

SAVONIA

ammattikorkeakoulu

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

ASUNTOSIJOITTAMINEN: AIRBNB VAIHTOEHTONA PITKÄAIKAISELLE VUOKRAUKSELLE

TEKIJÄ Vertti Väisänen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma			
Työn tekijä(t) Väisänen Vertti			
Työn nimi Asuntosijoittaminen: Airbnb vaihtoehtona pitkäaikaiselle vuokraukselle			
Päiväys	11.5.2023	Sivumäärä/Liitteet	26
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyön aiheena oli tutkia Airbnb-vuokraustapaa vaihtoehtona pitkäaikaiselle vuokraukselle. Opinnäytetyön teoriaosassa on esitelty tarkemmin Airbnb:tä ja asuntosijoittamista aiheen pohjustukseksi. Työssä tarkastellaan vuokraustapojen eroavaisuuksia sekä vuokratuottoihin ja kulurakenteeseen vaikuttavia seikkoja. Lisäksi tutkimusosiossa on laskettu kuopiolaisen sijoitusasunnon Airbnb- ja pitkäaikaisvuokrauksen tuottovertailu. Aiheenvälinnan taustalta löytyy oma mielenkiinto tutkia Airbnb-vuokraustapaa tarkemmin sen ajankoh-taisuuden vuoksi, koska Airbnb-vuokraus on viime vuosina haastanut pitkäaikaisen asuntovuokrauksen. Työn tavoitteena oli vertailla Airbnb- vuokrauksen sekä pidempiaikaisen vuokrauksen tuottoja tapausesimerkin poh-jalta.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena tapaustutkimuksena ja tietolähteinä käytettiin asuntosijoittamiseen liit-tyvää alan kirjallisuutta, verkkolähteitä sekä haastattelua. Kirjallisena lähteenä käytin Airbnb-vuokrauksesta kirjoitettua kirjaa, sekä muita asuntosijoittamisesta kirjoitettuja teoksia. Verkkolähteet olivat artikkeleita sekä tilastoja. Työssä haastateltiin tapaustutkimusta varten kuopiolaista asuntosijoittajaa ja haastattelu suoritettiin puolistrukturoituna haastatteluna.</p> <p>Työn tuloksista selviää, että Airbnb-vuokraus on kannattavampaa kuin pidempiaikainen vuokraus ja vuokraus-tapa tarjoaa asuntosijoittajalle mahdollisuuden vaikuttaa vuokratuottoon omalla työllään. Toisaalta tuloksista selviää myös, että Airbnb-vuokrauksessa on suurempi työmäärä, kun otetaan huomioon asunnon ylläpito ja majoittujien kanssa viestimiseen käytetty aika. Tulosten perusteella Airbnb-vuokraustapa on kokonaisuudes-saan erittäin potentiaalinen vaihtoehto asuntosijoittajalle.</p>			
Avainsanat asuntosijoittaminen, airbnb			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration	
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration	
Author(s) Väisänen Vertti	
Title of Thesis Housing investment: Airbnb as an alternative to long-term rental	
Date 11.5.2023	Pages/Appendices 26
Client Organisation /Partners	
<p>Abstract</p> <p>The subject of the thesis project was to investigate the Airbnb rental method as an alternative to long-term rental. In the theory part of the thesis, Airbnb and housing investment have been presented in more detail as an introduction into the topic. Following this, the work examines the various differences in rental methods and factors affecting rental income and the related cost structure. In addition, the work includes calculations of the return comparison of Airbnb and long-term rental of an investment apartment in the center of the city of Kuopio. In the background of the topic selection, there is a particular interest in studying the Airbnb rental method in more detail due to its topicality, because Airbnb rental has challenged long-term apartment rentals in recent years. Importantly, the primary target of the work was to compare the returns of Airbnb rentals and longer-term rentals based on a case example.</p> <p>The thesis was carried out as a qualitative case study, and the data sources used comprised professional literature of the field related to housing investment, online sources and interviews. As a literary source, I used a book written about Airbnb rentals and other works written about housing investment. The utilized online sources included articles and statistics. In the work, an apartment investor from Kuopio was interviewed for the case study and the interview was conducted as a semi-structured interview.</p> <p>In summary, the results of the work indicate that firstly, Airbnb rental is more profitable than longer-term rental and secondly, the rental method offers the housing investor the opportunity to influence the rental income with his own work. On the other hand, however, the results also reveal that there is much more work in Airbnb rentals, when taking into account the maintenance of the apartment and the time spent communicating with the guests. Based on the results, it can be concluded that Airbnb rental method as a whole is a very potential option for an apartment investor.</p>	
<p>Keywords housing investment, airbnb</p>	

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	6
2.1	Asuntosijoittaminen Suomessa.....	6
2.2	Asuntosijoittamisen strategiat	7
2.2.1	Vuokratuottoon keskittyminen	7
2.2.2	Asuntoplippaus.....	7
2.2.3	Arvoasuntoihin sijoittaminen.....	7
2.3	Asuntosijoittamisen riskit	8
3	AIRBNB	10
3.1	Historia	10
3.2	Kilpailutilanne	10
4	VUOKRATUOTTOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	12
4.1	Pitkäaikainen vuokratuotto	12
4.2	Pitkäaikaisen vuokrauksen kulut.....	13
4.3	Airbnb-tuotto	13
4.4	Airbnb-kulut.....	14
4.5	Vuokratuottojen vertailu	14
5	ASUNTOSIJOITTAJAN TUNNUSLUKUJA	16
5.1	Bruttovuokratuotto.....	16
5.2	Nettovuokratuotto.....	16
5.3	Vuokratuottoprosentti	17
5.4	Kassavirta.....	17
5.5	ROI (Return On Investment)	17
6	AIRBNB-KOHDE KUOPION KESKUSTASSA.....	19
6.1	Tutkimuksen tavoite.....	19
6.2	Tutkimusmenetelmä.....	19
6.3	Tutkimuksen toteutus.....	19
6.4	Kohde Kuopion keskustassa	20
6.5	Johtopäätökset	22
7	POHDINTA.....	24
8	LÄHTEET	25

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tutkimuksen kohteena on vertailla asuntosijoittajan näkökulmasta Airbnb asunnon vuokratuottoja pidempiaikaisen vuokrauksen tuottoihin. Työn tarkoitus on havainnollistaa, kumpi vuokraustapa on vuokratuottojen puolesta kannattavampi. Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut nykypäivänä huomattavasti ja tavoitteena on esitellä asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle myös Airbnb-vuokrausta yhtenä vaihtoehtona. Ajatus työn kirjoittamiseen lähti omasta mielenkiinnosta tutkia tarkemmin Airbnb-vuokrauksen tuottavuutta, koska omasta lähipiiristä löytyy henkilöitä, jotka ovat vuokranneet asuntoja Airbnb:n kautta jo pidemmän aikaa.

Työssä esitellään lukijalle olennaiset käsitteet, kuten mitä asuntosijoittaminen ja Airbnb ovat, jotta saadaan pohjustettua tutkimuksen aihetta. Tutkimus sivuaa eri seikkoja, jotka vaikuttavat Airbnb:n ja pidempiaikaisen vuokrauksen tuottoihin, sekä perehtyy vuokraukseen liittyviin eri seikkoihin, kuten työmäärään ja käytännön asioihin, joita Airbnb-vuokraus tuo mukanaan. Tämän lisäksi työssä havainnollistetaan tilastojen avulla tarkemmin Airbnb:n ja vuokratuottojen välistä suhdetta Suomessa.

Työn tutkimusosiossa havainnollistetaan tapausesimerkin avulla vuokratuottojen välistä eroa Kuopion keskustassa sijaitsevan sijoitusasunnon perusteella. Esimerkkitapauksessa on otettu huomioon kulut, joita Airbnb:n kautta vuokratessa aiheutuu. Opinnäytetyö on tehty laadullisena tapaustutkimuksena ja tietoa kerättiin hankkimalla tietoa sekundäärilähteistä, kuten kirjallisista lähteistä, verkkoartikkeleista, tilastoista sekä haastattelemalla.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

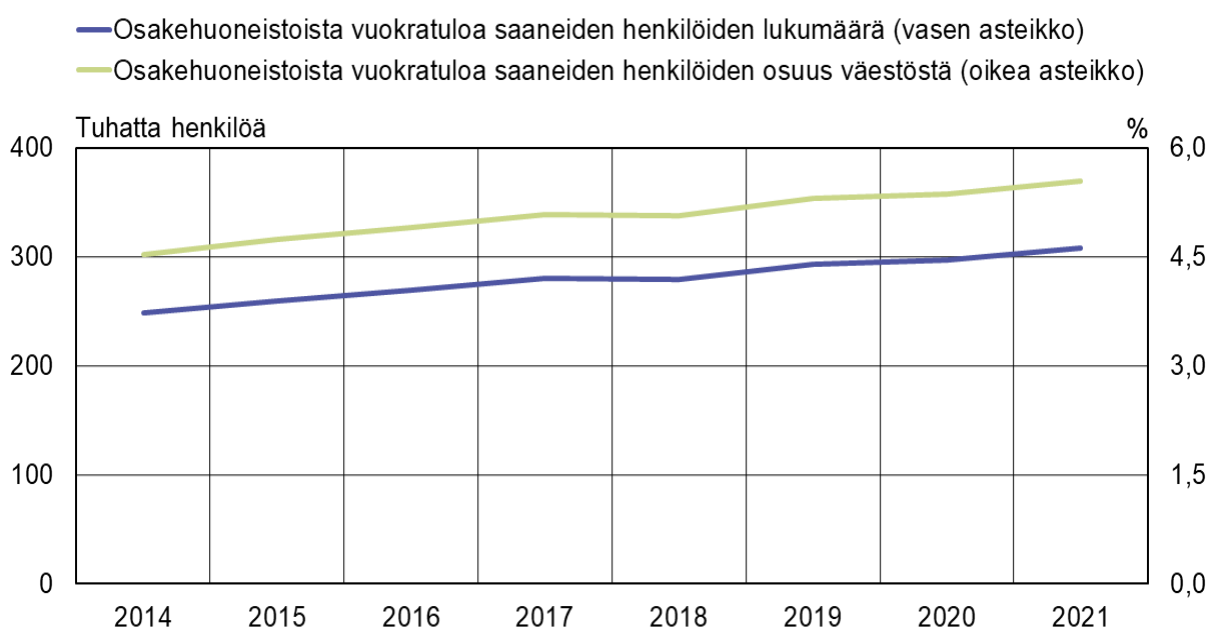
Asuntosijoittamisen yleisin muoto on hankkia lainarahalla asunto, joka vuokrataan eteenpäin vuokralaiselle. Vuokralaisen maksamilla vuokratuotoilla katetaan lainasta aiheutuvia kustannuksia ja lopulta lainan pois maksettua jäljelle jäävä velaton asunto tuottaa säännöllistä vuokratuottoa. (Asuntosalkunrakentaja, julkaisuaika tuntematon a) Asuntosijoittamiseen on olemassa myös muita strategioita, kuten esimerkiksi asuntoflippaus ja arvoasuntojen hankkiminen, joita käydään tässä kappaleessa läpi tarkemmin.

2.1 Asuntosijoittaminen Suomessa

Asuntosijoittaminen on nykyään suuressa suosiossa Suomessa, sillä asuntosijoittajien määrä on tällä hetkellä jo yli 300 000 henkilöä (Euro ja talous, 2022). Asuntosijoittamiseen liittyvä mielikuva on viime vuosina muuttunut yhä enemmän siihen suuntaan, että se on mahdollista suuremmalle osalle ihmisistä ja suosiota on kasvattanut ennestään myös pitkään vallinnut alhainen korkotaso. (Asuntosalkunrakentaja, julkaisuaika tuntematon a) Asuntosijoittamiseen on olemassa useita eri strategioita, eikä sijoittajan ole pakko valita yhtä tiettyä, tämä lisää mielenkiintoa ennestään. Edellä mainittujen lisäksi asuntosijoittaminen ei myöskään ole yhtä suhdanneherkkää kuin monet muut sijoituskohteet, kuten esimerkiksi osakesijoittaminen. Tästä syystä asuntosijoittamisen riski on maltillisempi.

Asuntosijoittamisen suosion nousu Suomessa näkyy myös tilastoissa. Seuraavassa Euro ja talous verkkojulkaisun taulukossa on havainnollistettu osakehuoneistoista vuokratuloa saaneiden määrää Suomessa. Verohallinnon, tilastokeskuksen ja Suomen pankin laskelmien mukaan vuokratuloa saaneiden määrä oli vuonna 2022 noin 24 % suurempi kuin vuonna 2014.

Osakehuoneistoista vuokratuloa saaneiden määrä kasvanut



Lähteet: Verohallinto (henkilöasiakkaiden veronalainen tulo), Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

1.12.2022
© Suomen Pankki

@38215

KUVA 1. Yksityishenkilöitä yhä enemmän vuokranantajina (Euro ja talous 2022)

2.2 Asuntosijoittamisen strategiat

2.2.1 Vuokratuottoon keskittyminen

Asuntosijoittamiseen on olemassa lukuisia eri strategioita, mutta perinteisin tapa lienee kuitenkin asunnon ostaminen ja sen vuokraaminen eteenpäin säännöllisen vuokratuoton hankkimiseksi. Yleisimmät asuntosijoitus mielessä ostettavat asunnot ovat pieniä yksiöitä, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Kyseisten asuntojen suosio perustuu siihen, että pieniin yksiöihin sijoittamista pidetään yleisesti ottaen turvallisimpana vaihtoehtona niiden suuren kysynnän takia (Asuntosalkunrakentaja, julkaisuaika tuntematon e). Suuren kysynnän taustatekijänä ovat pääasiassa paikkakunnalle muuttavat opiskelijat, työntekijät ja se, että pienten talouksien määrä on kasvanut merkittävästi viime vuosina ja joiden oletetaan kasvavan myös tulevaisuudessa (Kempas & Tegelberg 2021, 266).

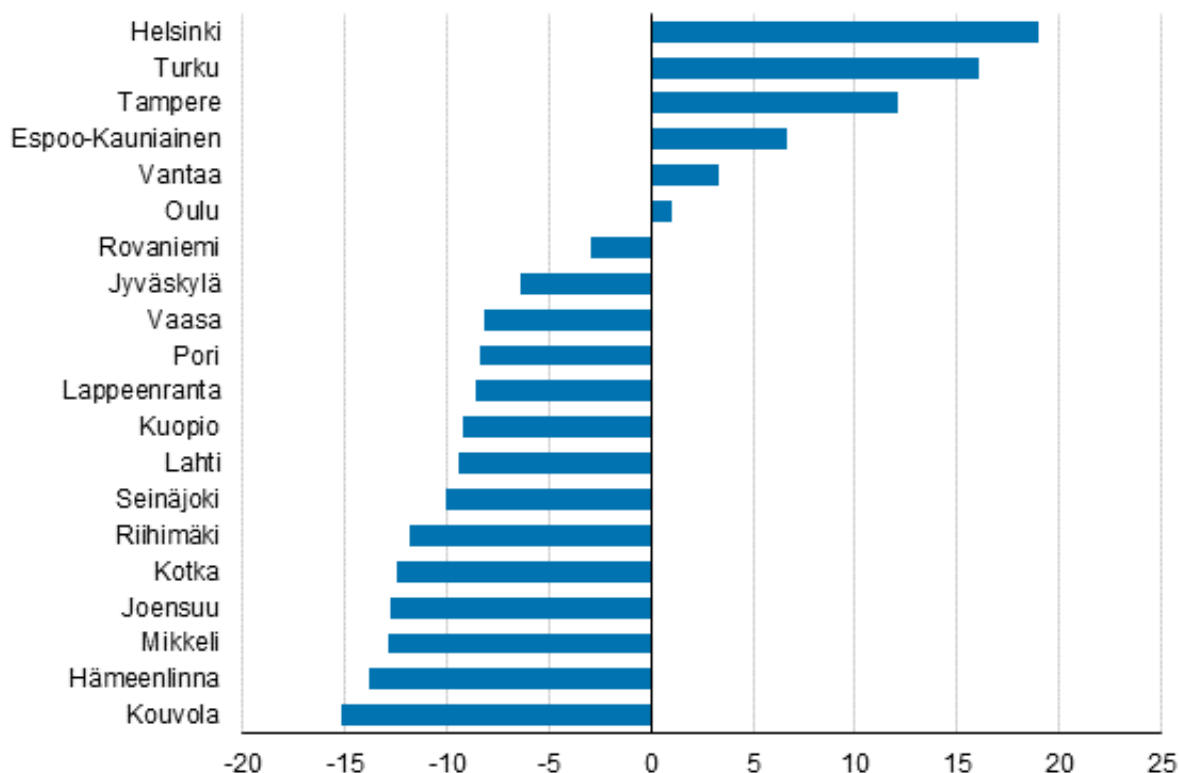
2.2.2 Asuntoflippaus

Asuntosijoittamisen yksi vaihtoehto on myös asunnon hankinta mahdollisimman alhaisella hinnalla, jonka jälkeen asunto myydään voitolla eteenpäin. Edellä mainittua menetelmää kutsutaan asuntoflippaamiseksi. Tyypillisesti flippauskohteet ovat heikkokuntoisia asuntoja, jotka remontoidaan ja myydään voitolla eteenpäin. Asuntoflippauksessa ehdoton etu on, mikäli sijoittajalta löytyy myös osaamista remontoinnin saralla, jotta asunnon remontointikulut saadaan minimoitua. Kyseistä menetelmää voi myös käyttää uusiin asuntoihin ostamalla uudiskohteita ja myymään voitolla. Asuntoflippaus uudiskohteella vaatii yleensä asunnon ostoa jo sen ennakkomarkkinointivaiheessa, jolloin asunnon saa ostettua mahdollisesti edullisemmin. Ideana uudiskohteen flippauksessa on, että asunnon arvo nousee sen rakennusaikana ja se myydään pois ennen valmistumista (Lehto, julkaisuaika tuntematon). Asuntoflippaukseen pätee samat lainalaisuudet kuin muuhunkin asuntosijoittamiseen eli tärkeää on kiinnittää huomiota erityisesti asunnon sijaintiin sekä taloyhtiöön (Asuntosalkun rakentaja, julkaisuaika tuntematon d).

2.2.3 Arvoasuntoihin sijoittaminen

Yksi asuntosijoittamisen strategia on arvoasunnon hankkiminen, joka nimensä mukaisesti tähtää asunnon arvonnousuun. Arvonnousu strategia vaatii sijoittajalta kuitenkin pitkäjänteisyyttä, sillä arvonnousu tapahtuu usein pitkällä aikavälillä ja realisoituu vasta asunnon myyntihetkellä. Mikäli sijoittaja hankkii asunnon arvonnousun toivossa, tulee häneltä löytyä myös tarpeeksi alkupääomaa, sillä arvoasunnot sijaitsevat suurimmaksi osin kasvukeskusten parhailla sijainneilla ja ovat näin ollen luonnollisesti kalliita (Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022). Sijoitusasunnon arvonnousullakin on mahdollista saada hyvää tuottoa, mutta arvonnousuun luottamiseen liittyy myös riskejä, sillä asunnon sen hetkinen arvo määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan, jota on vaikea ennakoita.

Oheisessa Tilastokeskuksen taulukossa on havainnoillistettu vanhojen osakeasuntojen hintojen muutoksia vuodesta 2015 (0=2015) vuoteen 2021. Oheisesta taulukosta saa viitteitä siitä, mitä kaupunkoja asuntosijoittajan kannattaa suosia, mikäli tähtäimessä on asunnon arvonnousu.



KUVA 2. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat maaliskuussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa. (Tilastokeskus 2021)

2.3 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamista pidetään yleisesti ottaen riskiltään melko maltillisena sijoitusmuotona. Tästä huolimatta asuntosijoittamiseen liittyy myös erilaisia riskitekijöitä, joita tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostamista.

Asunnon sijaintiin liittyy ensinnäkin maantieteellisiä ja alueellisia riskejä, jotka liittyvät kyseisen kaupungin väestökehitykseen. Paikkakunnan laskusuhdanteisella väestökehityksellä on negatiivinen vaikutus myös asuntojen kysyntään ja asuntosijoittajan olisikin hyvä varautua tähän seuraamalla alueen väestökehitystä viime vuosien ajalta. Lisäksi suurten työllistäjien poistuminen alueelta voi vaikuttaa negatiivisesti alueen väestökehitykseen (Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022).

Taloyhtiön nykytilanne kannattaa selvittää perinpohjaisesti, sillä taloyhtiön suunniteltuihin remontteihin kuluu merkittävä summa rahaa. Näihin lukeutuvat esimerkiksi putkiremontit ja julkisivuremontit. Tästä syystä sijoittajan on ehdottoman tärkeää tutustua taloyhtiön 5-vuotissuunnitelmaan, josta selviää suunnitellut remonttikohteet. Asuntoa hankkiessa tulee huomioida taloyhtiöremonttien lisäksi myös asuntoon kohdistuvat remontit ja ennen ostopäätöstä kannattaa selvittää asunnon yleiskunto. Asunnon suurimmat remonttikohteet ovat usein keittiö ja kylpyhuone, joiden remontointiin kuluu pahimmillaan kymmeniä tuhansia euroja.

Mikäli asuntosijoittajan on tarkoitus vuokrata asuntoa, täytyy ottaa huomioon myös vuokralaiseen liittyvät riskit. Useimmiten asunnonvuokraus sujuu ongelmitta, mutta aina näin ei kuitenkaan ole.

Vuokralaiseen liittyy esimerkiksi vuokrasaamisiin liittyvät riskit, mikäli vuokralainen ei kykene maksamaan vuokria. Lisäksi asunnon kunto voi kärsiä vuokralaisen toimesta, mikäli asuntoa ei ylläpidetä tai vuokralainen pahimmassa tapauksessa rikkoo asunnon.

Asuntosijoittamiseen liittyy myös riskejä, jotka eivät ole sijoittajan itsensä hallittavissa. Esimerkiksi yleinen markkina voi muuttua maailmantilanteen mukana, jolla on väistämättä vaikutusta myös asuntomarkkinoihin. Samoin asuntosijoittamista koskeva lainsäädäntö voi muuttua, jolla on vaikutusta esimerkiksi verotukseen ja rahoittajiin (Asuntosalkunrakentaja, julkaisuaika tuntematon b). Lainsäädännöllä voidaan hallita esimerkiksi vastikkeiden vähennysoikeutta sekä pääomatuloverotusta.

3 AIRBNB

Airbnb on Yhdysvalloissa alkunsa saanut sovellus, joka kehitettiin alun perin tilapäistä asunnon vuokrausta varten. Sovelluksen avulla yksittäinen henkilö voi ilmoittaa asuntonsa tai muun vapaana olevan huoneistonsa vuokrattavaksi, useimmiten lyhytaikaiseen vuokrakäyttöön. Alun perin Airbnb:n kautta pystyi varaamaan vain asuinhuoneistoja, mutta valikoima on vuosien varrella laajentunut ja palvelun kautta on mahdollista vuokrata myös muita kohteita. Valikoima on laajentunut myös erilaisiin elämyksiin, joita majoittaja voi tarjota majoituksen yhteydessä. Asiakas voi sovelluksen kautta myös viestiä majoittajan kanssa ja vuokrauksen päättyessä antaa arvion majoituksesta. Tämä pätee myös vastavuoroisesti, eli majoittaja voi arvioida vuokralaisen. Majoittaja voi saavuttaa niin kutsutun supermajoittajan statuksen, mikäli hän on majoittanut tarpeeksi asiakkaita, ollut aktiivinen vastaamaan asiakkaan kysymyksiin sekä saanut riittävän hyvän arvosanan majoituksestaan (Airbnb, julkaisuaika tuntematon).

Airbnb on jakamistalouteen pohjaava yritys, jonka ideana on hyödyntää resursseja pidempikestoisesti lainaamalla tai vuokraamalla hyödykkeitä yhteiskäyttöön, tässä tapauksessa asuntoja (Suomen virallinen tilasto, 2022). Airbnb-majoitustoiminta on yleensä ympäristölle suotuisampaa, jos verrataan suuriin hotelliketjuihin. Erot syntyvät muun muassa Airbnb-majoituksen energiankulutuksesta, joka on huomattavasti maltillisempaa moneen suurempaan hotelliin nähden. Samoin Airbnb-kohteiden ruokahävikki pysyy paremmin hallittavissa.

3.1 Historia

Idea yrityksestä sai alkunsa vuonna 2007, kun kaksi opiskelijaa Brian Chesky ja Joe Gebbia päättivät kokeilla bed & breakfast tyylistä majoitusmuotoa majoittamalla vieraita olohuoneessaan ilmapatjalla. Alun perin idealla oli tarkoitus tienata ”muutama dollari”, mutta nykyään yrityksen arvo on noin 31 miljardia dollaria (Business insider, 2019). Tänä päivänä Airbnb toimii yli 100 000 eri kaupungissa maailmanlaajuisesti ja sovelluksella on yli 4 miljoonaa majoittajaa. Koko Airbnb:n olemassaolon aikana vierailijoita on kertynyt yli miljardi (Airbnb, julkaisuaika tuntematon).

3.2 Kilpailutilanne

Airbnb on haastanut monet kilpailevat majoituspalvelut tänä päivänä. Airbnb kohteiden etu esimerkiksi hotelleihin nähden tulee niiden monipuolisemmasta majoitustarjonnasta ja siitä, että Airbnb:n kautta on mahdollista varata omaan tarpeeseensa yksilöityjä majoitusratkaisuja. Airbnb-majoitus on myös kodikkaampi ratkaisu, koska asunnoista löytyy usein oma keittiö sekä erillinen makuuhuone, joita monet matkailijat arvostavat (Travel Freak, 2022). Edellä mainittujen seikkojen lisäksi Airbnb toimii myös erinomaisena keinona päästä tutustumaan lähemmin paikalliseen kulttuuriin ja ihmisiin (Voltti 2020, luku 1.).

Airbnb:lla on vaikutus vuokramarkkinoihin ja joissain maissa Airbnb vuokraaminen onkin tarkasti säänneltyä (Airbnb, julkaisuaika tuntematon). Airbnb toiminnan sääntelyyn on johtanut pääasiassa lyhytaikaisen vuokrauksen vaikutukset vuokramarkkinoihin sekä alueelliseen kehitykseen. Yhtenä ilmiönä mainitaan, että vuokranantaja voi yrittää häätää pidempiaikaisen vuokralaisen paremman

vuokratuoton toivossa, joita lyhytaikaiset vuokralaiset mahdollistavat. Toinen syy sääntelylle on rauhallisten asuinalueiden muuttuminen vilkkaiksi turistikohdeiksi (Investopedia 2022).

4 VUOKRATUOTTOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Sijoitusasunnon pitkäaikaiseen vuokratuottoon, sekä Airbnb-vuokrauksen tuottoon vaikuttavat tekijät eroavat toisistaan pääasiassa vuokrauksen keston takia. Vuokrauksen kesto ei kuitenkaan ole ainoa vuokratuottoon vaikuttava tekijä ja seuraavassa kappaleessa käydään läpi tarkemmin Airbnb-vuokrauksen sekä pidempiaikaisen vuokrauksen tuottoja.

Kappaleessa on havainnollistettu myös kaupunkitasolla tuottojen eroja ja käsitellään asunnon sijainnin, koon ja yleiskunnan vaikutuksia vuokratuottoihin tarkemmin. Airbnb-vuokrauksen ja pitkäaikaisen vuokrauksen kulurakenne on myös erilainen, johtuen vuokrauksen kestosta, joten kappaleessa käsitellään myös erilaisia kuluja.

4.1 Pitkäaikainen vuokratuotto

Asunnon sijaintia pidetään yhtenä tärkeimmistä, ellei jopa tärkeimpänä tekijänä vuokratuottoa ajatellen. Kysyntä ja tarjonta määrittelevät kuinka paljon ihmiset ovat valmiita maksamaan asunnosta vuokraa. Tämä tarkoittaa sitä, että suuremmissa kaupungeissa eli niin sanotuissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen korkean kysynnän vuoksi vuokrataso nousee automaattisesti korkeammalle kuin pienemmillä paikkakunnilla. Koulutusmahdollisuuksien sekä työpaikkojen keskittymisellä isoihin kaupunkeihin on myös selkeä vaikutus kysyntään.

Sijaintia voidaan tarkastella myös kaupungin sisäisesti, kuinka kaupunginosat vaikuttavat vuokratuottoon. Lähes poikkeuksetta kaupunkien keskusta-alueiden vuokra-asunnot ovat kysytyjä, koska palvelut ovat pääosin keskittyneet keskusta-alueille ja kulkuyhteydet muihin kaupunginosiin ovat paremmat. Kaupunginosalla voi olla myös tietynlainen maine ihmisten keskuudessa, jolla on vaikutusta kysyntään ja näin ollen vuokratuottoon. Maine voi syntyä yksittäisistä tapahtumista, joiden kautta ihmisille syntyy mielikuva kyseisestä alueesta (Suomen vuokranantajat, julkaisuaika tuntematon b). Valitettavan usein nimenomaan negatiiviset mielikuvat alueesta jäävät helposti ihmisten mieleen elämään.

Sijoitusasunnon vuokratuottoon vaikuttaa myös asunnon koko. Pienemmät asunnot ovat korkean kysynnän vuoksi tuottavampia kuin suuremmat. Asunnon tuottavuudessa kannattaa myös huomioida, että pienempi neliömäärä tuottaa myös suhteessa paremmin, kun tarkastellaan remonttikuluja tai yhtiövastikkeen määrää. Suuremmissa asunnossa tehtävät remontit ovat suhteessa huomattavasti kalliimpia verrattaessa asuntojen vuokratason nousuun (Sijoitusasunnot.com 2018).

Luonnollisesti myös asunnon kunto vaikuttaa merkittävästi vuokratuottoon. Etenkin tänä päivänä yhä useammat vuokralaiset pitävät minimivaatimuksena, että asunto on siistissä kunnossa. Vuokralaiset edellyttävät vuokra-asunnolta myös tietynlaista ”moderniutta” esimerkiksi pintamateriaalien ja värimaailman suhteen. Tämän takia esimerkiksi huonokuntoisen asunnon kunnostaminen vaikuttaa positiivisesti vuokratuottoon (Suomen vuokranantajat julkaisuaika tuntematon a).

4.2 Pitkäaikaisen vuokrauksen kulut

Sijoitusasunnon tuottavuudessa täytyy ottaa huomioon myös asunnon ylläpidosta ja vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Tämä on erittäin tärkeää etenkin, kun tähdätään pidempiaikaiseen kannattavuuteen. Sijoitusasuntoa hankkiessa tulee ottaa huomioon ensinnäkin taloyhtiölle maksettavat vastikkeet, joita ovat muun muassa yhtiövastike, joka pitää sisällään hoitovastikkeen ja mahdollisen pääomavastikkeen. Tämän lisäksi taloyhtiöllä voi olla muita mahdollisia erillisvastikkeita, joita ovat esimerkiksi laajakaistavastike ja vesivastike.

Vuokra-asunnon kuluihin lukeutuu myös aika, jonka asunto on tyhjiään. Hyvin usein asuntosijoittaja voi ajautua tilanteeseen, jolloin vuokra-asunnossa ei ole vuokralaisia. Asunnon tyhjiäänolo on toisaalta myös tervetullut ilmiö, koska jatkuvasti vuokralla oleva asunto antaa viitteitä siitä, että asunnon vuokrataso on liian alhainen markkinavuokraan nähden. Tämä ei ole pidemmällä aikavälillä kannattavuutta havittelevalle asuntosijoittajalle positiivinen ilmiö. Asunnon tyhjiään olo johtaa toisaalta myös asunnon uudelleen vuokraukseen, josta aiheutuu lisäkuluja, kuten esimerkiksi asunnon vuokrailmoituskulut sekä valokuvauskulut (Huru & Kaarto 2021 43-47).

Vuokra-asunnon tuottolaskelmasta tulee vähentää myös asunnon normaalista kulumisesta aiheutuvat remonttikustannukset, kuten lattia- ja seinäpintojen uusiminen. Lisäksi kodinkoneiden, kuten jääkaapin tai astiapesukoneen uusimisesta tai rikkoutumisesta aiheutuu väistämättä pidemmällä aikavälillä kustannuksia.

4.3 Airbnb-tuotto

Airbnb:n osalta vuokratuottoon vaikuttavat osittain erilaiset tekijät kuin pidempiaikaiseen vuokraukseen johtuen vuokrauksen lyhytkestoisuudesta. Tässä osiossa perehdytään tarkemmin Airbnb:n kautta vuokrattavan asunnon tuottoon ja siihen vaikuttaviin taustatekijöihin.

Asunnon sijainnilla on erittäin suuri vaikutus myös Airbnb:n kautta saatavaan tuottoon. Tuotoissa on merkittäviä eroja, sillä pääasiallisesti suuremmissa kaupungeissa tuotto on suurempaa vuokrauksen volyymin ollessa suurempi aivan kuten pitkäaikaisessa vuokrauksessa. Airbnb:n kautta saatava vuokratuotto eroaa kuitenkin pidempiaikaisen vuokrauksen tuotoista siten, että tietyillä pienemmällä paikkakunnilla Airbnb asuntojen kysyntä voi olla suurta, mikäli paikka on matkailijoiden keskuudessa kovassa kysynnässä. Tällaisesta tyypillisiä esimerkkejä ovat Lapissa sijaitsevat kohteet, joissa luonto ja hiihtokeskukset houkuttelevat paljon turisteja (Voltti 2020, luku 2.).

Sesonki on merkittävä Airbnb-vuokratuottoon vaikuttava tekijä. Asunnon vuokratuotot vaihtelevat huomattavasti sesongin mukaan, koska tiettyinä kausina suuret tapahtumat tai vuodenajat tuovat paljon asiakkaita paikkakunnalle. Tästä syystä esimerkiksi Lapissa talvikuukaudet nostavat merkittävästi kuukausikohtaista keskimääräistuottoa, joka voi nostaa pienillä paikkakunnilla keskimääräisen Airbnb-vuosituoton jopa korkeammaksi kuin suurissa kaupungeissa. Suuremmissa kaupungeissa kesäkuukaudet ovat pääasiallisesti sesonkiaikaa, koska suuret tapahtumat, kuten festarit, urheilutapahtumat ja messut vetävät paljon ihmisiä kaupunkiin ja kysyntä on suurempaa. Tämä johtaa siihen, että myös tuotto on näinä kuukausina suurempi, koska vuokrahinnan voi hinnoitella korkeammaksi (Voltti 2020, luku 2.).

4.4 Airbnb-kulut

Kulut sijoitusasunnon vuokraamisesta Airbnb:n kautta eroavat monessa mielessä pitkäaikaisen vuokra-asunnon kuluista. Mikäli tarkoituksena on hankkia sijoitusasunto täysin Airbnb-vuokraus tarkoitukseen, tulee ottaa huomioon kattavammin asioita.

Ensinnäkin asunnon kalustaminen tulee olemaan merkittävä menoerä, koska Airbnb asunnon kysyntää lisää viihtyisäksi kalustettu asunto. Asunnon kalustamisessa kannattaa suosia suurta käyttäjäkuntaa visuaalisesti miellyttäviä ratkaisuja ja osa majoittajista käyttää myös sisustussuunnittelijan palveluja. Kalustamiseen käytettävissä investoinnissa puhutaan tuhansista euroista, kuten myös Voltti kirjassaan toteaa ”Tyhjän kaksion kalustus ja sisustaminen hyvännäköiseksi, viihtyisäksi ja toimivaksi on maksanut omalla kohdallani 4000 – 5000 €/asunto. Hintahaarukka vaihtelee kuitenkin haastattelemieni majoittajien osalta noin 1000 – 700 €/asunto” (Voltti 2020, luku 2.).

Asunnon kalustamisen lisäksi laskelmissa tulee ottaa huomioon eri kulutustavarat. Airbnb:n kautta vuokratessa astioiden kulumiselta ja rikkoutumiselta ei voida välttyä. Samoin tarvikkeet, kuten pyyhkeet ja petivaatteet tulee uusia säännöllisin väliajoin (Voltti 2020, luku 2.).

Airbnb vuokrausten välissä tehtävälle omalle työpanokselle tulee myös laskea erillinen kustannus. Vuokrausten välissä asunto täytyy siivota uudelleen ja vaihtaa liinavaatteet puhtaisiin, jotka tulee vielä pestä ennen vaihtoa. Samoin asunnon esittely ja avainten luovutus vievät omaa aikaa merkittävästi.

4.5 Vuokratuottojen vertailu

Seuraavaksi esitellään asuntojen vuokratuottojen eroavaisuutta kaupunkikohtaisesti. Airbnb tuottojen vertailu tehtiin tarkastelemalla kymmenen Suomen väkiluvultaan suurimman kaupungin välillä. Vuokra-asuntojen osalta mukaan on valittu vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto tarkoittaa sitä, ettei asunnon vuokraamisen edellytyksenä ole varallisuusrajoituksia tai kiireellisyysluokitusta. Vuokra-asunnoissa on huomioitu yksiöt, kaksiot sekä kolmiot ja tätä suuremmat asunnot. Airbnb asuntojen osalta tutkimuksessa on huomioitu asunnot sekä yksittäin vuokrattavat huoneet.

Vuokra-asuntojen vuokratuotot on laskettu vuodelta 2022. Asuntojen vuokratuotto on laskettu ottamalla, jokaisen vuosineljänneksen mediaanivuokra, josta on laskettu keskiarvo. Käytin vuokrien mediaania, koska se oli työtä varten optimaalisin vaihtoehto tilastokeskuksen tarjoamista tunnusluvuista. Airbnb asuntojen tuotto on laskettu suoraan viimeisen vuoden ajalta.

Kaupunkien vuokratuoton sekä Airbnb tuoton vertailussa käy selkeästi ilmi, että Airbnb:n kautta vuokrattavat asunnot tuottavat paremmin kuin vuokra-asunnot. Ainoa poikkeus tähän on Vantaa, jossa pitkäaikainen vuokratuotto on Airbnb tuottoa korkeampi.

Kaupunkien välillä on huomattavissa selkeitä eroavaisuuksia. Tilastojen mukaan Kuopio on selkeästi kärjessä, jos verrataan yksistään tuottoja. Kuopiossa keskimääräinen Airbnb-tuotto on viimeisen vuoden aikana ollut 1644 euroa, kun pitkäaikainen vuokratuotto on ollut noin 734 euroa. Vantaalla ja Espoolla sen sijaan ei ole merkittäviä eroavaisuuksia Airbnb tuoton ja pitkäaikaisen vuokratuoton välillä.



KUVA 3. (AIRDNA julkaisuaika tuntematon.) (Tilastokeskus julkaisuaika tuntematon.)

5 ASUNTOSIJOITTAJAN TUNNUSLUKUJA

Asuntosijoittajan kannattaa seurata asuntojensa tuottoa puhtaasti lukujen perusteella. Mikäli asuntoja on useita, on erittäin tärkeää, että asuntojen tuottoja seurataan numeraalisesti toiminnan kannattavuuden kannalta. Tätä varten asuntosijoittajan kannattaa hyödyntää tunnuslukuja, joiden avulla pystytään seuraamaan asunnon toteutunutta tuottoa sekä kertynyttä pääomaa.

5.1 Bruttovuokratuotto

Bruttovuokratuotto on sijoittajan asunnosta saama vuokratuotto, josta ei ole vielä vähennetty ylläpito- ja korjauskuluja. Bruttovuokratuotosta on kuitenkin vähennetty hoitovastikkeet. Bruttovuokratuotto käsitettä voi laajentaa laskemalla kohteelle potentiaalisen bruttovuokratuoton, joka on paras mahdollinen asunnosta saavutettava vuokratuotto. Potentiaalisessa bruttovuokratuotossa on kyse ideaalitulanteesta, jossa asunto pysyy vuokrattuna ympäri vuoden eikä yhdeltäkään kuukaudelta jää vuokria saamatta.

	Potentiaalinen Bruttovuokratuotto
-	Asunnon tyhjänä oloaika
-	maksamattomat vuokrat
	<hr/>
=	Bruttovuokratuotto

5.2 Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto on bruttovuokratuottoa tarkempi mittari ja nettovuokratuottoa pidetäänkin yhtenä asuntosijoittajan tärkeimmistä tunnusluvuista. Nettovuokratuotto mittaa kannattavuutta vuoden aikana. Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä bruttovuokratuotosta ylläpitokulut, korjauskulut sekä muut kulut. Muihin kuluihin lukeutuvat esimerkiksi vuokranantajan vakuutukset ja mahdolliset erillisvastikkeet.

	Bruttovuokratuotto
-	Ylläpitokulut
-	Korjauskulut
-	Muut kulut
	<hr/>
=	Nettovuokratuotto

5.3 Vuokratuottoprosentti

Vuokratuottoprosentilla ilmoitetaan vuoden aikana saavutetut vuokratuotot prosentuaalisesti. Vuokratuottoprosentti saadaan selville jakamalla nettovuokratuotto asunnon hankintamenolla, varainsiirtoveron määrällä sekä remonttikulujen määrällä, jonka jälkeen osamäärä kerrotaan sadalla.

$$\text{Vuokratuotto \%} = \frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Velaton hinta + varainsiirtovero + remontit}} * 100$$

5.4 Kassavirta

Asuntosijoittamisessa kassavirta kuvaa, kiteytettynä sitä kuinka paljon asunto tuottaa suhteessa sen menoihin. Kassavirta poikkeaa vuokratuotosta siten, että se ottaa huomioon myös rahoitusmenot, kuten lainan lyhennykset ja lainojen korot. Tuottavuuden kasvattamiseksi asuntosijoittajan tulisi pyrkiä pitämään kassavirta positiivisena. Positiivisen kassavirran luomista edesauttaakin asunnon ostaminen alle markkinahinnan sekä neuvottelemalla lainalleen mahdollisimman pitkä laina-aika.

	Nettovuokratuotto
-	Lainan lyhennys
-	Lainan korot
-	Taloyhtiölainojen kirjanpidossa tuloutettavat vastikkeet
-	Taloyhtiölainojen kirjanpidossa rahastoitavat vastikkeet
-	Perusparannusmenot
=	Kassavirta ennen veroja

5.5 ROI (Return On Investment)

Asuntosijoittajan tunnuslukuihin lukeutuu myös ROI, joka tulee englannin kielen sanoista Return On Investment. ROI-tunnuslukua käytetään mittaamaan sijoituksen tuottoa suhteessa sijoitettuun omaan pääomaan. Sijoituksen tuotto ottaa huomioon kassavirran, asunnon arvonnousun ja lainan lyhennykset, jotka merkitään viivan yläpuolelle, joten ROI-tunnusluvun avulla saadaan selvitettyä vapautuvan vakuusarvon eli nettovarallisuuden kasvu. ROI-luvun kaavassa viivan alapuolella käytetään asuntoon sijoitettua omaa pääomaa.

Halutessaan asuntosijoittaja voi laskea ROI:n tueksi myös ROE-tunnusluvun (Return Of Equity), joka eroaa ROI-tunnusluvusta siten, että viivan alapuolella käytetään asuntoon sijoitettua pääomaa, johon lisätään asunnon jo kerryttämä pääoma eli lainanlyhennykset ja arvonnousu. Tämä tarkoittaa

sitä, että tunnusluku huomioi asunnon jo tuottaman pääoman. Viivan yläpuolelle merkitään sijoituksen tuotto, kuten ROI-tunnusluvussa.

$$\text{ROI} = \frac{\text{Sijoituksen tuotto}}{\text{Sijoitettu oma pääoma}}$$

(Huru & Kaarto 2021, 64)

6 AIRBNB-KOHDE KUOPION KESKUSTASSA

6.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena oli verrata Airbnb-vuokrauksen tuottoja pidempiaikaisen vuokrauksen tuottoihin. Tutkimuksen kohteena on Kuopion keskustassa sijaitseva asuinhuoneisto, jota on vuokrattu Airbnb:n kautta sekä pitkäaikaisesti. Tutkimuksessa selvitetään esimerkkitapauksen osalta tuottolaskelmat, kuten vuokratuotto, kassavirta sekä oman pääoman tuotto.

6.2 Tutkimusmenetelmä

Vuokratuottojen vertailu tehtiin aiempiin tilastotuihin vuokratuottoihin pohjaten, joten tästä syystä työn tutkimusmenetelmäksi valikoitui laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimustapa. Laadullinen tutkimus pyrkii selvittämään tutkittavan asian syvempiä merkityksiä sen sijaan, että tutkimuksen tulosta pyrittäisiin yleistämään suureen joukkoon. Tämän lisäksi työssä on käytetty erilaisia tiedonkeruumenetelmiä, jotka ovat laadulliselle tutkimukselle ominaisia. Työ identifioituu laadulliseksi tutkimukseksi myös siinä mielessä, että työ on tehty empiiristen aineistojen, kuten tekstien, haastatteluiden sekä tilastojen pohjalta (Juhila, julkaisuaika tuntematon).

Tutkimusmenetelmää tarkemmin kuvailtuna kyseessä on laadullinen tapaustutkimus, joka tarkoittaa sitä, että kyseessä on yksittäinen tapaus, eli tässä tapauksessa verrataan Kuopion keskustassa sijaitsevan sijoitusasunnon pidempiaikaista vuokratuottoa Airbnb:n kautta saatavaan tuottoon. Työ identifioituu tapaustutkimukseksi myös siltä osin, että kyseessä on teoriaosuuden ja sijoitusasunnon tuottovertailun muodostama yhteinen kokonaisuus (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006).

6.3 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen toteutukseen käytettiin aineistonkeruumenetelmänä valmiita dokumentteja ja aineistoja eli sekundääriaineistoja. Valmiit dokumentit olivat potentiaalisin tapa kerätä tietoa työn teoriaosuuteen. Dokumentit käsittivät muun muassa verkkolähteistä saatavaa tilastotietoa, kirjallisuutta ja haastattelemalla kerättyä tietoa. Tiedot Airbnb:n keskimääräisistä kuukausituotoista haettiin Airdna-sivustolta. Airdna on tietokanta, josta löytyy maailmanlaajuisesti Airbnb asuntojen kuukausituotot kaupungeittain. Vuokra-asuntojen osalta tieto haettiin Tilastokeskuksen verkkosivustolta, joka tarjoaa Suomen laajuisesti vuokra-asuntojen tuotot viimeisen 12 kuukauden ajalta. Vertailukohteina on käytetty kaiken kokoisia Airbnb asuntoja. Vuokra-asunnoista otantaan on otettu mukaan yksiöt, kaksiöt, kolmiot ja tätä suuremmat asunnot.

Kuopion sijoitusasunnon vuokratuotot ja kulut on saatu haastattelemalla Airbnb-vuokrausta Kuopion alueella harjoittavalta asuntosijoittajalta. Haastattelumenetelmänä on käytetty puolistrukturoitua haastattelua, koska haastattelun teema oli määritetty etukäteen, mutta kysymyksiä ja kysymysten asettelua ei ole ennalta määrätty (Hyvärinen, Suoninen & Vuori julkaisuaika tuntematon). Asuntosijoittaja on pitänyt asuntoa vuokrattavana Airbnb:n kautta satunnaisesti eikä kyse ole ammattimaisesta toiminnasta. Esimerkkitapauksessa sijoitusasunnon Airbnb tuotto on laskettu heinäkuun 2022 vuokraustietojen perusteella.

6.4 Kohde Kuopion keskustassa

Työhön valikoitui esimerkki tapaukseksi Kuopion keskustassa sijaitseva kerrostaloasunto, jota on vuokrattu Airbnb:n kautta kuin myös pitkäaikaisesti. Tiedot asunnon vuokraamiseen liittyen on saatu haastatteleamalla asunnon omistajaa. Kyseessä on 61 neliön kokoinen kaksio vuonna 1985 rakennetussa kerrostalossa. Asunto on ostettu alkuperäiskunnossa, mutta remontoitu jälkeenpäin.

Asunnon ollessa pidempiaikaisesti vuokrattavana vuokrana on pidetty 900 euron kuukausivuokraa, joka määräytyy yleisen markkinatilanteen kysynnän mukaisesti. Airbnb:n yöhintana on pidetty 95 euroa yöltä. Kyseinen 95 euron yöhintaa koskee yhtä yöpyjää ja Airbnb:n yöhintaan lisätään jokaista lisäyöpyjää kohden 20 euron lisäsumma. Tämän lisäksi jokaisen majoituksen yhteydessä asiakkaalta peritään myös 20 euron suuruinen siivousmaksu. Keskimäärin kuukauden aikana varaukset tehtiin 3 henkilölle, mikä tarkoittaa 135 euroa yöltä. Henkilömäärä on laskettu keskimäärin siksi, että tuotto-laskelmaa varten saadaan vakioitu yöhintaa. Tämän lisäksi Airbnb käyttää älykästä hinnoittelua, joka määrää asunnon yöhinnan kysynnän mukaan. Tämä ominaisuus hinnoittelee yöhinnan esimerkiksi suurten tapahtumien aikana korkeammaksi, joten yöhintaa voi vaihdella. Tuotto on laskettu vakio yöhinnalla samasta syystä kuin henkilömääräkin, jotta saadaan laskelmaa varten vakioitu arvo. Asunto ei ole ollut täysipäiväisesti Airbnb:n kautta vuokrattavana, joten tutkimuksessa Airbnb tuotto on laskettu heinäkuulta 2022, jolloin asunto on ollut vuokrattuna 15 yötä kuukaudesta. Asunnon minimi vuokra-aikana on pidetty kaksi yötä ja keskimäärin kuukauden aikana varaukset tehtiin kolmelle yölle. Tämä tarkoittaa sitä, että Airbnb:n kuukauden vuokratuotoksi muodostui 15 x 135 euroa eli 2025 euroa kuukaudessa. Siivousmaksuista kertyi 5 x 20 eli yhteensä 100 euroa ja siivousmaksu on sisällytetty kuukausivuokraan. Hoitovastike asunnossa on 225 euroa kuukaudessa eli vuokratuotosta vähennettäessä hoitovastike saadaan selvitettyä asunnon bruttovuokratuotto kuukausitasolla, joka on 1900 euroa. Pidempiaikaisessa vuokrauksessa bruttovuokratuotoksi muodostuu hoitovastikkeen jälkeen 675 euroa.

Asunnon siivous- ja ylläpitokulut on laskettu hinnoitteleamalla omalle työlle hinta, koska erillistä siivouspalvelua ei ole käytetty. Oman työn tuntihinta on asetettu 50 euroon, koska summa vastaa sitä kuinka paljon keskimäärin ulkopuolisten palvelujen käyttö maksaisi. Asunnon ylläpitokuluihin kuuluu muun muassa pyykinpesu ja liinavaatteiden vaihto, jotka tulee luonnollisesti tehdä jokaisen asiakkaan jälkeen. Edellä mainittuihin toimenpiteisiin kului siivouksen osalta aikaa noin 5 tuntia ja pyykinpesuun noin 2,5 tuntia, kuukaudessa. Erilaisiin siivoustarvikkeisiin kuluu kuukauden aikana noin 20 euroa. Asunnon ylläpitokuluihin menee siis kuukauden aikana siivouksen osalta 5 x 50 eur ja pyykinpesun osalta noin 2,5 x 50 eur. Siivoustarvikkeisiin kuluu rahaa noin 20 euroa eli yhteensä siivouskulut ovat 395 euroa. Pidempiaikaisessa vuokrauksessa siivouskuluja ei ole. Airbnb-vuokrauksessa tulee huomioida myös muut ylläpitokulut, joihin kuuluu sähkö- ja vesimaksut. Sähkösäntä on kuukaudessa kiinteät 40 euroa, vesimaksu on keskimäärin 30 euroa kuukaudessa. Pidempiaikaisessa vuokrauksessa sähkö- ja vesimaksu jää vuokralaisen maksettavaksi.

Muihin kuluihin lukeutuu aika, joka käytetään esimerkiksi asiakkaan kanssa viestimiseen ja avainten toimittamiseen. Kuukauden aikana tähän kuluu aikaa noin 2 tuntia, joten oman työn kustannukseksi muodostuu 100 euroa. 1900 euron bruttovuokratuotosta vähentämällä asunnon ylläpitokulut eli

sähkö- vesi- ja siivouskulut saadaan selville asunnon Airbnb-nettovuokratuotto eli 1335 euroa. Pitkäaikaisessa vuokrauksessa nettovuokratuotoksi muodostuu 675 euroa.

Kassavirtatuoton selvittämiseksi tarvitaan vielä asunnon rahoitusmenot, kuten lainan lyhennys- ja korkomenot. Asunnon hankintahinta on ollut 145500 euroa ja asuntoon on otettu lainaa 80 % hinnasta, eli 116400 euroa, jolloin sijoitettu oma pääoma on ollut 29100 euroa. Lainan maksuaika on 20 vuotta ja kyseessä on kiinteä tasaerälaina, joten lainan lyhennys on kuukautta kohden 485 euroa. Lainan korko on 12 kuukauden euribor + 1 % marginaalikorko. Lainan tarkistuspäivä on 1.6, joten työhön on laskettu vuoden 2021 ja vuoden 2022 keskimääräinen korko. 12 kuukauden Euribor ja marginaalikorko olivat vuonna 2021 0,51 % ja vuonna 2022 1,417 %, joten keskimääräiseksi vuosikorkoksi saadaan tällöin 0,9635 % (Suomen Pankki 2023). Asuntolaina on otettu 1.6.2020, joten lainaa on jäljellä vuoden 2022 heinäkuussa noin 104 275 euroa, näin ollen vuosikohtaiset korkomenot jäljellä olevasta lainasummasta ovat noin 1005 euroa, mikä tarkoittaa kuukausikohtaiseksi korkomenoksi noin 84 euroa.

Oheisessa taulukossa on havainnoillistettu asunnon pitkäaikaisen vuokratuoton ja Airbnb-vuokrauksen tuottojen vertailua. Näin ollen rahoitusmenot vähennettäessä nettovuokratuotosta saadaan kassavirraksi 766 euroa kuukautta kohden, kun taas pitkäaikaisessa vuokrauksessa kassavirraksi saadaan 106 euroa.

Taulukko 1. Sijoitusasunto Kuopio keskusta

Sijoitusasunto Kuopio keskusta			
Vuokratuotto		Airbnb tuotto	
+	Kuukausivuokra	900	2125
-	Hoitovastike	225	225
Bruttovuokratuotto		675	1900
-	Ylläpitokulut		
-	- Sähkö		40
-	- Vesi		30
-	- Siivouskulut		395
-	Muut kulut		100
Nettovuokratuotto		675	1335
-	Lainan lyhennys	485	485
-	Lainan korot	84	84
Kassavirta ennen veroja		106	766

Vuokratuottolaskelman lisäksi työssä on havainnollistettu myös sijoitetun oman pääoman tuottoa verrattuna sijoituksen tuottoon. Tätä varten työssä on laskettu sijoitusasunnon ROI-tunnusluku. ROI eli Return on Investment vertaa asuntoon sijoitetun oman pääoman tuottavuutta muun muassa asunnon kassavirtaan ja lainan lyhennyksiin nähden. Edellä mainittuja tunnuslukuja laskiessa voidaan ottaa huomioon myös asunnon arvonnousu, mutta tähän ei löytynyt yksiselitteistä vastausta, joten sitä ei ole huomioitu. ROI- tunnusluku on saatu laskemalla yhteen vuotuinen kassavirta ja vuoden aikana maksettavat lainan lyhennykset, jonka jälkeen yhteenlaskettu summa on jaettu sijoitella omalla pääomalla. Kassavirta on laskettu sillä oletusarvolla, että se pysyy samana vuoden jokaisena kuukautena, vaikka on erittäin optimistista olettaa, että kassavirta pysyy läpi vuoden heinäkuun tasolla.

Sijoitusasunto Kuopio keskusta		
	Vuokraus	Airbnb
Sijoitettu oma pääoma	29100	29100
Lainan lyhennykset	5820	5820
Kassavirta	1272	9192
ROI	24,4 %	51,6 %

6.5 Johtopäätökset

Työn ensisijaisena tavoitteena oli havainnollistaa, kuinka Airbnb:n kautta tapahtuva vuokraustoiminta eroaa pidempiaikaisesta vuokraustoiminnasta tuottojen osalta. Työn ensimmäinen merkittävä havainto oli, kuinka erilainen kysyntä Airbnb asuntoihin kohdistuu vuokra-asuntoihin verrattuna. Kysynnän erot selittyvät vuokrauksen kestolla. Molemmissa tapauksissa kasvukeskuksissa sijaitsevat asunnot osoittautuivat suosituiksi vuokrakohteiksi, mutta Airbnb:n kautta vuokrattaessa myös pienemmillä paikkakunnilla voi kohdistua suurta kysyntää asuntoihin. Pienemmillä paikkakunnilla kysyntä selittyy vetovoimaisilla tekijöillä, kuten luonto ja tapahtumat, jotka houkuttelevat turisteja lyhyeksi ajaksi paikkakunnalle, mutta pidempiaikaiseen vuokraukseen vastaavanlaista kysyntää ei ole.

Tuottolaskelmaa tulkittaessa voidaan jo melko nopealla johtopäätöksellä todeta, että Airbnb:n kautta tapahtuva vuokraustoiminta on selkeästi tuottavampaa. Vuokraustavat eroavat toisistaan kuitenkin siten, että Airbnb:n kautta asuntoa vuokratessa täytyy olla valmis tekemään enemmän töitä juuri siivouksen ja käytännön asioiden, kuten viestinnän ja avaimien toimituksen osalta. Airbnb:n kautta vuokrattaessa olisi ollut tutkimuksen esimerkitapauksen osalta mahdollisuus vielä korkeampiinkin tuottoihin, mutta tämä vaatii asuntosijoittajalta myös enemmän aikaa hoitaa asunnon vuokraukseen

liittyviä toimenpiteitä ja monella päivätyöläisellä tätä mahdollisuutta ei välttämättä ole. Haastatellakseni kuopiolaista asuntosijoittajaa tämä kävi ilmi, koska Airbnb varauksia olisi tullut enemmänkin, mutta rajallisen käytössä olevan ajan vuoksi hän joutui sulkemaan asunnon varauskalenterin. Airbnb:n kautta vuokratessa asuntoa saavutetaan myös parempi tuotto sijoitetulle pääomalle, kuten vuoden 2022 ROI tunnusluku kertoo, sijoitetun pääoman tuotto on 53,6 prosenttia, kun taas pidempiaikaisesti vuokratessa pääoman tuotto on 21,5 prosenttia.

Realistisen asuntosijoittajan kannattaa ottaa huomioon myös vuokratoiminnasta maksettavat verot, joita ei tässä työssä ole huomioitu. Vuokratoimintaa verotetaan pääomatulona, joka tarkoittaa 30 % 30000 euroon saakka ja 34 % 30000 euroa ylittävältä osuudelta.

Pidän itse Airbnb-vuokrauksen mahdollisuutta positiivisena ilmiönä mitä tulee asunnon vuokraukseen. Airbnb mahdollistaa yksityisille henkilöille vuokraustavan, jolla he pääsevät itse vaikuttamaan omaan vuokratuottoon riippuen siitä, kuinka paljon työtä he ovat valmiita tekemään. Tämän voi nähdä positiivisena ilmiönä myös majoittujille, kun paikkakunnille muodostuu enemmän majoitustarjontaa ja heillä on mahdollisuus varata juuri omaan tarpeeseen räätälöityjä vaihtoehtoja.

Opinnäytetyön eettisyys ja luotettavuus toteutuivat sillä pidin huolen, että työssäni haastateltavan yksityisyyden suoja säilyy. Yksityisyyden suojan säilyttämiseksi työ on tehty varmistaen, ettei tietoja voida yksilöidä kehenkään henkilöön. Lisäksi työssä on huolehdittu, että tietopohja on luotettavaa ja lähteistä on tehty lainaukset oikeaoppisella tavalla.

7 POHDINTA

Opinnäytetyöprojekti saatiin vietyä päätökseen yleisesti ottaen melko sujuvasti siihen nähden mitä alkuun odotin. Ennen työn aloittamista kysymyksiä herätti, kuinka saada opinnäytetyö tehtyä päivätyön ohella laadukkaasti, koska aihe oli itselleni melko uusi. Tein kuitenkin heti alkuun työlle selkeän aikataulutuksen ja "välietapit" joiden puitteissa pysyttiin. Aloitin työn tekemisen tammikuussa ja työ valmistui huhtikuuhun mennessä. Myös selkeä suunnitelma siitä, millainen työn sisältö tulee olemaan, tehtiin ennen työn aloittamista. Työn sisältö tuotti kuitenkin yllätyksiä, joihin en osannut varautua ennen aloittamista. Suurimmat yllätykset tulivat muun muassa sen osalta, kuinka saadaan tuottolaskelmiin vakioidut luvut, joiden perusteella laskelmat tehtiin, koska tuottoihin ja kuluihin vaikuttaa useampia eri tekijöitä.

Työn aikana opin erittäin paljon asuntosijoittamisesta ja siihen vaikuttavista tekijöistä, vaikka aihe oli entuudestaan melko tuntematon. Työn aikana selkeytyi hyvin asuntosijoittamisen olemassa olevat eri strategiat, joihin pääsi perehtymään tarkemmin. Tämän lisäksi pääsin syventymään mitä kaikkea Airbnb vuokraus vaatii. Opin myös enemmän Airbnb- ja pitkäaikaisen vuokratuoton eroavaisuuksista toisiinsa nähden.

Työ on ollut merkittävä myös oman ammatillisen kasvun kannalta, koska työ vaati itseltä selkeää oman ajankäytön hallintaa ja suunnitelmallisuutta, jotta projekti saatiin määräajassa valmiiksi. Etenkin ajankäytön hallinta on erittäin tärkeää työelämää ajatellen esimerkiksi projektityöskentelyn kannalta. Työn analyysiosion kautta pääsi myös perehtymään hyvin asuntosijoittajan tunnuslukuihin, jotka ovat olennainen osa taloudellisen ajattelun kehittymistä.

Kaiken kaikkiaan pidän työtäni onnistuneena, koska tavoitteeseen päästiin ja aikataulussa pysyttiin. Pidän työtäni onnistuneena myös siksi, että työn aihe oli vuokratuottojen vertailu ja vertailulaskelmat onnistuivat.

8 LÄHTEET

Airbnb julkaisuaika tuntematon a. About us. Verkkajulkaisu. <https://news.airbnb.com/about-us/>. Viitattu 7.2.2023

Airbnb julkaisuaika tuntematon b. Mitä oikeudellisia ja sääntelyyn liittyviä kysymyksiä minun tulisi ottaa huomioon ennen Airbnb-sivuston kautta majoittamista. Verkkajulkaisu. <https://www.airbnb.fi/help/article/376>. Viitattu 7.2.2023

Airbnb julkaisuaika tuntematon c. Näin sinusta voi tulla supermajoittaja. Verkkajulkaisu. <https://www.airbnb.fi/help/article/829>. Viitattu 7.2.2023

Asuntosalkunrakentaja julkaisuaika tuntematon a. Asuntosijoittaminen vuonna 2023 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Verkkajulkaisu. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>. Viitattu 8.2.2023

Asuntosalkunrakentaja julkaisuaika tuntematon b. Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2023. Verkkajulkaisu. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 18.2.2023

Asuntosalkunrakentaja julkaisuaika tuntematon c. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 – Uudiskohteet. Verkkajulkaisu. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>. Viitattu 8.2.2023

Asuntosalkunrakentaja julkaisuaika tuntematon d. Flippaus – Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Verkkajulkaisu. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>. Viitattu 8.2.2023

Asuntosijoittaja, 2023. Haastattelu 12.2.2023

Business Insider 2019. How 3 guys turned renting air mattresses in their apartment into a \$31 billion company, Airbnb. Verkkajulkaisu. <https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2?r=US&IR=T>. Viitattu 7.2.2023

Euro ja talous 2022. Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Verkkajulkaisu. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kavussa/>. Viitattu 7.2.2023.

Huru, Harri & Kaarto, Marko 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloefekti: Kuinka nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista? (1. painos.). KM Growth Oy.

Hyvärinen, Matti & Suoninen, Eero & Vuori, Jaana. Haastattelu. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsi-kirja. <https://www.fsd.tuni.fi/palvelut/menetelmaopetus/>. Viitattu 28.3.2023

Investopedia 2022. Top Cities Where Airbnb Is Legal or Illegal. Verkkajulkaisu. <https://www.investopedia.com/articles/investing/083115/top-cities-where-airbnb-legal-or-illegal.asp>. Viitattu 7.2.2023

Juhila Kirsi julkaisuaika tuntematon. Laadullisen tutkimuksen ominaispiirteet. Verkkajulkaisu. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/mita-on-laadullinen-tutkimus/laadullisen-tutkimuksen-ominaispiirteet/>. Viitattu 11.3.2023

Kempas, Karla & Tegelberg, Veera 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi: Asuntovarallisuuden uusjako. Vastapaino.

Lehtipuu, Unna. & Uotila, Tellervo. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Helsinki: Alma Talent.

Lehto julkaisuaika tuntematon. Asunnon flippaus. Verkkajulkaisu. <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/asunnon-ostaminen/flippaus/>. Viitattu 1.3.2023

Saaranen-Kauppinen & Puusniekka. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkajulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus>. Viitattu 16.03.2023

Sijoitusasunnot.com 2018. Hyvät, pahat ja rumat neliöt – Minkä kokoinen sijoitusasunto kannattaa ostaa. Verkkajulkaisu. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-koko/>. Viitattu 18.2.2023

Suomen Pankki 2023. Euribor korot. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborokorot_pv_chrt_fi/. Viitattu 30.3.2023

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestön tieto- ja viestintätekniikan käyttö. Jakamistalous. Helsinki: Tilastokeskus. Verkkajulkaisu. https://www.stat.fi/til/sutivi/2019/sutivi_2019_2019-11-07_kat_004_fi.html. Viitattu: 7.2.2023

Suomen vuokranantajat julkaisuaika tuntematon a. Asunnon kunto ja remontit. Verkkajulkaisu. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/asunnon-kunto-ja-remontit/>. Viitattu 18.2.2023

Suomen vuokranantajat julkaisuaika tuntematon b. Asuntosijoittaminen – Sijainti. Verkkajulkaisu. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/sijainti/>. Viitattu 18.2.2023

Travel Freak 2022. Airbnb vs. Hotels: Which One is Better (and Cheaper). Verkkajulkaisu <https://travelfreak.com/airbnb-vs-hotel/>. Viitattu 7.2.2023

Voltti, Joonatan 2020. Airbnb - ansaitse asunnollasi: Takuuvarma malli miten tienaat asunnolla, mökillä tai vierashuoneella: koottuna yli 20 eri majoittajalta aina opiskelijasta eläkeläiseen (1. painos.). Voltti & Voltti Publishing.