



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

VILLE VIRTANEN

# **Asuntosijoittamisen kannattavuuden ajankohtaiset tekijät vuonna 2024**

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA  
2024

## TIIVISTELMÄ

Virtanen, Ville: Asuntosijoittamisen kannattavuuden ajankohtaiset tekijät vuonna 2024

Opinnäytetyö, AMK

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Helmikuu 2024

Sivumäärä: 57

Opinnäytetyössä tutkittiin asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia ajankohtaisia tekijöitä. Opinnäytetyön aiheen valintaan ovat vaikuttaneet muun muassa mediassa esillä olleet asuntomarkkinoiden haasteet, korkea inflaatio, korkeat korkotasot ja asuntokaupan heikentyminen. Taustalla aiheen valintaan ovat vaikuttaneet pitkään jatkuneet matalien korkotasojen ajat ja toimintaympäristön muutos, kun korot ovat nousseet. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitkä ovat asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät, ja mikä on asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymä. Työ tehtiin yksityisen pienasuntosijoittajan näkökulmasta ja työssä käytettiin kvalitatiivisen ja kvantitatiivisen tutkimuksen yhdistelmää.

Työn teoriaosuus aloitettiin tutkimalla asuntosijoittamista yleisellä tasolla. Teoriaosuudessa selvitettiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia sekä keinoja niiden toteutumisen ehkäisemiseksi. Teoriaosuudessa käytiin läpi kattavasti asuntosijoittamiseen liittyviä verotuksellisia asioita sekä pyrittiin selvittämään ajankohtaiset verotuksen muutokset. Teoriaosuutta jatkettiin tutkimalla asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia, kuten inflaatiota ja korkoja. Tässä teoriaosuuden vaiheessa selvitettiin asuntomarkkinoiden olosuhteita ja syitä korkealle inflaatiolle, sen yhteyttä korkeisiin korkoihin sekä korkojen vaikutusta asuntosijoituksen tuottoon.

Teoriaosuuden jälkeen toteutettiin kassavirtalaskelmia, joiden tarkoituksena oli antaa osviittaa vuokratuotosta ja erilaisten tekijöiden, kuten lainan koron, vastikkeen sekä tyhjän kuukauden vaikutuksesta vuokratuottoon. Opinnäytetyötä jatkettiin PESTEL-analyysillä, joka tukee riskienhallintaa tutkimalla poliittisia, taloudellisia, sosiaalisia, teknologisia ja ympäristöön liittyviä sekä lainsäädännöllisiä tekijöitä. Analyysin tarkoituksena oli tukea opinnäytetyön teoriaosuudessa selvitettyjä asuntosijoittamisen yleisiä riskejä. Analyysiä hyödyntämällä havaittiin uusia riskejä ja nostettiin esille niistä merkittävimmät.

Tutkimustuloksista havaittiin, että merkittävimmät ajankohtaiset asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät olivat inflaatio ja korot. Keskuspankit ovat vastanneet korkeaan inflaatioon rahapolitiikan kiristämällä ja koronnostolla. Korkeat korot ovat vaikuttaneet vuokratuottoon ja asuntojen arvoon negatiivisesti. Tutkimustuloksista muodostettiin arvio tulevaisuuden näkymistä asuntosijoitusmarkkinoilla. Rahapolitiikan kiristäminen ja koronnostot ovat laskeneet korkeaa inflaatiota. Korot ovat lähteneet laskuun ja inflaation pysyessä matalalla, korkojen odotetaan laskevan myös tulevaisuudessa.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, vuokra-asunnot, inflaatio, korko

## ABSTRACT

Virtanen, Ville: Current factors in the profitability of housing investment in 2024  
Bachelor's thesis  
Bachelor of Business Administration  
February 2024  
Number of pages: 57

The thesis examined current factors affecting the profitability of housing investment. The choice of thesis topic has been influenced by, among other things, the challenges of the housing market that have been discussed in the media, high inflation, high interest rates and the weakening of housing sales. The choice of topic has been influenced by the prolonged periods of low interest rates and the change in the operating environment as interest rates have risen. The aim of the thesis was to find out what are the current factors affecting the profitability of housing investment, and what is the outlook for housing investment. The work was carried out from the perspective of a private small-scale housing investor and a combination of qualitative and quantitative research was used.

The theoretical part of the thesis began by studying housing investment on a general level. The theoretical part explored the risks and opportunities related to housing investment and ways to prevent their realization. The theoretical part comprehensively reviewed tax issues related to housing investment and sought to clarify current changes in taxation. The theoretical part was continued by studying changes in the housing market, such as inflation and interest rates. In this phase of the theory section, the conditions, and reasons for high inflation in the housing market, its connection to high interest rates, and the impact of interest rates on the return on housing investment were examined.

After the theoretical part, cash flow calculations were carried out, the purpose of which was to give an indication of rental income and the effect of various factors, such as interest on the loan, consideration, and empty month, on rental income. The thesis was continued with a PESTEL analysis that supports risk management by studying political, economic, social, technological, environmental, and legislative factors. The purpose of the analysis was to support the general risks of housing investment investigated in the theoretical part of the thesis. By utilizing the analysis, new risks were identified, and the most significant ones were highlighted.

The survey results showed that the most significant current factors affecting the profitability of housing investment were inflation and interest rates. Central banks have responded to high inflation with monetary policy tightening and interest rate hikes. High interest rates have had a negative impact on rental income and the value of apartments. The survey results were used to form an assessment of the outlook in the housing investment market. Monetary policy tightening and interest rate hikes have brought down high inflation. Interest rates have started to fall, and as inflation remains low, interest rates are expected to fall also in the future.

Keywords: housing investment, rental housing, inflation, interest rate

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	7
2 TAVOITTEET, MENETELMÄT .....	8
2.1 Työn tavoitteet.....	8
2.2 Tutkimuskysymykset ja näkökulma .....	9
2.3 Käytettävät menetelmät.....	9
3 ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	11
4 ASUNTOSIJOITTAMISEEN LIITTYVIÄ RISKEJÄ .....	12
4.1 Hintariski.....	12
4.2 Korkoriski.....	13
4.3 Tyhjiin kuukausien riski ja vuokralaisriski .....	14
4.4 Vuokratatoriski ja remonttiriski .....	14
4.5 Vastikeriski .....	15
4.6 Pankkiriski .....	16
4.7 Poliittiset riskit.....	16
5 VEROT .....	17
5.1 Varainsiirtovero .....	17
5.2 Vuokratuoton verotus .....	18
5.3 Tulonhankkimiskulut ja vähentäminen.....	19
5.4 Vastikkeet.....	20
5.5 Kalustetun asunnon vuokraus .....	20
5.6 Vuokratulojen hankkimisen matkakulut .....	21
5.7 Korkomenot.....	21
5.8 Vuosikorjauskulut ja perusparannusmenot.....	22
5.9 Asunnon myynnin verotus. ....	23
6 ASUNTOJEN HINNAT, KOROT JA INFLAATIO.....	24
6.1 Asuntojen arvon lasku .....	24
6.2 Nousevat korot .....	25
6.3 Inflaatio.....	26
6.4 Euribor.....	29
6.5 Asuntosijoittamisen suunta lienee kohentumassa 2024 .....	30
6.5.1 Koron suunta .....	31
6.5.2 Inflaation suunta .....	31
7 LASKELMAT .....	32
7.1 Kassavirtalaskelma ilman lainanlyhennystä .....	33
7.2 Kassavirtalaskelma lainanlyhennyksineen .....	34

7.3 Suuremman koron vaikutus kassavirtaan.....	36
7.4 Suuremman vastikkeen vaikutus kassavirtaan.....	37
7.5 Tyhjä kuukausi .....	38
7.6 Korkolaskuri.....	39
8 PESTEL-ANALYYSI .....	40
8.1 Poliittiset tekijät.....	41
8.2 Taloudelliset tekijät.....	41
8.3 Sosiaaliset tekijät.....	42
8.4 Teknologiset tekijät.....	43
8.5 Ympäristöön liittyvät tekijät .....	43
8.6 Lainsäädännölliset tekijät .....	44
9 TUTKIMUSTULOKSET .....	45
10 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	47
11 POHDINTA .....	48
LÄHTEET .....	51

## 1 JOHDANTO

Aiheena tässä opinnäytetyössä on tämänhetkisen ajankohdan asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät. Kannattavuuteen vaikuttavalla tekijällä tässä tarkoitetaan sellaista ilmiötä, joka nostaa tai laskee sijoituksen arvoa sekä vaikuttaa sijoituksen tuottoon. Tällaisia tekijöitä on olemassa runsaasti. Jotta tässä tutkimuksessa päästäisiin käsittelemään ajankohtaisia tekijöitä, on ensin selvitettävä tekijät yleisesti. Tutkimuksessa perehdytään ensin asuntosijoittamiseen ja sen riskeihin sekä verotuksellisiin asioihin. Näin saavutetaan yleiskäsitys asuntosijoittamiseen vaikuttavista tekijöistä. Tämän jälkeen voidaan alkaa tutkia asuntomarkkinoiden kehitystä ja poimia esiin ajankohtaisia tekijöitä.

Aiheen valinta pohjautuu opinnäytetyön tekijän omaan kiinnostukseen asuntosijoittamista kohtaan. Aiheen valintaan ovat vaikuttaneet muun muassa viime aikoina mediassa esillä olleet inflaatio- ja korkotasojen muutokset sekä asuntomarkkinoiden hintakehityksen muutokset. Halu ymmärtää ja tutkia edellä mainittujen asioiden yhteyttä toisiinsa on vaikuttanut tutkimuksen aiheen valintaan. Työn teemoja tarkastellaan asuntosijoittajan näkökulmasta eli pyrkimyksenä on tutkia niitä asioita, jotka ovat yhteydessä ja vaikuttavat asuntosijoitukseen, nimenomaan tällä hetkellä.

Asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavien ajankohtaisten tekijöiden selvittämisen tarkoituksena on saada osviittaa ja vastausta siihen, että millainen on tämänhetkinen toimintaympäristö asuntosijoittamisen kannalta. Mikä on asuntomarkkinoiden tulevaisuuden suunta, eli onko suunnan kehitys selvästi positiivinen tai negatiivinen vaiko neutraali? Työn tavoitteena voidaan pitää tuloksen eli vastauksen saavuttamista juuri näihin kysymyksiin. Mitkä ovat asuntosijoittamiseen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät, ja mikä on näiden perusteella arvio tulevaisuuden suunnasta asuntomarkkinoilla.

Työllä on merkitystä yrityksille ja yksityishenkilöille, joilla on toimintaa asuntosijoittamisen parissa. Työstä voivat hyötyä myös ne henkilöt ja oikeushenkilöt, jotka harkitsevat asuntosijoituksiin ryhtymistä. Tutkimus on pyritty toteuttamaan siten, että se tarjoaa mahdollisesti tietoa sekä uusille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille, että myös pohdinnan aihetta kokeneille asuntosijoittajille.

## 2 TAVOITTEET, MENETELMÄT

Tässä kappaleessa käydään läpi käytettäviä tutkimusmenetelmiä. Tutkimuksessa tullaan käymään läpi erilaista aineistoa muun muassa kirjallisuutta, artikkeleita, verohallinnon ohjeita, tilastoja sekä Suomen lakia. Tutkimusmenetelmät ovat valittu tähän sopivaksi.

### 2.1 Työn tavoitteet

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia ajankohtaisia tekijöitä. Työn tavoitteet saavutetaan selvittämällä ensimmäiseksi asuntosijoittamiseen liittyvät riskit yleisesti. Näin saavutetaan tietoisuus olemassa olevista riskeistä, jotka saattavat vaikuttaa kannattavuuteen. Tämän jälkeen tutkitaan asuntosijoittamiseen liittyvää verotusta, koska asuntosijoittajan on hyvä olla tietoinen verotuksen käytännöistä ja niihin tulevista muutoksista.

Kun on tutkittu asuntosijoittamista yleisesti ja perehdytty muun muassa olemassa oleviin riskeihin ja verotuksellisiin asioihin, voidaan pureutua ajankohdattaisiin asioihin. Käsitellään tarkemmin niitä asioita, jotka ovat kokeneet lähiaikoina muutoksia. Käsitellessä lähiaikoina muutoksia kokeneita asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä, selvitetään muutosten syyt ja seuraukset. Näin tullaan pääsemään työn tavoitteeseen, eli saadaan selvitettyä asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät ja osviittaa tulevaisuuden näkymistä. Työn päätavoite on saada vastaukset tutkimuskysymyksiin.



## 2.2 Tutkimuskysymykset ja näkökulma

Tässä työssä pyritään vastaamaan kahteen tutkimuskysymykseen. Mitkä ovat asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät? Mikä on näiden tekijöiden perusteella arvio tulevaisuuden suunnasta asuntomarkkinoilla? Tutkimuskysymyksiin hankitaan vastauksia tutkimalla aiheeseen liittyvää teoriaa ja tarkastelemalla asuntomarkkinoiden liikkeitä.

Tutkimuskysymyksiä tarkastellaan Suomessa toimivan yksityissijoittajan näkökulmasta ja toiminnan laajuus on noin yhdestä kolmeen sijoitusasuntoa. Tutkimuksen aiheena ovat asuntosijoitukset, jotka tehdään ostamalla asunto-osake kerrostalosta tai rivitalosta. Työn näkökulmana on yksityissijoittaja, joka on ostanut asunto-osakkeen ja laittanut sen vuokralle. Työssä tutkitaan tähän vaikuttavia ajankohtaisia tekijöitä ja toiminnan kannattavuutta. Tämän opinnäytetyön aikana perehdytään teoriaan, tutkitaan asuntomarkkinoiden kehitystä ja tehdään kannattavuuslaskelmia. Kannattavuuslaskelmat antavat lukijalle osviittaa siitä, että mitä tuottoja ja kuluja yksityissijoittaja voi asuntosijoitukseltaan odottaa. Laskelmien eri skenaarioiden avulla tämä opinnäytetyö selvittää lukijalleen mahdollisten riskien toteutumisen vaikutukset asuntosijoituksen tuottoon.

## 2.3 Käytettävät menetelmät

On olemassa kaksi tapaa tehdä tutkimusta. Yksi tapa on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus ja toinen tapa on kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Laadullinen tutkimus keskittyy usein tulevaisuuteen, kun taas määrällinen tutkimus keskittyy menneisiin tapahtumiin, kuten esimerkiksi pörssikurssien tarkastelu on määrällisen tutkimusotteen käyttöä. (Pitkäranta, 2014, s. 8-9.)

Laadullisessa tutkimuksessa kerätään aineistoa ja samalla aineistoa analysoidaan. Analysointi ei siis tapahdu pelkästään tutkimuksen lopussa vaan myös koko tutkimuksen ajan. Opinnäytetyössä tutkimusmenetelmänä käytetään muun muassa kuvailevaa tutkimusmenetelmää, joka on pääosin laadullinen menetelmä. Kuvailevan tutkimusmenetelmän tarkoituksena on kuvata

tutkittavaa asiaa mahdollisimman tarkasti. Kuvaileva eli deskriptiivinen menetelmä kuvaa tutkittavaa ilmiötä ja kertoo, millainen se on. Kuvaileva tutkimusmenetelmä kerää tietoa ilmiöstä ja tieteellisessä tutkimuksessa se kerää pelkkää faktaa. Kuvaileva tutkimusmenetelmä saattaa sisältää myös määrällistä tutkimusotetta, eli numerotietoa. Kuvaileva tutkimusmenetelmä on siis pääosin laadullinen, mutta saattaa sisältää myös määrällistä tutkimusotetta, milloin tutkimusmenetelmänä se on laadullisen ja määrällisen menetelmän yhdistelmä. (Pitkäranta, 2014, s. 9, 34.)

Valitut menetelmät perustellaan siten, että työssä joudutaan tarkastelemaan menneisyyttä, nykyhetkeä ja tulevaisuutta. Tätä varten tarvitaan laadullista tutkimusta, joka keskittyy tulevaisuuteen ja määrällistä tutkimusta, koska se katsoo menneisyyttä tilastojen muodossa. Toisin sanoen, tutkimuksessa tarvitaan paljon erilaista monipuolista aineistoa kuten kirjallisuutta ja dokumentteja sekä asioiden hahmottamisen vuoksi on syytä katselmoida myös erilaisia tilastoja. Näillä valituilla menetelmillä on todennäköisesti mahdollista saavuttaa työn tavoitteet.

Tutkimuksen apuna käytetään Pestel-analyysiä. Pestel-analyysi on riskienhallinnan työkalu. Pestel-analyysissä tarkastellaan useita tekijöitä, joilla arvioidaan olevan vaikutusta toimintaympäristöön. Pestel-analyysi toimii viitekehyyksenä ja kattaa poliittiset, taloudelliset, sosiaaliset, teknologiset, ympäristötekijät ja oikeudelliset tekijät. Pestel-analyysi auttaa ymmärtämään ja analysoimaan toimintaympäristön ulkoisia tekijöitä. Ulkoiset tekijät voivat olla myös sellaisia, joihin ei pysty itse vaikuttamaan, mutta ne ovat tärkeitä ymmärtää ja ottaa huomioon. Pestel-analyysi huomioi muun muassa ympäristötekijät, raaka-aineiden saatavuuden, verotukselliset ja lainsäädännölliset tekijät, taloudelliset tekijät kuten inflaatio, ostovoima ja lainan ehdot sekä sosiaaliset tekijät kuten kuluttajien uskomukset ja asenteet yhteiskunnan markkinoihin. Kun on huomioitu ja ymmärretty toimintaympäristön ulkoiset tekijät, on tämän jälkeen mahdollista ennakoida ja varautua toimintaa uhkaaviin riskeihin. (Vares, 2023; Soikkeli, 2021.)

### 3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Sijoittaminen osakkeisiin, rahastoihin ja asuntoihin on yleistynyt viime aikoina Suomessa. Uusien sijoittajien määrä on kasvanut runsaasti. Osakesijoittamisen lisäksi myös asuntosijoittaminen on kasvanut. Tämä on siinä mielessä ymmärrettävää, sillä monella on asuntosijoittamisesta yleisymmärrys. Moni on asunut vuokralla ja tietää, mitä asuminen maksaa. Monella on kokemusta vuokranantajista ja tätä kautta ymmärrys siitä, mitä hyvä vuokranantajuus merkitsee. Monelta löytyy tätä kautta jo valmiiksi asiantuntijuutta asuntosijoittamisesta. (Lehtipuu & Uotila, 2022, luku 1, kohta ”Asuntosijoittaminen on helposti ymmärrettävä tapa sijoittaa”.)

Asuntosijoittamiseen kuuluu tasaiset tulovirrat. Vuokrasopimuksessa sovitun vuokran määrän ja vuokranmaksupäivän ansiosta saat yleensä tasaista tulovirtaa. Poikkeuksena voivat olla satunnaiset maksumyöhästymiset, mutta pääsääntöisesti nämä ovat väliaikaisia. Tasainen tulovirta voi olla mukavampi tapa sijoittaa, kun vertaa heilahteleviin osakekursseihin ja osinkotuottoihin, jotka yleensä maksetaan kerran tai kaksi vuodessa. Asuntosijoittamisen alussa vuokratulo käytetään hoitovastikkeen, lainalyhennyksen ja lainan koron maksamiseen. Asuntosijoittamisen edistyessä, vuokratuloa jää muuhun käyttöön, kun sijoitusasunto on saatu velasta vapaaksi. Tämän tulon sijoittaja voi käyttää haluamallaan tavalla. (Lehtipuu & Uotila, 2022, luku 1, kohta ”Saat nauttia kuukausittaisesta lisätulovirrasta”.)

Asuntosijoittamisessa suositellaan käytettäväksi velkavipua. Velkavivulla otetaan lainaa ja ostetaan sijoitusasunto. Lainaa saadaan esimerkiksi asunnon arvoa vastaan. Laina maksetaan pankille takaisin vuokratulosta tai myyntivoitosta saaduilla varoilla. Hallitun velkavivun avulla saavutetaan melko suurta oman pääoman tuottoa, joka tarkoittaa sijoitetulle summalle saatua tuotto prosenttia. Velkaantuminen on hallittua tai ei hallittua. Esimerkiksi erilaiset pikavipit ovat riskisiä ja voivat johtaa ongelmiin. Hallittu velanotto vaatii taitoa. Hallittua velanottoa on esimerkiksi asuntosijoittaminen, jossa velan vakuutena on asunto ja vieläpä sellainen, jonka arvon odotetaan nousevan. Tällaisessa

tilanteessa on mahdollista myydä sijoitusasunto ja maksaa velka pois, jos tiukka paikka yllättää. Asuntosijoittamisessa lainarahan käyttö on kohtalaisen turvallista, koska asuntojen hintakehitys on ollut vakaata ja vuokratulot säännöllisiä. Jos verrataan lainarahan käyttöä pörssiosakkeisiin, on tämä riskisempää osakekurssien heilahtelun takia. Tämän lisäksi lainalyhennysten maksaminen vuosittaisilla osingoilla on hankalampaa, kuin säännöllisten vuokratulojen avulla. Tulee toki muistaa, että myös asuntosijoittamiseen liittyy monia riskejä ja asunnon hinta voi laskea. (Lehtipuu & Uotila, 2022, luku 1, kohta "Velkavipu kirittää vaurastumistasi".)

Asuntosijoittaja pystyy vaikuttamaan asuntosijoituksen tuottoon eri tavoin. Esimerkiksi valitsemalla kenelle asunnon vuokraa, hoitamalla vuokrasuhdetta, remontoimalla, käymällä yhtiökokouksissa tai vaikkapa markkinoinnin keinoja käyttämällä, kuten ottamalla vuokrailmoituksen valokuvat hyvin. Asuntosijoittamiseen liittyy lisäksi monia muita tapoja vaikuttaa tuottoon. (Lehtipuu & Uotila, 2022, luku 1, kohta "Sinulla on vaikutusvaltaa sijoitukseesi".)

## 4 ASUNTOSIJOITTAMISEEN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä, kuten myös asuntosijoittamiseen. Riskitasoihin vaikuttavat muun muassa kuinka paljon velkavipua käytetään, sijoittajan kokemus ja osaaminen, asunnon ominaisuudet, vuokralaisen ominaisuudet ja valinta sekä poliittiset riskit. Monet riskit haittaavat sijoitustoimintaa ja heikentävät tuottoja. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Asuntosijoittamisen riskit".)

### 4.1 Hintariski

Asuntojen hintojen ailahtelusta kirjoitetaan mediassa paljon. Tällä on merkitystä asuntosijoittajalle riippuen sijoitusstrategiasta. Jos sijoittaja on flippaaja, hintariski on tärkeä tiedostaa. Flippaaminen tarkoittaa sitä, että ostaa,

remontoi ja myy sijoitusasunnon lyhyen ajan sisällä. Tällä tavoitellaan myyntivoittoa. Hintariski voi käydä flippaajalle kalliiksi, jos sijoitusasunnon oston jälkeen asuntojen hinnat laskevat alas. Toki flippaaja voi päinvastoin myös säästää suuret myyntivoitot. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Hintariski".)

Jos sijoitusstrategiana on tavoitella kassavirtaa, ei hintojen ailahtelut ole niin suuressa merkityksessä. Ellei tarkoitus ole myydä tai ostaa sijoitusasuntoa juuri hintojen ailahtelun aikana. Kassavirtaan eli vuokratuottoon keskittyvän asuntosijoittajan onneksi asuntojen hinnat yleensä nousevat pitkällä aikavälillä, jolloin mahdollisen myynnin ajankohtana ei synny pääomatappiota. Samalla asuntosijoittaja voi nauttia vuokratuotoista. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Hintariski".)

#### 4.2 Korkoriski

Asuntosijoittajan, joka käyttää suurta velkavipua on kiinnitettävä huomiota korkoriskiin. Matalan korkotason aikana otettu velka saattaa sisällyttää riskin liian suuresta velan määrästä. Laskelmissa kannattaa ottaa huomioon matalien korkojen lisäksi myös mahdollinen korkojen nousu ja sen vaikutus kassavirtaan. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Korkoriski".)

Korkoriskiltä voidaan osittain suojautua muun muassa pankin tarjoaman kiinteän koron avulla, jolloin korko on kiinteä tietyn ajanjakson, korkokatolla, jolloin maksetaan pankille siitä, ettei lainan viitekorko ylitä tiettyä prosenttirajaa, maltillisella velkavivulla (velkaa alle 50 prosenttia asuntojen arvosta) tai pitämällä itsellään likvidiä puskuria, jolla voi keventää velkataakkaa tiukan paikan tullen. Puskurin varoja kannattaa säilyttää esimerkiksi rahastoissa tai osakkeissa, koska tavallisella käyttötilillä varat eivät pääse tuottamaan. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Korkoriski".)

### 4.3 Tyhjen kuukausien riski ja vuokralaisriski

Tyhjen kuukausien riski toteutuu silloin, kun vuokra-asunnossa ei ole vuokraista. Silloin menetetään vuokratulot, mutta kulut täytyy silti maksaa. Esimerkiksi sijoitusasunnon vastikkeet on maksettava, vaikkei asunnossa asuisi ketään. Vuokrausasteesta puhutaan, kun ilmaistaan tyhjen kuukausien määrää. Esimerkiksi, kun vuokrausaste on 50 prosenttia, vuoden aikana on kuusi tyhjää kuukautta. Sata prosenttia tarkoittaa, että asunto on vuokrattuna vuoden jokaisena kuukautena. Sijoittaja voi vaikuttaa vuokrausasteeseen muun muassa hankkimalla asunto keskeiseltä paikalta, suositusta kaupungista, vuokran hinnan suuruutta säätelemällä, huolehtimalla asunnon kunnosta tai hankkimalla esimerkiksi yksiön, sillä suurin osa vuokralla asuvista asuvat yksiöissä. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta ”Tyhjen kuukausien riski”.)

Asuntosijoittajan eli vuokranantajan kannattaa kiinnittää huomiota vuokralaisen valintaan, sillä tämä voi vaikuttaa vuokratuottoihin suuresti. Pääasiassa Suomessa vuokralaiset ovat kunnollisia ja pitävät huolen vuokranmaksusta. On olemassa kuitenkin harvinaisia tapauksia, joissa vuokralaiset tekevät tuhoja vuokra-asunnoissa ja jättävät vuokria maksamatta. Tähän voidaan pyrkiä vaikuttamaan valitsemalla vuokralainen huolellisesti. Vuokralaisriskiä voidaan pienentää muun muassa tarkistamalla tulevan vuokralaisen luottotiedot ennen vuokraamista, keskustelemalla vuokralaisehdokkaan kanssa ja ottamalla yhden tai kahden kuukauden vuokravakuus ennen muuttoa. Tämä antaa osviittaa siitä, että onko vuokralaisella maksukykyä selviytyä tulevista vuokranmaksuista. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta ”Vuokralaisriski”.)

### 4.4 Vuokratasoriski ja remonttiriski

Asuntosijoittamisessa voi olla riskinä myös vuokratasoriski. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja pyytää vuokraamastaan asunnosta liian korkeaa vuokraa. Tämä voi muun muassa johtua siitä, ettei sijoittaja tunne alueen vuokratasoa ja tästä syystä on hinnoitellut vuokrahinnan liian suureksi. Toinen syy voi olla, että vuokra-asuntona on uusi rakennus, joka on ollut hintava investointi ja tämän takia pyydetään korkeaa vuokraa. Joka tapauksessa, liian korkea

vuokrahinta voi johtaa tyhjiin kuukausiin. Vuokratasoriskiä voidaan pyrkiä välttämään selvittämällä alueen vuokrataso tai käyttämällä välittäjää. Välittäjällä on tosin oma palkkio ja tämä on yleensä suuruudeltaan noin yhden kuukauden vuokra. Tämä palkkio on verovähennyskelpoinen. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Vuokratasoriski".)

Remonttiriskillä tarkoitetaan vanhoille asunnoille tehtävien remonttien suuria kustannuksia ja remontista aiheutuvia asuinkelvottomia kuukausia. Suuret remonttikulut ja tyhjät kuukaudet voivat tuottaa vaikeuksia etenkin, jos niihin ei olla varauduttu. Tällaisia remonteja voivat olla muun muassa putkiremontti, julkisivuremontti tai ikkunaremontti. Remonttiriskiin voi varautua esimerkiksi valitsemalla uudiskohteita, koska niihin harvoin tehdään remonteja tai perheytymällä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen sekä keskustelemalla taloyhtiön isännöitsijän kanssa. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Remonttiriski".)

#### 4.5 Vastikeriski

Osakkaat maksavat taloyhtiölle kuukausittain hoitovastiketta ja mahdollisesti rahoitusvastiketta. Näistä muodostuu yhtiövastike. Hoitovastikkeella maksetaan taloyhtiön pienet huoltokustannukset ja muut juoksevat kulut. Rahoitusvastikkeella taas maksetaan suurien remonttien, kuten putkiremontin kulut. Puhutaan pääomavastikkeesta, mutta sillä tarkoitetaan samaa asiaa, kuin rahoitusvastikkeella. Vastikkeen suuruus vaikuttaa sijoittajan tuottoon. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Vastikeriski".)

Riskinä tässä on hoitovastikkeen suuri nousu, koska se syö sijoitusasunnon tuottoa. Tämän takia pieni hoitovastike on suuri etu. Vastikeriskiltä voidaan pyrkiä suojautumaan muun muassa valitsemalla itselleen sijoitusasunto, joka on energiatehokas, koska yleensä noin neljännes kuluista on lämmityskuluja. Suuret taloyhtiöt ovat yleensä kuluiltaan edullisempia kuin pienet taloyhtiöt, milloin kannattaa suosia enemmän sadan asunnon kerrostaloja kuin kymmenen asunnon kerrostaloja. Taloyhtiöt voivat käyttää vuokraustoimintaa

alentaakseen kulujaan muun muassa liikehuoneiston vuokraamisen muodossa. Taloyhtiö vuokraa omistamaansa liikehuoneistoa, jonka tuotot käytetään pienentämään taloyhtiön kuluja. Menettelyssä voi olla omat haasteensa, jos liikehuoneistoa ei saada vuokrattua, eli kannattaa huomioida sijoitusasunnon sijainti. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Vastikeriski".)

#### 4.6 Pankkiriski

Sijoittamiseen liittyy pankkiriski, jos asuntoihin tarvitaan velkarahaa. Pankkiriski toteutuu esimerkiksi silloin, kun pyritään kasvattamaan asuntosijoitusta hankkimalla uusi asunto lainarahalla, mutta pankki ei myönnä lainaa. Pankkiriski on kuitenkin epätodennäköinen, jos on onnistuttu kasvattamaan asuntovarallisuutta ja kassavirtakin on positiivisella mallilla. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Pankkiriski".)

Jos pankki on ajautunut todella pahaan taloudelliseen tilanteeseen, saattaa pankki nostaa lainan marginaalia yksipuolisella päätöksellään. Ilman pahaa kriisiä, pankki ei pysty nostamaan yksityishenkilön marginaalia yksipuolisella päätöksellään. Yritysten kohdalla tämä on kuitenkin mahdollista. Voi olla myös tilanne, jossa yksityishenkilö haluaa lainan lyhennysvapaata, milloin pankki voi ehdottaa lainan marginaalin nostamista. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Pankkiriski".)

#### 4.7 Poliittiset riskit

Asuntosijoittamiseen liittyviä poliittisia riskejä ovat muun muassa veromuutokset, vähennysoikeuksien leikkaaminen, asumistuen tai opintotuen heikentäminen ja geopoliittinen riski. Asuntosijoittajaan voi vaikuttaa myös esimerkiksi oppilaitoksen lakkauttaminen, joka voi vaikuttaa vuokralaisten tarjonnan määrään. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta "Poliittiset riskit".)

Poliittisilta riskeiltä ei oikein pysty suojautumaan, eikä pitkällä tulevaisuudessa syntyviä päätöksiä voida ennakoida, mutta esimerkiksi verotukseen liittyviltä



muutoksilta voi yrittää suojautua sijoittamalla sekä osakeyhtiön kautta, että yksityishenkilönä. Henkilö- ja yritysomistuksessa on eroavaisuuksia hyötyineen. (Orava & Turunen, 2016, luku 5, kohta ”Poliittiset riskit”.)

## 5 VEROT

Verotukseen liittyviä asioita kannattaa ottaa huomioon alkaessa asuntosijoittamaan. Tällaisia asioita ovat muun muassa luovutusvoiton verotus, vuokratulon verotus ja verotus asuntoa hankittaessa. Esimerkiksi kannattaa lähtökohdaisesti kirjata asunto sen henkilön nimiin, joka asunnon ostaa, koska muuten kyse voi olla lahjasta. Lahjansaaja joutuu maksamaan lahjaveroa saamastaan lahjasta. Kannattaa pohtia mahdollisia vähennyskelpoisia kuluja, kuten esimerkiksi remontit ja vastikkeet. (Fasoúlas ym., 2019, s. 79-80.)

### 5.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa tulee maksaa asunnon oston yhteydessä. Varainsiirtoveron määrä on kaksi prosenttia asunto-osakeyhtiön osakkeiden velattomasta kauppahinnasta ja neljä prosenttia kiinteistön hankintahinnasta. Varainsiirtoveron maksaa asunnon ostaja. Perintönä tai lahjana saadusta asunnosta ei makseta varainsiirtoveroa. (Fasoúlas ym., 2019, s. 82.; Varainsiirtoverolaki 931/1996, 4 §, 6 §, 20 §.)

Varainsiirtoverokantaan on tulossa muutos vuodenvaihteessa 1.1.2024. Lain tullessa voimaan, sovelletaan sitä takautuvasti 12.10.2023 lähtien. Hallitus esittää, että kiinteistöjen varainsiirtovero alenee neljästä prosentista kolmeen prosenttiin. Asunto-osakkeiden varainsiirtovero laskee kahdesta prosentista 1,5 prosenttiin. Hallitus esittää, että ensiasuntojen verovapaus poistuu. Ennen ensiasunnot ovat olleet verovapaita, mutta 1.1.2024 lähtien ensiasunnotkaan eivät olisi enää verovapaita. Ensiasunnoistakin tulisi jatkossa maksaa varainsiirtoveroa. (Verohallinto, 2023a.)

Varainsiirtoveroa ei voida vähentää vuokratuloista, vaan se tulee vähentää vasta sitten, kun sijoitusasunto myydään. Vuokratuloista ei voida vähentää asunnon hankintaan liittyviä kuluja, vaikka asunto hankittaisiin nimenomaan sijoitusasunnoksi ja laitettaisiin vuokralle. (Fasoúlas ym., 2019, s. 86.)

## 5.2 Vuokratuoton verotus

Vuokratuotto verotetaan sinä vuonna, kun vuokranantaja saa vuokratuloa itselleen. Tämä periaate on nimeltään kassaperiaate. Sillä ei ole merkitystä, miltä ajalta vuokratulo on kertynyt, vaan milloin vuokranantaja on tulon saanut. Voi olla niin, että vuokralaisen vuokranmaksu on epäsäännöllistä ja ensimmäisenä vuotena vuokralainen maksaa 11 kuukaudelta vuokraa ja seuraavana vuotena 13 kuukaudelta vuokraa. Näistä vuokranantaja maksaa veron ensimmäiseltä vuodelta 11 kuukauden maksun määrästä ja toisena vuotena 13 kuukauden määrästä. Vuokranantajaa verotetaan vuosittain sen mukaan, kuten hän on tuloa saanut. (Fasoúlas ym., 2019, s. 84; Tuloverolaki 1535/1992, 110 §.) Sama kassaperiaate pätee myös kuluihin. Vuokranantaja vähentää kulut sen vuoden verotuksessa, kun hän ne tosiasiallisesti on maksanut (Fasoúlas ym., 2019, s. 84).

On olemassa kaksi erilaista tapaa kantaa vero vuokratuloista. Jos veronalaisia vuokratuloja on enintään 7 000 euroa, siitä maksettava vero sisällytetään ennakonpidätysprosenttiin, eli normaalin palkan ennakonpidätyksen ohessa maksetaan veroa myös vuokratuloista. Yli 7 000 euron vuokratuloista määrätään erillinen ennakkoverolippu. (Fasoúlas ym., 2019, s. 84.) Enintään 7 000 euron ennakonkannon alaiset tulot otetaan huomioon ennakonpidätysprosentissa (Ennakoperintälaki 1118/1996, 2 §). Jos ennakonkannon alaiset tulot menevät yli 7 000 euron, määrätään ennakkovero (Heikura & Keskinen, 2023, luku 2.2). Ennakovero on vero, joka maksetaan etukäteen muun muassa vuokratuloista. Ennakoveroa maksetaan, jos veroa ei makseta suoraan tuloista. Ennakovero on eri asia, kuin palkasta maksettava veroprosentin mukainen vero. (Verohallinto, 2022.) Jos vuokraa asuntoa ensimmäistä kertaa,

niin silloin ei ole velvollisuutta hakea muutosta verokorttiin eikä pyytää ennakkoeroa. Tässä tapauksessa vuokranantaja todennäköisesti maksaa vuokratuloista jäännösveroa. (Fasoúlas ym., 2019, s. 85.)

Vuokranantajan eli asutosijoittajan tulee ilmoittaa vuokratulonsa veroilmoituksessaan. Sähköisessä veroilmoituspalvelussa ilmoitetaan muun muassa asunnon vuokrallaoloaika, vuokralainen, vuokratulot, yhtiövastikkeet ja muut kulut. Vuokratuloista maksetaan pääomatuloveroa vain nettotuloista. Asutosijoittaja joutuu maksamaan jäännösveroa, jos ennakkoon maksetut verot eivät riitä kattamaan vuokratuloista syntynyttä veron määrää. (Fasoúlas ym., 2019, s. 85.)

### 5.3 Tulonhankkimiskulut ja vähentäminen

Laissa ei ole lueteltu, mitä kuluja voidaan vähentää vuokratuloista, mutta lähtökohtaisesti kaikki vuokratulojen hankkimisesta aiheutuneet kulut voidaan vähentää verotuksessa. Tällaisia vähennyskelpoisia kuluja ovat muun muassa vastikkeet, sähkölaskut, vakuutusmaksut, välittäjän välityspalkkio, sijoituslainan korot, vuokrailmoitukset ja vuokraustoiminnan aiheuttamat matkakulut. (Fasoúlas ym., 2019, s. 85-86, 91.) Vuokratuloista voidaan vähentää myös vesimaksut (Verohallinto, 2023d).

Kassaperiaatteen mukaisesti, vuokraustoiminnan kulut ovat vähennyskelpoisia. Jos menot ylittävät tuotot, voidaan tämä tappio vähentää muista pääomatuloista. Jos muita pääomatuloja ei ole tai niitä on liian vähän, syntyy sijoittajalle alijäämää. Tästä syntyy ansiotulojen verosta vähennettävä alijäämähyvitys. (Fasoúlas ym., 2019, s. 86-87.) Alijäämähyvityksen suuruus on 30 prosenttia alijäämästä (Fasoúlas ym., 2019, s. 87; Määttä & Rautajuuri, 2023, luku 4.3).

#### 5.4 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiön hoitovastike on vähennyskelpoinen ja se voidaan vähentää vuokratuloista. Hoitovastike voidaan vähentää myös asunnon ollessa tyhjiään, mutta siinä tapauksessa sen tulee olla vuokrattavaksi ilmoitettuna esimerkiksi internetissä tai siitä on välittäjän kanssa vuokranvälityssopimus. (Fasoúlas ym., 2019, s. 88.)

Rahoitusvastike ei aina ole vuokratuloista vähennyskelpoinen. Tämä on kiinni siitä, miten se käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa. Jos rahoitusvastike kirjataan taloyhtiön tuloksi, on tämä vuokranantajalle tällöin vähennyskelpoinen. Jos rahoitusvastike onkin kirjattu suoraan taloyhtiön taseeseen, se katsotaan osaksi asunnon hankintahintaa ja se voidaan vähentää vasta, kun asunto myydään. (Fasoúlas ym., 2019, s. 88.)

#### 5.5 Kalustetun asunnon vuokraus

Jos asunto vuokrataan kalustettuna, voidaan kalusteiden hankintahinnat vähentää vuosittaisina poistoina. Poiston suuruus ensimmäisenä vuotena on 25 prosenttia hankintamenosta. Tämän jälkeen poiston suuruus on 25 prosenttia jäljellä olevasta poistamattomasta hankintamenosta. Lopuksi viimeiset tuhat euroa voidaan vähentää kerralla. (Fasoúlas ym., 2019, s. 90.)

Käyttöikältään alle kolmen vuoden kalusteet ja yleensä alle tuhannen euron hankinnat voidaan vähentää kerralla. Sijoittaja voi kuitenkin tehdä kaavamaisen vähennyksen, jos hänellä ei ole esittää hankintahintaa. Esimerkiksi yksiön kaavamainen vähennys on 40 euroa kuukaudessa ja isompien huoneistojen kaavamainen vähennys on 60 euroa kuukaudessa. (Fasoúlas ym., 2019, s. 90.)

## 5.6 Vuokratulojen hankkimisen matkakulut

Vuokraustoiminnasta voi syntyä asuntosijoittajalle matkakuluja. Niitä syntyy esimerkiksi silloin, kun matkustetaan toiselle paikkakunnalle tekemään vuokrasopimusta, matkoista taloyhtiön kokouksiin tai tarkastuskäynnin yhteydessä, kun vuokrasuhde on päättynyt. (Fasoúlas ym., 2019, s. 91.) Vuokraustoimintaan liittyviä matkoja ovat muun muassa huoneiston esittelykäynnit ja huoneistoon liittyvät huoltokäynnit (Määttä & Hakkarainen, 2023, luku 3.4).

Nämä matkakulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuloista, eikä niissä ole oma-vastuuta. Sijoittaja voi vähentää kulut todellisten kulujen mukaan ja tositteet tulee säilyttää yli kuusi vuotta. (Fasoúlas ym., 2019, s. 91.) Asunnon ja työpaikan väliset vähennysrajoitukset eivät koske tulonhankkimismenoina vähennettäviä matkakustannuksia. Verohallinto antaa vuosittain yhtenäistämisohjeen, jossa kerrotaan muun muassa se, miten matkakulut arvioidaan, jos kustannuksien todellista määrää ei kyetä arvioimaan. (Määttä & Hakkarainen, 2023, luku 3.4.) Esimerkiksi yhtenäistämisohjeen mukaan vuodelle 2022 säädetty vähennettävä oman auton käytön ajoneuvokulu on 0,30 euroa kilometriä kohden. Ohjetta noudatetaan, jos on käytetty omaa autoa ja tiedetään vähennykseen oikeuttavien ajojen määrä, muttei todellisia kuluja pystytty selvittämään. (Heikura & Vigren, 2022, luku 2.4.2.) Vuokranantaja voi siis vähentää 0,30 €/km, jos hän on kulkenut matkan omalla autollaan, verovuonna 2022 (Laakso & Aarnivuo, 2023).

## 5.7 Korkomenot

Jos sijoitusasuntoa varten otetaan lainaa, on lainan korkokulut vähennyskelpoisia vuokratuloista. Lainaan liittyviä kuluja voidaan vähentää vuokratuloista, kuten lainan toimitusmaksu. Jos asunto vuokrataan sukulaiselle alihintaan, ei lainan korkoja voida vähentää, koska sen ei katsota olevan tulohankkimistointia. (Fasoúlas ym., 2019, s. 91-92.)

Vuokralle laitettua sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot voidaan vähentää verotuksessa sinä vuonna, jona korot on maksettu. Korot voidaan vähentää

vuokratuloista kokonaan ja ilman omavastuuta. (Fasoúlas ym., 2019, s. 91; Tuloverolaki, 113 §.)

### 5.8 Vuosikorjauskulut ja perusparannusmenot

Remonttien kuluja voidaan vähentää verotuksessa. Remontit jaotellaan perusparannusmenoihin tai vuosikorjauskuluihin. Tällä jaottelulla on merkitystä siihen, miten kulut vähennetään verotuksessa. Esimerkiksi, kun korjataan normaalin käytön aiheuttaman kulumisen jälkiä, on kyse vuosikorjauksesta. Perusparannusta ovat muun muassa suuremmat remontit, kuten asunnon laajentaminen. Perusparannuksesta on kyse myös silloin, kun asunnon pintamateriaaleja vaihdetaan arvokkaampiin pintamateriaaleihin. (Fasoúlas ym., 2019, s. 92.) Laajoissa remonteissa voi olla kuitenkin kyse vuosikorjauksesta ja perusparannuksesta. Tällöin kulut jaetaan vuosikorjauskuluihin ja perusparannusmenoihin remontin laajuuden mukaan. (Määttä & Hakkarainen, 2023, luku 3.7.1.)

Vuosikorjauskulut vähennetään vuokratuloista sinä vuonna, jona kulut on maksettu. Perusparannusmenot voidaan vähentää tilanteen mukaan vuosittaisina poistoina tai silloin, kun asunto myydään. Taloyhtiön teettämänä remonttien vuosikorjauskulut ja perusparannusmenot voidaan vähentää verotuksessa, jos vastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. (Verohallinto, 2023b.) Asuntosijoittajan verotuksen kannalta taloyhtiön teettämän remontin kohdalla ei ole merkitystä sillä, onko kyse perusparannuksesta vai vuosikorjauksesta (Määttä & Hakkarainen, 2023, luku 3.7.1).

Remontin ajankohdalla on merkitystä remonttikulujen vähennyskelpoisuuteen. Esimerkiksi välittömästi asunnon hankinnan jälkeen tehdyn remontin kulut katsotaan osaksi hankintahintaa, milloin ne voidaan vähentää vain asunnon myynnin yhteydessä. Jos asunto vuosikorjataan oman käytön jälkeen ja asetetaan vuokralle, voidaan kuluista vähentää osa. Tilanteessa, jossa ennen vuokralla ollut asunto remontoidaan ennen ottamista omaan käyttöön, voidaan kulut vähentää verotuksessa osittain. Perusparannusmenot voidaan vähentää

kokonaisuudessaan, jos asunto siirretään omasta käytöstä vuokralle ja remontti tehdään tässä välissä. Perusparannusmenoja ei kuitenkaan voida vähentää vuokratuloista, jos vuokralla ollut asunto otetaan omaan käyttöön ja tässä välissä siihen on tehty kyseinen perusparannus. (Fasoúlas ym., 2019, s. 95.)

### 5.9 Asunnon myynnin verotus.

Jos sijoitusasunto myydään, sen luovutusvoitto on pääomatuloa. Pääomatulon veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 prosenttia. Vastaavasti myyntitappion voi vähentää muista luovutusvoitoista. (Fasoúlas ym., 2019, s. 106-107; Verohallinto, 2023c.) Pääomatulo on progressiivinen. Pääomatuloa ovat muun muassa vuokratulo, luovutusvoitto ja osinkotulo (Valtiovarainministeriö, n.d.).

Asunnon voi kuitenkin myydä verovapaasti, jos siinä on asunut itse tai joku perheestä (puoliso ja lapset) yhtäjaksoisesti kaksi vuotta ja asunto on omistettu vähintään kaksi vuotta (Verohallinto, 2023c; Fasoúlas ym., 2019, s. 113; Tuloverolaki, 48 §). Vastaavasti luovutustappio tässä tilanteessa on vähennykelvoton (Fasoúlas ym., 2019, s. 113; Tuloverolaki, 50 § 2 mom.).

Asunnon luovutusvoitto eli myyntivoitto lasketaan vähentämällä asunnon myyntihinnasta asunnon poistamaton hankintameno ja oston sekä myynnin tulonhankkimiskulut. Jäljelle jäävä määrä on luovutusvoittoa. Jos hankintameno ja tulonhankkimiskulut ovat enemmän kuin myyntihinta, syntyy luovutustappio eli myyntitappio. (Fasoúlas ym., 2019, s. 106; Määttä & Mäkynen, 2022, luku 2.2, 2.3.)

## 6 ASUNTOJEN HINNAT, KOROT JA INFLAATIO

Korot ovat olleet viimeaikoina jyrkässä nousussa ja tämä on vähentänyt asuntokauppaa sekä laskenut asuntojen hintoja. Muun muassa asuntosijoittajien lainanhoitokulut ovat tämän myötä kasvaneet. Tämä on ajanut siihen, että uutta velkaa otetaan vähemmän ja uusia sijoituksia tehdään vähemmän. Tämä vaikuttaa asuntomarkkinoihin niin, että uusia asuntoja rakennetaan maltillisemmin ja se on koko rakennusalueelle haitallista. Kun edellä olevat asiat otetaan huomioon, on selvää, että tämä on talouden kehityksen kannalta haitaksi ja pankkien luotonantoon liittyy suurempia riskejä kuin ennen. (Aho- niemi & Putkuri, 2023.)

Yleensä korkotason nousu vähentää asuntokauppaa ja uusien asuntojen rakentamista sekä laskee asuntojen hintoja. Asuntosijoittajien varallisuus piene- nee, koska heidän omistamiensa asuntojen hinnat laskevat ja näin ollen velan määrä kasvaa suhteessa omaisuuden arvoon. Kun asuntosijoittajan varalli- suuden arvo pienenee suhteessa velkoihin, tämä saattaa vähentää lainanot- toa ja vähentää uusien sijoitusten tekemistä. Tällä uusien sijoitusten vähe- nemisellä negatiivinen vaikutus talouteen ja pankkeihin. (Aho- niemi & Putkuri, 2023.)

### 6.1 Asuntojen arvon lasku

Asuntomarkkinoilla kysyntä määrittelee asuntojen hinnat. Yleensä asuntojen hinnat nousevat kysynnän kasvaessa ja laskevat kysynnän pienentyessä. Näin on, jos asuntojen tarjonnan määrä pysyy samana. Hinnat normalisoituvat, kun kysynnän ja tarjonnan suhde jälleen tasoittuu. Kysyntään ja tarjontaan vai- kuttavia tekijöitä on kuitenkin monia ja yleensä ne kaikki vaikuttavat hintoihin samaan aikaan. Esimerkiksi odotukset hintojen kehityksen suunnasta vaikut- tavat hintoihin. Jos odotetaan asuntojen hintojen laskevan, saattaa tämä hi- dastaa kaupantekoa, mikä taas kiihdyttää hintojen laskua entisestään. (Aho- niemi & Putkuri, 2023.)



Tällä hetkellä asuntokauppaa käydään vähemmän kuin viimeiseen kolmeenkymmeneen vuoteen. Asuntojen hinnat laskevat. Korot olivat viimeksi näin korkealla finanssikriisissä (2007-2009) ja kuluttajien luottamus on alhainen. Pienentyneen asuntojen kysynnän, korkeiden korkojen ja talouden epävarmuuden takia uusia asuntoja tulee valmistumaan entistä vähemmän vuosina 2024-2025. (Lehtinen, 2023.)

Vuosina 2015-2021, vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kasvaneet vuosittain noin muutamalla prosentilla pääkaupunkiseudulla. Muualla kuin pääkaupunkiseudulla hinnat ovat pysyneet pääasiassa muuttumattomina, paitsi taantuvilla alueilla, joissa hinnat ovat olleet laskussa. Vuonna 2023 asuntojen hinnat laskevat noin kuusi prosenttia koko maassa. (Lehtinen, 2023.)

## 6.2 Nousevat korot

Monet taloudelliset tekijät vaikuttavat asuntojen kysyntään ja yksi niistä tekijöistä on lainojen korot. Suomessa on viimeajat totuteltu nouseviin korkoihin. Korkojen nousu ja talouden heikko tulevaisuuden näkymä vaikuttaa asuntomarkkinoihin siten, että halutaan maksaa asunnoista entistä vähemmän. Asuntoja ostetaan nyt myös vähemmän, koska kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt. (Ahoniemi & Putkuri, 2023.)

Korkojen nousu kasvattaa myös Suomen rahoitusvakauteen liittyviä riskejä, ja korkojen nousun myötä myös velanhoitomenot ovat monilla kasvaneet. Tämä rasittaa muun muassa kotitalouksia ja asuntosijoittajia sekä yrityksiä. Suomen kotitalouksien tällä hetkellä hallitseva velkaantuneisuus on suurempaa kuin koskaan ennen tällaisessa tilanteessa, jossa lainojen korot nousevat tällaisella vauhdilla. Velanhoitokuluihin menee nyt yhä suurempi osuus kotitalouksien tuloista. (Suomen Pankki, 2023b.)

Tämä viimeaikainen korkojen nousu johtuu siitä, että keskuspankit ovat nostaneet ohjauskorkojaan. Tämän ohjauskorkojen noston tarkoituksena on hallita nopeutunutta inflaatiota. Inflaatio on kiihtynyt muun muassa jyllänneen

koronapandemian ja Venäjän hyökkäyssodan takia. (Suomen Pankki, 2023b.) Sodan takia raaka-aineiden ja energian hinnat lähtivät nousuun ja sitä kautta nopeutti inflaatiota (Vilmi ym., 2023). Nousseet korot ja inflaatio ovat muuttaneet toimintaympäristöä ja näillä muutoksilla on ollut vaikutuksia myös asunotosijoittajaan (Suomen Pankki, 2023b).

### 6.3 Inflaatio

Markkinoilla erilaisten tuotteiden ja palvelujen hinnat muuttuvat usein ja tämä on normaalia. Inflaatio tekee sen, että hinnat nousevat laaja-alaisesti, eli kyse ei ole siis pelkkien yksittäisten tuotteiden hinnoista vaan suuremmasta, laaja-alaisesta hintojen noususta. Inflaation takia rahan arvo pienenee, jolloin esimerkiksi eurolla ei saa niin paljon kuin ennen. (Euroopan keskuspankki, 2023.)

Euroopan keskuspankki pyrkii pitämään euroalueen hintavakautta hallinnassa. Hintojen muutosta seurataan indeksillä, esimerkiksi kuluttajahintainflaatiota mitataan yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä. Hintavakauden ylläpidolla tarkoitetaan sitä, että inflaatiovuhti pidetään tarpeeksi hitaana ja maltillisena, jotta ennustettavuus säilyy. Euroalueen tavoitevuhti inflaatiolle on kaksi prosenttia (2 %). (Euroopan keskuspankki, 2023.) Taulukosta 1 havaitaan nousujohteinen inflaatio vuosina 2021-2022.

Taulukko 1. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (YKHI). Vasemmassa sarakkeessa vuosiluku ja kuukausi. Oikealla sarakkeessa inflaatio prosentteina. (Tilastokeskus, 2023b.)

2020M12	0,18
2021M01	1,00
2021M02	0,88
2021M03	1,35
2021M04	2,19
2021M05	2,27
2021M06	1,91
2021M07	1,82
2021M08	1,83
2021M09	2,07
2021M10	2,81
2021M11	3,47
2021M12	3,17
2022M01	4,13
2022M02	4,39
2022M03	5,77
2022M04	5,80
2022M05	7,14
2022M06	8,09
2022M07	8,04
2022M08	7,90
2022M09	8,40
2022M10	8,39

Suomessa yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin vuosimuutosprosentti oli vuoden 2022 marraskuussa yli yhdeksän prosenttia (Tilastokeskus, 2023a). Kesäkuun 2023 inflaatiolukema oli noin 4,1 prosenttia (Tilastokeskus, 2023a; Petrell, 2023). Syyskuussa 2023 vuosimuutos oli noin kolme prosenttia (Tilastokeskus, 2023a; Sailaranta, 2023). Lokakuussa vuonna 2023 inflaatiovauhti oli noin 2,4. Taulukosta 2 havaitaan edellä mainitut asiat, eli laskuun kääntynyt inflaatiolukema.

Taulukko 2. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100 hyödykeryhmittäin. Yläsarakeessa vuosiluku ja kuukausi. Taulukon numerot prosentteina. (Tilastokeskus, 2023a.)

	2022M11	2022M12	2023M01	2023M02	2023M03	2023M04	2023M05	2023M06	2023M07	2023M08	2023M09	2023M10
0 Kuluttajahintaindeksi	9,07	8,78	7,88	7,94	6,67	6,30	5,02	4,06	4,18	3,13	3,01	2,41
01 Elintarvikkeet ja alkoholittomat juomat	16,06	16,02	15,42	16,27	16,19	13,70	11,08	9,22	8,15	6,80	4,64	3,98
02 Alkoholijuomat, tupakka	4,46	4,82	4,82	5,09	5,39	5,04	5,09	5,28	5,26	4,91	4,99	5,01
03 Vaatetus ja jalkineet	2,63	3,11	2,43	3,45	4,00	4,07	3,69	1,36	2,94	3,20	4,30	4,19
04 Asuminen, vesi, sähkö, kaasu ja muut polttoaineet	15,16	14,42	11,77	10,39	7,32	7,56	6,48	5,47	4,80	0,26	0,61	-1,48
05 Kalusteet, kotitalouskoneet ja yleinen kodinhoito	6,83	9,00	8,34	9,27	10,14	10,39	7,73	6,39	4,75	4,23	5,30	4,85
06 Terveys	1,36	1,59	0,69	0,68	-0,05	-1,19	-1,59	-1,79	-2,80	-2,44	-2,59	-2,10
07 Liikenne	8,77	5,98	4,09	3,40	-2,16	-1,12	-3,69	-6,79	-4,22	-0,89	0,52	-0,34
08 Viestintä	5,13	6,14	5,37	5,53	4,83	4,13	6,41	6,90	6,92	6,39	5,46	5,49
09 Kulttuuri ja vapaa-aika	5,99	6,14	5,05	5,65	6,74	6,28	5,82	7,31	8,61	7,05	6,35	7,00
10 Koulutus	2,43	2,43	2,87	2,87	2,87	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	5,25	5,25
11 Ravintolat ja hotellit	7,41	7,64	7,77	8,64	8,74	8,41	6,70	7,36	7,35	6,65	5,45	5,40
12 Muut tavarat ja palvelut	4,41	4,48	6,11	6,67	6,52	6,26	6,13	5,83	5,56	2,11	2,14	1,65

Euroopan keskuspankki aloitti rahapolitiikan kiristämisen vuoden 2021 joulukuussa ja koronnostot vuoden 2022 heinäkuussa. Rahapolitiikan kiristämisen vaikutukset näkyivät koroissa vuoden 2023 keväällä. Perustelut tähän ovat nähtävissä 12 kk euribor -korossa, sillä se alkoi nousta alkuvuonna 2022 ja maaliskuussa vuonna 2023 se oli noussut noin neljä prosenttiin. Noin neljässä prosentissa se onkin pysynyt sen jälkeen. (Vilmi ym., 2023.) Itse asiassa 12 kuukauden euribor on jo laskusuunnassa. Esimerkiksi 5.12.2023 se oli 3,785 prosenttia, kun se vielä 5.10.2023 oli 4,212 prosenttia. (Suomen Pankki, 2023c.)

Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristäminen on vaikuttanut talouskasvuun ja inflaatioon hidastavasti. Euroopan keskuspankin ennusteiden mukaan inflaatiovauhti on palautumassa kahden prosentin tuntumaan lähivuosien aikana. (Vilmi ym., 2023.) Euroalueen inflaation tavoitevauhti on 2 % (Euroopan keskuspankki, 2023). Korkojen liikkeet näyttävät sen, että keskuspankin toimet ovat vaikuttaneet inflaatioon jo yli vuoden verran. Näiden toimien vaikutukset

inflaatioon ovat kuitenkin epävarmoja. Joka tapauksessa selvää on, että Euroopan keskuspankin kiristämä rahapolitiikka on hillinnyt inflaatiota. (Vilmi ym., 2023.)

Myös Yhdysvaltain keskuspankin eli Fedin tavoitteena on kahden prosentin inflaatio. Fedin koronnostot alkoivat vuoden 2022 maaliskuussa ja toistaiseksi viimeinen koronnosto oli vuoden 2023 heinäkuussa. 1.11.2023 Fed päätti pitää ohjauskorkonsa ennallaan. Fed ei siis nostanut ohjauskorkoaan eikä myöskään laskenut. Tämän syynä on varovaisuus, sillä tehtyjen toimien vaikutus inflaatioon näkyy viiveellä. Liian kireä rahapolitiikka voi ajaa talouden alamäkeen ja vastaavasti liian löysä rahapolitiikka voi kiihdyttää inflaatiota. Korkoja ei enää nostettu, mutta tilanteen vaatiessa niitä voidaan vielä nostaa tulevaisuudessa. (Honkanen, 2023.)

#### 6.4 Euribor

Suomen suosituin asuntolainan viitekorko on Euribor 12 kk. Pankit käyttävät viitekorkoa muun muassa asuntolainojen hinnoitteluun. Euribor taas on euroalueen viitekorko. Euriborin nimen mukaisesti voidaan päätellä, kuinka usein korko tarkistetaan. Esimerkiksi 12 kuukauden euribor tarkoittaa, että korko pysyy muuttumattomana vuoden, eli korko tarkistetaan kerran vuodessa. Jos asuntolaina onkin sidottu 3 kk euribor-korkoon, tarkistetaan lainan korko kolmen kuukauden välein. Euribor 12 kk hyötynä on sen ennakoitavuus, koska se reagoi koron muutoksiin hitaammin kuin lyhyemmän ajan euribor-korot. Toisaalta euribor 3 kk reagoi laskevaan korkoon nopeammin kuin euribor 12 kk, mutta myös nousevaan korkoon. (OP Ryhmä, n.d.a.) Kuviosta 1 havaitaan viimeaikoina nousseet euribor-korot, jotka ovat nyt pysyneet noin neljän prosentin tuntumassa.



Kuvio 1. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki, 2023a).

### 6.5 Asuntosijoittamisen suunta lienee kohentumassa 2024

Asuntosijoittaja on saanut sijoitusasuntolainoja melkein nolllakorolla ja suhteellisen pienellä 20-30 prosentin pääomalla vain muutama vuosi sitten. Vuokralaisten tarjontakin oli tuolloin varsin hyvä. Koronapandemian myötä vuokralaisten tarjonta heikkeni. Tällöin alkoi korkojen nousu ja energian hintakin nousi, koska Venäjä hyökkäsi Ukrainaan. Muun muassa taloyhtiöiden hoitovastikkeet nousivat energian hinnan nousun myötä. Rakentamisen kustannukset nousivat. Myös korkojen nousun takia vuokrasijoittamisen tuotto on alentunut. Vuokralaisten tarjonnan vähenemisen takia vuokra-asuntomarkkinoilla on jouduttu myymään sijoitusasuntoja pois. Asuntosijoittajien joutuessa myymään pois sijoituskohteitaan näiden arvot ovat laskeneet, kun markkinoille on tämän myötä syntynyt ylitarjontaa asunnoista. (Lehtinen, 2023.)

Kuluttajien luottamus talouteen on tällä hetkellä melko heikko ja asuntoja ostetaan vähemmän kuin ennen. Tilanne lähtisi liikkumaan positiivisempaan suuntaan sitten, kun korkojen liike tasoittuisi ja maailman tilanne paranisi. Euroopan keskuspankki lopettaa koronnostot, kun inflaatio laskee kahden prosentin tuntumaan ja asettuu aloilleen. Inflaation hidastumisen myötä kuluttajien luottamus talouteen ja asuntokauppa alkavat kohentua sekä asuntojen

arvonlasku päättyy. Vuonna 2024 tilanne on todennäköisesti parempi kuin nyt, muttei välttämättä vielä normaali. (Lehtinen, 2023.)

### 6.5.1 Koron suunta

Kesällä 2023 12 kk euribor nousi yli neljään prosenttiin, mutta 29.11.2023 euribor laski alle neljän prosentin ja on ollut sen jälkeen laskussa. 12 kk euribor laski maanantaina 4.12.2023 alle 3,8 prosenttiin. (Tuominen, 2023.) Taulukosta 3 havaitaan muun muassa laskussa oleva, alle neljän prosentin laskenut 12 kk euribor.

Taulukko 3. Euriborkorot päivittäin 21.11.- 8.12.2023 (Suomen Pankki, 2023c).

Ajankohta	1 vko	1 kk	3 kk	6 kk	12 kk
8.12.2023	3,843	3,853	3,950	3,935	3,725
7.12.2023	3,865	3,872	3,969	3,948	3,727
6.12.2023	3,840	3,859	3,950	3,950	3,728
5.12.2023	3,849	3,865	3,958	3,953	3,785
4.12.2023	3,887	3,855	3,962	3,945	3,794
1.12.2023	3,839	3,869	3,960	4,004	3,902
30.11.2023	3,838	3,868	3,964	4,029	3,926
29.11.2023	3,862	3,854	3,975	4,050	3,983
28.11.2023	3,852	3,847	3,955	4,026	4,015
27.11.2023	3,873	3,848	3,951	4,050	4,057
24.11.2023	3,895	3,805	3,935	4,074	4,056
23.11.2023	3,890	3,835	3,956	4,062	4,034
22.11.2023	3,887	3,818	3,962	4,063	4,016
21.11.2023	3,887	3,815	3,973	4,070	4,023

### 6.5.2 Inflaation suunta

Euroalueen inflaatiopaineet ovat rauhoittuneet ja marraskuun 2023 kokonainflaatio oli 2,4 prosenttia. Euroopan keskuspankki on kuitenkin varovainen korkojen laskun suhteen. Tämä varovaisuus johtuu pelosta siitä, ettei kiihtyvää inflaatiota pysäytetä kunnolla. Tästä aiheutuvaa seurausta on syytä varoa. Esimerkiksi 1980-luvun öljykriisi oli seurausta inflaatiosta, jota ei pysäytetty kunnolla. Euroopan keskuspankin pääjohtajan mukaan vielä ei ole aika juhlia voittoa inflaatiota vastaan. (Harma & Ilvonen, 2023.)

Euroopan keskuspankin odotetaan jatkavan varovaista linjaansa, ettei rahapolitiikka löysty liikaa, mutta koronlaskuja lienee silti tulossa. Reaalikorko on kuitenkin positiivinen (1,6 %), koska korko on noin neljä prosenttia ja inflaatio on 2,4 prosenttia. Tämä on kireä rahapolitiikka, etenkin nyt kun talous on ajautumassa taantumaan. Inflaation suunta on kuitenkin rauhoittunut, sillä vuonna 2022 marraskuun kokonaisinflaatio oli noin kymmenen ja nyt vuonna 2023 marraskuussa se oli 2,4 prosenttia. (Harma & Ilvonen, 2023.)

## 7 LASKELMAT

Sijoitusasunnon vuokratuotolla maksetaan sijoitusasunnon kulut. Vuokratuoton kertyminen on tärkeää, koska ilman sitä asuntosijoittaja joutuu maksamaan kulut itse. Vuokratuoton voi laskea niin, että vähennetään vuoden aikana kertyneistä vuokratuloista vuoden aikana maksetut vastikkeet. Tämä summa jaetaan sijoitusasuntoon sijoitetulla rahasummalla. Tämä sijoitettu rahasumma saadaan laskemalla yhteen asunnon velaton hinta, remonttikulut ja varainsiirtovero. (Taipale & Viljamaa, 2019.) Kaavassa (1) on vuokratuoton laskukaava havainnollistamista varten.

$$\frac{\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet} \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \% \quad (1)$$

Vuokratuottoprosentin laskentakaava (Taipale & Viljamaa, 2019).

Mahdollisten korjausten kustannukset, korkojen nousu ja tyhjät kuukaudet vaikuttavat vuokratuottoon negatiivisesti. Hyvä sijoitusasunto saavuttaa hyvää kassavirtaa. Negatiivinen kassavirta ei ole kannattavaa tai ainakin sen tulisi tulevaisuudessa muuttua positiiviseksi. (Taipale & Viljamaa, 2019.)

Kassavirta on vuokratuloista jäljelle jäävä osuus, kun vuokratuloista on vähennetty kaikki kulut. Positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että kaikkien kulujen,



lainanlyhennysten ja korkojen jälkeen asuntosijoittajalle kertyy voittoa. Negatiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että vuokratulot eivät riitä kattamaan sijoitusasunnon kuluja. Tällöin asuntosijoittaja joutuu maksamaan osan kuluista itse. Asuntosijoittajalle negatiivinen kassavirta on riski ja negatiivista kassavirtaa aiheuttaa yleensä lainan korot ja lainanlyhennykset. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

### 7.1 Kassavirtalaskelma ilman lainanlyhennystä

Taulukossa 4 on laskettu sijoitusasunnon kassavirtaa. Laskelmassa on käytetty seuraavia oletusarvoja. Asuntoon investoitu pääoma on 130 000 euroa. Asunnon vuokratulo on 890 euroa kuukaudessa ja asunnon vuokrausaste on sata prosenttia. Näin koko vuoden vuokratuloina on saatu 10 680 euroa. Vuokraustoiminnan tuottoihin kuuluu myös vesimaksu 40 euroa kuukaudessa, millöin vuoden vesimaksuina on saatu 480 euroa. Vuoden vuokratulot ovat yhteensä 11 160 euroa. Vuoden kustannukset ovat yhteensä 3 900 euroa, mitkä muodostuvat hoitovastikkeesta (3 420 euroa) ja vesimaksusta (480 euroa). Hoitovastike on 285 euroa kuukaudessa ja vesimaksu on 40 euroa kuukaudessa. Kun vuoden vuokratuloista (11 160 euroa) vähennetään vuoden kustannukset (3 900 euroa), jäljelle jää kassavirtaa (7 260 euroa). Vuoden vuokratuottoprosentin saa jakamalla kassavirran (7 260 euroa) asunnon hinnalla (130 000 euroa). Näin vuokratuottoprosentiksi saadaan noin 5,6 prosenttia. Tämän jälkeen bruttovuokratuotosta (7 260 euroa) maksetaan pääomatulovero kolmekymmentä prosenttia (2 178 euroa) ja nettotuloksi muodostuu 5 082 euroa. Laskelmien luvut ovat pyöristettyjä.

Taulukko 4. Kassavirtalaskelma ilman lainanlyhennystä tai korkoa (velaton asunto).

	€	%
<b>Asunnon hinta</b>	130000	100 %
Vuokraustoiminnan tuotot		
Vuokratulo	10680	
Vesimaksu	480	
<b>Vuoden vuokratulot yhteensä</b>	11160	8,6 %
Vuokraustoiminnan kustannukset		
Hoitovastike	3420	
Rahoitusvastike	0	
Vesimaksut	480	
Lainalyhennys ilman korkoa	0	
Lainan korko	0	
<b>Vuoden kustannukset yhteensä</b>	3900	3,0 %
Vuokratulot	11160	
Kustannukset	3900	
<b>Kassavirta</b>	7260	5,6 %
Lainalyhennys ilman korkoa	0	
Kassavirta	7260	
<b>Bruttovuokratuotto</b>	7260	5,6 %
Bruttovuokratuotto	7260	
Pääomatulovero 30 %	2178	
<b>Nettovuokratuotto</b>	5082	3,9 %
Kassavirta	7260	
Pääomatulovero 30 %	2178	
<b>Nettokassavirta</b>	5082	3,9 %

## 7.2 Kassavirtalaskelma lainanlyhennyksineen

Taulukossa 5 on laskettu sijoitusasunnon kassavirta lainalyhennyksien kanssa. Laskelma sisältää lainaa 91 000 euroa, mikä on 70 prosenttia asunnon 130 000 euron hinnasta. Lainan korko on 4,9 prosenttia. Vuoden vuokratulot ovat 11 160 euroa. Vuoden kustannukset ovat 11 047 euroa. Kustannukset muodostuvat vastikkeiden ja vesilaskujen lisäksi lainalyhennyksestä (2 749 euroa) sekä lainan koroista (4 398 euroa). Kun tuloista (11 160 euroa) vähennetään kustannukset (11 047 euroa), jäljelle jää kassavirtaa 113 euroa. Bruttovuokratuotto on asunnosta saatu tuotto kulujen jälkeen, kun siitä ei ole vielä maksettu veroa (Suomen vuokranantajat, n.d.). Bruttovuokratuoton määrä (2 862 euroa) on saatu vähentämällä vuokratuloista kustannukset, lukuun

ottamatta lainalyhennystä, koska se ei ole verovähennyskelpoinen. Koska lainalyhennystä (2 749 euroa) ei voida vähentää verotuksessa, tulee sen määrästä maksaa pääomatuloveroa. Lisäksi veroa maksetaan kassavirrasta. Bruttovuokratuotto (2 862 euroa) saadaan myös laskemalla yhteen lainalyhennys ilman korkoa (2 749 euroa) ja kassavirta (113 euroa). Pääomatuloveroa tulee maksaa tässä tilanteessa 30 prosenttia bruttovuokratuotosta. Tällöin maksettavaa veroa syntyy 859 euroa. Bruttovuokratuotosta vähennetään verot, milloin jää jäljelle nettovuokratuotto 2 004 euroa. Kun kertynyt kassavirta on käytetty pääomatuloveron maksamiseen, jäljelle jää maksettavaa veroa 745 euroa. Näin syntyy laskelman sijoittajan voitot tai tappiot (-745 euroa). Laskelmassa huomion arvoinen seikka on, että asuntosijoittajan 91 000 euron laina lyheni vuoden aikana 2 749 eurolla. Tietystä näkökulmasta asiaa voi tarkastella niin, että asuntosijoittajan kasvatti varallisuuttaan 2 749 eurolla, maksamalla tästä itse vain 745 euroa.

Taulukko 5. Kassavirran laskelma lainanlyhennyksineen.

	€	%
<b>Asunnon hinta</b>	130000	100 %
Vuokraustoiminnan tuotot		
Vuokratulo	10680	
Vesimaksu	480	
<b>Vuoden vuokratulot yhteensä</b>	11160	8,6 %
Vuokraustoiminnan kustannukset		
Hoitovastike	3420	
Rahoitusvastike	0	
Vesimaksut	480	
Lainalyhennys ilman korkoa	2749	
Lainan korko 4,9 % (91 000 €)	4398	
<b>Vuoden kustannukset yhteensä</b>	11047	8,5 %
Vuokratulot	11160	
Kustannukset	11047	
<b>Kassavirta</b>	113	0,1 %
Lainalyhennys ilman korkoa	2749	
Kassavirta	113	
<b>Bruttovuokratuotto</b>	2862	2,2 %
Bruttovuokratuotto	2862	
Pääomatulovero 30 %	859	
<b>Nettovuokratuotto</b>	2004	1,5 %
Kassavirta	113	
Pääomatulovero 30 %	859	
<b>Negatiivinen nettokassavirta</b>	-745	-0,6 %

### 7.3 Suuremman koron vaikutus kassavirtaan

Taulukossa 6 on laskettu suuremman koron vaikutusta vuokra-asunnon tuotamaan kassavirtaan. Lainan korko on noussut 4,9 prosentista 6,5 prosenttiin. Kasvaneen koron takia lainan korkokustannus on noussut 5 847 euroon aiemmasta 4 398 eurosta. Kasvanut korkokustannus kasvattaa koko vuoden kustannuksia. Kasvaneet vuoden kustannukset 12 042 euroa vähennetään vuoden tuloista (11 160 euroa), milloin jäljelle jää negatiivinen kassavirta (-882 euroa). Bruttovuokratuotoksi saadaan 1 413 euroa, kun vuoden vuokratuloista vähennetään kaikki kustannukset lukuun ottamatta lainalyhennystä. Bruttovuokratuotosta pääomatuloveron osuus on 30 prosenttia, milloin maksettavaa pääomatuloveroa syntyy 424 euroa. Kun negatiivinen kassavirta ja pääomatulovero lasketaan yhteen, asuntosijoittaja joutuu maksamaan kuluja yhteensä 1 305 euroa.

Taulukko 6. Suurentuneen koron vaikutus kassavirtaan.

	€	%
<b>Asunnon hinta</b>	130000	100 %
<b>Vuokraustoiminnan tuotot</b>		
Vuokratulo	10680	
Vesimaksu	480	
<b>Vuoden vuokratulot yhteensä</b>	11160	8,6 %
<b>Vuokraustoiminnan kustannukset</b>		
Hoitovastike	3420	
Rahoitusvastike	0	
Vesimaksut	480	
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Lainan korko 6,5 % (91 000 €)	5847	
<b>Vuoden kustannukset yhteensä</b>	12042	9,3 %
Vuokratulot	11160	
Kustannukset	12042	
<b>Kassavirta</b>	-882	-0,7 %
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Kassavirta	-882	
<b>Bruttovuokratuotto</b>	1413	1,1 %
Bruttovuokratuotto	1413	
Pääomatulovero 30 %	424	
<b>Nettovuokratuotto</b>	989	0,8 %
Kassavirta	-882	
Pääomatulovero 30 %	424	
<b>Negatiivinen nettokassavirta</b>	-1305	-1,0 %

## 7.4 Suuremman vastikkeen vaikutus kassavirtaan

Taulukossa 7 havaitaan vuoden vastikekustannusten muutosten vaikutus kassavirtaan, kun vastikekustannus nousee 10 prosenttia. Laskelmassa rahoitusvastike on noussut 342 euroa. Tämä vastaa 10 prosenttia hoitovastikkeen määrästä (3 420 euroa). Rahoitusvastike on tässä laskelmassa verovähennyskelpoinen. Vastikkeen kasvu mukaan laskettuna muodostuu negatiivinen kassavirta -1 224 euroa. Pääomatuloveroa maksetaan 30 prosenttia bruttovuokratuotosta ja maksettavaa veroa syntyy 321 euroa. Kassavirta ja verot yhteenlaskettuna asuntosijoittajan maksettavaksi tulee 1 545 euroa.

Taulukko 7. Kasvaneen vastikkeen vaikutus kassavirtaan.

	€	%
<b>Asunnon hinta</b>	130000	100 %
<b>Vuokraustoiminnan tuotot</b>		
Vuokratulo	10680	
Vesimaksu	480	
<b>Vuoden vuokratulot yhteensä</b>	11160	8,6 %
<b>Vuokraustoiminnan kustannukset</b>		
Hoitovastike	3420	
Rahoitusvastike	342	
Vesimaksut	480	
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Lainan korko 6,5 % (91 000 €)	5847	
<b>Vuoden kustannukset yhteensä</b>	12384	9,5 %
Vuokratulot	11160	
Kustannukset	12384	
<b>Kassavirta</b>	-1224	-0,9 %
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Kassavirta	-1224	
<b>Bruttovuokratuotto</b>	1071	0,8 %
Bruttovuokratuotto	1071	
Pääomatulovero 30 %	321	
<b>Nettovuokratuotto</b>	749	0,6 %
Kassavirta	-1224	
Pääomatulovero 30 %	321	
<b>Negatiivinen nettokassavirta</b>	-1545	-1,2 %

## 7.5 Tyhjä kuukausi

Taulukossa 8 lasketaan nousseen vastikkeen ja koron lisäksi yksi tyhjä kuukausi (vuokrausaste 91,67 %). Laskelmassa nähdään miten vuokralaisen puuttuminen vaikuttaa kassavirtaan. Kun vuoden vuokratuloista on menetetty yhden kuukauden vuokra, vaikuttaa tämä kassavirtaan negatiivisesti. Kassavirta laskee vuokran puuttumisen takia -2 114 euroon. Kun tähän lisätään pääomatulovero 54 euroa, asuntosijoittaja joutuu maksamaan yhteensä 2 168 euroa. Pääomatulovero 54 euroa on 30 prosenttia bruttovuokratuotosta, joka on 181 euroa. Bruttovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuloista kustannukset, lukuun ottamatta lainalyhennystä. Tyhjältä kuukaudesta ei makseta vesimaksua. Vastikkeen voi vähentää verotuksessa tyhjillään olevasta asunnosta, jos vuokralaista ei ole löytynyt (Krabbe, 2021). Tyhjillään olevan asunnon tulee olla ilmoitettuna vuokrattavaksi, jos vastike vähennetään (Fasoúlas ym., 2019, s. 88).

Taulukko 8. Tyhjän kuukauden vaikutus kassavirtaan.

	€	%
<b>Asunnon hinta</b>	130000	100 %
Vuokraustoiminnan tuotot		
Vuokratulo	9790	
Vesimaksu	440	
<b>Vuoden vuokratulot yhteensä</b>	10230	7,9 %
Vuokraustoiminnan kustannukset		
Hoitovastike	3420	
Rahoitusvastike	342	
Vesimaksut	440	
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Lainan korko 6,5 % (91 000 €)	5847	
<b>Vuoden kustannukset yhteensä</b>	12344	9,5 %
Vuokratulot	10230	
Kustannukset	12344	
<b>Kassavirta</b>	-2114	-1,6 %
Lainalyhennys ilman korkoa	2294	
Kassavirta	-2114	
<b>Bruttovuokratuotto</b>	181	0,1 %
Bruttovuokratuotto	181	
Pääomatulovero 30 %	54	
<b>Nettovuokratuotto</b>	126	0,1 %
Kassavirta	-2114	
Pääomatulovero 30 %	54	
<b>Negatiivinen nettokassavirta</b>	-2168	-1,7 %

## 7.6 Korkolaskuri

Laskelmissa on käytetty lyhennystapana annuiteettia. Annuiteetin maksuerät pysyvät samansuuruisina, jos viitekorko pysyy muuttumattomana. Viitekoron muuttuessa maksuerätkin muuttuvat. Lainan viitekorko on 12 kuukauden euri-bor. Viitekoron muuttuessa lainalyhennyksen ja koron keskinäinen suhde muuttuu, mutta laina-aika pysyy saman pituisena. (Säästöpankki, n.d.)

Laskelmissa on käytetty Excel -taulukkolaskentaohjelmaa ja kuukauden maksuerä on selvitetty syöttämällä seuraava kaava taulukkolaskentaohjelmaan:

$$=((1+(6,5/(100*12)))^{240}*(6,5/(100*12)))/(((1+(6,5/(100*12)))^{240}-1)*91000$$

Kyseinen kaava selvittää annuiteettilainan kuukausittaisen maksuerän seuraavilla ehdoilla. Korkoprosentti on 6,5 ja laina-aika on kaksikymmentä vuotta (240 kuukautta) sekä velkaa lyhennetään kerran kuukaudessa (kaksitoista kertaa vuodessa). (Vares, 2022.) Velan määrä on lyhentämisen alkaessa 91 000 euroa. Kuukausittaisen lyhennyksen määrä voidaan selvittää erisuuruuselle korkoprosentille muuttamalla kaavan arvoja 6,5.

Taulukko 9 esittää ensimmäisten 24 kuukauden maksuerät, korot, lainalyhennykset ja jäljellä olevan lainan määrän jokaiselta kuukaudelta. Luvut ovat pyöristettyjä. Ensimmäisen kuukauden koron määrä 493 euroa, on saatu laskettua kertomalla jäljellä oleva lainan määrä korkoprosentilla ja jakamalla tulos 12 kuukaudella (91 000 euroa \* 6,5 % / 12 kk = 493 euroa). Maksuerään sisältyvä lainalyhennyksen osuus saadaan vähentämällä maksuerästä korko (678 euroa – 493 euroa = 186 euroa). Samalla periaatteella saa selvitettyä muidenkin kuukausien arvot.

Taulukko 9. Korkolaskurin ensimmäiset 24 kuukautta.

Kuukausi	Maksuerä	Lainan määrä jäljellä	Korko €	Lyhenys €	
1	678	91000	493	186	
2	678	90814	492	187	
3	678	90628	491	188	
4	678	90440	490	189	
5	678	90252	489	190	
6	678	90062	488	191	
7	678	89871	487	192	
8	678	89680	486	193	
9	678	89487	485	194	
10	678	89293	484	195	
11	678	89099	483	196	
12	678	88903	482	197	2294
13	678	88706	480	198	
14	678	88508	479	199	
15	678	88309	478	200	
16	678	88109	477	201	
17	678	87907	476	202	
18	678	87705	475	203	
19	678	87502	474	205	
20	678	87297	473	206	
21	678	87092	472	207	
22	678	86885	471	208	
23	678	86677	470	209	
24	678	86468	468	210	

Ostettavan asunnon vakuusarvo on yleensä 70 prosenttia sen käyvästä arvosta. Vakuuksia tarvitaan pankin myöntämää lainaa varten. Lainan vakuuksilla pankki pyrkii varmistamaan sen, että sen myöntämä laina maksetaan takaisin. Jos lainaa tarvitaan enemmän kuin 70 prosenttia asunnon käyvästä arvosta, pankki vaatii lainalle lisävakuuksia. (OP Ryhmä, n.d.b.) Opinnäytetyön laskelmien asunnon käypä hinta on 130 000 euroa (100 %) ja lainan määrä on 91 000 euroa (70 %). Laskelmien lainan määrän ollessa 70 prosenttia asunnon käyvästä arvosta lisävakuuksille ei ole tarvetta.

## 8 PESTEL-ANALYYSI

Tutkittaessa asuntosijoittamisen ajankohtaisia tekijöitä, on hyvä käydä aihetta lävitse PESTEL-analyysin kautta. Tarkoituksena on analysoida asuntosijoittamisen ajankohtaisia tekijöitä PESTEL-mallin avulla, eikä kaikkia asuntosijoittamiseen liittyviä asioita. PESTEL-analyysin pääasiallinen tarkoituskaan ei ole käydä toiminnan jokaista kohtaa läpi jokaisessa kategoriassa, vaan



ainoastaan niitä teemoja, joissa on tapahtumassa oleellisia muutoksia (Vuorinen & Huikkola, 2023, s. 259).

PESTEL-analyysi tarkastelee toimintaympäristön poliittisia tekijöitä, taloudellisia tekijöitä, sosiaalisia tekijöitä, teknologisia tekijöitä, ympäristöön liittyviä tekijöitä ja lainsäädännöllisiä tekijöitä. PESTEL-analyysillä voidaan käydä edellä mainitut tekijät lävitse ja pohtia, miten nämä tekijät vaikuttavat toimintaan. Tavoitteena on löytää muutosajurit, joilla on joko positiivista tai negatiivista vaikutusta toimintaan. Tarkastelu on syytä toteuttaa, koska toimintaympäristön muutokset ovat hyvä tiedostaa ja ottaa huomioon, vaikka niihin ei pystyisi vaikuttamaan. (Vuorinen & Huikkola, 2023, s. 259, 263, 265.)

### 8.1 Poliittiset tekijät

Valtiovarainministeri on arvioinut, että menoja pitäisi vähentää ja kiristää noin kuudella miljardilla eurolla. Hallitus on sitoutunut tähän tavoitteeseen ja hakenut ratkaisua muun muassa leikkaamalla menoja asumistuen ja työttömyysturvan kautta. Valtiovarainministeri on todennut verojen tarkastelun olevan tarpeen. Eräät neuvostot ja rahastot ovat ottaneet kantaa hallituksen toimiin ja suositelleet veroratkaisuja pohdittavaksi. (Parviainen, 2024.)

Pääomatuloveroa peritään muun muassa vuokratuloista. Suomessa Pääomatuloveron määrä on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osalta 34 prosenttia. Esimerkiksi Tanskassa on kaksi verokantaa ja verokannat ovat 27 ja 42 prosenttia. (Parviainen, 2024.) Pääomatuloverotuksen kiristäminen heikentäisi suoraan asuntosijoituksen vuokratuloista saatuja tuottoja.

### 8.2 Taloudelliset tekijät

Euroopan keskuspankki pohtii rahapolitiikan ja ohjauskorkojen suuntaa. Euroopan keskuspankin johdossa ollaan erimielisiä siitä, että tuleeko ohjauskorkoja laskea nopeasti, vaiko ei. Mielipiteet jakautuvat siten, että osan mielestä rahapolitiikan ei tarvitse enempää hillitä inflaatiota, kun taas osa haluaa

odottaa vahvempia merkkejä inflaation hidastumisesta ennen kuin rahapolitiikan suuntaa aletaan muuttamaan. Euroopan keskuspankilla on kahden prosentin inflaatiotavoite ja se on symmetrinen, joka tarkoittaa sitä, että keskuspankin tulee reagoida, jos kahden prosentin tavoite ylittyy tai alittuu. (Incoronato, 2024.)

Euroopan keskuspankki nosti ohjaukorkoja syyskuussa vuonna 2023, jonka jälkeen talletuskorko on ollut neljä prosenttia. Erään ennusteen mukaan talletuskorko laskisi vuoden 2024 aikana kolmeen prosenttiin. (Incoronato, 2024.) Inflaatiolla ja korkotasolla on suurta vaikutusta muun muassa vuokratuloihin ja asuntojen arvoon.

### 8.3 Sosiaaliset tekijät

Sijoitusasuntoon vaikuttavia sosiaalisia tekijöitä on paljon. On yleisessä tiedossa, että yliopistokaupungit vetävät vuokralaisia puoleensa. Kaupungin lisäksi alueeseen kannattaa kiinnittää huomiota. Yleisesti ottaen, vuokralaiset haluavat asunnon sijaitsevan keskustassa lähellä palveluja tai hyvien kulkuyhteyksien varrella. Vuokralaisia vetävät puoleensa myös työpaikat. Alueilla, joissa sijaitsee paljon työpaikkoja tai opiskelupaikkoja, löytyy suuremmalla todennäköisyydellä vuokralaisia kuin syrjäseudulla, jossa ei ole juuri mitään toimintaa jäljellä. Sijoitusasunnon kannalta alueen maineeseen kannattaa kiinnittää huomiota, koska monet haluavat asua turvallisella ja hyvämaineisella alueella.

Ajankohtainen sosiaalinen tekijä on taloyhtiöiden tilanne. Muun muassa Itä-Suomessa sijaitseva taloyhtiö on hakeutunut konkurssiin, koska omistajat eivät olleet maksaneet vastikkeitaan. Taloyhtiöön kuuluu kaksi kerrostaloa, joissa on yhteensä 50 asuntoa. (Bhose, 2023.) Taloyhtiön taloudellinen tilanne on sosiaalinen tekijä, joka vaikuttaa asentosijoituksen kannattavuuteen.

## 8.4 Teknologiset tekijät

Monet asuntosijoittamiseen liittyvät toiminnot ovat digitalisoituneet viime vuosina. Koronapandemian aikana tapahtui digitaalista kehitystä muun muassa asuntonäyttöjen osalta, kun välittäjät alkoivat pitää asuntojen virtuaaliesittelyjä. Taloyhtiöt alkoivat pitää yhtiökokouksia sähköisesti etänä. Paperisia asunto-osakeyhtiöiden osakekirjoja on alettu digitoimaan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Nykyisin monet asiakirjat, kuten vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa sähköisesti. Tulevaisuudessa saattaa olla yleistä, että asuntosijoittaja kiertää asuntonäyttöjä virtuaalisesti etänä, ostotarjous ja kauppa tehdään digitaalisesti kuin myös vuokrasopimukset ja asunnon myynti. Asuntomarkkinoille on tullut uusia innovaatioita ja tulevaisuudessa niitä tulee todennäköisesti lisää. Nämä apuvälineet tulevat helpottamaan asuntosijoittamista omalta osaltaan. (Kohtamäki, 2022.)

Teknologian kehityksen myötä sähköautot alkavat yleistymään. Taloyhtiöiden ja asukkaiden tulee selvittää, miten sähköautojen lataus tulisi järjestää. Taloyhtiön kokouksessa voidaan päättää muun muassa siitä, että teettäkö taloyhtiö suuren latauspisteremontin. Toisena vaihtoehtona yksittäinen osakas voi asentuttaa itselleen oman latauspisteen lämmitystolpan paikalle. Lämmitystolpille mitoitettut sähkökaapelit eivät välttämättä ole kokoluokaltaan riittävät sähköautojen lataamiselle, joten kaapelit voivat tuoda omat haasteensa autojen lataamiselle. Latauspisteeseen tarvitaan myös jonkinlainen kulutuksen seuranta laskutusta varten. Tällaisella muutostyöllä voi olla vaikutusta muun muassa taloyhtiön vakuutuksiin. (Koski, 2022.) Asuntosijoittajan näkökulmasta latauspisteen asennuttaminen tuo lisäkustannuksia. Jos latauspistettä ei asennuta, tulee tämä todennäköisesti vaikuttamaan vuokralaisen tarjontaan tulevaisuudessa.

## 8.5 Ympäristöön liittyvät tekijät

Monet taloyhtiöt suunnittelevat energiatehokkuuden parantamista. Moni isännöitsijä uskoo, että heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä parannetaan energiatehokkuutta seuraavan viiden vuoden aikana. Energiatehokkuuden

parantamisessa tavoitellaan taloudellista hyötyä säästämällä lämmityskustannuksissa. Energiatehokkuutta voidaan parantaa muun muassa uudistamalla taloyhtiön lämmitysjärjestelmä. Energiaremontteja ei kuitenkaan mielellään ryhdytä tekemään remontin korkean kustannuksen takia. Monet näkevät energiaremontin hyödyn olevan liian pieni suhteessa sen kustannuksiin. Toisesta näkökulmasta katsottuna, energiaremontit ovat väistämättömiä kaikissa asuinrakennuksissa ennen pitkää. (Simola, 2023.)

Energiatehokkuuden parantaminen energiaremontilla on kallis investointi. Toisaalta se pienentää tulevaisuuden kustannuksia ja energiatehokas vuokra-asunto saattaa houkutella vuokralaisia. Asuntosijoittajan kannattaa ottaa huomioon energiaremontin lisäksi monet muut remontit, etteivät kustannukset tule yllätyksenä. Tulevat remontit on hyvä tiedostaa, vaikkei remonttien toteutumiseen pystyisi itse vaikuttamaan.

## 8.6 Lainsäädännölliset tekijät

Vuokranantajia ja vuokralaisia edustavien järjestöjen mukaan vuokralaisten aiheuttamiin häiriöihin puuttumisen keinoja tulisi tehostaa. Oikeusministeriö on asettanut vuoden 2023 marraskuussa työryhmän arvioimaan vuokralainsäädännön uudistustarpeita. Tehostamisen tarpeen keskeisenä syynä on vuokralaisten aiheuttamat häiriötilanteet ja niihin puuttumisen hitaus. Tästä uudistuksen tarpeesta ovat yksimielisiä vuokranantajia edustavat järjestöt ja vuokralaisia edustavat järjestöt. (Uusitalo, 2023.)

Ensimmäinen kolmesta keskeisimmästä tehostamisen ehdotuksesta koskee varoituksen antamista ja sen helpottamista. Nykylain mukaan vuokranantajan on varmistuttava siitä, että vuokralainen on vastaanottanut varoituksen. Tämä on haastavaa, jos ongelmavuokralainen välttelee vuokranantajaa. Vuokrajärjestöt haluavat, että sähköpostitse laitettu varoitus on vastaanotettu tietyn ajan jälkeen, vaikka vuokralainen ei sitä kuittaisi vastaanotetuksi. (Uusitalo, 2023.)

Toisena asiana vuokrajärjestöt esittävät, että vuokranantaja ja taloyhtiö saisivat ilmoituksen toistuvista vuokra-asuntoon hälytetyistä poliiseista. Tällä hetkellä poliisi ei luovuta vuokranantajalle tai taloyhtiölle tätä tietoa. Mahdollista häätötuomiota haettaessa, vuokranantajan on todistettava tapahtuneet häiriökäyttäytymiset, jolloin poliisin antamalla tiedoilla olisi todistusvoimaa. (Uusitalo, 2023.)

Kolmantena asiana järjestöt ovat yksimielisiä siitä, että häätöprosessia tulee nopeuttaa. Häätötuomiota haetaan nykyisin kärjäoikeuden kautta ja se on hidasta. Hallitusohjelmassa on kirjaus pienriitamenettelyn käyttöönotosta ja asia liittyy siihen, miten häätöoikeudenkäynnit voitaisiin käsitellä nopeammin. (Uusitalo, 2023.)

## 9 TUTKIMUSTULOKSET

Tässä tutkimuksessa pyrittiin saamaan vastaukset seuraaviin kysymyksiin. Mitkä ovat asentosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät, ja mikä on näiden perusteella arvio tulevaisuuden suunnasta asuntomarkkinoilla. Laadullisen tutkimuksen analysointia tapahtuu koko matkan työn edessä (Pitkäranta, 2014, s. 9). Tämän ansiosta aiheesta on voitu käsitellä tutkimustulos ja vastaukset edellä mainittuihin kysymyksiin. Tutkimustulokset esitetään suppeammin tässä kappaleessa.

Tutkimuksessa käy ilmi, että inflaatio kiihtyi muun muassa koronapandemian ja Venäjän hyökkäyssodan takia (Suomen Pankki, 2023b). Inflaatio kiihtyi ja oli nousujohteinen vuosina 2021-2022 (Tilastokeskus, 2023b). Inflaatiosta on siis kyse, kun hinnat nousevat laaja-alaisesti (Euroopan keskuspankki, 2023). Esimerkiksi sodan takia muun muassa energian hinnat lähtivät nousuun ja tämä kiihdytti inflaatiota (Vilmi ym., 2023). Energian hinnan nousun myötä nousivat muun muassa taloyhtiöiden hoitovastikkeet (Lehtinen, 2023).

Euroopan keskuspankki aloitti rahapolitiikan kiristämisen vuonna 2021 ja koronnostot vuonna 2022 vastauksena kohonneeseen inflaatioon (Vilmi ym., 2023). Keskuspankit nostivat ohjauskorkojaan ja tämän noston tarkoituksena oli hallita nopeutunutta inflaatiota (Suomen Pankki, 2023b). Euroopan keskuspankki pyrkii pitämään inflaatiota hallinnassa ja tarpeeksi hitaana. Tavoitevauhti inflaatiolle on euroalueella (2 %) kaksi prosenttia. (Euroopan keskuspankki, 2023.)

Korot alkoivat nousemaan vuonna 2022 lähes nollakoroista (0 %) ja nousivat vuoteen 2023 mennessä noin neljään prosenttiin (4 %) (Suomen Pankki, 2023a). Tämä korkojen nousu vaikuttaa asuntomarkkinoihin muun muassa siten, että asunnoista halutaan maksaa vähemmän ja niitä ostetaan vähemmän. (Aho niemi & Putkuri, 2023). Asuntolainojen korkojen nousun myötä kotitalouksilla menee myös entistä enemmän rahaa velanhoitokuluihin, mikä rasittaa kotitalouksia (Suomen Pankki, 2023b). Korkojen nousu alentaa vuokrasijoituksen tuottoja. Koronapandemian myötä vuokralaisten tarjonta väheni ja tämän vähenemisen takia sijoittajat ovat joutuneet myymään asuntojaan pois. Myyntien aiheuttaman ylitarjonnan myötä asuntojen hinnat ovat laskeneet. (Lehtinen, 2023).

Lehtisen (2023) mukaan asuntomarkkinoiden tila lähtee kohenemaan sitten kun inflaatio hidastuu ja korkojen nousu päättyy. Koron suunta on nyt jo laskussa. Kesällä 2023 korko nousi yli neljään prosenttiin, mutta 8.12.2023 korko oli laskenut noin 3,7 prosenttiin. (Tuominen, 2023; Suomen Pankki, 2023c.) Euroalueen inflaatiopaineetkin ovat jo hellittäneet, sillä kokonaisinflaatio marraskuussa 2023 oli 2,4, kun vuotta aikaisemmin marraskuussa 2022 kokonaisinflaatio oli noin kymmenen prosenttia (Harma & Ilvonen, 2023). Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristäminen on hillinnyt inflaatiota ja keskuspankin ennusteiden mukaan inflaatio on palautumassa kahden prosentin tuntumaan (Vilmi ym., 2023).

Vaikka inflaatiopaineet ovat rauhoittuneet, on Euroopan keskuspankki tulevien koron laskujen suhteen varovainen, ettei rahapolitiikka löysty liikaa (Harma & Ilvonen, 2023). Myös Yhdysvaltain keskuspankki Fed on ohjauskorkonsa

suhteen varovainen, sillä liian kireä rahapolitiikka voi ajaa talouden taantumaan ja liian löysä rahapolitiikka voi kiihdyttää inflaatiota (Honkanen, 2023). Kuluttajien ostovoima ja asuntokauppa alkavat mahdollisesti kohentua koronnostojen loputtua ja inflaation hidastuessa. Tilanne on todennäköisesti vuonna 2024 parempi kuin nyt ja pahin lienee silloin takana päin (Lehtinen, 2023.)

Tutkimuksen tuloksena saatiin vastauksia kysymykseen: mitkä ovat asuntosi-  
joittamisen kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät. Edellä kuvatut asiat ovat näitä tutkimuksessa etsittyjä ajankohtaisia tekijöitä. Päärooli on inflaatiolla ja sen kautta koronnostoilla. Inflaation nousuun vastataan koronnostoilla ja koronnostot vaikuttavat asuntosi-  
joitusmarkkinoihin negatiivisesti, koska korkeat korot heikentävät vuokraustoiminnan tuottoja sekä laskevat asuntojen hintoja. Tämän myötä asuntosi-  
joittajan sijoituskorin arvo laskee.

Työssä muodostettiin arvio tulevaisuuden näkymistä asuntomarkkinoilla. Inflaatio on laskenut lähes kahden prosentin tavoitelukeman tuntumaan, ja korot ovat hiljattain kääntyneet laskuun. Euroopan keskuspankin tekemät toimet inflaation nousua vastaan ovat tehonneet. Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että tilanne asuntosi-  
joitusmarkkinoilla on kääntynyt parempaan suuntaan. Tälläkin hetkellä se on parempi kuin vuosi sitten, koska inflaatiolukemat olivat vuosi sitten paljon suuremmat (huonommat) kuin nyt.

## 10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asuntosi-  
joittamisen kannattavuuteen liittyviä ajankohtaisia tekijöitä ja arvioida tulevaisuuden suuntaa asuntomarkkinoilla. Tutkimus toteutettiin opiskelemalla ja perehtymällä monipuolisesti asuntosi-  
joittamisen teoriaan sekä tutkimalla kattavasti aiheeseen liittyviä ajankohtaisia lähteitä. Tutkimuksessa suoritettiin teoriaa tukevia laskelmia, jotka antavat osviittaa siitä, miten riskit toteutuessaan vaikuttavat asuntosi-  
joituksen kannattavuuteen.

Tutkimustulokset osoittavat, että korkea inflaatio ja koronnostot vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen negatiivisesti. Voimakkaimmin se vaikuttaa velkarahalla hankittuihin asuntosijoituksiin. Tutkimuksen kannalta on selvää, että merkittävimmät kannattavuuteen vaikuttavat ajankohtaiset tekijät ovat inflaatiotaso ja sitä myötäilevät korkotasot. Tutkimustulos antaa arvion tulevaisuuden suunnasta. Korkea inflaatiopaine on hellittänyt ja asuntolainojen suosituin viitekorko on laskussa. Koron laskun myötä asuntosijoittaminen muuttuu kannattavammaksi.

Työn konkreettisenä lopputuloksena voidaan pitää tutkimustuloksissa havaittua tekijää, että inflaatio on nyt lähellä tavoitetasoa ja asuntolainojen korot ovat kääntymässä laskuun. Asuntosijoittamisella on nyt paremmat tulevaisuuden näkymät kuin esimerkiksi vuoden 2022 loppupuoliskolla, jolloin inflaatio oli todella korkealla, eikä käännettä laskusuuntaan ollut vielä tapahtunut.

## 11 POHDINTA

Tutkimuksen onnistumista yleisellä tasolla voidaan arvioida useilla eri tavoilla. Tutkimuksen onnistumista voidaan arvioida muun muassa tarkastamalla onko tutkimuskysymyksiin vastattu asianmukaisesti ja ymmärrettävästi. Tässä opinäytetyössä on kaksi selkeää tutkimuskysymystä ja niihin molempiin on saatu vastaus selkeästi ja ymmärrettävästi.

Saaduilla tutkimustuloksilla on merkitystä asuntosijoittajille ja asuntosijoittajaksi ryhtyville. Tutkimus antaa kokonaisuudessaan paljon informaatiota, jolla on merkitystä asuntosijoittajille. Tutkimuksen informaatiolla on merkitystä asuntosijoittajalle, koska sijoittajan on tunnettava sijoitus ja sen riskit. Sijoittajan on jatkuvasti tutkittava toimintaympäristöään ja pysyttävä tietoisena sen ajankohtaisista muutoksista. Tämä opinäytetyö lisää tietoisuutta



asuntosijoittamisen ajankohtaisista tekijöistä ja tätä kautta auttaa arvioimaan tulevaisuuden näkymiä asuntosijoitusmarkkinoilla.

Asuntosijoittamisessa on monipuolisia mahdollisuuksia jatkotutkimukselle. Tässä opinnäytetyössä on kattavasti tutkittu asuntosijoittamiseen liittyviä asioita, mutta markkinoiden muutosten takia tilanteet voivat elää ja muuttua suuntaa nopeastikin. Asuntomarkkinoiden muutosten takia, on tärkeää, että aihetta tutkitaan jatkuvasti. Asuntosijoittamiseen liittyy todella paljon sellaisia asioita, joita tässä tutkimuksessa ei käsitelty, mutta voisi olla aiheellista tutkia. Esimerkiksi jokin geopoliittinen kriisi tai politiikan muutos voi muuttaa asuntomarkkinoiden suuntaa, milloin uutta ajankohtaista tutkimuksen aihetta syntyy lisää. Asuntomarkkinoiden toimintaympäristön tutkiminen on aina ajankohtaista.

Työn positiivisessa itsereflektio-osuudessa opinnäytetyöntekijä toteaa oppineensa asuntosijoittamisen aiheesta todella paljon ja lisänneensä tietoisuutta asuntosijoittamisen riskeistä, veroista, koroista ja inflaatiosta sekä saanut työn aikana tehtyjen laskelmien avulla osviittaa erilaisten muutoksien vaikutuksesta kannattavuuteen. Saavutuksena voidaan pitää vastausten löytämistä tutkimuskysymyksiin ja onnistuneen tutkimuksen luomista.

Negatiivisessa itsereflektio-osuudessa opinnäytetyöntekijä tiedostaa mahdollisuuden siitä, että jokin merkittävä tekijä asuntomarkkinoilla jäi tutkimuksessa huomioimatta tai liian vähäiselle huomiolle. Huoli jonkin merkittävän tekijän huomiotta jättämisestä johtuu siitä, että tällainen virhe saattaa johtaa huonoon sijoitukseen. Tutkimuksessa käytetty PESTEL-analyysi on kuitenkin hyvä työkalu tukemaan toimintaa, kun pyritään välttämään virheitä, jotka johtuvat jonkin asian huomioimatta jättämisestä.

Tutkimuksen edetessä löytyi sellaisia asioita, joista opinnäytetyöntekijä ei ollut ennen tutkimusta tietoinen tai omasi ainoastaan pintapuolisen ymmärryksen. Se hankaloitti tutkimusta, mutta omalla tavallaan teki tutkimuksen tekemisestä mielenkiintoista. Hankalista haasteista ylitse pääseminen ja niistä oppiminen auttaa varmasti tulevaisuudessa tehtäviä tutkimuksia. Toisin sanoen, vastaavanlaisen tutkimuksen tekeminen tulevaisuudessa onnistuisi todennäköisesti

paljon helpommin, joten tämän opinnäytetyön aikana saadusta kokemuksesta on hyödytty ja kehitystä on tapahtunut.

Opinnäytetyön tekemisessä on noudatettu eettisiä suosituksia. Eettiset suositukset on huomioitu ennen opinnäytetyön tekemisen aloittamista, opinnäytetyön aikana ja opinnäytetyötutkimuksen jälkeen. Kaikki opinnäytetyössä esitetyt tiedot ovat esitetty avoimesti ilman vääristelyä. Opinnäytetyö ei sisällä sellaista arkaluonteista aineistoa tai tietoa, johon tarvittaisiin jonkin tahon lupa tai suostumus. Opinnäytetyön lähteet on merkitty asianmukaisesti ja lainaukset on merkitty selvästi. Tutkimuksella ei ole haittavaikutuksia mihinkään yhteisöön tai tahoon. Opinnäytetyön tarkoitus on ollut tuottaa laadukas tieteellinen tutkimus.

## LÄHTEET

Ahoniemi, K. & Putkuri, H. (27.4.2023). Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? Euro & talous. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikkeen-se-voi-vaikuttaa/>

Bhose, C. (4.12.2023). Itä-Suomessa sijaitseva asunto-osakeyhtiö hakeutui konkurssiin – Syynä venäläisomistus. Kauppalehti. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ita-suomessa-sijaitseva-asunto-osakeyhtio-hakeutui-konkurssiin-syyna-venalaisomistus/d2ed203c-b645-4264-afe6-365670546c0c>

Ennakkoperintälaki 1118/1996 muutoksineen. Haettu 26.11.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961118>

Euroopan keskuspankki. (2023). Mitä on inflaatio? Haettu 6.12.2023 osoitteesta [https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_inflation.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html)

Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, Ville. (2019). Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Alma Talent. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/>

Harma, O. & Ilvonen, A. (1.12.2023). Inflaation jymy-yllätys pisti ennusteet uusiksi: Näin paljon euriborin ennustetaan nyt laskevan. Talouselämä. <https://www.talouselama.fi/uutiset/inflaation-jymy-yllatys-pisti-ennusteet-uusiksi-nain-paljon-euriborin-ennustetaan-nyt-laskevan/ac0c966b-031d-46d1-a25c-5fc52e2992b3>

Heikura, M. & Keskinen, M. (2023). Verohallinnon päätös ennakonpidätysprosenttien laskentaperusteista palkkatuloa varten ja ennakonkannossa määrätävän ennakoveron laskentaperusteista vuodelle 2024. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47363/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s-ennakonpid%C3%A4tysprosenttien->

laskentaperusteista-palkkatuloa-varten-ja-ennakonkannossa-  
m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4tt%C3%A4v%C3%A4n-ennakkoveron-las-  
kentaperusteista-vuodelle-2024/

Heikura, M. & Vigren, E. (2022). Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2022 toimitettavaa verotusta varten. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48275/verohallinnon-yhtenaistamisohjeet-vuodella-2022-toimitettavaa-verotusta-varten/>

Honkanen, V. (2.11.2023). Ovatko koronnostot ohi? Pörssit kohoavat Fedin kokouksen jälkeen, mutta yksi pääjohtajan toistama sana askarruttaa sijoittajia. Kauppalehti. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ovatko-koronnostot-ohi-porssit-kohoavat-fedin-kokouksen-jalkeen-mutta-yksi-paajohtajan-toistama-sana-askarruttaa-sijoittajia/fe1c1d18-69d0-4003-9007-705428da37b6>

Incoronato, K. (14.2.2024). Tuleeko korkokäännä vai ei? EKP-johtajat täysin eri linjoilla – Taloustieteilijältä varoitus pettymyksen kesäkuusta. Kauppalehti. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/tuleeko-korkokaanne-vai-ei-ekp-johtajat-taysin-eri-linjoilla-taloustieteilijalta-varoituspettymyksen-kesakuusta/1fb5f2e8-4e6e-4c3e-bb19-093aa392cb83>

Kohtamäki, J. (10.4.2022). Asuntosijoittamisen digitalisaatio. Suomen vuokranantajat. <https://vuokranantajat.fi/2022/04/asuntosijoittamisen-digitalisaatio/>

Koski, P. (23.3.2022). Sähköauton lataaminen taloyhtiössä – taloyhtiö, ota huomioon nämä asiat. OP Media. <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/sahkoauton-lataaminen-kerrostalossa--taloyhtio-ota-huomioon-nama-asiat/>

Krabbe, K. (2021). Mitä vuokratuloista saa vähentää? Suomen vuokranantajat. Haettu 30.12.2023 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/lehdet/mita-vuokratuloista-saa-vahentaa/>

Laakso, S. & Aarnivuo, S-M. (2023). Rahanarvoiset verovähennykset. Suomen vuokranantajat. Haettu 27.11.2023 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/lehdet/rahanarvoiset-vahennykset/>

Lehtinen, I. (15.6.2023). Asuntomarkkinoiden alavire hellittää aikaisintaan ensivuoden puolella. Tilastokeskus. <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/asuntomarkkinoiden-alavire-hellittaa-aikaisintaan-ensivuoden-puolella/>

Lehtipuu, U. & Uotila, Tellervo. (2022). 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent. <https://www.ellibslibrary.com/>

Määttä, T. & Hakkarainen, M. (2023). Vuokratulojen verotus. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3.4-matkakustannukset>

Määttä, T. & Mäkynen, P. (2022). Arvopaperien luovutusten verotus. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48262/arvopaperien-luovutusten-verotus4/#2.2-luovutusvoitto>

Määttä, T. & Rautajuuri, A-L. (2023). Verotettavan tulon laskeminen henkilöverotuksessa. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49038/verotettavan-tulon-laskeminen-henkiloverotuksessa7/#4.3-alij%C3%A4%C3%A4m%C3%A4hyvitys>

OP Ryhmä. (n.d.a). Euribor ja muut viitekorot. Haettu 3.12.2023 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>

OP Ryhmä. (n.d.b). Asuntolainan vakuudet. Haettu 30.12.2023 osoitteesta <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>

Orava, J. & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu (5., uudistettu painos). Alma Talent. <https://bisneskirjasto.almatalent.fi/>

Parviainen, J. (5.2.2024). Hallitus pohtii verojen nostoa – Olisitko valmis kiristämään kulutuksen tai työn verotusta? Vastaa ja katso mitä muut ajattelevat. Talouselämä. <https://www.talouselama.fi/uutiset/hallitus-pohtii-verojen-nostoa-olisitko-valmis-kiristamaan-kulutuksen-tai-tyon-verotusta-vastaa-ja-katso-mita-muut-ajattelevat/a449896e-5f7c-4850-9be1-6045d15fa018>

Petrell, L. (14.7.2023). Inflaatio jäi kesäkuussa 6,3 prosenttiin – Taustalla bensiini ja sähkö. Kauppalehti. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/inflaatio-jai-kesakuussa-6-3-prosenttiin-taustalla-bensiini-ja-sahko/adbf4d97-6247-4d3e-932d-5996d0f52cf4>

Pitkäranta, A. (2014). Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä - Työkirja ammattikorkeakouluun. e-Oppi. <https://www.ellibslibrary.com/>

Sailaranta, T. (31.10.2023). Yhdenmukaistettu inflaatio painuu pian alle kahden prosentin, mutta siihen on erityinen syy, sanoo pääekonomisti. Kauppalehti. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/yhdenmukaistettu-inflaatio-painuu-pian-alle-kahden-prosentin-mutta-siihen-on-erityinen-syy-sanoo-paaekonomisti/c6a813fb-0ddb-49fa-bdd8-1282e7d60bfe>

Simola, U. (1.2.2023). Yhä useampi taloyhtiö suunnittelee energiatehokkuuden parantamista. Taloustaito. <https://www.taloustaito.fi/koti/yha-useampi-taloyhtio-suunnittelee-energiatehokkuuden-parantamista/>

Soikkeli, J. (7.3.2021). Yrittäjä – Tiedätkö mikä on PESTEL-analyysi? Redesan. <https://www.redesan.fi/yrittaja-tiedatko-mika-on-pestel-analyysi/>

Suomen pankki. (2023a). Euriborkorot kuukausittain. Haettu 3.12.2023 osoitteesta [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/)

Suomen pankki. (2023b). Korkojen nousu testaa velallisten, sijoittajien ja rahoitusjärjestelmän kestävyyttä. Euro & talous.

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/korkojen-nousu-testaa-velallisten-sijoittajien-ja-rahoitusjarjestelman-kestavyytta/>

Suomen pankki. (2023c). Euriborkorot päivittäin. Haettu 10.12.2023 osoitteesta [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)

Suomen vuokranantajat. (n.d.). Vuokratuottolaskuri. Haettu 23.12.2023 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/palvelut/vuokranantajan-tyokalut/vuokratuottolaskuri/>

Säästöpankki. (n.d.). Asuntolainan lyhennystavat: annuiteetti, tasaerä ja tasa-lyhennys. Haettu 30.12.2023 osoitteesta <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/lyhennystavat>

Taipale, T. & Viljamaa, T. (13.5.2019). Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa. OP Media. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa/>

Tilastokeskus. (2023a). Kuluttajahintaindeksi [tilasto]. <https://www.stat.fi/tilasto/khi>

Tilastokeskus. (2023b). Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (YKHI) ja Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin (YKHI-KIVE) (2015=100) muuttujina Indeksisarja, Hyödyke, Kuukausi ja Tiedot [tilasto]. [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_khi/stat-fin\\_khi\\_pxt\\_11xh.px/table/tableViewLayout1/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__khi/stat-fin_khi_pxt_11xh.px/table/tableViewLayout1/)

Tuloverolaki 1535/1992 muutoksineen. Haettu 26.11.2023 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O4P110>

Tuominen, J. (4.12.2023). 12 kuukauden euribor tuntuvassa laskussa. Talouselämä. <https://www.talouselama.fi/uutiset/12-kuukauden-euribor-tuntuvassa-laskussa/5a055aa5-b404-4d71-9e52-798dd6358cfa>

Uusitalo, K. (29.12.2023). Ongelmavuokralainen voi saada lähdön entistä nopeammin, kun vuokra-asumista säätelevän lain uudistus etenee. Yle. Haettu 14.2.2024 osoitteesta <https://yle.fi/a/74-20065833>

Valtiovarainministeriö. (n.d.). Pääomatulojen verotus. Haettu 2.12.2023 osoitteesta <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/paaomatulojen-verotus>

Varainsiirtoverolaki 931/1996 muutoksineen. Haettu 25.11.2023 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>

Vares, V. (2022). 5 faktaa annuiteettilainoista: Annuiteetti kaava, hyödyt ja heikkoudet. Rahapedia. Haettu 31.12.2023 osoitteesta <https://rahapedia.com/annuiteetti-kaava-hyodyt-ja-heikkoudet/>

Vares, V. (2023). Pestel-analyysi: määritelmä ja esimerkkejä. Rahapedia. Haettu 1.1.2024 osoitteesta <https://rahapedia.com/annuiteetti-kaava-hyodyt-ja-heikkoudet/>

Verohallinto. (2023a). Asuntojen, kiinteistöjen ja arvopapereiden verokanta muuttuu – Verohallinto palauttaa loppuvuoden kaupoista liikaa maksetun varainsiirtoveron automaattisesti. Haettu 25.11.2023 osoitteesta <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdistotiedotteet/2023/asuntojen-kiinteistojen-ja-arvopapereiden-verokanta-muuttuu--verohallinto-palauttaa-loppuvuoden-kaupoista-liikaa-maksetun-varainsiirtoveron-automattisesti/>

Verohallinto. (2023b). Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Haettu 2.12.2023 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>

Verohallinto. (2023c). Asunnon myynti. Haettu 2.12.2023 osoitteesta [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/)



Verohallinto. (2023d). Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Haettu 29.12.2023 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Verohallinto. (2022). Ennakkovero vuokratuloista tai myyntivoitoista. Haettu 26.11.2023 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/ennakkovero-henkiloasiakas/>

Vilmi, L., Nelimarkka, J. & Laine, O-M. (22.11.2023). Rahapolitiikan kiristäminen on hillinnyt hintojen nousua. Euro & talous. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/rahapolitiikan-kiristaminen-on-hillinnyt-hintojen-nousua/>

Vuorinen, T. & Huikkola, T. (2023). Strategiakirja : 25 työkalua. Alma Talent. <https://bisneskirjasto.almatalent.fi/>