



# Asuntosijoittaminen kasvavilla ja taantuvilla alueilla

Niko Joenperä





2020 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

## Asuntosijoittaminen kasvavilla ja taantuvilla alueilla

Niko Joenperä  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
2020

Niko Joenperä

**Asuntosijoittaminen kasvavilla ja taantuvilla alueilla**

Vuosi 2020 Sivumäärä 34

---

Opinnäytetyön aiheena oli selvittää, kuinka asuntosijoittaminen eroaa muuttovoittopaikkakunnilla ja muuttotappiopaikkakunnilla. Kyselyssä haluttiin selvittää, kuinka moni vastaajista oli ostanut asunnon muuttovoittopaikkakunnalta tai muuttotappiopaikkakunnalta sekä haluttiin myös selvittää mitkä vastaajat kokivat sekä muuttovoittopaikkakuntien että muuttotappiopaikkakuntien vahvuuksiksi, heikkouksiksi, uhkiksi ja mahdollisuuksiksi. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Suomen Vuokranantajat ry.

Työn tietoperustaosuudessa ensin selvitettiin sijoitusasunnon sijaintiin liittyviä seikkoja eli millaisia tuottoja voidaan odottaa kasvukeskuksissa ja reuna-alueilla. Seuraavaksi selvitettiin asuntojen hintakehitystä eri kaupungeissa sekä vertailtiin eri kaupunkien tuottoja. Tämän jälkeen perehdyttiin kassavirtaperusteiseen asuntosijoittamiseen sekä vuokralaisriskiin ja lopuksi käsiteltiin vielä taloyhtiölainoja.

Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena ja menetelmänä toimi verkkokysely. Tutkimuksessa selvitettiin, kuinka moni vastaajista oli ostanut asunnon muuttovoittopaikkakunnalta ja/tai muuttotappiopaikkakunnalta. Tutkimuksessa selvitettiin myös muuttovoittotappiopaikkakuntien vahvuudet, heikkoudet, uhkat ja mahdollisuudet sekä mitkä olivat esteinä sijoitustoiminnan laajentamiselle. Lisäksi tutkimuksessa selvitettiin, kuinka sijoittajien tuotto-odotukset olivat toteutuneet sekä laskettiin keskiarvo sijoittajien arvonnousuodotuksista 10 vuoden tähtäimellä sekä keskiarvo sijoittajien vuokratuotto-odotuksista.

Tutkimuksen tuloksista selvisi, että muuttovoittopaikkakunnilla ja muuttotappiopaikkakunnilla on tiettyjä eroavaisuuksia, mihin asuntosijoittajan on syytä kiinnittää huomiota. Muuttovoittopaikkakunnilla keskityttiin enemmän asunnon arvonnousuun, kun taas muuttotappiopaikkakunnilla keskityttiin enemmän vuokratuoton saamiseen. Muuttotappiopaikkakunnilla todella moni odotti jopa asunnon arvonlaskua. Muuttovoittoalueiden suurimmat vahvuudet olivat arvonnousu ja hyvä vuokralaiskysyntä, kun taas muuttotappioalueiden vahvuudet olivat hyvä vuokratuotto sekä asuntojen edullinen hinta. Muuttovoittoalueiden suurimmat heikkoudet olivat asuntojen korkea hinta, sekä alhainen nettovuokratuotto, kun taas muuttotappioalueilla koettiin suurimmiksi heikkouksiksi asuntojen arvonlasku sekä heikko vuokralaiskysyntä.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, vuokratuotto, sijoittaminen, arvonnousu, arvonlasku

Niko Joenperä

**Housing investment in growing and decreasing areas**

Year 2020

Pages

34

---

The purpose of this thesis project was to investigate how housing investment differs in growing and declining areas. The aim of the survey was to find out how many of the respondents had bought apartments in growing or declining areas and also to find out which factors the respondents considered to be strengths, weaknesses, opportunities and threats in these areas. The thesis was commissioned by Suomen Vuokranantajat.

In the theoretical part of the thesis, issues related to the location of the investment houses are investigated first. The study aims to understand what kinds of return can be expected in the growth centers and peripheral areas. After that, the price development of houses in different cities is clarified and also profits in different cities are compared. Then the chapter offers some orientation in the housing investment based on cash flow and the question of tenant risk. At the end of the theoretical chapter housing company loans are discussed.

The empirical study was carried out as a quantitative study and the method of the study was an online survey. The survey found out how many of the respondents had bought an apartment from the growing area and/or declining area. The study also found out the strengths, weaknesses, threats and opportunities of growing and declining areas and also what the barriers to expanding investment activities are. In addition, the study examined how an investor's return expectations had been met. Also, the capital gain expectations over a 10-year period and the average of the investor's rental return expectations were calculated in the study.

The results of the study revealed that there are certain differences between growing and declining areas, to which the housing investor should pay attention. Investors focused more on the increase in value of the apartment in the growing areas while in the declining areas they focused more on the rental return. In the declining areas many expected the value of apartments to fall. The biggest strengths of the growing areas were the increased value of apartments and good tenant demand, while the strengths of the declining areas were good rental return and the low price of apartments. The biggest weaknesses in the growing areas were high prices of the apartments, and also low net rental return, while in the declining areas, the biggest weaknesses were decreasing value of apartments and weak tenant demand.

Keywords: real estate investment, investment, rental return, tenant demand

## Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Sijoitusasunnon sijainti .....	7
3	Asuntojen hintakehitys .....	9
4	Kaupunkien tuottovertailu .....	14
5	Kassavirtaperusteinen asuntosijoittaminen.....	17
6	Vuokralaisriski .....	18
7	Taloyhtiölainat.....	19
8	Kysely .....	21
9	Tutkimuksen eteneminen .....	22
10	Yhteenveto .....	30
	Lähteet.....	32
	Kuviot .....	34
	Taulukot .....	34

## 1 Johdanto

Viime vuosina asuntojen hinnat eri paikkakuntien välillä ovat jatkaneet erkanemistaan. Pääkaupunkiseudulla ja suurissa opiskelijakaupungeissa voidaan odottaa asuntojen arvonnousua, mutta monissa pienemmissä kaupungeissa on todennäköistä, että asuntojen arvot laskevat. Asuntosijoittamien on ollut kovassa nousussa viime aikoina, mutta tämän johdosta on vaikeampi löytää hyviä asuntosijoituskohteita. Sijoittajan on hyvä miettiä, haluaako hän keskittyä asunnon arvonnousuun vai vuokratuoton saamiseen. Pienemmillä paikkakunnilla asuntojen vuokratuotto on yleensä hyvä, mutta vuokralaisen saaminen voi olla vaikeaa, sekä asunnon arvo voi laskea. Kasvavilla alueilla taas vuokralaisen löytäminen on helpompaa, sekä asunto säilyttää paremmin arvonsa, mutta asuntojen hinnat ovat korkeampia ja vuokratuotot pienempiä.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten asuntosijoittaminen eroaa kasvupaikkakunnilla ja taantuvilla paikkakunnilla. Työn aihe on ajankohtainen, sillä asuntojen hintakehitys on jatkanut eriytymistään eikä suunnanmuutosta ole ainakaan vielä havaittavissa. Opinnäytetyön alussa perehdytään asuntosijoittamisen teoriaan kirjallisten sekä sähköisten lähteiden avulla. Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena, joka jaettiin verkossa noin 1500 ihmiselle, joista 157 vastasi kyselyyn. Kysely valittiin tutkimusmenetelmäksi, sillä haluttiin saada laaja otanta vastauksia niiden analysoimista varten, sekä aihe oli lisäksi sellainen, johon oli hyvä saada iso määrä vastauksia, jotta tutkimuksen tulokset olisivat mahdollisimman todenmukaisia.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Suomen Vuokranantajat ry, joka on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien järjestö. Suomen vuokranantajat ry on vuonna 1999 perustettu valtakunnallinen vuokranantajien etujärjestö, jonka toimialueena on koko Suomi.  
(Vuokranantajat)

## 2 Sijoitusasunnon sijainti

Sijoitusasunnon sijaintiin pätee tuoton ja riskin laki eli suuri tuotto-odotus merkitsee suurta riskiä ja pieni tuotto-odotus pientä riskiä. Reuna-alueilta sijoittajat voivat löytää suuria tuottoja, mutta tyhjiä kuukausien riski on suurempi. Kokeneet asuntosijoittajat etsivät asuntoja yleensä kaupunkien potentiaalisimmilta reuna-alueilta, esimerkiksi Helsingin tapauksessa Itä-Helsingistä. Helsingin keskustassa asuminen lainalla ostetussa asunnossa voi olla jopa 823,49 euroa kalliimpaa kuukausitasolla kuin vuokran maksaminen. Tilastojen mukaan Suomessa löytyy alueita, joilla hoitovastikkeen maksaminen sekä lainan lyhentäminen voi nykyisillä koroilla tulla kalliimmaksi kuin vuokran maksaminen samanlaisesta asunnosta vastaavalla alueella.

Tämän mukaan valitsemalla vuokralla asumisen omistamisen sijaan, taskuun jäisi enemmän rahaa kuukausittain käytettäväksi. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosikymmeninä voimakkaasti, tosin hintojen nousu korostuu ainoastaan kasvukeskuksissa. Esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa hoitovastikkeen maksaminen ja lainan lyhentäminen on tilastollisesti 43,49 prosenttia eli 823,49 euroa kalliimpaa kuukausitasolla kuin vuokran maksaminen. Tilastojen mukaan Suomesta löytyy myös alueita, joilla asunnon ostaminen sekä lainan lyhentäminen on kuukausitasolla halvempaa kuin vuokran maksaminen. Esimerkiksi Kajaanissa jää omistusasunnossa asuvalle käteen 136 euroa kuukaudessa enemmän kuin vastaavan kokoisessa asunnossa vuokraa maksavalle henkilölle. (Kiinteistölehti 2019.)

Kaupunki	50m2 asunto-osakkeen vuokra €/kk	Sijoitusasunnon keskimääräinen hinta (50m2)	Sijoituslainan lyhennys + hoitovastike €/kk	Vuokra vs. laina €/kk	Vuokra vs. laina Suhteellinen ero %/kk	Vuokranmuutos (%)	Vuokratuotto (%)
Kuopio	689€	90 600€	577,50€	111,50€	19,31%	1,5%	6,48%
Jyväskylä	688€	91 550€	581,46€	106,54€	18,32%	1,5%	6,40%
Rovaniemi	617€	78 200€	523,83€	91,17€	17,34%	2,0%	6,40%
Kotka	573,50€	58 800€	445,00€	128,50€	28,88%	1,2%	7,62%
Kajaani	593€	61 600€	456,67€	136,33€	29,85%	1,2%	7,66%
Vantaa	816€	132 350€	751,46€	64,54€	8,59%	2,9%	5,59%

Taulukko 1: Vuokratuotot eri kaupungeissa (Kiinteistölehti 2019.)

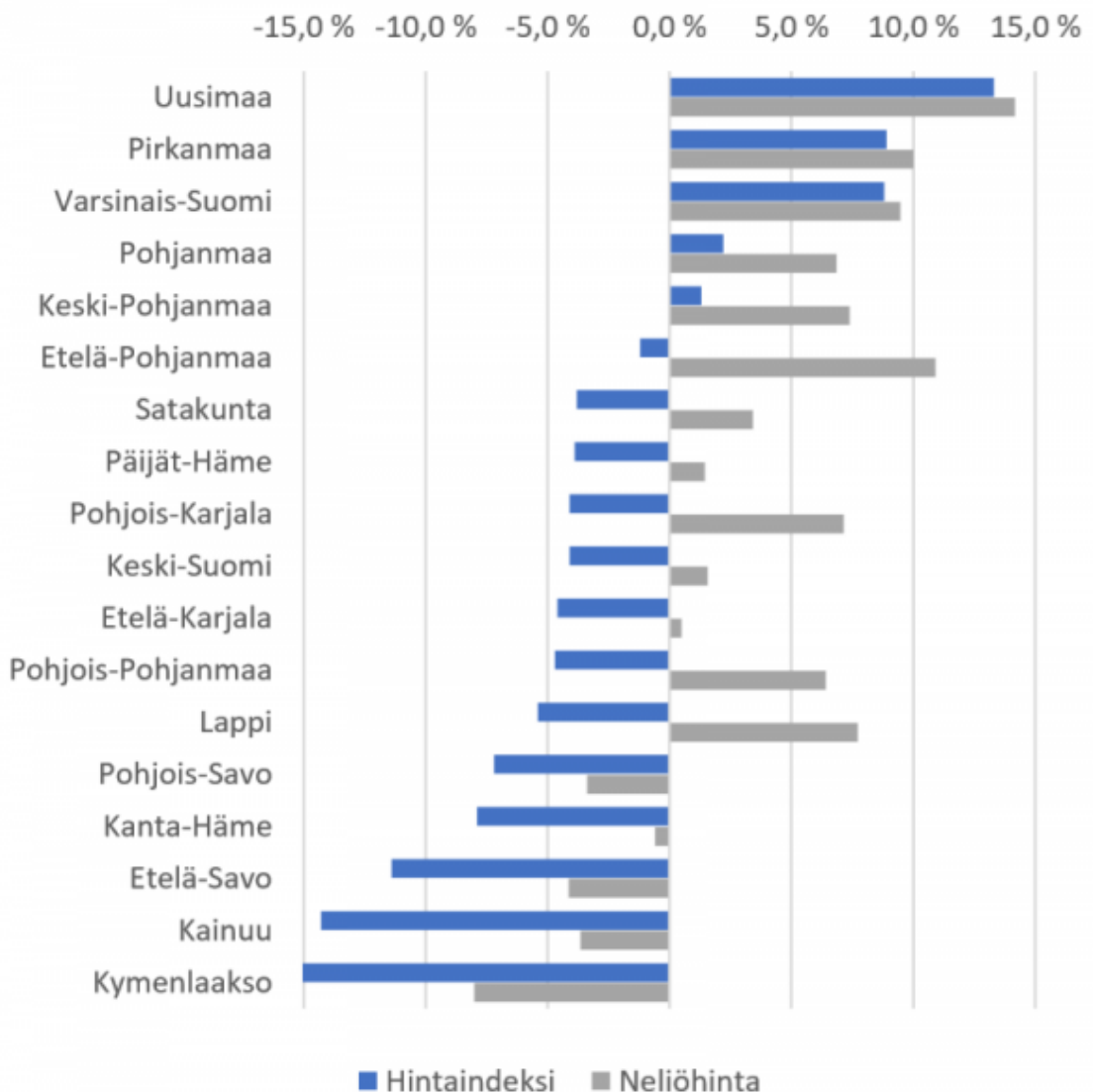
Millaisesta kaupungista kannattaa ostaa sijoitusasunto? Oikeaa vastausta tähän ei ole, mutta kaupunkien ja kuntien välillä on suuria eroja. Väestön kehitys on todella tärkeä tekijä, koska se kertoo kaupungin vetovoimaisuudesta. Suomessa on meneillään vahva väestön polarisoituminen. 205 kuntaa Suomen 320:stä kunnasta on menettänyt asukkaita ajanjaksolla 2001-2012 eli kunnista yksi kolmasosa kasvaa ja kaksi kolmasosaa taantuu. (Orava & Turunen 2013, 63)



### 3 Asuntojen hintakehitys

Asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen jatkui vuonna 2019 entistä voimakkaampana kasvukeskusten ja haja-asutusalueiden välillä. Suomen aluerakenne muuttuu kaupungistumisen seurauksena kovalla vauhdilla, jollaista ei ole nähty kymmeneen vuosiin. Nopeata kasvua on todettu pääkaupunkiseudulla ja muutamissa muissa yliopistokaupungeissa. Maltillista kasvua on huomattu joillakin kaupunkiseuduilla, mutta kuitenkin suurimmaksi osaksi seutukuntien väestömäärä pienenee. Asuntomarkkinat ovat kasvaneet vain suurimmissa kasvukeskuksissa, kun taas pienemmissä kaupungeissa asuntojen hinnat ovat jatkaneet laskua. (PTT 2020a)

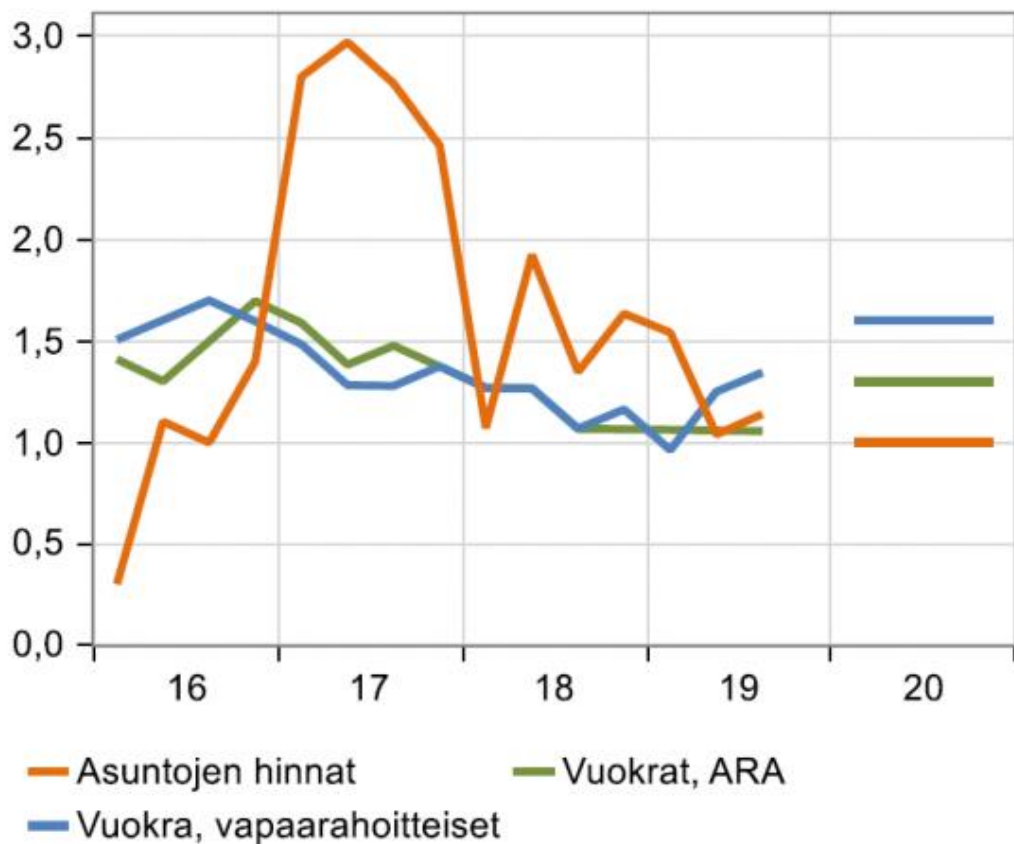
## Osakeasuntojen hintamuutos 2010-2018



Kuvio 1: Osakeasuntojen hintamuutos 2010-2018 (PTT 2020b)

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Suomessa 1,2 prosenttia vuonna 2019. Ennusteen mukaan vuodelle 2020 odotetaan 1,0 prosentin nousua, joten asuntomarkkinoille ei ole odotettavissa suuria suunnanmuutoksia. Kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksen erot tulee vieläkin jyrkemmän. Ennusteen mukaan ARA-asuntojen vuokrat tulevat nousemaan vuonna 2020 noin 1,3-1,4 prosenttia. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien odotetaan nousevan noin 1,6 prosenttia. (PTT 2020a)

### Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat ja vuokrat, 2015=100



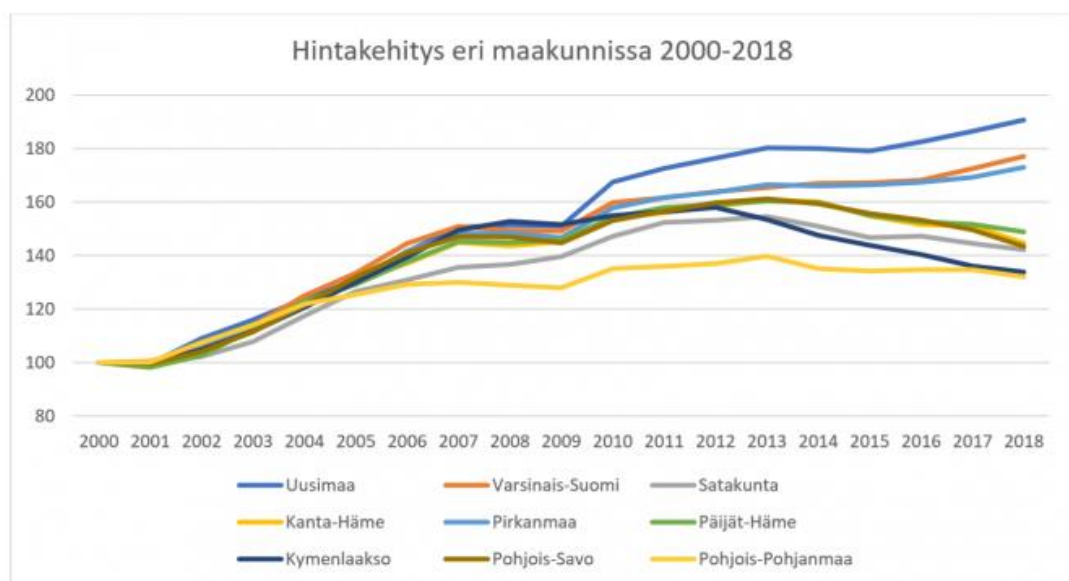
Lähde: , Macrobond, PTT

Kuvio 2: Vanhonen kerrostaloasuntojen hinnat ja vuokrat (PTT 2020a)

Asuntomarkkinoihin vaikuttava isoin tekijä on nopea kaupungistuminen. Kasvualueilla asuntojen hinnat nousevat ja kauppa käy. Tällaisten kaupunkien määrä on kuitenkin vähenemään päin ja asuntomarkkinoiden ongelmat koskettavat myös lukuisia keskisuuria kaupunkeja. Kasvualueilla asuntoja rakennetaan koko ajan lisää ja kaupungit tiivistyvät, kun taas taantuvilla alueilla ongelmat lisääntyvät. Kaupungistuminen on voimakkainta tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. (PTT 2020a)

Historian aikana Suomen asuntomarkkinat ovat kehittyneet alueellisesti hyvin samankaltaisesti. Hintakehitys on kuitenkin lähtenyt eriytymään alueellisesti 2010-luvulla ja tulevaisuudessa kasvua tullaan näkemään hyvin pienellä maantieteellisellä alueella. Kasvu keskittyy pääasiassa Uudellemaalle, Varsinais-Suomeen ja Pirkanmaalle. 2020-luvulla kasvua tullaan näkemään kasvavien maakuntien keskuksissa. (PTT 2020b)

Alla olevan kuvion mukaan hinnat ovat nousseet Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla 2010-luvulla. Muun muassa Päijät-Hämeessä, Kanta-Hämeessä, Satakunnassa ja Kymenlaaksossa asuntojen hinnat ovat lähteneet laskemaan 2010-luvun alkupuolella. (PTT 2020b)



Kuvio 1. Vanhojen kerrostalojen alueellinen kehitys eri kaupungeissa (2000=100).

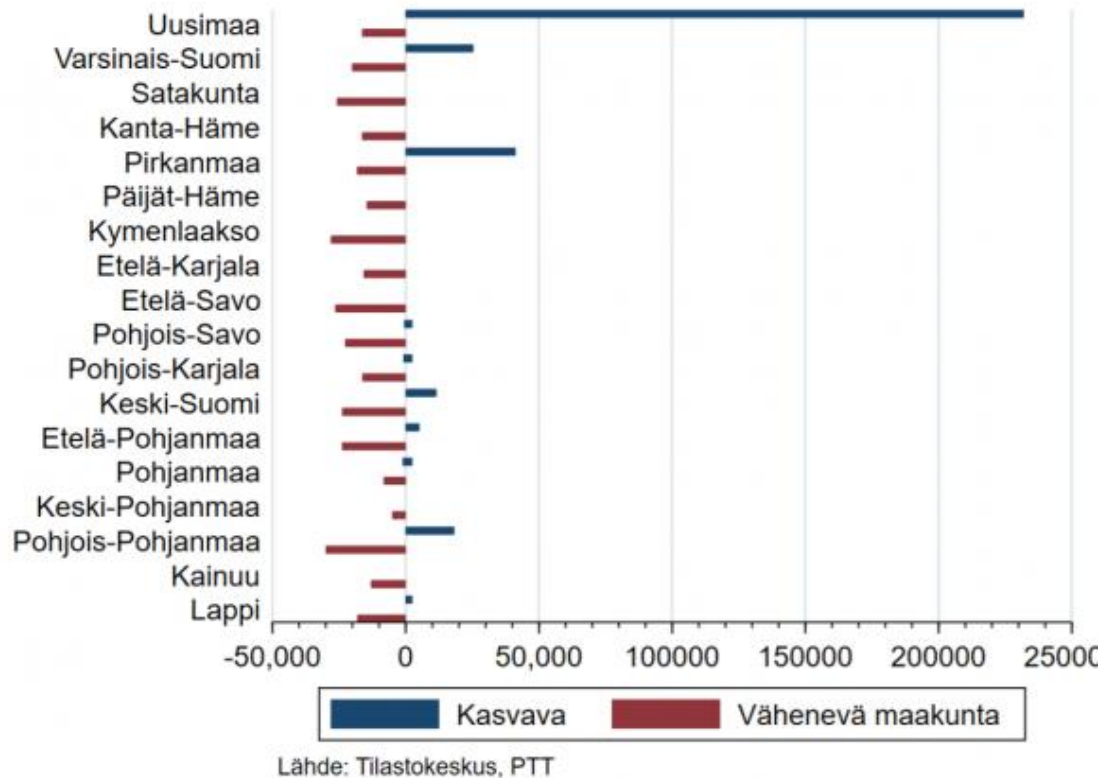
Kuvio 3: Vanhojen kerrostalojen alueellinen kehitys (PTT 2020b)

Hintojen nousu kasvualueilla ja hintojen lasku taantuvilla alueilla kasvattaa alueiden välisiä hintaeroja, mikä saattaa vaikeuttaa työn perässä muuttamista kasvualueelle. Kerrostaloille on enemmän kysyntää kuin omakotitaloille, sillä omakotitalot sijaitsevat yleensä kauempana keskustasta. Ihmisille merkitsee nykyään asunnon sijainti ja palvelut entistä enemmän. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Manner-Suomen maakunnissa tulee olemaan kasvua vain Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla vuoteen 2040 mennessä. Kasvavissa maakunnissa on kuitenkin myös alueita, joiden väestömäärä tulee vähenemään tulevaisuudessa, kuin myös taantuvilla maakunnilla on yksittäisiä kaupunkeja, jotka tulevat kasvamaan, kuten Joensuu, Jyväskylä ja Oulu. Maakunnat voidaan jakaa kolmeen ryhmään väestönkehitystä tutkiessa: maakuntiin, joissa tulevaisuudessa tullaan näkemään väestömäärän kasvua useassa kunnassa, maakuntiin, joissa kasvua nähdään vain muutamissa kunnissa ja maakuntiin, jossa ei ole yhtään kasvavaa kuntaa. Alla olevasta taulukosta näkee, kuinka kasvavat kunnat

painottuu Uudenmaan, Varsinais-Suomen ja Pirkanmaan alueelle, kun taas Satakunnassa, Päijät-Hämeessä, Kanta-Hämeessä, Kymenlaaksossa, Etelä-Karjalassa, Etelä-Savossa, Keski-Pohjanmaalla ja Kainuussa ei ole ainuttakaan kasvavaa kuntaa. (PTT 2020b)

<b>maakunta</b>	<b>kasvavien kuntien määrä</b>
Uusimaa*	12
Varsinais-Suomi*	8
Pirkanmaa*	6
Keski-Suomi	3
Pohjanmaa	3
Pohjois-Pohjanmaa*	3
Lappi	2
Pohjois-Savo*	1
Pohjois-Karjala	1
Etelä-Pohjanmaa	1
Satakunta*	0
Kanta-Häme*	0
Päijät-Häme*	0
Kymenlaakso*	0
Etelä-Karjala	0
Etelä-Savo	0
Keski-Pohjanmaa	0
Kainuu	0

Taulukko 2: Kasvat kunnat maakunnittain (PTT 2020b)



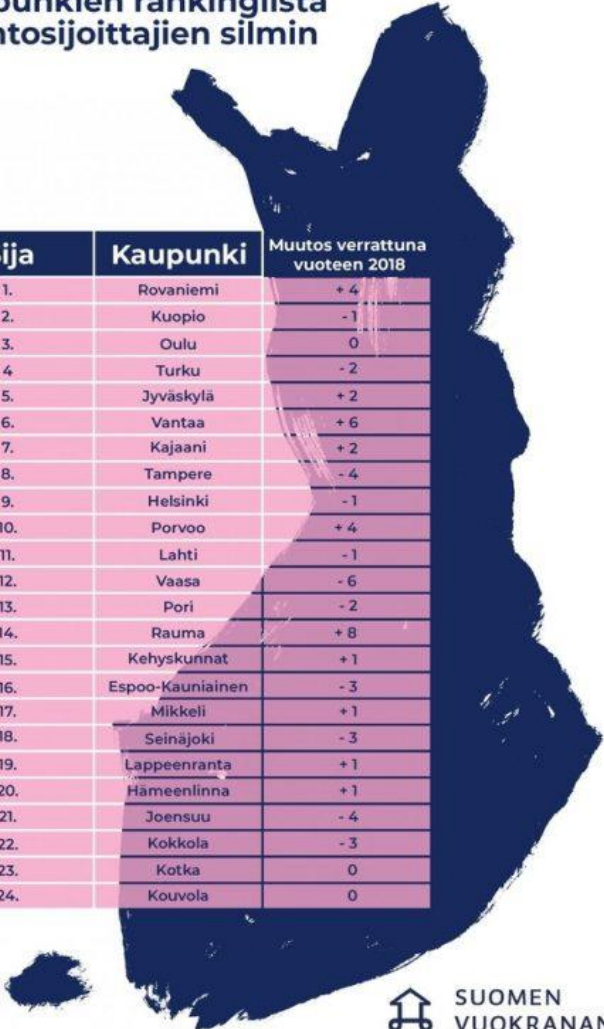
Kuvio 4: Väestönkehitys kasvavilla ja vähenevillä maakunnilla vuoteen 2040 mennessä (PTT 2020b)

Yllä oleva kuvio esittää väestönkehitystä kasvavilla ja vähenevillä maakunnilla vuoteen 2040 mennessä. Tämän mukaan kasvavan Uudenmaan väestömäärä kasvaa noin 230 000 ihmisellä, mikä on moninkertaisesti suurempi kasvu kuin muissa maakunnissa. Isoin väestömäärän väheneminen tulee ennusteen mukaan tapahtumaan Pohjois-Pohjanmaalla, jossa väestömäärä tulee laskemaan 30 000 ihmisellä. Myös muun muassa Satakunnassa, Kymenlaaksossa ja Etelä-Savossa tullaan näkemään huomattavaa väestömäärän laskua. (PTT 2020b)

#### 4 Kaupunkien tuottovertailu

Asuntosijoittajan kannattaa huomioida tuottoarvioita laskiessaan kaupunkien erityispiirteet. Opiskelijakaupungeissa vuokra-asunnoille on aina kysyntää. Lisäksi väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää. Korkeat tuotot vaativat suurempaa riskiä ja pienemmät tuotot pienempää riskiä. Taantuvilla paikkakunnilla saattaa saada korkeampaa vuokratuottoa, mutta riskinä on tyhjätkuukaudet sekä asunnon arvonlasku. Alueiden kehitystä seurataan arvonnousun ja vuokratuoton lisäksi seuraavilla muuttujilla: väestönkasvu (%), asuntokuntien lukumäärä, muutos (%), kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, muutos (%), yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden osuus 18-64-vuotiaista (%), hintojen vaihtelu (varianssi), asuntojen hintataso suhteessa Helsinki-1 (luku väliltä 0-1), tulotaso suhteessa Helsinkiin ja asumismenojen osuus nettotuloista. (Vuokranantajat 2019a)

#### Suurimpien suomalaisten kaupunkien rankinglista asuntosijoittajien silmin



Sija	Kaupunki	Muutos verrattuna vuoteen 2018
1.	Rovaniemi	+ 4
2.	Kuopio	- 1
3.	Oulu	0
4.	Turku	- 2
5.	Jyväskylä	+ 2
6.	Vantaa	+ 6
7.	Kajaani	+ 2
8.	Tampere	- 4
9.	Helsinki	- 1
10.	Porvoo	+ 4
11.	Lahti	- 1
12.	Vaasa	- 6
13.	Pori	- 2
14.	Rauma	+ 8
15.	Kehyskunnat	+ 1
16.	Espoo-Kauniainen	- 3
17.	Mikkeli	+ 1
18.	Seinäjoki	- 3
19.	Lappeenranta	+ 1
20.	Hämeenlinna	+ 1
21.	Joensuu	- 4
22.	Kokkola	- 3
23.	Kotka	0
24.	Kouvola	0

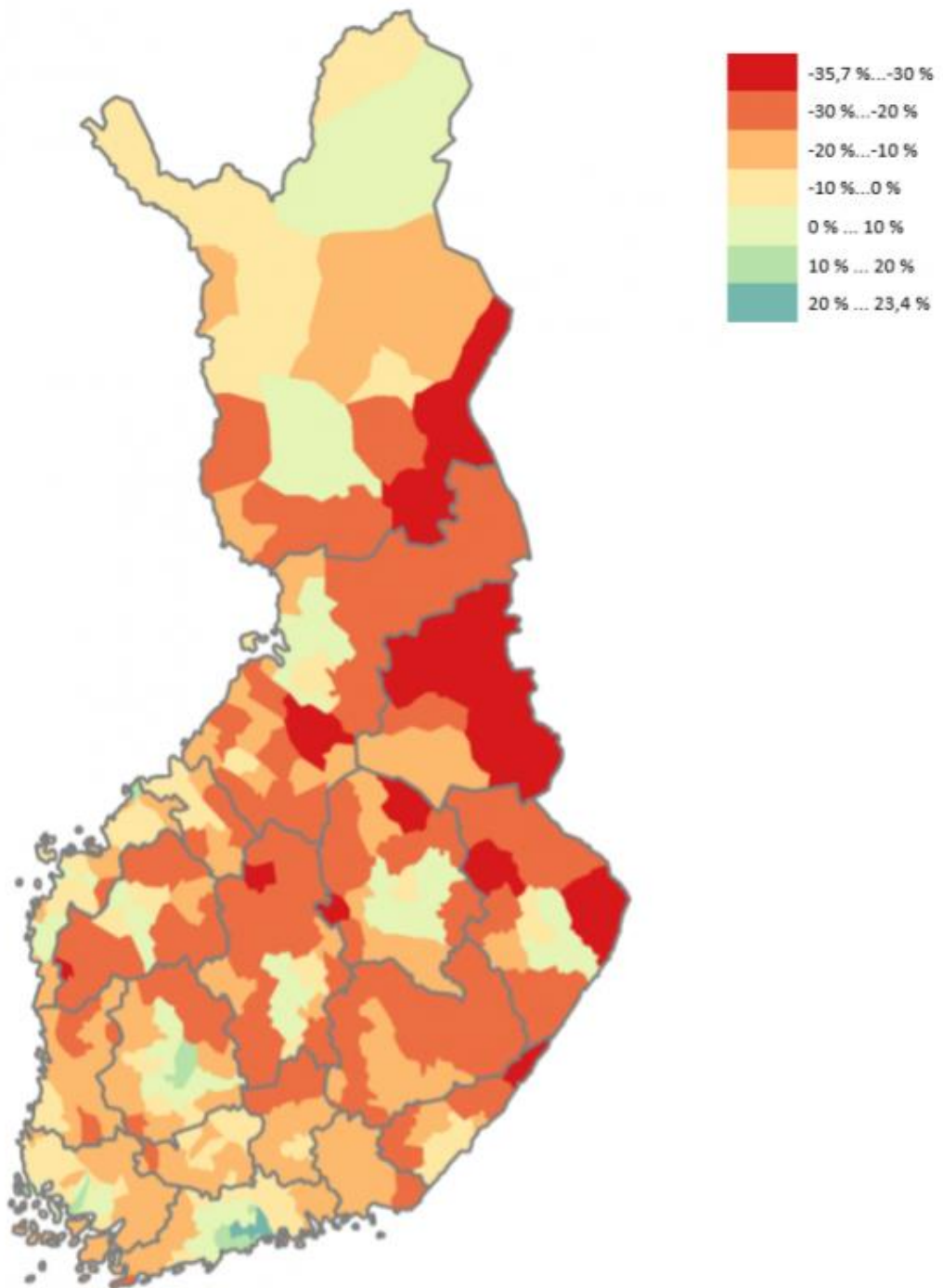
Kuvio 5: Suurimpien suomalaisten kaupunkien rankinglista asuntosijoittajan silmin (Vuokranantajat 2019a)

Edellä olevasta kuviosta näkee asutosijoittajan silmin Suomen suurimmat kaupungit laitettuna järjestykseen niiden potentiaalın mukaan. Parhaimmat viisi kaupunkia ovat: Rovaniemi, Kuopio, Oulu, Turku ja Jyväskylä. Heikoimmat viisi kaupunkia ovat taas: Hämeenlinna, Joensuu, Kokkola, Kotka sekä viimeisenä Kouvola.

Viime vuosien aikana Rovaniemellä ovat vuokrat kasvaneet kovaa vauhtia. Yksi syy tähän on ollut turismin kasvaminen, joka on mahdollistanut lyhytvuokrauksen, mikä taas on vaikuttanut asuntojen hintoihin ja vuokriin, sillä lyhytvuokrauksen seurauksena asuntojen tarjonta on pienentynyt. Lisäksi asuntoja on rakennettu todella kovalla vauhdilla suhteessa kaupungin koon. Tällä hetkellä näyttää siltä, että vuokrien nousu on tasaantunut. Mitään esteitä ei pitäisi olla kaupungin positiivisen kehityksen jatkumiselle. (Vuokranantajat 2019b)

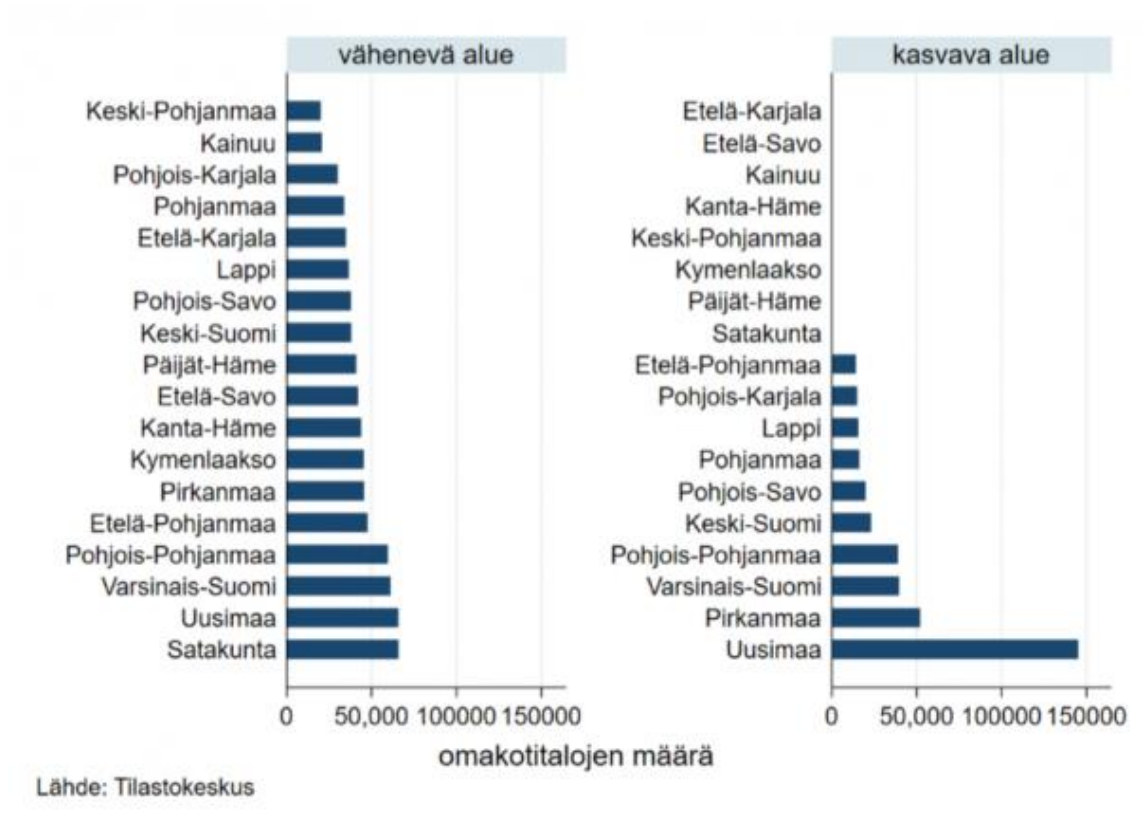
Kouvola on kärsinyt viime vuosina todella rajusta rakennemuutoksesta. Asuntojen hinnat ovat laskeneet kovasti ja väestö on vähentynyt voimakkaasti. Väestöennusteen mukaan käännoästä toiseen suuntaan ei ole tulossa. Vuokrat ovat pitkään olleet laskussa, mutta viime vuonna niissä havaittiin pientä kasvua. Suurin osa Kouvolasta muuttavista on eläkeläisiä ja taas joka kuudes Kouvolaan muuttavista on ollut työtön. Kouvolassa on suurin työttömien osuus tulo-muuttajista. Asuntojen hintojen lasku on ollut suurinta Kouvolassa, jossa viiden vuoden aikana hinnat ovat laskeneet keskimäärin yli 3%. (Vuokranantajat 2019a; Vuokranantajat 2019b)

Monissa Suomen maakunnissa tulee olemaan tulevaisuudessa vain taantuvia alueita tai sitten maakunnan keskuskaupunki jää ainoaksi kasvavaksi alueeksi. Kasvavilla alueilla on asunnoista pulaa, joka johtaa asuntojen hintojen nousuun, kun taas taantuvilla alueilla on asunnoista ylitarjontaa, joka johtaa asuntojen hintojen laskuun. Isolla määrällä suomalaisia on omaisuus kiinni asunnoissa, joten asuntojen arvonlasku voi vaikuttaa radikaalisti ihmisten taloudelliseen tilanteeseen. Tämän takia ajankohtainen tieto asuntojen arvonkehityksestä on todella tärkeää, varsinkin taantuvilla paikkakunnilla asuville ihmisille. (PTT 2020b)



Kuvio 6: Väestön muutos eri alueilla aikavälillä 2019-2040 (PTT 2020b)





Kuvio 7: Omakotitalojen määrä vuonna 2018 väestöltään vähenevillä ja kasvavilla alueilla eri maakunnissa (PTT 2020b)

## 5 Kassavirtaperusteinen asuntosijoittaminen

Jotkut asuntosijoittajat keskittyvät pääasiassa asuntojen arvonnousuun, kun taas toiset sijoittajat keskittyvät tasaisen kassavirran saamiseen. Asuntosijoittamisstrategioita on useita, mutta useat luottavat enemmän tasaiseen kassavirtaan kuin arvonnousuun. Asunnon hinnan nousu on usealle sijoittajalle ylimääräistä bonusta vuokratuoton päälle. (Orava & Turunen 2013, 21-24)

Yksi isoimmista eroista kassavirran ja arvonnousun välillä on se, että kassavirta on helppo ennustaa ja laskea, kun taas arvonnousun kohdalla tämän on lähes mahdotonta, sillä kukaan ei pysty täysin varmasti sanomaan, mihin suuntaan asuntojen hinnat liikkuvat ja kuinka paljon. Jotkut sijoittajat saattavat ostaa asunnon sillä perusteella, että asunto on varma sijoitus, jonka arvo säilyy samana tai jopa kasvaa. Viime vuosien kehitys asuntomarkkinoilla on kuitenkin osoittanut, että asunnon arvo voi laskea ”varmoillakin” paikkakunnilla. (Hänninen, 2018)

Positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että tilille tulee kuukausittain enemmän rahaa kuin sieltä lähtee. Asuntosijoittamisessa positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että tilille jää

rahaa vastikkeiden, lainanlyhennyksen ja verojen jälkeen. Kassavirtasijoittajan tärkeänä sääntönä on se, että asunnon pitää tuottaa aina positiivista kassavirtaa kulujen jälkeen. Monet sijoittajat edellyttävät myös positiivista kassavirtaa korkojen noustessa, mikä antaa turvaa korkojen nousua vastaan. Pitkän aikavälin kassavirtasijoittajat eivät huolestu asuntojen markkinahintojen heilahteluista, sillä positiivinen kassavirta luo heille turvaa. Aloittelevilla asuntosijoittajilla on usein ongelmana löytää positiivista kassavirtaa tuottava sijoitusasunto. Isoin tekijä tähän on rajallinen alkupääoma eli sijoittajan täytyy käyttää suurta velkavipua. Positiivinen kassavirta on kuitenkin mahdollista saavuttaa seuraavien vinkkien avulla: Yritä löytää sijoitusasunto alle markkinahinnan. Neuvottele pitkä laina-aika, sillä tämä mahdollistaa mahdollisimman pienen lainan kuukausierän. Neuvottele mahdollisimman pieni korko, sillä mitä matalampi korko, sitä pienempi lainaerä. Jos sijoittajalla on aikaisemmin otettuja lainoja, niin yhdistämällä lainat uudeksi 20-25 vuoden lainaksi, kassavirta saattaa parantua huomattavasti. Sijoittajan kannattaa neuvotella oman pankin kanssa sekä kilpailuttaa myös muut pankit. Pieni velkavipu helpottaa positiivisen kassavirran saavuttamista, mutta se vaatii luonnollisesti suuremman oman pääoman sijoittamisen. Tämä pienentää riskiä, mutta myös oman pääoman tuottoa. Vuokraa kannattaa myös korottaa vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, jos sijoitusasunnon vuokra on alle markkinatason. Vuokraa ei kuitenkaan kannata korottaa liikaa, sillä pitkäaikainen vuokralainen on parempi kuin vuokralaisen vaihtuminen liian kovan vuokrankorotuksen vuoksi. Asuntoon voidaan myös tehdä pieniä parannuksia, mitkä lisäävät vuokralaisen viihtyvyyttä. Tämän jälkeen vuokralainen saattaa mielellään maksaa hieman korkeampaa vuokraa. (Väänänen, 2018)

## 6 Vuokralaisriski

Vuokranantajat pystyvät itse vaikuttamaan sijoituksen tuottoon yllättävän paljon omalla toiminnallaan. Tärkeä huomioitava asia on vuokralaisen valitseminen. Suomessa vuokralaiset ovat pääasiassa luotettavia, ja vuokrat maksetaan yleensä ajallaan, mutta poikkeuksia löytyy kuitenkin. Aina löytyy vuokralaisia, jotka syystä tai toisesta, jättävät vuokran maksamatta, tai maksavat vuokran jatkuvasti myöhässä, tai pahimmassa tapauksessa aiheuttavat tuhoa asunnolle. (Orava & Turunen 2013, 204-205)

Vuokralaiset voidaan karkeasti jakaa seuraavasti: opiskelijat, keski-ikäiset, eläkeläiset, eronneet, työssä käyvät nuoret, pariskunnat ja luottotietonsa menettäneet. Opiskelijoita pidetään yleensä luotettavina ja varmoina valintoina. Opiskelijoilla on lähes aina luottotiedot kunnossa, sekä vuokra tulee varmasti tilille, koska opintotuen maksajana on valtio. (Orava & Turunen 2013,147)

Työtä tekevät nuoret ovat myös yleensä hyviä vuokralaisia. He saattavat olla esimerkiksi juuri valmistuneita ja muuttamassa työn perässä. Tästä ryhmästä ei kuitenkaan saa usein pitkäaikaisia vuokralaisia, sillä monille tulee eteen ennen pitkää oman asunnon ostaminen. (Orava & Turunen 2013, 147) Eläkeläiset ovat tyypillisesti hyviä vuokralaisia. He ovat rauhallisia ja maksavat vuokrat ajallaan. Vuokra-asuntoa etsivällä eläkeläisellä voi olla muuttunut elämäntilanne, tai sitten hänellä ei ole ollut tarpeeksi varaa ostaa mieleistä asuntoa. Tulevaisuudessa vuokralla asuvien eläkeläisten määrä tulee kasvamaan ikääntymisen ja väestörakenteen seurauksena. Nuoret parit ovat myös yleensä mainioita vuokralaisia, jotka hoitavat asiansa mallikkaasti. Riskinä tässä on se, että yhteiselo ei toimi odotusten mukaisesti ja tulee ero. Nuoret parit saattavat myös lähteä vuokra-asunnosta odotettua aikaisemmin, jos he aikovat ostaa oman asunnon. Tähän vuokranantaja voi vaikuttaa määräaikaisella vuokrasopimuksella, sillä vuokralaiset joutuvat asumaan sopimuksen loppuun saakka tai etsimään uudet vuokralaiset tilalle. (Orava & Turunen 2013, 148)

Vuokralaista valittaessa tulisi aina ottaa huomioon luottotiedot. Kunnossa olevat luottotiedot kertovat vuokranmaksajan maksukyvyistä, eikä näin ollen anna syytä epäillä, miksi vuokralainen ei maksaisi vuokraa ajallaan. Vuokralaisen maksuhäiriömerkinnät kannattaa selvittää ja ottaa vakavasti, mutta kannattaa muistaa, että vuokralaisen aiemmat maksuhäiriömerkinnät eivät pakosti kerro vuokralaisen nykyisestä maksukyvyistä. On siis täysin mahdollista, että luottotietonsa menettäneen kanssa voi olla aivan normaali vuokrasuhde, jossa vuokrat maksetaan ajallaan. Vuokranantajan kannattaa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota siihen, jos vuokralaisella on tuoreita maksuhäiriömerkintöjä esimerkiksi yksityishenkilöiltä tai vuokrataloyhtiöiltä. Vuokranantaja voi pyytää korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vaakuuden luottotiedot menettäneeltä, jotta saa turvaa vuokranmaksun laiminlyönnin varalle. Jos vuokralainen käyttää rahavakuuden sijaan takaajaa, niin myös takaajan luottotiedot kannattaa tarkistaa. (Bagdasarov, 2019)

## 7 Taloyhtiölainat

Taloyhtiölainalla tarkoitetaan taloyhtiön yhteistä lainaa, joka otetaan esimerkiksi peruskorjaukselta tai remonttia varten. Tämän takia taloyhtiölainojen ongelmaksi saattaa koitua se, että asunnonomistaja ei pysty maksamaan taloyhtiölainansa lyhennyksiä. Tässä tapauksessa muut osakkaat joutuvat maksamaan hänenkin osuutensa. Pankki ei pysty tarkistamaan asiakkaan maksukykyä ja riskejä yhtiölainan tapauksessa yhtä tarkasti kuin kotitalouksille myönnettyissä lainoissa. (Erkkilä 2018)

Yleisimmät ja kalleimmat remontit ovat putkiremontit sekä peruskorjaukset. Remontin hinta nousee nopeasti jopa 3000 euroon neliöltä. Taloyhtiöt hakevat yleensä remonttiin lainaa pankista. Laina haetaan taloyhtiölle ja taloyhtiön osakkaat maksavat lainaa pois joka kuukausi

rahoitusvastikkeilla. Rahoitusvastikkeet jyvitetään osakkaille esimerkiksi asunnon koon mukaan. (Uusilaina)

Taloyhtiön osakkaat voivat maksaa remonttilainaa pois rahoitusvastikkeina tai vaihtoehtoisesti ottaa oman asuntolainan, jolla oma osuus taloyhtiölainasta kuitataan pois. Tällä hetkellä jälkimmäinen vaihtoehto näyttäisi olevan monin tavoin edullisempi. Suurin syy asuntolainan edullisuuteen verrattuna taloyhtiölainaan on asuntolainan korkojen verovähennysoikeus. Rahoitusvastikkeita ei taas voida vähentää verotuksessa, ellei kyseessä ole sijoitusasunnon omistaja ja ei itse asu asunnossa. Tässä tapauksessa sijoitusomistajalla on oikeus vähentää rahoitusvastikkeiden korkojen osuus pääomaverotuksessa sekä myös lyhennysosuus, jos vastikkeet on laskettu taloyhtiön kirjanpidossa tuloksi. Oma asuntolaina on myös taloyhtiölainaa joustavampi, sillä taloyhtiölainan osuus asukasta kohden on kiinteä kaikilla, joten joustaminen ei ole mahdollista. Omistaja, joka on ottanut asuntolainan, voi neuvotella pankin kanssa muun muassa pidemmästä maksuajasta, lyhennysvapaista kuukausista ja lyhennyksen tyylistä. (Uusilaina; Vero 2020)

Asuntosijoittajan olisi tärkeää ottaa huomioon mahdolliset taloyhtiölainat, sillä taloyhtiölainat lisäävät sijoittajan kokonaisvelkataakkaa, vaikkakin asunnon ostohinta olisikin taloyhtiölainan kanssa halvempi kuin ilman. Myös korkojen nousu saattaa lisätä lainan kuluja sen verran, että lainanottaja ei selviä maksuvelvoitteistaan. Isoissa lainoissa pienikin koronnousu saattaa tuntua merkittävästi kukkarossa. Osakkaan kannalta on tärkeää, että lainanlyhennysten ja korkojen jälkeen rahaa ja vielä elämiseen ja säästöönkin. Asuntosijoittajan riskiä lisää myös aiemmin mainittu tilanne, jossa osakas ei kykene hoitamaan maksuvelvoitteitaan ja muut osakkaat joutuvat maksamaan hänenkin osuuden. Maksukyvyyn heiketessä taloyhtiölaina ei kykene joustamaan. Taloyhtiön ottaman yhtiölainan maksuehdot ovat aina tiukemmat kuin henkilökohtaisen pankkilainan. Tämä on myös riski pankille, sillä pankille tulee tappiota, jos lainaa ei pystytä lyhentämään. (Sullström 2018)

Jos joku osakas ei kykene maksamaan osuuttaan yhtiölainasta, niin taloyhtiö voi ottaa hallintaansa kyseisen osakehuoneiston. Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan huoneisto ottaa haltuun enintään kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Tämän lisäksi huoneisto voidaan laittaa vuokralle ja saaduilla vuokratuloilla maksetaan maksamattomia yhtiövastikkeita. Huoneiston omistusoikeus pysyy kuitenkin osakkaalla, vaikka yhtiö olisi ottanut huoneiston haltuunsa. Joskus maksukyvyttömän osakkaan maksuongelmat hoidetaan myymällä osakkaan asunto. Jos tämä ei onnistu, eikä lainan hoidosta pystytä neuvottelemaan pankin kanssa, jää lainan osuus muiden osakkaiden hoidettavaksi. (Finanssivalvonta 2018)

Isännöintiliitto teki taloyhtiölainojen saamisesta kyselyn tammikuussa 2020 jäsenilleen. Kyselystä ilmeni, että taloyhtiöiden on vaikeampi saada taloyhtiölainaa korjaushanketta varten. 174 isännöitsijää vastasi kyselyyn ja melkein puolella oli ollut vaikeuksia saada lainaa. Taloyhtiölainaa on vaikea saada korjaushanketta varten muuttotappioalueiden lisäksi myös monissa suurissa kaupungeissa, kuten Oulussa, Tampereella ja Jyväskylässä. Lisäksi myös Helsingissä

on ollut haastavaa saada rahoitusta korjaushankkeisiin. Isännöintiliiton toimitusjohtajan Mia Koro-Kanervan mukaan: ”Isännöitsijöille pitää olla liuta erilaisia keinoja, joilla he voivat todistaa taloyhtiön maksukyvyyn ja raapia rahoituksen kokoon. Myös isännöitsijöiden neuvottelutaitojen merkitys lainan saamisessa on kasvanut.” Aiemmin riitti, että korjaushankkeeseen haetaan rahoitusta omasta pankista, mutta nykyään pitää hakea useasta pankista eri puolelta maata. (Erkkilä 2020)

Taloyhtiöt voivat pilkkoa hanketta pienempiin osiin tai vaihtoehtoisesti myydä rakennusosikeutta tai rahoittaa osa hankkeesta osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla. Kyselystä ilmeni myös se, että pankit tarkastelevat rahoitusta hakevien taloyhtiöiden korjaushistoriaa aikaisempaa tarkemmin. Koro-Kanervan mukaan on myös tärkeää, että suunnitelmallisen korjaustoiminnan tärkeys ymmärretään, ja että korjauksia ei voi loputtomasti venyttää. (Erkkilä 2020)

## 8 Kysely

Yksi suosituimmista tutkimusten tiedonkeruumenetelmistä on kysely. Kyselytutkimuksen etu on se, että sen avulla voidaan kerätä laaja tutkimusaineisto, jossa suurelta ihmismäärältä voidaan kysyä monia asioita. Menetelmänä kysely on nopea ja tehokas. Tyypillisesti kyselyt tuottavat paljon numeroihin perustuvia tuloksia, joita voidaan hyödyntää tilastoihin. Kyselyn heikkoutena pidetään sitä, että saatu tieto ei ole yleensä yhtä syvällistä kuin esimerkiksi haastattelussa saatu tieto. Toinen heikkous on myös se, että ei voida tietää, kuinka vakavasti vastaajat ovat suhtautuneet tutkimukseen sekä ei voida myöskään tietää, kuinka perehtyneitä vastaajat ovat tutkittuun aiheeseen. Kvantitatiivisella eli määrällisellä menetelmällä saadaan vakiotulokunnan mukaan pinnallista, mutta luotettavaa tietoa, kun taas kvalitatiivisella eli laadullisella menetelmällä saadaan usein syvällistä, mutta huonosti yleistettävää tietoa. (Moilanen, Ojasalo & Ritalahti 2009, 108-109)

Kyselyjä voidaan toteuttaa monin eri tavoin. Yleisimpiä kyselyjä ovat postitse lähetettävät kyselylomakkeet ja internetissä täytettävät kyselyt, sekä lisäksi puhelimen kautta tai kasvokkain tehtävät kyselyt, joissa haastattelija täyttää lomakkeen vastaajan puolesta. Tiedonkeruuteknikka vaikuttaa siihen, millaisia kysymyksiä kyselyssä voidaan esittää sekä millaiset tekijät vaikuttavat vastauksiin ja tulosten luotettavuuteen. Esimerkiksi henkilökohtaisesti tehdyissä kyselyissä kontakti saattaa vääristää arkaluonteisiin kysymyksiin annettuja vastauksia. Arkaluonteisia kysymyksiä voivat olla esimerkiksi alkoholinkäyttöön tai terveyteen liittyvät kysymykset. Internet- ja postikyselyissä epävarmuustekijät liittyvät taas siihen, ettei haastattelija ole valvomassa ja avustamassa vastaamista. (Moilanen, Ojasalo & Ritalahti 2009, 108-109)

Kysely soveltuu useiden erilaisten aiheiden ja ilmiöiden tutkimiseen. Yksi vaatimus kyselyn käytölle on se, että aikaisempaa tietoa tutkittavasta asiasta on riittävästi. Jos aikaisempaa tietoa aiheesta ei ole riittävästi, niin kyselylomakkeen suunnittelu on haastavaa, sekä kysymyksiin annettavat vastaukset muuttuvat epäluotettavaksi. Laadullisten menetelmien käyttöä tulisi harkita, jos aiempaa tietoa ei löydy tarpeeksi kyselyn suunnittelua varten. (Moilanen, Ojasalo & Ritalahti 2009, 108-109)

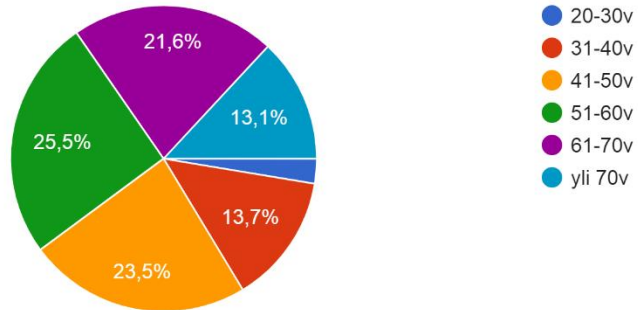
## 9 Tutkimuksen eteneminen

Tämä opinnäytetyö toteutettiin kvantitatiivisena eli määrällisenä tutkimuksena, sillä tutkimukseen haluttiin saada vastauksia isolta ihmisjoukolta. Kysely tehtiin Google Forms-ohjelmalla, joka on ilmainen ja helppokäyttöinen ohjelma lomakkeiden tekemiseen. Kysely lähetettiin Suomen Vuokranantajille, jotka jakoivat sen edelleen luvan antaneille asuntosijoittajajäsenilleen, joita on noin 1500. Vastauksia kyselyyn tuli 157 kappaletta, jota voidaan pitää tarpeeksi suurena otantana. Kyselyssä haluttiin selvittää, kuinka moni vastaajista on ostanut sijoitusasunnon muuttovoitto- tai muuttotappiopaikkakunnalta. Lisäksi kyselyssä pohdittiin SWOT-analyysin pohjalta mitä vahvuuksia, heikkouksia, uhkia ja mahdollisuuksia liittyy sekä muuttovoittopaikkakuntiin, että muuttotappiopaikkakuntiin. Lisäksi haluttiin tietää muun muassa vastaajien tuotto-odotuksia asuntojen nettovuokratuoton ja arvonnousun näkökulmasta.

Kyselyn alussa kysyttiin vastaajan ikää ja sukupuolta. Vastaajista 25,5% oli 51-60-vuotiaita, 23,5% oli 41-50-vuotiaita, 21,6% oli 61-70-vuotiaita, 13,7% oli 31-40-vuotiaita, 13,1% oli yli 70-vuotiaita sekä loput 2,6% oli 20-30-vuotiaita. Näin voidaankin todeta, että yli puolet vastaajista oli yli 50-vuotiaita. Kyselyn tuloksista ilmeni myös, että vastaajista 63,6% oli miehiä ja 36,4% oli naisia.

Ikä?

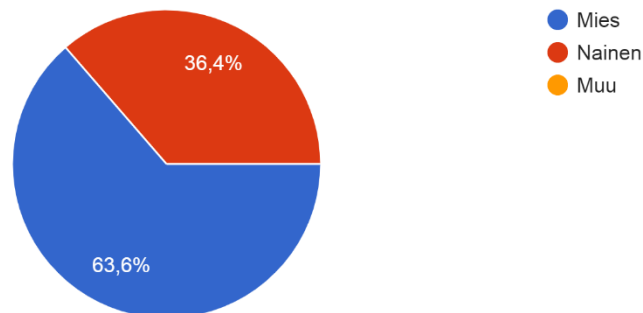
153 vastausta



Kuvio 8: Ikäjakauma

Sukupuoli?

154 vastausta

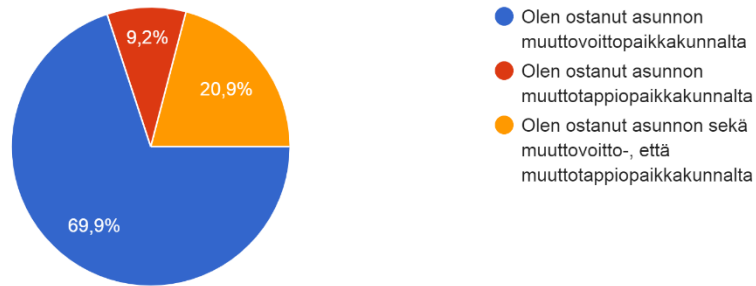


Kuvio 9: Sukupuolijakauma

Kyselyn alussa kysyttiin myös, onko vastaaja ostanut sijoitusasuntoa muuttovoittopaikkakunnalta ja/tai muuttotappiopaikkakunnalta. Jos vastaaja oli ostanut muuttovoittopaikkakunnalta, niin hänen tuli täyttää lomake A. Jos taas vastaaja oli ostanut muuttotappiopaikkakunnalta, niin hänen tuli täyttää lomake B. Jos vastaaja oli ostanut sekä muuttovoitto-, että muuttotappiopaikkakunnalta, niin hänen tuli täyttää molemmat lomakkeet. Vastaajista 69,9%

oli ostanut asunnon muuttovoittopaikkakunnalta, 9,2% oli ostanut muuttotappiopaikkakunnalta ja loput 20,9% oli ostanut molemmilta.

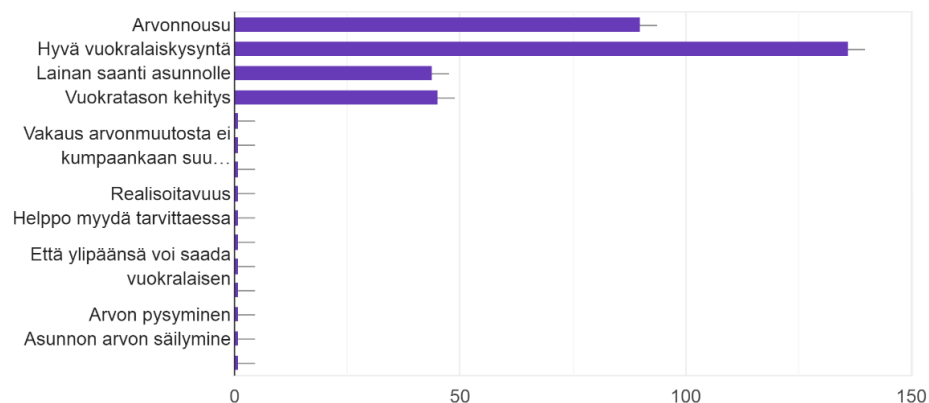
Oletko ostanut sijoitusasuntoa muuttovoitto-/muuttotappiopaikkakunnalta? Jos olet muuttovoittopaikkakunnalta, niin täytä lomake A)....tanut molemmilta, niin täytä molemmat lomakkeet.  
153 vastausta



Kuvio 10: Oletko ostanut sijoitusasuntoa muuttovoitto- tai muuttotappiopaikkakunnalta?

Kun alkukysely oli tehty, niin vastaaja ohjattiin hänelle tarkoitetun lomakkeen ääreen seuraavaksi. Lomake A alkoi seuraavalla kysymyksellä: ”Mitkä asiat koet muuttovoittoalueiden vahvuuksina?” Olin antanut kysymykseen 4 vaihtoehtoa ja vastaajalla oli mahdollisuus antaa jokin muu vaihtoehto näiden lisäksi. Vastaajalla oli myös mahdollisuus valita useampi vastausvaihtoehto.

Mitkä asiat koet muuttovoittoalueiden vahvuuksina?  
142 vastausta



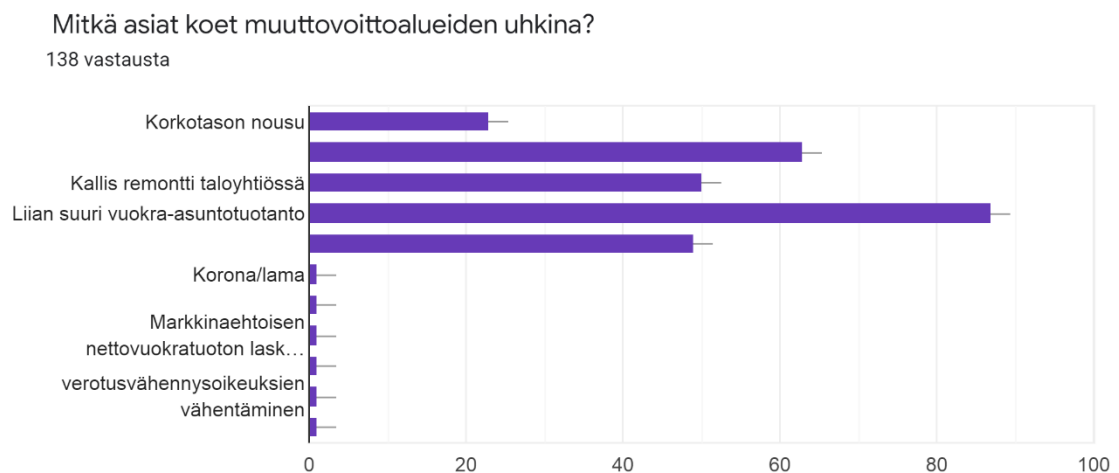
Kuvio 11: Vahvuudet



Suurin vahvuus oli vastausten perusteella hyvä vuokralaiskysyntä, jonka 136 vastaajaa eli 95,8% oli valinnut. Seuraavaksi suurin vahvuus oli asunnon arvonnousu, jonka oli valinnut 90 vastaajaa eli 63,4%. Tämän jälkeen suurin vahvuus oli vuokratason kehitys (31,7%) ja neljänneksi suurimpana vahvuutena pidettiin lainan saantia asunnolle (31%). Lisäksi oli useita, jotka oli valinnut ”jokin muu”-vaihtoehdon.

Seuraavassa kysymyksessä kysyttiin: ”Mitkä asiat koet muuttovoittoalueiden heikkouksina?” Selvästi isoimpana heikkoutena koettiin asuntojen korkea hintataso, jonka valitsi 110 vastaajaa (79,7%). Tämän jälkeen suurin heikkous oli alhainen nettovuokratuotto, jonka valitsi 44,9% vastaajista. Lisäksi heikon kassavirran koki 23,2% vastaajista heikkoutena.

Tämän jälkeen tiedusteltiin mitä asioita vastaajat kokevat muuttovoittoalueiden uhkina ja mahdollisuuksina. Suurimpana uhkana (63%) koettiin liian suuri vuokra-asuntotuotanto. Toiseksi suurin uhka oli verovähennysten poistaminen/rajoittaminen yhtiölainojen osalta (45,7%). Kalliin remontin taloyhtiössä koki 36,2% vastaajista uhkana sekä hoitokustannusten voimakkaan nousun koki 35,5%. Lisäksi jokin muu-kohtaan oli tullut useita vastauksia, joissa mainittiin muun muassa tämänhetkinen koronavirustilanne.



Kuvio 12: Muuttovoittoalueiden uhkat

Muuttovoittoalueiden mahdollisuudet-kohdassa vaihtoehtoina olivat arvonnousu, vuokratason nousu, Airbnb-vuokraus tai jokin muu. Arvonnousua pidettiin selkeästi suurimpana mahdollisuutena, sillä 111 vastaajaa (81%) oli valinnut kyseisen vaihtoehdon. Seuraavaksi suurimpana mahdollisuutena pidettiin vuokratason nousua, ja kyseisen vaihtoehdon oli valinnut 87 vastaajaa (63,5%). Lisäksi Airbnb-vuokrauksen koki 12 vastaajaa (8,8%) muuttovoittoaluiden mahdollisuutena.

Seuraavassa kysymyksessä haluttiin tietää mitkä asiat vastaaja kokee esteenä sijoitustoiminnan laajentamiselle. Suurin este oli tulosten mukaan asuntojen hinta, jonka oli valinnut 93 (66,4%) vastaajaa. Tämän jälkeen suurimmaksi esteeksi koettiin liian alhainen vuokratuotto, jonka koki 46 vastaajaa (32,9%) esteenä. Lisäksi esteinä koettiin sijoituksen riski (24,3%), lainojen saanti (17,1%), liian vähän aikaa vuokra-asuntojen hoitamiseen (16,4%) sekä vakuudet (4,3%).

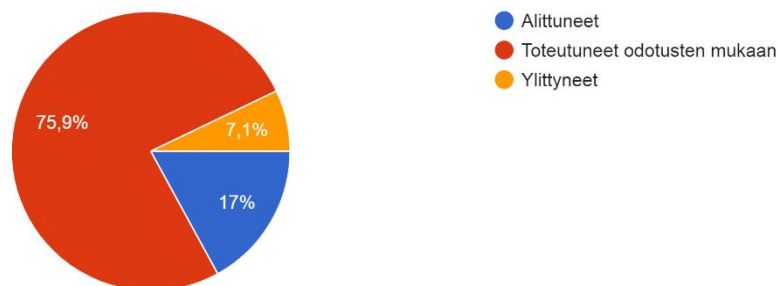
Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, millaista nettovuokratuottoa he olivat odottaneet. Osa ei ollut vastannut kysymykseen ollenkaan ja osa ei ollut laskenut tuotto-odotuksia. Laskin keskiarvon kuitenkin annetuista vastauksista. Jos vastaaja oli vastannut esimerkiksi ”8-10%”, niin käytin vastauksena keskiarvoa eli 9%. Vastauksia tuli 134 kappaletta, joista laskin keskiarvon ja näin ollen sain keskimääräiseksi nettovuokratuotoksi noin 5,27%.

Tämän jälkeen vastaajilta kysyttiin, millaista arvonnousua he odottavat 10 vuoden tähtämellä. Tähän kysymykseen ei ollut kaikki vastannut ja osa vastasi vain, että eivät laske arvonnousun varaan. Sain kuitenkin 123 vastausta, joista sain laskettua keskiarvon. Keskimääräiseksi arvonnousuksi 10 vuoden tähtämellä sain noin 12,85%. Eli vuositasolla tarkasteltuna asuntojen arvojen odotetaan keskimäärin nousevan noin 1,29% vuodessa.

Kyselyssä kysyttiin vastaajilta myös, kuinka heidän sijoitustensa tuotto-odotukset ovat toteutuneet. 75,9% vastaajista vastasi, että sijoitusten tuotto-odotukset ovat toteutuneet odotusten mukaan. 7,1% vastaajista vastasi, että sijoitusten tuotto-odotukset ovat ylittyneet ja lopuilla 17 prosentilla vastaajista sijoitusten tuotto-odotukset olivat alittuneet.

Kuinka sijoitusten tuotto-odotukset ovat toteutuneet?

141 vastausta



Kuvio 13: Tuotto-odotusten toteutuminen

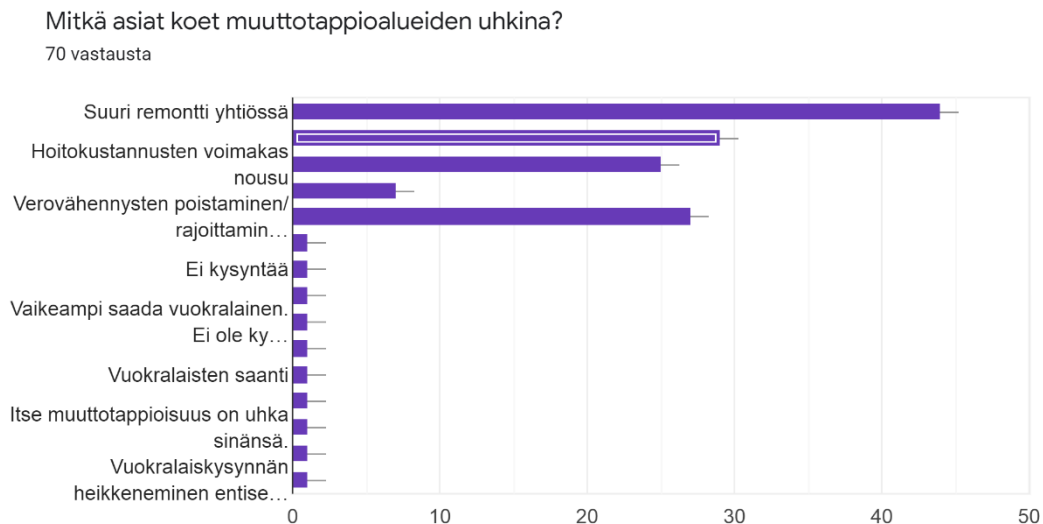
Tämän jälkeen vastaajilta kysyttiin sitä, millä keinoilla he ovat hallinneet/pienentäneet riskiä. Kysymyksessä oli jälleen mahdollisuutena valita useampi vaihtoehto niin halutessaan. 47,1% vastaajista oli hallinnut riskiä isolla omalla pääomalla. 43,5% vastaajista oli hallinnut riskiä puskurirahastolla. 26,8% vastaajista oli hallinnut riskiä kiinteän tasaerälainan avulla ja

12,3% oli hallinnut riskiä korkokaton avulla. Lisäksi jokin muu-kenttään useampi vastaaja oli laittanut, että he ovat hallinneet riskiä valitsemalla hyvät vuokralaiset. Lomakkeen lopussa oli vielä loppuun avoimet kommentit-kohta, johon sai kirjoittaa vielä mieleen tulevia asioita.

Jos vastaaja oli ostanut sijoitusasunnon muuttovoittoapaikkakunnan lisäksi myös muuttotappiopaikkakunnalta, niin hän jatkoi seuraavaksi B-lomakkeeseen. B-lomakkeessa kysymykset olivat samoja, kuin A-lomakkeessa eli siinä kysyttiin alussa muuttotappioalueiden vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Ehdottomasti suurimpana vahvuutena koettiin asuntojen edullinen hinta, sillä 87,3% vastaajista valitsi kyseisen vaihtoehdon. Tämän lisäksi hyvän vuokratuoton koki vahvuutena 57,7% vastaajista.

Asunnon arvonlaskun koki heikkoutena 83,3% vastaajista. Seuraavaksi suurimpana heikkoutena koettiin heikko vuokralaiskysyntä, jonka koki 65,3% vastaajista heikkoutena. Lisäksi lainan saannin koki 9,7% vastaajista heikkoutena.

Suurimpana muuttotappioalueiden uhkana vastaajat (62,9%) kokivat suuren remontin yhtiössä. Toiseksi suurimmaksi (41,4%) uhkaksi koettiin se, että peruskorjauksikään tulevan asunnon purkaminen tekee asunnon arvottomaksi. 38,6% vastaajista koki uhkana verovähennysten poistamisen/rajoittamisen yhtiölainojen osalta. 35,7% vastaajista koki uhkana hoitokustannusten voimakkaan nousun. Lisäksi 10% vastaajista koki uhkana korkotason nousun. Useampi vastaaja oli laittanut jokin muu-kohtaan uhkaksi vuokralaiskysynnän heikkenemisen entisestään.



Kuvio 14: Muuttovoittoalueiden uhkat

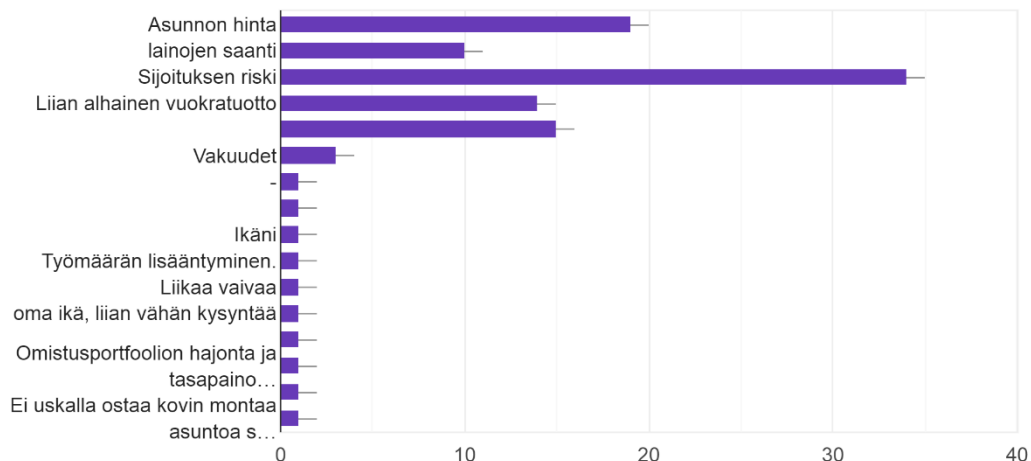
Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, mitkä asiat he kokevat muuttotappioalueiden mahdollisuuksina. Selvästi suurimpana mahdollisuutena nähtiin uusi yritystoiminta paikkakunnalla, sillä

72,7% vastaajista oli valinnut kyseisen vaihtoehdon. Tämän jälkeen suurimmaksi mahdollisuudeksi koettiin väestömäärän kasvu, jonka koki 30,3% vastaajista mahdollisuutena. Lisäksi 25,8% vastaajista oli sitä mieltä, että peruskorjausikään tulevien asuntojen purkaminen parantaa kysyntää.

Seuraavaksi kyselyssä kysyttiin, mitkä asiat vastaajat kokevat esteinä sijoitustoiminnan laajentamiselle. 50,7% vastaajista oli sitä mieltä, että sijoituksen riski on este sijoitustoiminnan laajentamista varten. Asuntojen hinnan koki 28,4% vastaajista esteenä sijoitustoiminnan laajentamiselle. 22,4% vastaajista koki, että aikaa on liian vähän vuokra-asuntojen hoitamiseen. Vastaajista 20,9% koki, että liian alhainen vuokratuotto estää sijoitustoiminnan laajentamisen. Lisäksi 14,9% koki sijoitustoiminnan laajentamiselle esteeksi lainojen saannin sekä 4,5% vastaajista koki esteenä vakuudet.

Mitkä asiat koet esteinä sijoitustoiminnan laajentamisellesi?

67 vastausta



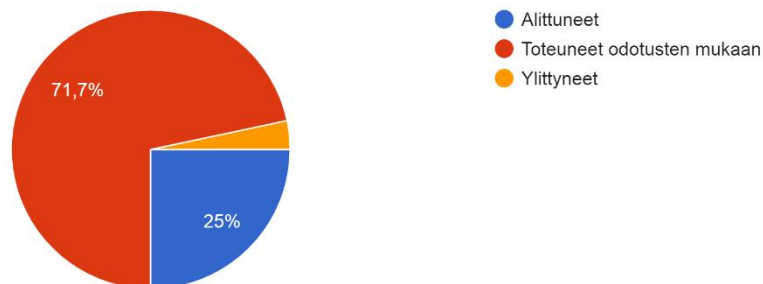
Kuvio 15: Esteet sijoitustoiminnan laajentamiselle

Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, millaista nettovuokratuottoa he olivat odottaneet muuttotappiopaikkakunnilla. Kaikki vastaajat eivät olleet laskeneet tuotto-odotuksia, mutta laskin annetuista vastauksista keskiarvon samanlailla kuin A lomakkeessa. Eli jos vastaaja oli ilmoittanut tuotto-odotukseksi 5-10%, niin laskin siitä keskiarvon eli tässä esimerkissä 7,5% ja käytin sitä arvoa lopullisen keskiarvon laskemisessa. Vastauksia tuli 55 ja niiden keskiarvoksi sain noin 6,14%. Eli keskimäärin vastaajat odottivat saavansa noin 6,14% nettovuokratuottoa.

Tämän jälkeen kysyttiin, millaista arvonnousua vastaajat odottavat seuraavan 10 vuoden tähtäimellä. Tähän kysymykseenkään eivät kaikki vastanneet, sillä kaikki eivät osanneet antaa arviota. Annetuista vastauksista laskin samanlailla keskiarvon kuin edellisessäkin kysymyksessä. Vastauksissa useimmin esiintyvä arvo eli moodi oli 0, joka oli täysin odotettavissa, sillä kovin moni ei odota muuttotappiopaikkakunnilla arvonnousua. Joitain yksilöitä oli mukana, jotka odottivat jopa 20:n tai 30:n prosentin arvonnousua, kun taas eräs vastaaja odotti 60:n prosentin arvonnousua. Mukaan laskelmaan sain 52 selkeätä vastausta, joista sain keskiarvoksi noin 1,27% eli keskimäärin vastaajat odottavat sijoitusasunnoilleen noin 1,27% arvonnousua seuraavan 10 vuoden tähtäimellä muuttotappiopaikkakunnilla. Vuositasolla tarkasteltuna asuntojen arvojen odotetaan nousevan keskimäärin noin 0,126% vuodessa. Seuraavaksi kysyttiin miten vastaajien tuotto-odotukset ovat toteutuneet. 71,7% vastaajista oli vastannut, että tuotto-odotukset ovat toteutuneet odotusten mukaan. 25% vastaajista taas vastasi, että tuotto-odotukset ovat alittuneet ja lopuilla 3,3% vastaajista tuotto-odotukset olivat ylittyneet.

Kuinka sijoitusten tuotto-odotukset ovat toteutuneet?

60 vastausta

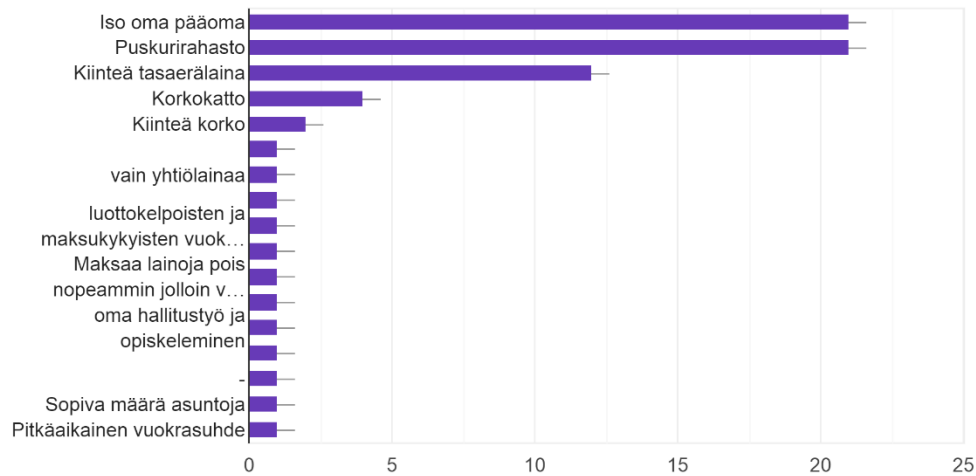


Kuvio 16: Tuotto-odotusten toteutuminen

Kyselyn viimeisessä kysymyksessä kysyttiin, millä keinoilla vastaajat olivat hallinneet/pienentäneet riskiä. 36,8% oli vastannut hallinneensa riskiä isolla omalla pääomalla. Yhtä suuri osa vastaajista oli myös hallinnut riskiä puskurirahastolla. 21,1% vastaajista oli käyttänyt riskin hallitsemiseen kiinteää tasaerälainaa. Korkokattoa oli käyttänyt 7% vastaajista ja kiinteää korkoa 3,5% vastaajista riskinhallintaan. Kyselyn lopussa oli vielä avoimet kommentit-osio, johon vastaajat saivat antaa palautetta ja muita kommentteja.

Millä keinoilla olet hallinnut/pientänyt riskiä?

57 vastausta



Kuvio 17: Millä keinoilla olet hallinnut/pientänyt riskiä?

## 10 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten asuntosijoittaminen eroaa muuttovoittoaikakunnilla ja muuttotappioaikakunnilla. Kyselytutkimuksesta saatujen tulosten perusteella muuttovoitto- ja muuttotappioalueilla oli tiettyjä eroavaisuuksia. Muuttovoittoaikakunnilla keskityttiin enemmän arvonnousuun, kun taas muuttotappioaikakunnilla keskityttiin vuokratuoton saamiseen. Todella monet sijoittajat odottivat asunnon arvonnousua muuttotappioaikakunnilla. Muuttovoittoalueiden suurimmiksi vahvuuksiksi koettiin hyvä vuokralaiskysyntä ja arvonnousu, kun taas muuttotappioalueiden suurimmat vahvuudet olivat hyvä vuokratuotto sekä asuntojen edullinen hinta. Muuttovoittoalueiden suurimmat heikkoudet olivat taas asuntojen korkea hinta, sekä alhainen nettovuokratuotto, kun taas muuttotappioalueilla koettiin suurimmiksi heikkouksiksi asuntojen arvonnousu sekä heikko vuokralaiskysyntä. Suurimmat uhkat muuttovoittoaikakunnilla oli liian suuri vuokra-asunto tuotanto sekä verovähennysten poistaminen/rajoittaminen yhtiölainojen osalta, kun taas muuttotappioaikakuntien suurimmat uhkat olivat suuri remontti taloyhtiössä ja, että peruskorjausikään tulevien asuntojen purkaminen tekee asunnon arvottomaksi.

Suurimmiksi muuttovoittoalueiden mahdollisuuksiksi koettiin arvonnousu sekä vuokratason nousu, kun taas muuttotappioalueilla selkeästi suurimmaksi mahdollisuudeksi koettiin uusi yritystoiminta paikkakunnalla sekä toiseksi suurimmaksi mahdollisuudeksi koettiin väestömäärän kasvu. Muuttovoittoalueilla suurimmat esteet sijoitustoiminnan laajentamiselle olivat

asuntojen hinta sekä liian alhainen vuokratuotto. Muuttotappioalueilla selkeästi suurin este sijoitustoiminnan laajentamiselle oli sijoituksen riski, ja toiseksi suurin este oli asuntojen hinta. Nettovuokratuotto-odotuksissa oli yllättävän pieni ero muuttovoitto- ja muuttotappiopaikkakuntien välillä. Muuttovoittopaikkakunnilla odotettiin keskimäärin 5,27% nettovuokratuottoa ja muuttotappiopaikkakunnilla odotettiin noin 6,14% nettovuokratuottoa. Arvonnousua muuttovoittopaikkakunnilla odotettiin 10 vuoden tähtäimellä 12,85% eli noin 1,29%/vuosi, kun taas muuttotappiopaikkakunnilla odotettiin keskimäärin 1,27% arvonnousua 10 vuoden tähtäimellä eli noin 0,126% nousua per vuosi. Muuttovoittopaikkakunnilla sijoitusten tuotto odotukset olivat toteutuneet odotusten mukaan 75,9 prosentilla vastaajista, tuotto-odotukset olivat alittuneet 17 prosentilla vastaajista, sekä 7,1 prosentilla tuotto-odotukset olivat ylittyneet, kun taas muuttotappiopaikkakunnilla sijoitusten tuotto-odotukset olivat menneet odotusten mukaan 71,7 prosentilla vastaajista, 25 prosentilla tuotto-odotukset olivat alittuneet, sekä lopuilla 3,3 prosentilla tuotto-odotukset olivat ylittyneet. Muuttovoittopaikkakunnilla sekä muuttotappiopaikkakunnilla parhaimmat keinot sijoituksen riskin pienentämiseen olivat iso oma pääoma sekä puskurirahasto.

## Lähteet

### Painetut

Moilanen, T. Ojasalo, K. & Ritalahti, J. 2009. Kehittämistyön menetelmät: Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 1.-2. painos. WSOYpro Oy.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Talentum Media Oy.

### Sähköiset

Bagdasarov, R. 2019. Onko vuokralaisen luottotiedottomuus este vuokraamiselle? Sijoitusovi. Viitattu 12.2.2020

<https://sijoitusovi.com/onko-vuokralaisen-luottotiedottomuus-este-vuokraamiselle/>

Erkkilä, J. 2018 Salkunrakentaja. Hyvä, paha taloyhtiölaina- sijoitusjohtaja puolustaa tikunokkaan nostettua lainamuotoa. Viitattu 18.2.2020

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/09/taloyhtiolaina-sijoitusjohtaja/>

Erkkilä, J. 2020. Salkunrakentaja. Isännöitsijät: Taloyhtiölainojen saaminen on vaikeutunut myös isoissa kaupungeissa. Viitattu 20.2.2020

<https://www.salkunrakentaja.fi/2020/02/taloyhtiolaina-vaikeutunut/>

Finanssivalvonta. 2018. Taloyhtiölainojen riskit. Viitattu 18.2.2020

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiolainojen-riskit/>

Hänninen, H. 2018. Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi. Viitattu 10.2.2020

<https://sijoitusovi.com/positiivinen-kassavirta-asuntosijoittamisessa/>

Karikallio, H. Keskinen, P. & Kiviholma, S. PTT 2020a. Pellervon taloustutkimus. Asuntomarkkinat 2020-ennuste. Viitattu 25.2.2020

<https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat.html>



Kiinteistölehti. 2019. Viitattu 6.2.2020

<https://www.kiinteistolehti.fi/naista-kaupungeista-kannattaa-ostaa-sijoitusasunto-vertaasin-fi-selvitti/>

PTT 2020b. Pellervon taloustutkimus. Asuntomarkkinat 2020 erikoisteema. Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla. Viitattu 26.2.2020

<https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html>

Sullström, H. 2018. Yle. Tiesitkö tämän suurista yhtiölainoista? 5+1 asiaa, jotka pitää ottaa huomioon: ”Asunnon ostoa suunnitteleva voi pettyä pankissa” Viitattu 17.2.2020

<https://yle.fi/uutiset/3-10106798>

Uusilaina. Asuntolaina vai taloyhtiölaina? Viitattu 17.2.2020

<https://www.uusilaina.fi/asuntolaina-vai-taloyhtiolaina/>

Vero 2020. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet-mitä voit vähentää vuokratuloista. Viitattu 21.7.2020

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Vuokranantajat. Yhdistys. Viitattu 26.5.2020

<https://vuokranantajat.fi/yhdistys/>

Vuokranantajat 2019a. Tuottotutkimus 2019. Viitattu 28.2.2020

<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2019/#e0bf073a>

Vuokranantajat 2019b. Tuomas Viljamaa. Vuokramarkkinakatsaus 2019. Viitattu 28.2.2020

[https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Vuokramarkkinakatsaus\\_2019syksy.pdf](https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Vuokramarkkinakatsaus_2019syksy.pdf)

Väänänen, P. 2018. Positiivinen kassavirta-Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri? Asuntosalkunrakentaja. Viitattu 10.2.2020

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>

## Kuviot

Kuvio 1: Osakeasuntojen hintamuutos 2010-2018 (PTT 2020b) .....	9
Kuvio 2: Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ja vuokrat (PTT 2020a).....	10
Kuvio 3: Vanhojen kerrostalojen alueellinen kehitys.....	11
Kuvio 4: Väestönkehitys kasvavilla ja vähenevillä maakunnilla vuoteen 2040 mennessä .....	13
Kuvio 5: Suurimpien suomalaisten kaupunkien rankinglista asuntosijoittajan silmin .....	14
Kuvio 6: Väestön muutos eri alueilla aikavälillä 2019-2040. PTT 2020b .....	16
Kuvio 7: Omakotitalojen määrä vuonna 2018 väestöltään vähenevillä ja kasvavilla alueilla eri maakunnissa. PTT 2020b .....	17
Kuvio 8: Ikäjakauma.....	23
Kuvio 9: Sukupuolijakauma.....	23
Kuvio 10: Oletko ostanut sijoitusasuntoa muuttovoitto- tai muuttotappiopaikkakunnalta? ...	24
Kuvio 11: Vahvuudet .....	24
Kuvio 12: Muuttovoittoalueiden uhkat.....	25
Kuvio 13: Tuotto-odotusten toteutuminen.....	26
Kuvio 14: Muuttovoittoalueiden uhkat.....	27
Kuvio 15: Esteet sijoitustoiminnan laajentamiselle .....	28
Kuvio 16: Tuotto-odotusten toteutuminen.....	29
Kuvio 17: Millä keinoilla olet hallinnut/pienentänyt riskiä? .....	30

## Taulukot

Taulukko 1: (Kiinteistölehti 2019.).....	8
Taulukko 2: (PTT 2020b).....	12