

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

Martti Kortelainen

SIJOITUSASUNNON HANKINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Opinnäytetyö
Kesäkuu 2018



OPINNÄYTETYÖ
Kesäkuu 2018
Liiketalouden koulutusohjelma

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600

Tekijä
Martti Kortelainen

Sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät

Toimeksiantaja: OVV Asuntopalvelut Joensuu

Tämän opinnäytetyön aiheena oli tutkia sijoitusasunnon hankintaa, siihen vaikuttavia tekijöitä ja vallitsevaa vuokra-markkinatilannetta Joensuun alueella. Tavoitteena oli saada tietoa, jota toimeksiantajayritys voi hyödyntää toiminnassaan. Joensuun vuokra-asuntomarkkinoilla on tapahtunut viime vuosina muutoksia. Toimeksiantaja halusi selvittää miten asiakkaat kokevat nämä muutokset. Tutkimuksessa pyrittiin selvittämään mitä asioita asuntosijoittajat huomioivat hankkiessaan asuntoa ja miten he näkevät Joensuun vuokramarkkinan kehittyvän tulevaisuudessa.

Opinnäytetyö koostuu kahdesta osiosta, jotka ovat aiheen teoreettinen viitekehys ja tutkimusosa. Teoreettinen osuus on kirjoitettu hyödyntäen alan kirjallisuutta ja sähköisiä lähteitä. Opinnäytetyössä on käytetty sekä kvalitatiivisia että kvantitatiivisia tutkimusmenetelmiä. Teorian pohjalta luotiin yhdessä toimeksiantajan kanssa kyselylomake, joka toimitettiin toimeksiantajan asiakkaille. Kyselyn lisäksi haastattelin Joensuun OVV Asuntopalveluiden yrittäjää sekä paikallista asuntosijoittajaa, joka omistaa kymmeniä sijoitusasuntoja.

Tutkimuksen perusteella Joensuun vuokra-asuntomarkkinatilanteen uskotaan säilyvän ennallaan. Vahva uudisrakentaminen koetaan kuitenkin riskinä, joka voi vaikuttaa asuntojen kysyntään. Tämän opinnäytetyön kyselylomakkeeseen vastanneiden mukaan, tärkeimpiä sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavia tekijöitä ovat hinta ja asunnon sijainti. Useat vastaajat halusivat kuitenkin korostaa, että vaikuttavia tekijöitä on useita ja niiden muodostama kokonaisuus ratkaisee.

Kieli
suomi

Sivuja 40
Liitteet 2

Asiasanat
asuntosijoittaminen, vuokra-asunnot, vuokra-asuntomarkkina, sijoitusasunto



THESIS
June 2018
Degree Programme in Business
Economics
Tikkarinne 9
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
Tel. +350 13 260 600

Author
Martti Kortelainen

Factors Affecting the Acquisition of an Investment Property
Commissioned by
OVV Asuntopalvelut Joensuu

The subject of this thesis project is to study buying of an investment property, the factors affecting it and the prevailing rental market situation in the Joensuu area. The object of this thesis is to find information that the company could use in its operations. There has been changes in the rental housing market in Joensuu in recent years, and the commissioner wanted to find out how customers experience these changes. The aim of the thesis was to find out what the customers take in to consideration when buying an apartment and how they see Joensuu's rental market evolving in the future.

The thesis consists of two sections, which are the theoretical framework of the subject and the empirical parts. The theoretical part has been written by using the literature and electronic sources on the theme. Both qualitative and quantitative research methods have been used in this thesis. On the basis of the theory, a questionnaire for the clients was created together with the commissioner. In addition to the questionnaire, an interview was held for the the entrepreneur of Joensuun OVV Asuntopalvelut and a local housing investor who owns tens of investment properties.

The study shows that the rental market situation in Joensuu is expected to remain unchanged. However, the massive construction of new apartments is perceived as a risk that can affect the demand on the rental market. According to the respondents, the most important factors affecting the purchase of an investment property are the price and location of the apartment. However, several respondents wanted to point out that there are several factors that should be taken in to account rather than just looking at one.

Language
Finnish

Pages 40
Appendices 2

Keywords

housing investments, rental apartments, rental housing market, investment property

Sisältö

1 Johdanto	5
1.1 Opinnäytetyön rakenne	5
1.2 Toimeksiantaja	5
2 Sijoittaminen	6
2.1 Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen	7
2.2 Asuntojen hinnat ja velkavipu	8
2.3 Sijoitustuottoon vaikuttaminen	10
2.3.1 Kohteen valinta	11
2.3.2 Vuokralaisen valinta	11
2.3.3 Taloyhtiön valitseminen	12
2.4 Uusi vai vanha kohde	13
3 Asuntosijoittamisen riskit	14
3.1 Asuntojen hintojen lasku	15
3.2 Korkojen nousu	15
3.3 Vuokraamisen riskit	16
3.4 Kustannusriskit	17
4 Asuntomarkkinat	18
4.1 Asuntomarkkinat Suomessa	18
4.1 Joensuu asuntosijoittajan silmin	18
5 Toimiala	20
6 Tutkimusasetelma	21
6.1 Kvantitatiivinen tutkimus	21
6.2 Kvalitatiivinen tutkimus	23
6.3 Tutkimusongelma	24
6.4 Tutkimusmenetelmät	24
6.5 Kyselyn laatiminen ja toteutus	25
6.6 Haastattelu	26
7 Tulokset	26
7.1 Sukupuoli ja ikä	27
7.2 Asuntojen lukumäärä ja koko	28
7.3 Velkavipu	30
7.4 Hankintaan vaikuttavat tekijät ja vuokramarkkinatilanne	31
7.5 Yhteenveto	37
8 Pohdinta	38
Lähteet	40

Liitteet

Liite 1	Kyselylomake
Liite 2	Teemahaastattelurunko

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on yksi yleisimmistä sijoittamisen muodoista. Suomessa oli vuonna 2016 noin 926 000 vuokra-asuntoa, joista 854 000 oli vakinaisesti asuttuja. Vakinaisesti asutuista vuokra-asunnoista, jopa 60 prosenttia oli vapaarahoitteisia. (Tilastokeskus, 2017). Tässä opinnäytetyössä tehdään katsaus Joensuun vuokra-asuntomarkkinatilanteeseen ja pyritään löytämään tärkeimmät sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät.

Sain aiheen tähän opinnäytetyöhöni, kun suoritin työharjoittelua toimeksiantajayrityksessä. Joensuun vuokra-asuntomarkkina on tällä hetkellä murrosvaiheessa. Joensuuhun on rakennettu viime vuosien aikana paljon uusia asuntoja, mistä johtuen asuntoja on tarjolla aikaisempaa enemmän. Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää miten toimeksiantajayrityksen asiakkaat kokevat nämä muutokset.

1.1 Opinnäytetyön rakenne

Tämä opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, toiminnallisesta osuudesta ja pohdinnasta. Teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamista, siihen liittyviä riskejä ja vallitsevaa vuokramarkkinatilannetta Joensuussa. Toiminnallisessa osuudessa kerrotaan työssä käytetyistä tutkimusmenetelmistä ja esitetään tutkimuksen tulokset. Opinnäytetyön lopuksi käydään läpi tutkimuksen tuloksia ja pohditaan opinnäytetyön prosessia.

1.2 Toimeksiantaja

OVV Asuntopalvelut on valtakunnallinen vuokranvälittäjä, jolla on 9 toimipistettä eri puolella Suomea. OVV asuntopalvelut on perustettu alun perin vuonna 1994. Silloin nimellä Opiskelijoiden Vuokranvälitys toiminut yritys aloitti toimintansa Turussa. OVV perustettiin alkujaan vastaamaan opiskelijoiden asunnon kysyntään, ja ketju levisikin nopeasti ympäri Suomea. Vuonna 2010 toiminimi muutettiin OVV

Asuntopalveluiksi, koska asiakkaina oli opiskelijoiden lisäksi yhä enemmän muitakin asunnonhakijoita. (OVV Asuntopalvelut, 2018.)

OVV Asuntopalvelut on franchise-ketju, jonka jokaisessa toimipisteessä on oma yrittäjä. Joensuun OVV Asuntopalveluiden yrittäjänä toimii Satu Lukin, hän on toiminut toimipisteen yrittäjänä jo yli kymmenen vuoden ajan. Joensuun OVV keskittyy pääosin asuntojen vuokraamiseen, mutta harjoittaa myös osakehuoneistojen kauppaa. Yritys työllistää yrittäjän lisäksi 3 vakituista ja 2 osa-aikaista työntekijää sekä harjoittelijan. Toimin itse yrityksessä vuokravälittäjä ja koen, että tutkimuksen avulla pystyin kehittämään omaa ammatillista osaamistani.

2 Sijoittaminen

Sijoittamisella tarkoitetaan jonkin omaisuuden, kuten osakkeen, rahaston tai kiinteistön ostamista, hallussapitoa ja myyntiä. Sijoittamisen ominaispiirre on, että hankinnalla pyritään saamaan tuottoa. Se on tekijä, joka yhdistää kaikkia sijoitusmuotoja.

Sijoittaminen on aina riskin ottamista, koska ilman riskiä ei voi tehdä voittoa (Salkkumedia Oy, 2017). Sijoitusguruna pidetty John Bogle on antanut sijoittamiseen vinkkejä, joita voi hyödyntää kaikissa sijoitusmuodoissa. Sijoittaminen kannattaa yleisesti aloittaa jo nuorena (Salkkumedia Oy, 2017), mutta asuntosijoittamisen aloittaminen nuorena on hankalaa, johtuen asuntojen suurista hankintahinnoista. Sijoittamisessa on yleisesti tärkeää pitää kulut alhaalla, mikä takaa sijoitukselle paremman tuoton (Salkkumedia Oy, 2017). Juntusen (2017) mukaan, oman sijoitusstrategian valitseminen ja siitä kiinni pitäminen on erittäin tärkeää. Warren Buffettia pidetään maailman menestyneimpänä sijoittajana ja hän itse pyrkii sijoittamaan ainoastaan yrityksiin joiden liiketoiminnan hän ymmärtää (Salkkumedia Oy, 2017). Tämä sama ajatusmalli pätee kaikessa sijoittamisessa. Ei kannata sijoittaa sellaiseen markkinaan, jota ei tunne tarpeeksi hyvin. Esimerkiksi sijoitus-asunto tulisi hankkia sellaisesta kaupungista, jonka markkina on tarpeeksi tuttu.

2.1 Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen poikkeaa monesta muusta sijoitusmuodosta siten, että hankittu omaisuus vuokrataan eteenpäin, millä pyritään saamaan sijoitukselle tuottoa. Jokaisella asuntosijoittajalla tulisi olla oma strategia, jossa tulisi olla mietittynä millaisia asuntoja hankkii ja mistä. Asunnoista pitää osata myös tarvittaessa luopua ja hankkia tilalle uusia kohteita. (Juntunen, 2017.)

Asuntosijoittamisen yksi vahvuuksista verrattuna muihin sijoitusmuotoihin on säännöllinen tuotto. Asunnon vuokra maksetaan yleisesti kerran kuukaudessa, mistä syntyy kuukausittainen kassavirta, jota muissa sijoitusmuodoissa harvoin on (Orava & Turunen, 2013,17). Esimerkiksi osakkeissa osinkoja maksetaan usein vain kerran vuodessa. Juntusen (2017) mukaan sijoitusasunto on sijoitusmuotona vähemmän riskialtis kuin muut sijoitusmuodot. Sijoitukseen liittyvä riski on hyvissä vuokrakohteissa melko pieni. (Juntunen, 2017.)

Asuntosijoittajia ja sijoitusstrategioita on monenlaisia. Toiset ostavat asuntoja halvalla, remontoivat asunnon ja myyvät sen eteenpäin tehden voittoa. Yleisin asuntosijoittamisen muoto on kuitenkin vuokrata hankittu asunto eteenpäin. Asuntosijoittamisessa tärkeää on oman strategian valitseminen ja siinä pysyminen. Tunne ei saa ohjata päätöksentekoa. (Juntunen, 2017.) ”Sijoituskohteen tulee aina olla sijoituskohde. Oma asunto ja sijoituskohde ovat kaksi täysin eri asiaa. Sijoituskohdetta hankkiessa tulee ottaa huomioon erilaisia asioita kuin omaa asuntoa hankittaessa.” (Juntunen, 2017.)

Asuntosijoittaminen vaatii vaivaa, mikä on sekä sen hyvä että huono puoli. Hyvää siinä on se, että se pitää osan potentiaalisista sijoittajista poissa markkinoilta, koska he eivät halua nähdä vaivaa, joka heidän täytyisi asuntosijoittamisessa nähdä. Huono puoli on se, että asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta enemmän vaivannäköä, kuin esimerkiksi osakekauppojen tekeminen. Molemmat sijoitusmuodot tietysti pohjautuvat huolelliseen taustatyöhön ja asioihin perehtymiseen,

mutta asuntosijoittamisessa mukaan tulee tämän lisäksi asunnon vuokraaminen. (Orava & Turunen, 2013, 40.)

Asuntosijoittaminen vaatii rahaa. Osakkeisiin pääsee käsiksi jo hyvin pienillä rahasummilla, mutta asuntosijoittaminen vaatii enemmän pääomaa. Asunnot ovat sijoituskohteina kalliita, mistä johtuen kaikkien halukkaiden ei ole mahdollista hankkia sijoitusasuntoa.

2.2 Asuntojen hinnat ja velkavipu

Asuntojen hinnat eivät muutu yhtä rajusti kuin esimerkiksi osakkeiden hinnat. Riski hinnan romahtamiselle on tästä johtuen pienempi (Orava & Turunen, 2013, 17). Lainan saaminen esimerkiksi osakkeiden ostamista varten voi olla erittäin haasteellista. Asuntomarkkina on melko hintavakaa, mistä johtuen asunnon hankintaa varten on suhteellisen helppoa saada lainaa. Lainan saanti mahdollistaa velkavivun käytön, minkä avulla pääoman tuottoa saa nostettua huomattavasti. (Orava & Turunen, 2013, 16-17.)

Juntusen (2017) mukaan hinta ei ole sijoitusasuntoa hankittaessa merkittävä tekijä, vaan ratkaiseva tekijä on kohteen tuottoprosentti. Kohteen tuottoprosentin laskeminen onnistuu yksinkertaisella matemaattisella kaavalla. Kuviossa 1 on esitetty kaava, jonka avulla lasketaan vuokratuottoprosentti. Kyseisessä laskelmassa on huomioitu varainsiirtovero, joka on asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista 2 prosenttia sekä mahdolliset remontit.

$$\frac{(\text{vuokra-hoitovastike}) \cdot 12}{(\text{asunnon velaton hinta} \cdot 1,02) + \text{remonttivara}} \cdot 100 \rightarrow \text{Vuokra-tuotto-\%}$$

Kuvio 1. Tuottoprosentin laskukaava (Osta, vuokraa, vaurastu, 2018).

Lainan saanti mahdollistaa sen, että sijoittaja pystyy hankkimaan useita asuntoja pienellä omalla pääomalla. Kun asuntoja hankkii useita, on riski kassavirtatappioihin pienempi (Orava & Turunen, 2013, 17). Jos asuntoja on useita ei koko kassavirta romahda, vaikka esimerkiksi yksi asunto olisi tyhjillään. Yhden asunnon tappiot on mahdollista paikata muiden asuntojen kassavirralla. Jos sijoittaja omistaa ainoastaan yhden asunnon ja jotain odottamatonta tapahtuu, on todennäköisempää, että tulovirta kääntyy negatiiviseksi kuin silloin jos sijoittaja omistaisi useita asuntoja.

Sijoitusasunnon ostamiseen on suhteellisen helppoa järjestää rahoitus, koska usein pankeille kelpaa pantiksi lainaa vastaan toinen asunto. Asuntosijoittamista on mahdollista myös rahoittaa säästämällä. Nykyisin on jopa sijoitusasunnon omistajia, jotka asuvat itse vuokra-asunnossa ja käyttävät säästyvän rahan sijoitusasuntoihin.

Velkavivulla tarkoitetaan lainatun rahan hyödyntämistä sijoittamisessa. Velkavivun käytössä on tietysti myös riskinsä, jos asuntojen tuotto laskee ja vuokraus-toiminta muuttuu tappiolliseksi. (Orava & Turunen, 2013, 241-244.) Yksinkertaisuudessaan velkavivun käyttö mahdollistaa sen, että yhtä suurella omalla pääomalla on mahdollista hankkia yhden asunnon sijaan useampia asuntoja. Useamman sijoitusasunnon omistaminen pienentää tappion riskiä ja tarjoaa mahdollisuuden parempaan tuottoon.

Taulukko 1. Velkavivun käyttäminen (Sijoitusasunnot.com, 2017).

Muuttujat	Ei velkavipua	Velkavipu
Asunnon hinta	60 000	4 x 60 000 = 240 000
Oma Pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	-	180 000
Vuokra/kk	450	450 x 4 = 1800€
Vastike/kk	100	100 x 4 = 400€
Lainan vuosikorko (2 %)	-	3600
Vuosituotto euroissa	4200	13 200
Oman pääoman tuotto	7 %	22 %

Kuten taulukossa 1 esitetään, on velkavipua käyttämällä mahdollista moninkertaistaa oman pääoman tuotto. Taulukossa on esitetty 2 esimerkkiä, joissa molemmissa oman pääoman määrä on 60 000 euroa. Toisessa esimerkissä on hyödynnetty velkavipua ja hankittu 4 huoneistoa, toisessa esimerkissä velkavipua ei ole hyödynnetty ja on hankittu 1 huoneisto. Taulukossa 1 esitetään, millainen oman pääoman tuotto kullakin vaihtoehdolla on.

Velkavipua käyttävän sijoittajan riski on, että lainasta maksettava korko kasvaa suuremmaksi, kuin asunnosta saatava vuokratuotto. Tällaisessa tilanteessa tulovirta kääntyy negatiiviseksi ja oman pääoman tuotto muuttuu negatiiviseksi. (Sijoitusasunnot.com, 2017).

2.3 Sijoitustuottoon vaikuttaminen

Asuntosijoittajalla on poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Sijoittajalla on vapaus valita, mistä kaupungista sijoitusasunnon aikoo hankkia ja mistä osasta valittua kaupunkia. Taloyhtiö tulee myös valita tarkasti. Kannattaa valita taloyhtiö, jossa ei ole tulossa merkittävää nousua kustannuksiin. Lisäksi asunnon omistaja pystyy osallistumaan taloyhtiön yhtiökokouksiin ja vaikuttamaan sitä kautta taloyhtiössä tehtäviin päätöksiin. (Orava & Turunen, 2013, 19.)

2.3.1 Kohteen valinta

Kun asuntosijoittaja valitsee uutta sijoituskohdetta kannattaa erityisesti asunnon sijaintiin kiinnittää huomiota. Alueen tulisi mielellään olla sellainen, jossa on paljon vuokralaisehdokkaita. Tulisi myös ottaa huomioon, että asunto on mahdollista jälleenyä myöhemmin. (Suomen Vuokranantajat, 2018.) Kannattaa myös huomioida, että vuokrasuhteen hallinnointi voi olla hankalaa, jos sijoitusasunto sijaitsee toisella puolen Suomea (Suomen Vuokranantajat, 2018). Juntunen nostaa tärkeimmäksi tekijäksi asunnon sijainnin. Sijainti tulee olla hyvä ja myös pienen alueen sisällä voi olla eroja. (Juntunen, 2018.)

Vuokra-asuntomarkkinoilla eniten kysyntää kohdistuu pieniin asuntoihin, mikä tulisi ottaa huomioon kohdetta hankittaessa. Erityisesti yksiöiden kysyntä on suurta varsinkin kasvukeskuksissa. Tärkein tekijä kohdetta valittaessa ei ole asunnon tarkka neliömäärä, vaan se miten neliöt on käytetty. Asunnon neliöt eivät usein määritä vuokraa, vaan asunnon huoneiden lukumäärä. Kauppahinta, yhtiövastike ja taloyhtiön remonttikulut määräytyvät kuitenkin usein neliöiden mukaan. Esimerkiksi pienestä kaksiosasta on usein mahdollista saada suhteellisesti parempaa vuokraa kuin isosta kaksiosasta. (Suomen Vuokranantajat, 2018.)

Salmelan (2012) opinnäytetyössä asuntosijoittamisesta velkavivulla, jonka tutkimus on toteutettu haastattelemalla 24housing-kiinteistövälitysyhtiön toimitusjohtajaa Heikki Niskasta. Todetaan, että hyvä sijainti ja ympäristön palvelut sekä niiden kehittyminen tulevaisuudessa ovat tärkeimpiä tekijöitä, jotta huoneistoon löytyy vuokralainen. Tutkimuksen mukaan pienten asuntojen kysyntä on jatkuvasti kasvussa ja sijoittajat ovat yhä enemmän kiinnostuneita uudiskohteista. (Salmela, 2012.)

2.3.2 Vuokralaisen valinta

Ehkä tärkein päätös sijoittajalle on hyvän vuokralaisen valinta, koska vuokralainen maksaa sijoittajalle vuokran ja tästä johtuen vaikuttaa suoraan tulovirtaan. Avoimuus vuokralaista valittaessa on tärkeää. Vuokralaiselle tulisi kertoa etsikö

huoneistoon pitkäaikaista vai lyhytaikaista vuokralaista. Vuokralainen tulee haastatella hyvin, ja on tärkeää selvittää vuokralaisen vuokranmaksukyky. Vuokranmaksukyvyistä on mahdotonta varmistua täysin, mutta esimerkiksi maksuhäiriömerkinnät ovat usein merkki maksukyvyyn puutteesta. Vuokralaisehdokkaan luottotiedot on mahdollista tarkistaa ja kannattaa myös olla yhteydessä hänen aiempiin vuokranantajiin. (Hienonen, Kinnunen & Viita, 2010.) Huonon vuokralaisen riski on aina olemassa, mutta siihen on mahdollista varautua. Valinnassa auttavat kokemus ja esimerkiksi välitystoimiston käyttäminen on hyvä keino pienentää riskiä. (Juntunen, 2017.)

Sijoituskäyttöön hankitun asunnon kohdalla on järkevää etsiä asuntoon pitkäaikainen vuokralainen. Uuden vuokralaisen etsiminen vaatii aikaa ja vuokralaisen vaihtuessa on olemassa riski, että asunto on tyhjillään, mikä aiheuttaa vuokranantajalle tappioita. Vuokranantajan tulisi pyrkiä siihen, että vuokralainen viihtyy asunnossa ja hänellä ei ole tarvetta vaihtaa asuntoa. Lukinin (2017) mukaan pitkäaikaiset vuokralaiset pitävät asunnon kunnosta paremmin huolta, mistä johtuen asunto ei kulu niin paljon.

2.3.3 Taloyhtiön valitseminen

Taloyhtiön valinta on tärkeä osa sijoitusasuntoa hankittaessa. Taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollisuus ottaa kantaa tuleviin remontteihin (Orava & Turunen, 2013, 180). Taloyhtiöllä tulee siis olla selvitys tulevista remonteista ja niiden tarpeesta. Taloyhtiöissä on kuitenkin suuria eroja siinä, miten selvitykset käytännössä toteutuvat. Toisissa taloyhtiöissä suunnitelmia on tehty pitkälle ajalle ja toiset tekevät vain 5-vuotissuunnitelman, joka taloyhtiöiltä veloitetaan. (Orava & Turunen 2013, 180.) Taloyhtiön selvitykseen tulevista remonteista kannattaa perehtyä huolella, koska suuret taloyhtiön remontit voivat olla erittäin kalliita. Asunto-osakkeen kustannukset voivat suuren taloyhtiön remontin yllättäessä nousta huomattavasti. Remonttitarveselvitykseen tutustumisen lisäksi on hyvä olla yhteydessä myös taloyhtiön isännöitsijään. Kunnossapitotarveselvitykseen voi olla esimerkiksi merkitty parvekkeiden kunnostus, joka voi

käytännössä tarkoittaa parvekkeiden perusteellista remonttia tai pelkkää maa-
lausta. Taloyhtiön remonttiselvityksestä asia ei välttämättä käy ilmi, mutta isän-
nöitsijä osaa kertoa tarkemmin remontista ja sen kustannuksista. (Orava & Turu-
nen, 2013, 54.) Juntusen (2017) mukaan, taloyhtiön korjaustarveselvitys ei usein
kerro koko totuutta taloyhtiön todellisesta kunnosta.

Taloyhtiön isännöitsijä osaa vastata parhaiten taloyhtiön kuntoon liittyviin kysy-
myksiin. Isännöitsijältä on hyvä tiedustella, onko taloyhtiössä tehty pitkän tähtäi-
men suunnitelmaa, kuntotutkimusta tai kuntotarkastusta. Tällaiset tarkastukset
toteuttaa ammattilainen, ja usein hyvin hoidetussa kiinteistössä kyseiset toimen-
piteet on tehty. Taloyhtiöitä on hyvin erilaisia ja usein ainut keino saada täydet
tiedot korjauksista on keskustella isännöitsijän kanssa. Jos hankkii asuntoa van-
hasta taloyhtiöstä, ja ilmenee että taloyhtiössä ei ole tehty peruskorjauksia, on
syytä selvittää mistä se johtuu. (Rantanen, 2008,16.)

2.4 Uusi vai vanha kohde

Usein vanhoissa asunnoissa tuotto on parempi kuin uusissa asunnoissa. Van-
hoissa asunnoissa on enemmän remontin tarvetta, mutta asuntojen hinnat ovat
huomattavasti pienemmät kuin uusissa asunnoissa. On epätodennäköistä, että
uusien asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät samassa tahdissa vanhojen asun-
tojen kanssa. Uusissa taloyhtiöissä on tavanomaista maksaa ensimmäisten vuo-
sien aikana ainoastaan lainan korkoja. Sijoittajan kannalta se tarkoittaa sitä, että
lähitulevaisuudessa rahoitusvastike saattaa nousta, kun taloyhtiö alkaa myös ly-
hentää lainaa. (Suomen Vuokranantajat, 2018.)

Uusissa kohteissa on myös hyviä puolia, jotka olisi hyvä ottaa huomioon sijoitus-
kohdetta hankittaessa. Uusissa asunnoissa neliöt on käytetty usein järkevämmiin
ja hukkatilaa on vähemmän. Remonteille ei ole todennäköisesti tarvetta ensim-
mäisinä vuosina, ja useista vioista vastaa rakennuttaja. (Suomen Vuokranantajat,
2018.) Uudet asunnot ovat keskimäärin paremmin varusteltuja kuin vanhat asun-
not. Esimerkiksi astianpesukone on uusissa asunnoissa enemmänkin sääntö

kuin poikkeus. Vuokramarkkinoilla asunnon varustelu on vahvuus, koska vuokralaiset ovat kasvaneesta tarjonnasta johtuen entistä laatumietoisempia. Asunnon hakijat kiinnittävät paljon huomiota pieniin asioihin, kuten onko asunnossa asti-
anpesukonetta.

Uusia taloja rakentaessa on pyritty huomioimaan esimerkiksi liikuntarajoitteiset ja allergiset asukkaat. Asunnot ovat helppokulkuisia ja oviaukot on suunniteltu siten, että niistä on mahdollista kulkea vaikka pyörätuolilla. Uusissa asunnoissa on panostettu entistä enemmän viihtyvyyteen, mikä lisää pitkäaikaisen vuokralaisen löytämisen todennäköisyyttä. (Suomen Vuokranantajat 2018.)

Uusille taloille on tyypillistä, että yhtiölainan osuus on jopa 70 % luokkaa. Suuri yhtiölainan osuus mahdollistaa sen, että sijoittaja pääsee kiinni asuntoon alhaisella omalla pääomalla. (Suomen Vuokranantajat 2018.)

3 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy myös riskejä, jotka asuntosijoittajan tulisi tiedostaa. Sijoituskohte eli asunto vuokrataan toisen ihmisen kodiksi. Vuokralaisen valinnassa tulee olla tarkka ja pyrkiä löytämään asuntoon hyvä vuokralainen. Jos asunnon vuokraa henkilölle, joka ei esimerkiksi maksa vuokraa, sijoitus ei tuota vaan tekee ainoastaan tappiota. Vuokralaisen valinnan lisäksi tulee ottaa huomioon vuokramarkkinan vaihtelut. Asuntoa ostaessa vallitseva markkinatilanne ei ole ikuinen, vaan se voi muuttua. Kokenut asuntosijoittaja pystyy välttämään paremmin riskejä kuin kokematon, mutta on myös riskejä, jotka ovat sijoittajasta riippumattomia. Asuntosijoittaminen on pitkántähtäimen sijoittamista, jolla ei useimmiten tavoitella pikavoittoja (Lukin, 2017).

3.1 Asuntojen hintojen lasku

Asuntojen hinnat elävät jatkuvasti ja on mahdollista, että asuntojen hintojen kehitys kääntyy negatiiviseksi. Hintojen laskeminen on suuri riski sellaisille asuntosijoittajille, jotka hankkivat asuntoja remontoitavaksi ja myyvät ne eteenpäin tavoitellen voittoa (Orava & Turunen, 2013, 198). Jos sijoittaja on hankkinut asunnon vuokratyöhön, ei hinnanlasku vaikuta sijoitukseen niin paljon.

Asuntojen hinnat voivat myös laskea, jos asunto sijaitsee alueella, jonka väkiluku on laskussa. Pienellä paikkakunnalla sijaitsevaan asuntoon voi olla hankalaa löytää vuokralaista, mikä johtaa siihen, että asuntojen hinnat laskevat. Tällaisesta asunnosta voi olla myös hankala päästä eroon, mikä aiheuttaa sijoittajalle ylimääräisiä kustannuksia. (Suomen Vuokranantajat 2018.) Toisaalta haja-asutusalueilla sijaitsevat asunnot ovat edullisia ja niihin sijoitettaessa ei tule miettiä asunnon jälleenmyyntiarvoa. Halvasta asunnosta on mahdollista saada hyvä tuotto vuokraamisen avulla. (Lukin, 2017.)

3.2 Korkojen nousu

Matalan korkotason aikana on helppoa ottaa paljon lainaa, mutta aina tulisi kuitenkin huomioida, että korkotaso voi muuttua. Etenkin vahvasti velkavipua käyttävien sijoittajien kohdalla korkojen nousu on riskinä suuri. Korkojen noustessa kustannukset voivat nousta jopa moninkertaisiksi. Matalan korkotason aikaan hankitun lainan korot kasvavatkin liian suureksi. (Orava & Turunen, 2013, 201-202.) Jos mahdollista korkojen nousua ei ole huomioitu lainaa haettaessa, voi koko sijoitus kääntyä tappiolliseksi.

Korkojen nousuun on mahdollista kuitenkin varautua. Pankit tarjoavat kiinteä korkoisia lainoja, jolloin korko ei nouse. Lainaan on mahdollista saada myös korkokatto, millä varmistetaan, että lainan korko ei ylitä ennalta sovittua rajaa. (OP Ryhmä, 2018.)

3.3 Vuokraamisen riskit

Vuokraamisen riskeihin on mahdollista varautua ja riskien todennäköisyyttä on mahdollista pienentää. Yksi yleisimmistä vuokraamiseen liittyvistä riskeistä on, että asunto on tyhjillään. Vaikka asunnossa ei ole asukasta, asunnot kulut täytyy silti maksaa. Tyhjien kuukausien riskiä on mahdollista minimoida hankkimalla kohteita, joille on paljon kysyntää. Pienten asuntojen kysyntä on yleisesti suurinta, ja jopa 60 prosenttia vuokralla asuvista asuu yhden hengen talouksissa (Orava & Turunen, 2013, 204). Asunnon koon lisäksi toinen tärkeä tekijä on asunnon sijainti. Keskeisellä paikalla sijaitsevan asunnon kysyntä on suurempaa. Asunnon vuokran tulee olla markkinatasoa, tai sen alle. Hyvillä vuokralaisilla on valinnanvaraa ja he valitsevat usein edullisemmän vaihtoehdon. (Orava & Turunen, 2013, 204.) Nykyisin yhä tärkeämmäksi tekijäksi on noussut asunnon kunto. Hyväkuntoiseen asuntoon on huomattavasti helpompi löytää vuokralainen kuin huonokuntoiseen.

Vuokranantajan kannalta yksi merkittävimmistä riskeistä liittyy vuokralaisen valintaan. Vuokralaista valittaessa tulisi arvioida, että vuokralaisella on maksukykyä ja vuokralainen pitää asunnosta hyvää huolta. Jokaiselta vuokralaisehdokkaalta tulisi tarkastaa luottotiedot, maksuhäiriömerkinnät ovat usein merkki siitä, että myös vuokranmaksussa voi ilmetä ongelmia. Luottotietojen tarkistamiseen tulisi aina pyytää lupa vuokralaisehdokkaalta. Vuokralaiselta on tärkeää ennen asuntoon muuttamista periä vuokravakuus, jolla voi kattaa mahdollisia vuokrarästejä tai asunnolle aiheutuneita vahinkoja. Vuokravakuudelle on asetettu maksimiraja, joka on 3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Usein vakuus on kuitenkin yhden tai kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. (Orava & Turunen, 2013, 205.) Rahavakuuden lisäksi kannattaa velvoittaa vuokralainen vakuuttamaan huoneisto. Kotivakuutus on sekä vuokralaisen että vuokranantajan kannalta hyvä olla, jos asunnossa sattuu jokin vahinko.

3.4 Kustannusriskit

Asuntosijoittajan yleisin kuluerä on kuukausittain maksettava hoitovastike ja joissain taloyhtiössä rahoitusvastike. Asunto-osakeyhtiö perii osakkailtaan hoitovastiketta, jolla katetaan taloyhtiön vuotuiset juoksevat kustannukset ja pienet huoltotoimenpiteet. Rahoitusvastikkeella katetaan taloyhtiön isommat remontit, kuten linjasaneeraus tai hissiremontti. Koska hoitovastike maksetaan kuukausittain, vaikuttaa sen summa oleellisesti asuntosijoittajan tuottoon. Suuri nousu hoitovastikkeessa lisää kustannuksia, mikä voi muuttaa tulovirran pahimmillaan negatiiviseksi. (Orava & Turunen, 2013, 208.)

Vastikkeen nousun riski on aina olemassa, mutta sen todennäköisyyteen pystyy vaikuttamaan. Kannattaa selvittää, miten paljon taloyhtiöllä on omistuksessaan liike- tai asunhuoneistoja, joista taloyhtiö saa vuokratuloa. Näillä vuokratuloilla taloyhtiö voi kattaa kustannuksiaan, mikä alentaa vastikkeiden suuruutta. Ostajan tulisi myös huomioida, minkä verran taloyhtiössä on muita liikehuoneistoja. Liikehuoneistoista maksetaan usein eri summa hoitovastiketta kuin asuinhuoneistoista. Asuntosijoittajan kannalta on järkevää valita suuri taloyhtiö, koska suurissa taloyhtiössä kustannukset ovat suhteellisesti pienemmät. (Orava & Turunen, 2013, 208.)

Toinen suuri kustannusriski liittyy taloyhtiön remontteihin. Isot remontit ovat erittäin kalliita ja taloyhtiö joutuu usein ottamaan suuria remontteja varten lainaa. Kustannusten nousun lisäksi asunto saattaa olla remontin aikana jonkin aikaa asuinkelvoton. Jos asunto on remontin aikana siinä kunnossa, että se estää vuokralaisen asumisen, ei vuokralaisen tarvitse maksaa tältä ajalta huoneiston vuokraa.

4 Asuntomarkkinat

4.1 Asuntomarkkinat Suomessa

Asuntomarkkinoilla on ollut nähtävissä vahvaa alueellista eriytymistä. Talous on ollut kasvussa, mutta asuntomarkkinat ovat vilkastuneet ainoastaan kasvukeskuksissa. Asuntojen hinnat ovat olleet nousussa kasvukeskuksissa, mutta pienissä kaupungeissa ja syrjäseuduilla asuntojen hinnat ovat olleet laskussa. Suomessa on rakennettu ja rakennetaan todella paljon uusia asuntoja, mikä lisää asuntojen tarjontaa asuntomarkkinoilla. Koko Suomessa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuonna 2017 noin 1,9 %. Vuodelle 2018 on vanhojen kerrostaloasuntojen hintoihin ennustettu 2,2 % kasvua. (PTT Pellervon taloustutkimus, 2018.)

Kasvukeskuksissa on ollut havaittavissa asuntojen hintakehityksen eriytymistä. Pienten asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti enemmän kuin suurten asuntojen. Varsinkin yksiöiden hinnat ovat nousseet paljon. Tätä selittää sijoittajien määrän lisääntyminen. Yhä useammin pienen asunnon ostaja on sijoittaja. (PTT Pellervon taloustutkimus, 2018.) Asuntojen hintojen nousu on lisännyt kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla. Monessa kasvukeskuksessa asuntojen hinnat ovat nousseet niin korkeiksi, että vuokra-asumisesta on tullut houkuttelevampi vaihtoehto kuin oman asunnon ostamisesta. Vuonna 2017 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Suomessa noin 1,8 %. Vuodelle 2018 odotetaan 2,1 % kasvua vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin. Kasvavissa kaupungeissa vahva uudisrakentaminen hillitsee vuokrien nousua. Uudisrakentamisesta johtuen asuntoja on tarjolla entistä enemmän.

4.1 Joensuu asuntosijoittajan silmin

Vuonna 2017 Joensuussa oli 3742 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Näistä asunnoista yksiöitä oli 1727 asuntoa ja kaksioita 1540 asuntoa. Yhteensä 3264

asuntoa. Kaikkien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra oli Joensuussa vuonna 2017 13,21€. Yksiöiden keskimääräinen neliövuokra oli samana vuonna 15,99 €. Yksiöiden korkeampaa neliövuokraa selittää niiden suuri kysyntä. Kaksiöiden neliövuokra oli 12,55 €, joten yksiöiden ja kaksiöiden keskimääräisessä neliövuokrassa oli jopa 3,44 € ero. (Tilastokeskus, 2018.)

Koko maassa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra oli vuonna 2017 13,88 €. Joensuussa neliövuokrat ovat siis hieman keskiarvoa alemmat. Koko maan neliövuokria tarkasteltaessa tulosta vääristää kuitenkin pääkaupunkiseutu, jossa keskimääräinen neliövuokra on 18,37 €. Vertasin Joensuun keskimääräistä neliövuokraa muihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitseviin yliopistokaupunkeihin Tampereeseen, Turkuun, Lappeenrantaan, Kuopioon, Jyväskylään ja Ouluun. Näistä kaupungeista korkein neliövuokra oli Tampereella, jossa neliövuokra oli 14,22 €. Pienin neliövuokra oli Oulussa, jossa neliövuokra oli 12,26 €. Muiden kaupunkien keskimääräiset neliövuokrat asettuivat näiden kahden väliin. (Tilastokeskus, 2018.)

Joensuu on yliopistokaupunki, mistä johtuen opiskelijoiden määrä suhteessa muuhun väestöön on suuri. Sijoittajan kannalta huono asia on se, että Joensuun väestönkasvu on ollut viime vuosina heikkoa. Tulokehitys on ollut Joensuun alueella hidasta, ja tulot eivät ole kasvaneet 2010-luvulla. Neliöhinnat nousivat Joensuussa aina vuoteen 2013 saakka, mutta vuodesta 2014 alkaen neliöhinnat ovat olleet laskussa. (Suomen vuokranantajat, 2017.)

Joensuu on ollut viime vuosina vahva uudisrakentamisen kohde, mistä johtuen vuokra-asuntoja on tarjolla enemmän kuin aiemmin. Vahva uudisrakentaminen selittää osaltaan asuntojen neliöhintojen laskua. Vanhojen asuntojen arvo ei nouse. Markkina on sellaisessa tilanteessa, että etenkin vanhoista asunnoista alkaa olla ylitarjontaa. 2010-luvun alussa Joensuuhun valmistui keskimäärin 650 asuntoa vuodessa, kun vuonna 2015 vastaava luku oli 839. Vuonna 2016 Joensuuhun valmistui 528 uutta asuntoa. (Suomen Vuokranantajat, 2017.) Rakentaminen jatkuu yhä vilkkaana, ja uusien asuntojen määrä on ollut 800-900 asuntoa vuodessa (Rakennusteollisuus RT, 2017).

Joensuussa on tällä hetkellä menossa yli 2 miljoonan euron uudiskohdehankkeita yhteensä 225 miljoonalla eurolla. Tulevia hankkeita on tiedossa jopa 145 miljoonan euron arvosta. Uudisrakentaminen jatkuu siis erittäin vahvana. (Rakennusteollisuus RT, 2017.)

Itä-Suomen yliopisto keskittää opintojaan Joensuun kampukselle. Savonlinnan kampukselta siirtyy Joensuuhun noin 800 opiskelijaa syksyllä 2018. Asunnon hakijoiden määrä kasvaa ainakin hetkellisesti huomattavasti, kun 800 uutta opiskelijaa etsii asuntoa. Osittain tähän tarpeeseen vastaa opiskelija-asuntoja tarjoava Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli, joka rakennuttaa kolmen vuoden aikana noin 700 uutta opiskelija-asuntoa Joensuuhun. (Yle, 2016.)

5 Toimiala

Kiinteistönvälitysala käsittää asunnon välityspalvelut, sekä neuvonta- ja arviointipalvelut. Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan myytävien kohteiden välitystä ja vuokravälityksellä vuokrattavien kohteiden välitystä. Kiinteistövälitysalalla välittäjänä toimiva taho toimii omistajan ja ostajan välillä sopimuksen ja kaupan aikaansaamiseksi. Välittäjä perii välitystoimeksiannosta palkkion asiakkaalta. (TE-Palvelut, 2018.)

Välitysliiketoimintaa voi harjoittaa ainoastaan yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistövälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saa taas harjoittaa elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity joko vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Jokaisella välitysliikkeellä tulee olla nimettynä vastaava hoitaja, joka huolehtii, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja toiminta on lainmukaista. Välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla tulee aina olla kokeessa osoitettu kiinteistövälittäjän tai vuokrahuoneiston välittäjän ammattipätevyys. Välitysliikkeen työntekijöistä puolella tulee olla kokeessa osoitettu ammattipätevyys, ja muillakin työntekijöillä tarvittava pätevyys toimia alalla. (Laki Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000)

Suomessa toimii noin 1600 kiinteistöalan yritystä ja ne työllistävät yhteensä noin 4500 henkeä. Kiinteistövälitysalan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on vuodessa noin 500.000.000 €. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto, 2017.) Suuri osa alalla toimivista yrityksistä on pieniä yrityksiä, jotka työllistävät vain muutaman työntekijän. Kiinteistövälitysalalla toimii myös paljon franchising-yrityksiä ja alaa hallitsevat vahvasti isot ketjut.

6 Tutkimusasetelma

Opinnäytetyöni aiheena on sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät. Opinnäytetyön tavoitteena oli kartoittaa tärkeimpiä sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavia tekijöitä, ja selvittää miten asuntosijoittajat näkevät Joensuun vuokra-asunto markkinoiden kehittyvän. Tutkimuksen tarkoituksena oli kerätä tietoa, jota OVV Asuntopalvelut voi hyödyntää yritystoiminnassaan.

Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää miten asuntosijoittajat kokevat vuokra-asuntomarkkinoiden nykytilanteen, ja mitä asioita he erityisesti huomioivat sijoitusasuntoa hankkiessaan, ja miten he näkevät tilanteen muuttuvan tulevaisuudessa. Tutkimus on toteutettu kvantitatiivisesti eli määrällisesti, sekä kvalitatiivisesti eli laadullisesti.

6.1 Kvantitatiivinen tutkimus

Kvantitatiivisen tutkimuksen yksi ominaispiirteistä on teorian suuri merkitys. Tieteellisen tutkimuksen päämääränä on usein teorian aikaansaaminen tai ainakin siihen pyrkiminen (Hirsjärvi ym. 2007, 137). Kvantitatiiviselle eli määrälliselle tutkimukselle on tyypillistä, että tehdään johtopäätöksiä perustuen aiempiin tutkimuksiin. Otetaan huomioon aiemmat teoriat aiheeseen liittyen ja esitetään hypoteeseja.

Aineisto tulee kerätä siten, että havaintoaineistoa on mahdollista mitata määrällisesti eli numeerisesti. Tuloksia on mahdollista mitata perustuen tilastolliseen analysointiin ja niitä voi kuvata esimerkiksi taulukoissa tai kuvioissa. (Hirsjärvi ym. 2007, 136.)

Yksi kvantitatiivisessa tutkimuksessa usein käytetyistä tiedonkeruu tavoista on kysely. Kysely on survey-tutkimuksen keskeinen menetelmä. Survey-tutkimuksella tarkoitetaan Hirsjärven ym. (2007, 188) mukaan sellaisia kyselyn, haastattelun ja havainnoinnin muotoja, joissa aineisto kerätään standardoidusti ja joissa kohdehenkilöt muodostavat otoksen tai näytteen tietyistä perusjoukosta. Standardoidulla tarkoitetaan sitä, että kaikilta vastaajilta kysytään samat kysymykset täysin samalla tavalla. (Hirsjärvi ym. 2007, 188.)

Tutkimusta suunniteltaessa tulisi miettiä milloin vastaajien tulisi saada toimia vapaasti ja milloin on kannattavaa käyttää strukturoidumpia aineistonkeruu menetelmiä (Hirsjärvi ym. 2007, 189). Tutkijan tulisi miettiä voiko hän saada tutkimusongelmaansa vastauksen helposti analysoitavien ja mitattavien strukturoitujen kysymysten avulla, vai tuleeko vastaajalle antaa vapaus vastata laajemmin.

Kyselytutkimuksen hyvänä puolena on se, että sen avulla on mahdollista kerätä laaja tutkimusaineisto. Se on tutkimusmenetelmänä tehokas ja kerätty aineisto on helppo käsitellä (Hirsjärvi ym. 2007, 190). Kyselytutkimuksen huonoja puolia ovat muun muassa se, että ei ole varmuutta miten vakavasti vastaajat ovat suhtautuneet kyselyyn. On olemassa riski, että osa vastaajista ei vastaa kyselyyn rehellisesti ja huolellisesti. On myös mahdollista, että osa vastaajista ei ymmärrä kysymyksiä tai ymmärtää ne väärin. Väärinymmärrysten määrää voi pienentää laatimalla selkeitä ja yksiselitteisiä kysymyksiä. (Hirsjärvi ym. 2007, 190.) Strukturoidussa kyselyssä huono puoli on se, että vastaajilla ei ole mahdollisuutta perustella vastauksiaan, mikä vaikeuttaa tulosten tulkintaa.

6.2 Kvalitatiivinen tutkimus

Kvalitatiiviselle tutkimukselle on ominaista, että suositaan ihmistä tiedon keruun lähteenä mittausvälineiden sijaan. Luotetaan omiin havaintoihin ja keskusteluihin muiden ihmisten kanssa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2007, 160.) Kvalitatiivisen tutkimuksen ominaispiirre on, että tutkittavaa kohdetta tutkitaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on pyrkimyksenä löytää tai paljastaa tosiasioista, eikä vahvistaa jo olemassa olevia väittämiä. (Hirsjärvi ym. 2007, 157.)

Laadullisessa tutkimuksessa käytetään induktiivista analyysiä. Pyritään paljastamaan odottamattomia seikkoja, mistä johtuen aineistoa tulee tarkastella monitahoisesti. Tutkija ei itse määrää sitä, mikä on tärkeää. Pyritään käyttämään sellaisia metodeja, joissa tutkittavilla on vapaus tuoda esiin näkökulmia. Kohdejoukon valinta tulee tehdä tarkoituksenmukaisesti. Valitaan sellaisia henkilöitä, jotka ovat tutkittavan aihepiirin asiantuntijoita. Toisin kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimussuunnitelma muotoutuu tutkimusta tehdessä. (Hirsjärvi ym. 2007, 160).

Haastattelu on yksi käytetyimpiä tiedonkeruumuotoja. Haastatteluja on sekä vapaamuotoisia että vähän strukturoituja. Haastattelu on erittäin joustava tiedonkeruumuoto ja soveltuu tästä johtuen monenlaisiin tutkimuksiin. Haastattelun avulla on mahdollista havaita vastausten taustalla olevia motiiveja, joita ei muilla tiedonkeruutavoilla ole mahdollista havaita. (Hirsjärvi & Hurme, 2014, 34). Avoin haastattelu ja puolistrukturoitu haastattelu eivät ole tiedonkeruu menetelminä yhtä tehokkaita kuin strukturoidut menetelmät. Haastattelusta saadun tiedon käsittelyyn ja analysointiin kuluu huomattavasti aikaa.

Teemahaastattelu on puolistrukturoitu haastattelumuoto, jossa kaikille vastaajille esitetään samat kysymykset, mutta vastauksia ei ole sidottu vastausvaihtoehtoihin. Teemahaastattelussa nimensä mukaan haastattelu kohdennetaan tiettyihin teemoihin, joista keskustellaan. ”Teemahaastattelu ottaa huomioon sen, että ihmisten tulkinnat asioista ja heidän asioille antamansa merkitykset ovat keskeisiä”. (Hirsjärvi & Hurme, 2014 47-48). Haastattelu etenee teemojen mukaan, mutta

teemoja voidaan käydä toisten haastateltavien kanssa laajemmin läpi kuin toisten.

6.3 Tutkimusongelma

Vuokra-asuntojen määrä Joensuussa on ollut kasvussa viime vuosina vahvan uudisrakentamisen johdosta, mistä johtuen myös vuokra-asuntomarkkinoilla on nähty muutoksia. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää: mitä asioita OVV Asuntopalveluiden asiakkaat pitävät kaikista merkittävimpiä hankkiessaan sijoitusasuntoa ja millaisena he näkevät vuokra-asuntomarkkinan tulevaisuudessa.

6.4 Tutkimusmenetelmät

Laadin kyselyn OVV Asuntopalveluiden asiakkaille selvittääkseni, mitkä ovat heidän mielestään merkittävimpiä asioita sijoitusasuntoa hankittaessa. Kyselyllä pyrittiin myös selvittämään, miten OVV Asuntopalveluiden asiakkaat näkevät vuokra-asuntomarkkinan kehittymisen erityisesti Joensuun alueella seuraavan viiden vuoden aikana.

Pohdin kysymyksiä yhdessä OVV Asuntopalvelut Joensuun yrittäjän Satu Lukinin kanssa, ja pyysin myös opinnäytetyöni ohjaavalta opettajalta kommentteja kyselyyn liittyen. Kysely toteutettiin ja julkaistiin Webropol-palvelussa. Kyselyyn vastaaminen tapahtui nimettömänä, ja kyselyyn vastanneilla oli mahdollisuus osallistua kyselyn yhteydessä lahjakortin arvontaan. Kysely sisälsi monivalintakysymyksiä sekä avoimia kysymyksiä, joiden avulla pyrittiin saamaan tarkentavaa tietoa.

Toimin OVV Asuntopalveluiden Joensuun toimipisteessä vuokravälittäjänä ja olen hyödyntänyt opinnäytetyössäni omaa tietoa vuokramarkkinatilanteesta ja sijoitusasunnon hankinnasta. Olen työssäni päivittäin tekemisissä sijoitusasuntojen vuokraamisen kanssa.

6.5 Kyselyn laatiminen ja toteutus

Lähdin suunnittelemaan kyselyä peilaten sitä tutkimusongelmaani, ja mietin kysymyksiä, jotka vastaisivat parhaiten ongelmaan. Kyselyä tehdessä otin myös huomioon kyselyn kohderyhmän, joka koostui pääosin sijoitusasunnon omistajista, eli alan asiantuntijoista. Halusin pitää kyselyn lyhyenä, millä pyrin varmistamaan, että kyselyyn kertyisi tarpeeksi vastauksia. Lopullisessa kyselyssä oli 13 kysymystä, joista yhdeksän oli monivalintakysymyksiä ja kolme avointa kysymystä (liite 1).

Kyselyn alussa selvitettiin vastaajien perustietoja: ikä ja sukupuoli. Sen jälkeen vastaajilta kysyttiin, että montako sijoitusasuntoa heillä on ja minkä kokoisia asunnot ovat. Vastaajilta kysyttiin ovatko he käyttäneet sijoituksen apuna lainarahaa ja jos ovat niin miten paljon.

Seuraavaksi vastaajien tuli asettaa tärkeysjärjestykseen kuusi sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavaa tekijää. Vaihtoehdot kysymykseen hahmottuivat luettuani aiheesta aiemmin tehtyjä tutkimuksia, ja mietittyäni erilaisia vaihtoehtoja OVV Asuntopalveluiden yrittäjän Satu Lukinin kanssa. Kysymyksen vaihtoehdot olivat hinta, sijainti, asunnon kunto, taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit, asunnon koko ja vastikkeen suuruus.

Vastaajilta kysyttiin, että aikooko hän hankkia sijoitusasuntoja myös tulevaisuudessa. Kysymyksessä oli vastausvaihtoehtoina kyllä ja ei. Jos kysymykseen vastasi kyllä, tuli vastaajaan siirtyä kysymykseen yhdeksän, jossa kysyttiin, että aikooko vastaaja hankkia asunnon uudesta vai vanhasta taloyhtiöstä ja miksi. Jos kysymykseen vastasi ei, tuli vastaajaan siirtyä kysymykseen numero kymmenen, jossa kysyttiin miksi vastaaja ei aio hankkia uutta sijoitusasuntoa.

Kyselyn lopuksi vastaajalta kysyttiin, miten hän näkee Joensuun vuokra-asuntomarkkinan kehittymisen seuraavan viiden vuoden aikana. Kysymyksessä oli mainittu väittämiä kuten: vuokra-asunnoista tulee olemaa ylitarjontaa, ja toisella puolen vuokra-asunnoista tulee olemaan alitarjontaa. Vastaajan tuli sijoittaa vastauksensa johonkin näiden väittämien välille. Myös viimeisessä kysymyksessä vastaajalta kysyttiin miten hän näkee Joensuun vuokra-asuntomarkkinoiden kehittyvän seuraavan viiden vuoden aikana. Edellisestä kysymyksestä poiketen viimeinen kysymys oli avoin kysymys, jossa vastaajalle annettiin mahdollisuus kertoa vapaasti asuntomarkkinoiden kehityksestä.

6.6 Haastattelu

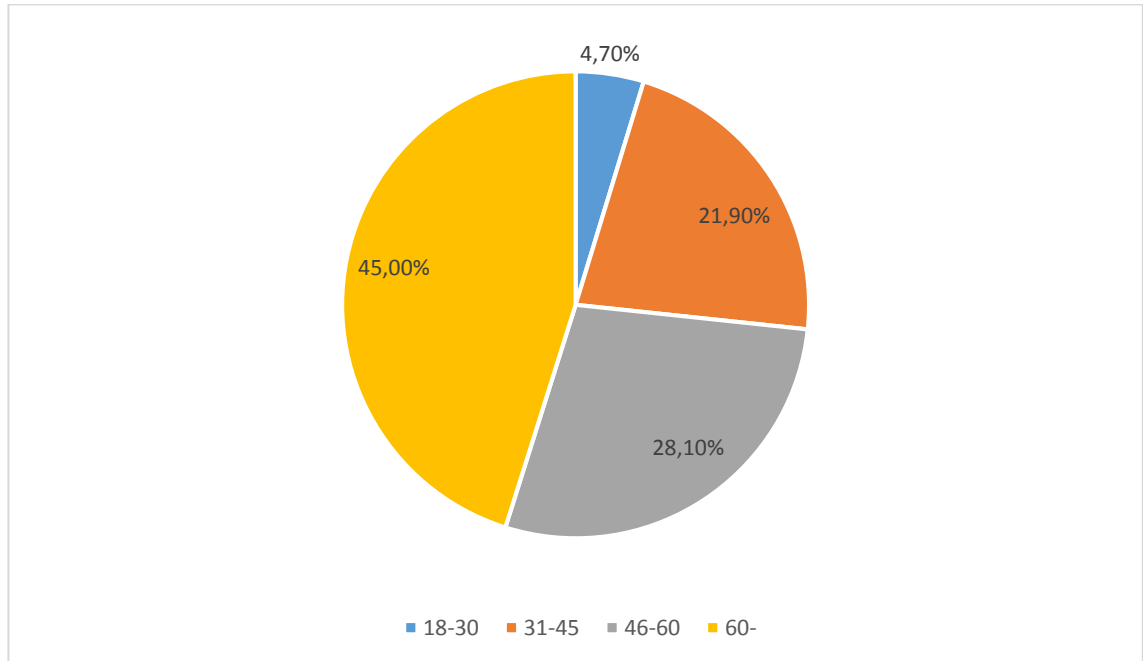
Kysely lisäksi keräsin tietoa haastattelemalla kahta henkilöä, joilla on vahva kokemus sijoitusasunnon hankinnasta ja Joensuun vuokramarkkinatilanteesta. Pyrin haastattelun avulla saamaan syventävää tietoa, jota ei ollut vielä tullut ilmi kyselyn kautta. Haastateltavina toimivat Pentti Juntunen ja Satu Lukin. Juntunen on harjoittanut asuntosijoittamista jo usean vuosikymmenen ajan. Juntunen on myös toiminut Suomen Vuokranantajien Pohjois-Karjalan paikallisasiamiehenä. Satu Lukin toimii Joensuun OVV Asuntopalveluiden yrittäjänä ja hänellä on työnsä puolesta erittäin hyvä tuntemus Joensuun alueen markkinatilanteesta.

7 Tulokset

Kysely toteutettiin ja lähetettiin vastaajille käyttäen webropol-palvelua. Kysely lähetettiin OVV Asuntopalveluiden asiakkaille keväällä 2017 ja heille annettiin kolme viikkoa aikaa vastata kyselyyn. Kyselyllä oli 423 vastaanottajaa ja tavoitteena oli saada vähintään 50 vastausta, jotta saataisiin kasaan tarvittava otos. Tavoitteeseen päästiin ja kyselyyn vastasi kolmen viikon aikana 64 vastaajaa vastausprosentin ollessa 15,10 %. Vastaus % jäi hieman alhaiseksi, mutta vastaajien lukumäärä oli riittävä tarvittavan aineiston kasaan saamiseksi.

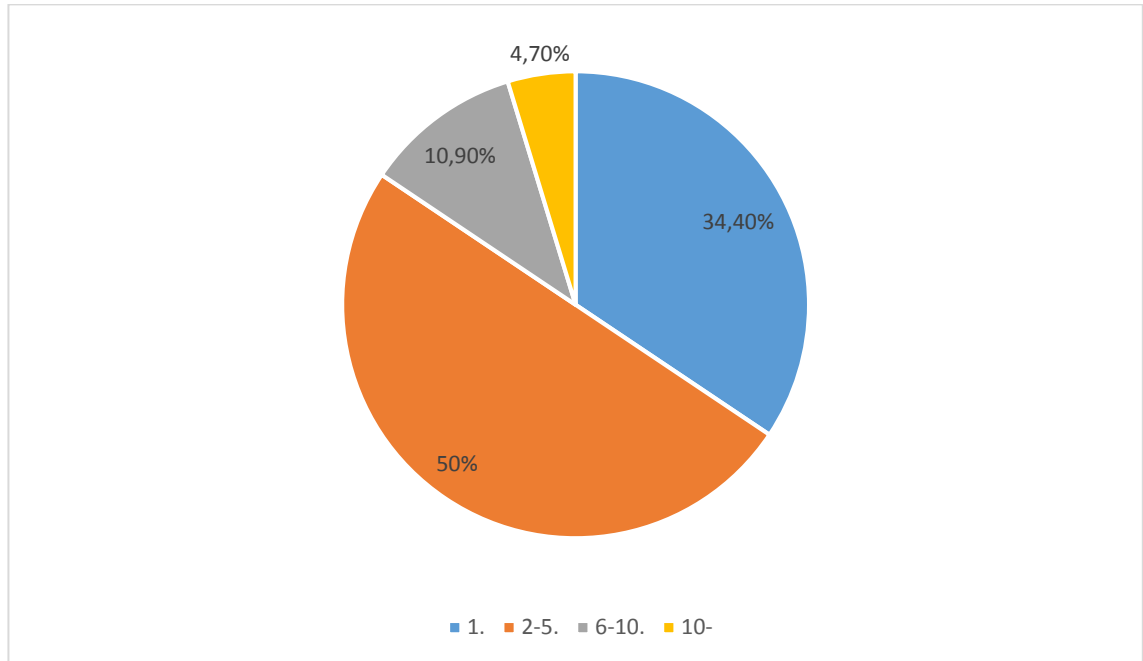
7.1 Sukupuoli ja ikä

Kyselyyn vastanneista 64 vastaajasta 34 (53 %) oli miehiä ja 30 (47 %) naisia. Kuten Kuviossa 2 esitetään, kyselyyn vastanneiden keski-ikä oli melko korkea. 18-30 vuotiaita oli kyselyyn vastanneista ainoastaan 3 (4,6 %), kun taas yli 61 vuotiaita vastaajia oli jopa 29 (45,3 %). Vastaajista 47 (73,4 %) oli yli 46 vuotiaita.



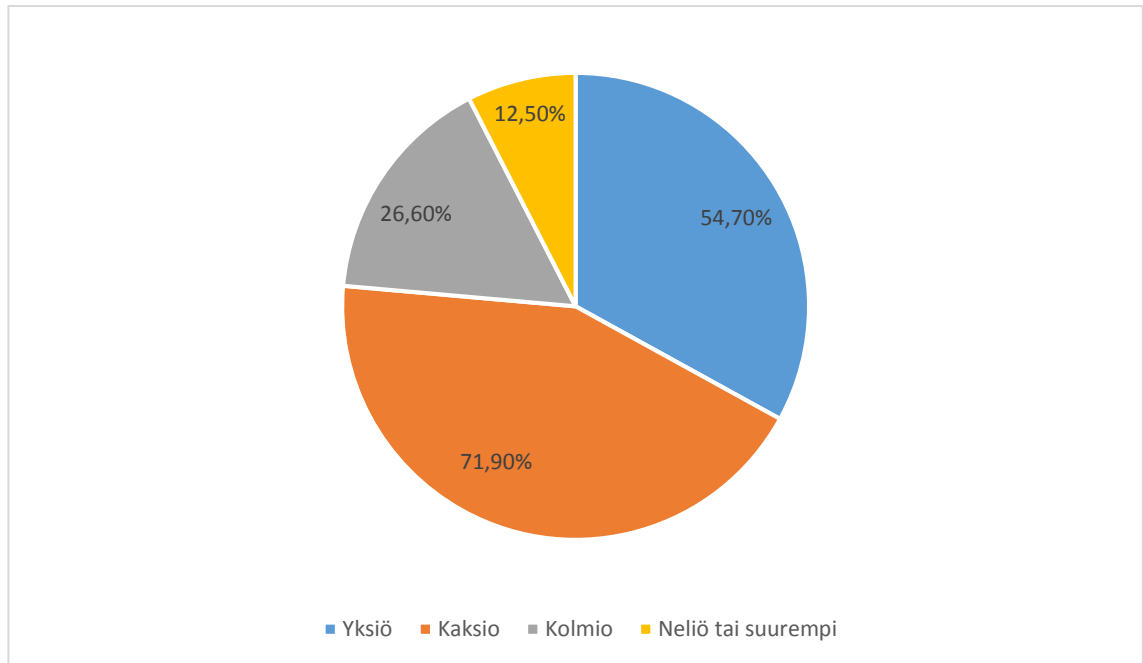
Kuvio 2. Vastaajien ikä

7.2 Asuntojen lukumäärä ja koko



Kuvio 3. Sijoitusasuntojen lukumäärä

Kuten kuviossa 3 osoitetaan, kyselyyn vastanneista sijoitusasunnon omistajista 34,4 % omisti vain yhden sijoitusasunnon. Kahdesta viiteen sijoitusasuntoa omisti puolet kaikista kyselyyn vastanneista. 6-10 sijoitusasuntoa omistavia oli kyselyyn vastanneista 10,9 % ja yli 10 sijoitusasuntoa omisti vain 4,70 % vastanneista. 84,4 % kyselyyn vastanneista omisti 1-5 asuntoa, jolloin vain 15,6 % vastanneista omisti yli 5 sijoitusasuntoa.

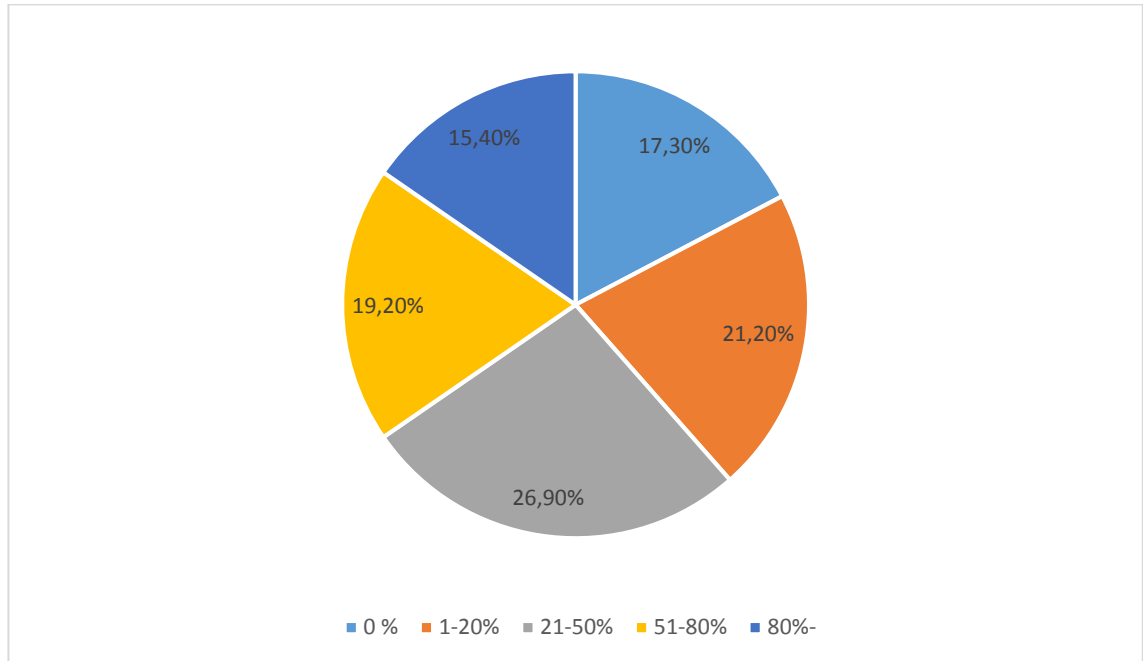


Kuvio 4. Asunnon koko

Suurimmalla osalla kyselyyn vastanneista oli sijoitusasukäytössä kaksio. Kaksion omistajia oli jopa 71,90 % vastanneista (kuvio 4). Myös valtaosalla vastaajista oli omistuksessaan yksiöitä, kun 54,70 % vastaajista omisti yksiön. Isompia asuntoja oli sijoitusasuntoina vähemmän. Kolmioita oli 26,60 % vastaajista ja nelioitä tai suurempia asuntoja vain 12,50 % vastaajista (kuvio 4).

Vastauksista käy ilmi, että suuri osa sijoitusasunnoista on pieniä asuntoja. Pienten asuntojen suuri määrä on looginen, sillä niille on selvästi eniten kysyntää vuokramarkkinoilla. Esimerkiksi yksiöiden kysyntä on huomattavan suurta Joensuuun kaltaisessa yliopistokaupungissa.

7.3 Velkavipu



Kuvio 5. Lainarahan osuus sijoitetusta rahasta

Lainarahan hyödyntäminen asentosijoittamisessa on yleistä ja kyselyyn vastanneista 67,2 % oli käyttänyt sijoittamiseen lainarahaa. Yleisin lainarahan osuus sijoituksesta oli kyselyyn vastanneiden joukossa 21-50 %. Yli neljännes vastanneista (26,9 %) oli käyttänyt sijoitukseensa 21-50 % lainarahaa (kuvio 5). Kaikista vastanneista 15,4 % oli käyttänyt sijoituksissaan keskimäärin jopa 80 % lainarahaa.

Haastattelussa Juntunen (2017) kertoo, että hän kokee velkavivun käyttämisen järkevänä, koska liian suuren oman pääoman käyttö ei ole kannattavaa. Juntunen kokee, että velkavivua kannattaa hyödyntää erityisesti uusissa taloyhtiöissä, joissa ostohinta on pieni ja rahoitusvastikkeen maksaminen on mahdollista hyödyntää verotuksessa. ”Jos asunnossa on jäljellä paljon taloyhtiön lainaa, on kohde helpompi myydä eteenpäin, koska siinä on rahoitus valmiina” (Juntunen 2017).

Juntusen mukaan velkavipu on erittäin hyvä apuväline asentosijoittamisessa. Velkavivua voi käyttää taloyhtiön lainan muodossa tai pankkilainan muodossa.

Rahoitusvastikkeen maksut on myös mahdollista vähentää verotuksessa.(Juntunen, 2017.)

7.4 Hankintaan vaikuttavat tekijät ja vuokramarkkinatilanne

Taulukko 2. Sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavat tekijät (1= vähiten tärkeä, 6= tärkein)

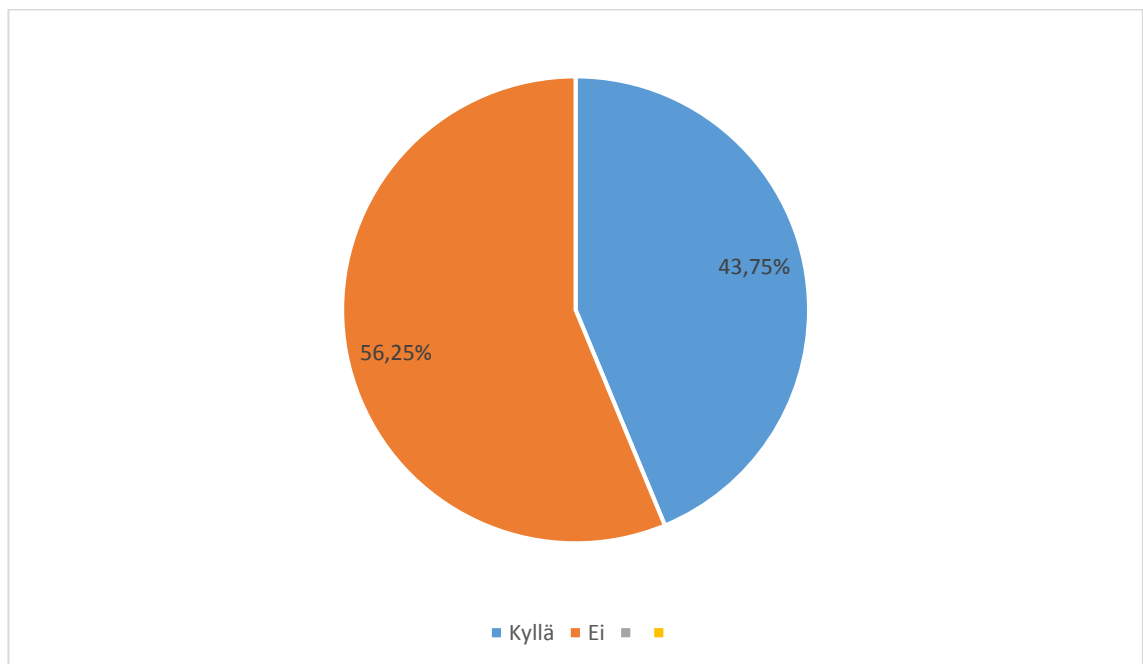
	1	2	3	4	5	6	Yhteensä	Keskiarvo
Hinta	6	6	6	12	14	20	64	4,28
Sijainti	5	5	4	7	20	23	64	4,58
Asunnon kunto	11	12	15	10	10	6	64	3,22
Taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit	7	11	19	16	7	4	64	3,27
Asunnon koko	11	17	6	12	11	7	64	3,25
Vastikkeen suuruus	24	13	14	7	2	4	64	2,41
Yhteensä	64	64	64	64	64	64	384	3,5

Kuten taulukossa 2 osoitetaan, oli kyselyyn vastanneille tärkein sijoitusasunnon hankintaan vaikuttava tekijä sijainti. 64 vastaajasta 23 (35,93 %) oli sitä mieltä, että sijainti on tärkein tekijä. 20 vastaajaa (31,25 %) oli sitä mieltä, että tärkein tekijä on asunnon hinta. Kaikista vastaajista 43 (67,18 %) piti hintaa tai sijaintia tärkeimpinä tekijöinä, ja vastaajista jopa 40 (62,5 %) sijoitti sijainnin tärkeimmäksi tai toiseksi tärkeimmäksi tekijäksi. Vähiten tärkeänä tekijänä vastaajat pitivät vastikkeen suuruutta, kun 64 vastaajasta 24 (37,5 %) piti sitä vähiten tärkeänä. Muuten valinnat jakautuivat melko tasaisesti, mutta hinta ja sijainti olivat selvästi kaksi tärkeintä tekijää.

Sijainti on noussut etenkin Joensuussa selkeästi tärkeäksi tekijäksi, minkä myös kyselyn vastaukset vahvistavat. Sijainnin merkityksen voi huomata esimerkiksi asunnosta kiinnostuneiden määrissä. Joensuun keskustassa sijaitsevista yksioista saattaa viikon aikana tulla useita kymmeniä kiinnostuneita, mutta taas useamman kilometrin päässä keskustasta sijaitsevaa yksiotä kohtaan kiinnostus on

huomattavasti vähäisempää. Vielä suuremmin erot näkyvät, jos vertaillaan Joensuuuta ja vaikka Hammaslahtea, joka on pieni kylä noin 20 kilometrin päässä Joensuun keskustasta. Mitä kauempana asunto sijaitsee alueen keskuksesta, sitä suurempi todennäköisyys on sille, että asunto on ajoittain tyhjiällä.

Haastattelussa Juntunen (2017) nostaa tärkeimmäksi tekijäksi asunnon sijainnin, sijainti tulee olla hyvä ja myös pienen alueen sisällä voi olla eroja. Myös Lukin (2017) pitää sijaintia tärkeimpänä tekijänä. Lisäksi huomioita tulisi kiinnittää taloyhtiön remonttitarpeisiin sekä taloyhtiön maineeseen. ”Mitä kauempana asunto on ydinalueesta sitä parempi kuntoinen ja paremmin varusteltu asunto tulee olla, jotta siihen löytyy hyvä vuokralainen”. (Lukin, 2017.)



Kuvio 6. Aikooko vastaaja hankkia lisää sijoitusasuntoja

Kuten kuvio 6 osoittaa, 43,75 % vastaajista aikoo hankkia tulevaisuudessa sijoitusasuntoja. 56,25 % vastaajista ei aio hankkia lisää sijoitusasuntoja. Kyselyyn vastanneilla oli seuraavassa kysymyksessä mahdollisuus perustella, miksi he eivät aio hankkia lisää sijoitusasuntoa. Kysymykseen tuli mm. seuraavia vastauksia:

- ”Minulle kaksi riittää”
- ”Uskon saavani vähemmällä vaivalla paremman tuoton muista sijoituskoh-teista”

- ”Muut sijoitusinstrumentit. Hajauttaminen”
- ”Korkea ikä. Haluaisin myydä nykyisenkin pois”,
- ”Kaksi asuntoa riittää. Täytyy hajauttaa muihinkin sijoituskohteisiin”
- ”Olen saanut paremman tuoton suorilla sijoituksilla pörssiosakkeisiin. Hyvän vuokralaisen saaminen ei ole varmaa”
- ”Sijoitusasunto otetaan omaan käyttöön eläköitymisen yhteydessä”
- ”Ei ole rahaa”

Vastauksissa korostuu etenkin vastaajien ikä ja asuntosijoittaminen nähdään työllään. Osalla vastaajista olisi halua sijoittaa uusin kohteisiin, mutta ei ole tarvittavaa rahaa. Usea vastaaja käyttää rahan muihin sijoituskohteisiin, eikä näe tästä johtuen tarpeellisena uusien kohteiden hankkimista. Vastaajista 28 aikoi hankkia sijoitusasuntoja myös jatkossa ja heistä 11 ilmoitti, että aikoo hankkia asunnon vanhasta taloyhtiöstä. 5 vastaajaa aikoi hankkia asunnon uudiskohteesta. Jäljelle jääneet 12 vastaajaa eivät pitäneet tärkeänä tekijänä sitä, onko taloyhtiö uusi vai vanha, vaan heidän mukaansa muut tekijät ratkaisevat.

Uudiskohteen hankintaa perusteltiin muun muassa näin:

- ” Uudiskohteessa voi hyödyntää myös rahoitusvastikkeen vähennysoikeuden, mikäli yhtiöjärjestys sen mahdollistaa. Remonttihuolia ei ole parhaimmillaan vuosikymmeniin.”
- ” Uudiskohde: Vastike, tulevat remontit, rakentajan vastuu, kaukolämpö ja oma tontti.”
- ”Uudiskohteesta, koska mahdollistaa rahoitusvastikkeen vähentämisen verotuksessa täysimääräisenä.”
- ” Uudiskohteesta- rahoitusvaihtoehdot monipuolisemmat ja ei remonttihuolia aivan heti.”

Uudiskohteissa arvostettiin erityisesti huolettomuutta ja sitä, että remonttitarvetta ei ole aivan lähitulevaisuudessa. Toisena tärkeänä tekijänä esiin nousivat rahoitusvaihtoehdot ja verotus. Uusissa taloyhtiössä onkin usein tavallista, että asunnon hankintahetkellä maksetaan vain pieni osa kokonaishinnasta ja loput maksetaan rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen voi vähentää

kokonaisuudessa pääomatuloista, jos se tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Tuloutuksella tarkoitetaan, että rahoitusvastikkeen suoritukset näytetään taloyhtiön tuloslaskelmassa (Suomen Vuokranantajat, 2018). Juntusen (2017) mukaan uusissa kohteissa rahoitusvastikkeen ja hoitovastikkeen yhteissumma on melko suuri, minkä takia vuokran tulee olla riittävän suuri, että se kattaa kustannukset.

Vanhemman kohteen hankkimista perusteltiin muun muassa näin:

- ” Vanhasta talosta. Uudet asunnot liian kalliita, jotta sijoittaminen olisi kannattavaa.”
- ” Vanhasta, koska uusien hinnat ovat liian kalliit, koska en halua sijoittaa velkarahalla”
- ” Vanhasta. Edullisempi hinta.”
- ” Uuden asunnon hinta on korkea. Vanhan asunnon hinta kohtuullisempi. ”Uudella asunnolla ei vuokratuloja saa suhteessa hintaa paljonkaan enemmän.”

Lähes kaikki vastaajat, jotka aikoivat hankkia kohteen vanhasta taloyhtiöstä, perustelivat valintaa sillä, että uusien asuntojen hinnat ovat korkeita. Vastaajat eivät kokeneet, että asunnon uutuus tuo riittävästi lisäarvoa hintaan nähden.

Uusissa kohteissa tuotto on usein pieni, mutta vanhoissa kohteissa suuri taloyhtiön remontti saattaa syödä tuoton kokonaan. Uusissa kohteissa voi usein vähentää rahoitusvastikkeen verotuksessa, mikä on yksi uuden kohteen hyvistä puolistista. Uudiskohteisiin on lisäksi helppo päästä kiinni pienellä rahalla ja uudiskohteet ovat huolettomampia, koska niihin ei ole tulossa mittavia remontteja. (Lukin, 2017.)

Taulukko 3. Joensuun vuokramarkkinatilanne

	1	2	3	4	5		Yhteensä	Keskiarvo
Vuokra-asunnoista tulee olemaan ylitarjontaa	8	20	25	9	2	Vuokra-asunnoista tulee olemaan alitarjontaa	64	2,64
Vuokralaisista tulee olemaan ylitarjontaa	4	9	30	17	4	Vuokralaisista tulee olemaan alitarjontaa	64	3,13
Vanhojen asuntojen vuokrataso nousee	2	7	35	15	5	Vanhojen asuntojen vuokrataso laskee	64	3,22
Uusien asuntojen vuokrataso nousee	2	22	22	13	5	Uusien asuntojen vuokrataso laskee	64	2,95
Yhteensä	16	58	112	54	16		256	2,98

Kuten taulukossa 3 osoitetaan, suurin osa vastaajista näkee, että vuokramarkkina tilanne tulee säilymään tasapainossa, tai asunnoista tulee olemaan hieman ylitarjontaa. Vain 11 (17,18 %) vastaajaa uskoo, että asunnoista tulee olemaan alitarjontaa. Suurin osa vastaajista uskoo, että vuokralaisia tulee jatkossa olemaan markkinaan nähden tasapainoinen määrä. 21 (32,81 %) vastaajaa uskoo, että vuokralaisista tulee olemaan jonkin verran alitarjontaa. Vanhojen asuntojen vuokratason uskotaan pysyvän melko samana. 20 (31,25 %) vastaajaa uskoo, että vanhojen asuntojen vuokrataso tulee laskemaan. Uusien asuntojen osalta vastaukset jakautuvat tasaisemmin. 46 (71,87%) vastaajaa uskoo, että uusien asuntojen vuokrataso pysyy samana tai nousee hieman. Uusien asuntojen vuokratason laskuun uskoo 18 (28,12 %) vastaajaa.

Vastaukset ovat melko hyvin linjassa niiden tilastojen kanssa, jotka osoittavat, että Joensuuhun rakennetaan paljon uusia asuntoja. Savonlinnan kampuksen siirtyminen tuo kuitenkin markkinoille runsaasti uusia hakijoita, mikä tulee näkymään markkinoilla ainakin hetkellisesti. Viime aikoina on ollut havaittavissa, että vanhojen asuntojen vuokrat eivät ole juuri nousseet. Joensuussa on tarjolla erittäin paljon asuntoja vanhoista taloyhtiöistä. Varsinkin vanhoista kaksioista on ajoittain ylitarjontaa. Myös vuodenaikaan perustuva vaihtelu on suurta. Kesällä kysyntä on suurempaa kuin tarjonta, ja asunnoista voi saada kesällä huomattavasti parempaa vuokraa kuin silloin jos asunto vapautuisi talvella.

Lukin (2017) näkee nykyhetken muutosvaiheena, kun asunnoista alkaa olemaan markkinoilla ylitarjontaa. Lukin uskoo, että tilanne tulee tulevaisuudessa vahvistumaan entisestään vahvan uudisrakentamisen johdosta. Nykytrendi on kaupungistuminen, mikä ajaa yhä enemmän ihmisiä maaseudulta kaupunkeihin, mikä lisää kysyntää kaupungeissa. Vuokra-asuntoja on tällä hetkellä hyvin tarjolla ja

vuokramarkkina Joensuussa on melko hyvin tasapainossa. Vuokramarkkinatilanne on muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana vuokranantajan kannalta huonompaan suuntaan. Asuntoihin löytyi ennen vuokralainen huomattavasti helpommin. (Juntunen, 2017.)

Vuokramarkkinatilanne tulee seuraavan viiden vuoden aikana paranemaan ainakin hetkellisesti Savonlinnan kampussiirron myötä, mutta sillä ei ole pitkäaikaista vaikutusta tilanteeseen (Juntunen, 2017). Myös Lukin (2017) on vahvasti sitä mieltä, että Savonlinnan kampuksen siirtyminen Joensuuhun ei muuta markkinatilannetta pidemmällä aikavälillä.

Tällä hetkellä näyttää siltä, että yksiöistä on pulaa, mutta kaksioista ylitarjontaa. Kampussiirron myötä tilanne todennäköisesti tasoittuu. Ellin vahva uudisrakentaminen saattaa vaikuttaa markkinatilanteeseen, mutta sillä ei todennäköisesti ole vaikutusta vuokratason. (Juntunen, 2017.)

”Tilanne on siinä mielessä muuttunut, että pieniä asuntoja vuokraavat vuokralaiset ovat kiinnostuneita erityisesti uusista asunnoista” (Juntunen, 2017). Pienten asuntojen vuokrataso on noussut lyhyellä aikavälillä huomattavasti. Juntunen (2017) näkee, että uusien asuntojen viehäytys on huonontanut vanhojen asuntojen kysyntää. Nykyisin on yleinen tilanne, että vanhojen asuntojen vuokraa ei pystytä nostamaan, jos vuokralainen halutaan säilyttää.

Juntunen (2017) kokee, että vanhoille asunnoille on edelleen kysyntää, mutta asunnon sijainnin tulee olla hyvä ja asunnon tulee olla hyvässä kunnossa. Lukinin (2017) mukaan ”Mitä kauempana asunto on ydinalueesta, sitä parempi kuntoinen ja paremmin varusteltu asunnon tulee olla, jotta siihen löytyy hyvä vuokralainen”

Suomessa rakennetaan tällä hetkellä asuntoja kysyntään nähden liikaa. Vuokramarkkina on kääntymässä siihen suuntaan, että osa vanhoista asunnoista jää tyhjilleen. Tilanne tulee kääntymään yhä enemmän vuokralaisen markkinan puolelle. Vanhojen asuntojen menekki huononee ja vuokrat laskevat. (Lukin, 2017.)

Hyvä esimerkki siitä, miten vuokramarkkinatilanne on muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana liittyy OVV Asuntopalveluiden toimeksiantosopimuksiin. Ennen välityspalkkion maksajana oli vuokralainen. Asunnonhakijat olivat valmiita maksamaan välittäjälle siitä, että heille etsitään asunto. Vuosien myötä tilanne on kääntynyt pääläelleen ja nykyisin välityspalkkion maksaa lähes aina vuokranantaja.

7.5 Yhteenveto

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittaminen koetaan Joensuussa kannattava sijoitusmuotona. Markkinatilanteen muuttuminen arveluttaa sijoittajia, mutta vastaajat uskovat, että sijoitusasunnon omistaminen Joensuussa on kannattavaa myös jatkossa. Hyvinä sijoituskohteina nähdään sekä uudet että vanhat asunnot. Asunnon ikää ei koeta ratkaisevana tekijänä. Myös vanhat asunnot koetaan hyvinä sijoituskohteina, jos asunnon muut ominaisuudet ovat kunnossa. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että kaksio on yleisen sijoitusasunto. Myös tilastot vuokra-asuntojen huonemääristä tukevat tuloksia.

Tärkeimmiksi yksittäisiksi tekijöiksi sijoitusasuntoa hankittaessa nostettiin asunnon hinta ja sijainti. Vastauksissa myös korostettiin, että hankintaan vaikuttavia tekijöitä on vaikea laittaa järjestykseen, sillä niillä kaikilla on merkitystä ostopäätökseen.

Tutkimus osoittaa, että iso joukko asuntosijoittajia käyttää velkavipua. Velkavivun käytön yleisyyttä lisää myös uusien asuntojen hankkiminen hyödyntäen taloyhtiön lainaa. Velkavipua käyttämällä on mahdollista parantaa huomattavasti oman pääoman tuottoa, mutta siihen liittyy myös riskejä.

8 Pohdinta

Lähdin tekemään opinnäytetyötä OVV Asuntopalveluille talvella 2017. Olen suorittanut samassa yrityksessä työharjoittelun ja nyt työskentelen yrityksessä vuokravälittäjänä. Toimeksiantaja on tästä johtuen minulle tuttu ja myös opinnäytetyön aihealue liittyy vahvasti työhöni. Mietimme yhdessä toimeksiantajan kanssa aiheetta opinnäytetyölle, ja päätimme että voisin tehdä opinnäytetyön sijoitusasunnon hankinnasta. Olen havainnut itse muutaman OVV Asuntopalveluissa vietetyn vuoden aikana, miten vuokra-markkinatilanne on muuttunut lyhyessä ajassa. Markkinatilanteen muutoksesta johtuen oli mielenkiintoista kuulla, miten asiakkaat eli asuntosijoittajat kokevat muutoksen.

Aluksi tarkoituksena oli tehdä kvalitatiivinen opinnäytetyö, mutta melko aikaisessa vaiheessa päädyimme siihen, että kyselylomake olisi hyvä väline tiedonkeruuseen. Lopulta laadimme yhdessä toimeksiantajan kanssa kyselylomakkeen sekä haastattelurungon. Kyselylomakkeen käyttö olikin lopulta opinnäytetyön kannalta todella tärkeää ja sen avulla sain huomattavan määrän tutkimustietoa. Asuntosijoittaminen aiheena oli kiinnostanut minua jo ennen, kuin aloitin työharjoittelun OVV Asuntopalveluissa.

Kyselyn ja haastattelun laatiminen onnistui helposti ja toimeksiantajalla oli paljon hyviä ideoita kyselyyn ja haastatteluun liittyen. Vaikeimpana osana pidin teoriaosuuden kirjoittamista. Erityisesti asuntosijoittamiseen liittyvää kirjallisuutta oli haasteellista löytää. Onnistuin kuitenkin löytämään hyviä lähteitä, joista sain muodostettua tarvittavan viitekehyksen. Teoriaan pohjautuen pystyin laatimaan kyselylomakkeen ja rungon haastattelulle. Lisäksi pystyin työtä tehdessäni hyödyntämään omaa asiantuntemustani liittyen alaan ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, mikä helpotti työn tekemistä.

Kyselyä varten valittu joukko oli melko suuri, millä pyrittiin varmistamaan, että vastauksia saataisiin riittävästi. Koen, että käytetty kyselylomake toimi hyvin ja se ei ollut liian pitkä. Vastaajia kyselylle olisi saanut tulla enemmänkin, mutta olen kuitenkin tyytyväinen saatujen vastausten määrään.

Haastattelu toteutettiin kyselyn toteuttamisen jälkeen ja sen tarkoituksena oli kerätä sellaista tietoa, jota kyselyssä ei ollut tullut esille. Valitsin haastatteluun tarkoituksenmukaisesti kaksi asiantuntijaa, jotka tunsin jo entuudestaan. Koin että molemmilla haastateltavilla oli työlle paljon annettavaa ja runsaasti tietoa aihepiiriin liittyen. Haastattelut onnistuivat hyvin ja sain niistä irti paljon juuri sellaista tietoa, mitä kyselyssä ei ollut esiintynyt. Lisäksi haastatteluissa tuli ilmi sellaisia asioita, mitä en ollut osannut odottaa. Koska haastateltavia oli vain kaksi, oli tulosten tarkastelu kohtalaisen helppoa. Haastattelu ja kyselylomake tukivat hyvin toisiaan ja jälkeinpäin ajateltuna toteuttamalla vain niistä toisen olisi tutkimus jäänyt melko suppeaksi.

Mielestäni toteutettu tutkimus ja kyselylomakkeen sekä haastattelun avulla saadut vastaukset ovat luotettavia. Haastattelu ja kysely olisi mahdollista toteuttaa uudelleen ja tulokset olisivat samankaltaisia. Opinnäytetyön teoriaosuutta kirjoitettaessa on käytetty luotettavia ja tunnettuja lähteitä, sekä noudatettu lähdekriittisyyttä. Tutkijan tulisi pyrkiä objektiivisuuteen, ja tutkimustuloksia tulee tarkastella kiihkottomasti ja tasapuolisesti (Hirsjärvi ym. 2007, 292).

Tutkimusta varten toteutettuun kyselyyn vastasi 64 vastaajaa. Vastaajien määrä oli tarvittavan suuri, jotta vastauksia pystyi vertailemaan ja tekemään johtopäätöksiä. Myös haastattelun avulla saatiin riittävästi tietoa. Haastattelut nauhoitettiin, jotta sen tuloksiin olisi mahdollista palata myöhemmin, mikä lisää tutkimuksen luotettavuutta. Kuuntelin molemmat haastattelut useaan kertaan varmistaakseni, että mitään tärkeää ei jää huomioimatta.

Mielestäni tämän opinnäytetyön pohjalta olisi mahdollista lähteä tekemään jatkotutkimusta. Joensuun vuokra-markkinatilanne elää sellaisessa murrosvaiheessa, että tarkempi tutkimus vallitsevasta ja tulevasta markkinatilanteesta olisi mielenkiintoinen. Lisäksi uudisrakentaminen ja uudet taloyhtiöt asuntosijoittamisen näkökulmasta on yksi aihealue, jota voisi tutkia enemmän. Vahvan uudisrakentamisen johdosta myös vuokra-asuntomarkkinoilla on tarjolla yhä enemmän uusia asuntoja. Laajempi tutkimus uusien asuntojen hyvistä ja huonoista puolista, olisi juuri tästä syystä mielenkiintoinen.

Lähteet

- Hienonen, V, Kinnunen, H & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2014. Tutkimushaastattelu, Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Oy
- Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Juntunen, P. 2017. Asuntosijoittaja. Nauhoitettu haastattelu. 22.8.2017.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2017. Kiinteistönvälitys on luottamukseen perustuvaa asiantuntijapalvelua. <http://www.kvkl.fi/kiinteistonvalitys.html>. 7.12.2017
- Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000
- Lukin, S. 2017. Yrittäjä. OVV Asuntopalvelut Joensuu. Nauhoitettu haastattelu. 22.8.2017.
- OP Ryhmä. 2018. Korkokatto. https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto?cmpid=.hapankki..hark.google.sem.gen_korkokatto.ha_jn_asuntolaina&gclid=EAlaIQobChMlr-teJ5fOU2wIVx0QYCh0w6g6zEAAYASAAEgKdAfD_BwE. 15.1.2018.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Osta, vuokraa, vaurastu. 2018. Miten aloittaa asuntosijoittaminen. <http://osta-vuokraavaurastu.com/1453-2/>. 16.5.2018.
- PTT. 2018. Asuntomarkkinat 2018 – ennuste. PTT Pellervon taloustutkimus. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>. 3.3.2018.
- Rakennusteollisuus RT, 2017. Rakennusteollisuuden suhdannejulkistus Syksy 2017. <https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2017/lokakuu-2017/ita-suomen-suhdannejulkistuksen-diat-02102017.pdf>. 13.2.2018.
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas – osakehuoneiston ostajalle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Salkkumedia Oy. 2018. Sijoittamisen ABC – peruseriaatteet ja kokeneiden sijoittajien vinkit. Salkkumedia Oy. <https://www.salkunrakentaja.fi/sijoittaminen/>. 1.3.2018.
- Salmela, M. 2012. Asuntosijoittaminen velkavivulla. Laurea-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opi näytetyö. <http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/52942/valmisversio12.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. 20.5.2018.
- Sijoitusasunnot.com. 2017. Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>. 17.5.2018.
- Suomen Vuokranantajat. 2017. Sijoitusasunnon ostaminen. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/>. 15.8.2017.
- Suomen Vuokranantajat. 2018. Tuloutus vs rahastointi. <https://vuokranantajat.fi/verotus/perustietoa/tuloutus-vs-rahastointi/>. 5.4.2018.
- Te-Palvelut. 2017. Kiinteistönvälitysala. KEHA-keskus. http://www.ammattinetti.fi/ammattialat/detail/69_ammattiala. 15.5.2017.
- Tilastokeskus. 2017. Asunnot ja asuinolot yleiskatsaus 2016. Tilastokeskus. http://tilastokeskus.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_001_fi.html. 24.4.2018.

- Tilastokeskus. 2018. Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain, koko vuokra-asuntokanta. Tilastokeskus. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asvu/statfin_asvu_pxt_002.px/?rxid=998a660f-7ec0-4e5e-8a27-24a6dddd91af. 3.5.2018.
- Yle. 2016. Joensuussa opiskelevat: Savonlinnan kampuksen lakkautus tuo massaluennot ja tilanongelmat. Yle. <https://yle.fi/uutiset/3-8804794>. 15.5.2017.

Liite 1. Kyselylomake

Hyvä vastaaja,

Tämä kysely on osa opinnäytetyötä sijoitusasunnon hankintaan vaikuttavista tekijöistä, jonka toimeksiantajana toimii OVV Asuntopalvelut Joensuu. Kyselyyn vastaaminen tapahtuu nimettömästi. Kyselyyn vastanneiden kesken arvotaan lahjakortti, jolla saa 35 euron alennuksen seuraavasta OVV Asuntopalveluiden asuntotoimeksiannosta. Kyselyn lähetettyänne siirrytte sivulle, johon voitte jähtää yhteystietonne arvontaa varten.

1. Sukupuoli *

- Mies
- Nainen

2. Ikä *

- 18-30
- 31-45
- 46-60
- 61-

3. Sijoitusasuntojen lukumäärä *

- 1
- 2-5
- 6-10
- 10-

Vastikkeen suuruus



8. Aiotteko hankkia sijoitusasuntoja myös tulevaisuudessa? *

Kyllä (Siirry kysymykseen 9.)

Ei (Siirry kysymykseen 10.)

9. Aiotteko hankkia uuden sijoitusasunnon uudiskohteesta vai vanhasta taloyhtiöstä? Miksi?

(Vastatkaa tähän kysymykseen jos vastasitte Kyllä kysymykseen 8.)

10. Miksi ette aio hankkia uutta sijoitusasuntoa?

(Vastatkaa tähän kysymykseen jos vastasitte Ei kysymykseen 8.)

11. Miten näette Joensuun vuokra-asuntomarkkinan kehittymisen seuraavan viiden vuoden aikana? *

1 2 3 4 5

Vuokra-asunnoista tulee olemaan ylitarjontaa

Vuokra-asunnoista tulee olemaan alitarjontaa

Vuokralaisista tulee olemaan ylitarjontaa

Vuokralaisista tulee olemaan alitarjontaa

Vanhojen asuntojen vuokrataso nousee

Vanhojen asuntojen vuokrataso laskee

Uusien asuntojen vuokrataso nousee

Uusien asuntojen vuokrataso laskee

12. Kertokaa vapaasti, miten näette Joensuun vuokra-asuntomarkkinoiden kehittyvän, seuraavan viiden vuoden aikana.

Kiitos vastauksista! Painettuanne lähetä, siirrytte eteenpäin sivulle, johon voitte jättää yhteystietonne arvontaa varten.

Liite 2. Teemahaastattelurunko

Taustaa

1. Kerrotko omasta suhteestasi asuntosijoittamiseen? Omistatko itse sijoitus-asuntoja? Oletko muuten tekemisissä asuntosijoittamisen kanssa?

Sijoitusasunnon hankinta

2. Sijoitusasunnon hankinta sijoitusmuotona. Hyvät ja huonot puolet? Riskit? Miten eroaa muista sijoitusmuodoista? Voitto?

3. Mihin tulisi erityisesti kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa hankittaessa? Hinnan merkitys? Sijainnin merkitys? Asunnon kunnon merkitys? Muut tärkeät tekijät? Voitko laittaa tärkeysjärjestykseen, mikä on tärkein? Vanha asunto vs uusi asunto?

4. Millaista sijoitusstrategiaa käytät? Tavoitteletko nopeaa voittoa vai pitkäaikaista tuottoa? Mitä erilaisia sijoitusstrategioita on? Millaista tuottoa odotat sijoitusasunnolta?

5. Tulisiko sijoitusasuntoa hankittaessa valita velallinen vai velaton myyntihinta? Hyvät ja huonot puolet? Velkavivun käyttäminen, miten toimii, milloin tulisi käyttää? Mitä riskejä ja hyötyjä?

Vuokramarkkinatilanne

6. Millaisena näette vuokramarkkinatilanteen Suomessa? Joensuun tilanne? Miten tilanne on muuttunut viimeisen 10 vuoden aikana? Miten näette tilanteen muuttuvan seuraavan viiden vuoden aikana? Millaisille asunnoille on kysyntää? Solu-asuntojen menekki?

7. Uudisrakentaminen Joensuussa, vaikutukset vuokratason? Vaikutukset vanhojen asuntojen kysyntään? Vanhojen asuntojen hankkimisen kannattavuus? Miten vanhojen asuntojen kysyntää voisi parantaa?

8. Savonlinnan yliopisto-opiskelijoiden siirtyminen Joensuuhun. Miten uskotte sen vaikuttavat vuokra-asuntojen kysyntään? Joensuun Elli rakentaa paljon uusia opiskelija-asuntoja, miten vaikuttaa kysyntään? Vaikuttaako vuokratason?

9. Onko jotain muuta, jota haluaisit tuoda ilmi vuokramarkkinan kehityksestä? Ohjeita ensimmäisen sijoitusasunnon hankintaan?