



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Sanna-Riina Sivula

Asuntosijoittajien ja sijoittajakäyttämisen erot eri alueilla

Tarkastelussa Vaasa, Seinäjoki ja pääkaupunkiseutu

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Laskentatoimen ja tilintarkastuksen
pro gradu -tutkielma
Laskentatoimen ja tilintarkastuksen
maisteriohjelma

Vaasa 2023

VAASAN YLIOPISTO
Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö

Tekijä:	Sanna-Riina Sivula		
Tutkielman nimi:	Asuntosijoittajien ja sijoittajakäyttäjyksen erot eri alueilla: Tarkastelussa Vaasa, Seinäjoki ja pääkaupunkiseutu		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Laskentatoimi ja tilintarkastus		
Työn ohjaaja:	Tuukka Järvinen		
Valmistumisvuosi:	2023	Sivumäärä:	84

TIIVISTELMÄ:

Asuntosijoittajat poikkeavat toisistaan sekä profiililtaan että sijoittajakäyttäjykseltään. Aikaisempien tutkimuksien perusteella voidaan todeta, että erilaiset asuntosijoittajat suosivat toiminnassaan esimerkiksi arvonkehitysnäkymiltään ja riskitasoltaan toisistaan poikkeavia alueita. Aikaisempien tutkimustulosten perusteella myös esimerkiksi asuntosijoittajan korkea koulutustaso ja pitkä kokemus asuntosijoittamisesta lisäävät asuntosijoittajan todennäköisyyttä toimia asuntosijoittajana riskialttiilla alueella.

Tämän tutkielman tavoite on tutkia sekä pienempien kaupunkien Vaasan ja Seinäjoen että pääkaupunkiseudun alueella toimivia asuntosijoittajia ja heidän sijoittajakäyttäjyksiään, ja löytää näistä mahdollisia sijoittajien välisiä eroja. Sijoitusasunnon sijainnin lisäksi tutkielmassa tutkitaan asuntosijoittajan aikeita hankkia uusia asuntoja, asuntosijoittajan koulutus- ja tulotaso sekä kokemusta, sekä asuntosijoittamisen tavoitteita eli sitä, pyrkiikö sijoittaja esimerkiksi saavuttamaan taloudellisen riippumattomuuden vai luomaan turvaa eläkepäivien taloustilanteeseensa. Aikaisempien tutkimustulosten perusteella näissä tekijöissä on olemassa alueellisia eroja sijoittajien välillä, mutta tutkimusta ei ole aiemmin Suomessa toteutettu. Tutkielmassa pyritään siis selvittämään, onko edellä mainituissa tekijöissä eroja alueellisesti Suomessa. Aikaisemmissa tutkimuksissa on myös havaittu, että asunnon sijainti on merkittävin tekijä sijoitusasunnon kannattavuudessa, ja asunto hankitaankin usein mieluummin yliopistokaupungin keskustasta. Aikaisempien tutkimustulosten mukaan asuntosijoittajan korkea koulutus- ja tulotaso sekä kertynyt kokemus asuntosijoittamisesta vaikuttavat kohottavasti siihen, miten riskialttiilta alueelta sijoittaja asuntoja hankkii.

Tutkielmassa pyritään siis selvittämään, onko edellä mainituissa tekijöissä eroja alueellisesti Suomessa. Tässä Pro gradu -tutkielmassa toteutetaan Suomen Vuokranantajat ry:n Vuokranantaja-kyselyn avulla kvantitatiivinen tutkimus, jossa selvitetään asuntosijoittajien ja heidän sijoittajakäyttäjyksiensä eroja Vaasan, Seinäjoen ja pääkaupunkiseudun alueella. Pääanalyysimenetelmänä tässä tutkielmassa käytetään ristiintaulukointia ja tulosten tilastollista merkitsevyyttä arvioidaan khiin neliö -testillä.

Tutkimustulosten mukaan Vaasan ja Seinäjoen alueen asuntosijoittajissa on merkitsevää eroa pääkaupunkiseudun asuntosijoittajiin ja heidän sijoittajakäyttäjyksiensä kolmella tutkitulla osa-alueella eli asuntosijoittajien uusien asuntojen ostoaktiivisuudessa sekä viimeisen 12 kuukauden että seuraavan 12 kuukauden aikana sekä asuntosijoittajien vuosittaisissa bruttotuloissa. Merkitsevää eroa ei kuitenkaan löytynyt muilta tutkituilta osa-alueilta. Pienempien kaupunkien Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäjyksiensä on siis tilastollisesti merkitseviä eroavaisuuksia pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna. Mahdollisia syitä eroavaisuuksille ovat esimerkiksi Vaasan ja Seinäjoen asuntojen edullisuus verrattuna pääkaupunkiseudun asuntoihin.

AVAINSANAT: asuntosijoittaminen, asuntosijoittaja, sijoittajakäyttäjyminen, arvonnousu

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Tutkielman tavoite ja rajaukset	7
1.2	Tutkielman rakenne	10
2	Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona	12
2.1	Asuntosijoittamisen tavoite ja keskeiset käsitteet	12
2.2	Asuntosijoittamisen erityispiirteet	13
2.3	Asuntosijoittamisen tuotot ja kulut	14
2.4	Suomen erityispiirteet	19
2.4.1.	Vaasan ja Seinäjoen erityispiirteet	22
2.4.2.	Pääkaupunkiseudun erityispiirteet	24
3	Asuntosijoittaminen, asuntosijoittajat ja sijoittajakäyttäytyminen	26
3.1	Asunnon sijainti	26
3.2	Asuntosijoittajien profiili ja sijoittajakäyttäytyminen	30
3.3.1	Asuntosijoittajien koulutus- ja tulotaso	31
3.3.2.	Asuntosijoittajien kokemuksen vaikutus sijoituskohteeseen	33
3.3.3.	Asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytyminen	35
3.3	Hypoteesi	38
4	Tutkimusmenetelmä ja -aineisto	39
4.1	Tutkimusmenetelmä	39
4.2	Tutkimusaineisto	41
5	Tutkimustulokset	44
5.1	Asuntosijoittajien kotipaikka ja kotimarkkinaharha	44
5.2	Asuntojen hankkimisen ajankohtaisuus	46
5.3	Asuntosijoittamisen tavoite	48
5.4	Asuntosijoittajan koulutustaso, tulotaso ja kokemus asuntosijoittamisesta	49
5.5	Yhteenveto tuloksista	53
6	Johtopäätökset	54
6.1	Johtopäätökset ja pohdinta	54

6.2	Tutkimuksen luotettavuus, rajoitukset ja uutuusarvo	59
6.3	Jatkotutkimusehdotuksia	61
	Lähteet	63
	Liitteet	71
	Liite 1. Vuokranantaja -kysely	71

Kuvat

Kuva 1. Nettovuokratuoton laskeminen	15
--------------------------------------	----

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi	16
Kuvio 2. Euriborkorot kuukausittain vuodesta 2000	21

Taulukot

Taulukko 1. Väestöennuste 2021	20
Taulukko 2. Vuokranantaja -kyselyiden vuosittaiset vastausmäärät	43
Taulukko 3. Asuntosijoittajien kotimarkkinaharhan toteutuminen	45
Taulukko 4. Asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta viimeisen 12 kuukauden aikana	46
Taulukko 5. Asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta seuraavan 12 kuukauden aikana	47
Taulukko 6. Asuntosijoittajien tavoitteet	49
Taulukko 7. Asuntosijoittajien korkein suoritettu koulutus	50
Taulukko 8. Asuntosijoittajien vuosittaiset bruttotulot	51
Taulukko 9. Asuntosijoittajien kokemus vuokranantajana toimimisesta	52

1 Johdanto

Yksityishenkilöiden harjoittama asuntosijoittaminen on yleistynyt merkittävästi Suomessa viime vuosina. Ala on houkuttellut pariinsa asuntosijoittajia, jotka poikkeavat toisistaan profiililtaan sekä sijoittajakäyttäytymiseltään. Sijoittajat suosivat toiminnassaan esimerkiksi erilaisia ja erikokoisia kaupunkeja. Tämän lisäksi sijoittajat poikkeavat toisistaan esimerkiksi koulutus- ja tulotasoltaan, kokemukseltaan sekä tavoitteiltaan. Siinä missä toinen asuntosijoittaja tavoittelee taloudellista riippumattomuutta, toiselle eläkepäivien toimeentulon turvaaminen on kaikkein tärkeintä. Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen vaatii suuria nettokassavirtoja. Suomessa kaupunkien välillä on eroa siinä, miten helposti esimerkiksi kyseinen suuri nettokassavirta on mahdollista saavuttaa.

Suomessakin on monen muun maan tavoin käynnissä urbanisaatio, ja nuoret muuttavat kasvukeskusten lähetyville esimerkiksi koulujen ja työpaikkojen läheisyyteen (Yit, 2021). Miksi kaikki asuntosijoittajat eivät sitten hanki sijoitusasuntoja pääkaupunkiseudulta? Entä ovatko pääkaupunkiseudulla toimivat asuntosijoittajat tietoisia siitä, että alueella on maan matalimmat vuokratuotto prosentit, juuri asuntojen korkeiden hintojen takia? Asuntosijoittajankin näkökulmasta eri kaupungit ovat keskenään erilaisia asuntosijoitusalueita, joten on mielekästä tutkia, ovatko myös esimerkiksi asuntosijoittamisen tavoitteet erilaisia riippuen asuntosijoittajan valitsemasta kaupungista.

Aikaisempien tutkimustulosten perusteella voisi karkeasti olettaa, että pääkaupunkiseudulla asuntosijoittamista harjoittavat sijoittajat arvostavat tulevaisuuden tuloja nykyistä kassavirtaa enemmän, ja saattavat harjoittaa asuntosijoittamista esimerkiksi eläkepäivien toimeentulon turvaamista varten. Oletusta voidaan perustella alueen positiivisilla arvonkehitysnäkymillä ja matalahkoilla vuokratuotto prosentteilla. Pienempien kaupunkien Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivien asuntosijoittajien voisi taas aikaisempien tutkimustulosten perusteella olettaa arvostavan nykyhetken positiivisia kassavirtoja

enemmän kuin tulevaisuuden myyntivoittoja. Toisin sanoen pienemmissä kaupungeissa toimivien asuntosijoittajien voisi olettaa tavoittelevan taloudellista riippumattomuutta. Tämä johtuu sekä alueiden asuntojen arvonkehitysnäkymien maltillisuudesta että korkeammista vuokratuottoprosentista.

Aikaisemmissa tutkimuksissa on myös havaittu, että profiililtaan erilaiset asuntosijoittajat toimivat usein erilaisilla alueilla. Mitä enemmän asuntosijoittajalle on esimerkiksi kertynyt kokemusta alasta, sitä korkeariskisemmältä alueelta sijoittaja todennäköisesti sijoituskohteita hankkii. Aloittelevan asuntosijoittajan on taas havaittu hankkivan sijoituskohteita matalariskisemmiltä alueilta. Kokemuksen lisäksi esimerkiksi kotimarkkinaharhan toteutumisen on havaittu olevan todennäköisempää vain vähän kokemusta kerryttäneillä asuntosijoittajilla. Käsite *kotimarkkinaharha* selitetään myöhemmin tässä tutkielmassa.

Tämän tutkielman kaltaista alueellista asuntosijoittajia ja heidän sijoittajakäyttäytymistään vertailevaa tutkimusta ei ole aiemmin Suomessa toteutettu. Muun muassa Kempaksen (2021) mukaan asuntosijoittaminen on yleistynyt jo vuosia. Tämän sekä esimerkiksi yhä jatkuvan urbanisaation johdosta tämä pro gradu -tutkielma on ajankohtainen ja merkittävä.

1.1 Tutkielman tavoite ja rajaukset

Tämän tutkielman tavoite on tutkia sekä pienempien kaupunkien Vaasan ja Seinäjoen että pääkaupunkiseudun alueella toimivia asuntosijoittajia sekä heidän sijoittajakäyttäytymistään, ja löytää näistä sijoittajien välisiä eroja. Tämän pro gradu -tutkielman empiirinen osa on toteutettu tutkimalla Suomen Vuokranantajat ry:n Vuokranantaja 2023 -kyselyllä kerättyä kyselyaineistoa. Tässä tutkielmassa vastataan seuraaviin tutkimuskysymyksiin, joihin vastaamalla saavutetaan myös tutkielman tavoite:

1. Onko Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla ja heidän sijoittajakäyttäytymisellään eroa verrattuna pääkaupunkiseudun alueella toimiviin asuntosijoittajiin?
2. Millaisia eroja Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla ja heidän sijoittajakäyttäytymisellään on verrattuna pääkaupunkiseudun alueella toimiviin asuntosijoittajiin?

Kysymyksistä ensimmäinen tutkii siis, onko alueellisia eroja sijoittajien välillä olemassa. Toinen kysymys tutkii, millaisia nämä mahdolliset erot ovat. Tutkielmassa kartoitetaan alueiden asuntosijoittajista ja heidän sijoittajakäyttäytymisestään seuraavat asiat, joista eroja etsitään:

1. Missä kaupungissa sijoitusasunnot sijaitsevat ja missä sijoittaja itse asuu? Toteutuuko kotimarkkinaharha?
2. Onko sijoittaja hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana, ja aikooko hän hankkia uuden asunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?
3. Mikä on asuntosijoittamisen tavoite?
4. Millainen on sijoittajan koulutustaso, tulotaso ja kokemus asuntosijoittamisesta?

Tutkielma pyrkii siis löytämään joko yhtäläisyyksiä tai eroavaisuuksia Vaasan, Seinäjoen ja pääkaupunkiseudun alueella asuntosijoittamista harjoittavista asuntosijoittajista ja heidän sijoittajakäyttäytymisestään edellä esitettyjen tekijöiden suhteen.

Vaasaa ja Seinäjokea käsitellään tässä tutkielmassa samanarvoisina pienempinä kaupunkeina, joiden asuntomarkkinoilla sijoitusasunnon omistaminen on riskialttiimpaa kuin pääkaupunkiseudulta sijoitusasunnon omistaminen. Sanan ”pääkaupunkiseutu” sijaan tutkielmassa käytetään tästä eteenpäin lyhennettä ”pk-seutu”.

Tämän pro gradun esikuva-artikkelina toimii Hal Pawsonin ja Chris Martinin (2021) tutkimus « Rental property investment in disadvantaged areas: the means and motivations of Western Sydney's new landlords ». Artikkelissa tutkitaan huonomaineisen Länsi-Sydneyn alueella asuntoihin sijoittavien ihmisten profiilia ja sijoittajakäyttäytymistä lähes samoilta osin kuin tässä tutkielmassa. Pawson ja Martin (2021) toteuttivat tutkimuksen hyödyntäen kyselyllä kerättyä dataa, joka muodostui 244 alueen asuntosijoittajasta. Pawson ja Martin (2021) selvittivät tutkimuksessaan muun muassa, että riskialttiilla alueella sijoitustoimintaa harjoittava sijoittaja oli useimmiten hyvätuloinen, korkeasti koulutettu ja kokenut sijoittaja, joka arvostaa kohteen arvonnousua ja käyttää asuntosijoittamisen tuotot uusien kohteiden ostamiseen ja pankkilainojen takaisinmaksuun.

Tämän pro-gradun empiirinen osa toteutetaan siis tutkimalla dataa, joka on kerätty Pawsonin ja Martinin tutkimuksen (2021) kaltaisesti kyselyllä, ja tutkimusongelma on sama kuin esikuva-artikkelissa. Tässä tutkielmassa tutkitaan kuitenkin Seinäjoen ja Vaasan alueen asuntosijoittajia ja heidän sijoittajakäyttäytymistään pk-seudulla toimiviin asuntosijoittajiin verrattuna. Kaupungeista ei siis erotella huonomaineisia alueita, kuten esikuva-artikkelissa tehtiin.

Suomen Vuokranantajat ry toteuttaa vuosittain laajan Vuokranantaja -kyselyn, jolla selvitetään suomalaisten vuokranantajien sijoittajakäyttäytymistä sekä ajankohtaisia näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista. Kyselyiden tulokset ovat julkisia, ja tarkempia tuloksia on mahdollista tiedostella esimerkiksi tutkimuskäyttöön, kuten tässä pro gradussa tehtiin. Tutkielmassa hyödynnettävä Vuokranantaja 2023 -kysely toteutettiin 17.11.-6.12.2022, ja siihen vastasi 2317 yksityistä suomalaista vuokranantajaa. Kaikista vastaajista 711 toimi ensisijaisesti vuokranantajana Vaasassa, Seinäjoella, Espoo-Kuopiossa, Vantaalla tai Helsingissä, ja täten heidät huomioidaan tässä tutkielmassa. Asuntosijoittajien omalla kotipaikkakunnalla ei näin ollen ole merkitystä tutkimuksessa huomioimisen kannalta. Tutkimus rajataan koskemaan yksityisiä asuntosijoittajia, joilla on vähintään yksi sijoitusasunto jollakin edellä mainitusta kaupungista.

1.2 Tutkielman rakenne

Tutkielman toisessa luvussa johdannon jälkeen käydään läpi asuntosijoittamisen tavoite sekä keskeiset käsitteet. Tämän jälkeen käsitellään lyhyesti asuntosijoittamisen erityispiirteitä sijoitusmuotona, joita ovat esimerkiksi tehokas velkavivun käyttömahdollisuus sekä sijoitusmuodon epälikvidiys. Toisessa luvussa käsitellään lyhyesti myös asuntosijoittamisen tuottoja ja kuluja. Luvun lopussa käsitellään koko Suomen, Vaasan, Seinäjoen ja pk-seudun erityispiirteitä asuntosijoittajan näkökulmasta.

Tutkielman kolmannessa luvussa käydään läpi aikaisempia tutkimustuloksia sijoitusasunnon sijainnin sekä sijoittajan profiilin ja sijoittajakäyttäytymisen kannalta. Ensimmäisessä alaluvussa asunnon sijaintia koskevissa tutkimuksissa on selvitty, millaisina asuntosijoitusalueina sijoittajat kokevat Vaasan, Seinäjoen ja pk-seudun. Vaasa ja Seinäjoki ajatellaan tässä tutkielmassa korkeamman riskin asuntosijoituskaupunkeina kuin pk-seutu. Lisäksi käydään läpi tutkimuksia, jotka ovat selvittäneet, mistä päin Suomea ja minkä kokoisesta kaupungista asuntosijoittajan kannattaisi sijoituskohte hankkia. Tämän lisäksi asunnon sijainti -alaluvussa esitellään kotimarkkinaharha, joka tarkoittaa sijoituskohteen ostamista oman kodin lähetyviltä. Tutkielmassa käsitellään myös kyseisen ilmiön toteutumisen todennäköisyyteen vaikuttavia tekijöitä.

Kolmannen luvun toisessa alaluvussa tutkitaan asuntosijoittajien profiilia eli koulutustasoa, tulotasoa, asuntosijoittajan kokemusta sekä sijoittajakäyttäytymistä. Tässä alaluvussa käydään läpi aikaisempien tutkimuksien avulla esimerkiksi asuntosijoittajien erilaisia tavoitteita eli sitä, arvostavatko asuntosijoittajat enemmän nettokassavirtaa vai kohteen arvonnousua. Kolmannen luvun kolmannessa alaluvussa johdetaan tutkielman hypoteesi.

Neljännessä luvussa käydään läpi tämän gradun tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto. Tässä luvussa perustellaan, miksi tutkielmaan valikoitui juuri kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä. Lisäksi luvussa kerrotaan kyselytutkimuksien hyvistä ja huonoista puolista sekä siitä, miksi tilastollinen analyysi on toteutettu ristiintaulukoinnin ja khiin

neliö -testin avulla. Luvussa käydään myös tarkemmin läpi tämän tutkielman aineistoa eli Suomen Vuokranantajien toteuttamaa Vuokranantaja -kyselyä.

Tutkielman viidennessä luvussa toteutetaan empiirinen tutkimus ristiintaulukoinnin sekä khiin neliö -testin avulla. Samassa luvussa esitellään tutkimuksen tulokset. Lopuksi kuudennessa luvussa vastataan tutkielman tutkimuskysymyksiin ja pohditaan tutkielman tuloksia. Luvussa tämän gradun tutkimustuloksia myös verrataan aikaisempiin tutkimustuloksiin. Lopussa arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta, rajoituksia ja uutuusarvoa, sekä esitetään tutkielmalle jatkotutkimusehdotuksia.

2 Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona

2.1 Asuntosijoittamisen tavoite ja keskeiset käsitteet

Asuntosijoittamisen tavoite yksinkertaistettuna on ostaa asunto ja laittaa se vuokralle, jonka jälkeen asuntosijoittaja hyötyy sekä kuukausittaisesta vuokratulosta että asunnon mahdollisesta arvonnoususta (Aurea LKV, 2018). Oravan ja Turusen (2016) mukaan asuntosijoittaminen on eettinen sijoitusmuoto, koska jokainen tarvitsee kodin, mutta kaikille sen ostaminen ei ole mahdollista tai ajankohtaista. Heidän mukaansa asuntosijoittaminen on mainio sijoitusmuoto muun muassa myös sen kannalta, että sijoittaja pystyy itse vaikuttamaan asunnon kuntoon ja sijaintiin. Orava ja Turunen (2016) muistuttavat kuitenkin, että asuntosijoittaminen ei ole laiskan ihmisen sijoitusmuoto, sillä asuntosijoittaminen vaatii aikaa, rahaa, vakuuksia ja vaivaa.

Asuntosijoittamiselle ei ole vakiintunutta määritelmää, ja määritelmä riippuukin määrittelijästä. Väänänen (2021b) määritteli käsitteen seuraavasti: ” Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka avulla on mahdollista rakentaa mukavasti kuukausittaisia passiivisia tuloja ja vankka kivijalka omaan talouteen”. Määritelmä on kuvaava, sillä se korostaa asuntosijoittamisen tasaista kuukausittaista tulovirtaa ja positiivista vaikutusta sijoittajan talouteen. Määritelmä myös korostaa, että asuntosijoittaminen nimenomaan mahdollistaa tulot, eivätkä tulot ole itsestäänselvyys. Jokainen kuukausi ilman vuokralaista ja vuokratuottoa laskeekin sijoituskohteen kannattavuutta (Alho ja muut, 2018, s.9).

Asuntosijoittaja on tutkielman toinen keskeinen termi. Asuntosijoittajalle ei niin ikään ole vakiintunutta määritelmää. Tutkielmassa asuntosijoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka omistaa vähintään yhden sijoitusasunnon asunto-osakeyhtiöstä, ja pyrkii sitä vuokraamalla saavuttamaan vuokratuloa ja asunnon arvonnousua tai vain toista edellä mainituista. Esimerkiksi asuntorahastojen kautta asuntoihin sijoittavia luonnollisia henkilöitä ei siis huomioida tässä tutkielmassa.

Sijoittajakäyttäytymisellä taas tässä tutkielmassa tarkoitetaan esimerkiksi sitä, mistä sijoittaja on asunnon hankkinut ja aikooko hän hankkia uusia asuntoja lähitulevaisuudessa. Lisäksi sijoittajakäyttäytymiseen luetaan se, tavoitteleeko sijoittaja taloudellista riippumattomuutta vai esimerkiksi eläkepäivien toimeentulon turvaa, ja toteuttaako asuntosijoittaja toiminnallaan kotimarkkinaharhaa. Sijoittajakäyttäytymiseen luetaan siis monipuolisesti monenlainen sijoitusasuntoon ja asuntosijoittamiseen liittyvä toiminta.

Kotimarkkinaharhalla (*engl. Home bias*) tarkoitetaan ilmiötä, jossa asuntosijoittaja ostaa sijoitusasunnon oman kotinsa lähetyviltä, vaikka se ei välttämättä olisi kaikkein fiksuin tai tuottavin sijainti sijoitusasunnolle (Wright ja Yanotti, 2019). Kotimarkkinaharha on tavallinen ilmiö myös esimerkiksi osakesijoittamisessa, jossa sijoittaja ostaa usein kotimaisia osakkeita, vaikka ulkomaisilla osakkeilla voisi olla positiivisemmat kasvunäkymät tulevaisuudessa.

Tässä tutkielmassa käsitetään Vaasaa ja Seinäjoki samantasoisina alueina ja näitä kaupunkeja käsitellään symmetrisesti pienempinä kaupunkeina, ja pk-seutuun kuuluvaa Helsinkiä, Vantaata, Espoota ja Kauniaista käsitellään täten myös symmetrisesti. Koska Kauniainen sijaitsee Espoon alueella ja Espoota ja Kauniaista käsitellään Suomen Vuokranantajien kyselyssä yhtenä alueena nimeltään Espoo-Kauniainen, myös tässä tutkielmassa Espoota ja Kauniaista käsitellään yhtenä kokonaisuutena.

2.2 Asuntosijoittamisen erityispiirteet

Asuntosijoittaminen erottuu Oravan ja Turusen (2016) mukaan muista sijoitusmuodoista esimerkiksi velkavivun tehokkaan hyödyntämismahdollisuuden ansiosta. Idea velkavivun hyödyntämisessä on siis se, että vuokralainen maksaa sijoitusasuntoa varten otettua lainaa pois (Sirola, 2010). Sijoittaja saa Oravan ja Turusen (2016) mukaan lainaa paljon vaivattomammin asuntojen kuin esimerkiksi osakkeiden ostoa varten. Lisäksi he korostavat, että velkaa voi saada jopa asunnon velattoman hinnan verran. Velaton hinta

koostuu asunnon myyntihinnasta sekä mahdollisesta taloyhtiölainan osuudesta (Remax, 2021a). Velkavipu ei kuitenkaan välttämättä ole ainoastaan positiivinen asia, koska esimerkiksi euriborkorkojen jyrkkä nousu yhdistettynä suureen määrään asuntovelkaa voi ajaa sijoittajan ahtaalle (Roininen, 2018). Euriborkorkojen nousua käsitellään toisen luvun neljännessä alaluvussa.

Asunto on sijoituksena myös erittäin epälikvidi (Orava ja Turunen, 2016). Asunnon arvon muuttaminen pankkitilin saldoksi käy huomattavasti hitaammin kuin osakkeiden myyminen internetissä. Tämän lisäksi asunnon myyminen, samoin kuin ostaminen, vaatii enemmän töitä kuin useimmat sijoituskohteet (Orava ja Turunen, 2016). Roininen (2018) sekä Kullas ja Myllyoja (2014) lisäävät, että asunto ei ole ”osta ja unohda”-tyyppinen sijoitus, vaan asuntosijoittajan on myös panostettava esimerkiksi luotettavan vuokralaisen löytämiseen. Asunnon kunnostustyöt ja vuokralaisen etsinnän aiheuttaman vaivan voi toki ulkoistaa, mutta tämäntyyppinen lisämaksuja aiheuttava ulkoistaminen laskee suoraan kohteen tuottoa (Roininen, 2018).

Asunto on myös hyvä sijoituskohde sellaiselle, joka haluaa itse vaikuttaa sijoituskohteensa arvoon (Marttila, 2020). Oravan ja Turusen (2016) listaavat vaikutusmahdollisuuksiksi muun muassa kohdekaupungin, taloyhtiön ja vuokralaisen valinnan. He lisäävät myös, että esimerkiksi taloyhtiön hallituksessa sijoittaja pystyy vaikuttamaan koko taloyhtiötä koskeviin kunnostustöihin. Mitä enemmän asuntoa on myös esimerkiksi valmis sisältä päin remontoimaan, sitä suurempaa tuottoa asunnon voi odottaa tuottavan (Kullas ja Myllyoja, 2014). Vaikutusmahdollisuuksiltaan sijoitusasunto on siis oiva sijoituskohde, koska harvempi sijoittaja pystyy vaikuttamaan itse esimerkiksi omistamiensa osakkeiden arvoon.

2.3 Asuntosijoittamisen tuotot ja kulut

Asuntosijoittamisen tuotot koostuvat kuukausittaisesta vuokratuotosta, edellyttäen että asunnossa on vuokralainen, sekä mahdollisesta sijoituskohteen arvonnoususta. Käsitellään ensimmäiseksi ensin mainittua. Seuraava kuva 1 havainnollistaa sijoitusasunnon nettovuokratuoton laskemista.

Asunnon vuokra	700 euroa
- hoitovastike	150 euroa
	<hr/>
	550 euroa
- vero (30 %)	165 euroa
	<hr/>
Nettovuokratuotto	385 euroa

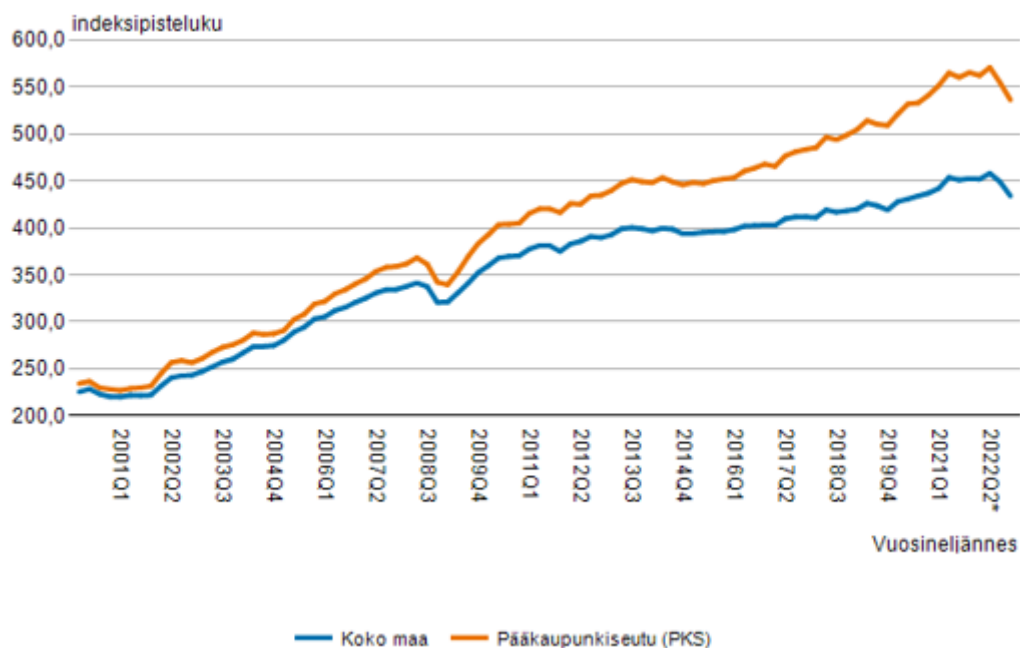
Kuva 1. Nettovuokratuoton laskeminen (Kullas ja Myllyoja, 2014).

Nettovuokratuoton saamiseksi asunnon vuokrasta on vähennettävä taloyhtiön hoitovastike sekä mahdolliset muut kulut, ja jäljelle jäävästä summasta maksetaan pääomatulovero. Vuokratulo on pääomatuloa, josta on maksettava pääomatuloveroa 30 % 30 000 euroon asti ja tämän yli menevästä osuudesta 34 % (Veronmaksajat, 2021b). Hoitovastikkeen suuruudella on siis merkittävä vaikutus siihen, onko nettokassavirta positiivinen vai negatiivinen. Hoitovastikkeen suuruuteen vaikuttavat asunnon asuinneliöt, eli pienien asuntojen hoitovastikkeet ovat tyypillisesti pienempiä kuin suurempien (Laki24, 2021). Hämäläisen (2005, s.19) mukaan yksityissijoittajat ovatkin perinteisesti suosineet pieniä asuntoja, kuten yksiöitä ja kaksioita, joten usein asunnon hoitovastikekaan ei ole kovin suuri.

Tämän jälkeen nettovuokratuotosta on katettava myös mahdollisen asuntovelan kulut eli lyhennysosa sekä korkokulut. Näin saadaan monelle asuntosijoittajalle tärkeä asuntosijoittamisen kannattavuudesta kertova mittari eli nettokassavirta. Nettokassavirta voi maltillisenkin velkavivun lyhennysosuuden sekä korkojen nousun takia kääntyä nopeasti negatiiviseksi (Roininen, 2018). Korkokulut alkoivatkin nousta vuonna 2022, kun euriborkorot kääntyivät nousuun. Tällaiset korkojen nousut ovat todennäköisesti muuttaneet useiden sijoitusasuntojen nettokassavirran negatiiviseksi.

Asuntolainalla sijoitusasuntonsa rahoittaneen sijoittajan kannattaa harkita korkokaton hankkimista lainaansa. Korkokaton hankkineen velallisen asuntolainan viitekorko ei nouse erikseen valitun rajan yläpuolelle (Osuuspankki, 2021b).

Vuokratulot ovat siis säännöllistä tuloa. Kullas ja Myllyoja (2014) kirjoittavat, että nettokassavirtaa tulisi pitää arvonnousua tärkeämpänä tulonlähteenä. Arvonnousua tulisi heidän mukaansa pitää ”mukavana bonuksena”, mutta pelkästään sen perusteella ei kannattaisi asuntohankintaa tehdä. Asuntojen arvo on kuitenkin viime vuosina noussut merkittävästi erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2022 lopussa kuitenkin muun muassa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuntojen hinnat laskivat merkittävästi ensimmäistä kertaa pitkään aikaan. Alueen asuntojen arvonnousuun on vaikuttanut merkittävästi Suomessakin käynnissä oleva urbanisaatio, jota käsitellään myöhemmin tässä tutkielmassa. Seuraava kuvio 1 esittää vanhojen kerrostaloissa sijaitsevien osakeasuntojen reaalihintaindeksin merkittävän nousun sekä vuoden 2022 lopussa tapahtuneen hintojen laskun koko maassa sekä pääkaupunkiseudulla perusvuoden ollessa 1970 (Tilastokeskus, 2021).



Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi, indeksi 1970=100 (Tilastokeskus, 2023).

Kuten kuviosta näkyy, koko maassa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet melko tasaisesti vuoden 2008 jälkeen, mutta pk-seudulla kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin muualla Suomessa. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa on nähtävissä käänös hintojen laskiessa. Kuten kuviosta näkyy, asuntojen hintojen lasku vuoden 2022 lopussa on pääkaupunkiseudulla ollut hieman jyrkempää kuin muualla Suomessa. Syitä asuntojen hintojen laskulle käsitellään myöhemmin tässä tutkielmassa. Sijoituskohteen mahdollinen arvonnousu tai lasku kuitenkin realisoituu omistajalleen vasta, kun tämä myy kohteen. Näin ollen positiivinen nettokassavirta onkin useimmille asuntosijoittajalle arvonnousun tuottoa merkittävämpi tekijä (Kullas ja Myllyoja, 2014).

Vuokra-asuntojen tuottoja maksimoivan sijoittajan kannattaa myös minimoida kulut. Oravan ja Turusen (2016) kirjan mukaan asuntosijoittajan on joka kuukausi maksettava taloyhtiölle hoitovastike, mahdollinen rahoitusvastike sekä esimerkiksi vesimaksu, jotka vaikuttavat suorasti nettovuokratuoton suuruuteen. Lisäksi mahdollisiksi kuluiksi mainitaan asuntolainan lyhennyksien sekä korkojen maksu pankille, joita käsiteltiin aiemmin nettokassavirtaa pienentävänä tekijänä. Harvemmin toistuviksi mutta tuottavuutta laskeviksi kuluiksi kirjassa mainitaan esimerkiksi kuukaudet, kun asunnossa ei ole vuokralaista, mahdollinen vuokranvälittäjän palkkio sekä vuokranantajan kustannettava isännöitsijätodistus, jonka hinta vaihtelee kymmenistä euroista noin sataan euroon. Tämän lisäksi Roininen (2018) muistuttaa, että asunto-osakkeen ostajan täytyy suorittaa varainsiirtovero, joka on 2 % asunto-osakkeen velattomasta hinnasta olettaen, että asunto ei ole ostajan ensiasunto, jolloin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa. Tällaiset suuret transaktiokustannukset ovat merkittäviä kuluja asuntoa ostaessa, ja muun muassa Roininen (2018) kehottikin hallitusta siirtämään varainsiirtoveron koskemaan asunnon kauppahintaa eikä velatonta hintaa, jolloin varainsiirtoveron määrä pienenesi ja asuntosijoitustoiminnan kannattavuus nousisi.

Merkittäviä kuluja ovat myös esimerkiksi taloyhtiön putki- tai julkisivuremontti (Hämäläinen, 2005). Oravan ja Turusen (2016) mukaan maksuperusteena tällaisissa

remonteissa käytetään yleensä asuntojen pinta-alaa, joskus myös asunto-osakkeiden lukumäärää. Esimerkkinä remonttien kuluista hän mainitsee linjasaneerauksen, joka kattaa käyttövesi- ja viemäriputkien sekä sähköjen uusimisen. Tällaisen remontin hinnaksi hän arvioi 500€-900€/m², eli lopullinen hinta tulee olemaan merkittävä. Tällaiset yleisimmät taloyhtiön remontit kuitenkin harvemmin parantavat vuokralaisen asumismukavuutta. Asumismukavuutta nostaakseen asunnon omistajan on Oravan ja Turusen (2016) mukaan remontoitava asuntoa sisältä päin, mikä mahdollistaa sekä korkeamman vuokran sekä asunnon arvon nousemisen. Samalla he huomauttavat, että asunnon sisäpuoliset työt ovat useimmiten asunnonomistajalle edullisempia kuin taloyhtiön remontit.

Kaikki asuntosijoitustoimintaan liittyvät kulut ovat kuitenkin lähtökohtaisesti verovähennyskelpoisia. Esimerkiksi uuden jääkaapin tai asuntosijoittamista käsittelevän kirjan ostamisesta aiheutuneet kulut ovat siis vähennyskelpoisia (Orava ja Turunen, 2016). Suomen Vuokranantajat ry:n (2017) kyselyn mukaan verovähennyskelpoisuus onkin erittäin merkittävä asuntosijoittamisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä. Esimerkiksi Marinin hallituksen ohjelmassa mainittu mahdollisuus taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennyskelpoisuuden poistamisesta vaikuttaisi Suomen Vuokranantajat ry:n kyselyn mukaan erittäin negatiivisesti asuntosijoittajien kiinnostukseen ostaa asuntoja uusista tai remontoituista taloyhtiöistä, joilla taloyhtiölainoja todennäköisesti on vielä jäljellä (Wessman, 2021).

Hämäläisen (2005) mukaan myös asunnon arvonlasku on mahdollinen, mikä taas tarkoittaa sitä, että ajoituksella on merkitystä myös asuntokaupassa. Juuri näin onkin käynyt vuoden 2022 lopussa. Arvonlaskua voivat suhdanteiden vaihtelun lisäksi aiheuttaa esimerkiksi asunnon normaali kuluminen, asunnon vahingoittuminen vuokralaisen toimesta tai paikkakunnalla tapahtuvan työllisyysshokki (Marttila, 2020). Eerolan (2020) tutkielman mukaan arvonlasku on joidenkin asuntosijoittajien mielestä suurin riski, joka asuntosijoittamiseen liittyy. Periaatteessa asunnon arvon laskun ei kuitenkaan tulisi olla suuri ongelma, jos sijoittaja keskittyy asunnon arvokehityksen

sijaan nettokassavirtaan (Eerola, 2020). Tämä johtuu siitä, että niin asunnon positiivinen kuin negatiivinenkin arvokehitys realisoituu vasta, kun asunto myydään (Hänninen, 2016). Kuten kuvioista 1 selvisi, vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa on jo tapahtunut laskua vuoden 2022 lopulla. Syitä vuoden 2022 lopun asuntojen laskulle ovat muun muassa energiakustannusten ja korkojen nousu (Yle, 2022a).

2.4 Suomen erityispiirteet

Kaupungistuminen on trendi, joka vaikuttaa suoraan asuntosijoittamiseen ja tuotto-odotuksiin koko Suomessa. Kasvukeskuksien sijoitusasuntotarjonta kasvaa, ja tuotto-odotukset suurien kaupunkien keskusta-alueilla ovat pitkällä aikavälillä korkeat (Yit, 2021). Muuttoliikkeen seurauksena esimerkiksi Helsingissä valmistui vuonna 2020 eniten uusia asuntoja sitten 1960-luvun (Asuminenhelsingissä.fi, 2021). Kaupungistuminen on siis yhä hallitseva trendi, vaikka koronakriisin aikana suuret kaupungit kärsivätkin muuttotappioista ihmisten muuttaessa pienissä määrin väljemmin asutuille alueille (Kuntaliitto, 2020). Koronakriisi ei näin ollen vaikuttanut asuntomarkkinoihin kovin radikaalisti, ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa.

Kaupungistuminen on havaittavissa myös väestöennusteissa. Seuraavassa Tilastokeskuksen (2021) taulukossa 1 on esitelty Espoon, Helsingin, Vantaan, Seinäjoen ja Vaasan sekä koko Suomen väestöennusteet vuosille 2025, 2030, 2035 ja 2040.

Taulukko 1. Väestöennuste 2021 (Tilastokeskus, 2021).

	2021	2025	2030	2035	2040
Väestö 31.12. (ennuste 2021)					
KOKO MAA	5 547 045	5 576 186	5 598 821	5 602 579	5 588 011
Espoo	297 990	314 747	331 612	344 527	354 571
Helsinki	663 243	682 559	703 540	719 915	730 098
Seinäjoki	64 695	66 485	68 050	68 842	68 965
Vaasa	67 680	67 675	67 724	67 442	66 609
Vantaa	241 350	254 929	268 791	279 798	288 121

Taulukosta 1 selviää, että pääkaupunkiseudun väestöennusteet puoltavat kaupungistumisen jatkumista myös tulevaisuudessa. Helsingin väestömäärän ennustetaan nousevan vuoteen 2040 mennessä 10,1 %, Espoon 19,0 % ja Vantaan 19,4 %. Tässä tutkielmassa tutkitaan lisäksi Seinäjokea ja Vaasaa asuntosisoituskaupunkeina. Taulukon mukaan Vaasan väestö tulee vuoteen 2040 mennessä hieman vähenemään, kun taas Seinäjoen väestöluvun ennustetaan hieman nousevan. Kaupungit ovat kuitenkin nyt ja tulevaisuudessa väkimäärältään hyvin samankokoisia. Kumpaankaan kaupunkiin ei siis todennäköisesti kohdistu suurta väestön nousua, mutta myöskään väestökato ei ole todennäköinen. Näin ollen on perustelua käsitellä Vaasaa ja Seinäjokea tässä tutkielmassa samantasoisina pienempinä kaupunkeina.

Suomi kuuluu Euroopan Unioniin, ja suurin osa asuntolainoista sidotaan päivittäin noteerattavaan Euribor 12-korkoon (Osuuspankki, 2021a). Euribor on ollut historiansa aikana keskimäärin alle 2,5 % (Orava ja Turunen, 2016). Seuraavassa kuviossa 2 havainnollistetaan 1kk, 3kk ja 12kk Euriborkorkoja vuodesta 2000 vuoden 2023 alkuun.

vuosikymmenen puoliväliin, mutta tämä oletus meni pieleen. Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2021) mukaan asuntolainojen keskikorot olivat ennen korkojennostoja laskeneet alle 0,8 %, eikä katsauksen mukaan mahdollinen korkojen nousu todennäköisesti haittaa merkittävästi hyvin toimeentulevaa ja turvalliseen kohteeseen asuntolainan hankkintaa sijoittajaa. 31.1.2023 Euribor 12kk oli 3,413 (Suomen Pankki, 2023). Koska Euribor on ollut historiansa aikana keskimäärin alle 2,5 % (Orava ja Turunen, 2016), kyseinen taso ei ole vielä hälyttävän korkea. Asuntolainan hakijalle suoritetaan Suomessa kuuden prosentin koron stressitesti, jolla testataan, miten lainanhakija selviäisi maksueristä korkojen noustessa (Yle, 2022b). Tammikuun viimeisen päivän euribortasossa on vielä runsaasti nousuvaraa, ennen kuin asuntolainojen korot olisivat stressitestin mukaisessa kuudessa prosentissa. Korkojen nousu voi kuitenkin melko nopeasti kääntää positiivisia nettokassavirtoja negatiivisiksi, mikä on tietenkin asuntosijoittajan kannalta huono asia. Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2021) mukaan koronnousun aiheuttamat ongelmat ovat kuitenkin todennäköisesti suurimmat huonon maksukyvyn omaaville ja pikavippejä hyödyntäville nuorille, eivätkä varansa järkevästi sijoittaneille ihmisille.

2.4.1. Vaasan ja Seinäjoen erityispiirteet

Vaasa on yliopistokaupunki, jonka asukkaista merkittävä osa on opiskelijoita. Seinäjoki sitä vastoin ei ole yliopistokaupunki, mutta kaupungissa on esimerkiksi valtakunnallisen opiskelijakyselyn perusteella maan paras ammattikorkeakoulu SeAMK (Seamk, 2021). Opiskelijat muodostavat kummassakin kaupungissa merkittävän osan vuokralla asuvasta väestöstä, joten asuntosijoittaminen Vaasassa sekä Seinäjoella vaikuttaa kannattavalta.

Suomen Vuokranantajien (2021c) toteuttama Vuokranantaja-barometri mittasi vuokranantajien odotuksia eri kaupunkien vuokramarkkinoiden kehityksestä. Positiivisimmat vuokramarkkinoiden kehitykset nähtiin kyselyn mukaan seuraavassa järjestyksessä Tampereella, Turussa ja Vaasassa (Suomen Vuokranantajat, 2021c). Vaasa nähdään siis ainakin tämän barometrin perusteella elinvoimaisena ja kilpailukykyisenä

asuntosijoituskaupunkina. Vaasassa yksiöiden keskimääräinen kokonaistuotto onkin ollut 6,3 %, koko Suomen keskimääräisen yksiöiden vuokratuoton ollessa 6,0 %. Kaikki asuntotyypit huomioon ottava vuokratuotto 5,4 % on kuitenkin jäänyt hieman alle Suomen keskiarvon 5,6 %. Näiden lukujen perusteella Vaasassa olisi siis kannattanut edellisinä vuosina sijoittaa nimenomaan yksiöihin.

Seinäjoella asuntosijoittamisen kannattavuudesta kertovat luvut ovat jääneet hieman Vaasan lukujen alapuolelle. Seinäjoella yksiöiden keskimääräinen kokonaistuotto on ollut 5,3 % ja kaikki asuntotyypit huomioon ottava vuokratuotto on ollut 5,1 % (Nylén ja Juntunen, 2020). Suomen Vuokranantajien (2020) mukaan syy Seinäjoen vuokratuottojen maltilliselle kasvulle on kaupungin viime vuosina kiihtynyt asuntorakentaminen. Seinäjoella valmistui vuonna 2019 jopa 623 uutta asuntoa, ja väkilukuun suhteutettuna asuntotuotanto Seinäjoella onkin ollut erittäin vilkasta (Suomen Vuokranantajat, 2020).

Suomen Vuokranantajat ry (2021a) ovat toteuttaneet myös tuottotutkimuksen, joka ennustaa kaupungeittain ja huoneistotyypeittäin asuntojen arvon vuosikehitystä sekä vuokratuottoa vuosille 2021-2023. Tutkimuksessa on otettu huomioon arvonnousu- ja vuokratuottoennuste, markkinointiaika, vuokrakehitys, väestön kasvu, vuokralla asuvien osuus sekä alueen kehitysnäkymät. Tutkimukseen otettiin mukaan 27 kaupunkia. Tämän tutkielman käsittelemät kaupungit listattiin tuottotutkimuksessa seuraavasti: Vantaa (3. sija), Helsinki (4. sija), Espoo (8. sija), Seinäjoki (21. sija) ja Vaasa (25. sija). Tässä tutkimuksessa Vaasa pärjäsikin ensin esiteltyyn barometriin verraten huonosti. Seinäjoki oli myös kyseisen tutkimuksen siinä melko huonossa asemassa, pärjäten kuitenkin Vaasaa paremmin. Olennaista on, että sekä Vaasa että Seinäjoki eivät olleet tämän tuottotutkimuksen (2021a) mukaan kovin houkuttelevia kaupunkeja asuntosijoittajan näkökulmasta.

Väänäsen (2021a) mukaan Vaasan ja Seinäjoen houkuttelevuutta asuntosijoittajan näkökulmasta vähentävät houkuttelevimpiin kaupunkeihin verrattuna maltilliset neilöhintojen sekä -vuokrien nousut. Täytyy kuitenkin muistaa, että esimerkiksi tällaiset

tilastolliset luvut nojaavat yleensä historiaan, joten sijoituspäätöksiä tehdessä tärkeämpää on perehtyä kaupungin nykytilanteeseen sekä tulevaisuudennäkymiin. Kokonaisuudessaan kuitenkin Vaasaa ja Seinäjokea voidaan pitää korkeamman riskin alueina asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna, koska vuokra-asuntojen kysyntä ei kyseisissä kaupungeissa ole yhtä suurta kuin pk-seudulla.

2.4.2. Pääkaupunkiseudun erityispiirteet

Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Pk-seudulla asuntosijoittajia on perinteisesti houkutelut väestön kasvu sekä neliöhintojen ja -vuokrien nousu, ja asuntojen kysyntä on yhä voimakkainta pk-seudulla (Suomen hypoteekkiyhdistys, 2021). Toisaalta asuntojen neliöhinnat pk-seudulla ovat maan korkeimmat ja tämän myötä vuokratuotot ovat matalampia, koska asuntojen vuokrat eivät nouse samassa suhteessa kuin asuntojen neliöhinnat (Väänänen, 2021a). Maan korkeimmat asuntojen neliöhinnat taas tarkoittavat sitä, että asuntosijoittaminen vaatii suurempaa alkupääomaa.

Vuonna 2020 vuokrien nousu hidastui pk-seudulla monen suuren kaupungin tavoin. Espoossa ja Vantaalla vuokrat nousivat 1,4 %, Helsingissä 1,2 %, mikä on kuitenkin enemmän kuin koko maassa keskiarvo 1,0 % (Suomen Vuokranantajat, 2021b). Suomen Vuokranantajien tuottotutkimus (2021a) arvioi Suomen kaupunkeja asuntojen arvonnousun kannalta, ja tulosten mukaan asuntojen arvojen odotetaan nousevan nopeiten Helsingissä. Espoo on arvonnousuasteikossa sijalla 4 ja Vantaa sijalla 7. Samassa tutkimuksessa arvioitiin myös kaupunkien vuokralla asuvien ihmisten määrää, tässäkin luokassa Helsingin ollessa ylimpänä. Yllättäen Vantaa oli vasta sijalla 9 ja Espoo sijalla 12. Helsingissä oletetaan siis olevan tulevaisuudessa paljon vuokralaisia, ja alue nähdään näin ollen houkuttelevana kaupunkina asuntosijoittajien näkökulmasta. Kyseisessä tutkimuksessa yllättäen Vaasa oli sijalla 6, eli vuokralaisten määrän oletetaan olevan suhteessa suurempi Vaasassa kuin Espoossa ja Vantaalla. Kolmas tutkielman kannalta merkittävä arvioitava tekijä oli väestönkasvu. Tuottotutkimuksen (2021c)

mukaan voimakkainta väestönkasvu tulee olemaan Vantaalla ja toiseksi voimakkainta Espoossa, Helsingin ollessa sijalla 4. Kokonaisuudessaan pk-seutu nähdään siis asuntosijoittajien näkökulmasta tulevaisuudessakin elinvoimaisena, kasvavana alueena, jossa on kysyntää vuokra-asunnoista. Näin ollen pk-seutua voidaan pitää Vaasaan ja Seinäjokeen verrattuna matalamman riskin alueena asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna.

Rakentaminen on voimakasta erityisesti pk-seudulla. Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2021) mukaan kesäkuussa 2021 tehtiin ennätys uusien asuntojen aloitusten määrässä, kun koko Suomessa aloitettiin kuukauden aikana yli 6500 asunnon rakentaminen. Yli 50 % näistä aloituksista tehtiin pk-seudulla ja Tampereella. Vaikka pk-seudulle rakennetaan runsaasti uusia asuntoja, on maa rajallista. Muun muassa Golovkinan (2020) tutkimuksen mukaan asuntojen kysyntä ja hinnat tulevat yhä nousemaan alueen pinta-alan rajallisuuden takia.

Suomen Vuokranantajien Vuokranantajabarometrin (2021c) mukaan pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat kärsivät koronapandemiasta muuta maata enemmän. Tämä konkretisoitui vaikeutena löytää vuokralaisia erityisesti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla syksyllä 2021. Barometrin mukaan vuokralaisten löytäminen oli jopa haastavampaa kuin vuoden 2020 syksyllä. Vaikka koronapandemiasta toipuminen on ollut hidasta, pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden tulevaisuus nähdään barometrin mukaan yhä valoisana, eikä koronapandemian vaikutuksien nähdä jatkuvan enää kauaa.

3 Asuntosijoittaminen, asuntosijoittajat ja sijoittajakäyttäytyminen

Juuri tämän tutkimuksen tapaista pk-seutua ja pienempiä kaupunkeja asuntosijoittajien ja heidän sijoittajakäyttäytymisen kannalta vertailevaa tutkimusta ei ole aikaisemmin Suomessa toteutettu. Aikaisemmat tutkimukset koskevat enimmäkseen asuntosijoittamisen kannattavuutta tai käsittelevät sijoitusasuntoa sijoitusportfolion osana, ja tutkimukset keskittyvät usein Suomen suurimpiin kaupunkeihin. Seuraavaksi käydään läpi sijoitusasunnon sijainnin vaikutuksen asuntosijoitukseen aiempien tutkimustulosten perusteella. Lisäksi käydään läpi erilaisten asuntosijoittajien profiileja, kuten asuntosijoituskokemusta, koulutus- ja tulotasoja sekä näiden vaikutusta sijoittajakäyttäytymiseen.

3.1 Asunnon sijainti

Sijoitusasunnon sijainnilla on erittäin suuri merkitys kohteen kannattavuuden kannalta. Sijainti on monen asuntosijoittajan mukaan jopa tärkein kriteeri sijoituskohteelle (Marttila, 2020). Hyvä sijainti voidaan määritellä esimerkiksi seuraavasti: alueella on työpaikkoja, hyvät kulkuyhteydet, kattavat harrastusmahdollisuudet sekä ravintolatarjonta (Wright & Yanotti, 2019). Hyvin toisenlainen hyvän sijainnin määritelmä sisältää esimerkiksi luonnon läheisyyden, naapuruston rauhallisuuden ja avarat peltomaisemat. Asuntosijoittajan näkökulmasta ensin mainittu on yleensä kannattavampi määrittely sijoitusasunnon hyvälle sijainnille (Orava ja Turunen, 2016).

Useat asuntosijoittajat pyrkivät hankkimaan sijoituskohteensa mieluiten yliopistokaupungin keskustasta (Marttila, 2020). Tässä tutkielmassa on mukana myös Seinäjoki, joka ei ole yliopistokaupunki. Muita houkuttelevan alueen kriteerejä ovat esimerkiksi korkea työllisyys ja väestön määrä sekä nuori ikärakenne (Laakso, 2000 ja

Galaty, Allaway ja Kyle 1994). Aikaisemmassa tutkimuksessaan Laakso (1997) huomasi myös alueen laajan palveluntarjonnan sekä matalan kunnallisveron vaikuttavan asuntojen kysyntään ja hintoihin kohottavasti. Huomattavaa on, että useimmiten kaikilla mainitut kriteerit usein ovat seurausta toisistaan, jolloin jo valmiiksi houkuttelevat alueet muuttuvat yhä houkuttelevammiksi. Esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa kunnallisvero on 18 %, Vantaalla 19 % ja Kauniaisissa vain 17 %, kun taas Vaasassa ja Seinäjoella kunnallisvero on 21 % (Veronmaksajat, 2021a).

Viime vuosina erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen arvonnousu onkin ollut nopeaa, mutta vuokratuottoprosentti ei ole korkeiden hintojen takia ollut yhtä korkea kuin muualla Suomessa (Kullas ja Myllyoja, 2014). Pääkaupunkiseudulla asuntosijoittamista harjoittavat sijoittajat saattavat siis antaa enemmän painoarvoa sijoituskohteen arvonnousulle ja täten eläkepäivien turvalliselle taloustilanteelle kuin nettokassavirralla eli taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiselle. Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivat asuntosijoittajat eivät välttämättä pidä arvonnousua merkittävänä tekijänä vaan tavoittelevat enemmänkin taloudellista riippumattomuutta.

Suomen Vuokranantajat ry (2021d) toteutti 19.11.–7.12.2020 Vuokranantajakyselyn vuodelle 2021. Kyselyn mukaan 24,10 % vuokranantajista toimi ensisijaisesti Helsingissä. Seuraavaksi eniten toimintaa harjoitettiin Tampereella, 8,90 % ja Espoo-Kauniaisissa 6,20 %, Vantaan ollessa sijalla kahdeksan 4,20 % osuudellaan. Kymmenen suosituimman kaupungin joukossa ei ollut Vaasaa tai Seinäjokea (Suomen Vuokranantajat, 2021d). Suurin osa kokee siis pääkaupungin turvallisimmaksi sijoituskaupungiksi muun muassa suuren asuntojen kysynnän ja mahdollisen arvonnousun takia.

Nykyiset tilastot eivät kuitenkaan kerro siitä, miten sijoitusasunnot kannattaisi maantieteellisesti sijoittaa. Esimerkiksi Kuosmanen (2002) ja Kempainen (2018) tutkivat optimaalisen sijoitusasuntoportfolion muodostamista Suomessa. Kuosmanen (2020) vertaili tutkimuksessaan Helsingin, Oulun, Lappeenrannan ja Porin painotusta optimaalisessa sijoitussalkussa erilaisilla riskittömän koron tasoilla. Lappeenranta ja Pori

ovat Vaasan ja Seinäjoen tapaan pienempiä kaupunkeja pk-seudun kaupunkeihin verrattuna, joten tutkimustuloksia voidaan peilata tähän tutkielmaan. Riskittömän korkotason noustessa Helsingin painotus kasvoi optimaalisessa sijoitusportfoliossa siinä missä Lappeenrannan painotus väheni. Riskittömän korkotason ollessa korkea, 5,4 %, kannatti optimaalisessa sijoitusportfoliossa hankkia asuntoja Helsingistä (93,4 %) ja Oulusta (6,2 %). Riskittömän korkotason ollessa 0 % kannatti taas hankkia suurin osa asunnoista Lappeenrannasta (52,3 %) ja Oulusta (42 %), ja vain vähän Helsingistä (3,8 %). Ainakin tämän tutkimuksen perusteella siis pienistä kaupungeista, eli tähän tutkielmaan asemoituna Vaasasta ja Seinäjoelta, kannattaa ostaa asuntoja riskittömän korkotason ollessa matalalla, ja korkotason noustessa asuntoja kannattaisi hankkia pk-seudulta.

Kemppisen (2018) tutkimustulokset eroavat hieman Kuosmasen (2002) tutkimustuloksista. Kemppinen (2018) tutki optimaalisen sijoitusportfolion maantieteellistä hajauttamista Suomessa Kuosmasen (2002) tutkimusta uudemmalla aineistolla vuosilta 2005-2017, sisällyttäen tutkimukseensa myös Kuosmasta enemmän kaupunkeja. Myös Kemppinen tutki sijoituskombinaatiota erilaisilla riskittömän koron tasoilla. Tutkimustulosten mukaan asuntojen tulisi sijaita eri puolilla Suomea; Lahdessa, Oulussa, Porissa, Jyväskylässä, Uusimaalla ja Helsingissä. Kemppisen (2018) tutkimustuloksen mukaan Uudenmaan painotus optimaalisessa asuntosijoitusportfoliossa oli suurimmillaan, kun riskitön korkotaso oli matala, 0,0-0,5 %. Muilla korkotasolla Uudenmaan osuus ei ollut merkittävästi muita alueita suurempi. Helsinki oli puolestaan vahvasti edustettuna optimaalisessa asuntosijoitusportfoliossa aina, kun riskitön korkotaso oli alle 3 %. Viime vuosina korkotaso on ollut hyvin matala, joten Kemppisen (2018) tutkimuksen mukaan olisikin kannattanut toimia asuntosijoittajana Uudellamaalla ja Helsingissä. Kemppisen (2018) tutkimustulos eroaa merkittävästi Kuosmasen (2002) tutkimustuloksesta, jonka mukaan matalalla riskittömän koron tasolla suurin osa (52,3 %) optimaalisen sijoitusportfolion asunnoista oli Lappeenrannassa. Tutkimusten välissä on toki ollut 16 vuotta aikaa, ja hieman toisistaan eroavien tutkimusmenetelmien lisäksi esimerkiksi vallitsevat korkotasot ovat olleet tutkimusten aikaan hyvin erilaiset.

Oikarinen (2007) puolestaan tutki useiden Suomen kaupunkien asuntojen hintakehitystä. Tutkimustulos osoittaa, että pääkaupunkiseudun, Tampereen, Jyväskylän ja Oulun asuntojen hintakehitys on hyvin samankaltaista. Oikarisen (2007) mukaan joillekin sijoittajille voi näin ollen olla hyödyllistä keskittää sijoituksensa yhteen edellä mainituista kaupungeista, koska näiden alueiden sisällä maantieteellisestä hajauttamisesta ei näytä olevan hyötyä. Keskittämisen ansiosta esimerkiksi sijoituskohteiden hallinnointi ja alueen tilanteen seuraaminen on vaivattomampaa. Hyödyllisintä sijoituskohteiden keskittäminen on Oikarisen (2007) mukaan sijoittajalle, jonka asuntosijoitusportfolio on pieni.

Kyseisessä tutkimuksessa Oikarinen (2007) tutki myös esimerkiksi Vaasan ja Joensuun asuntojen hintakehitystä. Vaasan ja Joensuun asuntojen hintakehitys erosi aiemmin mainittujen kaupunkien asuntojen hintakehityksestä. Oikarisen (2007) mukaan maantieteellisestä hajauttamisesta hyötyä hakevan sijoittajan kannattaakin sijoittaa esimerkiksi pääkaupunkiseudun ja Tampereen sijaan pääkaupunkiseudulle ja Vaasaan. Näin sijoittaja saavuttaa paremman hajautushyödyn pitkällä aikavälillä. Tämä johtuu siitä, että pk-seudulla ja Tampereella hintakehitys on hyvin samankaltaista, eikä hajauttamisella saavuteta samanlaista hyötyä, kuin hintakehitykseltään erilaisiin alueisiin Vaasaan ja pk-seudulle hajauttaessa.

Sijainti on mahdollista ajatella myös asuntosijoittajan itsensä näkökulmasta. Wright ja Yanotti (2019) käsitelivät tutkimuksessaan kotimarkkinaharhaa. Kotimarkkinaharha tarkoittaa heidän mukaansa sitä, että asuntosijoittaja ostaa sijoitusasunnon oman kotinsa lähetyviltä, vaikka se ei välttämättä olisi kannattavin vaihtoehto. Kotimarkkinaharha on sitä todennäköisempi, mitä paremmin asuntosijoittaja tuntee oman alueensa ja mitä vähemmän hän haluaa käyttää aikaa ja rahaa sijoitusasunnolle matkustamiseen. Lisäksi ajatus asuinalueelle vakituisesti jäämisestä vaikuttaa siihen, ostetaanko sijoitusasunto alueelta (Wright ja Yanotti, 2019). Kotimarkkinaharhaa ovat tutkineet myös Dougal ja Rettl (2021) sekä Carpio, Guo, Liu ja Pyun (2021), jotka ovat

tutkimuksissaan todistaneet, että kotimarkkinaharhan toteutuminen on sitä todennäköisempää, mitä vähemmän ihmisiä on tekemässä sijoituspäätöstä. Tämän tutkielman kannalta tämä tarkoittaa yksityisiä asuntosijoittajia; kun sijoituspäätöstä on tekemässä vain yksi ihminen esimerkiksi sijoitusyrityksen sijaan, kotimarkkinaharhan toteutuminen on todennäköisempää. Karlsson ja Nordén (2007) puolestaan tutkivat, että kotimarkkinaharhan toteutuminen on sitä todennäköisempää, mitä matalampi tämän koulutustaso on. Muita koulutustason vaikutuksia asuntosijoittamiseen käsitellään myöhemmin.

Kotimarkkinaharhaa käsitellään usein sijoituksen kannattavuuteen negatiivisesti vaikuttavana asiana. Pelkästään omasta kotikaupungista usean asunnon tai vaihtoehtoisesti pelkästään yhdellä toimialalla toimivien yritysten osakkeiden omistamisen nähdään lisäävän riskiä. Tämä on totta, koska kaupunkia voi kohdata esimerkiksi työttömyysshokki, tai osakkeita ajatellen toimialan tulevaisuudennäkymät voivat heikentyä (Chen, 2020). Tällaiset tapahtumat voivat merkitä sijoittajalle suuria tappioita. Yksityisen, pienessä mittakaavassa toimivan vuokranantajan kannalta kotimarkkinaharhan mukaan toimiminen ei kuitenkaan ole välttämättä huono asia. Kotipaikkakunnaltaan sijoitusasunnon ostava sijoittaja tuntee alueen maineen, eikä todennäköisesti maksa esimerkiksi riskialttiissa kaupunginosassa sijaitsevasta asunnosta liian korkeaa hintaa (Marttila, 2020). Tämän lisäksi sijoittaa pystyy itse hoitamaan esimerkiksi asunnon avaintenluovutuksen tai tuomaan uuden jääkaapin rikkoutuneen tilalle ilman suurempia matkustuskuluja (Marttila, 2020). Kotimarkkinaharhan toteutuminen on kuitenkin epäedullinen tilanne sekä pienessä että suuremmissa mittakaavassa toimivalle asuntosijoittajalle, jos tämän kotikaupunki ei vedä puoleensa vuokralaisia esimerkiksi syrjäisen sijaintinsa takia.

3.2 Asuntosijoittajien profiili ja sijoittajakäyttäytyminen

Asuntosijoittajat poikkeavat toisistaan myös profiililtaan ja sijoittajakäyttäytymiseltään. Seuraavaksi käsitellään asuntosijoittajan koulutus- ja tulotasoa, asuntosijoittajan kokemusta sekä asuntosijoittajan sijoittajakäyttäytymistä aikaisempien tutkimuksien näkökulmasta.

3.3.1 Asuntosijoittajien koulutus- ja tulotaso

Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan useimmiten Suomessa toimiva yksityinen vuokranantaja on keskituloinen ja keski-ikäinen nainen tai mies. Naisten osuus yksityisistä vuokranantajista on kasvanut vuoden 2016 46 %:sta vuoteen 2021, ja viimeisimmän kyselyn Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan 50 % vuokranantajista on miehiä ja 50 % naisia. Talpsepp ja Tänav (2021) tekivät Virossa tutkimuksen, jonka mukaan asuntosijoittajan sukupuoli ei vaikuta merkittävästi tämän sijoittajakäyttäytymiseen. Muun muassa näiden tutkimusten takia tässä tutkielmassa ei huomioida asuntosijoittajien sukupuolta. Keskituloisella taas Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan tarkoitetaan kyselyn mukaan ihmistä, joka ansaitsee vuodessa bruttona 30 000€ - 59 999€. Suomessa yksityisten vuokranantajien profiileja on tutkinut myös Kossila (2021), jonka tutkimus kattoi 126 asuntosijoittajaa. Tutkimuksen mukaan Suomessa toimivien asuntosijoittajien vuosittaiset ansiotulot vaihtelevat välillä 0€ - 250 000€, keskiarvon ollessa 61 000€ ja mediaanin ollessa 51 500€. Ansiotulojen lisäksi tutkimuksessa huomioitiin asuntosijoittajien pääomatulot. Nämä molemmat yhteenlaskettuna Kossilan (2021) tutkimukseen osallistuneiden asuntosijoittajien vuosittaiset tulot olivat huomattavasti korkeammat kuin keskivertosuomalaisella, jopa 104 000€.

Pawson ja Martin (2021) tutkivat riskialttiilla alueilla sijoittavien ihmisten profiileja. Tutkimuksen mukaan Australiassa riskialttiilla alueella 44 % asuntosijoittamista harjoittavista sijoittajista oli taas hyvätuloinen kotitalouden tulojen ollessa yli 150 000 \$. Saman tutkimuksen perusteella vain 7 % asuntosijoittamista harjoittavista kotitalouksista tienasi vuosittain alle 60 000\$. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksessa siis tutkittiin

kotitalouden yhteistuloja, ei Suomen Vuokranantajien kyselyn ja Kossilan (2021) tutkimuksen tapaan yksittäisen asuntosijoittajan vuosittaisia tuloja.

Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksen mukaan riskialttiilla alueella sijoittava ihminen on useimmiten korkeasti koulutettu. Jopa 63 % tutkimuksen sijoittajista oli valmistunut yliopistosta. Riskialttiilla alueella asuntosijoittamisen todennäköisyys kasvoi sijoittajan koulutustason noustessa, ja ammattikoulun viimeiseksi koulukseen jättäneitä asuntosijoittajia oli vain 8 % riskialttiilla alueella toimivista sijoittajista. Korkean tulo- ja koulutustason lisäksi tutkimuksessa huomattiin, että sijoittajat eivät itse asuneet kyseisellä riskialttiilla alueella. Löydös vahvistaa aiemmin esitettyä Karlssonin ja Nordénin (2007) tutkimustulosta, jonka mukaan kotimarkkinaharhan toteutuminen on todennäköisempää matalasti koulutetuilla asuntosijoittajilla.

Koulutuksen vaikutusta asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymiseen tutkivat myös Talpsepp ja Tänav (2021). Kyseinen tutkimus toteutettiin Virossa, jonka asuntomarkkinat poikkeavat Suomen asuntomarkkinoista esimerkiksi edullisempien asuntojen takia (Remax, 2021b). Talpseppin ja Tänavin (2021) tutkimuksessa tutkittiin, vaikuttaako asuntosijoittajan koulutus siihen, miten vahvasti tämän sijoittajakäyttäytyminen kulkee valtavirran kanssa. Tutkimuksen mukaan taloustieteellisen yliopistotutkinnon suorittaneet asuntosijoittajat eivät käyttäydy valtavirran mukaan asuntosijoitusmarkkinoilla, vaan tekevät omalaatuisia ja riskialttiimpia sijoituksia. Tutkimuksessa ei kuitenkaan löydetty yhteyttä minkä tahansa korkeakoulututkinnon suorittaneiden asuntosijoittajien ja valtavirrasta poikkeavien sijoituspäätöksiensä väliltä. Talpseppin ja Tänavin (2021) tutkimustulos tähän tutkielmaan asemoituna voisi tarkoittaa, että erityisesti taloustieteellisen yliopistotutkinnon suorittaneet asuntosijoittajat toimisivat riskialttiimmilla alueilla, eli Vaasassa ja Seinäjoella.

Giofré (2017) toteutti tutkimuksen sijoittajien rahoitusalan koulutuksen vaikutuksesta sijoitusten maantieteelliseen hajauttamiseen. Tutkimuksessa tutkittiin asuntosijoittamisen sijaan osakesijoittamista, mutta tutkimustuloksia voidaan soveltaa

myös asuntosijoittamiseen. Myös hänen tutkimuksensa mukaan sijoittaja hajauttaa maantieteellisesti todennäköisemmin, jos sijoittaja on opiskellut rahoitusta yliopistossa. Kyseisessä tutkimuksessa tutkittiin sijoitusten kansainvälistä hajauttamista, mutta tutkimustulokset voidaan asemoida tähän tutkielmaan siten, että kotimarkkinaharhan oletetaan olevan epätodennäköisempi korkeasti koulutetuilla asuntosijoittajilla, varsinkin rahoitusala opiskelleilla asuntosijoittajilla.

3.3.2. Asuntosijoittajien kokemuksen vaikutus sijoituskohteeseen

Muun muassan Eerolan (2020) tutkielman sekä Kossilan (2021) tutkimuksen mukaan asuntosijoittajan kokemus asuntosijoitustoiminnasta vaikuttaa suuresti sijoittajan kohtaamiin riskeihin. Eerolan (2020) tutkielman mukaan esimerkiksi luotettavan vuokralaisen valitsemisessa asuntosijoittajakokemus auttaa merkittävästi näin pienentäen vuokralaiseen liittyvää riskiä. Vuokralaisen tapaaminen kasvotusten, tämän taustojen huolellinen selvittäminen sekä luottotietojen tarkistaminen saivat kyseisen tutkimuksen mukaan erityisen paljon painoarvoa asuntosijoittajilta, joilla oli paljon kokemusta asuntosijoitusalaasta. Kossilan (2021) mukaan asuntosijoittaminen suorastaan vaatii kokemusta alasta. Väitettä Kossila (2021) perustelee sijoitusasunnon hankkimisprosessin haastavuudella, sillä jo hankkimisvaiheessa on osattava arvioida esimerkiksi asunnon mahdollistama vuokratuotto ja mahdollisten tyhjien kuukausien negatiivinen vaikutus nettokassavirtaan. Tällaiset tiedot voi kuitenkin saavuttaa muutenkin kuin kokemuksen kautta, esimerkiksi aihetta opiskelemalla, kuten Sah (2009) tutkimuksessaan todisti. Hänen tutkimuksensa mukaan aloittelevat asuntosijoittajat toimivatkin monelta osin kuin kokeneet asuntosijoittajat, mitä tulee sijoitusasunnon hankkimisprosessiin. Sahin (2009) tutkimusta käydään tarkemmin läpi myöhemmin.

Pawsonin ja Martinin (2021) toteuttaman tutkimuksen mukaan suurin osa Sydneyn huonomaineisella alueella asuntosijoittamista harjoittavista sijoittajista oli kokeneita asuntosijoittajia. Osa riskialttiilla alueella asuntosijoittamista harjoittavista sijoittajista oli kuitenkin aloittelijoita. Tutkimuksen mukaan todennäköisyys korkeamman riskin alueella

asuntosijoittamiseen nousee, kun kokemusta asuntosijoittamisesta kertyy. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustulosta tähän tutkielmaan peilattuna pääkaupunkiseudulla, jossa on matalammat riskit mutta myös matalammat tuotot, asuntosijoittamista saataisivat harjoittaa sijoittajat, joilla on asunsijoittamisesta vähemmän kokemusta. Vaasaan ja Seinäjoelle, joissa on korkeampi riski ja todennäköisesti korkeampi vuokratuotto, sijoittaisivat näin ollen kokeneemmat asuntosijoittajat. Sijoituspäätöksiin vaikuttaa tietenkin moni muukin asia, kuten sijoittajan oman kodin sijainti.

Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksesta selvisi myös aloittelevien ja kokeneiden asuntosijoittajien erot kohteiden nettokassavirroissa. Tutkimukseen osallistuneista kokeneista asuntosijoittajista 41 % ilmoitti kohteidensa nettokassavirran positiiviseksi, kun taas aloittelevista sijoittajista vain 20 %. Negatiivinen nettokassavirta oli 30 %:lla kokeneista asuntosijoittajista, kun vastaava luku aloittelevilla asuntosijoittajilla oli 32 %. Lopuilla nettokassavirta oli neutraali kulujen vastatessa tuottoja. Tutkimustulosten perusteella siis kokeneiden asuntosijoittajien nettokassavirrat olivat useammin positiivisia kuin aloittelevien asuntosijoittajien nettokassavirrat. Kokonaisuudessaan huomionarvoista on, että kokeneistakin asuntosijoittajista vain 41 % kertoi nettokassavirtojensa olevan positiivisia. Luku on pieni verrattuna esimerkiksi siihen, miten paljon nettokassavirran tärkeydestä puhutaan suomalaisissa tutkimuksissa ja asuntosijoittamisesta kertovissa kirjoissa.

Myös Sah (2009) tutki asuntosijoittajien kokemuksen vaikutusta asuntosijoittamiseen. Tutkimuksessa selvisi, että aloittelijat käyttäytyvät monelta osin samoin kuin kokeneet asuntosijoittajat. Aloittelevat sijoittajat esimerkiksi etenevät sijoitusasunnon hankkimisprosessissa yhtä järjestelmällisesti kuin kokeneemmat sijoittajat. Tämän lisäksi aloittelevat sijoittajat hyödynsivät päätöksenteossaan kohdetta koskevaa tietoa yhtä laaasti kuin kokeneemmat asuntosijoittajat. Sah (2009) ehdottaa mahdolliseksi syyksi sitä, että aloittelevat asuntosijoittajat opiskelevat asuntosijoittamista runsaasti, eivätkä lähde esimerkiksi ostamaan kohteita perehtymättä niihin ensin huolellisesti. Kokeneiden asuntosijoittajien lisäksi siis myös aloittelevat sijoittajat toimivat järkevästi ja huolellisesti

asuntomarkkinoilla. Aloittelijat ja kokeneet asuntosijoittajat eivät kuitenkaan käyttäydy aivan samalla tavalla. Kokemuksen kerryttyä asuntosijoittajat alkavat käyttää enemmän aikaa ja vaivaa uusien sijoituskohteiden analysoimiseen kuin asuntosijoittamista aloitellessaan (Sah, 2009).

Sah, Gallimore ja Clements (2010) tutkivat lisää kokemuksen vaikutusta asuntosijoittajien päätökseentekoon. Myös kyseisessä tutkimuksessa verrattiin aloittelijoiden ja kokeneiden asuntosijoittajien käyttäytymistä toisiinsa viiden eri tekijän kannalta. Tutkimustulokset vahvistivat Sahin (2009) tutkimustuloksia, koska myös tuoreemman tutkimuksen mukaan kokeneet asuntosijoittajat käyttävät useampia vaiheita ja enemmän aikaa sijoituskohteen valintaan kuin aloittelevat asuntosijoittajat. Suomen Vuokranantajien kyselyn perusteella nuorempien ja samalla aloittelevien vuokranantajien määrä onkin Suomessa kasvussa. Vuonna 2019 alle 40-vuotiaita kyselyyn vastanneista sijoittajista oli 16,9 %, kun taas uusimmassa 2020 tehdyssä tutkimuksessa sama luku oli 20,8 % (Suomen Vuokranantajat, 2021d).

3.3.3. Asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytyminen

Asuntosijoittajilla on myös toisistaan poikkeavia tavoitteita. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksen mukaan Sydneyn huonomaineisilla alueilla asuntosijoittamista harjoittavien sijoittajien merkittävin tavoite on pääomatulojen saavuttaminen. Arvonnousu oli tekijänä merkittävämpi kuin vuokratuottojen muodostama kassavirta, mutta myös kassavirtaa pidettiin tärkeänä tekijänä. Tutkimuksen tulokset ovat siis ristiriidassa esimerkiksi Kullaksen ja Myllyojan (2014) ja Oravan ja Turusen (2016) oppien kanssa, koska heidän mukaansa nettokassavirtaa tulisi pitää tärkeämpänä tekijänä sijoitusasunnon valinnassa kuin arvonnousua. Olennaista on kuitenkin huomioida, että Pawson ja Martin (2021) tekivät tutkimuksen Australiassa, jossa asuntomarkkinat ovat erilaiset kuin Suomessa. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksen mukaan vain harvoilla sijoittajilla oli aikeena remontoida ja myydä eli flipata tai vaihtoehtoisesti ostaa ja myydä asunto kalliimmalla eli treidata asuntoja. Useimmat aikoivatkin tuotoilla hankkia uusia

sijoituskohteita sekä lyhentää lainalla rahoitettujen sijoituskohteidensa velkaa. Tämän lisäksi Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksen mukaan 55 % asuntosijoittajista pyrki kasvattamaan toimintaansa asuntosijoittajana eli hankkimaan lisää sijoituskohteita. Neljännes asuntosijoittajista ei aikonut hankkia uusia sijoituskohteita, mutta ei myöskään myydä nykyisiä. Vain 5 % vastaajista taas aikoi vähentää eli myydä sijoituskohteitaan. 12 % vastaajista ei tiennyt, aikooko muuttaa sijoituskohteidensa määrää lähitulevaisuudessa.

Kossila (2021) perehtyi tutkimuksessaan muun muassa asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymiseen Suomessa. Tutkimukseen osallistui 126 asuntosijoittajaa. Heistä 86 % tavoitteli ensisijaisesti korkeaa vuokratuottoa kun taas 14 % tavoitteli sijoitusasunnon arvonnousua. Vastaajista 76 % ei huomionnut kohteen arvonnousua sijoitusasunnon kannattavuudessa, vaan piti mahdollista arvonnousua ”mukavana bonuksena”, juuri kuten Kullas ja Myllyoja (2014) kehottivatkin ajattelemaan. Kossilan (2021) tutkimuksessa ei eritelty, missä kaupungeissa kyselyyn vastanneiden sijoittajien sijoitusasunnot sijaitsivat. Tähän pro gradu-työhön asemoituna voitaisiin karkeasti ajatella, että nämä korkeaa vuokratuottoa tavoittelevat 86 % sijoittaisivat Vaasaan ja Seinäjoelle tai vastaavaan pienempään kaupunkiin, kun taas arvonnousua tavoittelevat 14 % pk-seudulle. Jako ei kuitenkaan melko varmasti ole tällainen.

Myös Marttila (2020) sekä Suomen Vuokanantajat ry (2021) tutkivat suomalaisten asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymistä. Marttilan (2020) tutkimuksen mukaan asuntosijoittaminen koetaan turvallisena ja vakaana sijoitusmuotona, joka parantaa sijoittajan taloudellista asemaa nyt ja tulevaisuudessa. Viisi kahdeksasta asuntosijoittajasta eli 63 % vastaajista pyrkii tutkimuksen mukaan selkeästi kasvattamaan toimintaansa, mikä ei eroa merkittävästi Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustuloksesta 55 %. Merkittävä ero tutkimuksissa on kuitenkin tutkimuspopulaation koko, sillä Marttilan (2020) tutkimukseen osallistui vain kahdeksan haastateltavaa asuntosijoittajaa, kun taas Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimukseen osallistui 244 asuntosijoittajaa. Marttilan (2020) tutkimuksesta selvisi myös, että asuntosijoittaminen koetaan mielekkäänä

sijoitusmuotona sekä muista sijoitusmuodoista poikkeavien erityispiirteidensä että velkavivun tehokkaan hyödyntämismahdollisuuden ansiosta.

Suomen Vuokranantajat ry:n (2021d) teettämän kyselyn mukaan suurin osa (44,5 % vastaajista) taas ilmoittaa asuntosijoittamisensa tavoitteeksi eläkepäivien toimeentulon turvaamisen. Seuraavaksi yleisin tavoite (24,6 % vastaajista) asuntosijoittamiselle on kyselyn mukaan taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen (Suomen Vuokranantajat, 2021d). Marttilan (2020) tutkimustulosta tukien myös tämän kyselyn perusteella asuntosijoittaminen koetaan erittäin turvallisenä ja matalariskisenä sijoitusmuotona.

Suomen vuokranantajien kyselyn (2021) mukaan siis suurin osa Suomessa toimivista vuokranantajista pyrkii asuntosijoittamisella turvaamaan eläkepäiviensä toimeentulon. Asuntosijoittaminen onkin erinomainen eläkesäästämisen muoto, koska esimerkiksi Sirolan (2010) tutkimuksen mukaan asuntosijoittamisen tuotto on ollut yli 25-kertainen verrattuna perinteiseen tilisäästämiseen. On oikeastaan itsestäänselvyys, että sijoittamisella saavutetaan parempi lopputulos kuin rahoja pankkitilillä lepuuttamalla, mutta asuntosijoittamisen ylivoimaisuuden muihin sijoitusmuotoihin, kuten esimerkiksi rahastosijoittamiseen, verrattuna mahdollistaa aiemmin tässäkin tutkielmassa esitelty velkavivun käyttömahdollisuus (Sirola, 2010).

Aiempien tutkimuksien perusteella voisi jälleen karkeasti olettaa, että pääkaupunkiseudulla asuntosijoittamista harjoittavat sijoittajat arvostavat tulevaisuuden tuloja nykyistä kassavirtaa enemmän, ja saattavat harjoittaa asuntosijoittamista esimerkiksi eläkepäivien toimeentulon turvaamiseksi. Näin ollen Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivien asuntosijoittajien voisi olettaa arvostavan nykyhetken positiivisia kassavirtoja enemmän kuin tulevaisuuden myyntivoittoja, ja täten heidän voisi odottaa tavoittelevan taloudellista riippumattomuutta

3.3 Hypoteesi

Aiempien tutkimustulosten perusteella voidaan johtaa tämän tutkielman ainut hypoteesi, jonka oikeellisuutta testataan tutkielman empiirisessä osassa:

H_1 : Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla ja heidän sijoittajakäyttäytymisellään on eroa verrattuna pääkaupunkiseudulla toimiviin asuntosijoittajiin.

4 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto

4.1 Tutkimusmenetelmä

Tämän pro gradu -työn empiirinen tutkimus toteutetaan kvantitatiivisella eli määrällisellä tutkimusmenetelmällä. Tutkimukseen valikoitui kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä, koska tutkimuksessa halutaan vertailla kahta erilaista aluetta toisiinsa. Koppan (2015) mukaan kvantitatiivinen tutkimus on paras vaihtoehto silloin, kun halutaan numeerisia tuloksia, sekä halutaan selvittää asioiden ja ilmiöiden välisiä syy-seuraussuhteita. Lisäksi kvantitatiivisen tutkimuksen tekijä selittää ja tulkitsee numeerisen tiedon sanallisesti, eli tutkimustulos esitetään numeroiden ja kaavioiden lisäksi myös sanallisesti (Vilkka, 2014). Kvantitatiivista tutkimusmenetelmää käytetään myös eritoten silloin, kun vastaajien määrä on suuri (Vilkka, 2014). Näistä seikoista johtuen tässä tutkimuksessa käytetään kvantitatiivista tutkimusmenetelmää.

Tässä pro gradu -työssä kvantitatiivinen tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksen muodossa. Kyselytutkimuksessa vastaajille esitetään kysymyksiä kyselylomakkeella, joka on samanlainen kaikille vastaajille (Vehkalahti, 2014). Vaikka kysymykset ovat sanallisessa muodossa, tulokset koostuvat pääosin luvuista ja numeroista, joten kyselytutkimus on useimmiten määrällinen tutkimus (Vehkalahti, 2014). Kyselytutkimuksen avulla on mahdollista saada tietoa suuresta perusjoukosta, ja kyselyyn vastaaminen on ihannetilanteessa tehty mahdollisimman vaivattomaksi, mikä lisää kyselyn loppuun asti tehneiden määrää. Näistä seikoista johtuen tässä tutkimuksessa hyödynnetään kyselytutkimusta.

Kyselytutkimuksilla on lukuisia hyviä puolia. Vehkalahtien (2014) mukaan kyselylomake on monipuolinen mittausväline, koska sitä voi soveltaa yhteiskunta- ja käyttäytymistieteellisestä tutkimuksesta esimerkiksi soveltuvuustesteihin ja mielipidetiedusteluihin. Tutkimusmenetelmänä kyselylomake on tehokas ja tutkijan aikaa säästävä, koska vastaajat vastaavat kyselyyn itsenäisesti, toisin kuin esimerkiksi haastattelututkimuksessa (Mv.Helsinki.fi, n.d.). Kyselytutkimuksella voidaan myös kerätä

laaja tutkimusaineisto, ja aineiston käsittelyä varten on olemassa vakiintuneet tilastolliset analyysitavat, eli tutkijan ei tarvitse kehittää itse uusia analyysitapoja (Mv.Helsinki.fi, n.d.).

Kyselytutkimuksissa on myös omat heikkoutensa. Vehkalahten (2014) mukaan kyselyiden kasvaneen määrän takia tutkimusten vastausprosentit ovat laskeneet. Toisin sanoen ihmiset saavat esimerkiksi sähköpostiinsa kyselyitä niin usein, että he eivät enää jaksaa vastata niihin. Kyselytutkimus onkin riippuvainen vastaajista, eli tutkimusta ei voi toteuttaa tarpeeksi laadukkaasti, jos ihmiset eivät jaksaa vastata kyselyyn. Vaikka vastaaja aloittaisi kyselyyn vastaamisen, hän saattaa jättää vastaamisen kesken esimerkiksi häiriötekijän takia tai kyselyn pituuden huomattessaan. Vastaaja saattaa myös esimerkiksi vastata kysymyksiin nopeasti ja huolimattomasti, mikä taas johtaa epätarkkoihin tutkimustuloksiin. Aina ei myöskään ole mahdollista olla varma siitä, kuka kyselyyn on oikeasti vastannut, tai kuinka perehtyneitä kysytyihin asioihin vastaajat ovat (Mv.Helsinki.fi, n.d.). Vehkalahten (2014) mukaan kyselylomaketta on myös testattava mieluummin kohderyhmään kuuluvilla vastaajilla ennen varsinaista tiedonkeruuta, jotta esimerkiksi ohjeiden ymmärrettävyys voidaan varmistaa. Lomakkeesta saattaakin unohtua jokin oleellinen kysymys tai esimerkiksi jonkin kysymyksen tehtävänanto voi olla epäselvä, koska kyselyn laatijakin saattaa väsähtää jossain vaiheessa (Vehkalahti, 2014).

Pääasiallisena analyysimenetelmänä tässä tutkimuksessa käytetään ristiintaulukointia ja tulosten tilastollista merkitsevyyttä arvioidaan khiin neliö (χ^2) -testin avulla. Tässä tutkimuksessa aineiston tilastollinen analyysi toteutetaan Microsoft Excelin sekä Real Statistics -analyysityökalun avulla. Ristiintaulukointi soveltuu analyysimenetelmäksi tähän tutkimukseen, koska menetelmällä pystytään hahmottamaan tutkimusaineiston muuttujien suhteita sekä esimerkiksi jatkoanalysoinnin tarpeellisuutta. Ristiintaulukoinnissa tutkimusaineisto esitetään sekä frekvensseinä että suhteellisinä frekvensseinä. Khiin neliö (χ^2) -testi puolestaan paljastaa, onko tutkimuksen muuttujien välillä todellista yhteyttä, vai johtuuko tulosten eroavaisuus mahdollisesti esimerkiksi otantavirheestä (Tähtinen ja muut, 2020).

Tilastollisessa tutkimuksessa puhutaan perinteisesti nollahypoteesin testaamisesta. Nollahypoteesi edustaa tilannetta, jossa vertailtavien muuttujien välillä ei ole yhteyttä. Nollahypoteesille voidaan asettaa myös vastahypoteesi, jonka mukaan vertailtavien muuttujien välillä on yhteys. Testaaminen perustuu testin tuottaman merkitsevyyden eli p-arvon tulkintaan. Tässä tutkimuksessa p-arvo määritetään siis khiin neliö (χ^2) -testillä. P-arvo kertoo, millä todennäköisyydellä nollahypoteesi hylätään, vaikka se olisikin tosi. P-arvon ollessa alle 0,05, havaittu p-arvo on tilastollisesti melkein merkitsevä. P-arvon ollessa alle 0,01 havaittu p-arvo on tilastollisesti merkitsevä. Havaittu p-arvo on tilastollisesti erittäin merkitsevä, jos p-arvo on alle 0,001 (Tähtinen ja muut, 2020). Tässä tutkimuksessa käytetään merkitsevyyden tasoa 0,05. Tämä tarkoittaa, että kulloinenkin nollahypoteesi hylätään ja vastahypoteesi hyväksytään, jos p-arvo on alle 0,05. Vastaavasti nollahypoteesi jää voimaan, jos p-arvo on suurempi kuin 0,05.

4.2 Tutkimusaineisto

Tässä pro gradu -työssä hyödynnettävän kyselyn on toteuttanut Suomen Vuokranantajat ry. Tutkimuksessa hyödynnettävä kysely on Vuokranantaja 2023 -kysely, johon Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenet eli yksityiset vuokranantajat saivat mahdollisuuden vastata 21:n päivän ajan aikavälillä 17.11.-7.12.2022. Kyselylomakkeet lähetettiin Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenistölle sähköpostin välityksellä. Vastaavanlainen kysely toteutetaan Suomen Vuokranantajat ry:n toimesta vuosittain. Vuokranantaja 2023 -kyselyyn vastasi yhteensä 2317 yksityistä vuokranantajaa, joista 711 toimii asuntosijoittajana ensisijaisesti Vaasassa, Seinäjoella, Espoo-Kauniaisissa, Vantaalla tai Helsingissä. Kysely selvitti laajasti asuntosijoittajien toimintatapoja ja ajankohtaisia näkemyksiä suomalaisesta vuora-asuntomarkkinasta. Alkuperäisessä kyselylomakkeessa oli yhteensä 43 kysymystä, joihin jäsenet vastasivat joko itselleen sopivimmat valmiit vastausvaihtoehdot valitsemalla tai vaihtoehtoisesti kirjoittamalla vastauksen avoimena vastauksena. Tämän tutkielman tutkimuskysymyksiin vastausten saaminen edellyttää seuraavien kysymysten vastausten sisällyttämistä tutkimukseen:

1. Kotipaikka?
2. Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana?
3. Oletko hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana?
4. Aiotko hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?
5. Mikä sinulla on (tai on ollut) asuntosijoittamisessasi tavoitteena?
6. Korkein suorittamasi koulutus?
7. Vuosittaiset ansiotulot ennen veroja (brutto)?
8. Kokemus vuokranantajana toimimisesta?

Vuokranantaja 2023 -kyselylomake on kokonaisuudessaan nähtävissä tämän tutkielman liitteissä (liite 1).

Vuokranantajien kotipaikkaa kartoittavassa kyselyssä vastaajat valitsivat maakunnan, jossa vuokranantajan kotikunta sijaitsee. Poikkeuksena edellä mainittuun on pk-seutu, jossa vastaaja voi valita kotipaikakseen Espoo-Kauniaisen, Vantaan, Helsingin tai muun Uudenmaan. Tästä johtuen kotimarkkinaharhaa tutkivassa osiossa kotimarkkinaharhaa toteuttavaksi käsitetään tilanne, jossa ensisijaisesti Vaasassa toimiva vuokranantaja ilmoittaa kotipaikakseen Pohjanmaan, tai ensisijaisesti Seinäjoella toimiva vuokranantaja ilmoittaa kotipaikakseen Etelä-Pohjanmaan.

Suomen Vuokranantajat ry on toteuttanut vuosittaisen Vuokranantajakyselyn useana peräkkäisenä vuotena. Seuraavassa taulukossa 2 esitetään Vuokranantajakyselyn vastausmäärät vuodesta 2019 vuoteen 2023. Kulloinenkin Vuokranantajakysely on toteutettu kyselyn vuotta edeltävän vuoden lopussa. Esimerkiksi Vuokranantaja 2019 -kyselyn vastaukset on siis kerätty vuoden 2018 lopulla (Suomen Vuokranantajat, 2023).

Taulukko 2. Vuokranantaja -kyselyiden vuosittaiset vastausmäärät (Suomen Vuokranantajat, 2023).

Kysely	Vastausmäärä
Vuokranantaja 2019 -kysely	3191
Vuokranantaja 2020 -kysely	3114
Vuokranantaja 2021 -kysely	2466
Vuokranantaja 2022 -kysely	2114
Vuokranantaja 2023 -kysely	2317

Kuten taulukosta 2 selviää, Vuokranantaja -kyselyiden vastausmäärät ovat vähentyneet merkittävästi vuodesta 2019. Vastausmäärät ovat kasvaneet edeltävään vuoteen verrattuna vuoden 2019 jälkeen ensimmäisen kerran vasta vuoden 2023 kyselyssä. Selkeää syytä vuosien aikana tapahtuneelle vastausmäärien hiipumiselle ei ole tiedossa. Vuoden 2023 alussa Suomen Vuokranantajilla oli yli 28 000 jäsentä (Suomen Vuokranantajat, 2023). Suomen Vuokranantajien jäsenmäärän ollessa 28 000 Vuokranantaja 2023 -kyselyyn on vastannut 8,3 % kaikista jäsenistä. Mitä korkeampi vastausprosentti, sitä yleistettävämpiä tuloksia aineiston pohjalta voidaan luonnollisesti johtaa. Ihanteellisessa tilanteessa vastausprosentti 8,3 % olisi korkeampi, mutta Vuokranantaja -kyselyn sisällön takia kyseinen aineisto soveltuu aineistoksi tähän tutkimukseen matalahkosta vastausprosentista huolimatta.

5 Tutkimustulokset

Seuraavissa alaluvuissa käydään läpi tutkimuksen tulokset. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään asuntosijoittajien kotipaikkaa ja kotimarkkinaharhan toteutumista. Toisessa alaluvussa käsitellään asuntojen hankkimisen ajankohtaisuutta. Kolmannessa alaluvussa käsitellään asuntosijoittamisen tavoitetta. Viimeisessä alaluvussa käsitellään asuntosijoittajien koulutus- ja tulotasoja, sekä kokemusta asuntosijoittamisesta. Jokaisessa alaluvussa hyödynnetään taulukoita, joiden vasempaan alanurkkaan on merkitty ristiintaulukoinnin avulla laskettu khiin neliö eli χ^2 -jakauma, vapausaste (*engl. degrees of freedom*) *df* sekä p-arvo. Kulloisenkin tutkittavan ilmiön kohdalla myös joko hylätään tai jätetään voimaan nollahypoteesi, jonka mukaan muuttujien välillä ei ole merkitsevää yhteyttä.

5.1 Asuntosijoittajien kotipaikka ja kotimarkkinaharha

Ensimmäiseksi käsitellään asuntosijoittajien kotipaikan suhdetta ensisijaiseen asuntosijoituskaupunkiin sekä kotimarkkinaharhan toteutumista. Kyselyn 20. kysymyksessä *Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana?: Kaupunki?* kartoitettiin, missä kaupungeissa asuntosijoittajat ensisijaisesti toimivat. Kyselyn 13. kysymyksessä *Kotipaikka?* asuntosijoittajat taas valitsivat valmiista vaihtoehdoista oman kotipaikkansa. Vastausvaihtoehdoissa pk-seudun kaupungit *Helsinki*, *Vantaa* ja *Espoo-Kauniainen* sekä *muu Uusimaa* olivat erikseen valittavissa, mutta loput vastausvaihtoehdot olivat maakuntia. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi Seinäjoella asuvan asuntosijoittajan on valittava kotipaikakseen Seinäjoen sijasta Etelä-Pohjanmaa. Tästä johtuen kotimarkkinaharhaa tutkittaessa kotimarkkinaharhaa toteuttavaksi käsitetään tilanne, jossa ensisijaisesti Vaasassa toimiva vuokranantaja ilmoittaa kotipaikakseen Pohjanmaan, tai ensisijaisesti Seinäjoella toimiva vuokranantaja ilmoittaa kotipaikakseen Etelä-Pohjanmaan. Optimaalisessa tilanteessa vastaajat olisivat saaneet valita kotipaikakseen kaupungin tai kunnan maakunnan sijasta, jotta kotimarkkinaharhan toteuman tutkiminen olisi ollut perusteellisempaa. Jotta tämän

tutkimuksen tuloksia voidaan verrata Vaasan ja Seinäjoen sekä pk-seudun välillä, kotimarkkinaharhaa toteuttavaksi käsitetään siis myös tilanne, jossa ensisijaisesti pk-seudulla toimiva vuokranantaja ilmoittaa kotipaikakseen muun Uudenmaan. Taulukossa 3 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien kotimarkkinaharhan toteutuminen Vaasassa ja Seinäjoella sekä pk-seudulla.

Taulukko 3. Asuntosijoittajien kotimarkkinaharhan toteutuminen.

		Toteuttaa kotimarkkinaharhaa	Ei toteuta kotimarkkinaharhaa	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	46	9	55
	%	83,6 %	16,4 %	100,0 %
Pk-seutu	n	567	82	649
	%	87,4 %	12,6 %	100,0 %
Yhteensä	n	813	91	904
	%	89,9 %	10,1 %	100,0 %

$\chi^2=0,626$; $df=1$; $p=0,429$

Kotimarkkinaharhaa toteuttaa selkeä enemmistö kummallakin alueella toimivista asuntosijoittajista. Kotimarkkinaharhaa toteuttaa 83,6 % Vaasassa ja Seinäjoella sekä 87,4 % pk-seudulla toimivista asuntosijoittajista. Näin ollen kotimarkkinaharhaa ei toiminnallaan toteuta vain 16,4 % Vaasan ja Seinäjoen ja 12,6 % pk-seudun asuntosijoittajista. Seitsemän pk-seudulla toimivaa asuntosijoittajaa ei vastannut tähän kysymykseen, joten heidät on rajattu tulosten ulkopuolelle.

Asuntosijoittajien kotipaikan suhteessa ensisijaiseen asuntosijoittamiskaupunkiin eli kotimarkkinaharhan toteutumisessa ei ole merkitsevää eroa Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa verrattuna pk-seudun asuntosijoittajiin, p-arvon ollessa 0,429 eli suurempi kuin 0,05. Jätetään voimaan nollahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään ei ole eroa pk-seudun asuntosijoittajiin, kun tarkastellaan asuntosijoittajien kotipaikkaa ja kotimarkkinaharhan toteutumista.

5.2 Asuntojen hankkimisen ajankohtaisuus

Asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankintaa viimeisen 12 kuukauden aikana kartoitettiin kysymyksessä 34. *Oletko hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana?* Vastausvaihtoehdot olivat joko *kyllä* tai *ei*. Taulukossa 4 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta viimeisen vuoden aikana.

Taulukko 4. Asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta viimeisen 12 kuukauden aikana.

		On hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12kk:n aikana	Ei ole hankkinut sijoitusasuntoa viimeisen 12kk:n aikana	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	17	38	55
	%	30,9 %	69,1 %	100,0 %
Pk-seutu	n	127	527	654
	%	19,4 %	80,6 %	100,0 %
Yhteensä	n	144	565	709
	%	20,3 %	79,7 %	100,0 %

$\chi^2=4,138$; $df=1$; $p=0,042$

Suhteellisesti useampi asuntosijoittaja Vaasassa ja Seinäjoella on hankkinut uuden sijoitusasunnon viimeisen vuoden aikana kuin asuntosijoittajat pk-seudulla. Tutkimustulosten mukaan 30,9 % Vaasassa tai Seinäjoella toimivista asuntosijoittajista on hankkinut uuden sijoitusasunnon viimeisen vuoden aikana, vastaavan luvun ollessa vain 19,4 % pk-seudulla. Vaasassa ja Seinäjoella on siis ostettu asuntoja sijoituskäyttöön suhteellisesti aktiivisemmin kuin pk-seudulla viimeisen vuoden aikana kyselyn vastaamisajankohdasta katsottuna. Kaksi pk-seudulla toimivaa asuntosijoittajaa ei vastannut tähän kysymykseen, joten heidät on rajattu tulosten ulkopuolelle.

Tutkimustulosten perusteella nollahypoteesi hylätään, koska p-arvo on 0,042 eli pienempi kuin 0,05. Hyväksytään vastahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymisessä on merkitsevää eroa pk-seudun asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymiseen, kun tarkastellaan sijoitusasuntojen hankintaa viimeisen 12 kuukauden aikana.

Kysymyksessä 35. *Aiotko hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?* taas kartoitettiin asuntosijoittajien asuntojen ostoaikeita seuraavan vuoden ajalle. Tässä

kysymyksessä vastausvaihtoehdot olivat joko *kyllä, ei* tai *mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa*. Taulukossa 5 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta seuraavan vuoden aikana.

Taulukko 5. Asuntosijoittajien sijoitusasuntojen hankinta seuraavan 12 kuukauden aikana.

		Aikoo hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12kk:n aikana	Ei aio hankkia sijoitusasuntoa seuraavan 12k:n aikana	Mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	7	28	20	55
	%	12,7 %	50,9 %	36,4 %	100,0 %
Pk-seutu	n	36	473	146	655
	%	5,5 %	72,2 %	22,3 %	100,0 %
Yhteensä	n	43	501	166	710
	%	6,1 %	70,6 %	23,4 %	100,0 %

$\chi^2=11,943$; $df=2$; $p=0,003$

Suhteellisesti useampi asuntosijoittaja Vaasassa ja Seinäjoella aikoo hankkia uusia sijoitusasuntoja seuraavan vuoden aikana kuin asuntosijoittajat pk-seudulla. Yhteensä jopa 49,1 % Vaasassa ja Seinäjoella toimivista asuntosijoittajista aikoo hankkia sijoitusasunnon seuraavan vuoden aikana joko varmasti tai mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa. 50,9 % Vaasassa ja Seinäjoella toimivista asuntosijoittajista siis ilmoitti, että ei aio hankkia sijoitusasuntoa seuraavan vuoden aikana. Vastaava luku pk-seudulla on selkeästi korkeampi, 72,2 %. Pk-seudulla asuntosijoittajat ovat siis merkitsevästi varmempia siitä, että eivät aio hankkia uutta sijoitusasuntoa seuraavan vuoden aikana edes mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa. Vain 27,8 % pk-seudun asuntosijoittajista aikoo hankkia uuden sijoitusasunnon seuraavan vuoden aikana joko varmasti tai mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa. Yksi pk-seudulla toimiva asuntosijoittaja ei vastannut tähän kysymykseen, joten hänet on rajattu tulosten ulkopuolelle.

Tutkimustulosten perusteella nollahypoteesi hylätään, koska p-arvo on 0,003 eli pienempi kuin 0,05. Hyväksytään vastahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymisessä on merkitsevää eroa pk-seudun asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymiseen, kun tarkastellaan sijoitusasuntojen hankintaa seuraavan 12 kuukauden aikana.

Yhteisesti kahden edellisen kysymyksen vastauksia analysoitua voidaan todeta, että uusien asuntojen ostoaktiivisuus sekä viimeisen 12 kuukauden että seuraavan 12 kuukauden aikana on merkitsevästi korkeampi Vaasassa ja Seinäjoella kuin pk-seudulla. Pk-seudulla toimivat asuntosijoittajat eivät siis ole hankkineet uusia sijoitusasuntoja suhteellisesti yhtä usein viimeisen vuoden aikana, eivätkä heidän ostoaikeensa seuraavan vuoden ajalle myöskään ole suhteellisesti yhtä korkeat kuin Vaasassa ja Seinäjoella. Mahdollisia syitä eroavaisuuksille pohditaan myöhemmin tutkielman viimeisessä luvussa.

5.3 Asuntosijoittamisen tavoite

Asuntosijoittamisen tavoitetta tutkittiin kyselyn 22. kysymyksessä *Mikä sinulla on (tai on ollut) asuntosijoittamisessa tavoitteena?* Vastausvaihtoehtoja olivat:

1. *Säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi*
2. *Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen (ansiotyöstä luopuminen tai työn vähentäminen)*
3. *Nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen*
4. *Säästäminen suurta hankintaa tai muun unelman toteuttamista varten*
5. *Haluan tarjota vuokralaiselle kodin ja koen vuokranantajuuden yhteiskunnallisesti merkittäväksi*
6. *Muu, mikä?*

Vaihtoehdot *säästäminen suurta hankintaa tai muun unelman toteuttamista varten* sekä *haluan tarjota vuokralaiselle kodin ja koen vuokranantajuuden yhteiskunnallisesti merkittäväksi* yhdistettiin yhdeksi osioksi seuraavassa taulukossa. Näin tehtiin, koska kumpikin vaihtoehto oli saanut vähäisesti ääniä, ja yhdistämisen myötä khiin neliö (χ^2) -testi oli mahdollista toteuttaa luotettavasti. Taulukossa 6 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien tavoitteet.

Taulukko 6. Asuntosijoittajien tavoitteet.

		Taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen	Säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi	Nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen	Säästäminen suurta hankintaa varten tai halu tarjota vuokralaiselle koti	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	13	25	9	5	52
	%	25,0 %	48,1 %	17,3 %	9,6 %	100,0 %
Pk-seutu	n	117	291	186	36	630
	%	18,6 %	46,2 %	29,5 %	5,7 %	100,0 %
Yhteensä	n	130	316	195	41	682
	%	19,1 %	46,3 %	28,6 %	6,0 %	100,0 %

$\chi^2=4,801$; $df=3$; $p=0,187$

Sekä Vaasassa ja Seinäjoella että pk-seudulla *säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi* oli selkeästi suosituin tavoite kyselyn vastausten perusteella. Kummallakin alueella kyseisen vaihtoehdon valitsi lähes puolet vastaajista. Suositujia tavoitteita olivat myös *taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen* ja *nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen*, ensimmäisen ollessa suosituimpia Vaasassa ja Seinäjoella ja jälkimmäisen ollessa suosituimpia pk-seudulla. Vaihtoehdon *muu, mikä?* valitsi kolme Vaasassa ja Seinäjoella sekä 26 pk-seudulla toimivaa asuntosijoittajaa. Kyseiset vastaukset on jätetty tuloksesta pois, koska vastaukset olivat sekalaisia, ja niiden huomioiminen tutkimustuloksissa olisi saattanut vääristää tuloksia.

Asuntosijoittajien tavoitteissa ei ole merkitsevää eroa Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa verrattuna pk-seudun asuntosijoittajiin, p-arvon ollessa 0,187 eli suurempi kuin 0,05). Jätetään voimaan nollahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään ei ole eroa pk-seudun asuntosijoittajiin, kun tarkastellaan asuntosijoittamisen tavoitetta.

5.4 Asuntosijoittajan koulutustaso, tulotaso ja kokemus asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittajien koulutustasolla on aikaisemmin havaittu olevan yhteys siihen, miten riskialttiilla alueilla asuntosijoittajat toimivat. Korkeasti koulutetut asuntosijoittajat toimivat aikaisempien tutkimustulosten perusteella korkeariskiemmillä alueilla kuin matalasti koulutetut asuntosijoittajat. Kysymys 14. *Korkein suorittamasi koulutus?* kartoitti asuntosijoittajien koulutustaustaa. Vastausvaihtoehdot olivat *Kansakoulu/Peruskoulu*, *Ammatillinen tutkinto*, *Ylioppilas*, *Alempi korkeakoulututkinto*, *Ylempi korkeakoulututkinto* ja *Ylin korkeakoulututkinto (tohtori)*. Ylempi ja ylin korkeakoulututkinto yhdistettiin yhdeksi osioksi seuraavassa tämän tutkielman taulukossa. Näin tehtiin, koska vaihtoehdon ylin korkeakoulututkinto oli valinnut melko vähäinen määrä vastaajista, ja yhdistämisen myötä khiin neliö (χ^2) -testi oli mahdollista toteuttaa luotettavasti. Vaihtoehtoisesti olisi ollut mahdollista yhdistää vaihtoehto *Kansakoulu/Peruskoulu* toisen vaihtoehdon kanssa, mutta vaihtoehdolle ei löytynyt loogista vastausvaihtoehtoparia. Taulukossa 7 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien korkein suoritettu koulutus.

Taulukko 7. Asuntosijoittajien korkein suoritettu koulutus.

		Kansakoulu/ Peruskoulu	Ammatillinen tutkinto	Ylioppilas	Alempi korkeakoulututkinto	Ylempi tai ylin korkeakoulututkinto	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	1	8	4	22	20	55
	%	1,8 %	14,5 %	7,3 %	40,0 %	36,4 %	100,0 %
Pk-seutu	n	11	50	44	185	362	652
	%	1,7 %	7,7 %	6,7 %	28,4 %	55,5 %	100,0 %
Yhteensä	n	12	58	48	207	382	707
	%	1,7 %	8,2 %	6,8 %	29,3 %	54,0 %	100,0 %

$\chi^2=8,736$; $df=4$; $p=0,068$

Suurin osa vastaajista sekä Vaasassa ja Seinäjoella että pk-seudulla on suorittanut korkeimpana koulutuksenaan jonkin korkeakoulututkinnon. Alemman korkeakoulututkinnon korkeimmaksi suorittamukseen koulutukseksi valitsi suhteellisesti useampi Vaasan ja Seinäjoen kuin pk-seudun asuntosijoittaja. Toisaalta ylemmän tai ylimmän vaihtoehdon valitsi suhteellisesti useampi pk-seudun kuin Vaasan tai Seinäjoen alueen asuntosijoittaja. Neljä pk-seudulla toimivaa asuntosijoittajaa ei vastannut tähän kysymykseen, joten heidät on rajattu tulosten ulkopuolelle.

Asuntosijoittajien korkeimmassa suoritetussa koulutuksessa ei kuitenkaan ole merkitsevää eroa Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa verrattuna pk-seudun asuntosijoittajiin p-arvon ollessa 0,068 eli suurempi kuin 0,05. Jätetään voimaan nollahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään ei ole eroa pk-seudun asuntosijoittajiin, kun tarkastellaan asuntosijoittajien korkeinta suoritettua koulutusta.

Aikaisemmissa tutkimuksissa on myös havaittu, että riskialttiilla alueilla asuntosijoittajina toimivat asuntosijoittajat ovat usein hyvätuloisia. Kysymys 15. *Vuosittaiset ansiotulot ennen veroja (brutto)?* kartoitti asuntosijoittajien tulotasoa. Vastausvaihtoehdot olivat *Alle 30 000 euroa, 30 000-59 999 euroa, 60 000-99 999 euroa ja Yli 100 000 euroa*. Taulukossa 8 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien vuosittaiset bruttotulot.

Taulukko 8. Asuntosijoittajien vuosittaiset bruttotulot.

		Alle 30 000 euroa	30 000-59 999 euroa	60 000-99 999 euroa	Yli 100 000 euroa	Yhteensä
Vaasa ja seinäjoki	n	7	31	13	4	55
	%	12,7 %	56,4 %	23,6 %	7,3 %	100,0 %
Pk-seutu	n	120	232	192	93	637
	%	18,8 %	36,4 %	30,1 %	14,6 %	100,0 %
Yhteensä	n	127	263	205	97	692
	%	18,4 %	38,0 %	29,6 %	14,0 %	100,0 %

$\chi^2=8,991$; $df=3$; $p=0,029$

Vaasassa tai Seinäjoella toimivista asuntosijoittajista yli puolet eli 56,4 % ilmoitti vuosittaisiksi bruttotuloikseen 30 000-59 999 euroa. Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan keskituloisella tarkoitetaan ihmistä, joka ansaitsee vuodessa bruttona 30 000-59 999 euroa. Yli puolet Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajista on siis keskituloisia. Kuitenkin vain 36,4 % pk-seudun asuntosijoittajista ilmoitti olevansa keskituloinen. Pk-seudulla onkin suhteellisesti Vaasaa ja Seinäjokea enemmän asuntosijoittajia, joiden vuosittaiset bruttotulot ovat alle 30 000 euroa, 60 000-99 999 euroa tai yli 100 000 euroa. 19 pk-seudulla toimivaa asuntosijoittajaa ei vastannut tähän kysymykseen, joten heidät on rajattu tulosten ulkopuolelle.

Asuntosijoittajien vuosittaisissa bruttotuloissa on merkitsevää eroa Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna p-arvon ollessa 0,029 eli pienempi kuin 0,05. Tutkimustulosten perusteella nollahypoteesi hylätään. Hyväksytään vastahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymisessä on merkitsevää eroa pk-seudun asuntosijoittajien sijoittajakäyttäytymiseen, kun tarkastellaan asuntosijoittajien vuosittaisia bruttotuloja. Pk-seudun asuntosijoittajien bruttotuloissa on siis merkittävästi enemmän hajontaa kuin Vaasassa ja Seinäjoella, pk-seudun asuntosijoittajien ilmoittaessa useammin joko keskimääräistä korkeampia tai matalampia vuosittaisia bruttotuloja. Sen sijaan Vaasassa ja Seinäjoella suurin osa asuntosijoittajista on keskituloisia.

Aikaisemmissa tutkimuksissa on lisäksi havaittu, että riskialttiilla alueilla toimivat asuntosijoittajat ovat usein kokeneita asuntosijoittajia. Viimeinen analysoitava kysymys 18. *Kokemus vuokranantajana toimimisesta?* kartoitti asuntosijoittajien kokemusta asuntosijoittamisesta. Vastausvaihtoehdot olivat *Alle vuosi, 1-2 vuotta, 2-5 vuotta, 5-10 vuotta, yli 10 vuotta ja yli 20 vuotta*. Valmiiden vastausvaihtoehtojen muodon vuoksi on epäselvää, valitseeko esimerkiksi 5 vuotta asuntosijoittamiskokemusta kerryttänyt sijoittaja vaihtoehdon *2-5 vuotta* vai vaihtoehdon *5-10 vuotta*. Taulukossa 9 on ristiintaulukoituna esitetty asuntosijoittajien kokemus vuokranantajana toimimisesta.

Taulukko 9. Asuntosijoittajien kokemus vuokranantajana toimimisesta.

		Alle vuosi	1-2 vuotta	2-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yli 20 vuotta	Yhteensä
Vaasa ja Seinäjoki	n	4	3	14	15	12	7	55
	%	7,3 %	5,5 %	25,5 %	27,3 %	21,8 %	12,7 %	100,0 %
Pk-seutu	n	36	43	118	145	159	155	656
	%	5,5 %	6,6 %	18,0 %	22,1 %	24,2 %	23,6 %	100,0 %
Yhteensä	n	40	46	132	160	171	162	711
	%	5,6 %	6,5 %	18,6 %	22,5 %	24,1 %	22,8 %	100,0 %

$\chi^2=5,279$; $df=5$; $p=0,383$

Vastaukset ovat erittäin hajanaisia sekä Vaasassa ja Seinäjoella että pk-seudulla. Kummallakaan alueella yksikään vastausvaihtoehto ei saa yli 30,0 % kannatusta. Asuntosijoittajien kokemuksessa vuokranantajana toimimisesta ei ole merkitsevää eroa

Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa verrattuna pk-seudun asuntosijoittajiin p-arvon ollessa 0,383 eli suurempi kuin 0,05. Jätetään voimaan nollahypoteesi: Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään ei ole eroa pk-seudun asuntosijoittajiin, kun tarkastellaan asuntosijoittajien kertynyttä kokemusta.

5.5 Yhteenveto tuloksista

Seuraavaksi tehdään tutkimustulosten pohjalta lyhyt yhteenveto asuinpaikan ja asuntosijoittajien ja heidän sijoittajakäyttönsä välisestä suhteesta. Tutkimustulosten perusteella Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa on merkitsevää eroa kolmella arvioidulla osa-alueella pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna.

Ensimmäinen merkitsevä ero Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna on siinä, kuinka suuri osa sijoittajista on hankkinut uuden sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana. Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajat ovat hankkineet uusia sijoituskohteita merkitsevästi useammin viimeisen vuoden aikana kuin pk-seudun asuntosijoittajat.

Toinen merkitsevä ero Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna on siinä, kuinka suuri osa sijoittajista aikoo hankkia uuden sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana. Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajat aikovat joko varmasti tai mahdollisesti hankkia uusia sijoitusasuntoja merkitsevästi useammin seuraavan vuoden aikana kuin pk-seudun asuntosijoittajat.

Kolmas ja viimeinen merkitsevä ero Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna on asuntosijoittajien vuosittaisissa bruttotuloissa. Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajat ovat suurimmalta osin keskituloisia, kun taas pk-seudun asuntosijoittajissa on Vaasaa ja Seinäjokea suhteellisesti enemmän matala- ja korkeatuloisia asuntosijoittajia.

6 Johtopäätökset

6.1 Johtopäätökset ja pohdinta

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli vastata tutkielman tutkimuskysymyksiin koskien mahdollisia eroavaisuuksia Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivissa asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään verrattuna pk-seudulla toimiviin asuntosijoittajiin. Mahdollisia eroja etsittiin asuntosijoittajien kotipaikan ja kotimarkkinaharhan toteutumisesta, sijoitusasuntojen ostoaktiivisuudesta viimeisen 12 kuukauden ja seuraavan 12 kuukauden ajalta, asuntosijoittajien tavoitteista sekä heidän koulutus- ja tulotasostaan sekä kertyneestä kokemuksesta vuokranantajana toimimisesta. Tutkimus toteutettiin Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja 2023 -kyselyn tuloksia tilastollisesti analysoimalla. Samalla testattiin tutkielman tilastollista hypoteesia H_1 :

H_1 : Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla ja heidän sijoittajakäyttäytymisellään on eroa verrattuna pääkaupunkiseudulla toimiviin asuntosijoittajiin.

Aikaisempien tutkimustulosten perusteella voidaan olettaa, että asuntosijoittajat ja heidän sijoittajakäyttäytymisensä ovat erilaisia erilaisilla alueilla johtuen esimerkiksi asuntosijoittajien kokemuksesta, koulutuksesta tai erilaisten alueiden riskisyydestä asuntosijoittajan näkökulmasta. Tässä tutkimuksessa vertailtiin asuntosijoittajia matalariskisemmällä alueella eli pk-seudulla sekä asuntosijoittajia korkeariskisemmillä alueilla eli Vaasassa ja Seinäjoella. Tutkimustulosten mukaan alueiden välisissä asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään on merkitsevää eroa siinä, miten moni asuntosijoittaja on hankkinut uuden sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana, ja miten moni aikoo hankkia uuden sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi merkitsevää eroa löytyi alueiden asuntosijoittajien vuosittaisista bruttotuloista.

Alueellisia eroja on asuntojen ostoaikeissa seuraavan 12 kuukauden aikana Vaasan ja Seinäjoen sekä pk-seudun välillä. Lähes puolet (49,1 %) Vaasan ja Seinäjoen

asuntosijoittajista on vähintään mahdollisesti valmis hankkimaan uuden sijoitusasunnon seuraavan vuoden aikana. Vastaava luku pk-seudulla on merkittävästi pienempi (27,8 %). Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksen mukaan 55 % Sydneyn riskialttiilla alueella toimivista asuntosijoittajista pyrkii tulevaisuudessa hankkimaan lisää sijoituskohteita. Marttilan (2020) tutkimuksen mukaan 63 % haastatelluista asuntosijoittajista pyrkii selkeästi kasvattamaan asuntosijoitustoimintaansa. Marttilan (2020) tutkimuksen tutkimuspopulaatio koostui kuitenkin vain kahdeksasta asuntosijoittajasta, joten on luonnollista, että tämän tutkimuksen tutkimustulokset poikkeavat kyseisen tutkimuksen tuloksista. Kummassakaan edellä mainituista tutkimuksissa ei kuitenkaan määritelty, miten pitkän ajan suunnitelmia asuntosijoittajilta kartoitetaan. Eroa tämän tutkimuksen kysymysasetteluun siis on, koska tässä tutkimuksessa kartoitettiin ostoaikeita seuraavan vuoden ajalta. Tämän tutkimuksen tulokset ovat melko lähellä erityisesti Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustulosta, koska Vaasan ja Seinäjoen korkeariskisemmällä alueella suhteellisesti lähes yhtä moni (49,1 %) haluaa hankkia lisää sijoituskohteita. Tämän tutkimuksen toteutusajankohtana korot olivat kuitenkin jo merkittävästi nousseet verrattuna pitkään jatkuneeseen nollakorko-aikaan, mikä todennäköisesti on vaikuttanut myös asuntosijoittajien ostohalukkuuteen negatiivisesti. Tämä voisi olla yksi mahdollinen syy sille, miksi tämän tutkimuksen mukainen ostohalukkuus ei ole Vaasassa ja Seinäjoella eikä pk-seudulla yhtä korkea kuin Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksessa. Koska pk-seudun asuntojen hinnat ovat Vaasaa ja Seinäjokea korkeammat, on todennäköisempää että esimerkiksi korkojen nousu vaikuttaa ostohalukkuuteen vahvemmin pk-seudulla kuin Vaasassa ja Seinäjoella.

Tämän tutkimuksen mukaan alueellisia eroja oli myös siinä, miten moni asuntosijoittaja on hankkinut uuden asunnon viimeisen 12 kuukauden aikana. Suhteellisesti useampi asuntosijoittaja Vaasassa tai Seinäjoella (30,9 %) kuin pk-seudulla (19,4 %) on hankkinut asunnon viimeisen vuoden aikana. Suhteellisesti suurempi osa pk-seudulla kuin Vaasassa tai Seinäjoella toimivista asuntosijoittajista siis ilmoitti, että ei ole ostanut asuntoa viimeisen vuoden aikana. Tutkimustulokset ostohalukkuudesta viimeisen vuoden ja seuraavan vuoden ajalta ovat yhteneväiset. Uusien sijoitusasuntojen ostohalukkuus on siis

ollut ja tulee olemaan merkittävästi korkeampi Vaasassa ja Seinäjoella kuin pk-seudulla. Todennäköisin syy tälle erolle onkin pk-seudun asuntojen korkeat ostohinnat sekä korkojen nousu.

Kolmas merkitsevä ero alueiden asuntosijoittajien välillä liittyi heidän vuosittaisiin bruttotuloihinsa. Suurin osa Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajista on tämän tutkimuksen mukaan keskituloisia, eli heidän vuosittaiset bruttotulonsa ovat 30 000-59 999€. Pk-seudulla toimivien asuntosijoittajien joukossa oli taas suhteellisesti enemmän sekä yli 60 000€ että alle 30 000€ vuosittain tienavia asuntosijoittajia. Tutkimustulokset ovat ristiriidassa Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustulosten kanssa. Heidän tutkimuksensa mukaan riskialttiilla alueella toimiva asuntosijoittajana tulee todennäköisemmin hyvätuloisesta kuin keskituloisesta kotitaloudesta. Vaasassa ja Seinäjoella tilanne on kuitenkin päin vastoin. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimuksessa tutkittiin kuitenkin koko kotitalouden tuloja, eikä yksittäisten sijoittajien, kuten tässä tutkimuksessa. Lisäksi tutkimus toteutettiin Suomen sijasta Australiassa, jossa olosuhteet poikkeavat Suomen olosuhteista.

Tutkimustulokset asuntosijoittajien bruttotuloista ovat kuitenkin linjassa aikaisemman Suomen Vuokranantajien kyselyn (2021d) kanssa. Kyseisen tutkimuksen mukaan keskimääräinen Suomessa toimiva asuntosijoittaja on keskituloinen. Vaikka keskituloisia asuntosijoittajia on suhteellisesti enemmän Vaasassa ja Seinäjoella (56,4 %) kuin pk-seudulla (36,4 %), on myös pk-seudulla toimiva asuntosijoittaja todennäköisimmin keskituloinen. Lisäksi Kossilan (2021) tutkimuksen mukaan Suomessa toimivan asuntosijoittajan mediaanipalkka on 51 500€, eli tutkimustulos on linjassa myös tämän tutkielman tulosten kanssa. Sekä Suomen Vuokranantajien kyselyssä (2021d) että Kossilan (2021) tutkimuksessa tutkittiin kuitenkin koko Suomea, eli alueita ei eroteltu toisistaan. Pk-seudun asuntosijoittajien korkeammat vuosittaiset bruttotulot voisivat selittyä Helsingin talousalueen keskimääräistä korkeammilla palkkatasoilla. Pk-seudulla oli kuitenkin suhteellisesti enemmän alle 30 000 euron bruttotulot ilmoittavia asuntosijoittajia (18,8 %) kuin Vaasassa ja Seinäjoella (12,7 %), mitä tämä logiikka taas ei puoltaisi. Vaasan

ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla on kuitenkin merkitsevää eroa pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna, kun tarkastellaan asuntosijoittajien vuosittaisia bruttotuloja.

Merkitseviä eroja ei kuitenkaan löytynyt jokaiselta tutkitulta osa-alueelta. Asuntosijoittajien tavoitteissa ei tutkimustulosten mukaan ole merkitseviä alueellisia eroja. Tutkimustulos on ristiriidassa Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustuloksen kanssa, jonka mukaan riskialttiimmilla alueilla asuntosijoittamista harjoittavat sijoittajat tavoittelevat suurta nettokassavirtaa eli taloudellisen riippumattomuuden saavuttamista useammin kuin sijoittajat, jotka toimivat ensisijaisesti matalariskisemmillä alueilla. Taloudellisen riippumattomuuden saavuttamisen valitsi tässä tutkimuksessa tavoitteekseen suhteellisesti useampi Vaasassa tai Seinäjoella (25,0 %) kuin pk-seudulla (18,6 %) toimiva asuntosijoittaja, mutta erot eivät olleet tilastollisesti merkitseviä. Vaasassa ja Seinäjoella on suhteessa edullisempien asuntojen takia helpompi saavuttaa korkea nettokassavirta, joka mahdollistaa taloudellisen riippumattomuuden saavuttamisen. Pk-seudulla asuntojen hinnat ovat korkeammalla ja asuntojen vuokratuottoprosentti on verrattain matalampi, joten olisi johdonmukaista, että pk-seudulla ei tavoiteltaisi taloudellista riippumattomuutta suhteellisesti yhtä paljon kuin Vaasassa ja Seinäjoella.

Tutkimustulokset asuntosijoittajien tavoitteista ovat ristiriidassa myös Kossilan (2021) tutkimustuloksen kanssa. Kossilan (2021) tutkimuksen mukaan 86 % asuntosijoittajista tavoitteli korkeaa vuokratuottoa eli tähän tutkielmaan asemoituna taloudellisen riippumattomuuden saavuttamista, 14 %: n tavoitellessa kohteen arvonnousua eli tähän tutkielmaan asemoituna eläkepäivien toimeentulon turvaa. Eläkepäivien toimeentulon turvaamisen tavoitteekseen ilmoitti lähes puolet asuntosijoittajista sekä Vaasassa ja Seinäjoella (48,1 %) että pk-seudulla (46,2 %). Lisäksi kummallakin alueella alle kolmasosa (Vaasassa ja Seinäjoella 25,0 % ja pk-seudulla 18,6 %) vastaajista ilmoitti tavoittelevansa korkeaa nettokassavirtaa eli taloudellista riippumattomuutta, mikä poikkeaa merkittävästi Kossilan (2021) tutkimustuloksista. Tutkimustulos jäljittelee kuitenkin Suomen Vuokranantajien (2021d) aikaisemman kyselyn tutkimustulosta, jonka mukaan 44,5 %

koko Suomen asuntosijoittajista tavoittelee ensisijaisesti eläkepäivien toimeentulon turvaa.

Merkitsevää eroa ei ollut myöskään asuntosijoittajien kotipaikan suhteessa ensisijaiseen asuntosijoituskaupunkiin eli kotimarkkinaharhan toteutumiseen. Aikaisempien tutkimustulosten perusteella kotimarkkinaharhan toteutuminen on sitä todennäköisempää, mitä matalampi sijoittajan koulutustaso on (Giofré, 2017, Karlsson ja Nordén, 2007, Pawson ja Martin, 2021). Alueiden välillä ei ole myöskään merkitsevää eroa siinä, miten korkeasti koulutettuja alueen asuntosijoittajat ovat. Tästä johtuen mahdollisia eroavaisuuksia kotimarkkinaharhan toteutumisesta olisi ollut mahdotonta peilata edellisiin tutkimustuloksiin, joissa kotimarkkinaharhan yleisyyden on tutkittu olevan yhteydessä sijoittajan koulutustasoon. Jos alueiden asuntosijoittajien koulutustasoissa olisi ollut eroa, myös kotimarkkinaharhan toteutumisesta oltaisiin voitu verrata aiempiin tutkimustuloksiin. Vaasan ja Seinäjoen alueella toimivilla asuntosijoittajilla ja heidän sijoittajakäyttäytymisellään ei siis ole eroa pk-seudun asuntosijoittajiin verrattuna, kun arvioidaan asuntosijoittajien kotipaikkaa ja kotimarkkinaharhan toteutumista.

Tämän tutkimuksen mukaan Vaasassa tai Seinäjoella eli riskialttiilla alueella olevien asuntosijoittajien koulutustasossa ei myöskään ole merkitsevää eroa pk-seudun eli matalariskisemmän alueen asuntosijoittajiin verrattuna. Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustulosten mukaan riskialttiilla alueella sijoittava ihminen on useimmiten korkeasti koulutettu. Tämän tutkimuksen mukaan sekä Vaasassa ja Seinäjoella että pk-seudulla toimivat asuntosijoittajat ovat todennäköisimmin korkeasti koulutettuja, eikä alueiden välillä ole merkitsevää eroa. Tutkimustulos on siis linjassa Pawsonin ja Martinin (2021) tutkimustuloksen kanssa molempien vertailtavien alueiden osalta, mutta merkitseviä eroja ei vertailtavien alueiden välillä ole.

Viimeiseksi vertailtiin asuntosijoittajien kertynyttä kokemusta sekä alueellisesti että aikaisempiin tutkimustuloksiin verrattuna. Vaikka eroja alueiden väliltä löytyi, tulokset eivät olleet tilastollisesti merkitseviä. Tutkimustulos on jälleen ristiriidassa Pawsonin ja

Martinin (2021) tutkimustuloksen kanssa. Kyseisen tutkimuksen mukaan todennäköisyys korkeamman riskin alueella asuntosijoittamiseen nousee, kun kokemusta asuntosijoittamisesta kertyy. Tähän tutkielmaan asemoituna pk-seudulla asuntosijoittamista harjoittaisivat siis sijoittajat, joilla on asuntosijoittamisesta vähemmän kokemusta. Vaasaan ja Seinäjoelle sijoittaisivat näin ollen kokeneemmat asuntosijoittajat. Näin ei kuitenkaan ollut, koska alueiden välillä ei ole merkitsevää eroa asuntosijoittajien kokemuksen suhteen.

Aikaisempien tutkimustulosten mukaan korkeariskisemmillä alueilla toimivissa asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään on siis eroa matalariskisemmillä alueilla toimiviin asuntosijoittajiin verrattuna. Kuten tutkimusaineistolle suoritettussa tilastollisessa analyysissä selvisi, asuntosijoittajissa ja heidän sijoittajakäyttäytymisessään on joitakin alueellisia eroja myös Suomessa Vaasan ja Seinäjoen ja pk-seudun välillä. Vaikka eroa ei kaikilta tutkituilta osa-alueilta löytynyt, merkitseviä eroja kuitenkin on olemassa. Täten tutkielman hypoteesi H_1 hyväksytään.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus, rajoitukset ja uutuusarvo

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida validiteetilla ja reliabiliteetilla. Validiteetti (*engl. validity*) tarkoittaa sitä, miten hyvin tutkimuksen tutkimus- tai mittausmenetelmä mittaa juuri sitä kyseisen tutkittavan ilmiön ominaisuutta, mitä tutkimuksessa pyritäänkin mittaamaan (Hiltunen, 2009). Tässä tutkielmassa haluttiin tutkia nimenomaan asuntosijoittajien kotipaikan ja kotimarkkinaharhan toteutumista, sijoitusasuntojen ostoaktiivisuutta viimeisen 12 kuukauden ja seuraavan 12 kuukauden ajalta, asuntosijoittajien tavoitteita sekä heidän koulutus- ja tulotasoaan sekä kertynyttä kokemusta vuokranantajana toimimisesta. Tästä syystä tutkimusaineistoksi valikoitui juuri kyseisiä ilmiöitä käsittelevät kysymykset laajemmasta kyselyaineistosta.

Suomen Vuokranantajien kyselyn hyödyntäminen tutkimusaineistona rajoitti tutkimuksen ulkopuolelle kaikki asuntosijoittajat, jotka eivät ole Suomen Vuokranantajien

jäseniä, tai jotka eivät esimerkiksi halunneet tai jaksaneet vastata kyselyyn. Kyselyn kysymysten asettelu myös osaltaan rajoitti vastauksia. Esimerkiksi kysymys 20. *Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana?: Kaupunki?* kysytään vain ensisijaista asuntosijoittamiskaupunkia. Esimerkiksi kuvitteellinen asuntosijoittaja, jolla on Oulussa viisi sijoitusasuntoa, ja Vaasassa kaksi sijoitusasuntoa, vastaa siis kysymykseen Oulun ja näin rajautuu tutkimuksen ulkopuolelle. Luotettavuutta vähentää myös esimerkiksi kysymyksen 18. *Kokemus vuokranantajana toimimisesta?* kysymyksen asettelu. Tämän kysymyksen vastausvaihtoehtoina oli esimerkiksi 2-5 vuotta ja 5-10 vuotta. Esimerkiksi 5 vuotta kokemusta kerryttänyt vastaaja saattaa valita kumman vastausvaihtoehdon tahansa. Nämä seikat osaltaan laskivat tutkimuksen luotettavuutta. Tutkielman mahdollisena heikkoutena voidaan nähdä myös Vaasan ja Seinäjoen asuntosijoittajien matala vastausmäärä suhteessa pk-seudun asuntosijoittajiin.

Tutkimukseen valikoituneet kysymykset oli kuitenkin pääosin muotoiltu ymmärrettävästi ja yksiselitteisesti, mikä osaltaan lisää tutkimuksen luotettavuutta. Valmis kyselyaineisto oli tutkimuksen kannalta validi, koska Suomen Vuokranantajat ry on alansa merkittävä toimija Suomessa, eikä todennäköisesti olisi saanut itse toteuttamaani kyselyyn yhtä paljon vastauksia. Tutkimuksen validiteettia olisi entisestään voinut parantaa käyttämällä ristiintaulukoinnin ja khiin neliö (χ^2) -testin lisäksi useampia tilastollisia analyysimenetelmiä, kuten Cramerin V suuretta tai phi kerrointa. Kummallakin suurella on mahdollista kuvata riippuvuuden voimakkuutta ristiintaulukoinnin yhteydessä (Tähtinen ja muut, 2020). Kokonaisuudessaan arvioin tutkielman mittausmenetelmien olevan tutkielman kannalta valideja ja mittaavan haluttuja asioita.

Reliabiliteetilla (*engl. reliability*) puolestaan voidaan arvioida, miten toistettavasti ja tarkasti käytetty tutkimus- tai mittausmenetelmä mittaa haluttua ilmiötä (Hiltunen, 2009). Tämän tutkimuksen reliabiliteettia eli mittaustulosten toistettavuutta parantaa tutkimuksessa käytetty aineisto sekä tilastolliset menetelmät. Tutkimusaineisto on Suomen Vuokranantajilta kysyttäessä tutkijoiden saatavilla, ja aineiston kaltainen kysely toistetaan ainakin tämän gradun kirjoitushetken tiedon mukaan Suomen

Vuokranantajien toimesta vuosittain. Tutkimus olisi siis todennäköisesti mahdollista toistaa myös tulevaisuudessa uudella aineistolla. Lisäksi ristiintaulukointi ja khiin neliö (χ^2) -testi ovat yleisesti tiedossa olevia tilastollisia menetelmiä, joiden avulla tutkimus olisi mahdollista toistaa.

Tämän tutkielman kaltaista matalariskisen ja korkeariskien alueen eli pk-seudun ja pienempien kaupunkien asuntosijoittajia ja heidän sijoittajakäyttäytymistään vertailevaa tutkimusta ei ole tietääkseni aiemmin Suomessa toteutettu. Tämän sekä esimerkiksi viime vuosina runsaasti lisääntyneen asuntosijoittamisen johdosta tämän pro gradun tutkimustulokset tuovat tärkeää uutta tietoa.

6.3 Jatkotutkimusehdotuksia

Jatkotutkimusta aiheesta voisi tehdä esimerkiksi suuremmalla aineistolla. Vaasan ja Seinäjoen lisäksi tutkimukseen voisi sisällyttää muita väkimäärältään lähes samankokoisia kaupunkeja, kuten Rovaniemen, Hämeenlinnan ja Lappeenrannan. Tällöin vastausmäärät pk-seudun ja pienempien kaupunkien välillä vastaisivat paremmin toisiaan, ja tutkimustulokset saattaisivat olla erilaisia, koska ilmiöt pienien kaupunkien asuntosijoittajien keskuudessa saattaisivat voimistua. Tämän tutkielman mukaan esimerkiksi alueiden asuntosijoittajien korkeimmassa suoritetussa koulutuksessa ei ollut merkitsevää eroa, mutta p-arvo 0,068 oli erittäin lähellä merkitsevyyden rajaa 0,05. Muuttujien välillä saattaisi siis olla tilastollisesti merkitsevä yhteys, jos pienempien kaupunkien vastausmäärät olisivat suurempia.

Mielenkiintoista olisi myös tutkia, mistä tässä tutkielmassa esiin nousseet erot johtuvat. Johtuuko esimerkiksi uusien asuntojen korkeampi ostohalukkuus Vaasassa ja Seinäjoella ainoastaan asuntojen verrattain matalemmista hinnoista, vai onko taustalla myös jotain muuta, kuten esimerkiksi asuntosijoittajien usko pienempien kaupunkien vetovoiman kasvuun pk-seutuun verrattuna koronapandemian jälkeen?

Tutkimus voisi olla mielenkiintoista toteuttaa myös muissa maissa, koska esimerkiksi maiden vuokra-asuntomarkkinat ja kulttuuri ovat usein erilaisia kuin muissa maissa. Erilaisista ympäristöistä ja olosuhteista johtuen esimerkiksi asuntosijoittamisen tavoitteet saattavat vaihdella paljonkin eri maissa ja kaupungeissa, joissa esimerkiksi yleinen vuokrataso voi olla huomattavan korkea tai matala.

Lähteet

- Alho, E. Härmälä, V. Oikarinen, E. Kekäläinen, A. Noro, K. Tähtinen, T. & Vuori, L. (2018). *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Noudettu 29.11.2021 osoitteesta <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Asuminenhelsingissä.fi. (2021). *Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä*. Asuminen Helsingissä. Noudettu 30.11.2021 osoitteesta <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/rakentamisen-vuositolastot>
- Aurea LKV. (2018). *Sijoitusasunnon osto*. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta <https://www.aurealkv.fi/blogi/sijoitusasunnon-osto/>
- Carpio, R. Guo, M. Liu, Y. & Hyun Pyun, J. (2021). *Wealth heterogeneity, information acquisition and equity home bias: Evidence from U.S. household surveys of consumer finance*. Journal of Banking & Finance: Vol 126. Noudettu 17.10.2021 osoitteesta <https://www-sciencedirect-com.proxy.uwasa.fi/science/article/pii/S0378426621000583>
- Chen, J. (2020, 23. joulukuuta). *Home Bias*. Investopedia. Noudettu 17.10.2021 osoitteesta <https://www.investopedia.com/terms/h/homebias.asp>
- Dougal, C. & Rettl, D. A. (2021). *Firm listing status and the investment home bias*. Journal of Corporate Finance: Vol 71. Noudettu 17.10.2021 osoitteesta <https://www-sciencedirect-com.proxy.uwasa.fi/science/article/pii/S0929119921002170>
- Eerola, V. (2020). *Asuntosijoittamisen riskienhallinta yksityissijoittajan näkökulmasta*. [Kandidaatintutkielma, LUT University]. Noudettu 22.11.2021 osoitteesta <https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/162077/Kandidaatintutkielma%2c%20Eerola%20Valtteri.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Galaty, F, Allaway, W & Kyle, R. (1994). *Modern Real Estate Practice*. Dearborn. (s. 7-8)

- Giofré, M. (2017). *Financial education, investor protection and international portfolio diversification*. Journal of International Money and Finance: Vol 71. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://www-sciencedirect-com.proxy.uwasa.fi/science/article/pii/S0261560616301425>
- Golovkina, J. (2020). *Macroeconomic Factors and Housing Prices in the Helsinki Metropolitan Area*. [Pro gradu -tutkielma, Vaasan yliopisto]. Noudettu 1.11.2021 osoitteesta <https://osuva.uwasa.fi/handle/10024/11649>
- Hiltunen, L. (2009, 18. helmikuuta). *Validiteetti ja reliabiliteetti*. Jyväskylän yliopisto. Noudettu 7.4.2023 osoitteesta http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti.pdf
- Hämäläinen, K. (2005). *Sijoittajan käsikirja*. (s. 19 – 20). Talentum.
- Hänninen, H. (2016, 22. joulukuuta). *Vuokratuotto vai arvonnousu?* Sijoitusovi.com. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>
- Karlsson, A. & Nordén, L. (2007). *Home sweet home: Home bias and international diversification among individual investors*. Journal of Banking & Finance: Vol 31, No 2. Noudettu 17.10.2021 osoitteesta <https://www-sciencedirect-com.proxy.uwasa.fi/science/article/pii/S0378426606001609>
- Kempas, K. (2021). *Vuokra-asuntojen ylitarjonta näkyy jo vuokrissa – Asiantuntija: ”Tulevaisuudenuusko siivittää asuntomarkkinoita”*. Kauppalehti. Noudettu 9.12.2021 osoitteesta <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/vuokra-asuntojen-ylitarjonta-nakyy-jo-vuokrissa-asiantuntija-tulevaisuudenuusko-siivittaa-asuntomarkkinoita/aa7f60bd-bbd8-4c72-9d1a-afbdc51b8aba>
- Kemppinen, J. (2018). *Portfolio investing in the Finnish Housing Market 2005-2017*. [Opinnäytetyö, Hanken School of Economics] Noudettu 20.10.2021 osoitteesta <https://helda.helsinki.fi/dhanken/bitstream/handle/123456789/189257/kemppinen.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Koppa. (2015) *Määrällinen tutkimus*. Jyväskylän yliopisto. Noudettu 30.1.2023 osoitteesta

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimussstrategiat/maarallinen-tutkimus>

- Kossila, J. (2021). *Asuntosijoittamisen eri muodot: Vertailussa asuntorahastot, suora sijoittaminen ja yhtiön kautta sijoittaminen*. [Pro gradu -tutkielma, Vaasan yliopisto]. Noudettu 22.11.2021 osoitteesta https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/12541/UniVaasa_2021_Kossila_Joshua.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Kullas, E. & Myllyoja, N. (2014). *Nainen ja rikastumisen taito*. Alma Talent Oy. Noudettu 20.10.2021 osoitteesta [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/GABBEXDTEB#/kohta:OSA\(\(20\)II\(\(20\)Sijoittajan\(\(20\)el\(\(e4\)m\(\(e4\)\(\(e4\)\(\(20\):5\(\(20\)Asuntosijoittaminen\(\(20\):Opettele\(\(20\)laskemaan\(\(20\)vuokratuotto\(\(20\)/piste:b1572](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/GABBEXDTEB#/kohta:OSA((20)II((20)Sijoittajan((20)el((e4)m((e4)((e4)((20):5((20)Asuntosijoittaminen((20):Opettele((20)laskemaan((20)vuokratuotto((20)/piste:b1572)
- Kuntaliitto. (2020, 10. syyskuuta). *Kuntaliitto selvitti: Koronakriisi on ajanut suuret kaupungit ahdinkoon*. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://www.kuntaliitto.fi/ajankohtaista/2020/kuntaliitto-selvitti-koronakriisi-ajanut-suuret-kaupungit-ahdinkoon>
- Kuosmanen, P. (2002). *Riski ja tuotto asuntomarkkinoilla*. Acta Wasaensia. Noudettu 15.10.2021 osoitteesta https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/7481/isbn_951-683-983-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Laakso, S. (1997). *Urban housing prices and the demand for housing characteristics: A study on housing prices and the willingness to pay for housing characteristics and local public goods in the Helsinki Metropolitan Area*. (s. 252-253). Taloustieto Oy.
- Laakso, S. (2000). *Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Noudettu 20.10.2021 osoitteesta <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148119/k221.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Laki24. (2021). *Vastikkeen määräytyminen*. Noudettu 15.11.2021 osoitteesta <https://laki24.fi/vastikkeen-maaraytyminen/>

- Marttila, E. (2020). *Asuntosijoittajan investointipäätökset*. [Pro gradu -tutkielma, Vaasan yliopisto]. Noudettu 22.11.2021 osoitteesta <https://osuva.uwasa.fi/handle/10024/10738>
- Mv.Helsinki.fi. (n.d.). *Aineistonkeruu kyselylomakkeella*. Noudettu 23.2.2023 osoitteesta <https://www.mv.helsinki.fi/home/hotulain/Tilasto/Kyselomakeohjeet.htm>
- Nordea. (2023). *Asuntomarkkinakatsaus – joulukuu 2022*. Noudettu 23.2.2023 <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntomarkkinakatsaus.html>
- Nylén, J & Juntunen, V. (2020). *Asuntomarkkinakatsaus 2020*. Vaasan kaupunki. Noudettu 12.11.2021 osoitteesta <https://www.vaasa.fi/uploads/2020/09/359f4971-asuntomarkkinakatsaus-2020.pdf>
- Oikarinen, E. (2007). *Studies on housing price dynamics*. Noudettu 20.10.2021 osoitteesta https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/99387/Ae9_2007Oikarinen.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Orava, J. & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent. Noudettu 15.10.2021 osoitteesta [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAHBJXCTEB#/kohta:Osta,\(\(20\)vuokraa,\(\(20\)vaurastu\(\(20\)/piste:b1423](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/EAHBJXCTEB#/kohta:Osta,((20)vuokraa,((20)vaurastu((20)/piste:b1423)
- Osuuspankki. (2021a). *Asuntolainan korko ja marginaali*. Noudettu 30.11.2021 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>
- Osuuspankki. (2021b). *Korkokatto*. Noudettu 30.11.2021 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>
- Pawson, H. & Martin, C. (2021). *Rental property investment in disadvantaged areas: the means and motivations of Western Sydney's new landlords*. *Housing Studies*: Vol 36, No 5. Noudettu 16.10.2021 osoitteesta <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2019.1709806?journalCode=chos20>

- Remax. (2021a). *Asunnon myyntihinta ja velaton hinta*. Noudettu 1.11.2021 osoitteesta <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/asunnon-myyntihinta-ja-velaton-hinta/>
- Remax. (2021b). *Asunto Virosta*. Noudettu 1.11.2021 osoitteesta <https://remax.fi/en/asunto-virosta/>
- Roininen, P. (2018). *Asunto – elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent Oy. Noudettu 20.10.2021 osoitteesta [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/IAGBDXDTEB#kohta:Sis\(\(e4\)llys\(\(20\)/piste:b25](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/IAGBDXDTEB#kohta:Sis((e4)llys((20)/piste:b25)
- Sah, V. (2009). *Asset Acquisition Criteria: A Process Tracing Investigation into Real Estate Investment Decision Making*. [Väitöskirja, Georgia State University]. Noudettu 16.10.2021 osoitteesta https://scholarworks.gsu.edu/real_estate_diss/6
- Sah, V. Gallimore, P. & Clements, J. S. (2010). *Experience and real estate investment decision-making: a process-tracing investigation*. *Journal of Property Research*: Vol 27, No 3. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://www-tandfonline-com.proxy.uwasa.fi/doi/pdf/10.1080/09599916.2010.518402?needAccess=true>
- SeAMK. (2021). *SeAMK- paras korkeakoulu opiskelijalle*. Noudettu 12.11.2021 osoitteesta <https://www.seamk.fi/hakijalle/seamk-paras-korkeakoulu-opiskelijalle/>
- Sirola, P. (2010). *Asuntosijoittamisen kilpailukykyisyys eläkesäästämismuotona*. [Pro gradu -tutkielma, Lappeenrannan teknillinen yliopisto]. Noudettu 22.11.2021 osoitteesta <https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/63005/nbnfi-fe201006091987.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Suomen hypoteekkiyhdistys. (2021). *Hypon asuntomarkkinakatsaus*. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/08/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_3-2021.pdf
- Suomen Vuokranantajat ry. (2017). *Vuokranantajakysely 2017*. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/markkinatieto/vuokranantaja-2016/>
- Suomen Vuokranantajat ry. (2020, 10. heinäkuuta). *Runsas asuntorakentaminen pysäytti Seinäjoen vuokrien nousun*. STT Info. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta <https://www.sttinfo.fi/tiedote/runsas-asuntorakentaminen-pysaytti-seinajoen-vuokrien-nousun?publisherId=2345698&releaseId=69885063>

- Suomen Vuokranantajat ry. (2021a). *Tuottotutkimus 2021*. Noudettu 9.3.2023 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/tuottotutkimus2021/>
- Suomen Vuokranantajat ry. (2021b). *Vuokramarkkinakatsaus talvi 2021*. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta (<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/03/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2021-julkinen.pdf>)
- Suomen Vuokranantajat ry. (2021c). *Vuokranantaja-barometri: Vuokranantajien odotukset tulevasta parantuneet ympäri Suomen – pääkaupunkiseutu poikkeus*. STT Info. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta <https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokranantaja-barometri-vuokranantajien-odotukset-tulevasta-parantuneet-ympari-suomen-paakaupunkiseutu-poikkeus?publisherId=2345698&releaseId=69921076>
- Suomen Vuokranantajat ry. (2021d). *Vuokranantajakysely 2021*. Noudettu 9.3.2023 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2021/>
- Talpsepp, T. & Tänav, A. (2021). *Do gender, age and education affect herding in the real estate market?* Journal of Behavioral and Experimental Finance: Vol 32. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://www-sciencedirect-com.proxy.uwasa.fi/science/article/pii/S2214635021001155>
- Tilastokeskus. (2023, 13. tammikuuta). *Inflaatio 9,1 % joulukuussa 2022*. Noudettu 23.2.2023 <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8bkshgb6g8z0bw0h415hbnu>
- Tähtinen, J. Laakkonen, E. & Brober, M. (2020). *Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita*. Turun yliopiston kasvatustieteiden laitos. Noudettu 6.4.2023 osoitteesta https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/149687/Tilastollisen_aineiston_k%C3%A4sittelyn_ja_tulkinnan_perusteita_2020.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- Vehkalahti, K. (2014). *Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät*. Finn Lectura. Noudettu 23.2.2023 osoitteesta <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/305021/Kyselytutkimuksen-mittarit-ja-menetelmat-2019-Vehkalahti.pdf>

- Veronmaksajat. (2021a). *Kunnallisveroprosentit kartalla*. Noudettu 13.11.2021 osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kunnat/Kunnallisverokartalla/#479578e5>
- Veronmaksajat. (2021b). *Vuokratulojen verotus*. Noudettu 25.11.2021 osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/#479578e5>
- Vilka, H. (2014). *Tutki ja mittaa – Määrällisen tutkimuksen perusteet*. Noudettu 30.1.2023 osoitteesta <http://hanna.vilka.fi/wp-content/uploads/2014/02/Tutki-ja-mittaa.pdf>
- Väänänen, P. (2021a). *Mitkä ovat parhaat asuntosijoituskaupungit?* Noudettu 20.10.2021 osoitteesta <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/parhaat-asuntosijoituskaupungit/>
- Väänänen, P. (2021b). *Asuntosijoittaminen vuonna 2021 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin*. Asuntosalkunrakentaja. Noudettu 15.11.2021 osoitteesta <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>
- Wessman, R. (2021, 9. maaliskuuta). *Ehdotus asuntosijoittajien verotuksen kiristämisestä voisi tulla vuokralaisille kalliiksi*. Mustread. Noudettu 10.11.2021 osoitteesta <https://www.mustread.fi/artikkelit/ehdotus-asuntosijoittajien-verotuksen-kiristamisesta-voisi-tulla-vuokralaisille-kalliiksi/>
- Wright, D. & Yanotti, M. B. (2019) *Home advantage: The preference for local residential real estate investment*. Pacific-Basin Finance Journal: Vol 57. Noudettu 17.10.2021 osoitteesta <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0927538X19300630?via%3Dihub>
- YIT. (2021). *Sijoitusasunto – huomioi nämä ennen ostoa*. Noudettu 30.11.2021 osoitteesta <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-osto>
- Yle. (2022a, 1. joulukuuta). Nordea: Asuntomarkkinoilla vuoden 2023 alku on vaikein – hinnoista voi lähteä viitisen prosenttia koko ensi vuonna. Noudettu 23.2.2023 sa

Yle. (2022b, 29. elokuuta). *Ekonomisti kyseenalaistaa asuntolainojen kuuden prosentin stressitestin: "On epäselvää, mitä hyötyä tästä meille ylipäättään on"*. Noudettu 23.2.2023 osoitteesta <https://yle.fi/a/3-12579814>

Liitteet

Liite 1. Vuokranantaja -kysely

Jäsenyys

1) Suositteisitko Suomen Vuokranantajien jäsenyyttä ystävällesi?

Kyllä

En

2) Kuinka todennäköisesti suositteisit Suomen Vuokranantajia ystävälle?

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

3) 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?

4) 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

Vastausvaihtoehdot:

5 = erittäin tyytyväinen

- 4 = jokseenkin tyytyväinen
- 3 = en tyytyväinen enkä tyytymätön
- 2 = jokseenkin tyytymätön
- 1 = erittäin tyytymätön
- En ole käyttänyt

5) Kuinka tyytyväinen olet seuraaviin jäsenpalveluihin? Vastaus numeroasteikolla 1-5

- Lakineuvonta
- Valmiit asiakirjamallit (mm. vuokrasopimus)
- Vuokraseurantapohja
- Nettisivujen tietopankki ja oppaat
- Vuokranantaja-lehti
- Koulutukset ja webinaarit
- Valtakunnalliset jäsentapahtumat (mm. Vuokranantaja-tapahtuma)
- Paikalliset vuokranantajakabinetit (sis. virtuaalikabinetit)
- Vuokramarkkinakatsaukset ja muut tutkimusjulkaisut
- Vuokramarkkinatutkan vuokratilastot
- Lainakorkojen vertailu
- Vakuutusvertailu

6) Kuinka tyytyväinen olet seuraaviin jäsenetuihin? Vastaus numeroasteikolla 1-5

- Securentin maksuton takausvakuutus (500 €)
- Bisnode luottotietotarkistus alennuksella
- Kodit.io – myyntitoimeksianto -50%
- Kotopro – alennus huoneistotarkastuksista
- Fiksupinta -15% alennus
- KTI Laskutus - Alennus perintä- ja vuokravalvontapalvelusta

LähiTapiolan Huoneistoturvavakuutus -10%
Vuokraovi.com -50%
Fiksuvuokraus.fi -20%
Oikotie Asunnot: Vuokra- ja myynti-ilmoitukset -50%
Docue – sähköiset vuokrasopimusohjat
Kiinteistölehti -50%
Kirja-alennukset (Kiinteistömedia, Asuntosijoittamisen
lumipalloefekti)

7) Minkälaisena pidät jäsenmaksua suhteessa sillä saataviin palveluihin?

Edullisena
Jokseenkin edullisena
Sopivana
Jokseenkin kalliina
Kalliina
En osaa sanoa

8) Onko alueellasi mielestäsi riittävästi Suomen Vuokranantajien järjestämiä tapahtumia?

Kyllä
Ei
En osaa sanoa

9) Voit jättää meille myös avointa palautetta (avoin kysymys)

*Henkilöjäsenellä tarkoitetaan yksityishenkilöä, joka toimii itse vuokranantajana tai harjoittaa vuokraustoimintaa omistamansa yhtiön kautta.

Yhteisöjäsenen edustajalla tarkoitetaan vastaajaa, joka työnsä tai luottamustoimensa kautta hallinnoi yrityksen, järjestön, säätiön tai muun näihin rinnastettavan toimijan asuntoja.

10) * Olen

henkilöjäsen

yhteisöjäsenen edustaja (yritys, järjestö, säätiö)

Taustatiedot

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

11) Sukupuoli?

Nainen

Mies

Muu

12) Ikä?

Alle 30

30-39

40-49

50-59

60-69

70 tai yli

13) 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

14) Korkein suorittamasi koulutus?

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

15) Vuosittaiset ansiotulot ennen veroja (brutto)?

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

16) 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

17) 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

18) 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.

19) Omistamiesi vuokra-asuntojen määrä?

0

1

2

3

4-5

6-7

8-9

10-19

20-29

30-50

yli 50

20) Missä kaupungissa tai millä alueella toimit ensisijaisesti vuokranantajana? (avoin kysymys)

Maakunta:

Kaupunki:

21) 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?

22) Mikä sinulla on (tai on ollut) asuntosijoittamisessasi 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 voit laskea nopeasti esimerkiksi Suomen Vuokranantajien laskurilla:

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokratuotto/>

Jos sinulla on useampia asuntoja, vastaukseksi riittää arvio keskimääräisestä tuotosta.

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

3 % tai alle

3-3,9 %

4-4,9 %

5-5,9 %

6-6,9 %

7-10 %

yli 10 %

En laske vuokratuottoa

24) 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?

25) Vuokraan (voit valita useampia vaihtoehtoja)

Osakehuoneistoa (kerros- tai rivitalo)

Pientalokiinteistöä

Huonetta tai asunnon osaa

Asuntoa lyhytaikaisesti (esim. airbnb)

Liike- tai tuotantotilaa

Varastoa

Autopaikkaa

Loma-asuntoa

Muu, mikä?

26) Harjoitatko asentosijoitustoimintaa yhtiön kautta?

Kyllä

En

Omistan asuntoja sekä yhtiön kautta että yksityishenkilönä

Vuokraustoiminta

27) Miten teet vuokrasopimuksen?

Kokonaan sähköisesti (valmistelu ja allekirjoitus)

Valmistelen sähköisesti ja pyydän allekirjoituksen paperille

Paperilla hyödyntäen valmista lomakepohjaa

En tee kirjallista vuokrasopimusta

Muu, mikä?

28) Vuokrasuhteen alku - vastaa väittämiin

Vastausvaihtoehdot: Kyllä, Ei, Tapauskohtaisesti

Käytän vuokravälittäjää

Teen ilmoituksen asunnosta vuokravälityssivustoille

Tarkistan vuokralaisehdokkaan henkilöllisyyden

Hyväksyn KELAn vuokravakuuden
Tarkistan vuokralaisehdokkaan tulot esim. palkkakuitin pyytämällä
Tarkistan vuokralaisehdokkaan luottotiedot
Edellytän vuokralaiselta kotivakuutusta
Teen kirjallisen raportin alkutarkastuksesta
Valokuvaan tai videoin asunnon alkutarkastuksen yhteydessä
Luovutan avaimet vasta vakuuden saamisen jälkeen

29) Kuinka monen kuukauden vakuutta käytät pääsääntöisesti vuokrasopimuksessa?

0
0,5 kk
1 kk
1,5 kk
2 kk
3 kk
Muu, mikä?

30) 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

31) Kuinka paljon sinulla on taloyhtiölainoja yhteensä suhteessa kaikkien sijoitusasuntojesi arvoon?

Yli 70 %
60-69 %
50-59 %
30-49 %
10-29 %

Alle 10 %

Sijoitusasunnoissani ei ole taloyhtiölainaa

32) Kuinka monta prosenttia sinulla on lainaa yhteensä (taloyhtiölaina sekä oma pankkilaina) suhteessa sijoitusasuntojesi 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

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

Ei

Kyllä, pieniä vaikeuksia

Kyllä, suuria vaikeuksia

Muu, mikä?

Asuntosijoittamisen näkymät ja toimintaympäristön muutokset

34) Oletko hankkinut sijoitusasunnon viimeisen 12 kuukauden aikana?

Kyllä

En

35) Aiotko hankkia sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana?

Kyllä

Mahdollisesti sopivan kohteen ilmaantuessa

En

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

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

37) Mitkä asiat koet tulevaisuuden riskeiksi asentosijoittamisessa? (5=Erittäin merkittävä riski, 1=Ei lainkaan merkittävä riski) Vastaus numeroasteikolla 1-5

Talouden yleinen epävarmuus

Vuokraukseen liittyvän lainsäädännön kehitys

Verotuksen kiristyminen

Korkojen nousu

Tarjonnan lisääntyminen

Kysynnän vähentyminen

Sääntelyn lisääntyminen

38) Onko sinulla tällä hetkellä potentiaalisia sijoitusasuntoja kartoittavaa asuntovahtia välityssivustolla?

Kyllä

Ei

Kysymyksiä asuntovahdista

39) Missä kaupungeissa sinulla on asuntovahti ja millaisia asuntoja etsit? (Voit valita useampia vaihtoehtoja. Jos alueesi ei ole listassa, voit kirjoittaa sen osion lopun avovastaukseen) Vastauksessa mainittava myös vastausvaihtoehtoista, millaisia asuntoja sijoittaja etsii: Yksiö Kaksio Kolmio+

Espoo

Helsinki

Hyvinkää

Hämeenlinna

Joensuu

Jyväskylä

Järvenpää

Kerava

Kokkola

Kotka

Kouvola

Kuopio

Lahti

Lappeenranta

Mikkeli

Oulu

Pori

Rovaniemi

Seinäjoki

Tampere

Turku

Vaasa

Vantaa

40) Jos sinulla on vahdissa yläraja asunnon hinnalle, mikä se on?

Alle 50 000 euroa

50 000 - 75 000 euroa

75 001 - 100 000 euroa

100 001 - 125 000 euroa

125 001 - 150 000 euroa

150 001 - 175 000 euroa

Yli 175 000 euroa

41) Millaista tuottoa tavoittelet asunnolle, jota etsit hakuvahdilla?

Alle 3 %

3 - 3,99 %

4 - 4,99 %

5 - 5,99 %

6 - 6,99 %

Yli 7 %

42) Halutessasi voit kertoa myös jotain muita kriteereitä etsittäväälle sijoitusasunnolle?

(Avoin kysymys)

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