



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Emmi Peuraharju & Karoliina Karvonen

Asuntosijoittaminen Seinäjoella

Aloittelevan asuntosijoittajan opas

Opinnäytetyö

Syksy 2021

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tradenomi (AMK, Liiketalous)



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä: Emmi Peuraharju & Karoliina Karvonen

Työn nimi: Asuntosijoittaminen Seinäjoella

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2021

Sivumäärä: 65

Liitteiden lukumäärä: 3

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut viime vuosina paljon ja ensikertalaisia asuntosijoittajia on yhä enemmän. Pärjätäkseen asuntosijoittamisessa sijoittajan on hyvä olla perillä perusasioista, joita tulisi ottaa huomioon jo ennen sijoitusasunnon ostoa ja myös sen ostamisen jälkeen.

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia asuntosijoittajan opas, jota varsinkin aloittelevat asuntosijoittajat voisivat hyödyntää ennen ensimmäisen sijoitusasunnon hankintaa. Toisena tavoitteena oli selvittää, minkälainen Seinäjoki on sijoituskaupunkina ja kerätä tietoa Seinäjoesta asuntosijoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyön teoriaosuus koostuu kolmesta osiosta. Sijoittaminen yleisesti -luvussa käsitellään lyhyesti sijoittamista ja asuntosijoittamista yleisesti sekä hieman asunto-osakeyhtiölakia. Tärkeää asuntosijoittamisesta -luvussa taas käydään läpi tärkeimpiä asioita ennen sijoitusasunnon ostoa sekä sen ostamisen jälkeen. Käsiteltäviä asioita ovat esimerkiksi rahoitus, riskit ja verotus. Viimeisessä teoriakappaleessa käsitellään Seinäjoen kaupunkia yleisesti sekä asuntojen ja vuokrien hintatasoa.

Tutkimukset toteutettiin verkkokyselyinä Facebookissa kahdessa eri ryhmässä. Kyselyiden luomiseen käytettiin Webropol-kyselytyökalua. Asuntosijoittajan oppaaseen liittyvään kyselyyn vastasi 26 asuntosijoittajaa tai siitä kiinnostunutta henkilöä. Asuntosijoittamiseen Seinäjoella liittyvään kyselyyn vastasi 40 asuntosijoittajaa, joilla oli vähintään yksi sijoitusasunto Seinäjoen alueella.

Tutkimustulosten avulla saatiin luotua asuntosijoittajan opas. Oppaan laatimisessa hyödynnettiin kyselyn vastauksia ja teoriaa. Tutkimustulosten mukaan oppaassa tulisi olla vinkkejä, mitä huomioida jo ennen asunnon ostoa. Lisäksi kannattavuutta, verotusta ja riskejä pidettiin tärkeinä asioina. Tutkimustuloksen myös osoittivat, että Seinäjoen kaupunkia pidetään hyvänä sijoituskaupunkina, sillä se on kasvava kaupunki, jossa esimerkiksi ammattikorkeakoulu vetää opiskelijoita puoleensa, ja näin ollen myös vuokra-asunnoille on tarvetta.

¹ Asiasanat: Asuntosijoittaminen, sijoittaminen, verotus, riskit

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Authors: Emmi Peuraharju & Karoliina Karvonen

Title of thesis: Housing investment in Seinäjoki

Supervisor: Tuulia Potka-Soininen

Year: 2021

Number of pages: 65

Number of appendices: 3

The popularity of housing investment has grown considerably in recent years, and there are more and more first-time housing investors. In order to succeed in housing investment, it is advisable for the investor to be aware of the basic things that should be taken into account before buying an investment home, and also after buying it.

The aim of the thesis was to compile a guide for home investors, which could be used by new home investors in particular before purchasing their first investment home. The second goal was to find out what Seinäjoki is like as an investment city and to collect information about Seinäjoki from the perspective of a housing investor. The theoretical part of the thesis consists of three parts. The chapter on investing in general deals briefly with investing and investing in housing in general, as well as a little about the Housing Companies Act. The chapter on Important for housing investment, on the other hand, covers the most important things before and after buying an investment home. The issues addressed include finance, risks, and taxation. The last theory chapter deals with the City of Seinäjoki in general, as well as the price level of apartments and the level of rents.

The surveys were conducted online on Facebook among two different groups. The Webropol query tool was used to create the queries. A survey related to the Housing Investor's Guide was answered by 26 housing investors or people interested in it. A survey related to housing investment in Seinäjoki was answered by 40 housing investors who owned at least one investment apartment in the Seinäjoki area.

The results of the study were used to create a guide for homeowners. The answers to the survey and the theory were used in compiling the guide. According to the research results, the guide should contain tips on what to consider before buying an apartment. In addition, profitability, taxation, and risks were considered important. According to the results, the City of Seinäjoki is considered a good investment city, as it is a growing city and where, for example, the university of applied sciences attracts students and, consequently, there is also a need for rental housing.

¹ Keywords: Housing investment, investing, taxation, risks

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	1
Thesis abstract	2
SISÄLTÖ	3
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo	5
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO	8
1.1 Tausta ja tavoitteet.....	8
1.2 Aikaisempia tutkimuksia aiheesta.....	9
1.3 Rakenne.....	11
2 SIJOITTAMINEN YLEISESTI	12
2.1 Sijoittaminen.....	12
2.2 Asuntosijoittaminen	13
2.2.1 Yleistä	14
2.2.2 Maksuvelvollisuus	15
3 ASUNTOSIJOITTAMISESTA	16
3.1 Rahoitus	16
3.2 Verkostoituminen.....	17
3.3 Mihin kannattaa kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa	17
3.3.1 Remontit.....	17
3.3.2 Sijainti	18
3.3.3 Sopiva vuokralainen ja vuokran määrittäminen.....	19
3.3.4 Taloyhtiön dokumentit.....	19
3.4 Hyödyt ja riskit	21
3.4.1 Mitä hyötyä asuntosijoittamisesta on?	21
3.4.2 Mitä riskejä asuntosijoittamisessa on?	21
3.5 Verotus.....	24
3.5.1 Asunnon ostamisen verotus.....	24
3.5.2 Vuokratulojen verotus	25

3.5.3	Vähennykset	25
3.5.4	Asunnon myynnin verotus.....	26
3.6	Sijoituspäätöstä tukemassa.....	27
3.6.1	Vuokratuotto.....	27
3.6.2	Oman pääoman tuotto	29
3.6.3	Kassavirta ja arvonnousu.....	30
4	ASUNTOSIJOITTAMINEN SEINÄJOELLA.....	33
4.1	Seinäjoen kaupunki	33
4.2	Seinäjoen kaupungin kasvu	34
4.3	Asuntojen hinta- ja vuokrataso Seinäjoella.....	36
4.3.1	Asuntojen hinnat ja neliöhinnat	36
4.3.2	Kalleimmat asuinalueet Seinäjoella	37
4.3.3	Vuokrataso ja neliövuokrat.....	39
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS.....	41
5.1	Tutkimusmenetelmät	41
5.2	Tutkimuksen luotettavuus.....	42
5.3	Aineiston hankinta	42
5.4	Aineiston analysointi.....	43
6	TUTKIMUSTULOKSET	45
6.1	Asuntosijoittajan opas -kysely	45
6.2	Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kysely.....	49
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	57
	LÄHTEET	60
	LIITTEET	65

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kaava 1. Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen, 2016, Laske vuokratuotto oikein -luku).	28
Kaava 2. Oman pääoman tuoton laskukaava (Heino, 2020).....	29
Kuva 1. Kassavirtalaskelma.....	31
Kuvio 1. Seinäjoen väkiluku ja sen ennuste (Seinäjoen kaupunki, i.a-c; Tilastokeskus 2020).....	34
Kuvio 2. Neliöhintojen kehitys Seinäjoki (Asuntojenmyynti, 2021)	37
Kuvio 3. Ikä	50
Kuvio 4. Sukupuoli	50
Kuvio 5. Sijoitusasunnon sijainti.....	51
Kuvio 6. Asunnon koko	52
Kuvio 7. Uuden vuokralaisen löytäminen	52
Kuvio 8. Uuden sijoitusasunnon hankinta	53
Kuvio 9. Positiivinen kassavirta.....	53
Taulukko 1. Asuminen 2018 (Seinäjoen kaupunki 2020).....	35
Taulukko 2. Kalleimmat asuinalueet Seinäjoki Q2 (Asuntomyynti, 2021)	38

Taulukko 3. Vapaa- ja vuokra-asuntojen vuokrat ja vuokrakehitys alueittain 2020 Q1 (Suomen vuokranantajat 2020)	40
--	----

Käytetyt termit ja lyhenteet

Sijoittaminen	Se on yleensä rahoitusinstrumenttien hallussapitoa, ostoa ja niiden myynnistä on tarkoitus tehdä voittoa.
Hintakehitys	Kun kysyntä ylittää tarjonnan, hinta nousee. Jos tarjonta ylittää kysynnän hinta laskee. Kehitystä kuvataan pidemmällä aikavälillä.
Kassavirta	Kassan läpi virtaava valuutta, kuvastaa yrityksen rahaliikennettä.
Verotus	Yhteisnimitys toimille, joita verojen määräämisessä, maksuunpanemisessa, perinnässä sekä verovalvonnassa käytetään.
Rahoitus	Varojen hankkiminen jonkin hankkeen toteuttamiseksi.
Vuokratuotto	Sijoitusasunnon vuokratuloista saatu tuotto.
Asuntosijoittaminen	Sijoitusmuoto, jonka avulla on tarkoitus rakentaa kuukausittaista passiivista tuloa ja vahva pohja omaan talouteen.
Asunto-osakeyhtiö	Osakeyhtiön erityismuoto, josta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa.

1 JOHDANTO

1.1 Tausta ja tavoitteet

Asuntosijoittamisen suosio on lisääntynyt viime vuosina paljon ja siitä on kirjoitettu mediassa enemmän. Tällä hetkellä korkotaso on hyvin matalalla ja siitä johtuen sijoituslainan ottamista ei ajatella niin riskialttiina, pikemminkin fiksunä. Lisäksi asuntomarkkinat ovat tällä hetkellä vakaalla pohjalla ja myös ensikertalaiset asuntosijoittajat ovat lisääntyneet reilusti. Rulamo (2021) kirjoittaakin, että sijoitusasuntolainoja on haettu tämän vuoden aikana kolme kertaa enemmän kuin samaan aikaan vuonna 2012. Myös haettavan lainan määrä on kasvanut 80 000 eurosta 104 000 euroon.

Asuntosijoittaminen voi olla monimutkaista ja siitä tiedonhaku raskasta luettavaa varsinkin aloittelevalle asuntosijoittajalle. Tässä opinnäytetyössä tutkitaan asuntosijoittamista ja työn tavoitteena on tuottaa aloittelevan asuntosijoittajan opas. Tavoitteena on saada vastaus tutkimusongelmaan: minkälaisia asioita aloittelevan asuntosijoittajan oppaassa tulisi käsitellä? Asuntosijoittajan oppaasta ei ole hirveästi tarjolla ja tarkoituksena onkin selvittää minkälainen opas tulisi laatia tuleville ja nykyisille asuntosijoittajille, että se olisi mahdollisimman selkeä ja näin ollen helposti tulkittava, että jopa vasta-alkajat saisivat siitä selvää. Tutkimuskyselyn perusteella teemme lyhyen ja selkeän asuntosijoittajan oppaan tuleville ja jo kokeneillekin asuntosijoittajille. Kyselystä saadaan tietää, mitä oppaassa pitäisi olla. Aioimme selvittää kyselyn avulla asuntosijoittajilta minkälaisia asioita heidän mielestään asuntosijoittajan oppaan tulisi pitää sisällään. Tavoitteena ja toiveena olisi, että asuntosijoittajan opas madaltaisi ihmisten kynnystä aloittaa asuntosijoittaminen ja sen avulla saisi selkeän käsityksen asuntosijoittamisesta.

Työssä tutkitaan lisäksi asuntosijoittamista Seinäjoella. Tutkimusongelman lähtökohta on se, että tarjolla ei ole aikaisempaa koottua perustietoa Seinäjoen sijoitusasuntomarkkinoista. Tavoitteena on saada vastaus tutkimusongelmaan: minkälainen asuntosijoittamisen kohde Seinäjoen koetaan olevan? Jos sijoittaja lähtisi sijoittamaan Seinäjoella, hänen on hankala löytää tietoa Seinäjoesta sijoituskaupunkina. Seinäjoesta ei ole saatavilla minkäänlaisia käsityksiä sijoituskaupunkina. Kyselyn tarkoituksena on saada käsitys siitä, minkälainen sijoituskaupunki Seinäjoki on asuntosijoittajien näkökulmasta. Kysely on

suunnattu asuntosijoittajille, joilla on yksi tai useampi sijoitusasunto Seinäjoella. Tavoitteenamme on saada tietoa siitä, millainen kaupunki Seinäjoki on sijoituskaupunkina ja kerätä tietoa Seinäjoesta asuntosijoituskohteena tulevalle asuntosijoittajalle. Tärkeinä taustakysymyksinä kysymme myös vastaajien ikää, sukupuolta, miltä alueelta heiltä löytyy sijoitusasunto ja minkä kokoinen/kokoisia sijoitusasunnot ovat. Näillä kysymyksillä saadaan myös selville Seinäjoen suosituimpia asuinalueita ja asunnon kokoja asuntosijoittajien keskuudessa. Aiheesta ei löydy juuri ollenkaan aikaisempia tutkimuksia. Seinäjoki valikoitui kohteeksi sen takia, että asumme molemmat Seinäjoella tällä hetkellä ja olemme ajatelleet sijoitusasunnon hankkimista juuri tältä alueelta. Halusimme myös itse saada lisää tietoa asuntosijoittamisesta Seinäjoella ja siksi aihe tuntui sopivalta.

1.2 Aikaisempia tutkimuksia aiheesta

Vaikka kirjallisuutta on suhteellisen vähän saatavilla asuntosijoittamisesta, on siihen liittyen kuitenkin tehty jonkin verran opinnäytetöitä. Saukon ja Salmelan (2019) tekemä opinnäytetyö ”Opas asuntosijoittajalle” on lähellä omaa ideaamme, kuitenkin tutkimuksemme erottuu sillä, että olemme hyödyntäneet kyselyä oppaan tuottamisessa, kun taas Saukon ja Salmelan opas on tuotettu teorian avulla. Saukon ja Salmelan työssä on asuntosijoittajan oppaan lisäksi tutkittu esimerkiksi asuntosijoittamista Oulun alueella. Tutkimuksen tuloksena oli esimerkiksi se, että Oulussa vanhemmat ja hankintahinnoiltaan pienemmät asunnot olisivat suosituimpia sijoituskohteita, kuin mitä uudistuskohteet olisivat. Myös asuntojen sijainti oli yhdistävä piirre Oulun alueella myynnissä olevilla asunnoilla. Parhain vuokratuotto ja tuotto pääomalle, oli useimmiten asunnoissa, jotka sijaitsivat ydinkeskustan läheisyydessä. Sauko ja Salmela tuottivat myös asuntosijoitusoppaan Oulun ammattikorkeakoululle. Oulun ammattikorkeakoulu pystyy käyttämään opasta kurssimateriaalina opiskelijoille tulevaisuudessa. Tutkimuksen tuloksena oppaaseen on tehty esimerkiksi käytännön esimerkkejä siitä, millä tavoin sijoittaja voi hallinnoida riskejä asuntosijoittamisessa sekä erilaisia taulukkoja esimerkiksi velkavivusta ja korkotasosta. Omassa työssämme aloittelevan asuntosijoittajan oppaan lisäksi tutkimme laajasti asuntosijoittamista Seinäjoen alueella, joten tutkimuksemme eroaa myös tällä tavalla Saukon ja Salmelan työstä.

Myös Hepolan (2015) opinnäytetyö ”Asunto-osakesijoittaminen Pohjois-Suomessa” käsittelee asuntosijoittamista, ja sen pohjalta on tehty opas asuntosijoittamista Pohjois-

Suomessa miettivälle henkilölle. Aihe kuitenkin eroaa myös sillä, että siinä käsitellään asuntosijoittamista Pohjois-Suomessa, ja opas on siihen vahvasti liittyvä. Tutkimuksen tuloksena todettiin, että asuntosijoittaminen on kannattavaa Pohjois-Suomessa, koska Rovaniemen asukasluku oli vuonna 2013 yli 60 000, ja näistä asukkaista tilastokeskuksen mukaan 35 % asui vuokralla, Kittilässä 27,6 %, Sodankylässä 29 % ja Inarissa 29,6 %. Suunnilleen kolmasosa asuntokunnista Lapin alueella asuu vuokralla, ja siellä on tilaa uusillekin sijoittajille. Tutkimuksen tuloksena todettiin myös, että yli 50 neliömetrin kokoinen asunto on useimmiten liian suuri asunto sijoituskohteeksi, koska sen vuokra ei tule nousemaan samanlaisessa suhteessa neliömäärän kanssa, kun taas kuitenkin sen kustannukset nousevat. Tästä on myös tehty oppaaseen kaavio, josta voidaan todeta, että vuokratuotto on käytetyssä yksiossa suurempi, kuin käytetyssä kaksiossa.

Lahtinen (2011) on tehnyt opinnäytetyön ”Asuntosijoittajan opas” -nimellä. Hänen kirjoittamansa teoriaosuus koostui alan kirjallisuudesta, artikkeleista, tilastoista, lainsäädännöstä sekä sähköisistä julkaisuista. Kattavan teoriaosan pohjata on koottu asuntosijoittajan opas. Opinnäytetyö on kuitenkin jo 10 vuotta sitten tehty, jolloin kirjallisuutta asuntosijoittamisesta oli paljon vähemmän saatavilla, joten tarjoamme päivitetymppää versiota asuntosijoittajan oppaasta. Lahtisen opinnäytetyön tuloksena oli tiivis opas asuntosijoittajalle. Lahtisen tutkimuksessa on kuvio Suomen rahalaitoksilta nostetuista asuntolainoista ja niiden keski-koroista aikavälillä 2006–2011. Tutkimuksen tuloksena ilmeni, että keskkorot ovat laske-neet voimakkaasti vuodesta 2008 elokuuhun 2009, jolloin korot olivat vain vähän yli 2 %. Tammikuussa 2010 keskkorot olivat jopa 1,98 % sekä toukokuuhun 2010 mennessä korot olivat ennätysellisesti vain 1,88 %. Kuitenkin vuoden 2010 kesäkuusta korot ovat lähte-neet pieneen nousuun. Tutkimuksen mukaan myös vuonna 2010 asunnot olivat vahvasti parhaiten tuottavia kiinteistötyyppejä 12 % tuotolla.

Tapaila (2016) on tehnyt ”Asuntosijoittajan verotus – Opas sijoittajalle” opinnäytetyön, joka keskittyy vahvasti verotuskysymyksiin. Työmme eroaa tästä paljon, koska olemme käyneet läpi asuntosijoittamisen verotusta vain lyhyesti työssämme. Tapailan opinnäytetyön tulok-sena luotiin opas verotuksen näkökulmasta, jolloin oletuksena myös oli, että asuntosijoitta-jan perusidea on jo selvillä. Tapailan tutkimuksessa on tutkittu todella laajasti verotukseen liittyviä asioita, ja lyhyesti tutkimuksen tuloksena on esimerkiksi se, että hän on luonut verkkosivun, jossa on asuntosijoittajan verotusopas. Sille sivulle on koottu yleistietoa

verotuksesta, asunnon ostamisen-, asunnon vuokraamisen- ja asunnon myynnin verotuksesta tärkeimpiä huomioitavia asioita.

Aikaisempia tutkimuksia asuntosisoittamisesta Seinäjoella ei löydy.

1.3 Rakenne

Työ alkaa johdannosta, jossa käydään läpi tutkimuksen taustaa ja tavoitteita, aikaisempia tutkimuksia aiheesta sekä opinnäytetyön sisältöä yleisesti. Lisäksi kerrotaan omasta kiinnostuksesta aiheeseen ja miksi kyseisen aiheen valitsimme. Johdannon jälkeen on teoriaosuus. Alussa on kerrottu sijoittamisesta ja asuntosisoittamisesta lyhyesti sekä tärkeimpiä asioita asunto-osakeyhtiölaista. Seuraava osuus koostuu tärkeimmistä asioista, jotka pitäisi ottaa huomioon ennen sijoitusasunnon hankintaa tai sen hankkimisen jälkeen. Viimeisenä teoriakappaleena on asuntosisoittaminen Seinäjoella, jossa kerromme ensin Seinäjoen kaupungista ja sen kasvusta ja sen jälkeen käsittelemme asuntojen hinta- ja vuokratasoa.

Varsinainen tutkimus on opinnäytetyön lopussa. Tässä osuudessa käsitellään tutkimuksen menetelmiä ja luotettavuutta sekä tutkimuksen aineiston hankintaa ja analysointia. Viimeisenä selvitetään ja avataan tutkimustulokset. Tutkimustuloksiin kuuluvat ne asiat, joita oppaassa pitäisi olla sekä asuntosisoittaminen Seinäjoella tutkimuksen tulokset.

Asuntosisoittajan opas tulee opinnäytetyön liitteeksi ja siihen on kyselyn avulla selvitetty tärkeimmät asiat liittyen asuntosisoittamisen aloittamiseen, sekä mitä asioita tulisi huomioida. Opas tehdään siis kyselyn tuloksia apuna käyttäen, mutta kuitenkin teoriaan pohjautuen.

2 SIJOITTAMINEN YLEISESTI

Tässä kappaleessa käydään lyhyesti läpi sijoittamista, kuten sijoituskohteita ja sijoitusinstrumentteja sekä hieman alkutietoa asuntosijoittamisesta. Lisäksi kappaleessa käydään läpi asunto-osakeyhtiölain peruseriaatteen ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiössä.

2.1 Sijoittaminen

Kallungin ym. (2019, Erilaiset sijoituskohteet -luku) mukaan yleisiä sijoituskohteita ovat osakesijoitukset yrityksiin sekä erilaiset korkosijoitukset. He kirjoittavat myös, että vaihtoehtoiset sijoitukset, johdannaiset sekä absoluuttisen tuottamisen sijoituskohteet toimivat sijoituskohteina. Heidän mukaansa niillä kaikilla on omanlaisensa tuotto-riski-suhde. He toteavat, että johdannaisia käytetään monesti toisten sijoituskohteiden suojaamisessa liittyen sijoitusten riskien hallitsemiseen.

Kallungin ym. (2019, Erilaiset sijoituskohteet- luku) mukaan sijoitusvälineitä ovat taas keinot taikka tavat hoitaa erilasten sijoituskohteiden valintoja. He kirjoittavat, että sijoitusvälineet pystytään jakamaan välillisiin tai suoriin sijoituksiin. Heidän mukaansa suorita sijoituksia ovat mm. pörssiosakkeet tai asuntosijoitukset. He kirjoittavat myös, että välillisinä sijoituksina yleensä pidetään vaikkapa rahastoja, joiden avulla pystytään sijoittamaan useisiin erilaisiin kohteisiin.

Sammaliston ja Asuinmaan (2021, Hoidanko itse vai ulkoistanko rahojen hoidon? -luku) mukaan sijoitusinstrumentteja on todella suuri määrä ja uudenlaisia sijoitusinstrumentteja kehitellään tälläkin hetkellä. He kertovat, että näissä jokaisessa instrumentissa on omat hyvät sekä huonot puolensa. He toteavat, että pankkitalletusten lisäksi varoja pystyy sijoittamaan sijoitusrahastoihin, erilaisiin osakkeisiin, joukkovelkakirjalainoihin ja monenlaisiin muihin sijoitusinstrumentteihin. OP (i.a.) sivustolla kirjoitetaan, että rahastosijoittamisessa varoja sijoitetaan osake- ja korkomarkkinoille. Sivustolla kerrotaan, että sijoittamiseen liittyviä rahastoja ovat esimerkiksi indeksirahastot ja osakerahastot. Aloittelevan sijoittajan on hyvä aloittaa sijoittaminen rahastosijoittamisella.

Myllyojan ja Kullaksen (2010, Osakkeita – tavalla tai toisella -luku) mukaan osake on yhtiöstä yksi sen osuus, eli kun yhtiöstä ostaa osakkeen, yrityksestä saa pienen osuuden itselleen. He toteavat, että osakeyhtiö on hyvä tapa rahoittaa erilaisia hankkeita, jotka sisältävät riskejä.

Fasoulasin ym. (2019, Joukkovelkakirjalainojen luonne -luku) mukaan joukkovelkakirjalaina on valtion, yrityksen, luottolaitoksen, kunnan taikka yhteisön liikkeeseen laskettu laina, joka pystytään myymään eri sijoittajille. Kirjoittajat toteavat, että joukkovelkakirjalainat ovat juoksuajallisesti pitkäaikaisia arvopapereita. Heidän mukaansa niiden juoksuaika on yleisesti parista vuodesta jopa kymmeneen vuoteen. He kertovat, että niissä yleensä jaetaan lainan yhteismäärän moniin pienempiin osiin velkakirjoiksi ja juoksuajaksi nimitetään joukkovelkakirjan laina-aikaa, jonka aikana laina maksetaan pois.

2.2 Asuntosijoittaminen

Oravan ja Turusen (2016, Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin- luku) mukaan asuntosijoittaminen on erittäin vakaata pitkäaikaista ja matalariskistä sijoittamista. Kirjoittajat toteavat, että maltillisesti ja oikein tehtynä asuntojen vuokraus on tuottoisaa sijoitustoimintaa. He kirjoittavat, että historiallisesti katsottuna sijoitusasunnot ovat olleet melko vakaita sijoituskohteita ja hintojen ailahtelu on ollut erittäin pientä verrattuna vaikkapa osakkeisiin. Kullaksen ja Myllyojan (2014, Uskalla käyttää velkavipua -luku) mukaan velkavipu tarkoittaa sijoituslainaa, joka toimii niin sanotusti työkaluna. Heidän mukaansa sen avulla on mahdollista nostaa oman pääoman tuottoa. Velkavivusta kerrotaan lisää myöhemmin tässä työssä.

Oravan ja Turusen (2016, Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku) mukaan sijoitusasuntojen tuotto kertyy kahdella tavalla: asunnon arvonnousuna vuosien kuluessa sekä kuukausittaisen vuokran muodossa. Kirjoittavat toteavat, että kun asunto vuokrataan, se tarjoaa sen omistajalle tasaista kassavirtaa, joka voi olla myös tasaisesti nouseva vuodesta toiseen. He korostavat, että kovin moni muu sijoitusmuoto ei kuitenkaan anna näin vaivatta mahdollisuutta tasaiseen ja hyvin ennustettavaan rahalliseen virtaan.

2.2.1 Yleistä

Asuntosijoittaminen ei ole pelkästään osakeyhtiöihin sijoittamista, mutta kerromme tässä työssä rajatusti asunto-osakeyhtiölaista 1599/2009, koska esimerkiksi maksuvelvollisuus on hyvä ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankkiessa. Maksuvelvollisuudella tarkoitetaan maksuja, joita osakkeenomistajan on velvollisuus maksaa taloyhtiön menojen kattamiseksi. Tulevan asuntosijoittajan on hyvä olla edes hieman perillä asunto-osakeyhtiölaista, jotta sijoittajana välttyy yllätyksiltä.

Osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiön tarkoituksena on sekä hallita että omistaa ainakin yhtä rakennusta taikka rakennuksen osaa, jossa huoneistojen tai siinä olevan huoneiston lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistoiksi, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, luku 1 2§ mom.). Yhtiöjärjestyksessä on määrätty, mitkä kaikki osakkeet oikeuttavat eri huoneistojen tai muiden tilojen hallintaan.

Sillanpää ja Vahtera (2011 Yleistä- luku) kirjoittavat, että yhtiöjärjestyksessä määrätään myös, että osakkeenomistajan tulee suorittaa yhtiölle vastiketta siitä huoneistosta tai tilasta, jota hän hallitsee. He kertovat, että asunto-osakeyhtiölaissa kerrotaan, että yhtiö huolehtii näin saaduilla varoilla omistamansa tilan tai rakennuksen ylläpidon aiheuttamia kuluista, kuten lämmityksestä. He kirjoittavat, että laissa sanotaan myös, että mikäli osakkeenomistaja haluaa luovuttaa tai myydä omistamansa huoneiston toiselle osapuolelle, kaupan kohteena ovat tällöin osakkeet, jotka oikeuttavat sen omistajan huoneiston hallintaan.

Sillanpään ja Vahteran (2011, Yleistä -luku) mukaan asunto-osakeyhtiölaissa kirjoitetaan, että asunto-osakeyhtiö muistuttaa monella tapaa osakeyhtiötä, mutta näiden kahden ero on, että asunto-osakeyhtiössä ei tavoitella taloudellista voittoa, vaan sen tarkoituksena on asumistarpeiden tyydyttäminen osakkeenomistajalle. He toteavat, että osakeyhtiössä normaalisti on tavoitteena voitto. Heidän mukaansa asunto-osakeyhtiö eroaa osakeyhtiöstä myös siten, että tyypillisesti sen osakkeenomistajat on velvoitettu maksamaan määräytyviä maksuja, kuten vastikkeita, jotka on yhtiöjärjestyksessä säädely. He korostavat, että asunto-osakeyhtiölaissa kirjoitetaan, että yhtiö on aina kirjanpitovelvollinen, ja sen tulee noudattaa kirjanpitolakia. He kirjoittavat, että asunto-osakeyhtiölaissa todetaan, että mikäli

yhtiössä on yli 30 huoneistoa tai jos tilintarkastuslain 2015/1141 rajat ylittyvät, on siihen valittava aina tilintarkastaja, ja jos yhtiö on pienempi, kuin 30 huoneistoa, tulee siihen valita toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksen määräyksellä sitä velvollisuutta ole poistettu tai vähemmistö ei vaadi sitä.

2.2.2 Maksuvelvollisuus

Jos tarkastellaan asuntosijoittamista esimerkiksi osakeyhtiömuodossa, on hyvä ottaa huomioon maksuvelvollisuus (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku 1§ mom.). Osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta perusteiden mukaan, jotka on määrätty yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön erilaisia menoja, kuten:

- rakennuksien ja kiinteistöjen kunnossapitamisesta ja käytöstä aiheutuvat kulut
- kiinteistön rakentamisesta sekä kiinteistön hankkimisesta
- kiinteistöjen sekä rakennuksien peruseräntämisestä, uudistamisesta sekä lisärakentamisesta aiheutuvat kulut
- yhteishankinnoista, jotka liittyvät yhtiön taikka kiinteistön toimintaan tai käyttöön, ja muista velvoitteista mitkä kuuluvat yhtiölle

(Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku 1§ mom.).

Yhtiövastike voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä maksettavaksi myös niin, että tietynlaisien menojen varalta on eri maksuperusta taikka että maksuvelvollisuus koskisi ainoastaan joitain osakkeiden omistajia (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku 3§ mom.). Mikäli pääomavastikkeesta päätetään yhtiöjärjestyksessä ja jos yhtiöjärjestyksessä ei muuten määrätä, pääomavastikkeella voidaan kattaa pitkävaikutteiset menot, jotka yleensä muodostuvat rakennuksien ja kiinteistöjen rakentamisesta, uudistamisesta, hankkimisesta ja peruskorjauksista.

Yhtiövastikkeen maksamisesta ovat myös vastuussa osakkeen uudet omistajat osakkeen siirtymisestä alkaen (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, luku 3 6§ mom.).

3 ASUNTOSIJOITTAMISESTA

Tässä kappaleessa käydään läpi asioita, joita tulisi ottaa huomioon niin ennen sijoitusasunnon ostoa kuin sen ostamisen jälkeenkin. Ensin käydään läpi rahoitusta ja verkostoitumista. Tämän jälkeen asioita, joihin tulisi kiinnittää huomiota, kun sijoitusasuntoa ostaa. Tähän kuuluvat esimerkiksi remontit, asunnon sijainti, vuokralainen ja vuokran määrittäminen sekä taloyhtiön dokumentit. Lisäksi kappaleessa käydään läpi asuntosijoittamisen hyötyjä ja riskejä, verotusta sekä asioita, joita voisi hyödyntää sijoituspäätöstä tehdessä.

3.1 Rahoitus

Asuntosijoittamisen voi aloittaa tavoitteellisella säästämisellä, mutta mikäli aikomuksena ei ole hankkia koko asunnon summaa säästäen, on rahoituksen hankkiminen ensimmäisiä asioita sijoitusasuntoa hankittaessa. Lainahakemuksia kannattaa laittaa moneen eri paikkaan, eli kilpailuttaa lainoja. Rosen (2017) mukaan aloittaessa lainojen ja niiden ehtojen vertailun, voi huomata, että erot voivat olla suuriakin.

Mikäli aikeissa on hankkia sijoitusasuntolainaa, pitää siihen olla omaa pääomaa ja vakuudet samalla lailla kuin normaalissa asuntolainassa. Kapasen (2020, 6:50) mukaan pääperiaatteet sijoitusasunnon ja oman asunnon rahoituksessa ovat samat, mutta rahoitettaessa sijoitusasuntoa laina-aika saattaa olla hieman lyhyempi ja korkomarginaali hieman korkeampi, kuin normaalin asuntolainan rahoittamisessa. Hänen mukaansa useimmiten reaali-vakuutena voi käyttää sijoitusasuntoa tai omaa asuntoa. Kullaksen ja Myllyojan (2014, Asuntosijoittaminen -luku) mukaan huomioitavaa on, että mikäli lainaa ei ole syystä tai toisesta mahdollista lyhentää, pankki pystyy lunastamaan asunnon myöntämänsä lainan summalla. Eli, jos asunto ostetaan 150 000 eurolla, johon pankki myöntää lainaa esimerkiksi 100 000 euroa, voi pankki lunastaa asunnon tuolla 100 000 eurolla.

Kullaksen ja Myllyojan (2014, Uskalla käyttää velkavipua -luku) mukaan sijoituslaina eli velkavipu on työkalu, jonka avulla on mahdollista nostaa oman pääoman tuottoa. Heidän mukaansa tämä siis tarkoittaa, että velkavipun avulla sijoituksen tuotot moninkertaistuvat omaan pääomaan verratessa. He toteavat, että näin saat tuloa, vaikka oma käytetty raha

olisikin suhteessa pieni velkavipuun nähden. He kuitenkin korostavat, että velkavipu voi toimia myös toiseenkin suuntaan, jolloin tappioista voi tulla suuret.

Mikäli sijoituslainaa ei halua ottaa, on mahdollisuutena taloyhtiölaina. Hinnon (2021) mukaan näitä on käytetty varsinkin uudiskohteissa sekä vanhempien taloyhtiöiden korjauksissa. Hän kirjoittaa, että taloyhtiölaina tarkoittaa taloyhtiön nimissä otettua lainaa. Lainaa maksetaan taloyhtiölle rahoitusvastikkeena kuukausittain vastikkeenmaksun yhteydessä, mutta sen voi myös maksaa kokonaisuudessaan tai osittain pois sovittuina aikoina.

3.2 Verkostoituminen

Hurun (2016) mukaan asuntosijoittajan verkostoituminen voi ottaa oman aikansa mutta se on erittäin tärkeää ja suositeltavaa asuntosijoittajalle. Hän kirjoittaa, että verkostoituminen asuntosijoittamisessa tarkoittaa sitä, että parhaimmassa tapauksessa verkostoitumisen avulla sijoittaja pääsee käsiksi ostokohteisiin, jotka alittavat markkinahintoja. Hänen mukaansa markkinahintoja alittavat kohteet eivät välttämättä jostain syystä esiinny ikinä julkisessa myynissä. Hän toteaa, että sosiaalisen median käyttö on nykypäivää, jos haluaa verkostoitua ja se nopeuttaa ajankäyttöä ja verkostot muodostuvat muista asuntosijoittajista. Hän korostaa, että jatkuva uuden opiskeleminen, verkostoituminen sekä nettivahdin seuraaminen eivät kuitenkaan kasvata varallisuutta, vaan verkoston avulla voidaan päätyä tarjouksen tekemiseen, mikä johtaa kaupan tekoon.

3.3 Mihin kannattaa kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa

3.3.1 Remontit

Oravan ja Turusen (2016, katso remontteja suurennuslasilla -luku) mukaan sijoitusasuntoa ostaessa tulee kiinnittää huomiota moniin eri seikkoihin. He korostavat, että yksi tärkeimmistä huomioista ovat asunnon tai taloyhtiön tulevat remontit. Heidän mukaansa asuntosijoittajan on tärkeä ymmärtää, minkälaisia remontteja asuntoon on lähivuosina tulossa ja minkälaiset niiden kustannukset tulevat olemaan. He kirjoittavat, että remonti- ja kunnostustyöt pystytään jakamaan osakkaan omiin ja taloyhtiön yhteisiin töihin ja näissä on

vaikutusmahdollisuudet erilaiset. He toteavat, että osakkaan itse päättämät työt ovat yleensä huoneiston viihtyvyyteen ja ulkonäköön vaikuttavia remontteja, kuin taas taloyhtiön remontteja tehdään yhtiökokouksen päätöksellä, ja yleensä ne ovat taloyhtiön arvon ja kunnan säilymisen kannalta erittäin tärkeitä ja kriittisiä.

Uotilan (2018) mukaan sijoitusasunto on hyvä remontoida silloin, kun sijoitusasunto on niin huonossa kunnossa, että sinne ei meinaa löytyä hyvää vuokralaista kohtuullisella vuokralla. Hänen mukaansa asunto on myös hyvä remontoida ennen myyntiä. Oravan ja Turusen (2016, katso remontteja suurennuslasilla -luku) mukaan uusien remonttien vaikutus tuottoon on suuri, varsinkin silloin kun sijoittajan on tarkoitus omistaa asunto monia vuosia taikka vuosikymmeniä.

Orava ja Turunen (2016, Taloyhtiön remonttien hinnat-luku) kirjoittavat, että asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 edellyttää kaikkia taloyhtiöitä ottamaan vastuuta tulevista remonteista. Heidän mukaansa vaatimuksena on kunnossapitotarveselvityksen tekeminen, eli arvio tulevien viiden vuoden aikana tehtävistä remonteista. He korostavat, että asuntosijoittajan on erittäin hyvä selvittää mitkä kaikki kerrotut remontit kunnossapitotarveselvityksessä ovat kalleimmasta päästä ja kuinka suurella todennäköisyydellä ne toteutetaan.

3.3.2 Sijainti

Oravan ja Turusen (2016, Uudistuskohteet- luku) mukaan asunnon, jolla on hyvä sijainti saa todennäköisesti vuokrattua vuokralaisen käyttöön ja näin tasainen vuokratulo on omistajalle taattua. Heidän mukaansa syrjäisemmällä alueella, kuten esimerkiksi monien kilometrien päästä keskustasta tarjonta voi nousta kohtuuttomasti, mikäli alueelle on tulossa monia uudiskohteita kilpailemaan vuokralaisista. He kirjoittavat, että suosituilla alueella esimerkiksi uudiskohteen neliöhintaero on monesti matalampi verrattuna sijainnin muihin asuntojen tarjontaan. Roininen (2018, Vuokra-asuminen valtaa alaa -luku) toteaa, että vuokra-asunnoissa asuminen on kasvanut varsinkin nuorten ja myös vanhempien ihmisten keskuudessa, asujat odottavat vuokra-asunnossa asumiselta erittäin suotuisaa naapurustoa ja sijaintia.

Hänninen (2017a) kirjoittaa, että taloyhtiön ympäristöä on myös tärkeä arvioida. Hänen mukaansa aloittelevan asuntosijoittajan on hyvä selvittää, minkälaiset liikenneyhteydet sijoitusasunnosta on ja löytyykö talon läheltä peruspalveluita. Hän korostaa, että kannattaa myös miettiä alueen tulevaisuutta ja että on tärkeää selvittää alueen tulevaisuuden rakennussuunnitelmia sekä lähialueen kaavoitustilanne.

3.3.3 Sopiva vuokralainen ja vuokran määrittäminen

Kasso (2014, Huoneenvuokrasopimukset-luku) kirjoittaa, että kun sijoitusasuntoa on ostamassa, on jo silloin hyvä ajatella, minkälaiselle vuokralaiselle haluaa asunnon vuokrata. Hän toteaa, että vuokralaisen päävelvoitteena on vuokran maksaminen vuokranantajalle ajallaan, ja vuokralaisen on tärkeää pitää huoneisto huolellisesti hyvässä kunnossa. Hän kirjoittaa, että vuokranantaja pystyy myös selvittämään vuokralaisen taustoja sekä vuokralaisen luottotiedot.

Hännisen (2017b) mukaan tärkeänä vaihe on selvittää asunnolle sopiva vuokra. Hänen mukaansa vuokraa ei kannata laittaa liian korkealle taikka liian matalalle. Hän kirjoittaa, että kannattaa selvittää tarkkaan alueen vuokratasoa ja sen jälkeen määrittää sijoitusasunnolle sopiva ja realistinen vuokra. Kasson (2014, Huoneenvuokrasopimukset-luku) mukaan vuokran määrää pystytään myös laskemaan tai nostamaan riippuen vuokrasopimuksen ehdoista. Hän korostaa, että mikäli sopimuksessa on kirjattuna *vuokran tarkistaminen*, on silloin mahdollisuus alentaa vuokraa. Hän myös kirjoittaa, että korottaminen on yksinkertaisesti ainoastaan yhteen suuntaan menevä käsite, eli vuokran korotus.

3.3.4 Taloyhtiön dokumentit

Asunto-osakeyhtiön dokumenteista tilinpäätös kannattaa katsoa läpi. Tilinpäätöksen on annettava oikea ja riittävä kuva taloyhtiön toiminnasta (Minilex, i.a.). Tilinpäätöksessä tulee olla tase, tuloslaskelma sekä liitetiedot. Tuloslaskelmasta löytyy tilikauden tulot sekä menot, taseesta taas varat ja velat sekä oma pääoma (Isännöintiliiga, 2020). Liitetietojen avulla täsmennetään edellä mainittuja. Kun tilinpäätös on hyvin laadittu, antaa tuloslaskelma paljon tietoa tilikauden aikana tapahtuneista tuloista ja menoista sekä tase taloyhtiön varallisuusasemasta.

Hupli (2020) kertoo, että ennen asunnon hankintaa tulisi tutkia asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja isännöitsijätodistus. Hän kirjoittaa, että kun asunto-osake hankitaan, siinä ostetaan yhtiön kokonaisia osakkeita. Hänen mukaansa on tärkeää selvittää, katselmoida sekä tiedostaa kokonaistilanne asuntoa ostaessa. Hän korostaa, että isännöitsijätodistuksesta näkee kiinteistön tilan laajasti ja, että siitä näkee minkälaisia remontteja kiinteistöön, on tehty vuosien aikana, ja mistä kaikesta on tehty päätöksiä. Hänen mukaansa kiinteistönpito on ennakoivaa ja järjestelmällistä hyvässä taloyhtiössä. Hän kirjoittaa, että isännöitsijätodistuksesta käy myös ilmi, onko esimerkiksi edellinen omistaja sivuuttanut vastikkeita.

Huplin (2020) mukaan taloyhtiön hallituksen pitäisi yleensä näyttää kunnossapitoselvitys, jonka ammattilainen on tehnyt asunnon uusille omistajille. Hänen mukaansa kunnossapitoselvityksestä selviää erilaiset mahdolliset korjaustarpeet seuraavien viiden vuoden aikana. Hän kirjoittaa, että jos hoitovastike onkin erittäin alhainen, on tärkeää ottaa huomioon, että tällöin asia voi olla niin, että kiinteistön kunto on menossa alas ja korjaustarpeet kasvavat liian isoiksi. Hän toteaa lisäksi, että mikäli kuitenkin taloyhtiö saa vuokratuottoa liiketiloista tai huoneistosta, ei pientä hoitovastiketta tarvitse ajatella hälyttävänä tekijänä.

Hupli (2020) toteaa myös, että taloyhtiön yhtiöjärjestys voi jäädä useasti asunnonostajilta tutkimatta. Hänen mukaansa siitä saattaa löytyä kuitenkin tärkeää tietoa esimerkiksi osakkeisiin liittyvistä velvollisuuksista ja oikeuksista. Hän kirjoittaa, että yhtiöjärjestyksestä pystyy näkemään, mikä tila kuuluu osakkaalle, kuten vaikkapa varasto tai autopaikka. Hän korostaa, että yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke saattaa tulla myös joillekin asunnon ostajille yllätyksenä, koska kauppojen jälkeen ostaja saattaa vielä menettää tietyn ajan sisällä asuntonsa, mikäli osakas tai taloyhtiö haluaa vielä lunastaa asunnon.

Tomperin (2019, Talousarvio -luku) mukaan taloyhtiön yhtiökokouksessa hyväksytään talousarvio. Hänen mukaansa talousarvio tehdään, jotta perittävät vastikkeet voidaan määrätä. Hän kirjoittaa, että talousarvio laaditaan siten, että ensimmäisenä arvioidaan kiinteistön hoitokulut sekä aktivoitavat hankinnat, jotka hoitovastikkeella pitäisi kattaa. Tämän jälkeen huomioidaan vesivastikkeiden, vuokratulojen sekä käyttökorvauksien määrä. Kun tämä on tehty, saadaan perittävä hoitovastike selvitettyä.

3.4 Hyödyt ja riskit

Tässä kappaleessa käydään läpi asuntosijoittamisen hyötyjä ja yleisimpiä riskejä. Vaikka asuntosijoittamisessa on hyviä puolia, on siinä silti riskejä, joihin pystyy kuitenkin varautumaan.

3.4.1 Mitä hyötyä asuntosijoittamisesta on?

Asuntosijoittaminen on tapa, jolla voi rakentaa vaurautta. Kun sijoitusasunto on vuokratuna vuodesta toiseen, antaa se mahdollisuuden tasaiseen, mutta myös kasvavaan rahavirtaan, kertovat Orava ja Turunen (2016, kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku). He toteavat myös, että asuntosijoittamisella voi saada kohtuullista noin viiden prosentin vuokratuottoa useissakin kaupungeissa ja asuntomarkkinoilta saattaa löytyä myös asuntoja, jotka ovat selvästi alihinnoiteltuja.

Asunpään ja Sammaliston (2021, s. 105) mukaan asuntosijoittamista kannattaisi harkita ja täyttää näin omaa pitkäaikaista sijoitussalkkua. Heidän mukaansa asuntosijoittaminen on järkevää, koska velkavivun avulla siitä tulee tehokasta ja omiin tuottoihin pystyy itse vaikuttamaan. Orava ja Turunen (2021, kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin -luku) kertovat, että pankeilta voi olla suhteellisen helppoa saada lainaa asuntoihin, jolloin sijoittaja voi ostaa useampia asuntoja kohtalaisella omalla pääomalla. He kirjoittavat, että muihin sijoitusmuotoihin on huomattavasti vaikeampi saada lainarahaa. Heidän mukaansa (Millaista tuottoa asuntosijoituksella saa -luku) pankkia kannattaa hyödyntää varsinkin, kun korot ovat matalalla, jolloin velkavivun avulla tuotosta voi saada entistä paremman.

3.4.2 Mitä riskejä asuntosijoittamisessa on?

Oravan ja Turusen (2016, Asuntosijoittamisen riskit-luku) mukaan vaikka asuntosijoittamisessa on paljon hyviä puolia, on siinä silti riskinsä, kuten muissakin sijoitusmuodoissa. He kirjoittavat, että jokaisen asuntosijoittajan tulisi varautua ainakin seuraaviin riskeihin: hintojen lasku, vuokratason lasku, vastikkeiden nousu, tyhjät kuukaudet, korkojen nousu, huono vuokralainen sekä pankkiriski.

Oravan ja Turusen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) mukaan sijoittajan on oltava tietoinen siitä, onko henkilökohtaisesti hintojen heittelemisellä merkitystä. Varapuun asuntosijoittamisen 7+4+1 oppaassa (i.a. s. 3) kerrotaan, että hintojen lasku voi olla hyvinkin merkittävä riski silloin, jos velkaa on otettu paljon. Oppaan mukaan suuri velkavipu voi muodostua ongelmaksi, jos asunto on pakko saada nopeasti myyntiin ja asuntojen hinnat ovatkin oston ja myynnin välissä laskeneet esimerkiksi 20 prosentilla. Tällöin maksettu hinta ja nykyarvo voivat erota paljonkin ja sijoittaja jää tappiolle.

Oravan ja Turusen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) mukaan riskinä ovat myös tyhjätkuukaudet, jolloin vuokratuottoa ei tule, mutta vastikkeet ja lainan lyhennys on kuitenkin maksettava. He toteavat, että jos asunto on tyhjänä useita kuukausia, on se suuri tuoton-syöjä varsinkin isommissa asunnoissa. Heidän mukaansa jokaisen asuntosijoittajan tulee kuitenkin varautua siihen, että tyhjiä kuukausia tulee joskus. He myös kirjoittavat, että satunnaiset tyhjätkuukaudet eivät maailmaa kaada, mutta pitkällä aikavälillä tyhjillään oleva asunto on kuitenkin suuri menoerä. He toteavat, että tyhjiin kuukausiin voi vaikuttaa sillä, että hankkii asunnon paikasta, jossa riittää kysyntää. Tällaisia ovat esimerkiksi kasvukeskukset ja asunnot hyvällä sijainnilla. Kannattaa myös suosia yksiöitä, sillä ne ovat kaikkein kysytyimpiä. Kerkkosen (i.a) mukaan myös liian suuri vuokratyöntekijä tai huonossa kunnossa oleva asunto vaikuttavat tyhjiin kuukausiin. Hänen mukaansa vuokralaisten tietoisuutta asuntojen hinnoista ei kannata aliarvioida, sillä heistä enemmistö kyllä tietää minkälaista vuokraa muista samankokoisista asunnoista samaisella sijainnilla pyydetään.

Varapuun oppaassa (i.a., s. 3) kerrotaan, että riskinä on myös vuokratason riski, joka tarkoittaa sitä, että sijoittaja ei ole ihan perillä siitä, minkälaista vuokraa kannattaa pyytää. Tämän oppaan mukaan asuntosijoittajan tulisikin tuntea kaupungin eri alueet ja asuntotyypit, jotta osaisi hinnoitella asuntonsa oikein. Oppaassa kerrotaan, että korkea vuokra saattaa aiheuttaa paljon tyhjiä kuukausia ja asukkaiden vaihtoja, mutta matala vuokra taas aiheuttaa sen, että vuokratuotto jäisi alhaisemmaksi, kuin mihin olisi mahdollisuus.

Huono vuokralainen voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa suuret tuhot asuntoon. Sen takia Orava ja Turunen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) korostavat, että vuokralaisen huolellinen valitseminen on tärkeimpiä asioita, kun asuntoa annetaan vuokralle. He kirjoittavat, että vaikka tuhoavia vuokralaisia on harvoja, on sellainen silti kalliiksi tuleva

riski, joka tulisi huolellisella vuokralaisen valinnalla pyrkiä välttämään. Heidän mukaansa parhaat vinkit vuokralaisen valinnassa ovat luottotietojen tarkistus, vuokralaisen kanssa henkilökohtaisesti keskusteleminen sekä vuokravakuuden pyytäminen vähintään yhdeltä kuukaudelta.

Oravan ja Turusen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -luku) mukaan vastikeriski tarkoittaa sitä, että hoitovastike nousee yllättäen merkittävästi. Varapuun asuntosijoittajan oppaassa kerrotaan, että taloyhtiö voi näyttää paremmalta pienien vastikkeiden vuoksi. Oppaassa kirjoitetaan, että tosiasiasa pienet vastikkeet voivat tarkoittaa sitä, että taloyhtiö on jättänyt huomioimatta remonttitarpeita, mikä puolestaan voi tarkoittaa sitä, että mittavia remontteja on tulossa. Oppaassa todetaan, että tämän takia asuntoa ostaessa kannattaa kiinnittää huomiota taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen, jossa kerrotaan, minkälaisia remontteja tai kunnossapitoa on suunnitteilla seuraavaksi viideksi vuodeksi. Välttämättä kaikki kunnossapitotarveselvitykseen merkityt asiat eivät kuitenkaan toteudu. Orava ja Turunen (mt.) toteavat, että kunnossapitotarveselvityksen lisäksi kannattaa huomioida myös taloyhtiön koko ja sen energiatehokkuus. Yleensä isomman taloyhtiön pyörittäminen on suhteessa edullisempaa, jos sitä vertaa esimerkiksi muutaman asunnon taloyhtiöön. Energiatehokkuus on tärkeää huomioida siksi, että lämmityskustannukset ovat yleensä kuluueristä suurin menoerä. Kerkkonen (i.a) kirjoittaa myös, että vanhemmasta taloyhtiöistä ostettaessa asuntoa, kannattaa erityisen tarkkaan huomioida millaisia remontteja olisi todennäköisesti tulossa. Hän korostaa, että hälytyskellojen pitäisi soida, jos esimerkiksi 70-luvun alkupuolella rakennettuun taloyhtiöön ei ole mitään isompia remontteja tehty tai edes niiden suunnittelemista aloitettu.

Varapuun oppaassa (i.a., s. 5) kerrotaan, että vielä yksi huomioon otettava riski on korkojen nousu. Oppaassa kirjoitetaan, että se on ongelmallinen riski, jos velkaa on otettu reilusti. Oppaan mukaan korkojen nousulta voi kyllä suojautua esimerkiksi pitkällä korolla tai korkokatolla. Pitkä korko siis tarkoittaa sitä, että pankit voivat myöntää esimerkiksi kymmenele vuodelle kiinteän koron. Kuitenkaan korkotasoa ei voi etukäteen tietää esimerkiksi vuodelle 2040. Mikäli velkaa ei ole paljon, ei korkojen nousu välttämättä edes vaikuta kovinkaan merkittävästi.

3.5 Verotus

Tässä kappaleessa käydään läpi asioita, jotka liittyvät asunnon ostamisen ja myynnin verotukseen. Näiden lisäksi käydään läpi myös, miten vuokratuloja verotetaan ja mitä vähennyksiä vuokratulosta voi tehdä.

3.5.1 Asunnon ostamisen verotus

Kun ostaa asunto-osakkeen, siitä täytyy maksaa 2 % varainsiirtovero ja laatia varainsiirtoveroilmoitus (Vero, 2021b). Jos ostaa esimerkiksi tontin ja sillä olevat mahdolliset rakennukset – kuten omakotitalon, varainsiirtoveroprosentti on 4 % (Vero, 2021a). Varainsiirtovero tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun omistusoikeus on siirtynyt. Jos asuntoa ostaessa ostajia on monia, kuten esimerkiksi puoliset – kaikkien ostajien tulee tehdä oma varainsiirtoveroilmoitus.

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa tietyissä tilanteissa, kuten esimerkiksi:

- ensiasunnosta, mikäli tietyt ehdot täyttyvät tai jos veron määrä on alle 10 euroa
- asumisoikeusasunnosta
- arvopaperipörssistä hankituista arvopapereista tai osakkeista
- omaisuudesta, joka on annettu lahjaksi tai testamentilla
- omaisuudesta, joka on saatu perintönä tai osituksessa joko vastikkeetta taikka, jos vastikkeena on käyttänyt jaettavana olevaa varallisuutta
- osakkeiden uusmerkinnöistä

(Vero, 2021a).

Jos ostaja käyttää asunnon hankinnassa kiinteistövälittäjää tulee vero maksaa samalla kun kaupanteko tehdään (Vero, 2021c). Välittäjä hoitaa ilmoittamisen kaupanteon yhteydessä.

Mikäli on kyse uudiskohteesta, ostajan tulee tehdä ilmoitus ja maksaa vero kahden kuukauden sisällä omistusoikeuden siirtämisestä vanhalta ostajalta uudelle ostajalle (Vero 2021c). Näin tulee toimia, vaikka kauppvoja tehdessä olisi kiinteistövälittäjä hoitanut

välitysasioita. Ensiasunnon ostajan tulee kuitenkin tehdä varainsiirtoveroilmoitus, vaikka hänen ei tarvitse maksaa veroa. Tämä koskee vain asuinhuoneistoja.

3.5.2 Vuokratulojen verotus

Ossan (2020, vuokratulojen verotus- luku) mukaan vuokratulot katsotaan pääomatuloksi. Hänen mukaansa kiinteistöä vuokrattaessa omistaja saattaa saada korvauksia myös muulla nimikkeellä kuin vuokran nimellä, tämän kaltaisia korvauksia ovat esimerkiksi lämpökorvaus tai vesimaksu. Hän kirjoittaa, että nämäkin korvaukset ovat vuokraan rinnastettavia pääomatuloja. Hänen toteaa, että yleisimmin vuokraamisen kohteena ovat asunnot tai vapaa-ajan asunnot. Veronmaksajain keskusliitto Ry:n (2021) mukaan joka vuosi tulee ilmoittaa verotettava pääomatulo. Pääomatuloja verotetaan vuonna 2021 niin, että 30 000 euroon veroprosentti on 30 % ja tästä ylittävältä osalta maksetaan 34 % pääomatuloveroa.

3.5.3 Vähennykset

Kiinteistön tai asunto-osakkeiden vuokratuloista pystytään vähentämään vuokraamiseen liittyviä kuluja. (Vero, 2021d). Joitain kuluja pystytään kuitenkin vähentämään vain rajoitusti tai ei ollenkaan. Asunto-osakkeen vuokratuloista voidaan vähentää tiettyjä kuluja, joita ovat esimerkiksi:

- veden kulutuksen maksut
- hoitovastikkeet
- pääomavastike, jos se on taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu
- remontista aiheutuneet kulut: perusparannus- ja vuosikorjauskulut
- irtaimen omaisuuden hankkiminen
- vuokraamisesta aiheutunut tappio

(Vero, 2021d).

Kulut ovat tulee vähentää aina sinä vuona, milloin ne on maksettu (Vero, 2021d). Asunto-osakkeesta pystytään vähentämään lainan korkoja, mikäli asunnosta on peritty vuokraa.

Kiinteistön vuokratuloista pystytään vähentämään tiettyjä kuluja, mitkä kuuluvat seuraaviin alueisiin:

- vedestä, sähköstä sekä lämmityksestä aiheutuneet kulut
- kiinteistövero
- vakuutuksesta syntyneet maksut
- hankintamenon poisto
- remontista aiheutuneet kulut
- irrallisen omaisuuden hankkiminen
- vuokraamisesta aiheutunut tappio

(Vero, 2021d).

Kuluista voidaan vähentää ainoastaan se osa, joka liittyy kiinteistön osaan, mikä on vuokrattu (Vero, 2021d).

3.5.4 Asunnon myynnin verotus

Fasoulasin ym. (2019, Yleistä myyntivoiton verotuksesta - luku) mukaan luovutusvoitto, toiselta nimeltään myyntivoitto on pääomatuloa ja siitä tulee maksaa veroa 30 %, mikäli omistajan pääomatulojen yhteenlaskettu määrä on enintään 30 000 euroa. He kirjoittavat, että pääomatulosta maksetaan veroa 34 % siltä osalta, joka ylittää 30 000 euroa. Heidän mukaansa asunnon myymisestä saadun voiton kokonaismäärä lasketaan niin että myyntihinnasta vähennetään myynnin ja oston yhteydessä syntyneet tulonhankkimiskulut, kuten vaikkapa ajot asunnolle.

Veronmaksajien (2021) mukaan voiton hankkimiskuluna pystytään vähentämään vaikkapa varainsiirtoveroa, joka on maksettu oston yhteydessä tai esimerkiksi välityspalkkiota. Fasoulas ym. (2019, Yleistä myyntivoiton verotuksesta -luku) kirjoittavat, että mikäli myyntihinta menee kulujen ja hankintahinnan yli, myynnistä syntyy näin ollen luovutusvoittoa. He toteavat, että jos taas myyntihinta alittaa kulut ja hankintahinnan, myynnistä syntyy luovutustappiota.

Fasoulas ym (2019. Yleistä myyntivoiton verotuksesta -luku) toteavat, että omaisuuden myyjällä on velvollisuus maksaa vero, joka menee myyntivoitosta. Heidän mukaansa sinä vuona milloin kauppakirja on tehty, katsotaan luovutusvoitto tämän vuoden veronalaiseksi tuloksi. He kirjoittavat, että omistusoikeus asuntoon voi siirtyä kauppakirjan ehtojen mukaisesti seuraavana vuotena, sitten kun kauppahinta on kokonaan maksettu. He korostavat, että kuitenkin luovutusvoitto on kaupantekovuoden tulo.

Veronmaksajien (2021) mukaan verovapaata on oman asunnon luovutusvoitto, mikäli omistaja on käyttänyt omistusaikanaan asuntoa perheensä tai omansa asuntona koko ajan ainakin kaksi vuotta.

3.6 Sijoituspäätöstä tukemassa

Tässä kappaleessa käsitellään asioita, joita on hyvä hyödyntää sijoituspäätöstä tehtäessä. Ennen asunnon ostoa kannattaa laskea ainakin mahdollinen vuokratuotto, jos asunto on tarkoitus laittaa vuokralle. Vuokratuotto kannattaa määrittää siten, että se kattaa vastikkeet ja lainan lyhennyksen. Toisena asiana voi hyödyntää oman pääoman tuoton laskemista. Sen avulla selvitetään, kuinka suurta tuottoa voit saada omalle pääomalle. Kolmantena asiana kannattaa tehdä kassavirtalaskelma. Sen avulla selvitetään, saako sijoitusasunnosta positiivista kassavirtaa, vai jääkö se negatiiviseksi.

3.6.1 Vuokratuotto

Vuokratuotolla tarkoitetaan tuottoprosenttia, jolla mitataan, kuinka hyvin sijoitusasunto tuottaa. Alhon ym. (2018, s. 9) mukaan Suomen vuokranantajien tekemän kyselyn perusteella ennen veroja saatava vuokratuotto oli suunnilleen 3–5 prosentin luokkaa. Alhon ym. mukaan se, mitä vuokratuottoa voi saada, riippuu asunnon hankintahinnasta, yleisestä vuokratasosta sekä asunnosta aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi heidän mukaansa merkittäviä seikkoja ovat asunnon sijainti sekä kaupungin koko. Huomioitavaa Holapan (i.a, s. 5) mukaan on myös se, että asunnon arvon ollessa suuri, on bruttovuokratuotto yleensä pieni. Hänen mukaansa yksiöiden keskiarvovuokratuotto on ollut 4 % Suomessa vuosina 2015–2019 ja tuolloin korkeinta vuokratuottoa on saanut Kajaanissa noin 5,5 % verran. Kaavassa 1 esitetty vuokratuoton laskentakaava:

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

Kaava 1. Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen, 2016, Laske vuokratuotto oikein -luku).

Remonttikulut ovat todella tärkeitä ottaa mukaan vuokratuoton laskemisessa, jos yhtään isompaa remonttia on suunnitteilla, kirjoittavat Orava ja Turunen (2016, Laske vuokratuotto oikein -luku). He toteavat, että vaikka et omaan asuntoon remonttia tekisi, kannattaa katsoa taloyhtiön 5 vuoden kunnossapitotarveselvitys, josta pitäisi selvittää mitä remonteja taloyhtiöön on tulossa ja laskea ne mukaan. He myös kirjoittavat, että mikäli asunnon ostaa uudesta taloyhtiöstä, ei siihen todennäköisesti tule ainakaan 10 vuoteen mitään suurempaa remonttia. Heidän mukaansa huomioitavaa kuitenkin on, että uudemmissa taloyhtiöissä vuokratuotto on yleisesti ottaen pienempi kuin vanhoissa.

Otetaan käytännön esimerkiksi Oikotien sivulla myytävänä oleva asunto Seinäjoelta, jossa asunnon velaton hinta on 129 500 €. Asunnon hoitovastike on 118,40 €/kk ja varainsiirtoveron määrä on 2 % asunnon velattomasta hinnasta. Kohde on tällä hetkellä vuokrattuna hintaan 549 €/kk. Oletetaan, että kohteeseen ei tarvitse tehdä remonttia, koska se on rakennettu vuonna 2018, eli on suhteellisen uusi. Näillä tiedoilla vuokratuottoprosentiksi tulisi:

$$\frac{549 \text{ €} - 118,40 \text{ €} \times 12 \text{ kk}}{129500 \text{ €} + 2590 \text{ €} + 0 \text{ €}} \times 100 = 3,92 \%$$

Mikäli vuokran suuruutta ei ole valmiiksi tiedossa, mahdollisesti saatavan vuokratuoton voi selvittää vertailemalla alueen vuokratasoa samankokoisiin asuntoihin. Mikäli vuokratuottoprosentti jää liian alhaiseksi, voi tällöin nostaa hieman vuokran määrää. Hughesin (2017) mukaan huomioitavaa kuitenkin on, että vuokranantaja ei voi yksipuolisesti korottaa

vuokran määrää vuokrasuhteen ollessa jo voimassa, mikäli siitä ei ole sovittu vuokrasopimuksessa. Hänen mukaansa vuokrasopimuksessa kannattaa siis sopia vuokrankorotuksesta. Hänen mukaansa huomioitavaa kuitenkin on, että vuokrankorotusperusteen tulee kuitenkin olla tarpeeksi yksilöity ja kohtuullinen niin vuokralaiselle kuin vuokranantajallekin.

3.6.2 Oman pääoman tuotto

Holapan (i.a. s. 9) mukaan asuntosijoittaminen on yksi niistä sijoitusmuodoista, jossa on mahdollisuus velkavivun käyttöön. Hänen mukaansa se tarkoittaa sitä, että lainattua rahaa hyödynnetään sijoituksessa. Hän kirjoittaa, että sitä suuremman oman pääoman tuoton saa, mitä isompi on velkavivun määrä. Huomioitavaa hänen mukaansa on kuitenkin se, että oman pääoman tuotto on helposti muuttuvaa. Eli kun lainaa lyhennetään, myös oman pääoman tuotto pienenee. Seuraavaksi kaavassa 2 on esitetty oman pääoman tuoton laskukaava.

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

Kaava 2. Oman pääoman tuoton laskukaava (Heino, 2020).

Otetaan esimerkiksi sama asunto kuin vuokratuoton laskemisessa, jossa asunnon velaton hinta oli 129 500 €. Oletetaan, että sijoittaja käyttäisi 60 % pankkilainaa ja omaa rahaa 40 %. Tällöin lainan määrä olisi 77 700 € ja oma raha 51 800 €. Lainan korko olisi 0,9 %, joka tekisi 699,30 € vuodessa. Asunnon vuokra oli 549 € kuussa ja vastike 118,40 € kuussa. Näillä tiedoilla oman pääoman tuotoksi tulisi:

$\frac{(549-118,40) \times 12 \text{ kk} - 699,30}{51800} \times 100 = 8,63 \%$

Sijoittajan kannattaisi yrittää päästä mahdollisimman suureen oman pääoman tuottoon. Tässä esimerkissä se ei kovin suuri ole, mutta kuitenkin kohtalainen.

3.6.3 Kassavirta ja arvonnousu

Roinisen (2018, s. 60) mukaan kassavirran mittaamista voidaan tehdä eri keinoilla, mutta sijoittajan pitää ymmärtää, että sijoitusasunnon lainanlyhennykseen ja verojen maksuun pitää hyödyntää vuokratuottoa. Hänen mukaansa tärkeää olisi, jos vuokratuotolla pystyisi kattamaan molemmat, lainanlyhennykset ja vastikkeiden maksun. Oravan ja Turusen (2016, Kassavirran riittävyys -luku) mukaan lainarahaa kannattaa siis suosia, mikäli siitä tuleva tuotto on suurempi kuin lainan korko. He toteavat, että jos lainan korko on suurempi kuin tuotto, toimii velkavipu tällöin väärään suuntaan. Negatiivinen kassavirta muodostuu heidän mukaansa ongelmaksi, jos sijoitustoimintaa haluaisi kasvattaa nopealla tahdilla.

Väänäsen (2018, s. 36) mukaan asuntosijoittamisen perusideaksi voidaan oikeastaan sanoa kassavirtasijoittamista. Hänen mukaansa tämä tarkoittaa sitä, että pyritään taloudelliseen riippumattomuuteen, jolloin omaisuuserät tuottavat, vaikka et itse tekisi mitään. Hän kokee, että vaikka joillakin strategiana on asunnon arvonnousu, kannattaisi sijoitustoimintaa silti ajatella kassavirran kautta, jolloin asunnon arvonnousu on hyvä lisä. Kuvassa 1 esimerkki kassavirtalaskelmasta.

Kassavirtalaskelma	Euroa/kk	Euroa/vuosi
+Vuokratuotto	549	6588
-Vastike	118,40	1420,80
-Lainan korko	58,23	699,30
-Verot	111,71	1340,37
-Lainan lyhennys	323,75	3885
=Kassavirta	-63,09	-757,47

Kuva 1. Kassavirtalaskelma.

Kassavirtalaskelmassa on käytetty samoja lukuja, kuin aiemmissa laskuissakin. Lainan lyhennysajaksi on laskettu 20 vuotta ja lainan koroksi 0,9 %. Veron määrä on 30 % verotettavasta tulosta, eli kun vuokratuotosta on vähennetty vastike ja lainan korko sekä muut mahdolliset vähennyskelpoiset kulut. Kuten näkyy, kassavirta on tässä esimerkissä negatiivinen. Paremman tuloksen saisi, mikäli koron määrää saisi pienemmäksi ja laina-ajan vielä pidemmäksi. Myös vuokran määrää voisi mahdollisesti hieman korottaa. Keinona olisi myös pienemmän velkavivun käyttäminen, jolloin oman pääoman määrä olisi suurempi. Mikäli käytettäisiin pienempää velkavivua, esimerkiksi 40 % lainaa ja 60 % omaa pääomaa, olisi tällöin kassavirtalaskelma positiivinen. Tämä kuitenkin vaikuttaisi oman pääoman tuottoon pienentämällä sitä.

Asuntosijoittajan kannattaa miettiä omia tavoitteitaan: havitteleeko lyhytaikaista kassavirtaa vai arvonnousua pitkällä aikavälillä. Mikäli arvonnousu on ykköstavoitteena, on ostojankohta tärkeä, kertovat Orava ja Turunen (2016, Milloin on hyvä aika ostaa sijoitusasuntoja -luku). Heidän mukaansa arvonnousuun voi vaikuttaa remontoimalla, jolloin ostaessa maksat alemman hinnan, remontoit asunnon ja myyt sen kalliimmalla, jolloin saat voittoa. Suomen vuokranantajien (i.a, s. 7) mukaan asuntosijoittajan tulee huomata, että arvonnousu konkretisoituu, vasta kun asuntoa myydään. Holapan (i.a, s. 7) mukaan arvonnousu on pitkällä aikavälillä kuitenkin tärkeimpiä tekijöitä asuntosijoittamisessa. Hänen

mukaansa arvonmuutokseen vaikuttavat demografiset ja sosioekonomiset tekijät sekä talouden suhdannetekijät. Roinisen (2018, s. 60) mukaan asuntosijoittajan kannattaa vertailla asuntojen hintojen ja vuokrien suhdetta oli sitten tavoitteena arvonnousu tai kassavirta. Hänen mukaansa kassavirtasijoittajalla on tärkeää huomata, että vuokratuoton tulisi kattaa asunnon vastikkeet, lainan lyhennys sekä verot.

4 ASUNTOSIJOITTAMINEN SEINÄJOELLA

Tässä kappaleessa käydään ensin lyhyesti läpi Seinäjoen kaupunkia ja kaupungin kasvua. Tämän jälkeen siirrytään Seinäjoen asuntojen hinta- ja vuokratason. Lisäksi käydään läpi neliöhinnoiltaan Seinäjoen kalleimpia asuinalueita.

4.1 Seinäjoen kaupunki

Seinäjoella on Tilastokeskuksen viimeisimmän tiedon mukaan asukkaita vuoden 2020 lopussa ollut 64 130. Ennakkotietojen mukaan väkiluku olisi kuitenkin vuoden 2021 elokuussa 64 600 (Seinäjoen kaupunki, i.a.). Niemisen (2021, s. 125) mukaan Seinäjoki on maakuntakeskus, jonka väestö onkin kasvanut 1950-luvun alkupuolelta asti joka vuosi. Hänen mukaansa muuttotappiota kaupunkiin syntyy opiskelijoista, jotka lähtevät muihin kaupunkeihin – yleensä yliopistokaupunkeihin – koulun perään. Hän kirjoittaa, että väestökehityksessä merkittävä seikka on ollut syntyvyyden laskeminen, kuten muuallakin Suomessa.

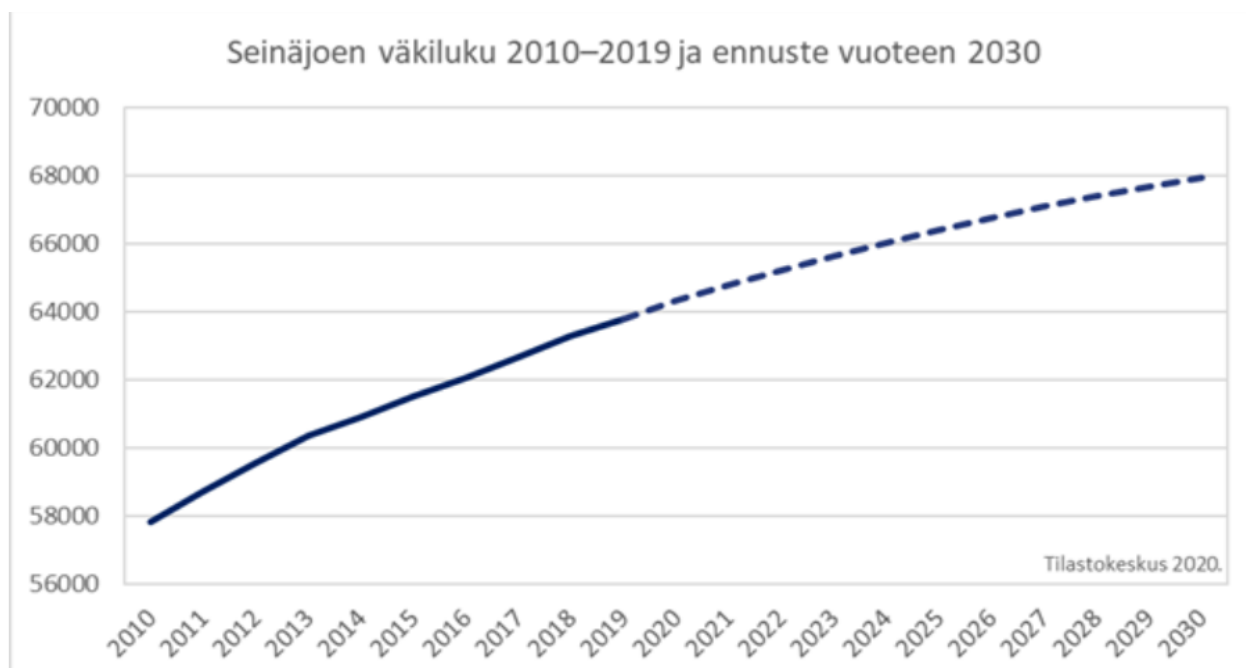
Seinäjoelta on hyvät junayhteydet muualle Suomeen: esimerkiksi Vaasaan tai Tampereelle menee yksi tunti ja Helsinkiin 3 tuntia (Seinäjoen kaupunki, i.a.-a). Seinäjoella myös sijaitsee Seinäjoen ammattikorkeakoulu, joka toimii osana kasvavaa maakuntakeskusta. Opetushallinnon tilastopalvelun (2020) mukaan Seinäjoen ammattikorkeakoulussa opiskeli vuonna 2020 yhteensä 4827 opiskelijaa. Seinäjoella sijaitsee myös Seinäjoen yliopistokeskus, joka on aikuiskoulutukseen keskittynyt avoin yliopisto (Seinäjoen Yliopistokeskus, i.a.). Vuosittain yliopistokeskuksessa opiskelee noin 2500 opiskelijaa.

Suurimpia työnantajia Seinäjoella julkisella puolella on Seinäjoen kaupunki ja Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri (Into Seinäjoki). Yrityspuolella taas suurimpia ovat Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa, Valio Oy sekä Atria Suomi Oy. Häli (i.a) kertoo, että vuonna 2019 avattiin Ideapark Seinäjoelle, joka on 10 suurimman kauppakeskuksen joukossa Suomessa. Hänen mukaansa Ideaparkissa on yli sata liikettä, jotka työllistävät useita ihmisiä ja niin ikään myös palvelevat kävijöitä päivittäin. Hän kirjoittaa, että ensimmäinen vuosi toiminnassa toi Ideaparkkiin 4,2 miljoonaa kävijää.

Seinäjoen kaupungissa järjestetään vuosittain erilaisia tapahtumia, jotka keräävät kävijöitä ympäri Suomea (Seinäjoen kaupunki, i.a.-b). Suurimpina tapahtumina voidaan mainita Tangomarkkinat ja Provinssi. Näiden tapahtumien lisäksi myös Solar Sound Festival ja Vauhtiajot ovat suosittuja kesätapahtumia. Seinäjoelta myös löytyy Kalevan navetta, jossa nähtävillä on taidetta ja kulttuuria ja myös Alvar Aallon arkkitehtuuria voi nähdä ympäri Seinäjokea (Seinäjoen kaupunki, i.a.-b).

4.2 Seinäjoen kaupungin kasvu

Kuten jo aiemmassa kappaleessa todettiin, Seinäjoen asukasluku on pysynyt kasvussa jo pitkään. Itänen (2021) kertoo, että myöskään koronavirus ei vaikuttanut kasvuun. Hänen mukaansa Seinäjoen ammattikorkeakoulu toimii hyvänä magneettina tuomalla uusia asukkaita kaupunkiin. Kosken (2017) mukaan vuodessa Seinäjoki vetää puoleensa noin 500 uutta asukasta. Tilastokeskuksen mukaan väkiluku tulee myös jatkamaan kasvua (kuvio 1). Kuten kuvioista 1 nähdään, oletetaan asukkaita vuonna 2030 olevan jo noin 68 000. Seinäjoki on yksi vahvinten kehittyvistä keskuksista Suomessa ja sen kaupunkiseutu kuuluu isoimman kymmenen joukkioon (Seinäjoen kaupunki, i.a.-c)



Kuvio 1. Seinäjoen väkiluku ja sen ennuste (Seinäjoen kaupunki, i.a.-c; Tilastokeskus 2020)

Koska Seinäjoen asukasluku kasvaa vuosittain, on sen vuoksi myös asuntotuotanto lisääntynyt huomattavasti. Seinäjoen kaupunki (2019) on laatinut asuntopoliittisen ohjelman, jossa se mitoittaa uusille asunnoille tarpeen. Tämän ohjelman mukaan tarve olisi 6 000 asuntoa vuoteen 2030 mennessä, joita rakennettaisiin keskustan alueelle 65 % sekä muiden palveluiden läheisyyteen 35 %. Asuntotuotannosta suurin osa olisi kerrostaloja, omakotitaloja noin neljännes.

Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisen vuosikatsauksen 2020 mukaan kotitalouksien määrä vuonna 2019 oli 31 568 ja niiden määrä on noussut nopeammin kuin väkimäärä. Katsauksessa kerrotaan tämän tarkoittavan sitä, että kotitalouksien koot ovat pienempiä kuin ennen. Tilastokeskuksen (2021) mukaan yhden hengen talouksia on melkein puolet Seinäjoen asutokunnista. Tämän takia rakennetaankin paljon yksiöitä vuokrattaviksi. Vuodesta 2010 vuoteen 2019 asti vuokra-asunnoissa on asunut 30–35 % asutokunnista (Seinäjoen kaupunki, 2020). Taulukon 1 mukaan vuokra-asuminen on yhden hengen talouksien suosituin asumisen muoto, omistusasunnot taas suurempien talouksien. Reilu puolet yksin asuvista asuu vuokralla. Neljän hengen taloudet tai sitä suuremmat, asuvat 89 prosenttisesti omistusasunnoissa.

Taulukko 1. Asuminen 2018 (Seinäjoen kaupunki 2020)

Asuminen 2018				
Asutokunnat	1 hlö	2 hlöä	3 hlöä	4+ hlöä
omistusasunnot	46 %	75 %	79 %	89 %
vuokra-asunnot	53 %	24 %	20 %	10 %
muu tai tuntematon	2 %	1 %	1 %	1 %

Vuosien 2014–2019 aikana Seinäjoella uusia kerrostaloja on rakennettu eniten pohjoiskeskustan alueelle (Seinäjoen kaupunki 2020). Uusia rivitaloja on rakennettu enimmäkseen Karhuvuoreen ja Kärkeen. Työmarkkinoiden muutoksista johtuen vuokra-asunnot ovat kysytyjä, kun liikkuvuus lisääntyy. Koski (2017) kirjoittaa, että Seinäjoen keskustan alueelta vanhempia ja huonossa kunnossa olevia rakennuksia puretaan ja niiden tilalle rakennetaan isompia kerrostaloja.

4.3 Asuntojen hinta- ja vuokrataso Seinäjoella

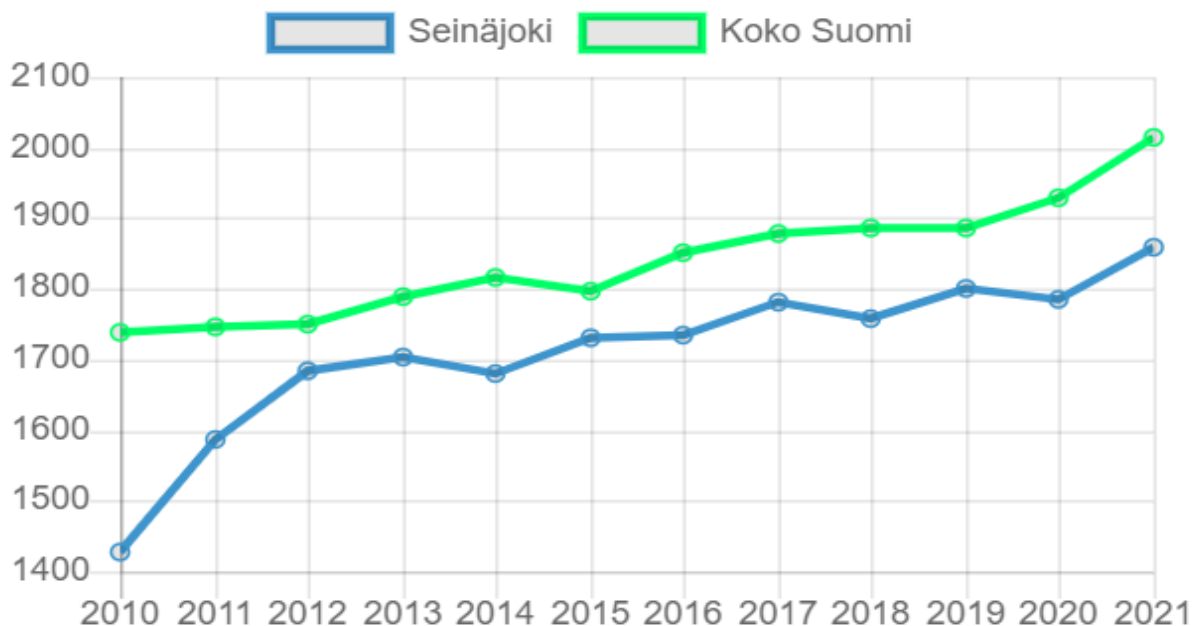
4.3.1 Asuntojen hinnat ja neliöhinnat

Tutkimuksen tekohetkellä 29.10.2021 Oikotien sivuilta löytyy Seinäjoelta kerrostaloista 37 yksiötä (Oikotie, 2021). Halvin myynnissä oleva kohde on 32 neliötä ja hinnaltaan 43 000 €. Kallein myynnissä oleva kohde on 37,5 neliön kokoinen asunto hinnaltaan 184 500 €. Halvempi asunto on vanha kerrostaloasunto vuodelta 1967, kalliimpi on uudiskohde, jota vasta rakennetaan. Myynnissä olevien yksiöiden keskiarvohinta oli noin 134 600 euroa. Tällä hetkellä sivustolla oli paljon uudiskohteita myynnissä.

Kerrostalokaksioita oli sivustolla myynnissä 129 kappaletta (Oikotie, 2021). Asuntojen hinnat alkoivat 49 000 eurosta ja nousivat aina 292 400 euroon asti. Halvin asunto on 1970-luvulla rakennettu 49,5 neliöinen kaksio. Kallein asunto taas on uudiskohteesta 61,5 neliön kaksio. Kolmioitakin oli myynnissä 104 kappaletta. Myös halvimmän kolmion voi löytää 49 000 euron hinnalla, kalleimmasta taas saa maksaa 413 500 euroa. Halvin kolmio oli 69,5 neliöinen ja 1970-luvulla rakennettu. Kallein taas oli 101,5 neliön uudiskohde.

2010-luvun aikana vanhoja osakehuoneistoja myytiin vuositasolla noin 700–900 kappaletta (Seinäjoen kaupunki 2020). Vuosina 2012 ja 2016 määrät hieman laskivat, mutta keskimääräinen taso on asettunut tuolle välille Vuoden 2012 myyntimäärän laskua voi selittää asuntojen neliöhintojen huima kasvu (kuvio 2). Kuten kuviosta 2 huomaa, asuntojen neliöhinta on kasvanut vahvasti varsinkin vuosien 2010–2012 välillä. Vaikka tuolla välillä on tapahtunut suurin hinnan muutos, on keskineliöhinta silti kasvanut lähes joka vuosi. Neliöhinnat kehittyvät Seinäjoella suhteessa samoin kuin muussa Suomessakin. Koko Suomen mittapuulla katsottuna Seinäjoen neliöhinnat ovat hieman halvempia, kuin keskiarvo neliöhinnat.

Neliöhintojen kehitys Seinäjoki



Kuvio 2. Neliöhintojen kehitys Seinäjoki (Asuntojenmyynti, 2021)

Viimeisen 12 kuukauden aikana Seinäjoen keskustan lähistöltä on myyty kerrostaloista eniten kaksiota (Asuntojen hintatiedot, 2021). Halvin neliöhinta näissä on ollut 1 000 euroa ja kallein 4 450 euroa. Kolmiota on myyty toiseksi eniten. Niissä halvin neliöhinta on ollut 871 euroa ja kallein 3212 euroa. Neliöhinnoissa on paljon eroja, koska hinta riippuu asunnon koosta, rakennusvuodesta ynnä muista hintaan vaikuttavista asioista.

4.3.2 Kalleimmat asuinalueet Seinäjoella

Kuten taulukosta 2 huomaa, kalleimpia asuinalueita Seinäjoen alueella ovat esimerkiksi Pohja, Hyllykallio ja Seinäjoen keskusta.

Pohja ja Hyllykallion alueet ovat kovassa suosiossa varsinkin lapsiperheiden keskuudessa. (Seinäjoen kaupunki, i.a.-d). Alueita on kuvailtu rauhallisiksi, lapsiystävällisiksi alueiksi. Sivustolla on kerrottu, että näillä asuinalueilla on enimmäkseen omakotitaloja sekä rivitaloasuntoja. Myös luhtitaloja ja kerrostaloja on alueella jonkin verran. Sivustolla on kirjoitettu, että Seinäjoen keskustassa asuu paljon nuoria opiskelijoita ja vanhempaa väestöä hyvien

palveluiden ja lyhyiden kulkuyhteyksien takia. Sivuston mukaan Seinäjoen keskustaan rakennetaan myös tällä hetkellä paljon täysin uusia ja laadukkaita kerrostaloja, mikä nostaa asuntojen neliöhintaa

Taulukko 2. Kalleimmat asuinalueet Seinäjoki Q2 (Asuntojenmyynti, 2021)

Kalleimmat asuinalueet Seinäjoki 2021 Q2

Asuinalue	neliöhinta	kauppojen määrä
1. Pohja	2 254€	13
2. Hyllykallio	2 099€	40
3. Seinäjoki Keskus	2 058€	53
4. Törnävä	2 057€	44
5. Alakylä-Jouppi	1 952€	16
6. Nurmo Keskus	1 516€	26
7. Huhtala	1 508€	7
8. Kasper	1 092€	14
9. Ylistaro Keskus	960€	15

Eteläisestä Seinäjoen kaupunginosasta löytyvät esimerkiksi Kasper ja Törnävä. Myös Törnävän asuinalue on suosittu, koska sen alueen lähetyvillä ovat hyvät ulkoilumahdollisuudet, kuten Kyrkösjärven ulkoilureitit. (Seinäjoen kaupunki, i.a.-d). Törnävällä asuntojen neliöhinta vuonna 2021 on 2057 € ja Kasperissa 1092 €.

Seinäjoen läntisellä asuinalueella Huhtalassa ihmiset asuvat eniten omakotitaloissa, mutta tältä asuinalueelta löytyy myös todella paljon kerros- ja rivitaloasuntoja. (Seinäjoen kaupunki, i.a.-d). Läntinen Seinäjoki tarjoaa asukkaille paljon. Alueelta löytyy mm. Jouppilanvuoren ulkoilureitit, jotka ovat käytettävissä vuoden ympäri, erilaisia urheiluhalleja sekä Jouppilanvuoren laskettelurinne. Myös vuonna 2019 läntisen Seinäjoen alueelle rakennettiin yli sadan liikkeen Ideapark, joka kuuluu asuinalueen lähipalveluihin. Sivustolla kerrotaan, että Huhtalan monipuolisista palveluista huolimatta, asuinalue ei ole neliöhinnoiltaan kalleimmasta päästä. Huhtalassa asunnon neliöhinta vuonna 2021 on 1508 €.

Ylistaron ja Nurmon keskukset sijaitsevat kauempana Seinäjoen kaupungista, ja tämän takia niillä on alhaisemmat asuntojen neliöhinnat. (Seinäjoen kaupunki, i.a.-d). Taulukon mukaan Ylistarossa asunnon neliöhinta on 960 € ja Nurmossa 1560 €.

4.3.3 Vuokrataso ja neliövuokrat

Erittäin nopeasta kaupungin kasvamisesta huolimatta vuokratasojen nousu on kuitenkin lähes pysähtynyt erittäin vahvan asuntorakentamisen takia. Suomen Vuokranantajat (2020) ovat tehneet Vuokraovi.com kanssa yhdessä vuokramarkkinakatsauksen ja tämän katsauksen mukaan vuokrataso nousi vuosittain ainoastaan 0,2 prosenttia. Viimeisen viiden vuoden aikana vuokrataso on kuitenkin noussut yhteensä 3 %.

Seinäjoella yksiöiden vuokrapyynti vuoden 2020 alussa oli viidensadan euron molemmin puolin ja mediaani oli tällöin 510 euroa (Suomen Vuokranantajat, 2020). Tilastokeskuksen (2020) mukaan Seinäjoella vuokrien hintatason nousu on ollut vuosina 2015–2020 Suomen isompien kaupunkien pienimmästä päästä. Kuten taulukosta 3 huomaa Seinäjoen vuokrien muutos on vain 3 % vuodesta 2015, joka on taulukossa mainittujen kaupunkien pienin prosenttimuutos. Myös vuosimuutos on ollut pienintä. Neliövuokran keskihinta Seinäjoella 2020 alkuvuodesta on ollut 11,93 euroa, joka tuntuu esimerkiksi Helsingin 21,15 euron keskihintaan hyvinkin vaatimattomalta. Koko maan mittapuulla neliövuokra on ollut 15,23 euroa, joten Seinäjoella on suhteellisen halvat vuokrat näihin muihin taulukossa mainittuihin verrattuna. Muu Suomi, jossa on tiedot ilman pääkaupunkiseutua, on sekin neliövuokraltaan 13,11 euroa. Tähänkin verrattuna Seinäjoen neliövuokrat ovat pienemmät. Asuntosijoittajalle tämä tarkoittaa, että Seinäjoen asunnoista ei välttämättä kannata pyytää samanlaisia vuokria, kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on.

Taulukko 3. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ja vuokrakehitys alueittain 2020 Q1 (Suomen vuokranantajat 2020).

	Neliövuokra 2020 Q1	Neljännes- vuosimuutos	Vuosimuutos	Muutos 2015 Q1
Helsinki	21,15	0,4 %	1,8 %	7,3 %
Pääkaupunkiseutu	19,92	0,5 %	1,8 %	7,3 %
Espoo-Kauniainen	18,06	0,5 %	1,8 %	6,4 %
Vantaa	17,84	0,5 %	1,7 %	8,3 %
Järvenpää	15,88	0,4 %	1,2 %	7,4 %
Kerava	15,69	0,7 %	1,8 %	8,6 %
Koko maa	15,23	0,3 %	1,3 %	6,3 %
Tampere	15,19	0,4 %	1,6 %	7,3 %
Hyvinkää	14,73	0,1 %	1,1 %	6,2 %
Kuopio	14,48	0,1 %	0,7 %	6,9 %
Jyväskylä	14,39	0,1 %	0,4 %	5,8 %
Hämeenlinna	14,23	0,1 %	0,5 %	3,9 %
Turku	14,23	0,4 %	1,6 %	7,9 %
Lappeenranta	13,68	0,3 %	1,3 %	5,7 %
Joensuu	13,56	-0,1 %	0,6 %	5,0 %
Lahti	13,48	0,1 %	0,5 %	4,0 %
Rovaniemi	13,24	0,4 %	1,3 %	7,9 %
Oulu	13,2	0,4 %	1,5 %	6,6 %
Muu Suomi	13,11	0,2 %	1,0 %	5,8 %
Mikkeli	12,67	0,1 %	0,4 %	7,8 %
Vaasa	12,56	0,1 %	0,6 %	4,5 %
Kotka	12,1	0,0 %	0,3 %	3,6 %
Seinäjoki	11,93	0,1 %	0,2 %	3,0 %
Kokkola	11,42	0,4 %	1,1 %	5,5 %
Pori	11,1	0,0 %	0,5 %	4,2 %
Kouvola	10,8	0,0 %	0,5 %	5,0 %

Yhteenvedon voidaan todeta Seinäjoella olevan keskiarvoa matalempi vuokrataso.

Vuokratason nousu on myös ollut hidasta verrattuna muihin isompiin kaupunkeihin.

Asuntosijoittajan on hyvä huomioida Seinäjoen vuokrataso ennen vuokran määrittämistä.

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tässä kappaleessa käydään läpi käytettyä tutkimusmenetelmää ja tutkimuksen luotettavuutta. Lisäksi käydään läpi, miten aineisto on hankittu ja miten vastauksia on analysoitu.

5.1 Tutkimusmenetelmät

Alasuutarin (2011, Laadullisen analyysin vaiheet -luku) mukaan laadullisessa tutkimuksessa usein tarkastellaan aineistoa yhtenä isona kokonaisuutena. Vilkan (2021, laadullinen tutkimusmenetelmä käytännössä -luku) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on se erityispiirre, että ei tavoitella totuuden löytämistä, vaan tavoitteena on löytää tulkintojen avulla jotain välittömien havainnointien tavoittamattomissa olevaa. Hän kertoo (Tutkimushaastattelun muodot -luku), että laadullisen tutkimuksen aineiston keruussa voi käyttää erilaisia tapoja. Alasuutarin (2011, Lomaketutkimus ja laadullinen tutkimus -luku) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on aina kaksi osiota: arvoituksen tai ongelman ratkaiseminen sekä havaintojen pelkistäminen. Tutkimuksessa tulee kuitenkin huomioida, kuinka laajan aineiston tarvitsee, että se on riittävä tutkimusongelman ratkaisemiseen (Koppa, 2021).

Tutkimus on laadullinen tutkimus. Tutkimusmetodiksi valitsimme verkkokyselyt, koska niiden avulla saimme useita asuntosijoittajia tavoitettua. Verkkokyselyn hyvänä puolena on myös se, että vastaajat voivat käydä vastaamassa kyselyyn silloin, kuin heillä itsellään on hyvä hetki. Linkki kyselyyn laitettiin Facebookissa kahteen eri ryhmään.

Vehkalahden (2019, s. 20) mukaan kyselytutkimus tulee suunnitella tarkasti, sillä tutkimuksen onnistuminen on suurilta määrin tästä. Hän kertoo (s. 24), että kyselytutkimuksessa voi olla avoimia ja suljettuja osioita. Hänen mukaansa avoimeen osioon vastaajat voivat kirjoittaa vapaasti, mutta suljetussa osiossa on vastausvaihtoehdot jo valmiina. Jos kyselyssä on suljettuja osioita, vaihtoehdot eivät saa olla päällekkäisiä, vaan niiden tulee pois sulkea toisensa.

Asuntosijoittajan opas -kyselytutkimuksessamme oli ainoastaan avoimia kysymyksiä. Mielestämme tämä oli paras vaihtoehto tässä kyselyssä, sillä avoimien vastasten kautta saimme tärkeää tietoa tutkimukseen. Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kyselytutkimuksessa

sen sijaan käytimme niin avoimia kuin suljettujakin kysymyksiä. Suljetuilla kysymyksillä sai esimerkiksi hyvin vastaajien taustatietoa selvitettyä. Avoimia vastauksia halusimme myös, ettei tärkeää tietoa jäisi puuttumaan.

5.2 Tutkimuksen luotettavuus

Olenneista laadullisessa tutkimuksessa on tutkimuksen luotettavuuden arviointi (Koppa, 2021). Laadullisessa tutkimuksessa käytettyjen menetelmien avulla tulee pystyä tutkimaan sitä, mitä on ollut tarkoituskin ja siinä tulee myös miettiä, milloin aineisto on riittävä kyseiseen tutkimukseen nähden.

Molemmat kyselytutkimukset laadittiin Webropol-kyselytyökalulla, jotka julkaistiin Facebookissa kahdessa eri ryhmässä. Tutkimuksessa mitattiin sitä mitä pitääkin ja kyselytutkimukset vaiheet toteutettiin luotettavasti, avoimesti ja tarkasti. Erilaiset kysymykset laadittiin mahdollisimman selkeälukuseksi ja yksinkertaisiksi, jotta ne eivät johdattaisi vastaajia harhaan. Vastaajien oli helppo vastata esitettyihin kysymyksiin, ja kysymykset olivat selkeästi ymmärrettäviä vastauksien perusteella. Vastauksien seassa ei ollut aiheen vierestä olevia vastauksia. Asuntosijoittajan opas -kyselyssä selvitettiin asioita liittyen oppaaseen ja jokainen vastaaja sai kertoa selkeästi ja lyhyesti omat mielipiteet kysymyksiin. Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kyselyssä selvitettiin myös vastaajien taustatietoja muiden kysymyksien lisäksi. Molemmat kyselyt toteutettiin anonymisti ja näin ollen vastaajien yksityisyyttä suojeltiin. Vastaukset säilyivät anonymieinä koko prosessin ajan. Kyselyä tehdessä sen asetuksista sai muokattua kyselyn anonymiksi. Vastaajien ei tarvinnut kertoa mitään omia henkilökohtaisia tietoja kyselyä tehdessään.

5.3 Aineiston hankinta

Laadimme kaksi erilaista kyselytutkimusta. Toinen kysely liittyi asuntosijoittamiseen Seinäjoen alueella ja toinen aloittelevan asuntosijoittajan oppaaseen. Aiheet sopivat hyvin yhteen koska monien tulevien ja nykyisten asuntosijoittajien on hyvä tietää enemmän asuntosijoittamisesta myös Seinäjoen alueella ja aloittelevan asuntosijoittajan opas auttaa tulevia asuntosijoittajia etenemään sijoitusaikeissaan.

Asuntosijoittajan oppaaseen liittyvä kysely julkaistiin Suomen Asuntosijoittajat Keskustelupalsta-ryhmässä lokakuun loppupuolella, jossa kyselyyn vastasi 26 henkilöä. Ryhmässä on asuntosijoittamisesta kiinnostuneita henkilöitä ja monet ryhmäläiset ovat itsekin asuntosijoittajia. Kysely oli julkisena kolme päivää. Kyselyssä oli 5 avointa kysymystä ja yksi valinta. Kyselyyn vastanneita oli 26. Vastajamäärä oli kohtuullisen hyvä, koska vastaajilta tuli lopuksi melko samoja vastauksia ja kyselyn auki pitäminen pidempään olisi saattanut johtaa suureen määrään samanlaisia vastauksia. Tutkimuksen kyselyn avulla selvitettiin, minkälaisia aiheita asuntosijoittajat toivoisivat käsiteltävän aloittelevan asuntosijoittajan oppaassa, mitkä aihealueet ovat hankalia ymmärtää asuntosijoittamisessa, mikä tekee oppaasta helppolukuisen ja haluavatko tulevat asuntosijoittajat tietää jostain tietystä aiheesta vielä enemmän, ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Kyselyn tulosten avulla täydennetään tulevan asuntosijoittajan opas ja tehdään siitä mahdollisimman selkeä ja helppolukuinen sen lukijalle.

Asuntosijoittamiseen Seinäjoella liittyvä kysely julkaistiin Vuokra-asunnot Seinäjoki -ryhmässä ja siihen vastanneita oli yhteensä 40. Ryhmässä on paljon asuntosijoittajia, jotka hakevat vuokralaisia asuntoihinsa ryhmän kautta. Kysely oli julkisena ryhmässä kolme päivää marraskuun alkupuolella. Tutkimuksen avulla haluttiin selvittää, mitkä ovat vetovoimatekijöitä Seinäjoen kaupungissa asuntosijoittajien näkökulmasta sekä mikä oli päätöksenteon pohjalla, että juuri Seinäjoki valikoitui sijoituskaupungiksi. Vastausmäärän koimme riittäväksi, sillä vastaukset alkoivat jo toistaa toisiaan.

Suomen Asuntosijoittajat Keskustelupalsta-ryhmässä oli jäseniä noin 13 000 ja Seinäjoen vuokra-asunnot ryhmässä noin 4000. Jäseniin verrattuna saimme melko pienen määrän vastauksia, mutta vastauksien laatu oli todella hyvää. Loppua kohden vastaukset alkoivat toistaa itseään, jonka takia nämä edellä mainitut vastajamäärät olivat mielestämme sopivat.

5.4 Aineiston analysointi

Vehkalahden (2019, s. 51) mukaan aineiston analysointi kannattaa aloittaa katselemalla minkälaisia tietoja aineistossa on. Tutkimuksessa aineiston analysointi pitäisi toteuttaa

siten, että sen perusteella tutkimusongelmasta saadaan todettua jotain pätevää (Koppa, 2021). Analyysimenetelmä tulee valita ongelmanasettelun perusteella.

Asuntosijoittajan opas -kyselyn aineisto on analysoitu yksinkertaisuudessaan lukemalla ensin kaikki vastaukset, jonka jälkeen useimmiten mainitut vastaukset on otettu mukaan tuloksiin ja näin ollen myös osaksi asuntosijoittajan opasta. Myös suoria lainauksia vastauksista on sisällytetty tutkimustuloksiin.

Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kyselyssä oli suljettuja ja avoimia kysymyksiä. Suljetut kysymykset esitettiin tuloksissa palkkikaavioina, jotka saimme suoraan Webropol-kyselytyökalun kautta. Avointen kysymysten kohdalla toimimme samoin kuin aiemmin mainitussa kyselyssä.

6 TUTKIMUSTULOKSET

6.1 Asuntosijoittajan opas -kysely

Kyselyssä ensimmäisenä kysyttiin ”Minkälaisia aiheita mielestäsi oppaan pitäisi sisältää?” Kysymyksen vastausten avulla haluttiin täydentää asuntosijoittajan opasta ja selvittää minkälaisia asioita asuntosijoittajat pitävät tärkeinä. Vastanneiden mukaan oppaassa olisi hyvä olla vinkkejä mitä huomioida jo ennen sijoitusasunnon ostoa. Myös kannattavuutta, riskejä ja verotusta pidettiin tärkeinä asioina. Näiden lisäksi tärkeänä pidettiin taloyhtiön papereiden tulkintaa sekä remonttien vaikutusta. Eräät vastaajat kommentoivat erilaisia aiheita oppaaseen näin:

”Rahoitus, kannattavuus, tuottolaskenta, remonttien vaikutus tms.”

”Verotukseen liittyvät asiat, vuokralaisvalinta, erilaisten strategioiden esittely/vertailu ja taloyhtiöön liittyvät asiat.”

”Mistä pitäisi aloittaa. Mitä verkostoja voisi hyödyntää.”

Edellä mainitut asiat valikoituivat osaksi opasta, koska useat vastaajista olivat näitä asioita vastanneet. Näitä kaikkia asioita on teoriaosuudessa käyty läpi. Teoriaosuudessa kerrotaan niin taloyhtiön kuin asunnon tulevien remonttien olevan yksi tärkeimmistä huomioitavaista asioista ennen asunnon ostoa (Orava & Turunen, 2016, katso remonteja suurennuslasilla -luku). Oppaassa käsiteltäviin asioihin otettiin myös asunnon sijainti, sillä sekin liittyy huomioitaviin asioihin ennen asunnon ostoa. Lisäksi useat vastaajat olivat vastanneet sijainnin olevan tärkeimpiä asioita asuntosijoittamisessa. Sijainti on merkittävä tekijä niin vuokranantajan kuin vuokralaisenkin näkökulmasta. Tärkeää on myös kiinnittää huomioita yleensä taloyhtiöön ennen asunnon ostoa. Tätä vastaajat myös pitivät yhtenä tärkeimmistä asioista asuntosijoittamisessa. Hupli (2020) kertoo yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen olevan tutkittavia asioita, joten näistä on kerrottu oppaassa, lisäksi tilinpäätös on tärkeä tutkia ennen asunnon ostoa.

Oppaassa käsitellään myös yleisimpiä riskejä, mitä asuntosijoittajalla voi tulla vastaan ja miten näihin voisi yrittää varautua. Oravan ja Turusen (2016, Asuntosijoittamisen riskit -

luku) mukaan asuntosijoittamisessa on riskejä, kuten muissakin sijoitusmuodoissa, mutta ennalta varautumalla voi selvitä vähällä. Asuntosijoittajan on tärkeä ottaa riskit huomioon varallisuuden kasvun takia. Jos riskeistä ei välitetä eikä niihin ei perehdytä, pahimmassa tapauksessa sijoittaja voi menettää kaiken sijoittamansa rahan. Verotus koettiin vaikeaksi asiaksi ja sen takia se onkin hyvä ottaa mukaan oppaaseen. Asuntosijoittamisessa verotukseen liittyy asunnon ostamisen verotus, vuokratulojen verotus sekä asunnon myynnin verotus (Vero, 2021). Lisäksi myös vuokratulon vähennykset ovat tärkeä huomioitava asia. Lisäksi kannattavuuden ja tuottolaskennan merkityksestä oli vastattu, joten päätimme ottaa ne myös osaksi opasta.

Oppaassa käsitellään myös taloyhtiön ja sijoitusasunnon remontoimia. Sijoitusasunnon remontoimisella voi olla huomattava hyöty asunnon arvonnousuun. Taloyhtiön remontit voivat aiheuttaa myös harmia asuntosijoittajalle, jos sijoittaja joutuu pitämään asuntoaan tyhjiään remontin ajan. Näistä asuntosijoittajan on hyvä olla tietoinen, ennen sijoitusasunnon hankintaa. Teoriassa kerrotaan kuinka remonttien teko voi nostaa merkittävästi sijoitusasunnon arvoa ja näin ollen parantaa asuntosijoittajan vaurastumista.

Tutkimuksesta ilmeni myös, että oppaaseen olisi hyvä koota tietoa sijainnista, verkostoitumisesta ja taloyhtiöön perehtymisestä. Oppaaseen toivottiin myös tietoa asunto-osakeyhtiölaista, kannattavuudesta ja asunnon arvonnoususta.

Teoriassa on myös kirjoitettu asunnon myyntiin ja ostamiseen liittyvästä verotuksesta ja vuokratulojen vähennyksistä. Kuten esimerkiksi se, että asunto-osaketta ostaessa tulee maksaa 2 % varainsiirtovero sekä laatia varainsiirtoveroilmoitus. Nämä ovat hyvä asuntosijoittajan ottaa huomioon. Teoriassa on myös kerrottu vuokralaisen hankinnasta, ja siitä, että vuokranantaja pystyy selvittämään vuokralaisen taustoja sekä vuokralaisen luottotiedot. Rahoitukseen liittyen teoriassa on kirjoitettu esimerkiksi siitä, että sijoitusasuntolainaa hankkiessa, tulee siihen olla omaa pääomaa ja vakuudet samalla lailla kuin normaalissa asuntolainassakin.

Hepolan (2015) aikaisemmassa tutkimuksessa kirjoitetaan remonttiriskistä, joka voi tulla asuntosijoittajan harteille. Hän kirjoitti, että ajan kuluessa taloyhtiöön voi tulla isojaakin remontteja, jolloin asuntosijoittaja voi joutua pitämään asuntoa tyhjiään useamman

kuukauden. Hän kirjoitti tutkimuksessaan myös sijoitusasunnon rahoituksesta, jossa velkavivun avulla sijoituksestaan saa arvonnousun kautta isomman tuoton, kuin jos sijoitusasunto ostettaisiin käyttämättä velkavipua.

Toisena kysymyksenä oli ”Mitkä ovat mielestäsi tärkeimpiä asioita asuntosijoittamisessa?” Kysymyksen tavoitteena oli selvittää asuntosijoittajien kannalta tärkeimpiä asioita, joista olisi hyvä olla kärryillä. Tässä oli yllättäen hieman erilaisia vastauksia ensimmäiseen kysymykseen verrattuna. Tärkeimpinä asioina pidettiin tuottoa, sijaintia ja taloyhtiön tilanteen selvittämistä. Kyselyyn vastanneiden suoria vastauksia olivat esimerkiksi nämä:

”Hyvän vuokralaisen löytäminen. Sijainti. Asunnon löytäminen eli hyvä taloyhtiö.”

”Tuotto - Asunnon sijainti - Tulevat remontit (asunnossa tai taloyhtiössä).”

Teoriassa on kirjoitettu, että hyvällä sijainnilla saa todennäköisemmin vuokrattua sijoitusasunnon vuokralaisen käyttöön, joka takaa asunnon omistajalle varmaa vuokratuloa. Teoriassa on myös käsitelty taloyhtiön tilinpäätöstä, talousarviota sekä yhtiöjärjestystä, jotka on otettava isännöitsijäntodistuksen lisäksi huomioon.

Salmelan ja Saukon (2019) aikaisemman tutkimuksen mukaan sijoitusasunnoille on paljon kysyntää isoilla asutuskeskuksissa sekä muuttovoittopaikkakunnilla. Heidän mukaansa tällaisella alueella sijoitusasunnon arvo voi todennäköisesti nousta. He kirjoittavat myös taloyhtiöiden välisistä isoista eroista. Heidän mukaansa jotkut taloyhtiöt voivat olla hoidettu todella hyvin ja toiset huonosti. He kirjoittavat, että taloyhtiöiden varakkuus on osasyys asuntosijoittajan ostopäätökseen.

Kolmantena kysymyksenä oli ”Mitkä aiheet koet vaikeaksi asuntosijoittamisessa?” Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää aloittelevien tai jo kokeneidenkin sijoittajien mielestä haastavia asioita, joita olisi hyvä oppaassa selventää. Vaikeina asioina koettiin velkavivun käyttö, taloyhtiön remontteihin liittyviä asioita sekä sopivan asunnon löytämistä ja asunnon arvon arviointia. Vastaaajien suoria vastauksia olivat esimerkiksi seuraavat:

”Verotus, vuokralaisvalinta (lyhyen tutustumisen perusteella ei voi olla koskaan 100 % varma, onko vuokralainen lopulta luotettava, vaikka vaikutelma olisi hyvä).”

”Asunto oy:n papereiden tulkinta.”

Teoriassa kirjoitimme Asunto-osakeyhtiöön liittyvistä papereista, kuten isännöitsijätodistuksesta ja kunnossapitotarveselvityksestä. Teoriasta ilmenee, että isännöitsijätodistuksesta näkee kiinteistön tilan laajasti ja kunnossapitoselvityksestä selviää erilaiset korjaustarpeet seuraavien viiden vuoden aikana.

Hepolan (2015) tutkimuksessa on myös kirjoitettu lyhyesti kunnossapitotarveselvityksestä se, että siitä pystyy näkemään tulevat remontit, joita on suunniteltu toteutettavaksi tulevien vuosien aikana. Hän korostaa, että enne asunnon hankintaa, on suositeltavaa pyytää isännöitsijältä taloyhtiön oma kunnossapitotarveselvitys.

Neljäntenä kysymyksenä oli ”Olisitko halunnut tietää joistain asioista enemmän jo ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä?” Kysymys oli suunnattu jo sijoittaneille ja sillä haluttiin selvittää, olisiko jotain asioita mistä saisi vielä ideoita oppaaseen. Useat olivat selvittäneet mielestään tarpeeksi hyvin asioita jo ennen aloittamista ja oppineet matkan varrella. Kuitenkin osa olisi halunnut tietää enemmän asioita. Mainittuja asioita olivat esimerkiksi asunnon ja taloyhtiön remontoitotarpeet, asunnon arvon nostaminen esimerkiksi remontoimalla sekä hyvän taloyhtiön tunnistaminen. Vastajaat kommentoivat neljänteen kysymykseen esimerkiksi näin:

”Olen oppinut matkan varrella, mutta luen edelleen alan kirjallisuutta ja artikkeleita.”

”Asunto-osakeyhtiöiden tulevia remonttitarpeita olisin tutkinut enemmän.”

Kuten jo aiemmin on todettu, remonttien merkitys otettiin osaksi opasta, koska useat olivat sen merkityksestä vastanneet. Lisäksi hyvän taloyhtiön voi esimerkiksi taloyhtiön dokumentteja tutkimalla tunnistaa, joten niistäkin on kirjoitettu oppaassa.

Viidentenä kysymyksenä oli ”Minkälaiset asiat tekevät oppaasta helppolukuisen?” Kysymyksen avulla halusimme selvittää, miten meidän kannattaisi muotoilla opasta. Otsikointia, selkeyttä ja johdonmukaisuutta pidettiin tärkeinä asioina, samoin myös tiivistettynä asioiden kertomista pidettiin helppolukuisuuden yhtenä tärkeänä tekijänä. Vastanneiden suoria lauseita olivat:

”Selkeä otsikointi ja selkeä sisällysluettelo.”

”Selkeät otsikoinnit ja kappalejaot. Tiivistettynä kertominen. Luetteloinnit.”

”Selkeä sisältö, josta löytää helposti haluamansa. Koko opasta ei aina tarvitse lukea läpi, vaan pitää löytää se, mistä haluaa tietoa.”

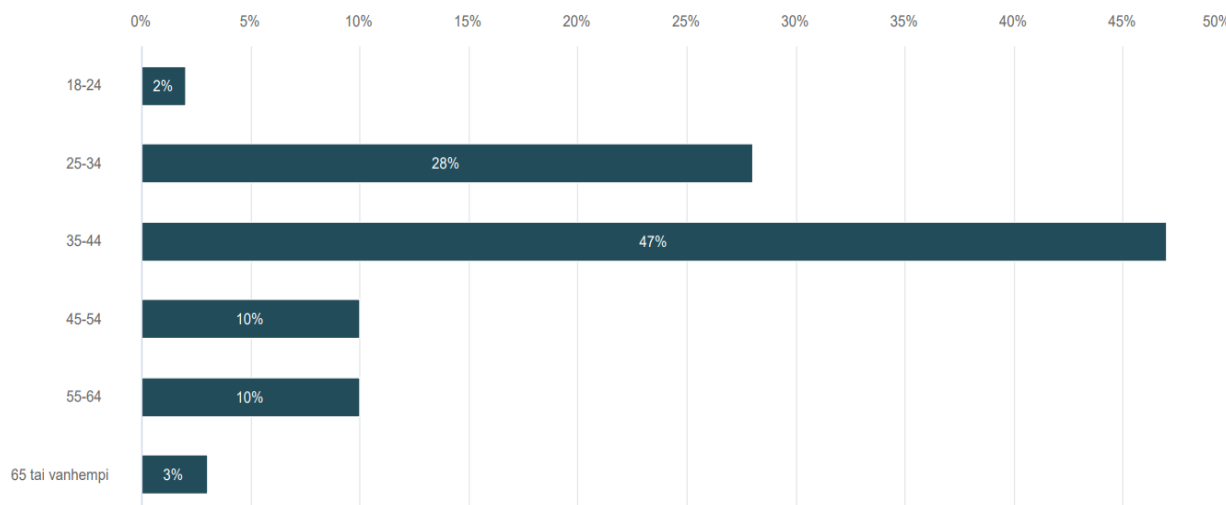
Vastauksien perusteella olemme koonneet asuntosijoittajan oppaan mihin olemme tehneet selkeät otsikoinnit sekä selkeän sisällysluettelon. Oppaaseen on kirjoitettu eri aiheista tiivistetysti ja selkeästi.

Viimeisenä kysymyksenä esitimme kysymyksen ”Onko mielestäsi asuntosijoittamisesta tarpeeksi saatavilla selkeitä ja helppolukuisia oppaita?” Kysymyksen avulla oli tarkoitus saada selville, kokevatko asuntosijoittajat oppaita olevan tarpeeksi tai liian vähän. Kyselyn vastaukset yllättivät, sillä 32 % mielestä selkeitä ja helppolukuisia oppaita on tarpeeksi saatavilla, kuin taas toiset 32 % vastasivat, että oppaita ei ole tarpeeksi saatavilla. Eniten vastanneista 36 % ei osannut sanoa onko niitä tarpeeksi vai ei. Tämän kyselyn avulla pystytään tulkitsemaan, että oppaita on jonkin verran tehty aikaisemmin, mutta ei riittävästi, ainakaan niin, että ne ovat tavoittaneet niiden kohderyhmän tarpeeksi hyvin, koska suurin osa ei osannut vastata kysymykseen.

6.2 Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kysely

Aluksi selvitimme vastaajien taustatietoja. Seuraavassa kuviossa esitetään vastaajien iät (kuvio 3).

1. Ikä

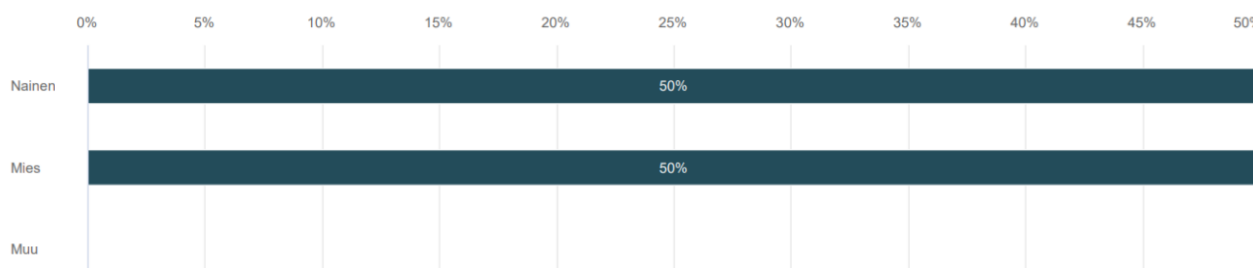


Kuvio 3. Ikä.

Vastaajista enemmistö osui ikäluokkaan 35–44, sillä heitä oli 47 %. Vastanneista 28 % oli 25–34-vuotiaita. Ikäluokat 45–54 ja 55–64 saivat molemmat 10 % vastauksista. Vastanneista pienin osa oli joko yli 65-vuotiaita tai 18–24-vuotiaita. Koska vastaajat olivat eri ikäisiä, heidän vastauksensa voivat erota toisistaan iänkin perusteella.

Seuraavassa kuviossa esitetään vastaajien sukupuoli (kuvio 4).

2. Sukupuoli

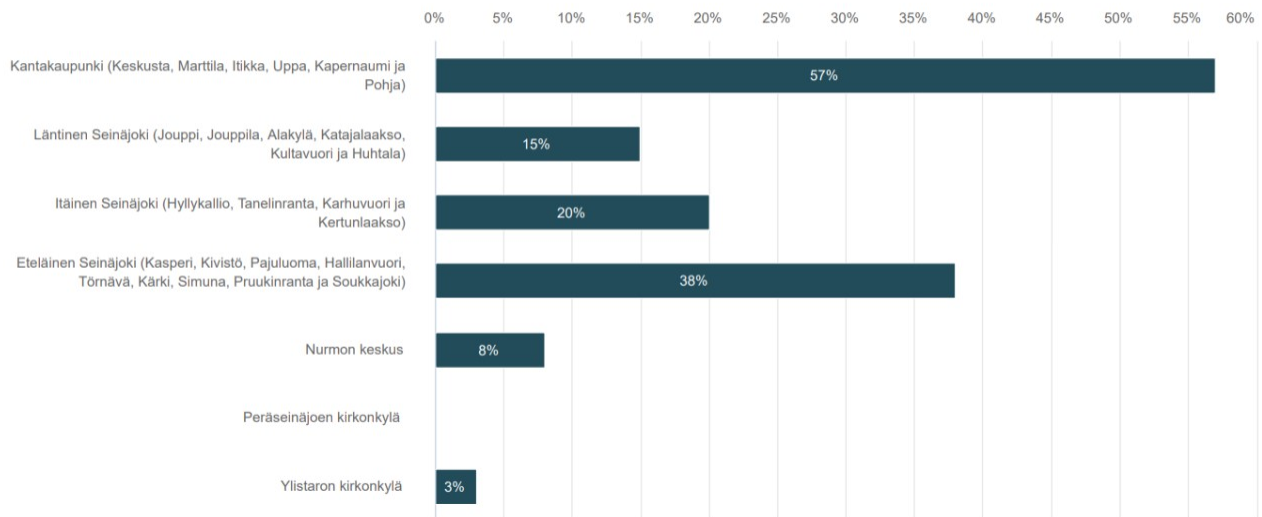


Kuvio 4. Sukupuoli.

Vastauksien mukaan naisia ja miehiä oli vastauksissa täsmälleen saman verran. Vaihtoehtona oli myös ”muu”, mutta tähän ei tullut ollenkaan vastauksia.

Seuraavassa kuviossa on selvitetty mikä alue Seinäjoella on suosituin asuntosijoittajien keskuudessa (kuvio 5).

3. Millä alueella sijoitusasuntosi sijaitsee?

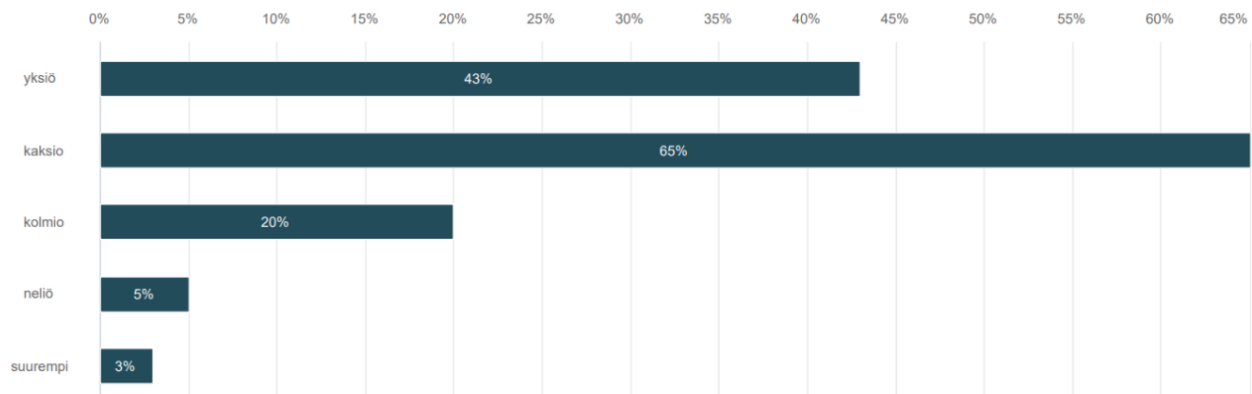


Kuvio 5. Sijoitusasunnon sijainti.

Tulosten perusteella Kantakaupungin alueet ovat suosituimpia. Eteläisen Seinäjoen alue oli myös suosittu, kun 38 %:lla vastaajista oli asunto tältä alueelta. Neljäsosalla vastaajista oli asunto Itäisen Seinäjoen alueella. Läntisen Seinäjoen alueella asuntoja oli 15 %:lla vastaajista, Nurmon keskuksessa ja Ylistaron Kirkonkylässä vain pienellä osalla oli asuntoja. Peräseinäjoen kirkonkylässä ei vastanneilla ollut lainkaan asuntoja.

Seuraavaksi selvitimme, minkä kokoisia asuntoja vastaajilla on (kuvio 6).

4. Asunnon koko

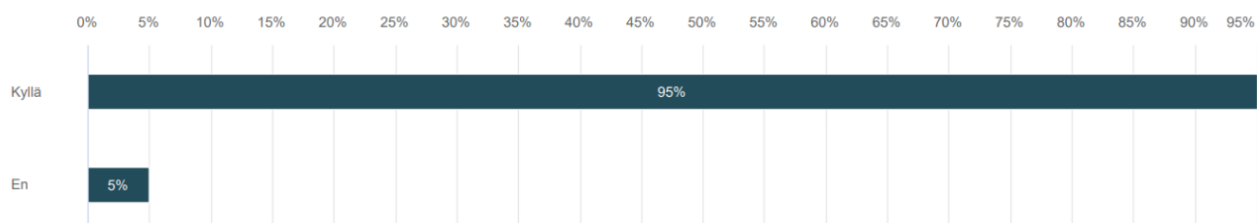


Kuvio 6. Asunnon koko.

Suosituimpia asuntoja olivat kaksio ja yksiö. Kolmioita oli myös 20 %:lla vastanniasta. Neliö tai sitä suurempi eivät tulosten perusteella ole suosittuja kohteita.

Seuraavassa kuviossa on selvitetty, onko uuden vuokralaisen löytäminen onnistunut helposti edellisen asukkaan muutettua pois (kuvio 7).

5. Oletko löytänyt uuden vuokralaisen helposti vanhan vuokralaisen muutettua pois?

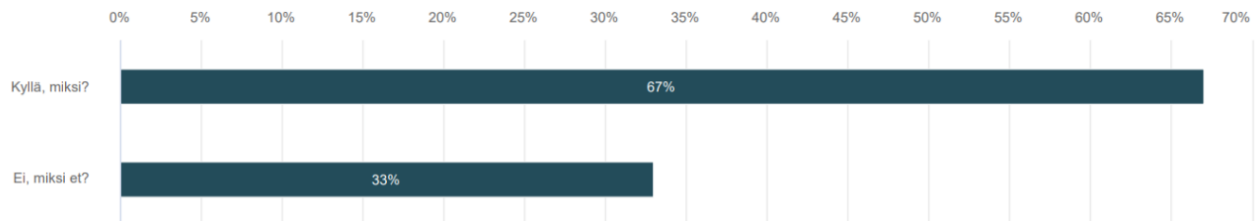


Kuvio 7. Uuden vuokralaisen löytäminen.

Tulosten mukaan jopa 95 % vastanneista oli löytänyt helposti uuden vuokralaisen. Tulosten perusteella voisi ajatella, että Seinäjoella riittää hyvin vuokralaisia.

Seuraavaksi esitetään kuvio kertomaan, kuinka moni vastanneista on miettinyt uuden sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoelta (kuvio 8).

6. Oletko miettinyt uuden sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoelta?

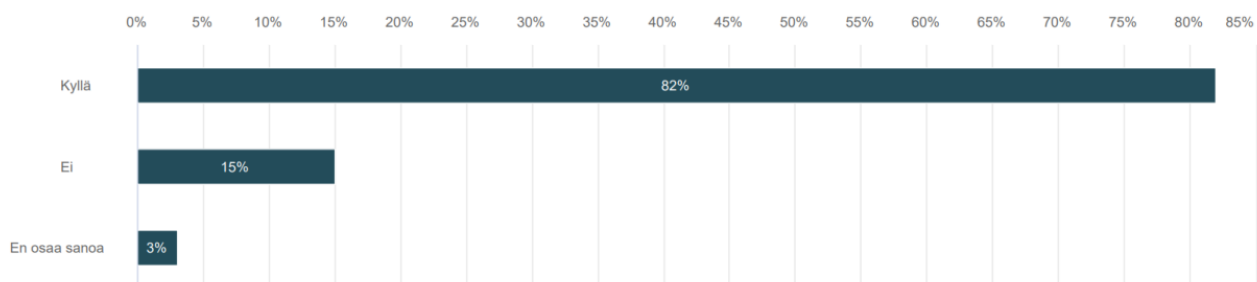


Kuvio 8. Uuden sijoitusasunnon hankinta.

Tässä kysymyksessä vaihtoehdot olivat kyllä ja ei, mutta molemmissa haluttiin lisäksi tietää miksi hankkisi tai miksi ei hankkisi uutta asuntoa. Vaihtoehtojen perään avoimiin kohtiin sai itse kirjoittaa vastauksen. Tulosten mukaan 67 % vastanneista on miettinyt uuden asunnon hankintaa Seinäjoelta. Avointen vastausten perusteella uuden asunnon hankinta Seinäjoelta olisi mielessä, koska Seinäjoki on kasvava kaupunki, täällä riittää kysyntää ja se on järkevä sijoitusvaihtoehto. Vastanneista 33 % kuitenkin kokivat, että eivät ole miettineet uuden sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoelta. Kysymykseen ”miksi ei” oli vastattu esimerkiksi seuraavaa: ”Tällä hetkellä liikaa tarjontaa / uusia tulossa” ja ”kaukana nykyisestä asuinalueesta”.

Seuraavassa kuviossa esitetään kuinka useat vastaajista saavat positiivista kassavirtaa asunnostaan (kuvio 9).

7. Saatko positiivista kassavirtaa sijoitusasunnostasi?



Kuvio 9. Positiivinen kassavirta.

Tavoitteena oli selvittää, onko Seinäjoelle sijoittaminen kannattavaa kassavirran puolesta. Tulosten perusteella jopa 82 % vastanneista saa positiivista kassavirtaa, kun taas 15 % ei saa ja 3 % ei osaa sanoa. Tulosten perusteella voisi sanoa, että kassavirtasijoittaminen voi olla kannattavaa Seinäjoella.

Kahdeksantena kysymyksenä oli avoin kysymys ja siinä kysyttiin ”Mitkä tekijät tekevät Seinäjoen kaupungista houkuttelevan alueen asuntosijoittajan näkökulmasta? Mitkä ovat vetovoimatekijät?” Tähän kysymykseen vastattiin melko paljon samanlaisia vastauksia. Kärkipäässä vetovoimatekijöinä pidettiin Seinäjoen ammattikorkeakoulua, mikä taas vetää Seinäjoelle paljon opiskelijoita. Vastaajien mukaan Seinäjoella on myös hyvin vuokralaisia tarjolla ja Seinäjoelta on hyvät kulkuyhteydet eri kaupunkeihin. Kahden vastaajan kommentit liittyen näihin aiheisiin:

”Ammattikorkeakoulu vetää puoleensa opiskelijoita, kasvava kaupunki, hyvät kulkuyhteydet kun junalla pääsee suoraan esim. Helsinkiin tai Ouluun.”

”Opiskelijakaupunki, jolloin vuokralaisen löytäminen ajattelisi olevan helppoa. Toki nykyvaatimukset etenkin nuorilla on korkeat, joten vaatii myös sijoittajilta kohteen tason ylläpitoa. Vetovoimatekijöitä opiskelijakaupunki ja toisaalta paljon lapsiperheitä, jolloin myös isommat asunnot löytävät vuokralaiset helposti. Nykyään ei välttämättä haluta sitoutua omistusasunnon kautta liiaksi yhteen paikkaan. Toisaalta asunnon ostoon vaadittavat taloudelliset edellytykset ovat melko suuret, joten monella ei ole omaan asuntoon mahdollisuutta.”

Kuten vastauksissakin mainittu vetovoimatekijöiksi esimerkiksi kulkuyhteydet ja ammattikorkeakoulu, on niistä myös teoriassa kerrottu. Esimerkiksi Seinäjoen kaupungin (i.a.-a) sivustolla luki, että Seinäjoelta on hyvät kulkuyhteydet muualle Suomeen. Lisäksi Seinäjoen ammattikorkeakoulu toimii osana kasvavaa maakuntakeskusta.

Monet vastaajista kommentoivat myös Seinäjoen kaupungin olevan hyvä kasvu- ja maakuntakeskus. Seinäjoella on myös isompia työnantajia kuten Atria-konserni, joten hyvän työllisyyden ansiosta väestö kasvaa tasaiseen tahtiin. Asuntojen hintatasoa pidettiin myös hyvänä Seinäjoella, jolloin asuntosijoittaminen on kannattavaa ja vastaavat kokevat kaupungin uudistuvaiseksi. Kuitenkin yhden vastaajan mielestä, viimeisten vuosien kova uudisrakentaminen on heilauttanut asuntomarkkinoita, minkä vuoksi vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, ja vanhempien asuntojen vuokrataso on laskenut. Kuitenkin lähes kaikki

vastaajista ovat vastanneet erilaisia asioita, mitkä tekevät Seinäjoen kaupungista houkuttelevan asuntosijoittajien näkökulmasta. Tässä esimerkiksi yhden vastaajan kommentti liityen vetovoimatekijöihin:

”Hintataso, paikallistuntemus. Kasvava paikkakunta, paljon nuoria. Hyvät opiskelu- ja työllisyysnäkökymät.”

Vastauksissa oli mainittu suurempien työnantajien olevan myös vetovoimatekijöitä. Teoriassa onkin kerrottu esimerkiksi Atria-konsernin olevan suurimpia työnantajia Seinäjoella, kuten myös esimerkiksi Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan ja Seinäjoen kaupunkikin (Into Seinäjoki).

Teoriassa myös kerrottiin Seinäjoen vahvasta asuntorakentamisesta sekä keskiarvoa alemmasta vuokratasosta. Vastauksissakin muutamat mainitsivat näistä asioista. Teorian mukaan kuitenkin Seinäjoen asukasluku kasvaa vuosittain, jonka vuoksi myös asuntorakentaminen on kasvanut (Nieminen, 2021 s. 125).

Viimeisenä kysymyksenä oli myös avoin kysymys ja siinä kysyttiin ”Mikä on ollut päätöksenteon pohjalla, kun olet päättänyt hankkia sijoitusasunnon Seinäjoelta?” Vastaajat saivat vastata kysymykseen omin sanoin avoimesti. Vastauksia tuli monenlaisia. Päätöksenteon pohjalla on ollut muutamalla asuntosijoittajalla se, että he itsekin asuvat Seinäjoella tällä hetkellä, joten sijoitusasunto on ollut kätevä hankkia samasta kaupungista, jolloin sijoitusasunnon asioiden hoito on koettu helpommaksi. Myös edullisista asunnoista on mainittu pariin kertaan ja remontoinnin jälkeisestä asunnon arvonnoususta. Esimerkiksi pari vastaaja kommentoi näin:

”Olen asunut aina Seinäjoella, niin siksi tämä kaupunki. Löysin suht edullisesti asunnon, jota remontoin ja se on nostanut arvoaan. Asunnon voi myös löytää edullisesti hyvältä alueelta.”

”Se, että itse asun Seinäjoella ja tunnen alueet hyvän ja bisnestä pystyy paremmin pyörittämään itse.”

Myös vastaajat ovat pitäneet Seinäjoen kaupungin kasvua päätöksenteon pohjana. Kun kaupunki on kasvava, asunnoille on enemmän kysyntää. Seinäjoki on osalle vastaajista

tuttu ja turvallinen kaupunki, jonne on hyvä sijoittaa. Yhdeltä vastaajalta tuli maininta uudesta Ideaparkista, joka on rakennettu Seinäjoen laidalle, ja näin ollen se on kuitenkin vaikuttanut negatiivisesti Seinäjoen keskustaan. Kahdelle vastaajalle myös omaisuuden kartoittaminen ja varallisuuden kehittäminen on ollut tärkeä asia päätöksentekoa tehdessä.

Tavoitteenamme oli saada tietoa Seinäjoesta sijoituskaupunkina. Useat kyselyyn vastanneet olivat Seinäjoelta kotoisin ja siksi päätöksenteon pohjalla oli ollut sijoitusasunnon hankinta tältä alueelta. Toki paikkakuntalaisilla on se etu, että kaupunki on tuttu ja vastanneilla on hyvä tietämys asuinalueista. Kyselyyn vastanneiden perusteella kantakaupunki ja Eteläinen Seinäjoki osoittautuivat suosituimmiksi alueiksi Seinäjoella. Seinäjoella on kyselyyn vastanneiden mukaan löytynyt helposti uusi vuokralainen asuntoon ja vastausten perusteella uuden asunnonkin voisi hankkia alueelta, koska kysyntää riittää. Useimmat vastanneista saivat positiivista kassavirtaa asunnostaan. Asuntosijoittajan näkökulmasta Seinäjoen vetovoimatekijöinä pidettiin ammattikorkeakoulua ja hyviä kulkuyhteyksiä muihin kaupunkeihin.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen tarkoituksena oli tehdä asuntosijoittajille selkeä, helppolukuinen ja ytimekäs opas tutkimuskyselyn pohjalta. Tutkimuksessa selvitettiin, minkälaisia aiheita asuntosijoittajan oppaassa tulee käsitellä ja mitkä tekijät tekevät oppaasta helppolukuisen. Tavoitteena olisi, että laatimamme asuntosijoittajan opas madaltaisi henkilön kynnystä aloittaa asuntosijoittaminen. Tutkimuksen toisena tavoitteena oli saada käsitys siitä, millainen Seinäjoen kaupunki on asuntosijoituskaupunkina. Aikaisempia tutkimuksia tarkastellessa huomasimme, että tutkimuksia asuntosijoittamisesta Seinäjoen alueella ei ole aikaisemmin tehty. Jos tuleva asuntosijoittaja pohtii sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoelta, hänen on helppo löytää siitä tietoa opinnäytetyömme avulla ja tämän avulla sijoittajan päätös hankkia sijoitusasunto Seinäjoelta helpottuu.

Aikaisemmin tehtyjen tutkimuksien lisäksi työmme tuo päivitettyä tietoa asuntosijoittamisesta kaikkien luettavaksi ylipäättänsä sekä asuntosijoittamisesta Seinäjoen kaupungissa. Joissain aikaisemmissa tutkimuksissa voi olla jo vanhentunutta tietoa, sillä jotkut työt ovat jopa kymmenen vuotta vanhoja. Saukon ja Salmelan (2019) tutkimuksessa laadittiin opas Oulun Ammattikorkeakoulun käyttöön, joten oppaan käyttö on rajattu tiettyyn kohteeseen, eli Oulun Ammattikorkeakouluopiskelijoille, näin ollen se ei ole tarkoitettu yleisesti kaikille. Hepolan (2015) tutkimuksessa luotu opas, on rajoitettu Pohjois-Suomesta sijoitusasuntoa hankkivalle. Uuden tutkimuksemme avulla tulevat ja kokeneemmat asuntosijoittajat saavat tietoa, joka on enemmän ajan tasalla. Työssämme esimerkiksi verotukseen liittyvät asiat ovat verottajan sivuilta vuodelta 2021. Työssämme laadimme myös kokonaan uuden asuntosijoittajan oppaan, joka on tehty kyselytutkimuksen perusteella ja on kaikille henkilöille tarkoitettu opas ilman rajoitteita. Teoriaosuus ja kyselytutkimus liittyen asuntosijoittamiseen Seinäjoella, toi kokonaan uudenlaisen aiheen aikaisempien tutkimusten rinnalle, jotka liittyvät asuntosijoittamiseen. Työmme avulla sijoittajan on hyvä tutkia erilaisia käsitteitä Seinäjoesta sijoituskaupunkina ennen mahdollisen sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoen alueelta. Aikaisempia tutkimuksia ei Seinäjoen kaupungista löydy ja teoriastamme löytyy myös tietoa Seinäjoen kaupungista yleisesti, kuten sen asuinalueista ja kasvusta.

Asuntosijoittajan opas kyselyssä kysyttiin vastaajilta minkälaisia aiheita oppaassa tulisi olla, mitkä ovat tärkeimpiä asioita asuntosijoittamisessa ja mitkä aiheet vastaajat kokevat

vaikeaksi asuntosijoittamisessa. Lisäksi kysyttiin, olisivatko asuntosijoittajat halunneen tietää enemmän jostain asioista ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä, minkälaiset asiat tekevät heidän mielestään oppaasta helppolukuisen ja onko vastaajien mielestä tarpeeksi saatavilla asuntosijoittajan oppaita.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää vastaus kysymykseen: Minkälaisia asioita aloittelevan asuntosijoittajan oppaassa tulisi olla? Vastaajien mielestä oppaassa tulisi olla kerrottuna asuntosijoittamisen riskeistä, verotuksesta ja asunto-osakeyhtiölaista, remonttien vaikutuksista ja erilaisia laskelmista. Vastaajat pitivät myös edellä mainittuja aiheita tärkeimpinä asioina asuntosijoittamisessa. Vastaajat kuvasivat myös tärkeiksi asioiksi verkostoitumisen, hyvän vuokralaisen määrittämisen sekä asunnon sijainnin tärkeyden. Asunto-osakeyhtiön papereiden, kuten isännöitsijätodistuksen tulkinta ja velkavivun käyttö koettiin haastavaksi. Myös asuntosijoittamisen verotus oli osalle vastaajista vaikeaa ymmärtää. Osa vastaajista olisi halunnut tietää paljon enemmän eri asioista, kuten kaupungin asuntojen neliö- ja vuokrahinnoista ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Osa taas koki, että ei tarvinnut mistään enempää tietoa. Vastaajien mukaan oppaasta tekevät helppolukuisen lyhkäisyys, selkokieli ja yksinkertainen rakenne. Suurin osa vastanneista ei osannut sanoa onko tarpeeksi saatavilla helppolukuisia oppaita asuntosijoittamisesta.

Asuntosijoittaminen Seinäjoella -kyselyyn suurin osa vastanneista oli 25–44-vuotiaita. Vastanneista puolet oli miehiä ja puolet naisia. Tavoitteena oli selvittää vastaus tutkimusongelmaan: minkälainen asuntosijoittamisen kohde Seinäjoki on? Kyselystä kävi ilmi, että suurin osa vastanneiden sijoitusasunnoista sijaitsi kantakaupungissa, johon kuuluu Keskusta, Marttila, Itikka, Uppa, Kapernaumi ja Pohja. Kantakaupunki on suosittua aluetta sijoittajien keskuudessa, koska sen alueella on runsaasti tarjolla erilaisia palveluita, mikä vetää vuokralaisia puoleensa. Vastaajat olivat hankkineet eniten yksiöitä ja kaksioita sijoitusasunnoiksi. Nämä ovat useimmiten sijoittajien keskuudessa suosituimpia, koska varsinkin opiskelijoita on paljon Seinäjoella, jolloin yksiöt ja kaksiot menevät hyvin kaupaksi. 95 % vastaajista oli löytänyt uuden vuokralaisen helposti vanhan muutettua pois ja vain 5 % koki uuden vuokralaisen löytämisen hankalaksi. Jopa 66,7 % hankkisi uuden sijoitusasunnon Seinäjoelta, koska Seinäjoki on kasvava kaupunki ja vakaa ympäristö, jossa vuokra-asunnoille on kysyntää. Tähän tuo kuitenkin hieman ristiriitaa se, että loput 33,3 % vastanneista ei hankkisi sijoitusasuntoa enää Seinäjoelta, koska vastaajien mielestä asuntojen hinta

laskee Seinäjoella, asunnoista on ylitarjontaa ja asuntosijoittaminen Seinäjoella ei ole kannattavaa. Kuitenkin 82 % vastaajista kertoo saavansa positiivista kassavirtaa sijoitusasunnostaan.

Vastaajat kertoivat monista eri tekijöitä, jotka tekevät Seinäjoen kaupungista houkuttelevan alueen asuntosijoittajan näkökulmasta. Monet vastaajat olivat sitä mieltä, että Seinäjoella asunnoilla on kohtuullinen hintataso ja hyvä mahdollisuus positiiviseen kassavirtaan. Myös monet ovat sitä mieltä, että Seinäjoella on hyvät työllisyys- ja opiskelumahdollisuudet, jotka vetävät asukkaita puoleensa. Osa vastaajista asuu itse myös Seinäjoella, mikä on vaikuttanut päätöksentekoon hankkia sijoitusasunto Seinäjoelta ja monille Seinäjoki oli jo tuttu kaupunki entuudestaan, johon oli hyvä lähteä sijoittamaan.

LÄHTEET

Alasuutari, P. (2011). *Laadullinen tutkimus 2.0*. Ellbis.

Alho, E, Härmälä, V, Oikarinen, E, Kekäläinen, A, Noro, K, Tähtinen, T, & Vuori, L. (2018). *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. [Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet \(valtioneuvosto.fi\)](https://www.valtioneuvosto.fi)

Asunmaa, A, & Sammalisto, S. (2021). *Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin*. Helsingin seudun kauppakamari.

Asuntojen hintatiedot. (2021). *Asuntokaupat Seinäjoki*. Haettu 7.10.2021 <https://asuntojen.hintatie-dot.fi/haku/?c=Sein%C3%A4joki&cr=1&ps=60100&nc=0&amin=&amax=&renderType=renderTypeTable&search=1>

Asuntojenmyynti. (2021). *Asuntojen hinnat Seinäjoki*. Haettu 7.10.2021, <https://www.asuntojenmyynti.fi/asuntojen-hinnat/Sein%C3%A4joki>

Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599. [Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 - Ajantasainen lain-säädäntö - FINLEX®](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasainen_lain/saadanto/1599)

Fasoulas, E, Manninen P & Niiranen, V. (2019). *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Alma Talent.

Heino, A. (26.3.2020). *Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto*. Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>

Hepola, H. (2015). *Asunto-osakesijoittaminen Pohjois-Suomessa: Asuntosijoittajan opas*. Seinäjoen Ammattikorkeakoulu. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/100549/Hepola_Hanna.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hinno, M. (13.5.2021). *Taloyhtiölainoissa piilee myös riskejä-ota ainakin nämä kolme asiaa huomioon osakkaana*. Open Insights by Nordea. <https://insights.nordea.com/fi/talous/taloyhtiolainoissa-piilee-myos-riskeja/>

Holappa, V. (i.a.) *Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2015–2019*. Pellervon taloustutkimus. <https://sijoitusasunnot.com/wp-content/uploads/2017/06/Pellervon-tutkimus.pdf>

Hughes, S. (22.11.2017). *Vuokran korottaminen*. Kiinteistölehti. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokran-korottaminen/>

- Hupli, J. (22.9.2020). *Mihin kiinnittää huomio ennen asuntokauppoja?* Kiinteistölehti. <https://www.kiinteistolehti.fi/mihin-kiinnittaa-huomio-ennen-asuntokauppoja/>
- Huru, H. (19.2.2016). *Miten tulla kokopäiväiseksi asuntosijoittajaksi?* Kiinteistölehti. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/miten-tulla-kokopaivaiseksi-asuntosijoittajaksi/>
- Häli, P. (i.a.) *Seinäjoen Ideaparkissa 4,2 miljoonaa kävijää.* Into Seinäjoki. <https://into-seinajoki.fi/uutiset/seinajoen-ideaparkissa-42-miljoonaa-kavijaa/>
- Hänninen, H. (16.11.2017a). *Sijoitusasunnon osto – Mitä täytyy muistaa?* Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-osto-mita-taytyy-muistaa/>
- Hänninen, H. (13.12.2017b). *Sijoitusasunnon vuokraus – Mitä täytyy muistaa?* Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-vuokraus-mita-taytyy-muistaa/>
- Into Seinäjoki. (i.a.). *Paras diili Seinäjoki.* <https://intoseinajoki.fi/seinajoki-yrityksille/>
- Isännöinti-liiga. (2020). *Taloyhtiön tilinpäätöstä lukemassa.* <https://isannointi-liiga.fi/2020/01/09/taloyhtiön-tilinpaatosta-lukemassa/>
- Itänen, M. (7.4.2021). *Seinäjoki luottaa veto- ja pitovoimaan.* INFRA ry. <https://www.rakennusteollisuus.fi/INFRA/Ajankohtaista/tiedotteet2-kansio/2021/Seinajoki-luottaa-veto-ja-pitovoimaan/>
- Kallunki, J-P, Martikainen, M, & Niemelä, J. (2019). *Ammattimainen sijoittaminen.* Alma Talent.
- Kapanen, O. (7.9.2020). *Etappina sijoitusasunto: kuinka välttyä riskisijoitukselta? OP Asumisen etapit.* [Video]. YouTube. [Etappina sijoitusasunto: kuinka välttyä riskisijoitukselta? – OP Asumisen etapit - YouTube](https://www.youtube.com/watch?v=...)
- Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen.* Talentum cop.
- Kerkkonen, A. (i.a.). *Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä? Sijoitusasunnot.* <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>
- Koppa. (27.9.2021). *Tutkimuksen toteuttaminen.* Jyväskylän yliopisto. Haettu 20.11.2021. [Tutkimuksen toteuttaminen — Jyväskylän yliopiston Koppa \(jyu.fi\)](https://www.jyu.fi/tutkimus/toteuttaminen)
- Koski, A. (2017). *Matala maalauskaupunki vaihtaa ilmettään – Seinäjoella nousee kerrostaloja nyt rytinällä.* Yle. <https://yle.fi/uutiset/3-9423176>
- Kullas, E., & Myllyoja, N. (2014). *Nainen ja rikastumisen taito: kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta.* Talentum.

- Lahtinen, L. (2011). *Asuntosijoittajan opas*. Metropolian Ammattikorkeakoulu. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/38671/lahtinen_laura.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Minilex. (i.a.). *Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös*. <https://www.minilex.fi/a/asunto-osake-yhti%C3%B6n-tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s>
- Myllyoja, N., & Kullas, E. (2010). *Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta*. Talentum.
- Nieminen, J. (20.10.2020). *Alueelliset kehitysnäkymät syksyllä 2020*. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:50. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162491/TEM_2020_50.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Oikotie – Asunnot. (i.a.) Haettu 13.9.2021, <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/sein%C3%A4joki>
- Opetushallinnon tilastopalvelu. (2020). *Ammattikorkeakoulujen opiskelijat*. <https://vipunen.fi/fi-fi/layouts/15/xlviewer.aspx?id=/fi-fi/Raportit/Ammattikorkeakoulutuksen%20opiskelijat-%20n%C3%A4k%C3%B6kulma%20amk.xlsb>
- OP Ryhmä. (i.a.). *Sijoitusasuntolaina*. Haettu 10.9.2021. [Sijoitusasuntolaina – laina sijoitusasuntoon | OP](#)
- Orava, J., & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent.
- Ossa, J. (2020). *Tulooverolaki käytännössä*. Alma Talent.
- Roininen, P. (2018). *Asunto: elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent
- Rosen, K. (2017). *Investing in income properties: the big six formula for achieving wealth in real estate*. John Wiley & Sons.
- Rulamo, A. (22.11.2021). *OP: Sijoitusasuntolainoja haetaan kolme kertaa enemmän kuin vuosikymmen sitten*. Helsingin sanomat. <https://www.hs.fi/talous/art-2000008421613.html>
- Salmela, S., & Salmela, J. (2019). *Opas asuntosijoittajille*. Oulun Ammattikorkeakoulu. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/160126/Salmela_Johannes_Saukko_Samuli.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Seinäjoen kaupunki. (2019). *Asuntopoliittinen ohjelma 2025*. https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/05/Asuntopolitt.ohj_kh-2020-01-20-1.pdf

- Seinäjoen kaupunki. (2020). *Asuntopoliittinen vuosikatsaus 2020*. Seinäjoen kaupunki elinvoima ja kilpailukyky 12/2020. https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/05/Aspo_raportti_2020.pdf
- Seinäjoen kaupunki. (i.a.-a). *Kulttuuri ja liikunta*. Haettu 27.9.2021, <https://www.seinajoki.fi/kulttuuri-ja-liikunta/>
- Seinäjoen kaupunki. (i.a.-b). *Seinäjoki-tietoa*. Haettu 27.9.2021, <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/>
- Seinäjoen kaupunki. (i.a.-c). *Elinvoiman mittareita*. Haettu 27.9.2021, <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>
- Seinäjoen kaupunki. (i.a.-d). *Asuinalueet*. Haettu 27.9.2021, <https://www.seinajoki.fi/asuminen-ja-ymparisto/asukkaiden-palvelut-ja-asuminen/asunnot/asuinalueet/>
- Seinäjoen Yliopistokeskus. (i.a.). *Education*. Haettu 27.9.2021, <https://www.ucs.fi/en/education/>
- Sillanpää, M., & Vahtera, V. (2011). *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. Alma Talent.
- Suomen Vuokranantajat. (10.7.2020). *Runsas asuntorakentaminen pysäytti Seinäjoen vuokrien nousun*. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/runsas-asuntorakentaminen-pysaytti-seinajoen-vuokrien-nousun?publisherId=2345698&releaseId=69885063>
- Suomen vuokranantajat. (i.a.). *Aloittelevan asuntosijoittajan opas*. https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2020/07/Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas-2020.pdf?utm_source=vuokranantajat.fi&utm_medium=pdf&utm_campaign=Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas
- Tapaila, J. (2016). *Asuntosijoittajan verotus- Opas sijoittajalle*. Haaga-Helian Ammattikorkeakoulu. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/118954/Tapaila_Jukka.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tilastokeskus. (i.a.). *Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain* (Suomen virallinen tilasto). https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vamuu/statfin_vamuu_pxt_11lj.px/table/tableViewLayout1/
- Tilastokeskus. (27.10.2020). *Asuntojen vuokrat* (Suomen virallinen tilasto). https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/05/Asuntopoliitt.ohj_kh-2020-01-20-1.pdf
- Tilintarkastuslaki. 2015/1141. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>
- Tomperi, S. (2019). *Kehittyvä kirjanpitolaito*. Edita.

- Uotila, T. (16.1.2018). *Sijoitusasunnon remontti – milloin ja miten?* Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-remontti-milloin-ja-miten/>
- Varapuu. (i.a.). *7+4+1 Opas asuntosijoittamiseen, jotka jokaisen asuntosijoittajan on tiedettävä.* [Asuntoilta-opas-741-.pdf \(varapuu.fi\)](#)
- Vehkalahti, K. (2019). *Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät.* Helsingin yliopisto. [Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät \(helsinki.fi\)](#)
- Vero. (1.7.2021a). Varainsiirtovero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/varainsiirtoveron-ilmoitus--ja-maksuajat/>
- Vero. (25.3.2021b). Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/
- Vero. (16.11.2020c). Varainsiirtoveron ilmoitus- ja maksuajat. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/varainsiirtoveron-ilmoitus--ja-maksuajat/>
- Vero. (1.1.2021d). Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>
- Veronmaksajat. (1.2.2021). *Myyntivoitto eli luovutusvoitto.* <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#22dc2c68>
- Veronmaksajain keskusliitto Ry. (28.1.2021). *Vuokratulojen verotus.* <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/#22dc2c68>
- Vilka, H. (2021). *Tutki ja kehitä.* PS-kustannus.
- Vuorensola, M. (13.7.2020). *Mitä tarkoittaa asunnon arvonnousu?* Sijoitustieto. [Mitä tarkoittaa asunnon arvonnousu? | Sijoitustieto](#)
- Väänänen, P. (2018). *Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin.* Asuntosalkunrakentaja. Haettu 22.10.2021, <https://asuntosalkunrakentaja.fi/wp-content/uploads/2018/07/N%C3%A4in-sijoitat-menestyksekk%C3%A4%C3%A4sti-asuntoihin-Ekirja.pdf>

LIITTEET

Liite 1. Kysely asuntosijoittajan oppaasta

Liite 2. Kysely asuntosijoittamisesta Seinäjoella

Liite 1. Kysely asuntosijoittajan oppaasta

1. Minkälaisia aiheita mielestäsi oppaan pitäisi sisältää?
2. Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät asiat asuntosijoittamisessa?
3. Mitkä aiheet koet vaikeaksi asuntosijoittamisessa?
4. Olisitko halunnut tietää joistain asioista enemmän ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä?
5. Minkälaiset asiat tekevät oppaasta helppolukuisen?
6. Onko mielestäsi asuntosijoittamisesta tarpeeksi saatavilla selkeitä ja helppolukuisia oppaita?

Liite 2. Kysely asuntosijoittamisesta Seinäjoella

1. Ikä
2. Sukupuoli
3. Millä alueella sijoitusasuntosi sijaitsee?
4. Asunnon koko?
5. Oletko löytänyt uuden vuokralaisen helposti vanhan vuokralaisen muutettua pois?
6. Oletko miettinyt uuden sijoitusasunnon hankintaa Seinäjoelta?
7. Saatko positiivista kassavirtaa sijoitusasunnostasi?
8. Mitkä tekijät tekevät Seinäjoen kaupungista houkuttelevan alueen asuntosijoittajan näkökulmasta? Mitkä ovat vetovoimatekijät
9. Mikä on ollut päätöksenteon pohjalla, kun olet päättänyt hankkia sijoitusasunnon Seinäjoelta?

ASUNTOSIJOITTAJAN OPAS

Emmi Peuraharju & Karoliina Karvonen

Alkupuhe

Asuntosijoittajan opas on tehty kyselytutkimuksen vastauksien sekä opinnäytetyön teorian avulla. Asuntosijoittaminen voi olla monimutkaista ja haastavaa luettavaa, mutta tässä oppaassa käydään läpi selkeästi ja ytimekkäästi tärkeimpiä asioita mitä asuntosijoittajan tulee ottaa sijoittajana huomioon, eikä aiheesta kirjoiteta liian monimutkaisesti, jotta aloittelevakin asuntosijoittaja siitä hyvin ymmärtää.

Oppaan avulla aloittelevakin asuntosijoittaja pääsee hyvin alkuun asuntosijoituksen maailmaan. Myös kokeneille asuntosijoittajille opas on hyödyllinen, sillä asuntosijoittaminen kehittyy sekä muuttuu koko ajan. Näin ollen kokeneille asuntosijoittajille voi löytyä myös uutta tietoa asuntosijoittajan oppaasta.

Hyviä lukuhetkiä!

Emmi Peuraharju ja Karoliina Karvonen

SISÄLTÖ

ENNEN SIIJOITUSASUNNON HANKINTAA	71
Verkostoituminen	71
Sijainti	71
Asunto-osakeyhtiölaista lyhyesti	71
Taloyhtiöön perehtyminen	72
Vuokralainen ja vuokran määrittäminen	72
SIIJOITUSASUNNON JA TALOYHTIÖN REMONTOINTI	73
Sijoitusasunnon remointi	73
Taloyhtiön remointi	73
RISKIEN JA VEROTUKSEN HUOMIOIMINEN	73
Riskit	73
Verotus	74
ASUNTOSIIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS	76
TULEVAISUUDEN ENNUSTAMINEN	78
Pitkäjänteisyys asuntosijoittamisessa	78
Asunnon arvonnousu	78
LÄHTEET	79

ENNEN SIJOITUSASUNNON HANKINTAA

Verkostoituminen

Asuntosijoittajan verkostoituminen voi ottaa oman aikansa, mutta se on erittäin tärkeää ja suositeltavaa asuntosijoittajalle. Verkostoituminen asuntosijoittamisessa tarkoittaa sitä, että parhaimmassa tapauksessa verkostoitumisen avulla sijoittaja pääsee käsiksi ostokoh-teisiin, jotka alittavat markkinahintoja. Verkostot muodostuvat muista asuntosijoittajista. Nämä kohteet eivät välttämättä jostain syystä esiinny koskaan julkisessa myynnissä. Sosi-aalisen median käyttö on nykypäivää, jos haluaa verkostoitua ja se nopeuttaa ajankäyttöä.

Sijainti

Sijoitusasunnon sijainti on todella merkittävä tekijä sitä hankkiessa. Taloyhtiön ympäristöä tulee tarkkailla sekä uutta sijoitusasuntoa hankkiessa on hyvä selvittää, minkälaiset liiken-neyhteydet asunnosta on ja löytyykö asunnon läheltä peruspalveluita. Kannattaa myös miettiä alueen tulevaisuutta. Tärkeää on selvittää alueen tulevaisuuden rakennussuunnitel-mia sekä lähialueen kaavoitustilanne.

Asunto-osakeyhtiölaista lyhyesti

Jos mietitään esimerkiksi asunto-osakesijoittamista, niin yhtenä tärkeimpänä asiana on pe-rehtyä asunto-osakeyhtiölakiin. Asuntosijoittajan on hyvä ymmärtää, että asunto-osakeyh-tiö on osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että sen tarkoituk-sena on hallita sekä omistaa ainakin yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa. Yhtiöjärjestyk-sessä määrätään, mitkä kaikki osakkeet oikeuttavat esimerkiksi huoneistojen hallintaan. Siinä määrätään myös, että osakkeenomistajan tulee maksaa asunto-osakeyhtiölle vasti-ketta, siitä huoneistosta tai tilasta minkä asuntosijoittaja omistaa. Näitä vastikkeita ovat esimerkiksi hoitovastike ja rahoitusvastike.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, mutta ei tavallinen osakeyhtiö vaan keskinäinen kiinteis-töyhtiö. Osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön keskeisin ero on, että asunto-osakeyhtiössä ei tavoitella taloudellista voittoa, vaan sen tarkoituksena on asumistarpeiden täyttäminen asunnon omistajalle. Yhtiö on kirjanpitovelvollinen ja sen tulee noudattaa kirjanpitolakia.

Taloyhtiön perehtyminen

Asunto-osakeyhtiön dokumenteista tilinpäätös kannattaa katsoa läpi. Tilinpäätöksen on annettava oikea ja riittävä kuva taloyhtiön toiminnasta. Tilinpäätöksessä tulee olla tase, tuloslaskelma sekä liitetiedot. Tuloslaskelmasta löytyy tilikauden tulot sekä menot, taseesta taas varat ja velat sekä oma pääoma. Liitetietojen avulla täsmennetään edellä mainittuja. Kun tilinpäätös on hyvin laadittu, antaa tuloslaskelma paljon tietoa tilikauden aikana tapahtuneista tuloista ja menoista sekä tase taloyhtiön varallisuusasemasta. Tilinpäätöksen lisäksi kannattaa katsoa talousarvio, josta selviää perittävien vastikkeiden määrä.

Ennen sijoitusasunnon hankintaa tulisi tutkia asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja isännöitsijätodistus. Tärkeää on tarkastella ja selvittää kokonaistilanne asuntoa ostaessa. Isännöitsijätodistuksesta pystyy tarkastelemaan kiinteistön tilan laajasti ja isännöintitodistuksesta käy ilmi esimerkiksi erilaiset remontit, mitä kiinteistöön on tehty vuosien aikana, ja mistä kaikista asioista on taloyhtiössä tehty päätöksiä.

Taloyhtiön yhtiöjärjestys voi jäädä myös useasti asunnonostajalta tutkimatta. Se on kuitenkin tärkeä katsoa läpi ja siitä voi löytyä tärkeää tietoa esimerkiksi osakkeisiin liittyvistä velvollisuuksista. Yhtiöjärjestyksestä pystyy myös näkemään mikä tila kuuluu osakkaalle, kuten esimerkiksi autopaikka.

Vuokralainen ja vuokran määrittäminen

Kun sijoitusasuntoa on ostamassa, on jo silloin hyvä ajatella, minkälaiselle vuokralaiselle haluaa asunnon vuokrata. Vuokranantajan näkökulmasta vuokralaisen valinta on tärkeää. Vuokranantaja pystyy myös selvittämään vuokralaisen taustoja sekä vuokralaisen luottotiedot. Vuokralaiselta kannattaa myös pyytää vähintään yhdeltä kuukaudelta takuuvuokra.

Seuraavana askeleena selvittää asunnolle sopiva vuokra. Vuokraa ei kuitenkaan kannata laittaa liian korkealle taikka liian matalalle. Kannattaa selvittää tarkkaan alueen vuokratasoa ja sen jälkeen määrittää sijoitusasunnolle sopiva ja realistinen vuokra.

SIJOITUSASUNNON JA TALOYHTIÖN REMONTOINTI

Sijoitusasunnon remointi

Remontti- ja kunnostustyöt pystytään jakamaan osakkaan omiin ja taloyhtiön yhteisiin töihin. Näissä on vaikutusmahdollisuudet erilaiset. Asuntosijoittajan on tärkeä ymmärtää, minkälaisia remonteja kiinteistöön on lähivuosina tulossa ja minkälaiset niiden kustannukset tulevat olemaan. Sijoitusasunto on hyvä remontoida silloin, kun sijoitusasunto on niin huonossa kunnossa, että sinne on vaikea löytää hyvää vuokralaista tarpeeksi kohtuullisella vuokralla. Asunto on myös hyvä remontoida ennen myyntiä. Uusien asunnon remonttien vaikutus tuottoon on suuri, varsinkin silloin kun sijoittajan on tarkoitus omistaa asunto monia vuosia taikka vuosikymmeniä.

Taloyhtiön remointi

Taloyhtiön remontti- ja kunnostustöitä tehdään yleensä yhtiökokouksen päätöksellä ja yleensä nämä remontti- ja kunnostustyöt ovat taloyhtiön arvon ja kunnan säilymistä erittäin tärkeitä. Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää kaikkia taloyhtiöitä ottamaan vastuuta tulevista remonteista. Vaatimuksena on kunnossapitotarveselvityksen tekeminen, eli arvio tulevien viiden vuoden aikana tehtävistä remonteista. Asuntosijoittajan on erittäin hyvä selvittää, mitkä kaikki kerrotut remontit kunnossapitotarveselvityksessä ovat kalleimmasta päästä ja kuinka suurella todennäköisyydellä ne toteutetaan.

RISKIEN JA VEROTUKSEN HUOMIOIMINEN

Riskit

Asuntosijoittamisessa on riskejä, kuten muissakin sijoitusmuodoissa. Jokaisen asuntosijoittajan tulisi varautua ainakin seuraaviin riskeihin: hintojen lasku, vuokratason riski, vastikkeiden nousu, tyhjät kuukaudet, korkojen nousu sekä huono vuokralainen.

Hintojen lasku

- Ongelmaksi tämä muodostuu, jos velkaa on paljon ja asunto pitäisi saada nopeasti myyntiin

- Voit varautua tähän käyttämällä tarpeeksi omaa pääomaa, jolloin hintojen lasku ei vaikuta niin voimakkaasti

Vuokratason riski

- Pyydetään liikaa tai liian vähän vuokraa
- Voit varautua tähän vertailemalla alueen vuokratasoa ja asuntojen kokoa ja määrittää näin hyvän vuokratason

Vastikkeiden nousu

- Vastike nousee yllättäen merkittävästi esimerkiksi suurten remonttitarpeiden seurauksena
- Voit varautua tähän perehtymällä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen, josta pitäisi selvitä tulossa olevia remontteja. Huomioi myös taloyhtiön koko sekä energiatehokkuus.

Tyhjät kuukaudet

- Asunto on tyhjillään, jolloin vuokratuottoa ei tule. Ongelmaksi tämä muodostuu, jos asunto on pidempään tyhjillään
- Voit varautua tähän hankkimalla asunnon kysytyltä paikalta. Myös asunnon koko voi vaikuttaa, joten kannattaa suosia yksiöitä, sillä ne ovat suosituimpia. Vuokrataan ja asunnon kuntoon kannattaa kiinnittää myös huomiota

Korkojen nousu

- Korkojen nousu voi olla ongelmallinen riski, jos velkaa on otettu reilusti
- Voit varautua tähän pitkällä korolla tai korkokatolla. Maltilliseen velkaan korkojen nousu ei välttämättä vaikuta kovinkaan paljon

Huono vuokralainen

- Vuokralaisesta johtuen asuntoon aiheutuu suuret tuhot tai vuokria jätetään maksamatta
- Voit varautua tähän valitsemalla vuokralaisen huolellisesti, tarkistamalla luottotiedot ja pyytämällä vuokravakuuden ainakin yhdeltä kuukaudelta

Verotus

Asunnon ostamisessa, vuokraamisessa ja myynnissä on erittäin tärkeää ottaa huomioon verotus. Kun ostat asunto-osakkeen, siitä tulee maksaa 2 % varainsiirtovero ja laatia varainsiirtoveroilmoitus. Jos ostat tontin ja sillä olevat rakennukset, kuten omakotitalon, varainsiirtoveroprosentti on 4 %. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa kaikissa tilanteissa, kuten esimerkiksi:

- ensiasunnosta, mikäli tietyt ehdot täyttyvät tai jos veron määrä on alle 10 euroa

➤ asumisoikeusasunnosta

Esimerkkejä tilanteista, missä varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa löytyy lisää verottajan sivulta ja on tärkeää tarkistaa ne sieltä aika ajoin.

Vuokratulot katsotaan pääomatuloksi. Joka vuosi tulee ilmoittaa verotettava pääomatulon määrä. Pääomatuloja verotetaan vuonna 2021 niin, että 30 000 euroon veroprosentti on 30 %. Tästä ylittävistä osalta maksetaan 34 % pääomatuloveroa.

Luovutusvoitto, toiselta nimeltään myyntivoitto on pääomatuloa. Siitä tulee maksaa veroa 30 %, mikäli omistajan pääomatulojen yhteenlaskettu määrä on enintään 30 000 euroa. Pääomatulosta maksetaan veroa 34 % siltä osalta, joka ylittää 30 000 euroa. Omaisuuden myyjällä on velvollisuus maksaa vero, joka menee myyntivoitosta. Asunnon luovutusvoitto voi olla verovapaata tietyin ehdoin. Nämä ehdot ovat asuntosijoittajan tärkeä tarkistaa luovuttavista lähteistä, kuten verottajan sivuilta.

Asunto-osakkeen vuokratuloista voidaan vähentää tiettyjä kuluja, mitkä kuuluvat seuraaviin:

- veden kulutuksen maksut
- hoitovastikkeet
- pääomavastike, jos se on taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu
- remontista aiheutuneet kulut: peruserä- ja vuositulokorjauskulut
- irtaimen omaisuuden hankkiminen
- kalustetun asunnon vuokraus
- vuokraamisesta aiheutunut tappio

ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

Asuntosijoittamisen perusideaksi voidaan oikeastaan sanoa kassavirtasijoittamista. Tämä tarkoittaa sitä, että pyritään taloudelliseen riippumattomuuteen, jolloin omaisuuserät tuottavat, vaikka et itse tekisi mitään. Kassavirtalaskelma kannattaa tehdä ennen asunnon ostamista ja sen voi tehdä esimerkiksi näin:

Kassavirtalaskelma	Euroa/kk	Euroa/vuosi
+Vuokratuotto	549	6588
-Vastike	118,40	1420,80
-Lainan korko	58,23	699,30
-Verot	111,71	1340,37
-Lainan lyhennys	323,75	3885
=Kassavirta	-63,09	-757,47

Veron määrä on 30 % verotettavasta tulosta, eli kun vuokratuotosta on vähennetty vastike ja lainan korko sekä muut mahdolliset vähennyskelpoiset kulut. Kuten näkyy, kassavirta on tässä esimerkissä negatiivinen. Paremman tuloksen saisi, mikäli koron määrää saisi pienemmäksi ja laina-ajan pidemmäksi. Myös vuokran määrää voisi mahdollisesti hieman korottaa. Keinona olisi myös pienemmän velkavivun käyttäminen.

Asuntosijoittamista voidaan sanoa kannattavaksi niin kauan, kun saat vuokratuotolla katetua yhtiövastikkeen, lainanmaksun sekä verot ja rahaa tulisi mieluusti jäädä vielä ylikin. Asuntosijoittamisessa on paljon hyviä puolia ja oikein toimittuna voit saavuttaa taloudellisen riippumattomuuden. Sijoituspäätöstä tukemassa kannattaa hyödyntää erilaisia laskelmia. Vuokratuoton laskeminen olisi hyvä opetella ensimmäisenä. Yleisimmin vuokratuotto pyörii n. 4–6 % tietämillä. Sen voi laskea näin:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Asuntosijoittamista voitaisiin sanoa järkeväksi, koska velkavivun avulla siitä tulee tehokasta ja omiin tuottoihin pystyy itse vaikuttamaan. Muihin sijoitusmuotoihin on huomattavasti vaikeampi saada lainarahaa. Velkavivun avulla oman pääoman tuoton pystyy moninkertaistamaan. Oman pääoman tuoton laskeminen kannattaa opetella. Sen voi laskea näin:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

Asuntosijoittamisen plussat

- ✓ Taloudellinen vaurastuminen
- ✓ Tasainen ja kasvava rahavirta
- ✓ Kuukausittainen vuokratuotto
- ✓ Lainansaanti suhteellisen helppoa
- ✓ Velkavivun käyttö
- ✓ Arvonnousu
- ✓ Asunnon voi löytää alle markkinahinnan

TULEVAISUUDEN ENNUSTAMINEN

Pitkäjänteisyys asuntosijoittamisessa

Asuntosijoittaminen on erittäin vakaata pitkäaikaista sijoittamista ja se on matalariskistä. Maltillisesti ja oikein tehtynä asuntojen vuokraus on tuottoisaa sijoitustoimintaa. Sijoitusasunnot ovat melko vakaita sijoituskohteita. Hintojen ailahtelu on ollut erittäin pientä verrattuna vaikkapa osakkeisiin. Sijoitusasunnoiden tuotto kertyy kahdella tavalla: asunnon arvonnousuna vuosien kuluessa sekä kuukausittaisen vuokran muodossa.

Asunnon arvonnousu

Arvonmuutos on pitkällä aikavälillä kuitenkin tärkeimpiä tekijöitä asuntosijoittamisessa. Arvonmuutokseen vaikuttaa kysynnän kasvu, mutta siihen voi myös vaikuttaa remontoimalla, jolloin ostaessa maksat alemman hinnan, remontoit asunnon ja myyt sen kalliimmalla, jolloin saat voittoa. Asuntosijoittajan tulee kuitenkin huomata, että arvonnousu konkretisoituu, vasta kun asuntoa myydään.

LÄHTEET

- Asunmaa, A, Sammalisto, S. (2021). *Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin*. Helsingin seudun kauppakamari.
- Fasoulas, E, Manninen P & Niiranen, V. (2019). *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Alma Talent.
- Huru, H. (19.2.2016). *Miten tulla kokopäiväiseksi asuntosijoittajaksi?* Kiinteistölehti. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/miten-tulla-kokopaivaiseksi-asuntosijoittajaksi/>
- Isännöinti-liiga. (2020). *Taloyhtiön tilinpäätöstä lukemassa*. <https://isannointi-liiga.fi/2020/01/09/taloyhtion-tilinpaatosta-lukemassa/>
- Minilex. (i.a.). *Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös*. <https://www.minilex.fi/a/asunto-osake-yhti%C3%B6n-tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s>
- Orava, J. & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Alma Talent
- Ossa, J. (2020). *Tuloverolaki käytännössä*. Alma Talent.
- Roininen, P. (2018). *Asunto: elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. (2011). *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. Alma Talent.
- Tomperi, S. (2019). *Kehittyvä kirjanpito taito*. Edita.
- Varapuu. (i.a.). *7+4+1 Opas asuntosijoittamiseen, jotka jokaisen asuntosijoittajan on tiedettävä*. [Asuntoilta-opas-741-.pdf \(varapuu.fi\)](#)
- Vero. (1.7.2021a). *Varainsiirtovero*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/varainsiirtoveron-ilmoitus--ja-maksuajat/>
- Vero. (1.1.2021d). *Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja*. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>
- Veronmaksajain keskusliitto Ry. (28.1.2021). *Vuokratulojen verotus*. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/#22dc2c68>
- Veronmaksajat. (1.2.2021). *Myyntivoitto eli luovutusvoitto*. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#22dc2c68>

Väänänen, P. (2018). *Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin*. Asuntosalkunrakentaja. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/wp-content/uploads/2018/07/N%C3%A4in-sijoitat-menestyksekk%C3%A4%C3%A4sti-asuntoihin-Ekirja.pdf>