

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2014

Atte Elonen

PITKÄAIKAINEN ASUNTOSIJOITTAMINEN

– yksityishenkilön näkökulmasta



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Atte Elonen

PITKÄAIKAINEN ASUNTOSIJOITTAMINEN

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on kuvata pitkäaikaista asuntosijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa sijoittaja lähtökohtaisesti ostaa asunnon ja vuokraa sen eteenpäin.

Työlle on määriteltynä kolme tutkimuskysymystä. Ensimmäiseksi pyritään määrittelemään, mitä pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan. Toisella kysymyksellä pyritään selvittämään, miksi asuntosijoittajat valitsevat juuri pitkäaikaisen asuntosijoittamisen sijoitusmuodokseen. Kolmantena tutkimuskysymyksenä pyritään selvittämään millaiseen tuottoon pitkäaikaisella asuntosijoittamisella on mahdollista päästä.

Tutkimus suoritettiin määrällisenä tutkimuksena käyttäen kvantitatiivista tutkimusmenetelmää. Opinnäytetyön muodoista kyseessä oli tutkimuksellinen opinnäytetyö. Työn kysely suoritettiin sähköisesti ja se oli kohdennettu ainoastaan asuntosijoittajille.

Tuloksista selvisi, että puhuttaessa pitkäaikaisesta asuntosijoittamisesta sillä tarkoitetaan matalan riskin sijoittamista, joka perustuu kassavirtaan. Asuntosijoittamisessa kassavirralla tarkoitetaan vuokratuottoa. Asuntosijoittajien kokemusten mukaan sijoittamisen aloittaminen koettiin helpoksi ja suureksi mahdollisuudeksi, sillä he kokivat riskit pieniksi ja tuottomahdollisuudet hyväiksi. Asuntosijoittamisen riskit olivat sijoittajien mielestä verrattain selvästi alhaisemmat kuin vaihtoehtoisten sijoituskohteiden kuten osakkeiden ja rahastojen riskit. Asuntosijoittajista noin 70 prosenttia saavuttaa sijoittaessaan vuokratuoton, joka on viiden ja seitsemän prosentin välillä. Suurin yksittäinen tappion aiheuttaja vastanneiden mukaan asuntosijoittamisessa oli sijoituskohteiden remonttikustannusten vaikutus vuokratuottoon.

ASIASANAT:

Pitkäaikainen asuntosijoittaminen, vuokratuotto, velkavipu

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bachelor of business administration | Financial administration

2014| 44

Hanna Kärkkäinen

Atte Elonen

LONG-TERM HOUSING INVESTMENT

The goal of this thesis is to describe long-term housing investing from a private person's perspective. When it comes to long-term housing investment, the idea is that an investor buys an apartment and leases it forward.

This thesis addresses three research questions. The first question is to identify the fundamentals of long-term housing investing. The second research question is to determine why housing investors choose long-term housing investing as their primary form of investing. The final question aims to discover what is the profit percentage that can be reached with long-term housing investing.

The results indicated that long-term housing investing is described as low risk investing that is based on cash flow that is the rental income. According to the experience of long-term housing investors, it was found easy to start the investing in question. The risks were perceived low and the profit possibilities high. When comparing the risks with other investing methods, they were found relatively low by the investors. Nearly 70 percent of long-term housing investors reached a profit between five and seven percentage. The greatest single cause for investment loss was the impact of renovation on rental income.

KEYWORDS:

Long-term housing investment, rental income, debt switch

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOSIJOITTAMISEN PERUSTEET	8
2.1 Asuntosijoittaminen Suomessa	9
2.2 Asuntosijoittaminen kansainvälisesti	11
3 ASUNTOSIJOITTAMISEN ERI MUODOT	13
3.1 Pitkäaikainen asuntosijoittaminen	13
3.1.1 Vuokratuoton laskeminen	14
3.1.2 Velkavivun hyödyntäminen	15
3.1.3 Kassavirran käyttäminen	16
3.2 Lyhytaikainen asuntosijoittaminen ja rahastosijoittaminen	17
4 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT	19
4.1 Korko- ja hintariskit	19
4.2 Vuokraukseen liittyvät riskit	21
4.3 Muut riskit	22
5 PROSESSIN KUVAUS	23
5.1 Käytetyt työmenetelmät	24
5.2 Kyselylomakkeen toteuttaminen	24
6 KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET	26
6.1 Mitä on pitkäaikainen asuntosijoittaminen?	27
6.2 Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tulokset	29
6.3 Miksi sijoittajat valitsivat pitkäaikaisen asuntosijoittamisen?	31
6.4 Toisen tutkimuskysymyksen tulokset	36
6.5 Millaiseen tuottoon asuntosijoittamisella on mahdollista päästä?	37
6.6 Kolmannen tutkimuskysymyksen tulokset	40
6.7 Tulosten hyödynnettävyys, valideetti sekä jatkotutkimusmahdollisuus	41
7 POHDINTA	42
LÄHTEET	44

LIITTEET

Liite 1. Kyselylomake asuntosijoittajille.

KUVIOT

Kuvio 1. Vastanneiden sukupuolijakauma.	26
Kuvio 2. Mitä asuntosijoittamisen muotoa vastanneet harjoittivat.	27
Kuvio 3. Sijoitusasunnon koko.	28
Kuvio 4. Sijoitatko yksin vai kumppanin kanssa.	28
Kuvio 5. Vuokralaisen vaihtuvuus yli 11 vuotta omistetuissa asunnoissa.	30
Kuvio 6. Mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta.	32
Kuvio 7. Oliko asuntosijoittamisen aloittaminen mielestäsi.	33
Kuvio 8. Mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen.	33
Kuvio 9. Miksi sijoitat nimenomaan asuntoihin.	35
Kuvio 10. Pidätkö tarkkaa kirja tuotoistasi.	37
Kuvio 11. Vuokratuotto.	38
Kuvio 12. Isoin tappio.	39

TAULUKOT

Taulukko 1. Vanhojen kerrostalojen kesk.määr neliöhinnat (Tilastokeskus 2014).	10
Taulukko 2. EURIBOR korko kuusi kuukautta (Suomen Pankki 2014).	11

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on viime vuosina nostanut suosiotaan Suomessa jo pitkään jatkuneen alhaisen korkotason vuoksi, siksi aihe on opinnäytetyönä enemmän kuin ajankohtainen. Kun asuntosijoittamista lähdetään tarkastelemaan tarkemmin, voidaan sitä tutkia monesta eri näkökulmasta. Tyypillisesti asuntosijoittamista tarkastellaan joko pitkä- tai lyhytaikaisena sijoitusmuotona. Pitkäaikaisella asuntosijoittamisella sijoittaja pyrkii mahdollisimman suureen tuottoon asunnon vuokratuoton kautta maksimoimalla velkavivun määrän. Lyhytaikaisessa asuntosijoittamisessa sijoittaja ostaa asunnon, remontoi ja myy sen. Näin hän pyrkii maksimoimaan tuottonsa lyhyellä aikavälillä. Tässä opinnäytetyössä käsitellään asuntosijoittamista pitkäaikaisena sijoitusmuotona eli vuokratuoton kautta.

Vaikka asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan viime vuosina, ei se siltikään kilpaile sijoittajien määrällä muiden tyypillisten sijoitusmuotojen kuten osakkeiden ja rahastojen kanssa. Tähän vaikuttaa vahvasti asuntosijoittamisessa vaadittava tieto- ja taitotaso onnistumisen kannalta. Asuntosijoittajan on tunnettava tarkasti asuinalue, jolla hän harrastaa sijoitustoimintaa, tämän lisäksi on osattava laskea vuokratuotto huomioiden mahdolliset kulut, kuten remontit tai vuokratomat kuukaudet, ja osattava valita oikea vuokralainen jopa satojen hakijoiden joukosta.

Asuntosijoittamisen haasteista huolimatta siinä on valtavasti potentiaalia keskimääräistä korkeamman tuoton ansiosta. Asuntosijoittaminen myös mahdollistaa sijoituskohteiden kartuttamisen suhteellisen pienellä omalla pääomalla. Kun asuntojen omistuksessa maksimoidaan velkavipu, on mahdollista saada sijoitetulle omalle pääomalle jopa yli kymmenen prosentin tuotto.

Tämän opinnäytetyön keskeisinä kysymyksinä on kolme eri tutkimuskysymystä. Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tavoitteena on selvittää lukijalle, mitä pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan. Toisella tutkimuskysymyksellä pyritään selvittämään, miksi asuntosijoittajat valitsevat sijoitusmuodokseen juuri

pitkäaikaisen asuntosijoittamisen. Kolmantena tutkimuskysymyksenä haetaan vastausta siihen, millaiseen tuottoon asuntosijoittamisella on mahdollista päästä. Tutkimuskysymyksiin pyritään löytämään vastaukset asuntosijoittajille osoitetulla kyselylomakkeella.

2 ASUNTOSIJOITTAMISEN PERUSTEET

Yksinkertaistettuna asuntosijoittamisella tarkoitetaan sitä, että sijoittaja ostaa sijoitusasunnon ja vuokraa asunnon eteenpäin vuokralaiselle. Tätä kautta sijoittajan tuotto muodostuu vuokratuloista ja myös mahdollisesta asunnon arvonnoususta pitkällä aikavälillä. Ideana siis on, että vuokratuloillaan sijoittaja pystyy hoitamaan asunnon hankintaan otetun lainan. Käytännössä vuokralainen maksaa sijoittajan lainan hänen puolestaan. Asuntosijoittamista voidaan pitää matalan riskin pitkäaikaissijoittamisena. (Hypo 2014.) Yksi asuntosijoittamisen parhaista puolista on se, ettei se monen muun sijoitusmuodon tapaan ole herkkä suhdanteille (Vuokranantajat 2014).

Keskusteltaessa asuntosijoittamisesta puhutaan siitä myös usein asuntosäästämisenä. Käytetäänpä asuntosijoittamisesta mitä tahansa nimitystä, on se 2000-luvulla nostanut suosiotaan merkittävästi. Tähän on vaikuttanut vahvasti asuntojen hintojen ja vuokrien tasaisuus asuntosijoittajan näkökulmasta sekä yleisimpien sijoitusmuotojen, kuten osakkeiden ja rahastojen suhteellisen matalat tuotot ja riskin suuruus. Sijoitusmuotona asuntosijoittamista voidaan kuvailla vuokratuloon pohjaavana säästämis- ja sijoittamismuotona. Pääosin asuntosijoittaminen keskittyy pieniin kerrostaloasuntoihin, sillä näistä saa tyypillisemmin parhaimmat vuokratuotot. (Orava & Turunen 2013, 5.)

Asuntosijoittajan tulisi aina pyrkiä sijoittamaan kaupungeissa jotka hän tuntee. Tärkeää on, että sijoittaja tuntee alueensa jossa hän sijoittaa, koska tätä kautta hän saa niin sanottua kotikenttätietoa alueen muihin sijoittajiin verrattuna. Vuokratuoton maksimoinnin kannalta hankittavien asuntojen olisi hyvä sijaita kasvukeskuksissa ja kaupungeissa. On vaikea määritellä onko viisaampaa ostaa sijoitusasuntoa lähiöstä vai kaupungin keskustasta. Onnistuneeseen asuntosijoitukseen vaikuttaa monta eri tekijää kuten ostettavan asunnon hinta, alueella vallitseva vuokrataso, vuokrauksen ajankohta, mahdolliset remontit ja asuntosijoittajan ammattimaisuus. Kuten jo aikaisemminkin mainittiin, tulisi sijoittajan keskittyä pieniin yksiöihin ja kaksioihin, sillä 50-neliöisestä asunnosta on mahdotonta saada kaksinkertaista vuokraa 25-neliöiseen asuntoon verrattuna. Kuitenkin

asunnon koon kasvaessa vastike ja remonttikulut suurenevat suoraan suhteessa neliöihin ja tämä pienentää suoraan vuokratuottoa. Tämän lisäksi pienten asuntojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti helpompaa kuin isomman asunnon, sillä niille on markkinoilla enemmän kysyntää. (Orava & Turunen 2013, 100–101.)

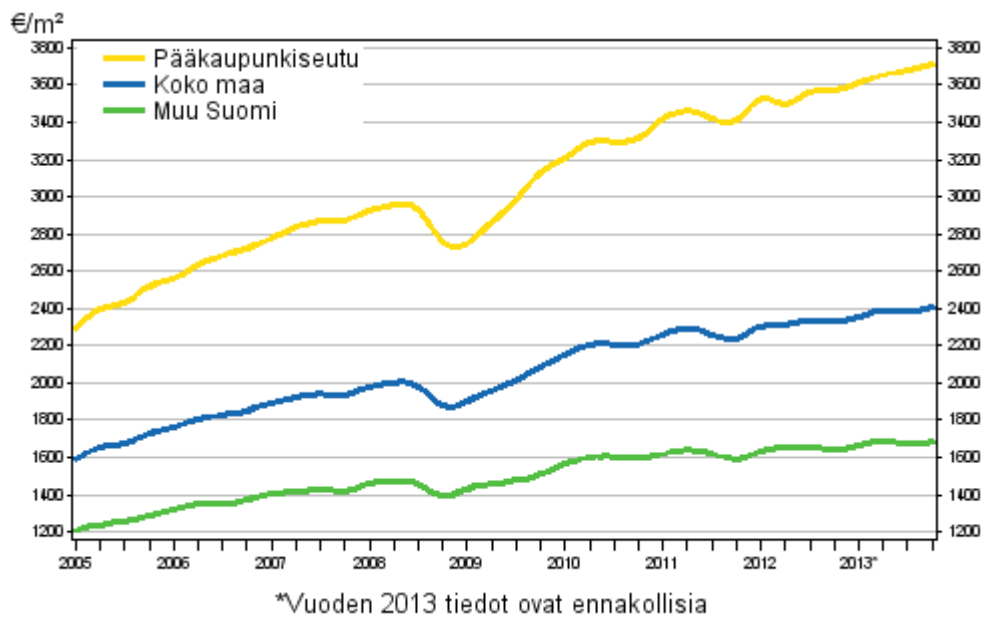
2.1 Asuntosijoittaminen Suomessa

Vuonna 2013 asuntomarkkinoilla pienten asuntojen kysyntä pysyi tasaisen vahvana Suomessa, vaikka jo kaksioissa nähtiin sekä hintojen tasaantumista että niiden laskua. Vuokramarkkinat seurasivat tätä samaa trendiä, sillä isojen asuntojen uusien vuokrasopimusten vuokrien laskiessa pienien asuntojen vuokrat joko kasvoivat tai pysyivät samalla tasolla. Hintojen ja vuokrien suuruuksissa oli vuonna 2013 myös suuret paikalliset erot, mikä on erittäin tyypillistä Suomen markkinoilla. (Vuokratuura 2014.)

Tällä hetkellä Suomesta löytyy noin 265000 vuokra-asuntoa, jotka eivät ole yritysten vaan yksityisten henkilöiden omistuksessa. Keskimäärin suomalainen asuntosijoittaja omistaa Suomessa yhden tai kaksi asuntoa. Vaikka Suomesta löytyy asuntosijoittajia suhteellisen runsaasti, ei tästäkään huolimatta suomalaista painettua kirjallisuutta asuntosijoittamisesta juuri löydy. Tietolähteet painottuvat vahvasti erilaisiin seminaareihin, julkaisuihin ja blogeihin. (Orava & Turunen 2013, 5.)

Kuten taulukosta 1 käy ilmi, on osakehuoneistojen neliöhinnnoissa erittäin suuret erot alueellisesti. Vuoden 2013 viimeisellä kvartaalilla osakehuoneistojen hinnat olivat pääkaupunkiseudulla keskiarvoltaan yli 3200€/m², kun puolestaan muun Suomen keskimääräinen neliöhinta samaan aikaan oli noin 1650€/m². (Tilastokeskus 2014.)

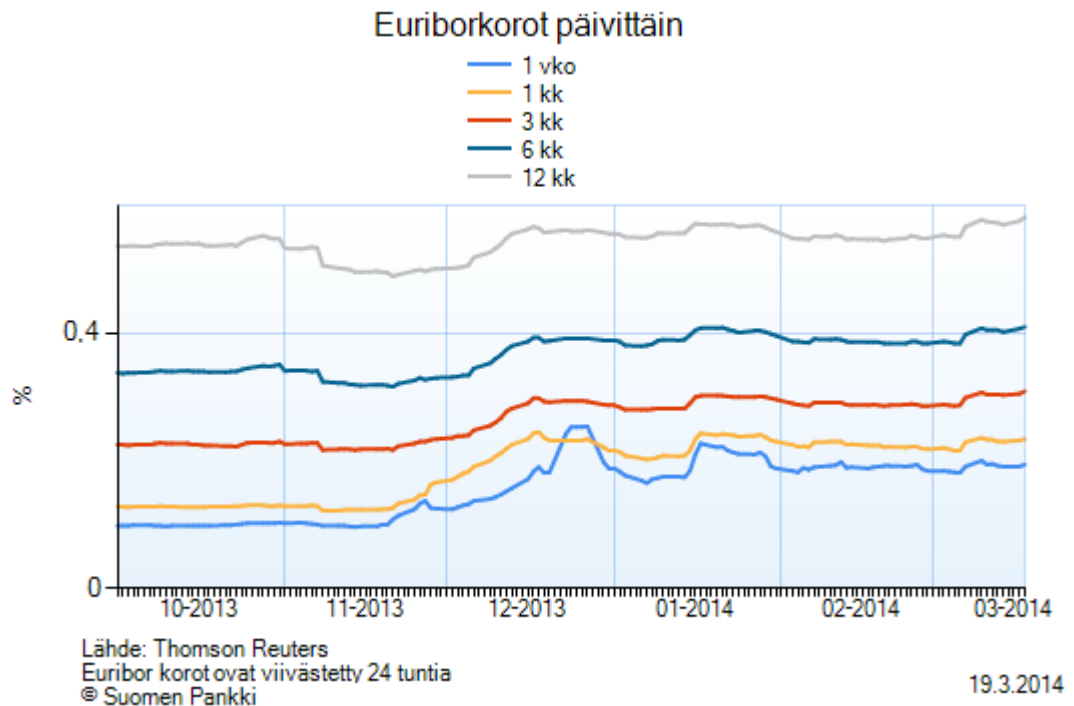
Taulukko 1. Vanhojen kerrostalojen kesk.määr neliöhinnat (Tilastokeskus 2014).



Kun verrataan vuotta 2012 ja 2013 on huomattavissa, että asuntokaupan vo-lyymi pieneni merkittävästi. Vaikka vuosittain toteutuneiden asuntokauppojen määrässä voi olla suuria eroja, odotetaan trendin silti joko pysyttelevän vuoden 2013 tasossa tai laskevan sen alle. (Vuokraturva 2014.) Onkin epäilty, että markkinoilla vallitsisi epätasapaino asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä (Hypo Q1 2014). Asuntomarkkinoille voi siis syntyä yksittäisiä hinnoitteluvirheitä, ja huomattavasti markkinahintaa alhaisempaan hintatasoon voi löytää asunnon esimerkiksi kuolinpesän kautta (Orava & Turunen 2013, 19).

Asuntosijoittajan kannalta korot ovat yhä ennätysmatalalla, vuoden 2014 ensimmäisellä kvartaalilla korot ovat kuitenkin nousseet noin 1,25–2,50 prosenttiin (Hypo Q1 2014). Tammikuussa 2014 asuntovelallisen kokonaiskorko on vakiintunut noin 2 prosenttiin (Suomen Pankki 2014). Taulukossa 2 on kuvattu EURIBOR koron kehitystä viimeisen kuuden kuukauden aikana.

Taulukko 2. EURIBOR korko kuusi kuukautta (Suomen Pankki 2014).



Kuten taulukosta käy ilmi, ovat korot olleet historiallisen matalalla tasolla myös vuoden 2014 ensimmäisen kvartaalin. Keskimäärin EURIBOR-korot ovat olleet historiansa aikana alle kolme prosenttia (Orava & Turunen 2013, 22).

2.2 Asuntosijoittaminen kansainvälisesti

Kansainvälisesti asuntosijoittamista on tutkittu laajasti, mutta kansainvälisten tutkimusten ongelmana on niiden paikallisuus asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen 2013, 5.) Kun sijoitetaan asuntoihin ulkomailla, on mahdollista hyödyntää vallitsevia taloustilanteita, kuten esimerkiksi USA:n hintojen laskun Subprime -kriisin saattamana. Ulkomailla hinnat ovat usein alhaisia ja useasti sijoittajat ostavat asuntoja ulkomailta, kun hinnat ovat laskeneet, joten arvonnousunkin varaan on mahdollista laskea. Esimerkiksi USA:ssa hintojen laskut olivat kriisin aikoihin hyvilläänkin alueilla 40 prosenttia. Tähän peilaten arvonnousulle on kaikki lähtökohdat. (Helsinki Capital Partners 2013.)

Kun sijoittaja sijoittaa ulkomaille on se huomattavasti työläämpää kuin esimerkiksi sijoitusasunnon osto Suomessa. Useasti viranomaisille tulee toimittaa erinäisiä lomakkeita ja kaavakkeita. Tämän lisäksi pankit eivät hyväksy yhtä suopeasti ulkomailta sijaitsevia asuntoja vakuudeksi kuin kotimaisia. Monesti ulkomailta ostettu asunto on loma-asuntotyyppinen, jolloin riskinä on useasti vuokrasasteen jääminen hyvin matalaksi. Kun ostetaan sijoitusasunto ulkomailta, se on usein sijoittajan omaksi huviksi päätyvä loma-asunto. Tällöin kassavirtaa ei saada pidettyä jatkuvana, ja siksi mahdollinen tuotto saadaan tyypillisimmin arvonnousun kautta. (Helsinki Capital Partners 2013.)

3 ASUNTOSIJOITTAMISEN ERI MUODOT

Asuntosijoittamista aloitettaessa sijoittajan tulee punnita eri vaihtoehtojaan tarkasti. Kun on päätetty sijoittaa asuntoihin, on vaihtoehtoja sijoittajalla periaatteessa kolme; pitkäaikainen asuntosijoittaminen, lyhytaikainen asuntosijoittaminen ja rahastosijoittaminen.

Vaikka asunnot eivät välttämättä ole esimerkiksi osakkeisiin verrattuna huonompi tai parempi sijoitusmuoto, on kyseessä kuitenkin kaksi täysin erilaista omaisuuslajia. Näissä sijoitusmuodoissa voidaan hyödyntää täysin erilaisia strategioita, jotka sopivat muodoiltaan eri sijoittajille eri tavoin. Markkinoilla on ajankasjoja, jolloin asuntosijoittajat pärjäävät keskimääräistä paremmin taloudellista näkymää ja tilannetta hyödyntäen. (Savolainen & Savolainen 2012, 4.) Seuraavaksi tavoitteena on tulkita asuntosijoittamisen eri muotoja ja onnistumisen edellytyksiä.

3.1 Pitkäaikainen asuntosijoittaminen

Pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä säännöllisen vuokratuoton strategiaan pohjaavaa asuntosijoitusmuotoa. Sijoitusmuotona se tarjoaa sijoittajalleen kuukausittaista kassavirtaa vuokratuoton kautta. (Orava & Turunen 2013, 17.) Sijoittaja siis ostaa asunnon ja vuokraa sen eteenpäin vuokralaiselle. Tätä kautta sijoittaja saa vuokralaisen maksamana sijoitukselleen vuokratuottoa lyhentäen samalla omaa lainaansa. Asuntosijoittamisen perusperiaate on siis yksinkertaistettuna hyvin selkeä; ostetaan asunto ja vuokrataan se vuokralaiselle. Suurin oivallus varallisuuden kartuttamisesta kuitenkin muodostuu, kun asunnon ostamiseen liitetään harkittu lainarahan käyttö. Tällöin sijoittaja tarvitsee omaa rahaa asunnon hankintaan vähemmän, ja lainaa voidaan lyhentää vuokratulolla. Vuokralainen tekee periaatteessa työn sijoittajan puolesta, sijoittajan varallisuuden karttuessa kuin itsestään. Onnistumisen perustana on suurelta osaltaan sijoittajan oma ammattimainen toiminta ja toimintasuunnitelma, jolla on suunniteltu, mitä sijoittamisella tavoitellaan ja mihin sillä pyritään.

Oikein suoritettuna asuntosijoittaminen voi olla hyvin tuottavaa suhteellisen pienellä riskillä. Ajan myötä sijoittaja voi pienin askelin kasvattaa asuntosalkkuaan ja sitä kautta varallisuuttaan. (Savolainen & Savolainen 2013, 15–16.)

Pitkäaikaisen asuntosijoittamisen ollessa kaikista vaihtoehdoista vaativin, tarjoaa se sijoittajalleen myös parhaimmat tuotto-odotukset. Useissa suomalaisissa kaupungeissa on helposti saavutettavissa 5-6 prosentin vuokratuotto. Tuottoa on mahdollista parantaa merkittävästi hyödyntämällä velkavipua. Esimerkiksi 50 prosentin velkaosuudella sijoittajan on mahdollista saavuttaa 10,6 prosentin oman pääoman tuotto. (Orava & Turunen 2013, 18.)

3.1.1 Vuokratuoton laskeminen

Vaikka osalle sijoittajista erilaisten lukujen ja kaavojen käsittely on täysin rutiinia, ei suurin osa suomalaisista asuntosijoittajista kuitenkaan osaa laskea vuokratuottoa oikein. Vuokratuoton laskemisessa tulee huomioida useita seikkoja, ja usein sijoittaja tarkastelee vuokratuottoa liian optimaalisesti huomioimatta realistisia tekijöitä, jotka pienentävät vuotuista vuokratuottoa. Liian optimistinen laskeminen voi vaikeuttaa asuntosijoittamista pitkällä aikajaksolla merkittävästi. Vuokratuoton laskemisessa tulisi aina huomioida remonttikulut niin rahallisessa muodossa, kuin myös niin sanottujen tyhjiä kuukausien kautta. Remonttivarain tulisi aina varata vähintään muutama tuhat euroa, joilla voidaan myös kattaa esimerkiksi kodinkoneiden rikkoutumisia. Tämän lisäksi vuokratuoton laskemisessa tulisi aina myös huomioida kahden prosentin varainsiirtovero. Kärjistetyksi varainsiirtovero pienentää vuokratuottoa noin 0,1 prosentilla. (Orava ja Turunen 2013, 57–58.) Alla on esitelty vuokratuoton laskemiseen kaava, jonka Orava ja Turunen esittelevät kirjassaan.

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

Seuraavassa kaavassa on laskettu esimerkki yksiön bruttovuokratuotto kaupungissa x.

$$\frac{(700 - 200) * 12}{125000 + 2000 + 2500} * 100\% = 4,6\%$$

Keskimääräisesti vuokramarkkinoiden suurtoimijat käärivät tällä hetkellä noin 6,5 prosentin vuokratuottoa. Monet yksityiset sijoittajat puolestaan tyytyvät tyyppillisimmin tätä pienempään tuotto prosenttiin. (Arvopaperi 2014.)

Asuntosijoittamisessa onnistumiseen ei kuitenkaan vaadita sijoittajalta suuria matemaattisia taitoja, sillä yksinkertaiset laskutoimitukset ja järjen käyttö vievät jo pitkälle. Kuitenkin laskimen ja erilaisten laskurien hyödyntäminen on ehdottoman tärkeää onnistuneen sijoitusasunnon ostossa. (Orava & Turunen 2013, 21.) Asuntosijoittamisen paras puoli on, että se mahdollistaa pankin ja lainan hyödyntämisen. Taitava asuntosijoittaja lisää matalien korkojen aikana velkavipuaan lisälainalla ja tätä kautta myös parantaa tuottojaan. (Orava & Turunen 2013, 42.)

3.1.2 Velkavivun hyödyntäminen

Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisen ehdoton etu on se, että asuntoja vasten saa huomattavasti helpommin lainaa kuin esimerkiksi osakeosastoja vastaan. Osakemarkkinoihin kuuluva epävarmuus tuotoissa heikentää pankkien avokätisyyttä osakesijoittajille. (Orava & Turunen 2013, 37.) Pankit eivät mielellään lainaa rahaa vaihtoehtoisin sijoituskohteisiin, mutta asuntolaina-asiakkaista pankit lähtökohtaisesti taistelevat. Pankit eivät tietenkään lainaa kaikille, mutta oikean suunnitelman ja ammattimaisen otteen kanssa asuntosijoittaja on vahvoilla muihin sijoittajiin verrattuna. (Savolainen & Savolainen 2012, 8.) Osakkeisiin voi myös sijoittaa velkavivulla, mutta osakkeiden vakuusarvo on huomattavasti pienempi kuin asuntojen. Asunnoille pankit sen si-

jaan myöntävät vakuusarvoiksi noin 70–80 prosenttia asunnon arvosta. Joissain tapauksissa velkavivun voi maksimoida jopa 100 prosentin vakuusarvolla lisävakuuksia hyödyntämällä. Vakuusarvo kuitenkin vaihtelee aina riippuen pankista ja asuntosijoittajasta. (Orava & Turunen 2013, 37–38.) Tärkeänä seikkana voidaan myös pitää sitä, miten taloyhtiö käsittelee vastikkeet kirjanpidossaan, sillä vuokranantajan vähennysoikeus riippuu tästä. Monille isoille taloyhtiöille on tyypillistä, että korjaushankkeita varten perityt vastikkeet rahastoidaan automaattisesti. Tämä ei ole edullinen menettely vuokranantajalle. (Talouselämä 2014.) Jos taloyhtiöille suoritut maksusuoritukset rahastoidaan, ei vuokranantaja pysty tekemään näiden suoritusten osalta verovähennystä. (Vero 2014).

Velkavivulla sijoittamista voi helposti havainnollistaa seuraavalla esimerkillä:

- Ostetaan asunto hintaan 125 000€
- Ostettavan asunnon vakuusarvo on $70\% \cdot 125\,000\text{€} = 87\,500\text{€}$
- Omaa pääomaa tarvitset $125\,000\text{€} - 87\,500\text{€} = 37\,500\text{€}$

Asuntosijoittaja pääsee 37 500 eurolla kiinni 125 000 euron sijoitukseen. Tätä asuntosijoittamisen ominaisuutta kutsutaan velkavivulla sijoittamiseksi (Orava & Turunen 2013, 38).

Kun kuvitellaan tilannetta, että sijoittajalla on 100 000 euroa käytettävissä sijoitukseen ja hän harkitsee joko osake- tai asuntosijoittamista. Käytännössä sijoittaja ei kyseisellä summalla voi ostaa osakkeita suuremmalla summalla kuin 100 000 eurolla. Jos sijoittaja valitsee asuntosijoittamisen ja hyödyntää 70 prosentin velkavivua, hän pääsee kiinni samalla 100 000 euron omalla pääomalla yli 300 000 euron sijoitukseen. (Savolainen & Savolainen 2012, 4-5.)

3.1.3 Kassavirran käyttäminen

Kun puhutaan kassavirrasta asuntosijoittamisen yhteydessä, sillä tarkoitetaan vuokranantajan saamaa kuukausittaista vuokratuloa. Tästä summasta vähennetään vuokranantajan kulut kuten lyhennykset, velan korot ja vastikkeet. Jos tämän jälkeen summa on yhä positiivinen, voidaan puhua positiivisesta kassavir-

rasta. Tällöin vuokranantajan vuokrasta saamat nettotuotot ovat suuremmat, kuin asuntoon liittyvät kuukausittaiset kulut. (Orava & Turunen 2013, 300.) Kun pitkäaikainen asuntosijoittaja laskee saamaansa tuottoa, tulisi aina laskea juuri kassavirtaa, eikä niinkään keskittyä mahdolliseen asunnon arvonnousuun (Orava & Turunen 2013, 24).

3.2 Lyhytaikainen asuntosijoittaminen ja rahastosijoittaminen

Vaikka vuokratuotto ja jatkuva kassavirta on pitkällä aikavälillä asuntosijoittamisessa paras tapa kerryttää varallisuutta, löytyy myös muitakin tapoja. Kun asuntoja tarkastellaan historiallisesti, ovat ne olleet suhteellisen vakaita sijoituskohteita (Orava & Turunen 2013, 17). Tämän lisäksi asuntojen hinnat ovat nousseet jo pitkään (Orava & Turunen 2013, 24). Lyhytaikaisessa asuntosijoittamisessa markkinoilta pyritään löytämään edullinen peruskuntoinen tuote, jonka arvoa pyritään nostamaan remontoimalla huoneistoa. Vanhasta asunnosta, josta löytyy jo kuluneisuutta, voi saada muutamalla tuhannella eurolla huomattavasti siistimmän ja myyvämmän. Asuntoon voi muun muassa asentaa uudet lattiat, maalata seinäpintoja ja kaapistoja, jonka seurauksena kohtuullisen pienellä vaivalla moni maksaa remontoidusta asunnosta jopa tuplasti enemmän kuin itse remonttiin saisi rahaa upotettua. (Orava & Turunen 2013, 25.) Monesti aloitteleva asuntosijoittaja voi kiinnostua huonokuntoisen asunnon ostamisesta, ja asunnon arvonnoususta remontoinnin kautta. Arvonnousu ja asunnon myynti voitolla voi mahdollisesti olla helpompi käsittää kuin kassavirta. Kuitenkaan mikään ei voi taata sitä, että remontoimalla asunnon markkina-arvoa saataisiin väistämättä kasvatettua. Tästä huolimatta ammattimaisesti ja kustannustehokkaasti suoritettuna remontointi ja asunnon myynti voitolla on mahdollista, kunhan sijoittaja osaa tätä muotoa hyödyntää. (Savolainen & Savolainen 2012, 7.)

Mikäli sijoittaja on kiinnostunut sijoittamaan asuntoihin, mutta hän ei ole valmis näkemään sijoittamisen eteen vaivaa, tai hänen pääomansa ei ylipäättäen riitä asunnon hankkimiseen, on hyvä vaihtoehto rahasto, joka sijoittaa asuntoihin. Alkuvuonna 2013 Ålandsbanken lanseerasi ensimmäisenä Suomessa varsinai-

sesti piensijoittajille suunnatun asuntorahaston. Tähän rahastoon on mahdollista tehdä merkintöjä aina neljännesvuosittain. Pankkien tarjoamat rahastot eivät luonnollisestikaan ole sijoittajalle täysin ilmaisia, vaan esimerkiksi salkunhoidosta veloitetaan erikseen kustannuksia. Kyseisessä rahastossa hallinnointipalkkio on 2,25 prosenttia ja tämän lisäksi merkinnöistä veloitetaan 4 prosenttia. (Orava & Turunen 2013, 96.) S-Pankin S-Asuntorahasto esimerkiksi sijoittaa pääasiassa vuokra-asuntoihin. Vuokrakohteet sijaitsevat tyypillisesti Suomen kasvukeskuksissa ja tuotto-odotus ei perustu pelkästään vuokraan, vaan lisäksi asuntojen arvon nousuun. S-Pankin asiakasomistajana asuntorahastoon voi alkaa sijoittaa minimissään 200 euron sijoituksella. (S-Pankki 2014.)

Vastaavasti myös rahastosijoittamista voi harjoittaa suuremmilla pääomilla, sillä esimerkiksi Pohjola pankin asuntorahaston minimimerkintä on 30 000 euroa. OP-Vuokratuotto sijoittaa tuloistaan puolet asuntoihin, 20 prosenttia rakennuttamiseen ja 30 prosenttia toimitiloihin. (OP-Pohjola 2013.)

Kun asuntorahastosijoittamista verrataan perinteiseen asuntosijoittamiseen, on rahastojen etuina skaalaedut. Esimerkiksi rakennettaessa kokonaista kerrostaloa on se keskimääräisesti 10–15 prosenttia edullisempaa kuin yksittäisen huoneiston hankkiminen. Tämän lisäksi rahastot ovat ammattimaisesti hoidettuja, joten sijoittaja ei itse tarvitse tietotaitoa kyseisestä aihealueesta. Rahastossa huolehditaan automaattisesti niin vuokrien korotuksista kuin asuntojen hoidosta. Rahastojen kautta sijoitettujen asuntojen käyttöaste on myös tyypillisesti erittäin korkea. Mikäli asuntosijoittaja sijoittaa asuntorahastoihin, pystyy hän hyötymään vuokratuotosta ja arvonnoususta ulkoistamalla vaivan kokonaan. (Orava & Turunen 2013, 99.)

4 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Kuten muihinkin sijoitusmuotoihin, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Asuntosijoittamisessa riskit eivät kuitenkaan ole samat kaikilla, vaan ne riippuvat vahvasti sijoittajan tietotaidosta ja kokemuksesta. Tämän lisäksi riskiin vaikuttavat muun muassa velan suuruus suhteessa omaan pääomaan, ostettavien asuntojen koot, sijainnit ja hinnat, sekä muun muassa vuokralaisen valinta. Myös tiedostamattomia ulkopuolisia ja itsestään riippumattomia riskejä on olemassa. (Orava & Turunen 2013, 197.) Vaikka korot ovat asunnon ostajille suosituksen alhaiset, on taloudellinen tulevaisuudenkuva toistaiseksi epävakaa (Kauppalehti 2012).

Olellainen osa asuntosijoittamista on myös riskien tiedostamista ja niihin valmistautumista. Eri asuntosijoittajille tietyntyyppiset riskit voivat olla uhkaavampia kuin toisille. Pahimpana sudenkuoppana voidaan pitää sitä, että päätökset asunnon ostoon liittyen tehdään tunteella ja ostetaan asunto ylihintaan. (Orava & Turunen 2013, 198.)

4.1 Korke- ja hintariskit

Tällä hetkellä Suomen mediassa kohistaan hinta- ja korkoriskistä jatkuvasti. Pitkäaikaisen asuntosijoittajan näkökulmasta hintojen muutoksella ei kuitenkaan välttämättä ole suuria vaikutuksia tuottoihin. Hintojen muutoksella on merkittävä vaikutus lähtökohtaisesti silloin, jos olet;

1. Ostamassa tai myymässä asuntoa.
2. Hakemassa lisälainaa käyttäen asuntoja vakuuksina.
3. Velkasi osuus on yli 70 prosenttia asuntojen markkina-arvoon verrattuna.

Pitkäaikaisen asuntosijoittajan eli kassavirtasijoittajan tuottoihin ei vaikuta edes noin 15–30 prosentin muutos hinnoissa. Vuokrat nimittäin pysyvät lähestulkoon samana asuntojen hintojen laskusta huolimatta. Kuitenkin kun asuntoa realisoidaan, on tärkeää, ettei sijoittajalle synny pääomatappiota. Pitkällä aikavälillä

asuntojen hinnat joka tapauksessa todennäköisemmin nousevat kuin laskevat ja tämä mahdollistaa vuokratuottoon keskittymisen. (Orava & Turunen 2013, 199.) Alhainen korkotaso on kuitenkin ajanut asuntojen hinnat ylöspäin ja hyviä sijoituskohteita löytyy vähemmän kuin ennen. Korkean hintatason vallitessa asuntomarkkinoilla ei sijoitusasuntoa välttämättä kannata hankkia, ellei sitä saa merkittävästi markkinahintaa edullisemmin. (Kauppalehti 2012).

Sijoittajan käyttäessä yli 70-prosentin velkavipua tulee hänen olla varuillaan pienempää velkavipua käyttäviin sijoittajiin verrattuna. Jos hinnat laskisivat arvaamattomasti, voi pankkikin käyttäytyä samalla tavoin, sillä pankit ovat yhteiskunnan toiminnan kannalta korvaamattomia. Periaatteessa jos asuntojen hinnat syöksyisivät alaspäin, voisi pankki erityistilanteessa pakottaa sijoittajan realisoimaan sijoituskohteensa tappiolla. Hintariskiä voi ennaltaehkäistä sijoittamalla asuntojen kassavirtaan arvonnousun sijasta sekä keventämällä velkavipua. (Orava & Turunen 2013, 200–201.)

Korkomarkkinoiden heilunta puolestaan altistaa vaihtuvakorkoiset lainat korkojen sekä korkokustannusten kasvamiselle. Vaihtuvakorkoinen, eli käytännössä EURIBOR-korko on altis korkomuutoksille. Viime vuosien isoja markkinaliikkeitä voidaan pitää hyvinä esimerkkeinä korkoihin liittyvistä riskeistä. Korkoriskiltä voidaan kuitenkin suojautua esimerkiksi pankkien korkokatoilla. (Nordea 2014.)

Maksimaalista velkavipua hyödyntävän pitkäaikaisen asuntosijoittajan suurin riski on korkoriski. Tällä hetkellä jo pitkään jatkunut matala korkotaso hämärtää sijoittajan käsitystä mahdollisesta korkotasosta. Jos velan osuus asuntojen arvosta on yli 50 prosenttia, kannattaa korkoriskistä olla erityisen tietoinen. Korkoriskiä voi pienentää esimerkiksi kiinteiden korkojen tai korkokattojen kautta, mutta kokonaan siltä ei voi suojautua. Tästä johtuen asuntosijoittajan voi olla viisasta suosia kiinteitä korkoja ja vähintäänkin tiedostaa korkojen mahdollinen nousu. (Orava & Turunen 2013, 201–203.)

4.2 Vuokraukseen liittyvät riskit

Kaikki asuntosijoittajat törmäävät joskus niin kutsuttuihin ”tyhjiin kuukausiin”. Tyhjällä kuukaudella tarkoitetaan tilannetta, jossa esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa tai remontin aikana asunto ei ole vuokrattuna. Tällöin sijoittajan kulut pysyvät samana vaikka tuottoja ei saada. Tyhjiä kuukausia voidaan tarkastella myös vuokrausasteena. Jos tyhjiä kuukausia on yksi vuodessa, on vuokrausaste noin 83 prosenttia ja toisaalta jos niitä ei ole yhtään, on se 100 prosenttia. 100 prosenttisen vuokrausasteen saavuttaminen on mahdotonta pitkällä aikavälillä, mutta se voidaan maksimoida ostamalla kohteita, joille on eniten kysyntää vuokrausmarkkinoilla. Vuokrausasteen maksimointi on myös helpompaa ammattimaiselle asuntosijoittajalle, joka tuntee kohteensa niin sijainnin, vuokran kuin asunnon kunnonkin osalta. Tietotaso ja taito ovat tässäkin tilanteessa ne, millä asuntosijoittaja minimoi riskinsä ja maksimoi voittonsa. (Orava & Turunen 2013, 203–204.)

Yksi suurimmista riskeistä, johon sijoittaja itse voi vaikuttaa, on vuokralaisen valinta. Sijoittajan kannalta on positiivinen uutinen, että Suomessa vuokralaisten taso ja maksumoraali on yleisesti korkea. Sijoittajan painajainen on vuokralainen joka tuhoaa asunnon ja jättää vuokrat säännöllisesti maksamatta. Näitä tapauksia tulee onneksi vastaan erittäin harvoin. Tästäkin huolimatta 37 prosenttia sijoittajista on kokenut ongelmalliseksi vuokralaisten tiheän muuttamisen ja vuokranmaksun. Myös uuden vuokralaisen löytäminen on asettanut haasteita jopa joka kolmannelle asuntosijoittajalle. Asuntosijoittaminen ei ole helppo tie onneen, mutta vuokralaiseen liittyviä riskejä voidaan pienentää huolellisella taustatyöllä. Vuokranantajan tulisi aina muistaa tarkistaa vuokralaisen luottotiedot, ottaa mielellään kahden kuukauden vuokravakuus sekä myös henkilökohtaisesti edes lyhyesti haastatella mahdollisia vuokralaiskandidaatteja. (Orava & Turunen 2013, 204–205.)

Asuntosijoittajan näkökulmasta on hienoa, että nimellivuokrat ovat pitkällä aikavälillä nousseet joka ikinen vuosi. Kun tähän huomioidaan lisäksi yleinen hintatason nousu, ovat vuokrat silti nousseet keskimäärin nopeammin kuin yleinen

kustannustaso. Käytännössä vuokratasoriski on siis verrattain pieni. (Orava & Turunen 2013, 206.) Liian korkean vuokratason asettaminen on sijoittajalle joka tapauksessa vaaran paikka, johon on ahneudessa helppo ajautua. Jos sijoittaja ei tunne alueen vuokratasoa tarkasti, kasvaa riski entisestään. Ylihintaisen vuokran asettaminen johtaa helposti tyhjiin kuukausiin, jolloin vuokrausaste laskee, eivätkä tulot kata menoja halutulla tavalla. Samalla tavoin kuin liian korkea vuokra, on liian alhainen vuokra merkki sijoittajan tietämättömyydestä. Vuokratasoriskiä on helppo ennalta ehkäistä tutustumalla alueen hintatasoon internetistä löytyvistä vuokraportaaleista tai käyttämällä vuokravälittäjää asunnon vuokraamiseen. (Orava & Turunen 2013, 206.)

4.3 Muut riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy aina myös vastikeriski, jolla tarkoitetaan sitä, että taloyhtiö nostaa vastiketta yllättäen ja tämä puolestaan vaikuttaa tuottoon negatiivisesti. Hoitovastiketta maksetaan kuukausittain, joten sen suuruus vaikuttaa oleellisesti kuukausituottoon. Vastikkeen nousu on lähes väistämätöntä pitkällä aikavälillä, mutta jos nousuun ei varauduta, voi se yllättää sijoittajan lyhyellä aikavälillä. Vastikeriskin minimoidakseen sijoittajan kannattaa suosia suuria taloyhtiöitä sekä yhtiöitä, joilla on vuokratuloja. (Orava & Turunen 2013, 207–208.)

Sijoittajan on myös huomioitava niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälilläkin suoritettavat remontit taloyhtiössä. Suurimpia kustannuksia aiheuttavat perinteisesti julkisivu- ja putkiremontit. Remontit voivat aiheuttaa sijoittajalle useammankin tyhjän kuukauden kulujen silti virratessa. Tämän lisäksi remontit nostavat myös rahoitusvastiketta eli vaikuttavat suoraan vastikeriskiin. (Orava & Turunen 2013, 208.)

5 PROSESSIN KUVAUS

Idea asuntosijoittamisesta opinnäytetyön aiheena lähti pääasiallisesti kirjoittajan omasta mielenkiinnosta kyseistä sijoitusmuotoa kohtaan. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen ei ole vielä herättänyt suuren yleisön huomiota kansallisesti, mutta on kuitenkin nouseva trendi Suomessa. Vaikka kirjallisuutta löytyy aiheesta rajallisesti, on erilaisten blogien, internetsivujen ja seminaarien kautta mahdollista kartoittaa tietotasaan rajattomasti. Aiheen ollessa vielä Suomessa ajankohtainen muun muassa alhaisen korkotason mahdollistaman maksimaalisen lainanoton kautta, aihe tuntui enemmän kuin hyvältä opinnäytetyön aiheeksi.

Kirjoittajan henkilökohtaisena tavoitteena ja motivaationa työn tekemisessä on punnita asuntosijoittamista sijoitusmuotona, mahdollisesti tulevaisuudessa alkavan asuntosijoittamisen muodossa. Tärkeimpänä motiivina kuitenkin on luoda opinnäytetyöstä yleishyödyllinen katsaus asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille sekä asuntosijoittajille. Työn tulisi avata lukijalleen asuntosijoittamisen mahdollisuuksia riskeihin peilaten. Työ painottaa ajankohtaisuuttaan myös tämänhetkiseen talousnäkymään verrattuna.

Asuntosijoittajien näkökulmasta työhön on myös kerätty suomalaisesta kirjallisuudesta laaja-alaisesti asuntosijoittamiseen liittyviä näkökulmia ja perusteita. Nämä perusteet on työssä koottu selkeään ja helposti luettavaan rakenteeseen, jolloin lukija pysty johdonmukaisesti etenemään aiheesta toiseen työn parissa. Vaikka luvut ovat kytköksissään toisiinsa, on lukijan kuitenkin mahdollista sisällysluetteloon tutustumalla siirtyä suoraan itseään kiinnostavaan kohtaan ilman perehtymistä tarkemmin työn kokonaisuuteen. Tämä mahdollistaa osaltaan työn hyödynnettävyyden asuntosijoittajille heidän omassa sijoittamisessaan.

Idea työhön syntyi jo useampi vuosi ennen työn tekemisen aloittamista, jolloin kirjoittaja on syventynyt aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen ja julkaisuihin. Itse työn tekeminen alkoi kirjallisuuden etsimisellä erilaisia kirjatietokantoja hyödyntäen. Tavoitteena kirjoittajalla oli kerätä mahdollisimman objektiivinen ja kattava

aiheeseen liittyvä lähdevarasto työn kirjoittamiseen liittyen. Suoranaisen kirjallisuuden suppeudesta johtuen kirjallisuutta pyrittiin etsimään myös ylipäättään asunnon ostoon, vuokraamiseen ja sijoittamiseen liittyen. Kirjallisuuden muodostamisen jälkeen vuorossa oli itse kirjallisuuteen perehtyminen. Tämä vaihe oli erityisen tärkeä työn kannalta, sillä sitä kautta pystyttiin luomaan mahdollisimman rajattu ja tietopohjainen tietoperusta työn kirjoittamista varten.

5.1 Käytetyt työmenetelmät

Kyseinen opinnäytetyö toteutettiin tutkimuksellisenä opinnäytetyönä. Tutkimusmenetelmäksi valittiin kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus, sillä tutkimustulokset haluttiin kerätä suuremmalta, standardoidulta ihmisjoukolta ja täten kysely toteutettiin survey-tutkimuksena. Survey-tutkimuksella tarkoitetaan sitä, että aineisto kerätään standardoidusti, ja että kyselyyn vastanneet muodostavat tutkimuksen otoksen. Opinnäytetyössä itsessään noudatetaan empiirisen tutkimuksen periaatetta. Tällä tarkoitetaan sitä, että tutkimuksessa sen eri vaiheet kyetään erottamaan toisistaan. (Mattila ym. 2008, 99–100.)

5.2 Kyselylomakkeen toteuttaminen

Kyseisen opinnäytetyön kyselylomake suoritettiin survey-kyselynä. Kysely tuotettiin sähköisesti Webropol-ohjelmistolla. Teknisestä näkökulmasta tarkasteltuna kyseinen ohjelmisto mahdollisti kyselyn jakamisen sosiaalisen median ja sähköisten kanavien kautta niin, että tulokset ovat keskitetysti tarkasteltavissa sähköisessä muodossa. Tätä kautta saatuja tuloksia on myös helppo viedä vaihtoehtoisin ohjelmistoihin tulosten laajamittaista analysointia varten.

Kyselylomake kohdistettiin suoraan asuntosijoittajille ja täten vastaajien tavoittaminen olisi ollut vaikeaa muuten kuin sähköisessä muodossa. Sähköinen kysely mahdollisti vastaajien tavoittamisen eri kanavien kautta ympäri Suomea. Kyselyä jaettiin eteenpäin muun muassa Suomen Vuokranantajat ry:n toimesta, jolloin kysely saatiin automaattisesti kohdennettua tavoitetulle kohderyhmälle.

Tämän lisäksi erinäiset suomalaiset asuntosijoittajat jakoivat kyselyä eteenpäin heidän omien sähköisten kanaviensa, kuten blogien ja Facebookin kautta.

Kysely koostui yhteensä kolmestakymmenestä kysymyksestä ja kysely toteutettiin täysin anonyymisti. Suuresta kysymysten määrästä huolimatta vastaajien aikaa ei kyselylomakkeen täyttämiseen kulunut kuin noin viisi minuuttia. Kysely koostui monivalintatyypisistä vaihtoehdoista. Pääasiallisesti kysymyksiin pystyi valitsemaan vain yhden vastausvaihtoehdon. Joissakin tapauksissa vaihtoehtoja pystyi valitsemaan kaksi ja tämän lisäksi yksi vaihtoehdoista oli joissain kysymyksissä avoin, jolloin vastaajat pystyivät valitsemaan vaihtoehdon "Joku muu, mikä?" ja tätä kautta vastaamaan kysymykseen avoimesti.

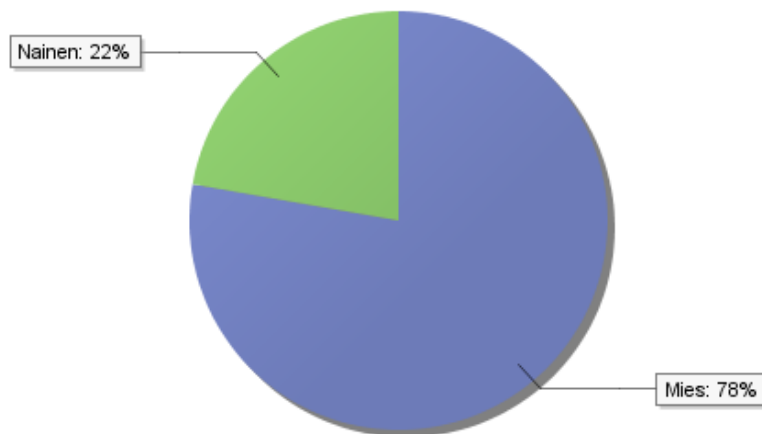
Kyselylomakkeen sisältö noudattaa kyseisen opinnäytetyön rakennetta ja käsiteli aiheita, joita tietoperustaosuudessa käsiteltiin. Kyselyn tavoitteena oli erinäisten kysymysten kautta saavuttaa analysoitavia tuloksia tutkimuskysymysten vastausten löytämiseksi.

6 KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä kappaleessa esitetään saadut tulokset. Tuloksia tulkitaan kyselylomakkeesta saaduista vastauksista.

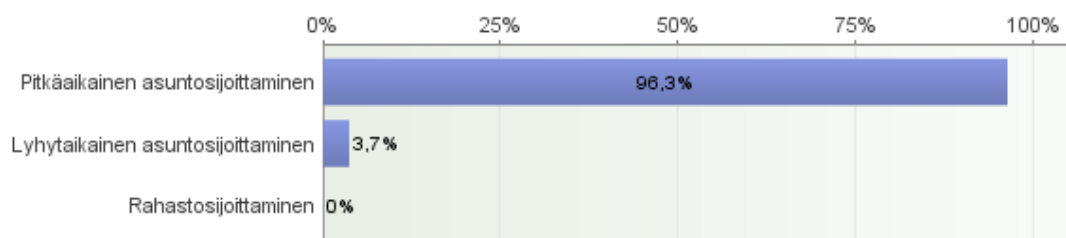
Kyselyyn vastasi kaiken kaikkiaan 27 henkilöä. Nuorin vastanneista oli vasta 22-vuotias vanhimman ollessa 63-vuotias. Asuntosijoittajat olivat mediaaniltaan 38 -vuotiaita. Kyselyyn vastanneiden sukupuolijakauma on esitelty kuviossa 1.

Kuvio 1. Vastanneiden sukupuolijakauma.



Kolmannessa kysymyksessä vastaajilta kysyttiin "mitä asuntosijoittamisen muotoa harjoitat?". Vastausvaihtoehtoja oli kolme, joiden avulla oli tarkoitus selvittää kuinka moni vastaajista piti pitkäaikaista asuntosijoittamista pääasiallisena asuntosijoittamisen muotona. Vastausvaihtoehdot olivat "pitkäaikainen asuntosijoittaminen", "lyhytaikainen asuntosijoittaminen" sekä "rahastosijoittaminen".

Kuvio 2. Mitä asuntosijoittamisen muotoa vastanneet harjoittivat.

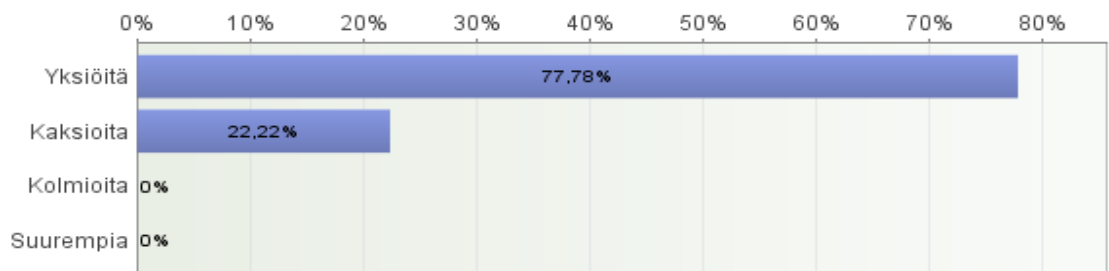


Vastanneista ylivoimaisesti suurin osa valitsi vaihtoehdon "pitkäaikainen asuntosijoittaminen", jolloin kyseinen sijoitusmuoto oli vastanneiden kesken yleisin yli 93 prosentin osuudellaan koko otoksesta.

6.1 Mitä on pitkäaikainen asuntosijoittaminen?

Noin 37 prosenttia vastanneista oli sijoittanut asuntoihin kolmesta viiteen vuoteen, seuraavaksi suurimman ryhmän ollessa lähes 26 prosentillaan vastanneet, jotka olivat sijoittaneet asuntoihin alle kolme vuotta. Tyypillisimmin sijoittajilla oli maksimissaan kaksi sijoitusasuntoa. Vaikka lähes 50 prosenttia vastanneista omisti maksimissaan kaksi sijoitusasuntoa, omisti kuitenkin melkein 15 prosenttia vastanneista kuudesta kymmeneen sijoitusasuntoa. Suurin osa vastanneista, yli 65 prosenttia, myös omisti yksittäisen asunnon yli 11 vuotta ennen sen myymistä. Vaikka suurin osa vastanneista pitikin asuntoa yli 11 vuotta, oli toiseksi suurin yksittäinen ryhmä ne, jotka säilyttivät asunnon itsellään kuudesta kymmeneen vuoteen. Näitä vastanneita oli yli 22 prosenttia kaikista vastanneista. Kukaan vastanneista ei omistanut sijoitusmielessä muita kuin yksiöitä ja kaksioita.

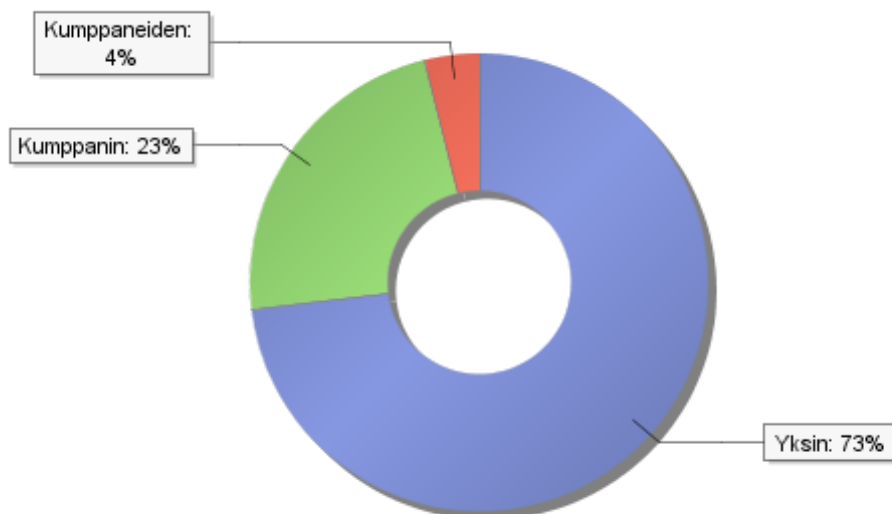
Kuvio 3. Sijoitusasunnon koko.



Vastanneista suurin osa omisti asuntoja ainoastaan yhdestä kaupungista ja vain alle 40 prosenttia vastanneista omisti asuntoja useammasta eri kaupungista. Myös lähes kaikki vastanneista olivat asuneet kaupungeissa, joihin he sijoittivat, joten kyselyyn vastanneet myös tunsivat sijoituskaupunkinsa. Ainoastaan yksi vastanneista ei ollut asunut kaupungeissa, joissa hän sijoitti asuntoihin.

Kysymyksessä kolmetoista pyrittiin selvittämään, sijoittavatko vastanneet asuntoihin yksin vai kumppaneiden kanssa, ja tulokset ovat esillä kuviossa 4.

Kuvio 4. Sijoitatko yksin vai kumppanin kanssa.



Vaikka yli 70 prosenttia vastanneista sijoitti asuntoihin yksin, oli kumppanin kanssa sijoittajia silti lähes 30 prosenttia. Kumppanin kanssa sijoitettaessa myös riskin jakaminen onnistuu paremmin, joten moni sijoittajista oli myös selvästi ottanut tämän huomioon.

Lähes kaikki vastanneet olivat hyödyntäneet velkavipua asuntoa hankkiessa, sillä ainoastaan reilu kymmenen prosenttia vastanneista oli vastannut heidän velkaosuutensa asuntoa ostettaessa olleen alle kymmenen prosenttia. Vastanneista suurin osa oli käyttänyt velkarahaa asunnon ostoon 51–70 prosenttia asunnon myyntihinnasta. Vastanneista 37 prosenttia oli käyttänyt tätä velkaosuutta asuntoa hankkiessaan. Ainoastaan marginaalinen osuus vastanneista, alle neljä prosenttia oli saanut asunnon hankittua täysin velkarahalla, ja täten maksimoitua velkavipunsa. Täysin velkarahalla asuntonsa hankkineet vastaajat olivat sijoittaneet asuntoihin tyypillisesti kolmesta viiteen vuoteen, ja he myös tyypillisesti omistivat kolmesta viiteen eri sijoitusasuntoa, jotka olivat aina yksiöitä. Suurimman osan velkaosuus oli asuntoa ostettaessa ollut noin 50–90 prosenttia.

Pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa vuokralainen vaihtui vastanneiden mukaan useimmiten kahden vuoden välein. Vastanneista lähes 50 prosenttia koki näin. Yhteensä yli 85 prosentissa tapauksissa vuokralainen vaihtui keskimäärin 2-4 vuoden välein. Ainoastaan alle neljällä prosentilla oli ollut yli neljä vuotta kestäviä vuokrasuhteita.

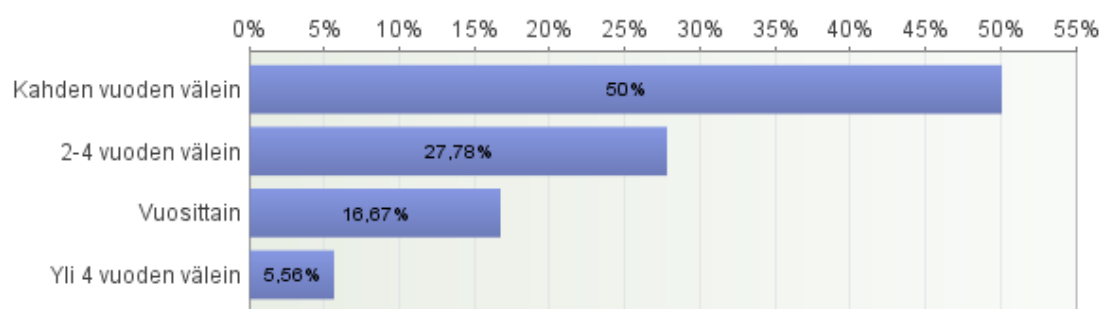
6.2 Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tulokset

Opinnäytetyön alussa ensimmäiseksi tutkimuskysymykseksi määritettiin "mitä on pitkäaikainen asuntosijoittaminen?". Kysymyksellä pyrittiin tunnistamaan pitkäaikaisen asuntosijoittamisen tyypilliset piirteet sekä määrittelemään kyseinen termi kyselyn kautta. Yllä on saatu tähän vastaajien kautta selvyyttä. Kun peilataan tutkittua kirjallisuutta sekä kyselystä saatuja tuloksia, voidaan pitää perusteltuna, että pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan vuokratuottoon eli

kassavirtaan pohjautuvaa sijoitusmuotoa. Tyypillisimmin asuntosijoittamista harjoitetaan yksin. Pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa sijoittajat omistavat useamman kuin yhden sijoitusasunnon. Tutkimuksen mukaan asunnot ovat poikkeuksetta yksiöitä ja kaksioita, mikä on johdonmukaista aiheesta julkaistun kirjallisuuden kanssa. Pienien asuntojen suosiminen johtuu siitä, että niitä on keskimääräisesti helpompi ja nopeampi vuokrata eteenpäin, sekä siitä, että pienien asuntojen kulut ovat suhteessa tuottoon pienempiä kuin suurempien asuntojen kulut.

Tyypillisimmin asuntosijoittajat hankkivat asuntonsa velkarahalla. Useimmiten velkaosuus oli noin 50–90 prosenttia asunnon myyntihinnasta, jolloin sijoittajat myös hyödynsivät velkavivun käyttöä. Sijoittajilla oli yleisimmin kolmesta viiteen vuoteen kokemusta asuntosijoittamisesta, ja pitkäaikaisuuden määritelmää voidaan kuvata sillä, että yli 65 prosenttia vastaajista omisti yksittäisen asunnon enemmän kuin 11 vuotta. Kun verrataan vuokralaisten vaihtuvuutta vastaajiin, jotka omistivat asunnon keskimääräisesti yli 11 vuotta, ovat tulokset tulkittavissa alla.

Kuvio 5. Vuokralaisen vaihtuvuus yli 11 vuotta omistetuissa asunnoissa.



Asunnossa jota hallinnoitiin yli 11 vuotta, vaihtui vuokralainen 50 prosentissa tapauksista yli viisi kertaa. Jopa lähes 17 prosentissa tapauksista vuokralainen vaihtui vuosittain.

Asuntosijoittajille oli myös tyypillistä, että he hallinnoivat asuntoaan itse sekä vuokrasivat asunnon itse eteenpäin. Vastaajista ainoastaan alle 15 prosenttia ei vuokrannut asuntoa itse eteenpäin, vaan käytti siihen ulkopuolista toimijaa. Pitkäaikaiselle asuntosijoittamiselle voidaan pitää tyypillisenä sitä, että asuntoa hallinnoidaan itse tutulta paikkakunnalta ja se myös vuokrataan itse vuokralaiselle.

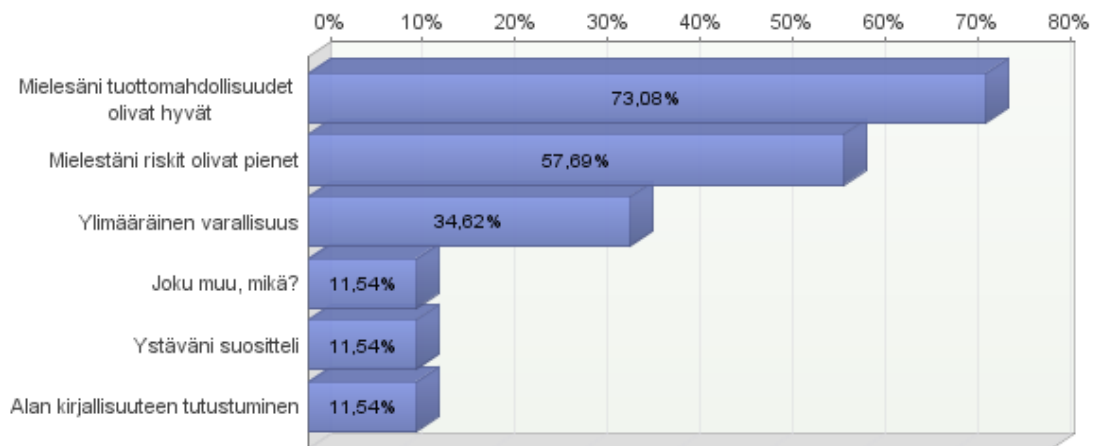
Kun verrataan asuntosijoittamista vastanneiden muihin tuloihin, ei kukaan otoksen vastanneista tullut täysipäiväisesti toimeen asuntosijoittamisella. Tyypillisimmin asuntosijoittamisesta saatu lisätulo oli noin 11–30 prosenttia vastanneen kokonaistuloista. Yli 70 prosenttia asuntosijoittajista sijoitti myös vaihtoehtoihin kohteisiin asuntosijoittamisen lisäksi, joten asuntosijoittamisen pariin selvästi uppoutuvat henkilöt, jotka ovat sijoittamisesta yleisesti kiinnostuneita. Ainoastaan noin 25 prosenttia vastanneista sijoitti pelkästään asuntoihin.

6.3 Miksi sijoittajat valitsivat pitkäaikaisen asuntosijoittamisen?

Kyselylomakkeella pyrittiin kysymysten, kuten "miksi sijoitat nimenomaan asuntoihin?", "mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta?" sekä esimerkiksi kysymyksen 16 "mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen?" avulla tarkentamaan, miksi asuntosijoittajat valitsevat nimenomaan pitkäaikaisen asuntosijoittamisen sijoitusmuodokseen. Tämän kaltaisissa kysymyksissä vastaajat pysyivät valitsemaan kaksi vaihtoehtoa monivalintakysymyksissä. Yksi vaihtoehdoista oli "joku muu, mikä?", jolloin vastanneilta antoivat myös avoimia vastauksia kysymyksiin.

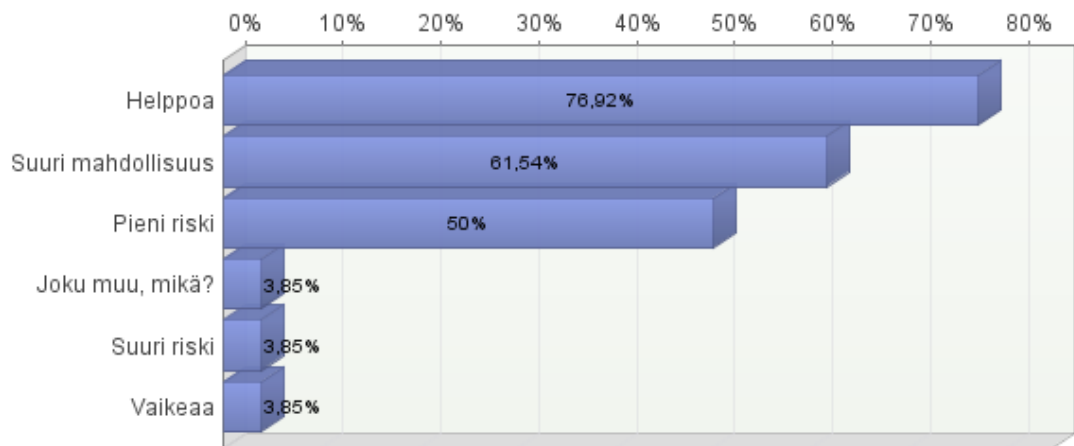
Kun vastaajilta kysyttiin, mikä sai heidät kiinnostumaan asuntosijoittamisesta, olivat vastanneet suhteellisen johdonmukaisia vastauksissaan. Kuviossa 6 on esitetty asiaa graafisesti. Prosentteja tarkastellessa tulee huomioida, että vastaajien tuli valita kaksi vaihtoehtoa, jolloin prosenttien kokonaismäärä on 200 prosenttia 100 prosentin sijasta.

Kuvio 6. Mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta.



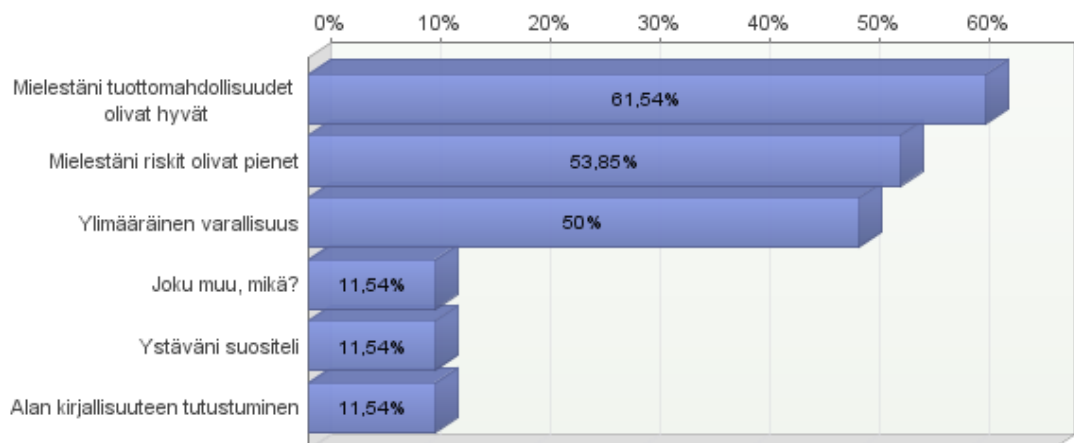
Kuten kuviosta käy ilmi, yli 73 prosenttia vastanneiden vastauksista mainitsi tuottomahdollisuudet hyväksi, ja tämä oli yksi kiinnostumisen syistä. Avoimessa kohdassa vastaajat mainitsivat syiksi muun muassa perinnön, riskien tuntemisen, sekä sukulaissuhteet. Avoimet kysymykset eivät tässä kohdassa tuoneet esille mitään erityisen painoarvoista, vaan vastaajat vastasivat pitkälti annettujen vaihtoehtojen perusteella. Kun vastanneilta kysyttiin, mitä asuntosijoittamisen aloittaminen heidän mielestään oli, olivat vastaukset hyvin samankaltaisia jo edellä mainitun kanssa. Tässäkin tapauksessa kaksi yleisintä vastausta olivat hyvät tuottomahdollisuudet sekä pienet riskit sijoittajan mielestä. Iso osa vastanneista piti asuntosijoittamisen aloittamista helppona sekä riskejä pieninä.

Kuvio 7. Oliko asentosijoittamisen aloittaminen mielestäsi.



Vain alle neljä prosenttia vastauksista oli maininnut asentosijoittamisen aloittamisen vaikeaksi. Avoimessa kohdassa mainittiin, että varallisuuden kerääminen ensimmäisen asunnon ostoa varten oli vastaajan mukaan kestänyt vuosia. Tarkasteltaessa asentosijoittamisen aloittamista laajemmin vastaajilta kysyttiin "mikä sai sinut aloittamaan asentosijoittamisen?". Suurin osa vastanneista piti tuottomahdollisuuksia hyvinä sekä riskejä pieninä.

Kuvio 8. Mikä sai sinut aloittamaan asentosijoittamisen.

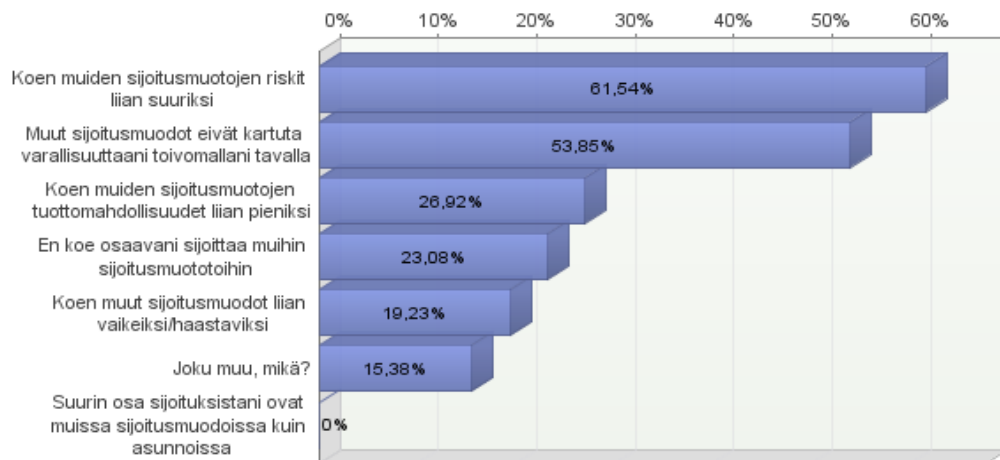


Vastauksista 50 prosenttia mainitsi ylimääräisen varallisuuden asuntosijoittamisen aloittamisen syyksi, eli tämä oli kahden muun vaihtoehdon kanssa vallitseva vastaus. Tästä voidaan tulkita, että ylimääräinen varallisuus toimii useasti yhtenä syynä asuntosijoittamisen aloittamiselle. Avoimissa kohdissa vastanneilla ei ollut johdonmukaisuutta toistensa kanssa.

Kun vastaajilta kysyttiin, miksi he sijoittavat asuntoihin, olivat otoksen vastaukset hyvin samankaltaisia. Yli 40 prosenttia vastanneista mainitsi yhdeksi asuntosijoittamisen syyksi vaurastumisen. Perässä tulivat suhteellisen tasaisin reilun 15 prosentin osuuksin vaihtoehdot "eläkesäättäminen", sekä "harrastus". Reilu 20 prosenttia vastanneista mainitsi asuntosijoittamisen tulonlähteenä. Kukaan vastaajista ei tässä kohtaa vastannut avoimella vaihtoehdolla kysymykseen. Suurin osa vastaajista myös piti asuntosijoittamista palkitsevana, sillä 22 vastaaja 27 vastaajasta oli maininnut tämän kun kysyttiin, mitä asuntosijoittaminen heidän mielestään on. Tämän lisäksi noin 30 prosenttia vastaajista piti asuntosijoittamista helppona sekä 18 prosenttia aikaa vievänä. Vastanneista, jotka olivat maininneet asuntosijoittamisen aikaa vieväksi, 70 prosenttia oli valinnut toiseksi vaihtoehdoksi vaihtoehdon "palkitsevaa". Loput 30 prosenttia pitivät siitä huolimatta, että asuntosijoittaminen oli aikaa vievää, sitä helppona toimintana.

Kysymyksessä 14 vastaajilta kysyttiin, miksi he sijoittavat nimenomaan asuntoihin, ja tällöin otoksen vastaukset jakaantuivat tasaisesti vastanneiden kesken, ja yli 15 prosenttia vastaajista vastasi kysymykseen avoimella vaihtoehdolla. Kuviossa 9 on otoksen vastauksia täyden prosenttimäärän ollessa 200.

Kuvio 9. Miksi sijoitat nimenomaan asuntoihin.



Kuten yllä käy ilmi, suurin osa vastanneista valitsi vaihtoehdon, jossa arvosteltiin muita sijoitusmuotoja verrattuna asuntosijoittamiseen. Vastajat pitivät asuntosijoittamisen riskejä verrattain pieninä muihin sijoitusmuotoihin, kuten osakkeisiin ja rahastoihin nähden. Huomion arvoista on myös, että tästä kysymyksestä kävi ilmi kaikkien vastanneiden sijoittavan pääasiallisesti asuntoihin, ja mahdolliset muut sijoitukset olivat pienemmässä suhteessa asuntosijoittamiseen nähden, sillä kukaan vastaajista ei valinnut vaihtoehtoa "suurin osa sijoituksistani on muissa sijoitusmuodoissa kuin asunnoissa". Tarkasteltaessa avoimia kysymyksiä useampi vastaaja toi esille velkavivun yhtenä syynä nimenomaan asuntosijoittamisen harjoittamiseen. Muina vaihtoehtoina mainittiin muun muassa oman työn kautta saavutettava lisätuotto sekä hyvän mahdollisuuden ilmaantuminen. Toisin sanoen jos markkinoilla tulee edullinen asunto tarjolle, olivat sijoittajat siihen valmiita tarttumaan.

Asuntojen hankkimiseen liittyen suurimpana syynä asunnon ostopäätökseen vaikutti asunnon sijainti. Yli 46 prosenttia vastanneista mainitsi tämän yhdeksi syyksi kun kysyttiin, mitkä asiat vaikuttavat sijoitusasunnon ostopäätökseen. Vastanneiden keskuudessa hinta tuli vasta seuraavana vaihtoehtona, sillä alle 40 prosenttia vastanneista valitsi kyseisen vaihtoehdon. Markkinatilanne ja asunnon koko eivät vaikuttaneet asunnon ostopäätökseen juuri lainkaan. Kuiten-

kin lähes 10 prosenttia valitsi tulevat remontit yhdeksi vaikuttavaksi tekijäksi ostopäätöstä tehdessään.

Vastanneilta kysyttiin myös, ovatko he olleet tyytyväisiä asuntosijoittamisen aloittamiseen, ja tässä he olivat täysin samaa mieltä. Kaikki vastanneet olivat pitäneet asuntosijoittamisen aloittamispäätöstään hyvänä päätöksenä.

6.4 Toisen tutkimuskysymyksen tulokset

Opinnäytetyön alussa toiseksi tutkimuskysymykseksi määriteltiin "miksi sijoittajat valitsevat pitkäaikaisen asuntosijoittamisen sijoitusmuodokseen?". Kysymyksellä pyrittiin selvittämään, mitkä ovat ne tekijät, jotka saavat henkilön aloittamaan asuntosijoittamisen, eli mikä kyseisessä sijoitusmuodossa kiinnostaa.

Vastanneet olivat johdonmukaisesti sitä mieltä, että asuntosijoittamisessa riskit ovat pienet ja tuottomahdollisuudet hyvät. Suurin osa vastaajista piti asuntosijoittamista turvallisempana vaihtoehtona muihin sijoitusmuotoihin verrattuna ja tämä oli yksi merkittävä syy asuntosijoittamisen aloittamiseen vastanneiden joukossa. Vastaajat kokivat, että muiden sijoitusmuotojen riskit ovat tuottoihin nähden liian suuria ja että asuntosijoittamisella on mahdollista päästä käsiksi parempiin tuottomahdollisuuksiin. Noin neljäsosa vastaajista oli päätenyt asuntosijoittamisen pariin ylimääräisen varallisuuden kautta.

Yleisin syy asuntosijoittamisen aloittamiseen oli hyvä tuottomahdollisuus sijoittajan näkökulmasta sekä tuottoihin nähden pienet riskit. Vastaajien kesken varsinkin muiden sijoitusmuotojen riskit nähtiin liian suurena kynnyksenä sijoittamisen aloittamiselle. Muihin sijoitusmuotoihin nähden asuntosijoittamisen vahvuutena nähtiin myös velkavivun mahdollistama hyöty tuoton maksimoimiseksi. Noin 25 prosenttia vastanneista oli aloittanut asuntosijoittamisen ylimääräisestä varallisuudesta johtuen.

Yleensä ottaen vastaajat näkivät asuntosijoittamisen aloittamisen helppona sekä palkitsevana. Niistä vastaajista, jotka kokivat asuntosijoittamisen aikaa vieväksi, 70 prosenttia koki asuntosijoittamisen silti helpoksi. Vastaajista yli 40 pro-

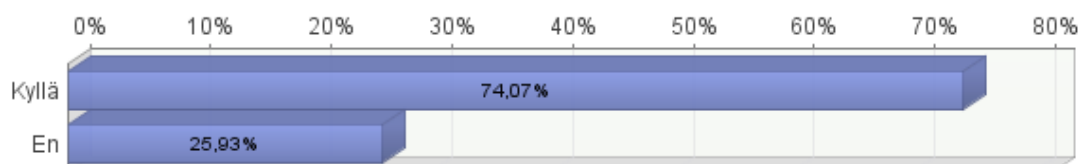
senttia koki asuntosijoittamisen aloittamisen helpoksi ja yli 30 prosenttia suureksi mahdollisuudeksi. Asuntosijoittamisen aloittaminen siis nähtiin vastanneiden kesken useasti helppona ja hyvänä mahdollisuutena varallisuuden kerryttämiseen, sillä vain noin neljä prosenttia vastanneista piti asuntosijoittamisen aloittamista joko vaikeana tai riskialttiina. Kaikki vastanneet olivat yhä tyytyväisiä päätökseensä aloittaa asuntosijoittaminen.

6.5 Millaiseen tuottoon asuntosijoittamisella on mahdollista päästä?

Kyselylomakkeella pyrittiin selvittämään, millaisiin tuottoihin asuntosijoittamisella on mahdollista päästä, sekä sitä, miten tuottoa saa sijoittajan kannalta maksimoitua ja tappioita ennalta ehkäistä.

Tutkimuksen mukaan vastanneista lähes kaikki ilmoittivat osaavansa laskea vuokratuoton. Kysyttäessä "osaatko laskea vuokratuoton" ainoastaan alle neljä prosenttia vastanneista ei osannut tätä tehdä. Vaikka käytännössä kaikki vastanneet osasivat laskea vuokratuoton, eivät kaikki sitä tästäkään huolimatta tee. Kysymyksessä 28 vastaajilta kysyttiin "pitävätkö he tarkkaa kirjaa tuotoistaan?". Lähes 26 prosenttia vastanneista ei pitänyt tarkkaa kirjaa tuotoistaan, mikä käy ilmi kuviosta 10.

Kuvio 10. Pidätkö tarkkaa kirjaa tuotoistasi.

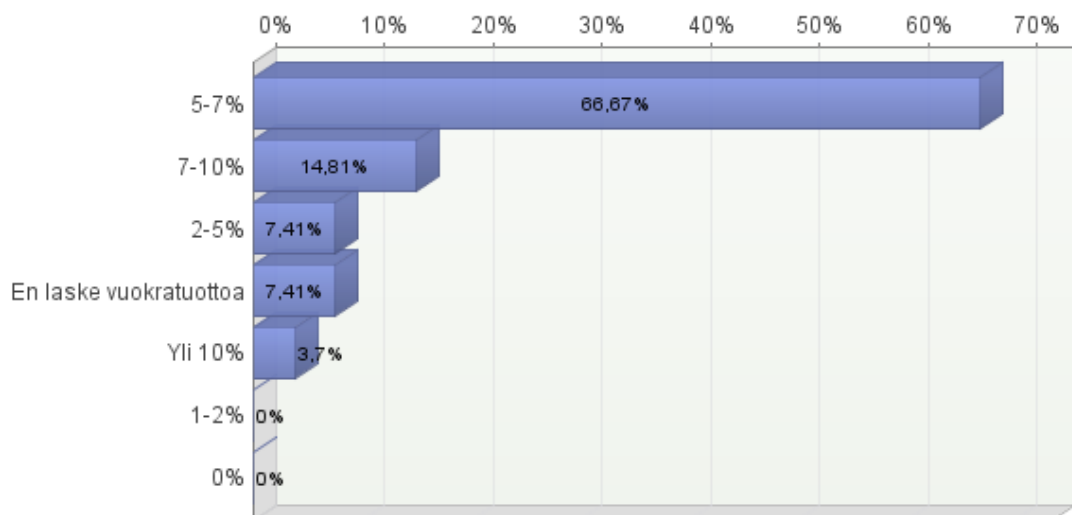


Tuottojen seuraamista voidaan pitää yhtenä asuntosijoittamisen tärkeimmistä puolista, sillä ilman kassavirtaa pitkäaikainen asuntosijoittaminen jää ainoas-

taan arvonnousun varaan ja tällöin sijoittaja ei pääse nauttimaan velkavivun tuomasta edusta muihin sijoitusmuotoihin nähden.

Yleisimmin vastanneet olivat asuntosijoittamisella päässet noin viiden ja seitsemän prosentin välille vuokratuotossaan. Yli seitsemän prosenttia vastanneista ei laskenut vuokratuottoaan ollenkaan ja vain alle neljä prosenttia vastanneista oli päässyt yli kymmenen prosentin vuokratuottoon.

Kuvio 11. Vuokratuotto.



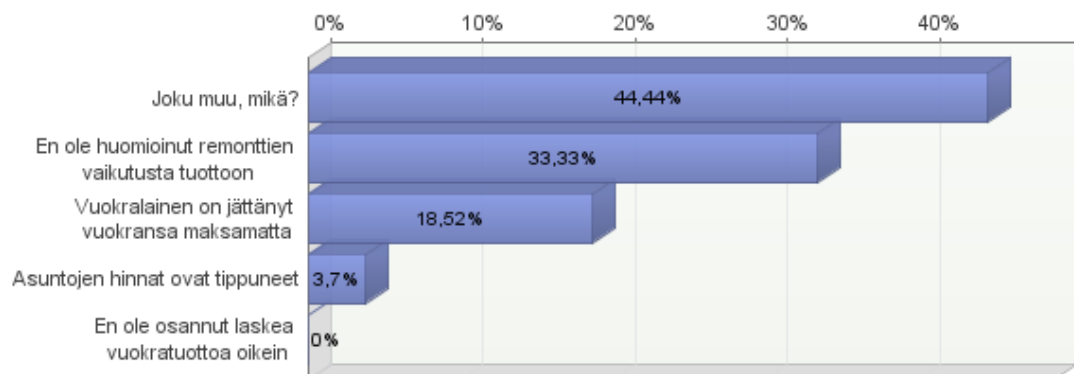
Minimissään sijoittajien vuokratuotto oli yli kaksi prosenttia ja lähes 15 prosenttia sijoittajista sai keskimääräisesti yli seitsemän prosentin vuokratuoton. Lähes 70 prosenttia vastanneista ylsi viidestä seitsemän prosentin vuokratuottoon, mitä voidaan pitää hyvänä vuokratuottona pitkäaikaiselle asuntosijoittajalle. Vastaajat, jotka eivät laskeneet vuokratuottoa, eivät myös tulosten mukaan osanneet laskea vuokratuottoaan.

Vastaajista lähes 78 prosenttia ilmoitti hyödyntävänsä velkavivua sijoittaessaan asuntoihin. Tämä tarkoittaa samalla sitä, että lähes neljäsosa vastaajista ei ollut hyödyntänyt velkavivun käyttöä tuottonsa maksimoimiseksi. Tietynlaista ammat-

timaisuutta asuntosijoittamiseen oli selvästi nähtävissä juuri velkavivun käytön kautta. Niistä vastanneista, jotka hyödynsivät velkavivua, yli 90 prosenttia pyrki myös säännöllisesti kasvattamaan asuntosalkkuaan, eli hankkimaan uusia sijoitusasuntoja. Ero oli tilastollisesti merkittävä P-arvon ollessa 0,02. Kun tarkastellaan keskimääräistä velkaosuutta asuntoa hankittaessa, oli lähes 43 prosenttia velkavivua hyödyntäneistä vastanneista ottanut lainaa 50 ja 70 prosentin välillä. Reilu kolmasosa velkavivua hyödyntäneistä vastaajista oli ottanut lainaa 70 ja 100 prosentin väliltä asunnon myyntihinnasta. Ero oli tilastollisesti merkittävä P-arvon ollessa alle 0,05.

Kun tarkasteltiin asuntosijoittajille suurinta tappion aiheuttajaa pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa, vastasi lähes 45 prosenttia kohdan "joku muu, mikä". Avoimessa kohdassa kävi ilmi, että vastaajista lähes 30 prosenttia ei ollut kohdannut tappioita asuntosijoittamisessa. Muita avoimen kohdan vastauksia tappion aiheuttajaksi olivat vuokralaiseen liittyvät tekijät, kuten vuokralaisen vaihtuvuus sekä vuokralaisen aiheuttamat haitat asunnolle, kuten tupakoiminen asunnossa. Isoimpana yksittäisenä tappiotekijänä vastanneet mainitsivat remonttien vaikutuksen tuottoon. Tämä kertoo siitä, että sijoitusasuntoa hankittaessa sijoittajat eivät ole osanneet huomioida remonttien hintaa vuokratuottoon, vaikka se on mahdollista sisällyttää laskelmiin, ainakin jonkin näköisellä tarkkuudella.

Kuvio 12. Isoin tappio.



Yli 18 prosenttia vastanneista oli myös kokenut tappiota sitä kautta, että vuokralainen oli jättänyt vuokransa maksamatta, ja tämä olikin toiseksi suurin yksittäinen tappion syy vastanneiden keskuudessa.

Vastanneista, jotka eivät olleet osanneet ottaa huomioon remonttikustannusten vaikutusta tuottoon, lähes 78 prosenttia omisti sijoitusasunnon yleensä kolmesta viiteen vuoteen ja keskimääräisesti heillä oli alle kaksi sijoitusasuntoa.

6.6 Kolmannen tutkimuskysymyksen tulokset

Opinnäytetyön kolmantena tutkimuskysymyksenä pyrittiin selvittämään, millaisiin tuottoihin asuntosijoittamisella on mahdollista päästä. Tutkimuksesta kävi ilmi, että onnistuessaan asuntosijoittamisella on mahdollista päästä jopa yli kymmenen prosentin vuokratuottoon. Vastanneista noin 67 prosenttia oli keskimääräisesti saavuttanut 5-7 prosentin vuokratuoton. Jos tuottoa tarkastellaan oman pääoman tuoton kannalta, on se suoraan riippuvainen käytetyn velkavivun määrästä. Kun vastanneista lähes 78 prosenttia käytti velkavivua hyödykseen, ja tyypillisin velkavivun määrä oli 50–70 prosentin välillä asunnon myyntihinnasta, voidaan olettaa oman pääoman tuoton olleen vielä keskimääräistä vuokratuottoa korkeampi.

Suurimmat tappiot asuntosijoittamisessa olivat aiheutuneet vastanneiden oman tietotaidon puutteesta, kun mahdollisten remonttien hintoja ei ollut osattu huomioida tuottolaskelmissa. Kolmasosa vastanneista oli törmännyt tappioihin tätä kautta. Vastanneista lähes 30 prosenttia oli kohdannut asuntosijoittamisessa tappioita, jotka olivat liittyneet vuokralaiseen joko maksamatta jääneiden vuokrien, vuokralaisen vaihtuvuuden tai vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen muodossa. Huomion arvoista on, että kuitenkin lähes 30 prosenttia vastanneista ei ollut kohdannut tappioita asuntosijoittamisessa. Tämän lisäksi kolmasosa kaikista sijoittajille aiheutuneista tappioista olisi ollut vältettävissä hyvän taustatyön ja suunnittelun avulla asuntoa ostettaessa.

6.7 Tulosten hyödynnettävyys, validiteetti sekä jatkotutkimusmahdollisuus

Tulosten avulla sekä aloittelevat, että jo pitkäaikaiset asuntosijoittajat pystyvät helposti luomaan käsityksen siitä, mitä pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan. Tätä kautta he pystyvät helposti peilaamaan omaa tekemistään tutkimuksen tuloksiin, sekä kehittämään omaa toimintaansa. Aloittelevat asuntosijoittajat pystyvät työn kautta peilaamaan ovatko heidän motiivinsa oikeita asuntosijoittamisen aloittamiseen sekä pohtimaan, ovatko he valmiita asuntosijoittajiksi.

Jo pidemmän aikaa asuntosijoittamista harjoittaneille työ antaa kuvaa heidän omista onnistumisistaan, sillä he voivat muun muassa verrata omia tuotto prosenttejaan tutkimuksista saatuihin tuloksiin. Tämän lisäksi tutkimustuloksista on mahdollista oppia vastaajien virheistä ja tämän kautta ennalta ehkäistä omia tappioitaan. Tätä kautta sijoittaja pystyy taas kasvattamaan tuotto prosenttiaan minimoimalla tappionsa.

Tutkimuksen tulokset jaetaan Suomen Vuokranantajat ry:n toimesta sosiaalisessa mediassa eteenpäin. Tämä mahdollistaa sen, että tulokset tavoittavat mahdollisimman monen suomalaisen asuntosijoittajan ja että asuntosijoittajat pääsevät rauhassa tutustumaan tutkimuksen tuloksiin sekä hyödyntämään niitä omassa sijoitustoiminnassaan.

Jatkotutkimusmahdollisuuksia ajatellen tutkimusta olisi mahdollista lähteä jatkamaan esimerkiksi tutkimalla tuottoja ja tappioita tarkemmin. Tuotto prosentteja voitaisiin lähteä tarkentamaan sekä selvittämään tekijöitä, jotka aiheuttavat isoimmat tappiot asuntosijoittajille. Olisi mielenkiintoista tarkastella tuottojen ja tappioiden suhdetta ja sitä kautta selvittää, kuinka tappiot saataisiin minimoitua asuntosijoittamisessa.

Tutkimuksen tuloksia voidaan pitää luotettavina, sillä vastaukset olivat johdonmukaisia eri vastanneiden välillä. Vastauksista pystyttiin myös tekemään selviä johtopäätöksiä, jolloin tutkimuksesta saatiin yleishyödyllisiä tuloksia.

7 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuvata pitkäaikaista asuntosijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Tietoperustalla lukijalle pyrittiin avaamaan pitkäaikaisen asuntosijoittamisen ideologia ja perusteet. Ensiksi aihetta käsiteltiin kansallisesti Suomen tasolla peilaten asuntosijoittamista nykyiseen taloustilanteeseen. Aihetta myös sivuttiin kansainvälisestä näkökulmasta. Pitkäaikaiseen asuntosijoittamiseen luonnollisesti paneuduttiin tarkemmin käsitellen pitkäaikaisen asuntosijoittamisen perustekijöitä. Tämän yhteydessä lukijalle avattiin lyhyesti myös muita asuntosijoittamisen muotoja. Asuntosijoittamisen riskejä käsiteltiin myös erillisen luvun kautta, sillä riskit liittyivät vahvasti työn alussa asetettuihin kolmeen tutkimuskysymykseen.

Ensimmäinen tutkimuskysymys selvitti mitä on pitkäaikainen asuntosijoittaminen. Tutkimuksen avulla pitkäaikaisen asuntosijoittamisen piirteiksi tunnistettiin useampi eri tekijä. Tyypillisesti asuntosijoittaminen on matalan riskin sijoitustoimintaa jonka tuotto pohjautuu kassavirtaan. Tyypillisemmin asuntosijoittamista harjoitetaan yksin ja ostettava asunto on poikkeuksetta yksiö tai kaksio. Sijoitusasunto ostetaan yleisimmin velkarahalle ja velan osuus on tyypillisemmin 50–70% ostettavan asunnon hinnasta.

Toisena tutkimuskysymyksenä selvitettiin miksi asuntosijoittajat valitsevat sijoitusmuodokseen pitkäaikaisen asuntosijoittamisen. Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä pidettiin lähtökohtaisesti pienenä ja tuotto-odotuksia suurina. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen oli vastanneiden mukaan turvallinen. Sijoittamisen aloittaminen koettiin lähtökohtaiseksi helpoksi. Tämän lisäksi sijoittajat halusivat hyödyntää velkavivun mahdollistaman maksimaalisen tuoton hyödyntämisen. Kaiken kaikkiaan asuntosijoittamisen riskin ja tuoton suhdetta pidettiin muita sijoitusmuotoja kannattavampana.

Viimeisenä tutkimuskysymyksenä selvitettiin kuinka kannattavaa asuntosijoittaminen on. Keskimääriin sijoittajat olivat saavuttaneet 5-7 prosentin vuokratuoton. Minimissään prosentti oli yli 2 prosenttia ja maksimissaan yli 10 prosent-

tia. Asuntosijoittamisen tuotto saadaan maksimoitua hyödyntämällä velkavipua mahdollisimman paljon. Kolmasosa sijoittajista ei ollut kärsinyt tappioista sijoituksissaan. Niille, jotka olivat kärsineet tappioista, oli suurin yksittäinen vuokratuottoa pienentävä syy ollut remonttikustannukset.

Työ itsessään eteni jouhevasti ja työn rungoksi saatiin luotua looginen etenemisjärjestys. Tuloksia käsitellessä löydettiin vastaukset annettuihin tutkimuskysymyksiin, mikä oli tärkeää tulosten kannalta. Tulokset olivat johdonmukaisia tietoperustan kanssa ja tukivat täten hyvin koko työn runkoa. Kaiken kaikkiaan työ vastasi annettuihin kysymyksiin ja tuloksia kyettiin hyödyntämään onnistuneesti jakamalla tutkimuksen tuloksia suoraan kohderyhmälle eli asuntosijoittajille sosiaalisen median kautta.

LÄHTEET

Arvopaperi 2014. Isot vuokranantajat nyhtävät vuokralaisilta isompia tuottoja. Viitattu 08.05.2014

<http://www.arvopaperi.fi/uutisarkisto/isot+vuokranantajat+nyhtavat+vuokralaisilta+isompia+tuottoja/a985350?service=mobile&fullsite=true>

Helsinki Capital Partners 2013. Varmaa tuottoa sijoitusasunnoilla. Viitattu 25.04.2014
<http://www.helsinkicapitalpartners.fi/varmaa-tuottoa-sijoitusasunnoilla-2>

Hypo Q1 2014. Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q1/2014. Viitattu 03.05.2014
http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo_Asuntomarkkina-analyysi_Q1_2014.pdf

Hypo 2014. Asuntosijoittaminen. Viitattu 15.03.2014 <https://www.hypo.fi/asuntosijoittaminen>

Mattila, H.; Ruusunen, T.; Uola, K. 2008. Viestinnän työkaluja AMK-opiskelijalle. 1., painos. Helsinki: WSOY.

Nordea 2014. Korkoriski. Viitattu 08.05.2014
<http://www.nordea.fi/yritykset+ja+yhteis%C3%B6t/riskienhallinta/korkosuojaus/korkoriski/952822.html>

OP-Pohjola 2013. OP-Vuokratuotto. Viitattu 17.04.2014
<https://www.op.fi/op/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/uusi-op-vuokratuotto--rahastomahdollistaa-kotitalouksille-hajautetun-kiinteistosijoittamisen?cid=151712011&srcpl=3>

Orava, J.; Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2., painos. Helsinki: Talentum.

Savolainen, J.; Savolainen, M. 2012. Onnistu asuntosijoittajana. Näin vältät 10 asuntosijoittajan sudenkuoppaa.

S-Pankki 2014. S-Asuntorahasto. Viitattu 17.04.2014 https://fim.s-pankki.fi/tuotteet/rahastot/s%20asuntorahasto?pub=1&pop=1&sc_lang=fi-fi

Suomen Pankki 2014. Asuntolainojen korko. Viitattu 16.03.2014
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_2014_02_28.aspx

Talouselämä 2014. Moni asunnonomistaja lankeaa tähän kuoppaan - "kaikki maksut ovat vähennyskelpoisia". Viitattu 08.05.2014
<http://www.talouselama.fi/uutiset/moni+asunnonomistaja+lankeaa+tahan+kuoppaan++kaikki+maksut+ovat+vahennyskelpoisia/a2246072>

Tilastokeskus 2014. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat. Viitattu 16.03.2014
http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2013/12/ashi_2013_12_2014-01-28_kuv_001_fi.html

Vero 2014. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Viitattu 28.05.2014 http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset%289226%29

Vuokranantajat 2014. Perustietoa asuntosijoittamisesta. Viitattu 15.03.2014
<http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoaasuntosijoittamisesta/>

Vuokraturva 2014. Katsaus vuoteen 2014. Viitattu 16.03.2014
<http://www.vuokraturva.fi/katsaus-vuoteen-2014/>

Kyselylomake asuntosijoittajille

1. Sukupuolesi? *

- Mies
- Nainen

2. Kuinka vanha olet? *

Ikäsi numerona _____

3. Mitä asuntosijoittamisen muotoa harjoitat? *

Valitse se, mitä harjoitat eniten. Pitkäaikaisella asuntosijoittamisella tarkoitetaan vuokratuottoon perustuvaa toimintaa.

- Pitkäaikainen asuntosijoittaminen
- Lyhytaikainen asuntosijoittaminen
- Rahastosijoittaminen

4. Kuinka monta vuotta olet sijoittanut asuntoihin? *

Valitse lähinnä olevin.

- Alle 3 vuotta
- 3-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- Yli 10 vuotta

5. Kuinka monta sijoitusasuntoa sinulla on? *

Valitse lähinnä olevin.

- 0-2
- 3-5
- 6-10
- Yli 10

6. Ovatko sijoitusasuntosasi tyypillisimminkin; *

- Yksiöitä
- Kaksioita
- Kolmioita
- Suurempia

7. Mikä on keskimääräinen velkaosuutesi asuntoa ostaessasi? *

Valitse lähinnä olevin.

- 100%
- 99-71%
- 70-51%
- 50-11%
- Alle 10%

8. Kuinka kauan yleensä pidät yksittäistä asuntoa? *

Valitse lähinnä olevin.

- 0-2 vuotta
- 3-5 vuotta
- 6-10 vuotta
- 11-15 vuotta
- Yli 11 vuotta

9. Mitkä asiat vaikuttavat sijoitusasunnon ostopäätökseesi? *

Valitse 2 vaihtoehtoa.

- Sijainti
- Hinta
- Markkinatilanne
- Asunnon koko
- Tulevat remontit
- Joku muu, mikä?

10. Mikä on aiheuttanut isoimman tappion asuntosijoittamisessa? *

- Vuokralainen on jättänyt vuokransa maksamatta
- Asuntojen hinnat ovat tippuneet
- En ole osannut laskea vuokratuottoa oikein
- En ole huomioinut remonttien vaikutusta tuottoon

Joku muu, mikä?

11. Onko sinulla asuntoja useammassa kuin yhdessä kaupungissa? *

- Kyllä
- Ei

12. Oletko asunut kaupungeissa joissa sijoitat? *

- Kyllä
- Ei

13. Sijoitatko asuntoihin yksin, vai kumppanin kanssa? *

- Yksin
- Kumppanin
- Kumppaneiden

14. Miksi sijoitat nimenomaan asuntoihin? *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Koen muut sijoitusmuodot liian vaikeiksi/haastaviksi
- En koe osaavani sijoittaa muihin sijoitusmuotoihin
- Koen muiden sijoitusmuotojen riskit liian suuriksi
- Koen muiden sijoitusmuotojen tuottomahdollisuudet liian pieniksi
- Muut sijoitusmuodot eivät kartuta varallisuuttani toivomallani tavalla
- Suurin osa sijoituksistani ovat muissa sijoitusmuodoissa kuin asunnoissa

Joku muu, mikä?

15. Mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta? *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Alan kirjallisuuteen tutustuminen
- Mielestäni tuottomahdollisuudet olivat hyvät
- Mielestäni riskit olivat pienet
- Ystäväni suositteli
- Ylimääräinen varallisuus

Joku muu, mikä?

16. Mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen? *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Alan kirjallisuuteen tutustuminen
- Mielestäni tuottomahdollisuudet olivat hyvät
- Mielestäni riskit olivat pienet
- Ystäväni suositteli
- Ylimääräinen varallisuus

Joku muu, mikä?

17. Oliko asuntosijoittamisen aloittaminen mielestäsi; *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Vaikeaa
- Helppoa

- Suuri riski
- Pieni riski
- Suuri mahdollisuus

Joku muu, mikä?

18. Miksi sijoitat asuntoihin? *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Eläkesäästäminen
- Vaurastuminen
- Harrastus
- Tulonlähde

Joku muu, mikä?

19. Onko asuntosijoittaminen mielestäsi; *

Valitse kaksi vaihtoehtoa.

- Helppoa
- Aikaa vievää
- Vaikeaa
- Rasittavaa
- Palkitsevaa

Jotain muuta, mitä?

20. Oletko ollut tyytyväinen päätökseesi aloittaa asuntosijoittaminen? *

- Kyllä
- En

21. Vuokraatko asunnon itse eteenpäin? *

- Kyllä
- En

22. Kuinka usein vuokralaisesi vaihtuu keskimäärin yhdessä asunnossa? *

Valitse lähinnä olevin.

- Vuosittain
- Kahden vuoden välein
- 2-4 vuoden välein
- Yli 4 vuoden välein

23. Osaatko laskea vuokratuoton? *

- Kyllä
- En

24. Mikä on keskimääräinen vuokratuottosi? *

Valitse lähinnä olevin.

- En laske vuokratuottoa
- 0%
- 1-2%
- 2-5%

- 5-7%
- 7-10%
- Yli 10%

25. Saatko muita tuloja asuntosijoittamisen lisäksi? *

- Kyllä
- En

26. Kuinka suuri on asuntosijoittamisesta saama tulosi muihin tuloihisi verrattuna? *

Valitse lähinnä olevin.

- 100-71%
- 70-51%
- 50-31%
- 30-11%
- Alle 10%

27. Käytätkö hyödyksesi velkavipua? *

- Kyllä
- En

28. Pidätkö tarkkaa kirjaa tuotoistasi? *

- Kyllä
- En

29. Pyritkö säännöllisesti kasvattamaan asuntosalukkuasi? *

- Kyllä
- En

30. Sijoitatko vaihtoehtoisiin kohteisiin? *

Esimerkiksi osakkeisiin ja rahastoihin.

- Kyllä
- En