



---

*Auringonlasku, Dubai (2024). Omasta kokoelmasta.*

---

Vuonna 2024 Suomessa maksettiin 2,4 miljardia euroa asumistukia<sup>1</sup>. Jos tukisumma jaettaisiin kaikille vuokra-asunnoille tasan, se tarkoittaisi 220 € kuukaudessa per asunto<sup>2</sup>.

Tuesta näyttää tulleen vuokramarkkinoiden peruspilari. Käytännössä valtio siirtää verorahoja asuntosijoittajien tuotoksiin. Tämä ylläpitää - ja jopa nostaa vuokratasoa, koska vuokralaisen maksukykyä paikkaa julkinen sektori. Hintamekanismi on rikki: vuokrat eivät perustu todelliseen kysyntään, vaan tuettuun kysyntään. Lopputulos? Valtio maksaa – sijoittaja kiittää. Asumistuesta on tullut epäsuora tuki vuokranantajille – ei enää vuokralaisille.

Inderesin Sauli Vilén haastatteli eQ:n toimitusjohtaja Janne Larmaa kiinteistöjen houkuttelevuudesta sijoituskohteena nykyisessä korkoympäristössä<sup>3</sup>. Larman mukaan kiinteistömarkkinat ovat maailman suurin omaisuusluokka, ja ratkaiseva

tekijä on yield gap – tuottoeron taso suhteessa korkoihin<sup>4</sup>. Hintojen nousun yksi edellytyksistä on hänen mukaansa myös ulkomaalaisen pääoman virta Suomen markkinoille.

Jäin pohtimaan, että miksi ulkomainen sijoittaja ylipäättään tulisi Suomeen tällä hetkellä kiinteistösijoittajaksi? Mikä olisi kiinnostus maahan, jossa julkisten menojen osuus BKT:sta on 56 %, talouskasvua ei ole ollut kahteen vuosikymmeneen ja julkinen talous on jatkuvasti alijäämäinen – paikkaillen veronkorotuksilla ja velanotolla? Nämä ovat toki asioita, jotka voivat muuttua. Silti olen jo pitkään ihmetellyt varainhoitoyhtiöiden vetoja asuntomarkkinaan. Liiketoimintalogiikkana se on toki houkutteleva, kun hallinnointipalkkiot voidaan käytännössä diskontata osakkeen hintaan, jos rahaa onnistutaan keräämään. Heikko likviditeetti pitää huolen siitä, että raha pysyy rahastoissa.

Asuntomarkkinat ovat tyypillisesti erinomainen sijoitus kasvavissa ja kehittyvissä talouksissa. Esimerkiksi Arabiemiirikunnat ovat kasvattaneet BKT:tään voimakkaasti<sup>5</sup>, ja Henley & Partnersin Wealth Migration Report 2025 ennustaa, että 9 800 miljoonääriä muuttaa UAE:een vuonna 2025 – enemmän kuin mihinkään muuhun maahan<sup>6</sup>. Tämä vastaa noin 817 uutta miljoonääriä kuukaudessa eli 27 päivässä.

Sama raportti ennustaa, että 16 500 miljoonääriä lähtee Isosta-Britanniasta vuonna 2025 – ennätyksellinen nettopoismuutto. Miksi näin? Riittää, että viettää muutaman päivän näissä maissa, lukee pari uutista ja tarkistaa verotuksen: syyt käyvät nopeasti selväksi. Suomeen miljardöörit ja miljoonäärit eivät ole löytäneet tietään (lapin lomia lukuun ottamatta) – mikä on harmi, sillä he toisivat mukanaan miljoonia ja ostaisivat myös asuntoja. Sen sijaan Suomeen muuttaa enimmäkseen niitä, jotka ovat kiinnostuneet vaihtoehdosta, jossa omaa rahaa ei tarvitse olla, kun asunnon saa<sup>7</sup>.

Tarkoitukseni ei ole tölviä asuntosijoittajia. Suomessa noin kaksi kolmasosaa kotitalouksien nettovarallisuudesta on kiinni asunnoissa<sup>8</sup>. Olisi viisasta, että varallisuutta hajautettaisiin enemmän myös muihin omaisuusluokkiin.

Mutta tuo varallisuus kuihtuu nopeasti, jos taloudellista reformia ei saada aikaan. Sellaisia reformeja on mahdollista tehdä – kuten esimerkit Milein Argentiinasta osoittavat. Suomenkin asuntomarkkinat vielä nousevat, mutta ensin täytyy luoda edellytykset kasvuun markkinaehtoisesti. Sekin aika vielä tulee – mutta ei ilman laajamittaista reformia. Ja sellainenkin aika tulee.

–Marko Viinikka  
Perustaja, Toimitusjohtaja  
Voima Gold Oy

---

<sup>1</sup> <https://tietotarjotin.fi/tilasto/2860578/tilasto-yleisesta-asumistuesta> -> Tilastokeskus lähteenä.

<sup>2</sup> Laskentakaava: Asumistuki (€) ÷ vuokra-asunnot (kpl). Asumistuki per vuokra-asunto / vuosi 2 641 € p.a. Asumistuki per vuokra-asunto /kk = 220.08 €/kk.

<sup>3</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=FMuB3nI3xw4>

<sup>4</sup> Yield cap rate viittaa usein tuottovaatimuksen ylärajaan, jonka ylittäminen ei ole realistista markkinatilanteessa. Sijoittajat saattavat käyttää tätä sisäisessä mallinnuksessa: jos tuottovaatimus nousee yli tietyn rajan (esim. 8-9 %), kyse on jo hyvin korkeariskisestä markkinasta tai se indikoi merkittävää hintalaskua.

<sup>5</sup> 1990-luvun alkupuolella (esim. 1990) BKT oli noin 27 miljardia USD, mutta vuoteen 2000 mennessä se kasvoi hieman yli 30 miljardiin USD. 2000-luvun alkupuolella kasvu kiihtyi merkittävästi, ja vuoteen 2023 mennessä BKT oli kasvanut yli kymmenkertaiseksi - yli 500 miljardiin USD. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=AE>

<sup>6</sup> <https://www.henleyglobal.com/publications/henley-private-wealth-migration-report-2025>

<sup>7</sup> On hyvin tiedossa, että kela voi maksaa asumistukea ja kokonaiset vuokratkin, ja tietyissä tilanteissa se kattaa myös takuuvuokran maksun.

<sup>8</sup> [https://stat.fi/julkaisu/cm7wwd3ud5dft07vzx2g4xua?utm\\_](https://stat.fi/julkaisu/cm7wwd3ud5dft07vzx2g4xua?utm_)

*Disclaimer: Voima Weeklies are the personal writings of the undersigned. They do not necessarily represent the official view of Voima Gold Oy or any other company, nor do they constitute investment advice or a recommendation to purchase securities.*

## Kullan arvotaulukko

| Valuutta                                                                                | 1vko  | 1kk   | 3kk    | 1v     | 3v     | 5v     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--|
| EUROOPPA                                                                                |       |       |        |        |        |        |  |
|  EUR | 0.83% | 1.63% | -2.10% | 32.69% | 64.94% | 67.59% |  |
|  GBP | 1.12% | 2.12% | 0.44%  | 33.74% | 69.45% | 60.95% |  |
|  CHF | 2.09% | 2.31% | -1.47% | 32.73% | 59.43% | 46.68% |  |
|  DKK | 0.86% | 1.68% | -2.03% | 32.78% | 65.45% | 67.91% |  |
|  NOK | 1.83% | 2.16% | -0.24% | 33.64% | 97.37% | 86.99% |  |
|  SEK | 1.17% | 1.86% | 0.35%  | 29.48% | 78.03% | 81.93% |  |
|  CZK | 0.63% | 1.11% | -3.74% | 28.71% | 65.04% | 55.86% |  |

|                                                                                         |        |       |        |        |         |         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|---------|---------|--|
|  HUF    | -0.22% | 0.64% | -4.06% | 31.89% | 65.75%  | 91.68%  |  |
|  PLN   | 0.52%  | 2.01% | -1.43% | 30.57% | 49.40%  | 61.65%  |  |
| POHJOIS-AMERIikka                                                                       |        |       |        |        |         |         |  |
|  USD   | 2.57%  | 0.98% | 1.34%  | 41.47% | 88.37%  | 65.55%  |  |
|  CAD   | 1.87%  | 1.60% | -0.08% | 41.30% | 101.41% | 69.98%  |  |
|  MXN   | 1.54%  | 0.91% | -2.95% | 36.56% | 73.28%  | 37.91%  |  |
| LÄHI-ITÄ                                                                                |        |       |        |        |         |         |  |
|  ILS   | 3.38%  | 2.73% | -2.58% | 27.07% | 93.89%  | 65.60%  |  |
|  TRY   | 2.65%  | 2.54% | 6.24%  | 71.30% | 326.34% | 821.60% |  |
| AASIA                                                                                   |        |       |        |        |         |         |  |
|  CNY   | 2.35%  | 1.06% | 0.54%  | 41.48% | 100.28% | 70.56%  |  |
|  INR | 2.39%  | 3.10% | 3.81%  | 47.49% | 107.06% | 93.06%  |  |
|  JPY | 0.91%  | 1.58% | 2.82%  | 42.24% | 105.78% | 130.52% |  |
|  HKD | 2.57%  | 0.98% | 2.30%  | 42.36% | 88.38%  | 67.64%  |  |
|  KRW | 2.57%  | 2.39% | 0.81%  | 42.79% | 101.23% | 93.35%  |  |
|  MYR | 1.82%  | 0.81% | -0.16% | 33.21% | 78.89%  | 67.38%  |  |
|  SGD | 1.56%  | 1.37% | 0.26%  | 36.83% | 75.48%  | 54.90%  |  |
|  THB | 1.47%  | 0.36% | -0.61% | 28.40% | 70.64%  | 71.28%  |  |
|  IDR | 2.57%  | 0.98% | 0.58%  | 44.62% | 107.55% | 85.55%  |  |
|  PHP | 0.57%  | 2.25% | 4.70%  | 40.38% | 94.59%  | 92.97%  |  |
| AFRIKKA                                                                                 |        |       |        |        |         |         |  |
|  ZAR | 0.33%  | 0.64% | -1.29% | 36.30% | 100.86% | 66.29%  |  |
| ETELÄ-AMERIikka                                                                         |        |       |        |        |         |         |  |
|  BRL | 0.34%  | 0.93% | -2.16% | 37.13% | 101.22% | 66.27%  |  |

## OSEANIA

|                                                                                       |       |       |        |        |         |        |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|---------|--------|--|
|  AUD | 1.34% | 1.22% | -0.37% | 41.36% | 101.83% | 81.67% |  |
|  NZD | 1.80% | 1.95% | 0.60%  | 42.45% | 98.96%  | 83.62% |  |

### Helsingin toimisto

Bulevardi 5  
00120 Helsinki

### Ota yhteyttä

[+358 \(0\)9 612 1917](tel:+358096121917)  
arkisin, 09:00–16:00  
[contact@voimagold.com](mailto:contact@voimagold.com)



Copyright © 2025 Voima Gold Oy. 2843889-9  
[www.voimagold.com](http://www.voimagold.com)