

SAVONIA

ammattikorkeakoulu

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

ASUNTOSIJOITTAMINEN MIKKELISSÄ

TEKIJÄ Jani Saalasti

| | | | |
|--|----------|--------------------|----|
| Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala | | | |
| Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma | | | |
| Työn tekijä Jani Saalasti | | | |
| Työn nimi Asuntosijoittaminen Mikkelissä | | | |
| Päiväys | 1.3.2023 | Sivumäärä/Liitteet | 30 |
| Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) - | | | |
| Tiivistelmä | | | |
| <p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli selvittää mitä asuntosijoittaminen on ja millaisia riskejä siihen liittyy. Raportissa lasketaan myös millaista tuottoa Mikkelin eri alueilla olisi mahdollista saada. Asuntosijoittamisessa ostetaan asunto-osake ja vuokrataan sitä eteenpäin. Raportin sisältö soveltuu hyvin aloittavalle asuntosijoittajalle tai Mikkelisiin asuntosijoittamista laajentavalle sijoittajalle.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena eli määrällisenä tutkimuksena. Tutkimukseen aineisto kerättiin Etuovi palvelusta. Palvelusta kerättiin kaikki myynnissä olevat yksiöt ja kaksiöt, jotka olivat valmistuneet ennen vuotta 2010. Asuntojen vuokratiedot kerättiin asuntojen hintatiedot palvelusta. Asuntojen vuokratiedot olivat toteutuneiden vuokrasojen keskiarvoja. Tutkimukseen valitut alueet jaettiin postinumeron pohjalta. Tutkimusaineiston pohjalta valituille alueille laskettiin erilaisia tunnuslukuja, joiden pohjalta arvioitiin alueiden kannattavuutta. Kannattavuus laskelmat ovat toteutettu keskimääräisillä hinnoilla, joten alueilta on mahdollista löytää asuntoja paremmalla ja heikommalla kannattavuudella.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista selvisi, että Mikkelissä parasta vuokratuottoa saadaan Kattilansillan alueelta, mutta alue on myös muita alueita kauempana palveluista, joka lisää riskiä. Tutkimuksen muilla alueilla asuntojen tuotto jäi liian alhaiseksi, sillä Mikkelistä ei voida olettaa asunnoille arvonnousua. Tutkimuksessa tarkasteltiin myös sijoittamista velkavivulla, mikä mahdollistaa suurempaa oman pääoman tuottoa. Vuonna 2022 korkotasoa on noussut huomattavasti, joka madaltaa oman pääoman tuottoa.</p> <p>Asuntosijoittaminen on hyvä tapa kasvattaa omaa taloudellista turvaa, mutta sillä ei kannata tavoitella nopeaa rikastumista. Asuntosijoittaminen on osakesijoittamista konkreettisempi sijoitusmuoto ja sitä pystyy harjoittamaan kohtuullisen pienellä vaivannäöllä. Ennen sijoitustoiminnan aloittamista kannattaa ensin perehtyä aiheeseen huolellisesti.</p> | | | |
| Avainsanat asuntosijoittaminen, sijoittaminen, Mikkelin, vuokratuotto | | | |

| | |
|---|------------------------|
| Field of Study Tourism, Catering and Domestic Services | |
| Degree Programme Degree Programme in Business and Administration | |
| Author(s) Jani Saalasti | |
| Title of Thesis Real estate investment in housing in Mikkeli | |
| Date 1.3.2023 | Pages/Appendices 30 |
| Client Organisation /Partners - | |
| <p>Abstract</p> <p>The topic of this thesis was to find out what real estate investment in housing means and what kind of risks it involves. The thesis also aimed to calculate what kind of return it would be possible in different areas of Mikkeli. When investing in housing, the investor purchases an apartment and rents it out. The content of the report is well-suited for a person making the first investment in housing or an investor who is expanding his/her investments in housing in Mikkeli.</p> <p>The study was carried out as a quantitative study. The material for the study was collected from the Etuovi service. All one- and two-bedroom apartments built before 2010 and for sale in the Etuovi platform were collected in a list. Apartment rental information was collected from the apartment price information service. The rental data for the apartments were averages of realized rental levels. The areas selected for the study were chosen based on zip code. Based on the research data, different indicators were calculated for the selected areas. The profitability of the regions was evaluated based on the indicators. The profitability calculations were based on average prices, so it is possible to find apartments with better and lower profitability.</p> <p>The results of the study revealed that the best rental income in Mikkeli is obtained from the Kattilansilta area, but the area is also further away from services than other areas, which increases the risk. In the other areas of the study, the return on apartments was too low, because it is not possible to expect an increase in the value of apartments in Mikkeli. The study also looked at investing with debt leverage, which enables a higher return on equity. In 2022, the interest rate increased considerably, which lowers the return on equity.</p> <p>Investing in apartments is a good way to increase one's financial security, but it should not be used to earn quick return. Housing investments are a more concrete form of investment than stock investments and can be practiced with reasonably little effort. Before starting investment activities, one should first study the topic carefully.</p> | |
| <p>Keywords real estate investment in housing, investment, Mikkeli, rental income</p> | |

SISÄLTÖ

| | | |
|-------|-------------------------------------|----|
| 1 | JOHDANTO | 5 |
| 1.1 | Raportin keskeiset käsitteet | 6 |
| 2 | ASUNTOSIJOITTAMINEN..... | 8 |
| 2.1 | Asuntosijoittaminen yleisesti | 8 |
| 2.2 | Vuokratuotto | 8 |
| 2.3 | Oman pääoman tuotto | 9 |
| 2.4 | Arvonnousu | 10 |
| 2.5 | Riskit..... | 11 |
| 2.6 | Miksi sijoittaa asuntoihin..... | 12 |
| 3 | ASUNNON OSTAMINEN..... | 14 |
| 3.1 | Asunnon koko..... | 14 |
| 3.2 | Sijainti..... | 14 |
| 3.3 | Asunnon rahoittaminen | 15 |
| 3.3.1 | Asuntolaina | 15 |
| 3.3.2 | Lainanlyhennystavat | 15 |
| 3.3.3 | Korko..... | 17 |
| 4 | ASUNTOSIJOITTAMINEN MIKKELISSÄ..... | 18 |
| 4.1 | Mikkelistä yleisesti..... | 18 |
| 4.2 | Asuntojen hinnat..... | 19 |
| 4.3 | Laskelmat..... | 21 |
| 4.4 | Vuokratuotto | 22 |
| 4.5 | Oman pääoman tuotto (ROE) | 24 |
| 5 | POHDINTA..... | 27 |
| 5.1 | Yhteenveto | 27 |
| 5.2 | Luotettavuus | 28 |
| 5.3 | Opinnäytetyöprosessi | 28 |
| | LÄHTEET | 29 |

1 JOHDANTO

Tämän tutkimuksen aiheena on asuntosijoittaminen Mikkelissä. Raportissa selvitetään, mitä asuntosijoittamiseen kuuluu ja millaista kannattavuutta Mikkelin keskustan läheisyydestä löytyviltä alueilta voidaan olettaa. Asuntoihin sijoittamalla voi tavoitella lisätuloa tai kasvat-
taa omaa pääomaa eläkepäiville. Asuntosijoittamien on turvallisempi sijoitusmuoto kuin
vaikka osakesijoittamien. Osakkeiden hinta vaihtelee huomattavasti enemmän kuin asunto-
jen hinta. Asuntosijoittaminen on myös osakesijoittamista konkreettisempi sijoitusmuoto,
joka tarjoaa sijoittajalle monia mahdollisuuksia vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Tätä mah-
dollisuutta ei osakesijoittamisessa ole yhtä helposti tarjolla.

Itse olen kiinnostunut säästämisestä ja sijoittamisesta jo useamman vuoden. Osakesijoitta-
mista olen harrastanut noin 6 vuotta. Asuntosijoittaja en vielä ole mutta olen tutkinut ai-
hetta muutaman vuoden ja aion hyödyntää tämän raportin sisältöä asuntosijoittamisen
aloittamiseen tulevaisuudessa. Tutkimuksen kohteeksi valitsin Mikkelin, koska olen suurim-
man osan elämästäni asunut siellä ja hieman pienemmän kaupungin hintataso houkuttelee
minua enemmän.

Tutkimuksen tavoitteena on tarkastella, millaisia mahdollisuuksia Mikkelin tarjoaa asuntosijoittamisen näkökulmasta. Tutkimuksessa keskitytään yksiöihin ja kaksioihin, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 2010. Uudemmat kohteet on jätetty tutkimuksesta pois, koska niiden hinnat ovat korkeammat ja mahdolliset uudiskohteet ostetaan useasti ennen niiden valmistumista, eikä asuntoa voi heti vuokrata. Tutkimuksessa selvitetään laskelmien avulla asuntojen keskimääräisiä tuottoprosentteja valituilta alueilta. Tutkimuksen laskelmiin olen kerännyt Etuovi ja asuntojen hintatiedot palvelusta kaikki yksiöt ja kaksiot, joiden pohjalta asuntojen keskiarvoiset tunnusluvut on laskettu.

Raportin teoriaosuudessa käsitellään asuntosijoittamista yleisesti. Teoriaosuudessa käydään läpi asuntosijoittajan tarpeelliset tunnusluvut, joita hyödynnetään myös laskelmissa. Käydään läpi myös asuntosijoittamisen riskejä ja mitä asunnon ostamisessa kannattaa ottaa huomioon.

1.1 Raportin keskeiset käsitteet

Asunto-osake

Asunto-osake on osake, joka antaa omistajalleen hallintaoikeuden kerrostalo tai rivitalohuoneistoon.

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö omistaa rakennuksen asuntoineen ja osakas asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Vuokratuotto

Vuokratuotto tarkoittaa sijoitusasunnon vuokratuloista saatavaa vuosittaista tuottoa. Vuokratuotto ilmoitetaan yleensä prosenttilukuna.

Vuokra

Vuokra on maksu, jonka vuokralainen maksaa asunto-osakkeen omistajalle vastineeksi asunnossa asumisesta.

Asuntolaina

Asuntolaina tarkoittaa pankin myöntämää rahoitusta, jonka tarkoituksena on kattaa asunnon ostamisesta aiheutuvat kulut.

Arvonnousu

Arvonnousulla tarkoitetaan asunnon hinnan nousemista sen omistusjakson aikana.

Kassavirta

Kassavirta on käsite, jolla seurataan asuntosijoittamisesta aiheutuvaa rahaliikennettä. Toiminnassa kassavirta voi olla positiivinen tai negatiivinen. Tämä saadaan selvitettyä vähentämällä asunnon vuokrasta asuntoon kohdistuvat kulut.

Yhtiövastike

Yhtiövastike on kuluerä, jonka asunnon omistaja maksaa taloyhtiölle kuukausittain. Yhtiövastikkeella katetaan taloyhtiön ylläpitokustannuksia.

Velkavipu

Velkavivulla tarkoitetaan sijoitusasunnon ostamista lainarahalla. Lainarahalla sijoitusasuntojen ostamien on todella yleistä.

Viitekorko

Viitekorko on lainattavan rahan hinta. Yleisin käytetty viitekorko on Euribor-korko, jonka on euromaiden yhteinen viitekorko.

Korkomarginaali

Korkomarginaalia on pankkien määrittämä hinta lainattavalle rahalle. Korkomarginaali useasti lisätään viitekoron päälle lainassa.

Oman pääoman tuotto (ROI)

Oman pääoman tuotto on mittari millä pystytään laskemaan sijoituksesta saatavaa tuottoa suhteessa omaan pääomaan.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

2.1 Asuntosijoittaminen yleisesti

Sijoittamisessa investoidaan rahaa johonkin kohteeseen tarkoituksen saada siitä tuottoa. Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen muodoista, jossa ostetaan asunto-osake ja vuokrataan asuntoa saamalla vuokratuottoa. Asunnon ostamisessa hyödynnetään useasti pankkilainaa, joka mahdollistaa useille asunnon ostamisen pienelläkin pääomalla. Vuokralainen maksaa asunnon omistajalla vuokraa ja näillä rahoilla omistaja lyhentää asuntolainansa. Tällä tavalla vuokralainen lyhentää sijoittajan asuntolainaa.

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Asuntosijoittamisen suosiota on kasvattanut alhainen korkotaso, jonka vuoksi sijoittaminen laina rahalla on kannattavampaa. (Asuntosalkunrakentaja 2022) Asuntosijoittamisesta tuotto koostuu kahdesta osasta vuokratuotosta ja arvonnoususta. Vuokratuotto on sijoittajalle varmempi tuotto, koska tulevaa arvonnousua voidaan vain spekuloida. Vuokratuottoon sijoittaja voi vaikuttaa omilla toimillaan. Sijoittaja pystyy vaikuttamaan vuokratuottoon jo asunnon valinnan aikana tarkastelemalla asunnon sijaintia ja taloyhtiön laatua. Ostamisen jälkeen pystytään remontoimaan asuntoa, jonka takia asunnon vuokra nousee. Vuokralaisen valinnalla on myös paljon merkitystä, kun tavoitellaan vakaata ja pitkäkestoista vuokratuottoa. (Orava & Turunen, luku15.)

2.2 Vuokratuotto

Asuntosijoittamisen tuotto koostuu kahdesta komponentista: vuokratuotosta ja arvonnoususta. Vuokratuotto on sijoittajalle pääsääntöinen tulon lähde, sillä arvonnoususta saatava tuotto realisoituu, mikäli asunto myydään.

Asunnon tuoton laskeminen on tärkeää, kun suunnitellaan asunnon ostamista. Vuokratuoton laskemiseen tarvitaan tietoja vuokramarkkinasta ja asuntoon liittyvistä kustannuksista. Näiden selvittäminen auttaa sijoittajaa perehtymään ostettavaan kohteeseen tarkemmin. Vuokratuoton laskemisessa selvitetään asunnosta saatavan vuokran määrä ja vähennetään siitä asuntoon kohdistuvat juoksevat kulut (Kuva 1). Vuokratuoton laskemiseen ei ole tiettyä oikeaa tapaa vaan on tärkeää, että löytää omaan sijoittamiseen soveltuvan kaavan ja käyttää asuntojen tuoton laskemiseen samaa kaavaa. Kuviossa 1 on Suomen vuokranantajien tarjoama kaava, jolla pystyy laskemaan asunnon vuokratuoton. Kaavassa (kuva 1) kuukausivuokra on laskettu vuoden jokaiselle kuukaudelle, mikäli vuokrauksessa tulee tyhjiä kuukausia ilman vuokralaista voi sijoittaja halutessaan vähentää kaavassa olevia kuukausia. Tällä tavalla voidaan ottaa kaavassa huomioon mahdolliset tyhjät kuukaudet, joita voi syntyä vuokraustoiminnassa (Vuokranantajat 2022).

Vuokratuoton laskentakaava

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

Kuva 1. Vuokratuoton laskentakaava (Vuokranantajat 2022)

2.3 Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan omalle sijoitetulle rahalle saatavaa tuottoa. Asuntosijoittamisessa käytetään useasti lainarahaa asunnon ostamiseen. Lainan avulla sijoittaja saa asunnosta suurempaa tuottoa ostamalla asunnosta vain osan omalla rahalla. Oman pääoman tuotto määräytyy lainan suuruuden mukaan, suurempi määrä lainaa nostaa oman pääoman tuotto prosenttia. Tämä tarkoittaa myös sitä, että oman pääoman tuotto laskee, kun lainaa maksetaan pois. Lainaraha tuo sijoitukseen myös kustannuksia kuten korot. Korojen noustessa oman pääoman tuotto laskee ja niiden laskiessa tuotto nousee. (Asuntosalkunrakentaja 2022)

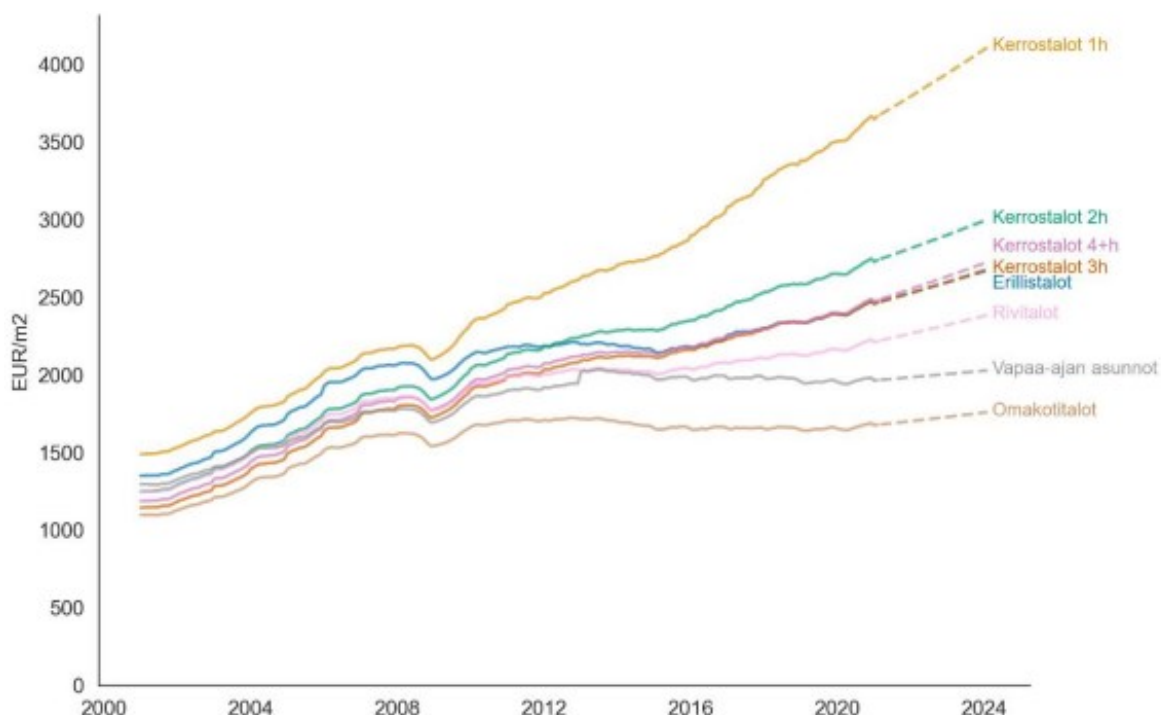
$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{lainan kk korko}) * 12\text{kk}}{\text{asunnon velaton ostohinta}} * 100 = \text{vuokratuottoprosentti}$$

Kuva 2. Oman pääoman tuoton laskentakaava (Rahamedia 2021)

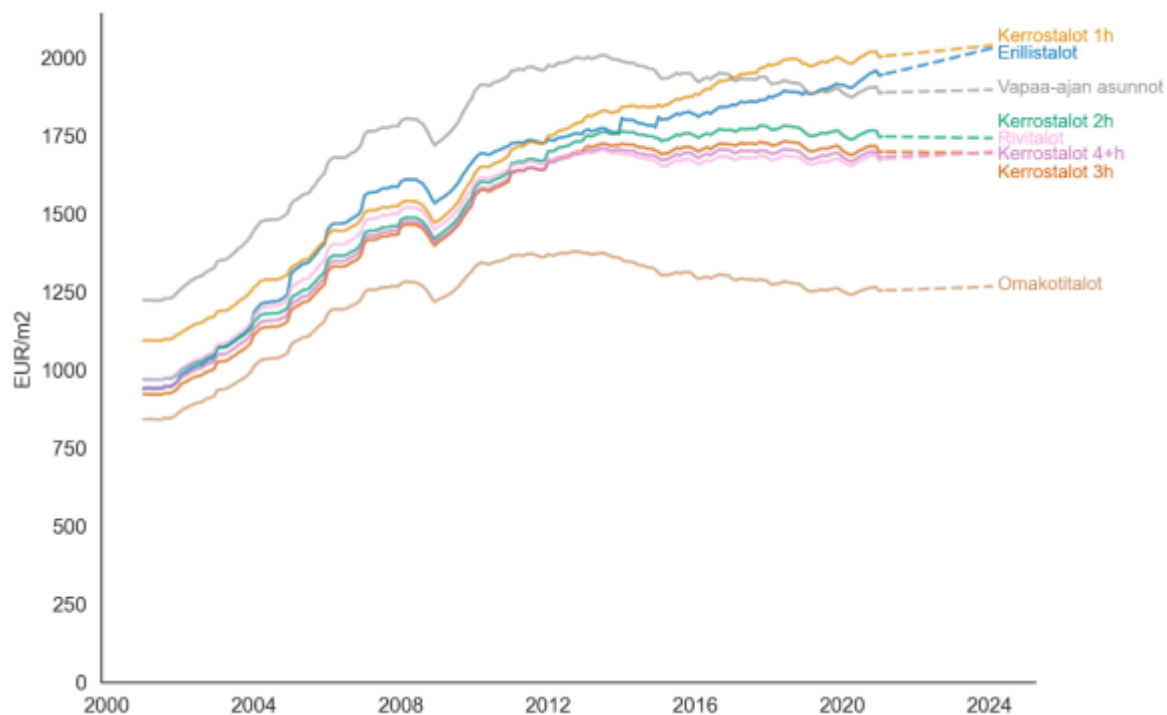
2.4 Arvonnousu

Arvonnousu on asuntosijoittamisessa saatava tulo, joka realisoituu osto ja myynti tilanteessa. Markkina määrittää asunnon arvonnousun tai laskun. Asuntojen arvonnousu riippuu suuresti asunnon sijainnista. Mikäli asuinalue houkuttelee ostajia, niin voidaan olettaa arvonnousua. Arvonnousu on kuitenkin täysin tapauskohtaista ja sen arvioiminen on haastavaa. Arvonnoususta voi olla sijoittajalle hyötyä myös omistusajan aikana. Arvonnousu tarjoaa sijoittajalle lisävakuutta mitä hän voi käyttää uuden sijoitusasunnon hankinnassa. Tämän arvonnousun todentamiseen tarvitaan hinta arvio asunnosta, jonka voi suorittaa asunnonvälittäjä (Sijoitusasunnot 2019).

Asuntojen hintojen nousussa näkyy vahvasti kaupungistuminen. Kasvukeskuksissa (kuva 3) asuntojen hinnat ovat kasvaneet hyvin ja nämä ovat myös tämän takia asuntosijoittajien kovassa suosiossa. Suomessa merkittävimpiä kasvukeskuksia ovat Helsinki, Turku ja Tampere. Jos tarkastellaan asuntojen arvon nousua ilman kasvukeskuksia (kuva 4) huomataan, ettei siellä nähdä samanlaista arvonnousua. (Kiinteistömaailma 2021) Kaavioiden perusteella voidaan päätellä, että kasvukeskuksissa on tarjolla arvonnousua, mutta asuntojen hinnat ovat myös huomattavasti kalliimpia.



Kuva 3. Asuntojen hintakehitys kasvukeskuksissa (Kiinteistömaailma 2021)



Kuva 4. Asuntojen hintakehitys ilman kasvukeskuksia (Kiinteistömaailma 2021)

2.5 Riskit

Asunto sijoittamiseen liittyy riskejä samalla tavalla, kuin kaikkeen sijoittamiseen. Asuntosijoittamista pidetään verrattain matalariskisenä sijoitusmuotona, koska asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät vakaasti. Myös rahoittajat suhtautuvat asuntosijoittamiseen suopeasti. Asuntosijoittaminen on parhaimmillaan matalariskinen ja tuottoisa sijoitusmuoto, mutta siihen liittyy myös riskejä, joita ei voi jättää huomiotta. (Asuntosalkunrankentaja 2022)

Joonas Orava ja Olli Turunen (Luku 150) listaavat kirjassaan seuraavat riskit

- 1) Hintariski – asuntojen yleisen hintatason merkittävä lasku.
- 2) Korkoriski – lainan korkojen merkittävä nousu.
- 3) Tyhjiin kuukausien riski – vuokralaista ei löydy asuntoon syystä tai toisesta.
- 4) Vuokralaisriski – huono vuokralainen: ei maksa vuokriaan tai hajottaa asunnon.
- 5) Vuokratasoriski – vuokrataso laskee merkittävästi.
- 6) Vastikeriski – taloyhtiön kulutaso nousee merkittävästi.
- 7) Remonttiriski – taloyhtiöön tulee odotettua pidempi ja kalliimpi remontti.
- 8) Pankkiriski – pankki tai pankkivirkailija, joka käy hankalaksi lainojen suhteen tms.
- 9) Poliittiset riskit – verojen merkittävä nousu, opintotukijärjestelmän leikkaus, korkojen verovähennysoikeuden heikentäminen, alueelliset päätökset oppilaitosten osalta jne.
- 10) Luonnonilmiöriski – tulva tai suuri myrsky, joka aiheuttaa vaurioita kerrostaloon esimerkiksi kaatuvien puiden vuoksi. (Orava & Turunen, luku150.)

Useat yllä mainituista riskeistä ovat sellaisia, joihin sijoittaja pystyy itse toiminnoillaan vaikuttamaan. Tosin näiden riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen tarvitsee kokemusta ja osaamista. Riskien tiedostaminen ja niihin oikealla tavalla suhtautuminen ovat oleellinen osa menestyksestä asuntosijoittamista. (Orava & Turunen, luku150.)

2.6 Miksi sijoittaa asuntoihin

Asuntosijoittamisessa pystytään hankkimaan sijoituksesta passiivista tuloa. Kun vuokralaisen valinta tehdään huolella, pysyvät asukkaat asunnossa useita vuosia. Useasti vuokrasopimukset tehdään vähintään vuoden mittaiseksi, tällä varmistetaan, että vuokralainen asuu asunnossa vähintään vuoden. Lainarahan käyttäminen on hyvin yleistä asuntosijoittamisessa sen tarjoaman vähäisen riskin ansiosta. Pankit arvostavat lainanmyöntämisessä kiinteää vakuutta, joten ne rahoittavat mielellään asuntosijoittamista. Asuntosijoittamisessa on mahdollista ostaa asunto alle markkinahinnan. Jos verrataan asunnon ostamista osakkeisiin, niin joutuu ostaja maksamaan osakkeesta pörssin määrittämän hinnan mutta asunnon ostamisessa usein pyyntihinta ja kauppahinta eroavat toisistaan. (Salkunrakentaja 2016)

Asunnot ovat vakaa sijoituskohde, joka tarjoaa sijoittajalle tasaisen ja helposti ennustettavan kassavirran. Asuntosijoittaminen tarjoaa monissa kaupungeissa 5–6 prosentin vuokratuottoa ja sijoittaja omalla tekemisellä vaikuttamaan vuokratuoton suuruuteen. Vuokratuoton suuruuteen sijoittaja pystyy vaikuttamaan oikeanlaisen asunnon ja taloyhtiön valinnalla. Hyvä on myös tarkastella mahdollisia remontteja, joita taloyhtiöön on tulossa. Ostamisen jälkeen vuokralaisen valinnalla on suuri merkitys jatkuvan kassavirran takaamiseksi. (Orava & Turunen, luku13.)

3 ASUNNON OSTAMINEN

3.1 Asunnon koko

Vuokra-asuntojen suurin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin kuten yksiöihin ja kaksioihin. Tämän takia kyseiseen kokoluokkaan kohdistuu markkinoilla eniten kysyntää, joka mahdollistaa parhaan vuokrattavuuden. Asuntojen vastikkeet ja remonttikulut rakentuvat asunnon nelijöiden pohjalta ja tämä tarkoittaa suurempia kulueriä sijoittajalle. Asuntoa valitessa kannattaa keskittyä myös asunnon pohjaratkaisuun. Tarkoitus on ostaa mahdollisimman tehokkaita nelijöitä. Asunnossa hukkanelijöitä saattaa ilmaantua käytävissä, isoissa eteisauloissa ja liian sioissa kylpyhuoneissa. (Vuokranantajat 2022)

Vaikka pienissä asunnoissa kulut ovat isompiin nähden pienemmät on pienemmässä asunnossa vuokralaisen vaihtuvuus suurempaa. Vaikka vuokralaisten vaihtuvuus onkin suurempaa pienissä asunnoissa, on näihin isompaa kysyntää markkinoilla, joka tarjoaa hyvät lähtökohdat uuden vuokralaisen löytämiseen. Vuokralaisten suurempi vaihtuvuus ei aiheuta sijoittajalle negatiivista painetta tuotossa, jos hän hoitaa itse asunnon vuokraamisen. Vuokravälittäjä käyttäessä maksetaan välityspalkkio, joka syö tuottoja asukkaan vaihtuessa. Tämä tarkoittaa kuitenkin, että sijoittajan on löydettävä uusi vuokralainen asuntoon saumattomasti ilman tyhjiä kuukausia. Tässä onnistuakseen, on tärkeää, että asunto on sijainnilta ja kunnoltaan sellainen, että siihen riittää kysyntää. (Vuokranantajat 2022)

3.2 Sijainti

Asuntoa valittaessa on tärkeää tarkastella kohteen sijaintia. Kohteen sijainnilla on suuri merkitys asunnon vuokrattavuuden ja arvonsäilymisen kanssa. Kaupunkia tarkastellessa on tärkeää selvittää kohdekaupungin kehittyminen väkiluvun osalta. Tätä voidaan analysoida tarkastelemalla, onko kohdekaupunki muuttovoittainen vai ei. Muuttovoittoisissa kaupungeissa ja erityisesti niiden keskustoissa pystytään saavuttamaan hyvä vuokrattavuus asunnolle, tämä edesauttaa asunnon mahdollista arvonnousua. (Vuokranantajat 2022)

Viisi asiaa sijainnin valitsemiseen

1. Onko kaupunki kasvava vai hiipuuko väkiluku?
2. Mihin suuntaan alue on kehittymässä?
3. Onko asunnolle hyvät kulkuyhteydet?
4. Millainen myynti- ja vuokrakysyntä alueella on?
5. Tarkista asunnon näkymät ja mahdolliset häiriötekijät (esim. ravintola alakerrassa)
(Asuntosalkunrakentaja 2022)

Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa on asunnoilla hyvä vuokrattavuus ja arvonnousu. Tämä aiheuttaa sen, että näissä kaupungeissa asuntojen hinnat ovat myös huomattavasti korkeammalla. Korkeammat asuntojen hinnat taas vaikuttavat negatiivisesti vuokratuottoon. Sijaintia valitessa kannattaa ottaa huomioon tilanne ja valita kohdekaupunki sen mukaan. Kasvukeskuksissa asunnosta saa hyvää arvonnousu mutta vuokratuotto on pienempi. Pienemmillä paikkakunnilla vuokratuotto on suurempi, mutta arvonnousu on heikompaa tai sitä ei ole. Tällaiset kohteet sopivat paremmin ensimmäisiä sijoitusasuntoja hankkivalle, koska asuntoja saa ostettua pienemmällä summalla ja asunnot tuottavat positiivista kassavirtaa (Asuntosalkunrakentaja 2021).

3.3 Asunnon rahoittaminen

3.3.1 Asuntolaina

Asunnon ostamiseen asutosijoittamisessa käytetään monesti pankkilainaa. Sijoitusasuntoon lainan saaminen on muihin sijoitusmuotoihin verrattuna huomattavasti helpompaa, koska asunoilla on hyvä vakuusarvo ja niiden arvo ei yleisesti heilu lyhyelle aikavälillä. Pankit tarjoavat yleisesti asuntoihin lainaa maksimissaan 70 % asunnon hinnasta. Jäljelle jäävä 30 % osuus on sijoittajan rahoitettava itse. Sijoittaja voi rahoittaa tämän osuuden säästetyillä varoillaan tai mahdollisilla muilla vakuuksilla, kuten oma asunto, vanhempien mökki, tontti tai metsää. Useimmiten itse rahoitettava osuus kuitenkin maksetaan säästetyillä varoilla. (Asuntosalkunrakentaja 2021)

Lainan saamisen edellytyksenä on hakijan maksukyky, jota pankit arvioivat yksilökohtaisesti. Monesti tämä vaatii säännöllistä tuloa tai muuta varallisuutta, joka takaa lainana hakijan maksukykyyn. Pankit tarjoavat sijoitusasuntoihin 1-25 vuoden laina-aikaa. Pidempi laina-aika tarjoaa sijoittajalle pienemmän kuukausittaisen maksuerän mutta taas korkokulut ovat suuremmat. Mikäli lainan kuukausierä on pienempi kuin asunnosta saatava tuotto kuukaudessa ei sijoittajan tarvitse käyttää omaa rahaa lainan lyhentämiseen vaan vuokраста saatava tuotto riittää kattamaan sen. (Orava & Turunen, luku15.)

3.3.2 Lainanlyhennystavat

Lainaa hakiessa kannattaa myös miettiä itselle sopivaa lainatyyppiä. Yleisin lainatyyppi on annuiteetilaina mutta muita vaihtoehtoja ovat esimerkiksi tasalyhennys-, kiinteä tasaerä ja bullet-laina. Näitä vaihtoehtoja vertaillen kannattaa tarkastella haluaako lainalle kiinteän laina-ajan vai kiinteän kuukausittaisen lyhennyssumman. (Sijoitusovi 2016)

Annuiteetilaina on lainatyypeistä yleisin. Tässä lainatyypissä laina-aika tiedetään tarkalleen etukäteen. Laina pituus ja korkokulut määrittävät lainaa lyhennettävän kuukausierän. Maksuerän suuruus laina-aikana vaihtelee, mikäli korot nousevat tai laskevat. Korkojen mahdollinen nousu voi aiheuttaa sijoittajalle ongelmia maksukyvyssä. (Nordea 2022)

Tasalyhennyslainassa lainaa maksetaan kiinteä summa, jonka päälle lisätään korko. Koron summa riippuu jäljellä olevasta lainan määrästä. Tämän takia lainan alussa maksettava summa on suurempi, koska lainaa on enemmän jäljellä mutta se pienenee loppua kohti. Myös tämän lainatyypin maksuerään vaikuttaa korkojen nousu ja lasku. (Op 2022)

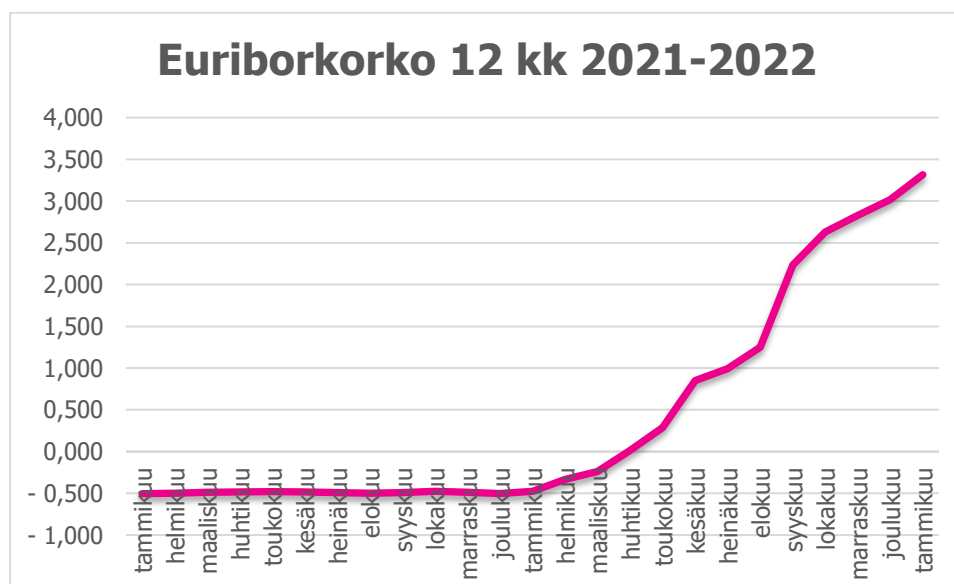
Kiinteä tasaerä lainassa määritetään lainalle kiinteä summa, joka pysyy saman koko laina-ajan aikana. Jokaisessa maksuerässä maksetaan lainaa ja korkoa. Korkotason vaihteluiden mukaan määrittyy, kuinka paljon maksetaan lainaa tai korkoja. Korkotason noustessa tai laskiessa laina-ajan pituus muuttuu. Kiinteä tasaerä on hyvä vaihtoehto, jos kiinteä maksuerä on tärkeämpi kuin laina-aika. (Nordea 2022)

Bullet-lainassa laina-aika on yllä mainittuja lainoja huomattavasti lyhyempi. Tässä lainatyypissä lainalle määritetään laina-aika. Lainan lopussa maksetaan koko lainasumma kerralla. Lainan aikana maksetaan pelkästään korko kuluja. Tämä lainatyyppi soveltuu enemmän nopeisiin asuntokauppoihin missä on tarkoituksena ostaa asunto ja nostaa sen arvoa remontoimalla ja myydä se. (Raha 2022)

3.3.3 Korke

Korke on lainatusta pääomasta maksettava kuluerä eli rahan hinta. Lainan korke määräytyy korkomarginaalista ja viitekorosta. Korkomarginaalin pankit määrittävät itse, joten se myös vaihtelee pankkien välillä. Suomessa asuntolainat ovat yleisesti sidottu Euribor-korkoon, joka on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Euribor-korko vaihtelee päivittäin. Vaikka viitekoron suuruus vaihtelee päivittäin, on Suomessa yleisin euribor 12kk. Tässä korkotyypissä lainan korke tarkastetaan kerran vuodessa. Mikäli korot nousevat tulee korkeampi korke voimaan vasta vuoden päästä, kun korke suuruus tarkastetaan. Tästä voi olla hyötyä tai haittaa riippuen laskeeko vai nouseeko korke. (Op 2022)

Korke on asuntosijoittajalle kuluerä, joka tuo sijoittamiseen myös sijoittamiseen riskiä mahdollisen korkejen nousun aiheuttamana. Kuvasta 5 huomataan korkotason olleen negatiivinen vuoden 2022 alkuun asti. Tämän jälkeen korkotasa on lähtenyt huomattavaan nousuun. 2022 aikana viitekorko on noussut noin 3 prosenttia. Ennen vuotta 2022 viitekorko on ollut negatiivinen, jonka takia lainattavasta rahasta on tarvinnut maksaa vain pankkien määrittämää marginaalia. Huomattava korkejen nousu lisää asuntosijoittamiseen kuluja ja näin heikentää kannattavuutta.

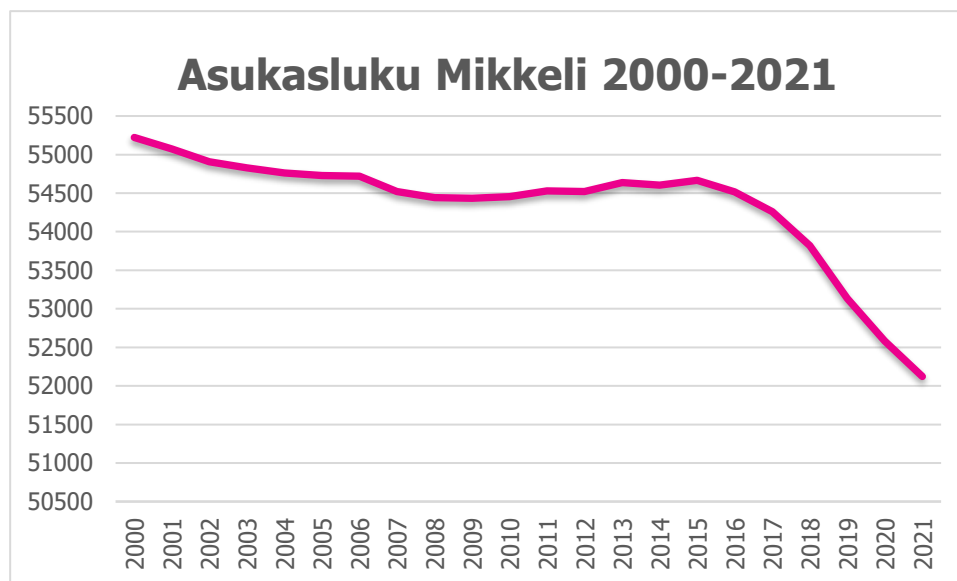


Kuva 5. Euribor-korko 12 kk (Suomen Pankki 2023)

4 ASUNTOSIJOITTAMINEN MIKKELISSÄ

4.1 Mikkelistä yleisesti

Mikkeli sijaitsee Etelä-Savossa Saimaan luoteisrannikolla. kaupunki on perustettu vuonna 1838 ja se on pinta-alaltaan 3229,57 km². asukkaita Mikkeliissä oli vuonna 2021 noin 52 tuhatta. Asukasluku kaupungissa on ollut laskussa vuodesta 2015. Näinä vuosina asukasluku on laskenut keskimäärin 0,8 prosenttia vuodessa (Tilastokeskus 2021). Mikkelin lähimpiin naapurikuntiin kuuluu Savitaipale, Puumala, Pieksämäki, Mäntyharju, Kangasniemi, Juva ja Hirvensalmi.



Kuva 4 Mikkelin asukasluvun kehitys (Tilastokeskus 2022)

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan asuntosihoittamista Mikkeliissä. Tutkimuksessa keskitytään Mikkelin keskusta sen lähettäviltä löytyviin kolmeen alueeseen. Asunnot jaetaan näillä alueilla postinumeron mukaan. Alueet ovat Mikkelin keskus, Peitsari, Nuijamies ja Kattilansilta. Tutkimukseen valittiin edellä mainitut alueet, koska ne sijaitsevat lähellä keskustan aluetta ja ovat näin myös lähellä palveluita. Palveluiden läheisyydessä oleviin asuntoihin löytyy helpommin vuokralaisia. Näillä alueilla asunnot säilyttävät paremmin arvoa, kun taas kauempana lähiöissä asuntojen hinnat saattavat laskea.

Tutkimuksen keskeinen osa on selvittää asuntojen hinta- ja vuokrataso. Näiden tietojen pohjalta lasketaan kyseisille alueille vuokratuotto odotukset. Tutkimusmateriaalit on pääosin kerätty Etuovi (Etuovi 2022) ja asuntojen hintatiedot (Asuntojen hintatiedot 2022) palvelusta. Palvelusta on kerätty tiedot kaikista myynnissä olevista 98 asunnosta edellä mainituilta alueilta, materiaalit on kerätty palvelusta 20.12.2022.

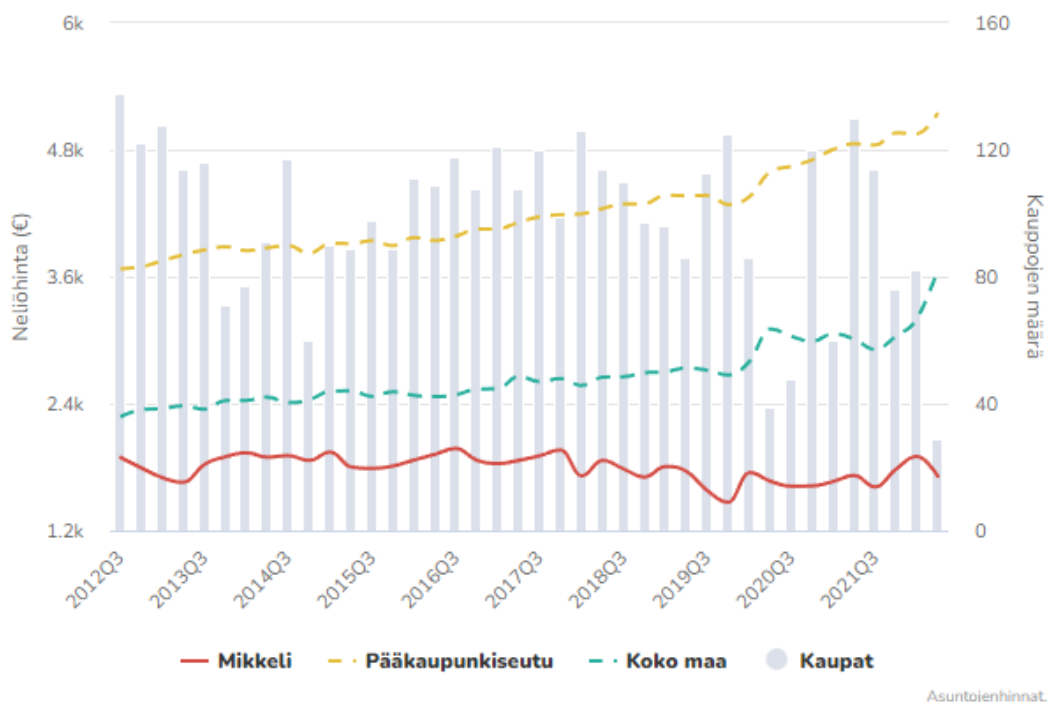
Taulukko 1. Asuntojen lukumäärä alueittain

| Asuntojen lukumäärä alueittain | | |
|---------------------------------------|-------|--------|
| | Yksiö | Kaksio |
| Keskusta | 15 | 40 |
| Peitsari | 5 | 7 |
| Nuijamies | 6 | 8 |
| Kattilansilta | 4 | 13 |

Tutkimuksessa keskitytään yksiöihin ja kaksioihin, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 2010. Joten tutkimuksessa ei ole otettu huomioon mahdollisia uudiskohteita. Uudiskohteet on jätetty tutkimuksesta pois, sillä ne ovat huomattavasti vanhoja kohteita kalliimpia ja tarjoavat näin huonompaa vuokratuottoa. Uudiskohteissa on myös yleistä, että ne ostetaan ennen asunnon valmistumista, jonka takia asuntosijoittaja joutuu sitomaan pääomia kohteeseen, jota ei voi vielä vuokrata. Vaikka uudiskohteet tarjoavat heikompa vuokratuottoa on niissä myös huomattavasti pienempi tarve remonteille, joka poistaa sijoittajalta riskiä.

4.2 Asuntojen hinnat

Vuonna 2013 Mikkelissä keskimääräinen asunnon neliöhinta oli 1655 €. Tällä hetkellä asunnon keskimääräinen neliöhinta on 1711 €. Tämä osoittaa, että yleinen hintojen nousu inflaatio huomioiden asuntojen hinnat Mikkelissä eivät ole nousseet vuosien aikana. Asuntojen hintakehitys on pysynyt tasaisena, joten keskimäärin Mikkelissä ei tarjoa sijoitusasunnoille arvonnousua. Kuvan 5 osoittaa myös, että asuntojen hintakehitys on huomattavasti heikompa verrattuna muuhun Suomeen ja pääkaupunkiseutuun, joissa hinnat ovat nousseet vuosien saatossa tasaisesti.



Kuva 5. Asuntojen hintakehitys (asuntojenhinnat 2022)

Taulukoissa 2 ja 3 nähdään Mikkelin yksiöiden ja kaksioiden hintatiedot, jotka on kerätty Etuovi palvelusta. Taulukoista selviää asuntojen keskimääräinen koko, velaton hinta, neliöhinta ja rakennusvuosi.

Taulukko 2. Asuntojen keskimääräiset hintatiedot yksiöistä

| Yksiöt | | | | |
|----------------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| Sijainti | Pinta-ala | Velaton hinta | Neliöhinta | Rakennusvuosi |
| Keskusta | 33,5 | 78 153 € | 2 331 € | 1967 |
| Peitsari | 32,2 | 72 333 € | 2 249 € | 1995 |
| Nuijamies | 30,8 | 84 667 € | 2 746 € | 1971 |
| Kattilansilta | 34,3 | 31 750 € | 927 € | 1978 |

Taulukko 3. Asuntojen keskimääräiset hintatiedot kaksioista

| Kaksiot | | | | |
|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Sijainti | Pinta-ala | Velaton hinta | Neliöhinta | Rakennusvuosi |
| Keskusta | 52,8 | 98 442 € | 1 864 € | 1973 |
| Peitsari | 53,1 | 79 286 € | 1 492 € | 1985 |
| Nuijamies | 50,1 | 88 100 € | 1 758 € | 1975 |
| Kattilansilta | 57,4 | 42 367 € | 739 € | 1975 |

4.3 Laskelmat

Vuokratuottojen laskemisessa olen käyttänyt vuokranantajat nettisivuilta löytyvää kaavaa, joka löytyy kappaleesta 3.3. Laskemiseen on käytetty aikaisemmassa kappaleessa selvitettyjä asuntojen keskihintoja. Keskimääräinen vuokra laskelmiin on haettu Asuntojen hintatiedot palvelusta.

Kerrostaloissa hoitokulut olivat vuonna 2021 keskimäärin 5,26 euroa huoneistoneliötä kohden (Tilastokeskus 2021). Tämän pohjalta on laskettu jokaiselle alueelle keskimääräinen yhtiövastike kyseisen neliömäärän mukaan. Laskelmissa on myös huomioitu varainsiirtovero, joka on 2 % kerrostalo-osakkeille (Vero 2022).

Laskelmissa on otettu huomioon myös mahdollinen remontointi. Remontointiin tarvittavaa rahaa on vaikea arvioida, sillä jokainen kerrostalo on oma yksilönsä ja näiden remontit vaihtelevat suuresti. Laskelmissa remontointiin on varattu 150 euroa neliöltä. Tällä summalla pystytään rahoittamaan myös hieman isompia remontteja kuten esimerkiksi kevyt julkisivu-, parvekkeet, ikkunat tai kattoremontti (Asuntosalkunrakentaja 2021). Parhaassa tilanteessa asunnon remontoimiseen ei tarvitse käyttää rahaa ollenkaan.

4.4 Vuokratuotto

Sijoitusasuntojen keskimääräinen vuokratuotto on Suomessa noin 4–7 % ja hyvä vuokratuotto prosentti on 6 % tai enemmän. Kasvukeskuksissa pystytään tyytymään pienempiin tuotto prosentteihin, sillä niiden odotetaan tuottavan myös arvonnousua. Mikkelin asuntojen hintakehitys osoittaa, ettei asuntojen hinnat nouse vaan saattavat jopa laskea. (Asuntosal-kunrakentaja 2021)

Taulukko 4. Yksiöiden vuokratuotto.

| Yksiöt | Keskusta | Peitsari | Nuijamies | Kattilansilta |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Neliömäärä | 33,5 | 32,2 | 30,8 | 34,3 |
| Velaton hinta | 78 153 € | 72 333 € | 84 667 € | 31 750 € |
| Vastike | 176 € | 169 € | 162 € | 180 € |
| Vuokra | 524 € | 491 € | 509 € | 459 € |
| Varainsiirto- vero 2 % | 1 563 € | 1 447 € | 1 693 € | 635 € |
| Remontti | 5 030 € | 4 825 € | 4 625 € | 5 138 € |
| Tuotto | 4,92 % | 4,91 % | 4,57 % | 8,92 % |

Taulukosta 4 selviää, että yksiöistä paras vuokratuotto löytyy Kattilansillasta ollen 8,92 %, kun taas heikoin tuotto löytyy Nuijamiehestä. Keskusta, Peitsari ja Nuijamies tarjoavat hyvin samantasoista vuokratuottoa. Kattilansillan suurempaa vuokratuottoa selittää, myös että se sijaitsee hieman muita alueita kauempana keskustasta ja palveluista. Keskustan, Peitsarin ja nuijamiehen tuotto prosentit jäivät kaikissa alle 6 prosentin. Kattilansillan asuntojen halvemmat hinnat nostavat vuokratuoton huomattavasti muita paremmaksi.

Taulukko 5. Kaksioiden vuokratuotto

| Kaksiot | Keskusta | Peitsari | Nuijamies | Kattilansilta |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Neliömäärä | 52,8 | 53,1 | 50,1 | 57,4 |
| Velaton hinta | 98 442 € | 79 286 € | 88 100 € | 42 367 € |
| Vastike | 278 € | 280 € | 264 € | 302 € |
| Vuokra | 598 € | 585 € | 613 € | 535 € |
| Varainsiirto- vero 2 % | 1 969 € | 1 586 € | 1 762 € | 847 € |
| Remontti | 7 922 € | 7 971 € | 7 519 € | 8 605 € |
| Tuotto | 3,55 % | 4,13 % | 4,30 % | 5,40 % |

Taulukosta 5 selviää, että myös kaksiossa Kattilansilta tarjoaa parhaimman vuokratuoton 5,4 % mutta tuotto on huomattavasti yksioista saatavaa tuottoa heikompi. Heikoin tuotto kaksiossa on Keskustan alueella, johon vaikuttaa asuntojen korkeampi hintataso. Yksiöihin verrattuna kaikilla alueilla on tarjolla heikompa vuokratuottoa, suurin ero on Kattilansil-
lasta löytyvillä asunnoilla.

Taulukossa 6 on otettu laskelmissa huomioon mahdolliset tyhjät kuukaudet. Tyhjät kuukau-
det ovat yksi asutosijoittamisen riskeistä. Näitä voi tulla remonttien yhteydessä tai vuokra-
laisen vaihtuessa. Vuokralaisen vaihtuessa kannattaa sijoittajan tarkastella asunnon kuntoa
ja vuokrahintaa, jotta asunto on kiinnostava vuokralaisille. Asunnon vuokraa ei kannata
hinnoitella liian korkealle, jos matalammalla vuokratasolla olisi mahdollista vuokrata asunto
nopeammin ilman tyhjää kuukautta.

Taulukko 6. Asuntojen vuokratuotto tyhjät vuokrakuukaudet huomioituina

| | Asunto | Tyhjät kk/vuosi | Tuotto % | Asunto | Tyhjät kk/vuosi | Tuotto % |
|----------------------------|--------------|--------------------|----------|---------------|--------------------|----------|
| Keskusta | Yksiö | 1 | 4,51 | kaksio | 1 | 3,25 |
| | | 2 | 4,10 | | 2 | 2,96 |
| | | 3 | 3,69 | | 3 | 2,66 |
| Peitsari | | 1 | 4,50 | | 1 | 3,78 |
| | | 2 | 4,09 | | 2 | 3,44 |
| | | 3 | 3,68 | | 3 | 3,09 |
| Nuijamies | | 1 | 4,19 | | 1 | 3,95 |
| | | 2 | 3,81 | | 2 | 3,59 |
| | | 3 | 3,43 | | 3 | 3,23 |
| Kattilan- silta | 1 | 8,17 | 1 | 4,95 | | |
| | 2 | 7,43 | 2 | 4,50 | | |
| | 3 | 6,69 | 3 | 4,05 | | |

4.5 Oman pääoman tuotto (ROE)

Oman pääoman laskeminen on tärkeää sijoittajalle tuottoa laskiessa, sen avulla saadaan selville oman sijoitetun rahan tuottoprosentti, mikäli käytetään lainarahaa asunnon ostamiseen. Oman pääoman tuoton laskemiseen on käytetty kaavaa, joka löytyy raportista kappaleesta 3.4. Laskelmissa korkona on käytetty 12kk Euriborkorkoa joka on 2022 Joulukuussa noin 3 % (Suomen Pankki 2022). Tämän päälle on lisätty pankkien asettaman marginaali 0.5 %. Näiden lukujen summana laskelmien koroksi muodostui 3,5 %. Tämänhetkinen korkojen nousu vaikuttaa oman pääoman tuottoon negatiivisesti.

Taulukko 7. Yksiöiden oman pääoman tuotto prosentti

| Oman pääoman tuotto eri lainamäärillä (ROE) | | | | | | |
|--|----------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------|
| Yksiöt | Laina % | Laina € | Oma osuus € | Laina- aika | Korko % | ROE % |
| Keskusta | 70 | 54 707 | 23 446 | 20 | 3,5 | 9,62 |
| 524 €/kk | 50 | 39 007 | 39 007 | 20 | 3,5 | 7,17 |
| Peitsari | 70 | 50 663 | 21 700 | 20 | 3,5 | 9,63 |
| 491 €/kk | 50 | 36 167 | 36 167 | 20 | 3,5 | 7,18 |
| Nuijamies | 70 | 59 267 | 25 400 | 20 | 3,5 | 8,22 |
| 509 €/kk | 50 | 42 333 | 42 333 | 20 | 3,5 | 6,33 |
| Kattilan- silta 459 €/kk | 70 | 22 225 | 9 525 | 20 | 3,5 | 26,96 |
| | 50 | 15 875 | 15 875 | 20 | 3,5 | 17,58 |

Taulukosta 7 selviää, että lainarahaa käytettäessä oman pääoman tuotto nousee noin kaksinkertaiseksi taulukon 4 vuokratuottoon verrattuna. Kattilansillassa tuotto nousee muita alueita huomattavasti enemmän.

Taulukko 8. Kaksioiden oman pääoman tuottoprosentti

| Oman pääoman tuotto eri lainamäärillä (ROE) | | | | | | |
|--|----------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|--------------|
| Kaksiot | Laina % | Laina € | Oma osuus € | Laina- aika | Korko % | ROE % |
| Keskusta | 70 | 68 910 | 29 533 | 20 | 3,5 | 4,84 |
| 598 €/kk | 50 | 49 221 | 49 221 | 20 | 3,5 | 4,31 |
| Peitsari | 70 | 55 500 | 23 786 | 20 | 3,5 | 7,24 |
| 585 €/kk | 50 | 39 643 | 39 643 | 20 | 3,5 | 5,75 |
| Nuijamies | 70 | 61 670 | 26 430 | 20 | 3,5 | 7,69 |
| 613 €/kk | 50 | 44 050 | 44 050 | 20 | 3,5 | 6,02 |
| Kattilan- silta 535 €/kk | 70 | 29 657 | 12 710 | 20 | 3,5 | 13,86 |
| | 50 | 21 183 | 21 183 | 20 | 3,5 | 9,71 |

Taulukosta 8 selviää, että kaksiossa oman pääoman tuotto jää yksiöitä heikommaksi. Tämänhetkinen korkojen nousu kasvattaa lainan kuluja, jonka takia oman pääoman tuotto jää kaksioissa liian alhaiseksi. Oman pääoman tuotto on kaksiossa, sillä tasolla, mitä asunnosta oletetaan saatavan vuokratuottoa ilman lainarahaa. Ainut poikkeus tässä on Kattilansilta, jonka halvemmat asuntojen hinnat nostavat oman pääoman tuottoa.

5 POHDINTA

5.1 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön aiheena oli tarkastella asuntosijoittamista Mikkelissä ja selvittää mikälaista keskimääräistä vuokratuottoa Mikkelin eri alueilla on saatavilla. Tutkittaviksi alueiksi valikoitui keskustan läheisyydessä olevat alueet (Keskusta, Peitsari, Nuijamies ja Kattilansilta). Teoriaosuudessa tarkasteltiin asuntosijoittamista yleisellä tasolla. Tämä raportti antaa hyvän kuvan Mikkelistä asuntosijoituskohteena, jota voi hyödyntää asuntosijoittamisen aloittamiseen.

Asuntosijoittaminen on konkreettinen ja osakesijoittamista vähä riskisempi sijoitusmuoto. Asuntosijoittamien tarjoaa hyvän tavan kasvattaa omaa varallisuutta ja siihen pääsee mukaan pienemmälläkin pääomalla, sillä lainarahan käyttäminen on hyvin yleistä. Lainarahaa käyttämällä sijoittaja voi nostaa oman pääoman tuottoa huomattavasti. Asuntosijoittajan pääosainen tuotto muodostuu vuokratuotosta. Tuottoa voi saada myös asunnon arvonnoususta, mutta tämä realisoituu vasta, jos asunto myydään. Asuntosijoittamiseen sisältyy riskejä kuten kaikkiin sijoitusmuotoihin, mutta sijoitusmuodon konkreettisuuden myötä sijoittajalla on myös hyvät mahdollisuudet vaikuttaa riksien ennaltaehkäisemiseen. Kaikkiin riskeihin ei pysty varautumaan, mutta osaava sijoittaja pystyy tunnistamaan riskejä ajoissa ja varautumaan niihin.

Laskelmissa huomioon on otettu vanhemmat yksiöt ja kaksiot, jotka ovat valmistuneen ennen vuotta 2010. Tavoiteltava vuokratuotto on 6 prosenttia. Yksiöiden ja kaksiöiden osalta vuokratuotto jää kaikilla alueilla alle 5 prosentin, pois lukien Kattilansilta, jossa vuokratuotto oli yksiöissä 8,92 prosenttia ja kaksiöissä 5,4 prosenttia. Alle viiden prosentin vuokratuotto jää alueilla liian alhaiseksi, koska alueilla ei voida olettaa asunnoille arvonnousua. Mikäli laskelmissa otetaan huomioon tyhjien vuokrakuukausien riski, laskee tuotto vielä lisää. Yksiöissä Kattilansillan alueella vuokratuotto on hyvällä tasolla, mutta alueena Kattilansilta on muita alueita kauempana palveluista, joten tyhjien vuokrakuukausien riski on suurempi.

Asunnoille on myös laskettu oman pääoman tuotto prosentti. Lainarahaa käyttäessä omalle pääomalle saadaan suurempaa tuottoa, mutta vuoden 2022 korkojen nousu madaltaa näitä tuottoja huomattavasti. 70 prosentin velkavivulla yksiöissä Keskustan, Peitsarin ja Nuijamiehen alueella saadaan oman pääoman tuotto prosentiksi 8–7 prosenttia. Kattilansillan alueella samalla velkavivulla saavutetaan 27 prosentin oman pääoman tuotto. Kaksiöiden

osalta keskustan alueella oman pääoman tuotto jää alle 5 prosenttiin. Peitsarin ja Nuijamiehen alueella tuotto oli noin 7,5 prosenttia. Kattilansilta tarjoaa kaksiossa noin 14 prosentin oman pääoman tuottoa, joka on myös kaksiossa huomattavasti muita alueita suurempi.

Tämän tutkimuksen tuloksena selviää, että Kattilansilta tarjoaa Mikkelissä houkuttelevaa tuottoa. Kattilansilta alueena on muita alueita heikompi kysynnässä, joka näkyy myös asuntojen hinnoissa ja nostaa vuokratuottoja huomattavasti. Muilla alueilla asuntojen tuotto jää liian heikoksi. Laskelmat on toteutettu keskimääräisillä hinnoilla, joten on mahdollista löytää asuntoja paremmalla ja heikommalla vuokratuotolla.

5.2 Luotettavuus

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella todenmukaista ja luotettavaa tietoa. Tutkimuksen luotettavuutta arvioidessa keskeisiä käsitteitä ovat validiteetti ja reliabiliteetti. Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä ja sitä, kuinka hyvin tutkimusmenetelmä on vastannut tutkimusongelmaan. Tutkimuksen sisältö ei pohjaudu sattumaan riittävän kattavan tutkimusaineiston osalta ja tulokset kohdistuvat tutkimusongelmaan.

Reliabiliteetilla tarkoitetaan sitä, että samanlaisilla tutkimusmenetelmillä päädytään samantyyppisiin tuloksiin. Tutkimuksessa on kerätty kaikki saatavilla olevat tiedot keräyshetkellä eikä mitään kohdetta ole jätetty tutkimusaineistosta pois. Tällä tavalla tutkimuksen tuloksien sattumanvaraisuus on hyvin vähäinen. Tutkimus aineistossa oli otettu huomioon 98 asunnon hintatiedot, joten näyte oli riittävä ja aineistoa voidaan pitää luotettavana. Mikäli tutkimus uusittaisiin samoissa olosuhteissa, voidaan olettaa tutkimuksen päätyvän samoihin tuloksiin, joten tutkimus on luotettava.

5.3 Opinnäytetyöprosessi

Opinnäytetyön tekeminen oli minulle mielenkiintoista, sillä sijoittaminen on minulle kiinnostava harrastus. Opinnäytetyön aikana pääsin hyvin tutustumaan asuntosijoittamiseen tarkemmin ja oppimaan siitä paljon lisää. Opinnäytetyön tekeminen hieman venyi suunniteltua pidemmällä, koska työharjoittelun aikana raportin eteneminen on hidasta. Tämän opinnäytetyön pohjalta tietotaito asuntosijoittamiseen kasvoi paljon, jonka pohjalta ensimmäisen sijoitusasunnon ostaminen on huomattavasti helpompaa.

LÄHTEET

- Asuntojen hintatiedot 2022. Haku. Verkkojulkaisu. Asuntojen.hintatiedot.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>. Viitattu 20.12.2022.
- Asuntojenhinnat 2022. Haku. Verkkojulkaisu. asuntojenhinnat.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/mikkeli>. Viitattu 21.12.2022.
- Asuntosalkunrakentaja 2022. Opas asuntosijoittamiseen. Verkkojulkaisu. asuntosalkunrakentaja.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>. Viitattu 15.04.2022.
- Asuntosalkunrakentaja 2021. Vuokratuotto. Verkkojulkaisu. asuntosalkunrakentaja.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>. Viitattu 21.04.2022.
- Asuntosalkunrakentaja 2021. Parhaat asuntosijoituskaupungit. Verkkojulkaisu. asuntosalkunrakentaja.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/parhaat-asuntosijoituskaupungit/>. Viitattu 15.04.2022.
- Etuovi 2022. Myytävät asunnot. Verkkojulkaisu. Etuovi.com verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/mikkeli?haku=M1925256817>. Viitattu 20.12.2022.
- Kiinteistömaailma 2021. Hinnankehitysennuste. Verkkojulkaisu. Kiinteistömaailma.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2021. https://www.kiinteistomaailma.fi/km/barometri2021/Barometri_valtakunnallinen_kevät2021_HINTAENNUSEET_KAIKKI.pdf?cb=1617806124. Viitattu 15.04.2022.
- Nordea 2022. Lyhennystavat. Verkkojulkaisu. Nordea.fi. Päivitetty. 2022. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Viitattu 08.01.2023.
- Op 2022. Lyhennystavat. Verkkojulkaisu. Op.fi. Päivitetty. 2022. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat>. Viitattu 08.01.2023.
- Op 2022. Lainan lyhennystavat. Verkkojulkaisu. Op.fi. Päivitetty. 2022. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat>. Viitattu 08.01.2023.
- Orava, Joonas & Turunen Olli 2018. Osta, vuokraa, vaurastu. E-kirja. Helsinki: Talentum. Viitattu 15.04.2022.
- Raha 2022. Bullet-laina. Verkkojulkaisu. Raha.fi. Päivitetty. 2022. <https://raha.fi/bullet-laina-on-mahdollista-tanakin-paivana/>. Viitattu 08.01.2023.
- Rahamedia 2021. Oman pääoman tuotto. Verkkojulkaisu. Rahamedia.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2021. <https://rahamedia.fi/blogi/oman-poman-tuotto>. Viitattu 05.01.2023.
- Salkunrakentaja 2016. 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Verkkojulkaisu. salkunrakentaja.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2016. <https://www.salkunrakentaja.fi/2016/05/10-hyvaa-syyta-sijoittaa-asuntoihin/>. Viitattu 15.04.2022.

Sijoitusasunnot 2019. Sijoitusasunnon ostaminen ilman omaa rahaa. Verkkojulkaisu. Sijoitusasunnot.com verkkopalvelu. Päivitetty. 2019. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ilman-omaa-rahaa/>. Viitattu 15.04.2022.

Sijoitusovi 2021. Lainan lyhennystavat. Verkkojulkaisu. Sijoitusovi.com. Päivitetty. 2016. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/>. Viitattu 08.01.2023.

Suomenpankki 2022. Korot. Verkkojulkaisu. Suomenpankki.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>. Viitattu 08.01.2023.

Tilastokeskus 2021. Asunto-osakeyhtiöiden talous. Verkkojulkaisu. pxdata.stat.fi. Päivitetty. 2021. <https://www.stat.fi/julkaisu/ckt9vy11k71z30c08isb2bt13>. Viitattu 21.12.2022.

Tilastokeskus 2021. Kuntien avainluvut. Verkkojulkaisu. pxdata.stat.fi. Päivitetty. 2021. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2021/kuntien_avainluvut_2021_aikasarja.px/. Viitattu 14.12.2022.

Vero 2022. Varainsiirtovero. Verkkojulkaisu. vero.fi. Päivitetty. 2022. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Viitattu 21.12.2022.

Vuokranantajat 2022. Asunnon koko. Verkkojulkaisu. Vuokranantajat.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/asunnon-koko/>. Viitattu 15.04.2022.

Vuokranantajat 2022. Sijainti. Verkkojulkaisu. Vuokranantajat.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/sijainti/>. Viitattu 15.04.2022.

Vuokranantajat 2022. Vuokratuotto. Verkkojulkaisu. Vuokranantajat.fi verkkopalvelu. Päivitetty. 2022. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokratuotto/>. Viitattu 15.04.2022.