. Suuret ansiotulot eivät tarkoita suuria pääomatuloja.

Sukupuoli	Ikä (v)	Asuntoja (kpl)	Ansiotulot vuodessa €	Pääomatulot vuodessa €	Brutto vuokratulot vuodessa €	Aika asuntosijoittajana (v)
Nainen	57	1	38 000 €	7 000 €	7 000 €	9
Mies	52	2	52 000 €	10 000 €	10 000 €	11
Yhteensä	54,5	1,5	45 000 €	8 500 €	8 500 €	10

Taulukko 2. Sukupuolten väliset erot kyselytutkimuksessa.

Taulukosta 2 selviää kyselyyn vastanneiden naisten ja miesten välisiä eroja asuntosijoittajana. Taulukko kuvaa hyvin minkälainen asuntosijoittaja on, sillä kyselyn vastausmäärä oli tutkielman kannalta kattava. Taulukkoon 2 on koottu miesten ja naisten keskimääräiset vastaukset.

Eläketurvaa varten säästävät ovat toimineet vuokranantajina keskimäärin yli 10 vuotta ja omistavat keskimäärin 1–2 asuntoa. Vuokranantajaksi on päädytty ostamalla sijoitusasunto ja oma asunto on jätetty vuokralle, kun on ostettu uusi asunto.

Tutkielman kyselytutkimuksen avulla pyrittiin myös selvittämään asuntosijoittamisen kannattavuutta. Kyselylomakkeen tuloksien mukaan vuokraustoiminnan kannattavuutta pyrkii parantamaan asuntosijoittajista neljä viidestä vuokraamalla ja hallinnoimalla itse asuntonsa.

Sijoitusstrategiana ryhmällä on suurimmaksi osaksi vuokratuottoon ja kassavirtaan perustuva sijoitusstrategia, ja 22,6 % vastanneista ei ole minkäänlaista sijoitusstrategiaa asuntosijoittamisessa, ja osalla strategiana on arvonnousuun perustuva sijoitusstrategia. Ostaja ja pidä -sijoittaja kuvasti parhaiten vastaajia 81,6 % osuudella.

Olkkonen ja muut (1997) toivat asuntosijoittajan sijoitusstrategiaa muodostaessaan esiin kaksi vaihtoehtoa: aktiivisen ja passiivisen sijoitusstrategian. Jaottelu voidaan myös tämän tutkimuksen perusteella todeta toimivaksi, sillä kyselylomakkeen avulla selvisi, että osa asuntosijoittajista pyrkii omalla aktiivisella toiminnallaan saamaan asuntosijoituksilleen maksimaalista tuottoa, kun taas osa vastaajista noudatti asuntosijoittamisessa passiivista sijoitusstrategiaa hankkimalla varmempia asuntosijoituskohteita ilman suurempaa tuottoa.

Kuten aiemmin tutkimuksessa todettiin, asuntosijoittajan, jonka ensisijaisena tavoitteena on vuokratuottoon ja kassavirtaan perustuva sijoitusstrategia, pyrkii omistamaan mahdollisimman monta asuntoa, jotka tuottavat positiivista kassavirtaa. Arvonnousua tavoittelevan asuntosijoittajan tavoitteena puolestaan on ostaa asunto markkinahintaa alhaisempaan hintaan ja saada nostettua asunnon arvo hankintahintaa korkeammalle. Arvonnousuun perustuva asuntostrategia voi perustua asuntojen lyhyisiin omistuksiin, kun taas vuokratuottoon ja kassavirtaan perustuva asuntostrategia perustuu pitkän aikavälin asuntosijoittamiseen (Kaarto, 2015). Sijoittajan mahdollista sijoitusstrategiaa muodostettaessa Olkkonen ja kumppanit (1997) toivat esiin sen, että sijoittajan tulee valita asuntosijoitusstrategia aktiivisen ja passiivisen väliltä.

Eläketurvaa varten säästävät tavoittelevat asuntosijoituksilleen joko maltillista riskiä ja tuottoa (48,9 %) tai pientä riskiä ja tuottoa (46,6 %). Tämän perustella voidaankin todeta, että omia eläkesäästöjä ei haluta riskeerata ottamalla suurempaa riskiä ja sitä kautta suurempaa tuottoa. Asuntosijoittajat ovat ymmärtäneet, että eläkesäästäminen on maltillista ja pitkäjänteistä toimintaa eikä lyhyitä pikavoittoja haluta tavoitella ja sitä myöten myös riskeerata omia säästöjään. Pitkäjänteisestä toiminnasta kertoo myös asuntosijoittajien kokemus asuntosijoitustoiminnasta, joka oli keskimäärin yli 5 vuotta.

Eläketurvaa varten säästävien keskuudessa suurimmaksi sijoituskohteeksi nousevat asunnot 98,5 % osuudella. Osakkeet ovat toiseksi suurin sijoituskohde 58 % osuudella ja muut rahastot kolmanneksi suurin sijoituskohde 40,9 % osuudella. Vastauksista on huomattavissa, että asuntosijoittamisen suosio muihin sijoituskohteisiin nähden on huomattavan suuri.

7 Johtopäätökset

Kvantitatiivisen kyselytutkimuksen pohjalta voidaan todeta, että asuntosijoittamista pidetään kilpailukykyisenä eläkesäästämisen vaihtoehtona. Taloudellisesti asuntosijoittaminen on kannattava vaihtoehto ja asuntosijoituksesta saatava tuotto on pitkällä aikavälillä hyvä. Suomessa yksityinen eläkesäästäminen nähdään lisäturvana julkiselle eläkkeelle. Jokainen suomalainen saa eläkettä, mutta saatu eläke ei välttämättä yksistään riitä kattamaan kaikkea sitä mitä eläkkeellä haluaisi tehdä. Tulevina vuosikymmeninä korostuu yksityisten tai työnantajakohtaisten eläkejärjestelmien merkitys niille henkilöille, jotka haluavat ylläpitää työuransa aikana saavutetun toimeentulon.

Tehokas ja turvallinen tapa vaurastua ja turvata eläkepäivien toimeentulo on pitkäaikainen asuntosijoittaminen. Lyhyesti kuvailtuna asuntosijoittamisen perusideana on siis ostaa asunto, vuokrata se jollekin kodiksi ja saada asunnosta itselleen vuokratuloja. Sijoittajalle asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sitoumus ja suuri hankinta, joten ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä on hyvä tehdä taustatöitä, jotta tietää mitä asuntosijoittaminen todellisuudessa vaatii. Taustatöissä kannattaa tutustua muun muassa asuntomarkkinoihin ja alueen vuokratason ja laskea vuokratuotto ennen asunnon ostoa.

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää, miksi asuntosijoittamista tehdään ja mikä asuntosijoittamisessa on tavoitteena sekä opastaa asuntosijoittajaa siinä, kuinka erilaisia asuntosijoittamiseen liittyviä laskelmia tehdään. Tämä tutkimus on myös hyvä opas asuntosijoittajaksi ryhtyvälle, sillä tutkimus antaa lukijalle konkreettisia keinoja asuntosijoittamiseen liittyen.

Vaikka tässä tutkielmassa ei varsinaisia hypoteesejä aseteta, voidaan ikään kuin hypoteesimaisesti arvella, että monen asuntosijoittajan tavoitteena on eläkepäivien toimeentulon turvaaminen. Tämä hypoteesi osoittautui oikeaksi, sillä sekä aiemmat

tutkimukset että tässä työssä analysoitu kyselytutkimus kertoivat asuntosijoittamisen suurimmaksi tavoitteeksi eläkesäästämisen toimeentulon turvaamisen.

Vuokra-asuntojen tarve on Suomessa suuri, sillä Suomessa asuu paljon ihmisiä tälläkin hetkellä vuokralla. Tästä syystä asuntosijoittajia tarvitaan myös tulevaisuudessa. Asuntosijoittaminen on tehokas ja turvallinen vaurastumisen keino eläkepäivien toimeentulon turvaamiseksi. Asuntosijoittamista voidaan myös pitää eettisenä sijoitusmuotona, sillä asuntosijoittaja antaa jollekin toiselle kodin sijoituksellaan.

Yksityisen eläkesäästämisen taustalla ovat suurelta osin tekijät, jotka liittyvät taloudellisiin mahdollisuuksiin, elinkaaren vaiheisiin ja epäluottamus, joka kohdistuu eläkejärjestelmään. Yksityisen eläkesäästämisen yleisyyttä lisää merkittäväksi pienikin pelko julkisen eläkejärjestelmän maksukyvyttömyydestä. Kalmin ja Ruuskasen (2018) tutkimus on osoittanut, että naiset ovat suunnitelleet eläkesäästämistä miehiä useammin, mutta kuten tämänkin tutkielman tulokset osoittivat, miehet varautuvat yksityisillä säästöillä eläkeikaan naisia enemmän. Jatkotutkielman kannalta olisi hyvä selvittää mistä ero johtuu: onko erot taloudellisissa mahdollisuuksissa vai selittääkö eroa jotkut muut tekijät.

Toki on muistettava, että tutkielmassa tarkasteltiin eläkesäästämistä asuntosijoittamisen kautta. Ihmisillä voi olla pitkäaikavälin säästöjä muissa sijoituskohteissa, eikä kaikkia säästöjä välttämättä määritellä eläkesäästöiksi.

Lähteet

- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen A., Noro, K., Tähtinen T., & Vuori, L. (22.3.2018). *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta [Viitattu 13.10.2021] Noudettu osoitteesta <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-512-9>*
- Allen, R. (1989). *Real Estate Investment Strategy 3. Painos, Cincinnati: South-Western Publishing.*
- ARA (2016). *ARA-vuokra-asuntokanta kunnittain 2000–2015. ARAN:n tietopankki.*
- Asuntosijoitusopas. (2014). *Tuotto- ja rahoituslaskuri. Noudettu 13.10.2021 osoitteesta <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>*
- Asuntosalkun rakentaja. (2021). *Noudettu 14.10.2021 osoitteesta <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/>*
- Chun, G., Sa-Aadu, S. & Shilling, J. (2004). *The Role of Real Estate in an Institutional Investor's Portfolio Revisited. Journal of Macroeconomics 29:3, 295–320.*
- Eläketurvakeskus. (2021A). *Eläkejärjestelmän kuvaus. Noudettu 15.9.2021 osoitteesta <https://etk.fi/suomen-elakejarjestelma/elaketurva/elakejarjestelman-kuvaus/>*
- Eläketurvakeskus. (2021B). *Eläkkeet eri elämäntilanteissa. Eläkejärjestelmän kuvaus. Noudettu 15.9.2021 osoitteesta <https://www.tyoelake.fi/elakkeet-eri-elamantilanteissa/vanhuuselake-ika-luokilla-oma-elakeikansa/#02cfdd3d>*
- Eläketurvakeskus. (2021C). *Työeläke. Noudettu 15.9.2021 osoitteesta <https://etk.fi/suomen-elakejarjestelma/elaketurva/tyoelake-etuudet/>*

Eläketurvakeskus. (2021D). Eläkeuudistus 2017. Noudettu 15.9.2021 osoitteesta <https://etk.fi/suomen-elakejarjestelma/elakeuudistukset/aiemmat-uudistukset/elakeuudistus-2017/>

Fama, E., & French, K. (1992). *The cross-section of expected stock returns. Journal of Finance* 47:2, 427–465.

Finanssivalvonta. (2021). Noudettu 7.10.2021 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2020/makrovakausaantos-asunto-lainojen-lainakatto-kevennetaan-luottolaitosten-muuttuva-lisapaaomavaatimussailyy-00-prosentissa>

Fisher, J., & Sirmas C. (1994). *The Role of Commercial Real Estate in a Multi-Asset Portfolio- Journal of Property Management* 59:1, 54-55.

Galaty, F., Wellington, A., & Kyle, R. (1994). *Modern Real Estate Practice. 13. painos. Chigago: Real Estate Education Company.* ama, E., & French, K. (1992). *The cross-section of expected stock returns. Journal of Finance* 47:2, 427-465.

Galaty, F., Wellington, A., & Kyle, R. (1994). *The Role of Commercial Real Estate in a Multi-Asset Portfolio. Journal of Property Management, 59:1, 54-55.*

Geurts, T. & Jaffe, A. (1996). *Risk and Real Estate Investment: An International Perspective. Journal of Real Estate Research, 11:2, 117-130.*

Haight, T., & Sinfer, D. (2005). *Real Estate Investment Handbook. New Jersey: John Wiley & Sons Inc. ISBN 0-471-64922-8.*

Hietaniemi, M., & Ritola, S. (2007). *Suomen eläkejärjestelmä. Gummerus Kirjapaino Oy.*

Hirsjärvi, S., Remes, P., & Sajavaara, P. (2006). *Tutki ja kirjoita. 12. painos.* Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Heikkilä, T. (2014). *Tilastollinen tutkimus.* Helsinki: Edita Publishing Oy.

Hjorth, M. (2011). *Kiinteistö pääomarahaston exit-strategia – Asuntorahaston näkökulma.* Espoo: Diplomityö, Maanmittaustieteiden laitos, Aalto-yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulu.

Hoesli, M. & Lenkander, J. (2008). *Real estate portfolio strategy and product innovation.* *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 26, 2, 162-176.

Huru, H. (2021). *Noudettu 10.10.2021 osoitteesta*
<https://www.nordnet.fi/blogit/asuntosijoittaminen-haltuun-feat-harri-huru-rahapodi-214/>

Kaarto, M. (2015). *Sijoita asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu.* KM Growth Oy.

Kalmi, P. & Ruuskanen, O-P. (2016). *Suomalaiset pärjäävät taloudellisessa tietämyksessä ja käyttäytymisessä hyvin suhteessa muihin maihin.* *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 112 (1/2016), 6–21.

Kalmi, P. & Ruuskanen, O-P. (2018). *Financial literacy and retirement planning in Finland.* *Journal of Pension Economics and Finance*, 17(3), 335-362.
<https://doi.org/10.1017/S1474747217000270>

Kare, M. (2004). *Epäsuorien kiinteistösijoitusinstrumenttien valintakriteerit.* Diplomityö. Espoo: Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisu B110, Teknillinen korkeakoulu.

- Kasso, M. (2001). *Asuntokaupan opas. 1. painos. Helsinki: Kauppakaari Oyj.*
- Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. painos. Helsinki. Talentum.*
- Kivistö, J. (2012). *Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. Suomen Pankki.*
- Kral-Leszczynska, M. & Kytö, H. (2013). *Muuttoliikkeen voittajat ja häviäjät -tutkimus alueiden välisistä muuttovirroista. Sastamala: Kaks- Kunnallisalan kehittämissätiö.*
- Kuosmanen, P. (2002). *Riski ja tuotto asuntomarkkinoilla. Acta Wasaensia No 107. Vaasa: Vaasan yliopisto.*
- McDonald, J. F. (2007). *Optimal Leverage in Real Estate Investment with Mezzanine Lending. Journal of Real Estate Portfolio Management 13:1, 1-5.*
- Miles, D. (1994). *Housing, Financial Markets and the Wider Economy. 1. painos. New York: John Wileys & Sons Inc.*
- Montgomery, J. T. (1976). *Real Estate Investment Risk- Basic Concepts. The Appraisal Journal 44:1, 9–22.*
- Olkkonen, O., Kaleva, H. & Land, P. (1997). *Toimitilasijoittaminen. 1. painos. Turku: Painotalo Gillot Oy.*
- Orava, J. & Turunen, O. (2017). *Osta, vuokraa, vaurastu. 6. painos. Helsinki: Alma Talent.*

Pellervon taloustutkimus. (2018). Noudettu 18.10.2021 osoitteesta <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/kansantalousel-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoitusbuumi-suomessa.html>

Puttonen, V. & Kivisaari, T. (1997). *Sijoittaminen ja sijoitusrahastot Suomessa. 1. painos*. Helsinki: KY-Palvelu Oy.

Sah, V. (2011). *Asset acquisition criteria: a process tracing investigation into real estate investment decision making. Journal of Property Investment & Finance 29:1, 7-18.*

Sirmans, C. F. & Jaffe, A. (1988). *The Complete Real Estate Investment Handbook. 4. painos*. New York: Prentice Hall Press.

Suomen Pankki. (2021). Noudettu 16.10.2021 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/saastaminen-ja-sijoittaminen/>

SVT. (2016). *Suomen virallinen tilasto. Noudettu 15.10.2021 osoitteesta Asunnot ja asuinolot [verkkajulkaisu]: ISSN=1798-6745. Helsinki.*

Roininen, P. (2018). *Asunto -elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.*

STM. (2021). Työeläkevakuutusmaksut vuodelle 2020 vahvistettu. Noudettu 15.8.2021 osoitteesta <https://stm.fi/-/tyoelakevakuutusmaksut-vuodelle-2020-vahvistettu>

Suomen Pankki. (2021). Noudettu 11.10.2021 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastoto/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2021/asuntolainoja-nostettiin-poikkeuksellisen-paljon-loppu-vuonna-2020/>

Suomen Vuokranantajat ry. (2021A). Noudettu 5.10.2021 osoitteesta
<https://vuokranantajat.fi/2017/12/yksityisyten-vuokranantajien-verotusta-pitaa-keventaa/>

Suomen Vuokranantajat ry. (2021B). Noudettu 14.10.2021 osoitteesta
<https://vuokranantajat.fi/yhdistys/>

Taloustaito. (2021). Asuntolainoihin tarjolla lyhennysvapaita koronaviruksen vuoksi.
Noudettu 8.10.2021 osoitteesta
<https://www.taloustaito.fi/Rahat/asuntolainoihin-tarjolla-lyhennysvapaita-koronaviruksen-vuoksi/#f63c613a>

Tela. (2021A). Työeläkkeiden rahastointi. Noudettu 21.9.2021 osoitteesta
<https://www.tela.fi/rahastointi/qa>

Tela. (2021B). Työeläkejärjestelmän historia. Noudettu 14.9.2021 osoitteesta
https://www.tela.fi/jarjestelman_historia

Sirmans, C. F. & Jaffe, A. (1988). *The Complete Real Estate Investment Handbook*. 4. Painos. New York: Prentice Hall Press.

Työeläke. (2021). Työnantaja tilittää työeläkemaksut. Noudettu 10.8.2021 osoitteesta
<https://www.tyoelake.fi/tyonantajan-velvollisuudet/tyonantaja-tilittaa-maksut/>

Verohallinto. (2021A). Noudettu 10.10.2021 osoitteesta
<https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Verohallinto. (2021B). Noudettu 12.10.2021 osoitteesta
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastikkeet-ja-paaomavastike/>

Verohallinto. (2021C). Noudettu 18.10.2021 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>

Verohallinto. (2021D). Noudettu 18.10.2021 osoitteesta <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2021/muista-ilmoittaa-vuokratulot-veroilmoitukselle/>

Verohallinto. (2021E). Noudettu 18.10.2021 osoitteesta https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/henkilöasiakkaiden_tuloverotilastoja/verovuosi-2020/ennakkotietoa-henkiloasiakkaiden-tuloista-2020/

Vuorinen, J. (1992). Kiinteistötoiminta Suomessa. 1. painos. Helsinki: Helsingin Kauppar korkeakoulu.

Vilka, H. (2007). Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Webb, J. (1990). On the exclusion of real estate from the market portfolio. *Journal of Portfolio Management* 17:1, 78–84.

Liitteet

Liite 1. Tutkimuksen kyselylomake

Vuokranantaja 2021 -kysely

Tervetuloa vastaamaan Vuokranantaja 2021 kyselyyn!

Keräämme kyselyn avulla arvokasta tietoa yksityisistä vuokranantajista ja asuntosijoittajista. Tuloksia käytetään osana Suomen Vuokranantajien viestintää ja vaikuttamistyötä. Kyselyyn vastaamalla olet siis mukana vaikuttamassa ja muovaamassa asuntosijoittamisen tulevaisuutta Suomessa.

Kysely on auki vastauksia varten **6.12.** asti ja kaikki vastaukset käsitellään anonyymeinä ja luottamuksellisesti.

Vastaaminen vie aikaa noin 10-15 minuuttia ja jokainen vastaus on meille arvokas – kiitos jo etukäteen!

Kyselyyn vastanneiden kesken arvomme 3 kpl iPad-tablettilaitteita.

Kyselyyn liittyvissä kysymyksissä voit olla yhteydessä sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi.

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien etujärjestö. Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.

Taustatiedot

Kaikki kyselyn tiedot kerätään anonymisti ja taustatiedot ovat erittäin arvokasta tietoa kyselyn tulosten hyödyntämisessä. Toivomme siis, että kyselyyn vastaajat vastaisivat kaikkiin kohtiin.

1) Sukupuoli?

- Nainen
- Mies
- Muu

2) Ikä?

- Alle 30
- 30-39

- 40-49
- 50-59
- 60-69
- 70 tai yli

3) Kotipaikka?

- Helsinki
- Espoo-Kauniainen
- Vantaa
- Muu Uusimaa
- Varsinais-Suomi
- Satakunta
- Kanta-Häme
- Pirkanmaa
- Päijät-Häme
- Kymenlaakso
- Etelä-Karjala
- Etelä-Savo
- Pohjois-Savo
- Pohjois-Karjala
- Keski-Suomi
- Etelä-Pohjanmaa
- Pohjanmaa
- Keski-Pohjanmaa
- Pohjois-Pohjanmaa
- Kainuu
- Lappi
- Ahvenanmaa
- Ulkomaat

4) Korkein suorittamasi koulutus?

- Kansakoulu / peruskoulu
- Ammatillinen tutkinto
- Ylioppilas
- Alempi korkeakoulututkinto
- Ylempi korkeakoulututkinto
- Ylin korkeakoulututkinto (tohtori)

5) Vuosittaiset ansiotulot ennen veroja (brutto)?

- Alle 30 000 euroa
- 30 000-59 999 euroa
- 60 000-99 999 euroa
- Yli 100 000 euroa

6) Vuosittaiset pääomatulot ennen veroja?

- alle 2 000 euroa
- 2 000-4 999 euroa
- 5 000-6 999 euroa
- 7 000-9 999 euroa
- 10 000-14 999 euroa
- 15 000-19 999 euroa
- 20 000-29 999 euroa
- 30 000-49 999 euroa
- yli 50 000 euroa

7) Vuosittaiset pääomatulot vuokratuloista ennen veroja?

- alle 2 000 euroa
- 2 000-4 999 euroa
- 5 000-6 999 euroa
- 7 000-9 999 euroa
- 10 000-14 999 euroa
- 15 000-19 999 euroa
- 20 000-29 999 euroa
- 30 000-49 999 euroa
- yli 50 000 euroa

Taustatiedot - Asuntosijoittaminen ja muu sijoitustoiminta**8) Kokemus vuokranantajana toimimisesta?**

- Alle vuosi
- 1-2 vuotta
- 2-5 vuotta
- 5-10 vuotta
- yli 10 vuotta
- yli 20 vuotta

Mikäli omistat yhdessä muiden kuin omaan kotitalouteesi kuuluvien kanssa vuokra-asuntoja, pyöristä oma osuutesi lähimpään seuraavaan kokonaislukuun.

9) Omistamiesi vuokra-asuntojen määrä?

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4-5
- 6-7
- 8-9
- 10-19
- 20-29
- 30-50
- yli 50

Jotta saisimme muodostettua tarkempaa arviota jäsentemme omistamien asuntojen kokonaismäärästä, pyydämme kirjaamaan omistamienne vuokra-asuntojen kokonaismäärän myös tarkkana lukuarvona avoimeen kenttään.

Mikäli omistat yhdessä muiden kuin omaan kotitalouteesi kuuluvien kanssa asuntoja, voit käyttää myös desimaaleja. Jos omistat esimerkiksi kaverisi kanssa asunnon puoliksi, kirjoita 0,5.

10) Omistamiesi asuntojen tarkka lukumäärä?**11) Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana?**

Maakunta

Kaupunki

12) Miten päädyit vuokranantajaksi?

- Ostin asunnon sijoitusasunnoksi
- Jätin oman vanhan asuntoni vuokralle ostaessani uuden
- Jätin oman vanhan asuntoni vuokralle muuttaessani itse vuokralle
- Perin asunnon
- Muu, mikä?

13) Mikä sinulla on (tai on ollut) asentosijoittamisessasi tavoitteena?

- Säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi
- Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen (ansiotyöstä luopuminen tai työn vähentäminen)

- Säästäminen suurta hankintaa tai muun unelman toteutumista varten
- Nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen
- Haluan tarjota vuokralaiselle kodin ja koen vuokranantajuuden yhteiskunnallisesti merkittäväksi
- Muu, mikä?

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirto}}$$

14) Mikä on keskimääräinen bruttovuokratuottosi (tuotto ennen veroja)?

- 0-3%
- 3-5%
- 5-7%
- 7-9%
- 10% tai enemmän
- En laske vuokratuottoa

15) Mikä seuraavista kuvastaa sinua parhaiten asentosijoittajana?

- Osta ja pidä -sijoittaja, joka hoitaa vuokrauksen pääsääntöisesti itse
- Osta ja pidä -sijoittaja, joka on ulkoistanut vuokraustoiminnan
- Asuntorahastosijoittaja
- Vuokraan huonetta tai huoneita pitkäaikaisesti
- Kalustettujen asuntojen vuokraaja
- Loma-asuntojen vuokraaja
- Flippaaja (osta, remontoi, myy -strategia)
- BRRRR-vuokranantaja (osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista)
- Rakennuttaja/rakentaja
- Muu, mikä?

16) Oma sijoitustrategiani nojaa ensisijaisesti

- Vuokratuottoon (Kassavirtaan)

- Arvonnousuun
- Minulla ei ole erityistä strategiaa
- Muu, mikä?

17) Minkälaista tuoton ja riskin suhdetta tavoittelet asuntosijoittamisessa?

- Pientä riskiä ja tuottoa (Ensisijaista minulle on varallisuuden turvaaminen)
- Maltillista riskiä ja tuottoa
- Suurta riskiä ja tuottoa (Ensisijaista minulle on varallisuuden kasvattaminen ja olen valmis ottamaan riskiä))
- Muu, mikä?

18) Harjoitatko asuntosijoitustoimintaa yhtiön kautta?

- Kyllä
- En
- Omistan asuntoja sekä yhtiön kautta että yksityishenkilönä

19) Toimitko sijoitusasuntojesi taloyhtiöiden hallituksissa? (Voit valita useamman)

- Puheenjohtajana
- Hallituksen jäsenenä
- En ole mukana minkään taloyhtiön hallituksessa
- Muussa asiantuntijaroolissa (täsmennä)

Valitse kaikki vaihtoehdot, joissa sinulla on tällä hetkellä sijoituksia.

20) Missä sijoituskohteissa sinulla on sijoituksia?

- Asunnot
- Liiketilat ja muut kiinteistöt
- Osakkeet
- Asuntorahastot
- Muut rahastot (ml. ETF)
- Korkosijoitukset
- Metsä
- Valuutat
- Kryptovaluutat
- Johdannaiset
- Säästövakuutukset
- Eläkesäästämisen tuotteet (vakuutukset tai PS-tili)
- Muu, mikä?

Vuokrasuhteen alku

21) Minkälaisia vuokrasopimuksia käytät pääsääntöisesti?

- Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa vuokralaisen irtisanomismahdollisuutta on siirretty
- Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa vuokralaisen irtisanomismahdollisuutta ei ole siirretty
- Määräaikaisia sopimuksia
- Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia (esim. AirBnB)
- Muu, mikä?

22) Minkälaisia vakuuksia käytät vuokrasopimuksissa? (Voit valita useamman)

- Vuokranantajan tilille maksettava vakuus
- Pankin vuokravakuustili
- Kelan / kunnan sosiaalitoimen maksusitoumus
- Omavelkainen takaus sopimuksen ulkopuoliselta taholta
- Ulkopuolisen palveluntarjoajan vakuus (esim. takausvakuutus)
- En vaadi vuokralaiselta vakuutta
- Muu, mikä?

23) Kuinka monen kuukauden vakuutta käytät pääsääntöisesti vuokrasopimuksessa?

- 0
- 1
- 1,5
- 2
- 3
- Muu (täsmennä)

24) Vuokrasuhteen alku - vastaa väittämiin

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Käytän vuokravälittäjää	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teen ilmoituksen asunnosta vuokravälityssivustoille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan henkilöllisyyden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hyväksyn KELAn vuokravakuuden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan tulot esim. palkkakuitin pyytämällä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarkistan vuokralaisehdokkaan luottotiedot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Teen kirjallisen raportin alkutarkastuksesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Valokuvaan tai videoin asunnon alkutarkastuksen yhteydessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Luovutan avaimet vasta vakuuden saamisen jälkeen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

25) Vuokrasopimus - vastaa väittämiin

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaisesti
Teen sopimuksen kirjallisesti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Käytän valmista vuokrasopimus pohjaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Käytän Suomen Vuokranantajien vuokrasopimus pohjaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa edellytetään kotivakuutusta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa on sovittu vuokran korottamisesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään lemmikkieläimet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään tupakointi	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään alivuokraus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sopimuksessa kielletään majoitustoiminta (esim. Airbnb, FridayFlats)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

26) Käytän sopimuksissa vuokrankorotusperusteena

- Elinkustannusindeksiä
- Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä
- Prosentuaalista korotusperustetta (esim. enintään 3 % vuodessa)
- Yhdistelmä edellä mainituista
- Vuokrasopimuksessani ei ole korotusperustetta
- Muu, mikä?

27) Tärkeimmät vuokralaisvalintaan vaikuttavat asiat (valitse kolme merkittävintä)

- Säännölliset tulot
- Vuokralaisella on opiskelupaikka
- Ei luottohäiriömerkintöjä
- Ei lemmikkieläimiä
- Vuokralaisen tavoite asua asunnossa pitkään
- Suositukset edellisiltä vuokranantajilta
- Asunto sopii vuokralaisen elämäntilanteeseen
- Luotettava olemus
- Ei tupakoi

Vuokrasuhteen aikana

28) Mikä on pääasiallinen yhteydenpitotapasi vuokralaisesi kanssa vuokrasuhteen aikana?

- Henkilökohtaiset tapaamiset
- Puhelut
- Tekstiviestit
- Sähköpostit
- Sosiaalinen media (WhatsApp, Facebook jne.)
- Sovin vuokralaisen kanssa asiasta erikseen
- Muu, mikä?

29) Kuinka usein pidät yhteyttä vuokralaiseen keskimäärin?

- Kuukausittain
- Useammin kuin kerran vuodessa
- Kerran vuodessa
- Harvemmin kuin kerran vuodessa

30) Miten usein käyt huoneistossa vuokrasuhteen aikana keskimäärin?

- Kuukausittain
- Useammin kuin kerran vuodessa
- Kerran vuodessa
- Harvemmin kuin kerran vuodessa

31) Vastaa väittämiin majoitussivustoista (mm. Airbnb tai Booking.com)

	En osaa	Kyllä	Ei	sanoa
Olen itse tarjonnut asuntoa vuokralle satunnaisesti majoitussivuston kautta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Minulla on vuokra-asunto yksinomaan majoitussivuston kautta vuokrattavissa.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokralaiseni on tietääkseni vuokrannut asuntoa majoitussivuston kautta.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

32) Kuinka usein korostat vuokraa?

- Vuosittain
- Harvemmin kuin vuosittain
- En korota vuokraa vuokrasuhteen aikana

33) Kuinka pitkiä vuokrasuhteesi ovat olleet keskimäärin?

- Alle vuoden

- Alle kaksi vuotta
- Alle kolme vuotta
- Alle viisi vuotta
- Yli viisi vuotta

34) Onko vuokralaisesi vuokranmaksussa ollut ongelmia viimeisen 12 kuukauden aikana?

- Ei
- Kyllä, vuokrat ovat olleet satunnaisesti myöhässä alle viikon
- Kyllä, vuokrat ovat olleet yli viikon myöhässä
- Kyllä, kaikkia vuokria ei ole maksettu

35) Jouduitko pidättämään vakuutta viimeisen vuokrasopimuksesi päättyessä?

- En
- Kyllä, osan vakuudesta
- Kyllä, koko vakuuden

Vastaa tähän kysymyksen vain, jos olet joutunut pidättämään vakuuden tai osan siitä!

36) Jos olet joutunut pidättämään vakuutta, minkä on ollut syy? (Voit vastata useamman vaihtoehdon)

- Maksamattomat vuokrat
- Vahinkojen korjauskustannukset
- Loppusiivouskustannukset
- Sopimussakko
- Vahingoista johtuva vuokratulon menetys
- Muu, mikä?

37) Oletko joutunut turvautumaan vuokrasopimuksen purkamiseen viimeisen 12 kuukauden aikana?

- En
- Kyllä

Vastaa tähän kysymyksen vain, jos olet joutunut purkamaan vuokrasopimuksen!

38) Jos olet joutunut turvautumaan purkamiseen viimeisen 12 kuukauden aikana, millä perusteella purkaminen on tapahtunut?

- Vuokranmaksun laiminlyönti
- Luvaton jälleenvuokraus
- Käyttötarkoituksen vastainen käyttö
- Häiritsevä elämä
- Huoneiston huono hoito

- Sen rikkominen, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämisestä on säädetty tai määrätty
- Muu, mikä?

Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut purkamaan vuokrasopimuksen!

39) Jos olet joutunut purkamaan vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella viimeisen 12 kuukauden aikana, kuinka monen kuukauden vuokrat ovat olleet maksamatta ennen kuin olet ryhtynyt purkutoimenpiteisiin?

- 1 kuukausi
- 2 kuukautta
- 3 kuukautta
- 4 kuukautta
- 5 kuukautta
- Puoli vuotta tai yli

40) Oletko joutunut turvautumaan häätöön viimeisen 12 kuukauden aikana?

- En
- Kyllä

Vastaa tähän kysymykseen vain, jos olet joutunut turvautumaan häätöön!

41) Jos olet joutunut turvautumaan häätöön viimeisen 12 kuukauden aikana, kuinka kauan häätöprosessi on kestänyt kokonaisuudessaan?

- Alle 2 kuukautta
- 2-3 kuukautta
- 3-6 kuukautta
- 6-12 kuukautta
- Yli vuoden
- Muu (täsmennä)

Rahoituskysymykset

42) Oletko hankkinut viimeisen kahden vuoden aikana uudisasunnon sijoituskohteeksi?

- Kyllä
- En

43) Suositko asuntosijoituksissasi yleisesti uudiskohteita vai vanhoja kohteita?

- Uudiskohteita
- Vanhoja kohteita
- Tapauskohtaisesti sekä vanhoja kohteita että uudiskohteita

44) Käytätkö velkaa (taloyhtiölaina/oma pankkilaina) asuntosijoitustesi rahoittamiseen?

- Kyllä
- En

45) Kun ostat sijoitusasuntoa, kuinka paljon otat keskimäärin velkaa (taloyhtiölaina ja oma pankkilaina yhteensä) asunnon velattomasta hinnasta?

- 100 %
- 90-99 %
- 80-89 %
- 70-79 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 30-50 %
- Alle 30 %
- En käytä velkaa lainkaan sijoitusasuntojen hankintaan

46) Kuinka paljon sinulla on taloyhtiölainoja yhteensä suhteessa sijoitusasuntojesi arvoon?

- Yli 70 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 30-49 %
- 10-29 %
- Alle 10 %
- Sijoitusasunnoissani ei ole taloyhtiölainaa

47) Kuinka monta prosenttia sinulla on lainaa yhteensä (taloyhtiölaina sekä oma pankkilaina) suhteessa sijoitusasuntojesi markkina-arvoon?

- 90-100 %
- 80-89 %
- 70-79 %
- 60-69 %
- 50-59 %
- 40-49 %
- 30-39 %
- 20-29 %
- 10-19 %

- alle 10 %
- Sijoitusasuntoni on/ovat velaton/velattomia

48) Onko sinulla ollut vaikeuksia maksaa viimeisen 12 kuukauden aikana taloyhtiölle hoito- tai rahoitusvastikkeita?

- Ei
- Kyllä, pieniä vaikeuksia
- Kyllä, suuria vaikeuksia
- Muu, mikä?

49) Mitä vakuuksia olet käyttänyt sijoitusasuntolainoissasi? (Valitse kaikki käyttämäsi)

- Hankittavaa asuntoa
- Muita sijoitusasuntoja
- Omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa
- Osakkeita tai muita arvopapereita
- En ole käyttänyt henkilökohtaista pankkilainaa asuntosijoitusten rahoittamiseen
- Muu, mikä?

50) Kuinka pitkiä sijoitusasuntolainasi (ei taloyhtiölainat) ovat nostettaessa?

- Yli 25 vuotta
- 25 vuotta
- 20 vuotta
- 15 vuotta
- 10 vuotta
- alle 10 vuotta
- En ole nostanut sijoitusasuntolainaa
- Muu, mikä?

Valtiovarainministeriön työryhmä on ehdottanut, että Suomessa otettaisiin käyttöön pakottava 450 % enimmäisvelkasuhderajoite. Velkaa ei saisi kokonaisuudessaan olla enempää kuin 450 % bruttovuosituloista.

Jos esimerkiksi kuukausitulot ovat 3 000 euroa, saisi velkaa olla enintään 162 000 euroa. Lainaa myönnettäessä huomioitaisiin vain senhetkiset tulot, eikä esimerkiksi tulevan sijoitusasunnon vuokratuloja.

51) Miten 450 % enimmäisvelkasuhde vaikuttaisi sinun asuntosijoitustoimintaasi?

- Estäisi täysin asuntosijoitustoiminnan kasvattamisen
- Vaikeuttaisi merkittävästi asuntosijoitustoimintaa

- Vaikeuttaisi hieman asuntosijoitustoimintaa
- Ei vaikutusta minuun
- Muu, mikä?

Pääministeri Marinin hallitusohjelmaan on kirjattu selvitys taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennysoikeuden poistamisesta. Poiston jälkeen uudis- tai korjausrakentamista varten otettujen tuloutettujen taloyhtiölainojen rahoitusvastikkeita ei saisi enää vähentää verotuksessa vuokratuloista, vaan nämä huomioitaisiin vasta asuntoa myytäessä.

Arvio miten vähennysoikeuden poistaminen vaikuttaisi sinuun seuraavissa tapauksissa? Oletuksena on kaikissa vaihtoehdoissa, että rahoitusvastike on tuloutettu.

52) Uudiskohde, jossa paljon rakentamiseen liittyvää yhtiölainaa

- Kiinnostukseni loppuisi täysin
- Kiinnostukseni laskisi merkittävästi
- Kiinnostukseni laskisi hieman
- Ei vaikuttaisi kiinnostukseeni
- Kiinnostukseni kasvaisi hieman
- Kiinnostukseni kasvaisi merkittävästi
- En ole kiinnostunut ylipäättäen
- Muu, mikä?

53) Vanha kohde, jossa paljon korjaukseen liittyvää yhtiölainaa

- Kiinnostukseni loppuisi täysin
- Kiinnostukseni laskisi merkittävästi
- Kiinnostukseni laskisi hieman
- Ei vaikuttaisi kiinnostukseeni
- Kiinnostukseni kasvaisi hieman
- Kiinnostukseni kasvaisi merkittävästi
- En ole kiinnostunut ylipäättäen
- Muu, mikä?

Asuntosijoittamisen näkymät ja toimintaympäristön muutokset

54) Oletko hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana?

- Kyllä
- En

55) Aiotko hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?

- Kyllä

- Mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa
- En

56) Ota kantaa väitteeseen: Ilmastonmuutoksen torjumiseksi on tehtävä enemmän, vaikka tämä nostaisi vuokra-asunnon hoitokuluja

- Täysin samaa mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- Ei samaa eikä eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Täysin eri mieltä

57) Arvioi seuraavien asuntosijoittamisen toimintaympäristön vaikuttamisteemojen tärkeyttä sinulle (5 = todella tärkeä, 1 = ei lainkaan tärkeä)

	1	2	3	4	5
Asuntosijoittamisen verokohtelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asuntosijoittamisen rahoituksen saatavuuden sääntely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Yksityisille vuokranantajille tilaa antava asuntopolitiikka	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sosiaaliturvan muutokset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrasuhteisiin liittyvä sääntely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokratason ja -korotuksiin liittyvä sääntely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokrananjan ja vuokralaisen vastuukysymykset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Airbnb-toiminnan sääntelyn kysymykset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Taloyhtiöiden toimintaa koskevat säädökset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

58) Mitkä asiat koet tulevaisuuden riskeiksi asuntosijoittamisessa? (5=Erittäin merkittävä riski, 1=Ei lainkaan merkittävä riski)

	1	2	3	4	5
Talouden yleinen epävarmuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokraukseen liittyvän lainsäädännön kehitys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verotuksen kiristyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Korkojen nousu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tarjonnan lisääntyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kysynnän vähentyminen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

1 2 3 4 5

Säätelyn lisääntyminen

 59) Mitkä asiat koet haastaviksi vuokranantajana toimimisessa? (5=Erittäin haastavaksi, 1= Ei lainkaan haastavaksi)

1 2 3 4 5

Uuden vuokralaisen löytyminen

Vuokralaisten kanssa asiointi

Vuokrasopimuksen juridinen sisältö

Tyhjien kuukausien välttäminen

Taloyhtiön asioihin vaikuttaminen

Mahdolliset asuntoon kohdistuvat vahingot ja niiltä suojautuminen

Vuokranantajan oikeusturva

Uusien sähköisten työkalujen käyttäminen

 60) Mitkä asiat koet haastaviksi juuri nyt oman toimintasi näkökulmasta? (5=Erittäin haastava, 1= Ei lainkaan haastava)

1 2 3 4 5

Uuden sijoitusasunnon löytäminen

Uuden vuokralaisen löytäminen

Nykyisen vuokralaisen käyttäytyminen

Vuokratason kehitys

Asuntojen hintakehitys

Taloyhtiön remonttien suunnittelu ja toteutus

Asunnon remontointi

Rahoituksen saatavuus

Asunnon mahdolliset rakennusvirheet

 61) Mistä saat tukea ja tietoa asuntosijoittamiseen liittyen? Suomen Vuokranantajilta Perheeltä, ystäviltä, tuttavilta

- Blogeista ja podcasteista
- Sosiaalisesta mediasta
- Muualta internistä
- Mediasta
- Pankista
- Muu, mikä?

62) Liityin Suomen Vuokranantajiin, koska (valitse tärkein vaihtoehto)

- Halusin hyödyntää jäsenetuja
- Halusin kuulua yhdistykseen, joka ajaa vuokranantajan etua
- Halusin mukaan vuokranantajayhteisöön ja yhdistyksen toimintaan
- Tarvitsin apua akuuttiin vuokraukseen liittyvään ongelmaan
- Halusin kokeilla jäsenyyttä hyvän tarjouksen innostamana
- Muu, mikä?

63) Mistä kuulit yhdistyksestä?

- Lehdestä
- Internetistä
- Sosiaalisesta mediasta
- Tuttava suositteli
- Messuilta
- Yhdistyksen yhteistyökumppanilta
- Yhdistyksen järjestämässä koulutuksessa
- Vuokravälittäjältä
- Jostain muualta, mistä?

64) Kauanko olet ollut jäsen?

- Liityin tänä vuonna
- Alle 2 vuotta
- Yli 2 vuotta
- 3-5 vuotta
- 5-10 vuotta
- Yli 10 vuotta
- En osaa sanoa

65) Kuinka tyytyväinen olet Suomen Vuokranantajien jäsenyyteen? (5 = erittäin tyytyväinen, 1 = en lainkaan tyytyväinen)

- 1 2 3 4 5

66) Suositteletko jäsenyyttä ystävällesi?

- Kyllä
 En

67) Kuinka tyytyväinen olet seuraaviin jäsenpalveluihin ja kuinka tärkeänä pidät niitä? (5 = Erittäin, 1 = En lainkaan)

	Tyytyväisyys					Tarpeellisuus				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Lakineuvonta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nettisivujen tiedot sekä valmiit asiakirjamallit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oppaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokranantaja-lehti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kiinteistölehden digiversio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Luottotietotarkistus alennuksella	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Koulutukset (sis. webinaarit)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jäsentilaisuudet (sis. virtuaalitalaisuudet)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokramarkkinakatsaukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alennukset vuokra-asuntoilmoituksista	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maksuton perintäpalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokranantajavakuutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Securentin maksuton takausvakuutus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

68) Minkälaisena pidät jäsenmaksua suhteessa sillä saataviin palveluihin?

- Edullisena
 Jokseenkin edullisena
 Sopivana
 Jokseenkin kalliina
 Kalliina
 En osaa sanoa

69) Onko alueellasi mielestäsi riittävästi Suomen Vuokranantajien järjestämiä tapahtumia?

- Kyllä
 Ei
 En osaa sanoa

70) Mihin seuraavista palveluista haluaisit, että Suomen Vuokranantajat panostaisi enemmän? (5=Näen erittäin tärkeänä, 1=En näe yhtään tärkeänä)

	1	2	3	4	5
Webinaarit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kabinetit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Isot koulutustapahtumat (esim. risteily, Vuokranantajatapahtuma)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kaupunkikohtainen ajantasainen vuokramarkkinatieto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vuokraustoiminnan digitaalisiin palveluihin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

71) Kiitos vastauksistasi! Sana on tässä kohti vapaa. Mitä muita terveisiä haluaisit lähettää Suomen Vuokranantajille tätä kyselyä koskien, tai yleisesti vuokraustoimintaan ja asuntosijoittamiseen liittyen?