

Jenni Haapatalo

Yksityishenkilön talousopas

Talouden suunnittelua asuntosijoittamisen keinoin

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

9.11.2015

Tekijä Otsikko	Jenni Haapatalo Yksityishenkilön talousopas
Sivumäärä Aika	34 sivua + 2 liitettä 9.11.2015
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Pia Väkiparta-Lehtonen
<p>Tämän toiminnallisen opinnäytetyön tarkoitus oli luoda Yksityishenkilön talousopas, joka opastaa yksityistä sijoittajaa talouden suunnittelussa asuntosijoittamisen keinoin. Oppaan tavoitteina oli tarjota käytännön ohjeistusta ja keinoja talouden suunnitteluun ja talouden kehittämiseen ja huomioida erityisesti asuntosijoittajan näkökulma. Lisäksi tavoitteena oli tarjota perustiedot asuntosijoittamisesta. Opinnäytetyön tutkimuskysymykset olivat seuraavat: mitä on talouden suunnittelu ja mitkä ovat sen kehittämiskeinot, mitä on asuntosijoittaminen ja miten asuntosijoittamisella voi kehittää ja vaurastuttaa taloutta.</p> <p>Työ toteutettiin tekemällä kirjallisuusselvitys, jossa perehdyttiin talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen lähdeaineistoihin. Kirjallisuusselvityksen pohjalta rakentui teoriapohja. Kirjallisuusselvityksen tuloksena löytyivät vastaukset opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin.</p> <p>Kirjallisuusselvityksessä ilmeni, että talouden suunnittelu ja kehittäminen tarkoittaa taloustaitojen ja taloususkomusten, tulojen ja menojen sekä varjojen ja velkojen kartoittamista ja ohjaamista kohti henkilökohtaisia tavoitteita. Talouden kehittämiskeinoiksi selvisi tulojen hankintakyky, säästäminen, kuluttajataidot sekä kyky sijoittaa.</p> <p>Kirjallisuusselvitys osoitti myös, että asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoitusasunnon hankkimista tarkoituksena saavuttaa vuokratuottoa. Asuntosijoittamisessa tarvitaan laajaa tietotaitoa sijoitusasunnon valinnan ja vuokraamisen sekä sijoituksen seurannan osa-alueilta. Asuntosijoittamisella voi saavuttaa lisätuloja ja erityisesti kerryttää varallisuutta vuokratuoton ja velkavivun avulla.</p> <p>Kirjallisuusselvityksen tuloksista tehtiin Yksityishenkilön talousopas - Talouden suunnittelu asuntosijoittamisen keinoin. Oppaaseen koottiin kirjallisuusselvityksessä ilmenneet tärkeimmät tiedot tiiviiseen pakettiin. Oppaassa yhdistyy talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen teoria.</p>	
Avainsanat	talouden suunnittelu, asuntosijoittaminen, varallisuus, vuokratuotto, opas

Author Title	Jenni Haapatalo A guidebook on financial for private person
Number of Pages Date	34 pages + 2 appendices 9 November 2015
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Pia Väkiparta-Lehtonen, Senior Lecturer
<p>The subject of this project-based thesis was to create a financial planning guidebook for private person which will guide the private investor to plan their finances by making real estate investments. The guide aims was to provide practical guidance and tools for financial planning and development and consider the topic particularly from a real estate investor's perspective. In addition, the aim was to provide basic information on real estate investment. The research questions were: What is financial planning and what are the means of development, what is real estate investing and how are finances improved by making real estate investments.</p> <p>The study was carried out by compiling a literature review of financial planning and real estate investment. The literature review provided the theoretical basis. The literature review showed the answers for the thesis research questions.</p> <p>The literature survey revealed that planning and developing finances means surveying financial skills and beliefs, income and spending, assets and liabilities, and directing them towards individual goals. The literature survey also showed that the ways to improve personal finances are the ability to generate income and save, consumer skills and the ability to invest.</p> <p>Literature survey revealed that the real estate investment means that the investor purchases a real estate with the purpose of achieving rental income. Housing investment requires extensive knowledge about the real estate selection and renting as well as monitoring the investment. Real estate investment is a way to generate additional income and particularly accumulate wealth with the help of rental income and dept.</p> <p>The Financial planning guidebook for private person - planning finances by making real estate investments, was made on the basis of the results of the literature survey. The most important information that came along the literature survey was compiled to the guidebook in a compact format. Theory of financial planning and real estate investment are combined in the guidebook.</p>	
Keywords	financial planning, investment in real estate, property, rental income, guidebook

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tausta	1
1.2	Työn tavoitteet	2
1.3	Työn rakenne	3
2	Talouden suunnittelu	4
2.1	Taloususkomukset	6
2.2	Taloustaidot	8
2.2.1	Kyky ansaita rahaa ja sijoittaa	8
2.2.2	Kyky säästää ja hallita menoja	9
2.3	Tuloslaskelma ja tase	11
2.4	Tavoitteet	12
3	Asuntosijoittaminen	13
3.1	Vuokratuotto	15
3.2	Sijoitusasunnon valinta ja ostaminen	16
3.2.1	Sijainti	17
3.2.2	Asunnon ja taloyhtiön koko	17
3.2.3	Asunnon ja taloyhtiön kunto	18
3.2.4	Sijoitusasunnon rahoitus ja ostaminen	19
3.3	Sijoitusasunnon vuokraaminen	20
3.4	Asuntosijoittamisen riskit	20
3.5	Asuntosijoitusten seuranta	21
3.5.1	Kassavirta ja tase	21
3.5.2	Asuntosijoitusten tunnusluvut	22
4	Talouden suunnittelu asuntosijoittamisen keinona	23
4.1	Uskomukset ja taidot asuntosijoittamisessa	24
4.2	Tuloslaskelma ja tase asuntosijoittamisen näkökulmasta	24
4.3	Tavoitteet ja konkreettinen suunnitelma	25
5	Opinnäytetyön toteutus ja arviointi	27
5.1	Opinnäytetyöprosessi	27
5.2	Työn tulokset ja niiden luotettavuus	29
5.3	Opinnäytetyön arviointi	31

Liitteet

Liite 1. Yksityishenkilön talousopas – Talouden suunnittelua asuntosijoittamisen keinoin

Liite 2. Tuloslaskelma ja tase

1 Johdanto

1.1 Työn tausta

Raha on osa jokaisen ihmisen elämää nykyajan maailmassa. Rahan ja vaurauden ajatellaan yleisesti vaikuttavan ihmisten hyvinvointiin, koska vauraissa maissa katsotaan hyvinvoinnin olevan paremmalla tasolla kuin köyhimmissä. Rahan ja sen riittämättömyyden ajatellaan kuitenkin yleisesti myös aiheuttavan ongelmia. Rahan määrä ei kuitenkaan takaa taloudellista hyvinvointia. Esimerkiksi lottovoittaja voi olla muutaman vuoden päästä voittonsa jälkeen entistä suuremmissa talousongelmissa. Taloudellisen hyvinvoinnin takana on rahan määrän sijaan syvempiä ajatuksia.

Rahan määrän sijaan taloustaitojen puutteellisuus aiheuttaa taloudellisia ongelmia. Puutteet taloustaitojen opettamisessa sekä puhumattomuus taloustaidoista aiheuttaa Suomessa yksityistalouksille ongelmia, kuten velkaantumista (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 85 - 86). Muun muassa velkaantumisaste on Suomessa nousussa eli velan määrä suhteessa vuosittaisiin tuloihin kasvaa (Tilastokeskus 2015). Tästä voi päätellä, että taloustaidoissa on puutteita. Suomessa ongelmaan on kuitenkin puututtu ja opintosuunnitelmaan on lisätty taloustaitojen oppiainetta. Taloustaitojen oppiainetta on lisätty peruskoulun opetussuunnitelmaan vuodesta 2016 alkaen (Tolonen 2014).

Taloustaidoilla voi paitsi selvitä talousongelmista, mutta myös vaurastuttaa taloutta. Sijoittamisen taito on avain asemassa talouden vaurastuttamisessa. Asuntosijoittamista voi käyttää keinona kohti omia taloudellisia tavoitteitaan. Asuntosijoittaminen on melko yleistä, koska noin 2/3 vapaarahoitteisesta vuokra-asuntopuolesta on yksityisten vuokranantajien käsissä ja yksityisiä vuokranantajia on noin 265 000 (Suomen Vuokranantajat 2015). Asuntosijoittamisen onnistumiseen vaikuttaa oman talouden hallinta. Tämä selviää esimerkiksi Lasse Lindströmin tekemässä opinnäytetyössä, jossa kartoitettiin asuntosijoittamisen epävarmuustekijöitä. Johtopäätöksenä sijoittajan oman tilanteen kartoitus ja sijoitusstrategia ovat tärkeässä roolissa asuntosijoittamisen riskitekijöiden hallinnassa (Lindström 2012, 53). Talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen onnistumisen välillä on yhteys.

Ihmiset voivat merkittävästi vaikuttaa omalla toiminnallaan raha-asioihinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Jokaisen ihmisen elämä ja tavoitteet elämässä niin kuin taloudellinen tilanne ja tavoitteet taloudessa ovat yksilöllisiä. Kuitenkin samoja keinoja soveltamalla omaan talouteen voi taloutta kehittää ja vaurastuttaa omien tavoitteiden mukaisesti. Oman talouden kehittäminen on myös oman hyvinvoinnin parantamista.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena olikin etsiä keinoja oman talouden suunnitteluun ja vaurastuttamiseen. Talouden suunnittelun keinoista erityiseen tarkasteluun nostin asuntosijoittamisen. Asuntosijoittamisen ja talouden suunnittelun aihealueista on tehty paljon muitakin opinnäytetöitä, joiden joukossa on myös erilaisia oppaita. Vastaavaa työtä, jossa tarkastellaan talouden suunnittelua ja asuntosijoittamista talouden suunnittelun keinona, ei kuitenkaan löydy.

1.2 Työn tavoitteet

Työn tavoitteena oli luoda käytännöllinen, tiivis ja helppolukuinen talouden suunnittelun opas yksityishenkilöille, jotka ovat kiinnostuneita sijoittamaan asuntoihin suunnitelmallisesti saavuttaakseen omat taloudelliset tavoitteensa. Opinnäytetyön keskeisimmät kysymykset ja tutkimusongelmat olivat seuraavat:

- 1) Mitä on talouden suunnittelu?
- 2) Mitä on asuntosijoittaminen?
- 3) Miten talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen keinoilla voi kehittää ja vaurastuttaa taloutta?

Opinnäytetyön lopputuotteen, Yksityishenkilön talousoppaan, kohderyhmä on siten yksityishenkilöt, jotka ovat kiinnostuneita oman talouden suunnittelusta ja vaurastuttamisesta sekä käyttämään talouden kehittämisen keinona asuntosijoittamista. Oppaasta voi hyötyä myös esimerkiksi pankin työntekijät tai sijoitusasuntoja myyvät kiinteistönvälittäjät, jotka haluavat antaa asiakkailleen keinoja menestyä talouden hoidossa asuntosijoittamisen avulla. Kohderyhmän ulkopuolelle rajasin kuitenkin ammattimaiset asuntosijoittajat, koska oppaassa käsitellään asuntosijoittamisen aihealue pääpiirteissään. Tämä tieto todennäköisesti on jo ammattimaisten sijoittajien hallussa, mutta päämäärin selkeyttämiseen oppaasta voi saada apua.

Taloustaidoissa on nähty yhteiskunnallisella tasolla kehittämistarvetta. Yhteiskunnallisella tasolla opinnäytetyöni tarjoaa arvokkaita ohjeita ihmisille oman talouden hoitamiseen ja kehittämiseen. Asuntosijoittaminen keinona taloudellisiin päämääriin on monen suomalaisen sydäntä lähellä, mutta sijoitusmuodossa on paljon huomioitavaa, joista ensikertalaisen tulee olla selvillä. Oman talouden suunnittelu on tärkeässä roolissa asuntosijoittamisen onnistumiseksi. Näistä syistä halusin opinnäytetyössäni selvittää talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen teemoja kokonaisuutena. Uskon tiedolle myös olevan kysyntää. Omasta ammatillisesta näkökulmasta opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää entisestään projektityötaitoja, raportointitaitoja sekä näkemystä kiinnostavasta aihealueesta.

1.3 Työn rakenne

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli koota talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen aineistosta käytännöllinen Yksityishenkilön talousopas. Minulle oli selvää jo opinnäytetyötä aloittaessa, että oppaaseen tarvittavan tiedon löytäminen onnistuu jo olemassa olevaan aineistoon perehtymällä eikä kyselytutkimusta välttämättä tarvitse toteuttaa. Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä, joka sisältää produktin eli lopputuotteen sekä itse opinnäytetyöraportin. Produktina tässä toiminnallisessa opinnäytetyössä on Yksityishenkilön talousopas. Menetelmänä käytin kirjallisuusselvityksen tekemistä eli perehdyin aihealueesta tarjolla olevaan kirjallisuuteen ja verkkoaineistoon. Eri lähteistä löytyneet ja erityisesti toistuvasti esiintyneet tiedot kokosin teoriapohjaksi opinnäytetyöraporttiin ja lopulta kokosin tiedot tiiviiksi oppaaksi. Aineistoa kirjallisuusselvitystä varten löytyi oletukseni mukaisesti hyvin sekä talouden suunnittelusta että asuntosijoittamisesta. Pyrin valitsemaan lähteiksi vain luotettavia teoksia ja julkaisuja talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen ammattilaisilta ja kouluttajilta.

Tässä raportissa esitetään ensin talouden suunnittelun ja sitten asuntosijoittamisen tietopohja ja kirjallisuusselvityksessä esiin nousseet tulokset. Siiten yhdistetään vielä nämä talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen seikat. Lopuksi käyn vielä läpi koko opinnäytetyön toteutuksen ja esitän tiiviisti kirjallisuusselvityksen tulokset sekä pohdin opinnäytetyön onnistuneisuutta. Liitteenä on talouden suunnittelussa tarvittavat tuloslaskelma ja tase sekä produkti eli Yksityishenkilön talousopas.

2 Talouden suunnittelu

Kokosin kirjallisuusselvityksen pohjalta ilmenneistä talouden suunnittelun tärkeimmistä piirteistä talouden suunnittelun määritelmän. Talouden suunnittelun määritelmä on seuraava:

”Talouden suunnittelu tarkoittaa taloususkomusten ja taloustaitojen, tulojen ja menojen sekä varjojen ja velkojen kartoittamista ja ohjaamista kohti henkilökohtaisia tavoitteita.”

Kuluttajaliiton verkkosivuilla talouden suunnittelua määritellään seuraavasti: ”Oman talouden hallinnassa ja raha-asioiden hoidossa on kyse tulojen ja menojen kartoittamisesta, elämisen ja hankintojen rahoituksesta ja maksujen käytännön järjestelyistä.” (Kuluttajaliitto 2015.) Kuluttajaliiton verkkosivuilla aineisto oli asiasisällön perusteella suunnattu velkaantuneille ja velkaantumisen ehkäisemiseksi. Tästä syystä määritelmä esittää vain tulojen ja menojen kartoittamisen sekä käytännön elämän rahoittamista. Tärkeää on, että taloustilanteen kartoittaminen ja käytännön toiminta eli taloustaidot ovat mukana määritelmässä. Kuluttajaliiton määritelmässä ei oteta kantaa taloustaitojen ja taloususkomusten eikä varojen aihealueisiin.

Myös Marttaliitto ohjeistaa verkkosivuillaan talouden suunnittelussa. Marttaliiton ohjeiden mukaan taloussuunnitelma sisältää tulojen, menojen ja velkojen kartoittamisen sekä varakassan keräämisen. Myös tavoitteiden asettaminen ja taloustaitojen hankkiminen sekä vuosiyhteenvedon seuraaminen nousevat esiin taloussuunnitelmassa. (Marttaliitto 2015.) Tärkeää Marttaliiton ohjeissa on nimenomaan talouden suunnittelun tavoitteellisuus ja taloustaidot.

Terhi Majasalmi opastaa talouden suunnittelussa kirjassaan Totuus taloudestasi. Majasalmen ajatukset talouden suunnittelun vaiheista on ripoteltu kirjaan, josta poimittuna ne ovat seuraavat: Ensin selvitetään omat ajatukset ja uskomukset rahasta eli oma rahaidentiteetti, sitten kirjataan oma tuloslaskelma ja tase, seuraavaksi määritetään omat tavoitteet ja kirjataan ne rahalliseen muotoon (Majasalmi 2012, 22, 83, 92 - 93, 101). Majasalmen ohjeissa erityistä on, että ajatukset ja uskomukset sekä tase eli varat ja velat on huomioitu. Myös tavoitteet ovat erityisessä roolissa talouden suunnittelussa Majasalmen mukaan.

Mikko Sjögren opastaa vaurastumisessa kirjassaan *Tunne Taloutesi - Tunnetaloutesi seuraavan kaavan mukaisesti*: ”Aikaansaa ylijäämäinen talous. Sijoita erotus korkoa korolle -periaatteella, kunnes elät sijoitustesi tuotoilla unelmiesi elämää.” Ylijäämäistä taloutta varten Sjögren neuvoo selvittämään oman talouden numerot ja lähtöpisteen ja unelmien elämää varten kartoittamaan omat tavoitteet. Sjögrenin mukaan myös tunteet, alitajunta ja opitut taloustaidot ohjaavat taloutta. (Sjögren 2013, 25, 35, 40 - 42, 44 - 47.) Sjögrenin talouden suunnittelun periaatteisiin sisältyy tärkeimmät huomiot omaa määritelmääni varten. Huomioitavaa kuitenkin on, että Sjögren on osittain asettanut tavoitteet valmiiksi siitä, että henkilö haluaisi elää sijoitus-toiminnan tuottojen avulla.

Pasi Havia, Ville Lappalainen ja Antti Rinta-Loppi opastavat *Erilainen ote omaan talouteen* -kirjassaan talouden suunnittelussa. Kirjassa haastetaan lukija ensin miettimään, mitä haluaa elämältä, millaista oma kuluttajakäyttäytyminen on sekä mitä velka ja sijoitukset pohjimmitaan ovat. Kun elämää ja rahaa on pohdittu syvällisesti, lähdetään tekemään varallisuuskartoitus pohjaksi talouden kehittämiseksi. Varallisuuskartoitus sisältää velkojen ja varallisuuden selvittämisen. Kulutusikäyttäytyminen kartoitetaan yksityiskohtaisesti menoseurannalla ja tulojen määrän selvittäminen asettaa raamit menoille. (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 25, 38, 85, 97, 138, 143, 152.) Tähän opastukseen sisältyy tärkeimmät ajatukset oman määritelmäni kannalta ja erityisesti kuluttajan rooli nyky-yhteiskunnassa haastaa pohtimaan uskomuksia talousasioista.

Kirjallisuusselvityksessä kaikkien lähteiden mukaan talouden suunnittelu sisältää tulojen ja menojen kartoittamisen ja seuraamisen. Varojen ja velkojen kartoittaminen ja ohjaaminen nousi esiin erityisesti sijoittajille suunnatussa materiaalissa, kun taas velkaantuneille suunnatussa materiaalissa nousi esiin vain velkojen maksu osana menoja. Talous-taitojen ja taloususkomusten osuutta talouden suunnittelussa esiteltiin osassa lähteistä. Suurimmassa osassa lähteistä painotettiin myös tavoitteiden roolia talouden suunnittelussa.

Kirjallisuusselvityksessä sain tätä opinnäytetyötä todella hyvin palvelevan määritelmän talouden suunnittelusta. Kirjallisuusselvityksessä luin kokonaisuudessaan vielä useampia lähteitä, jotka kuitenkin alkoivat toistaa samaa asiaa kuin tässä esitetyt viisi lähdetä.

Kokoamani määritelmän mukaan talouden suunnittelu sisältää sekä numeroita ja toimintaa että tavoitteita, taitoja ja uskomuksia. Psykologia ja strategia kulkevat siis käsi

kädessä talouden suunnittelussa. Seuraavaksi talouden suunnittelun osa-alueet esitellään yksityiskohtaisesti määritelmän mukaisesti jaoteltuna Taloususkomukset ja taloustaidot, Tuloslaskelma ja tase sekä Tavoitteet -lukuihin.

2.1 Taloususkomukset

Talouden suunnittelun määritelmän mukaan taloususkomusten kartoittaminen ja ohjaaminen on osa talouden suunnittelua. Mitä sitten tarkoitetaan taloususkomuksilla ja miten taloususkomuksia ohjataan kohti omia päämääriä?

Kirjallisuusselvityksessä ilmeni, että erityisesti uusimmissa talous- ja sijoituskirjoissa opastetaan pohtimaan elämän ja rahan yhteyttä syvällisemmin. Tämän uskon johtuvan siitä, että nykyisen suuren kulutuksen aikakautena runsas kuluttaminen liitetään hyvinvointiin ja onnellisuuteen, vaikka harvemmin hyvinvointia ja onnellisuutta erityisesti lisää haluihin pohjautuvat kulutustuotteet. Hyvinvointia ja onnellisuutta voivat kuitenkin lisätä talouden suunnittelun avulla saavutettu taloudellinen tasapaino, turva tai vauraus. Tavoitteet omassa taloudessa saattavat jäädä saavuttamatta, mikäli omien taloususkomusten kriittinen tarkastelu jää tekemättä.

Taloususkomukset ja taloudelliset tavoitteet nousevat usein yhteiskunnan ja kuluttajakulttuurin asettamista raameista, mutta tärkeämpää olisi muokata uskomukset ja tavoitteet omista unelmista käsin. Tällöin uskomukset ohjaavat toimintaa kohti omia tavoitteita, taloudellista vapautta ja riittävää varallisuutta. (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 17 - 25.)

Sjögren kirjansa *Tunne Talutesi - Tunnetalutesi* ensimmäisessä osioissa esittää vaurastumisen psykologisen puolen. Elämän aikana opitut uskomukset herättävät rahasioista tunteita, jotka saavat ihmiset toimimaan uskomusten mukaisesti. (Sjögren 2013, 21.) Esimerkiksi jos sana sijoittaminen herättää innostumisen tunteen tylsyyden tunteen sijaan, on toiminnan tulos onnistuneempi.

Majasalmen mukaan 80 prosenttia kaikesta tekemisestä on psykologiaa ja 20 prosenttia strategiaa. Siksi ajatukset ja uskomukset ohjaavat käyttäytymistämme voimakkaasti suuntaan tai toiseen. Jos ihminen uskoo onnistuvansa, hänen toimintansa ohjautuu niin, että hän onnistuu. Toisaalta jos ihminen uskoo epäonnistuvansa, ohjautuu toiminta myös ajatusten mukaisesti. (Majasalmi 2012, 17 - 18.)

Majasalmen mukaan useimmat uskomukset opitaan jo lapsena. Positiiviset taloususkomukset tukevat taloudellisia tavoitteita. Negatiiviset taloususkomukset taas toimivat taloudellisia tavoitteita vastaan. Taloususkomukset tulee tunnistaa ja niitä tulee tarkastella kriittisesti. Kun taloususkomukset on tunnistettu, voidaan huomata, ovatko ne tavoitteiden kannalta positiivisia vai negatiivisia. Tunnistamisen jälkeen taloususkomuksia voi tarvittaessa kehittää positiivisiksi ja tavoitteita paremmin tukeviksi. (Majasalmi 2012, 18 - 24.)

Kirjallisuusselvitys antoi tulokseksi, että taloususkomuksilla tarkoitetaan tietoisia ja alitajuisia ajatuksia, jotka ohjaavat käyttäytymistä raha-asioissa. Taloususkomukset ovat avain asemassa yksityistalouden suunnittelussa ja tavoitteisiin pääsemisessä, joten on tärkeää kartoittaa taloususkomukset ja ohjata ne kohti omia henkilökohtaisia tavoitteita. Koska ajatukset ja uskomukset ohjaavat ihmisen toimintaa, on tärkeää selvittää, mitä syvimmät ajatukset kullekin ihmiselle talousasioista ovat. Jos tämän hetken ajatukset eivät ole yhdensuuntaisia tavoitteiden kanssa, tulisi ajatukset ja uskomukset muuttaa niin, että ne palvelevat tavoitteita.

Kirjallisuusselvityksen antamien tulosten pohjalta voin todeta, että taloustaitojen ja taloususkomusten yhtäläisyyksiin kuuluu, että molemmat on opittuja ja kehitettävissä. Eroja puolestaan on, että taidot ovat konkreettisia käytännön keinoja kun taas uskomukset ovat piileviä ajatuksia, jotka ohjaavat näitä keinoja. Tästä voidaan päätellä, etteivät taloustaidot eivätkä taloususkomukset kumpikaan yksin riitä talouden suunnittelussa menestymiseen. Mikäli taloustaitoja on opeteltu, mutta taloususkomukset ovat negatiivisia, talouden hoidossa käytetyt keinot ohjautuvat todellisuudessa piilevien ajatusten mukaisesti. Mikäli taas taloususkomukset ovat positiivisia, mutta taloustaitoja ei ole opittu, ei hyvistä piilevistä ajatuksista huolimatta tavoitteisiin päästä, koska käytännön keinoja ei löydy.

Usein ihmiset eivät edes ajattele omaavansa taloususkomuksia ja taloustaitoja. Mielestään ihmiset vain käyttävät rahaa sen enempää ajattelematta. Taloususkomukset ja taloustaidot kuitenkin paljastuvat viimeistään tuloslaskelmasta ja taseesta, jotka kertovat, miten rahat on käytetty.

2.2 Taloustaidot

Talouden suunnittelun määritelmän mukaan taloustaitojen kartoittaminen ja ohjaaminen on osa talouden suunnittelua. Mitä sitten tarkoitetaan taloustaidoilla ja miten niitä ohjataan kohti omia päämääriä?

Danske Bankin ylläpitämä verkkosivusto tarjoaa opettajille työkaluja taloustaidon opetukseen. Sivustolla taloustaidot määritellään seuraavasti: ”Taloustaidolla tarkoitetaan yksilön kykyä hoitaa omat raha-asiansa tehokkaasti. Talous-taitoon liittyy kyky tehdä kuluttamiseen ja raha-asioihin liittyviä perusteltuja arvioita sekä järkeviä päätöksiä ja kyky ymmärtää toimiensa seurauksia.” Lisäksi sivustolla kerrotaan taloustaitojen osaluokiksi rahan hallinta, kuluttajatieto, säästäminen ja lainat sekä rahan ansaitseminen. (Danske Bank Group 2010.)

Majasalmi puolestaan korostaa kirjassaan, että rahataidot ovat opittavissa. Hänen mukaansa rahataitoja on neljä: kyky ansaita rahaa, kyky säästää, kyky sijoittaa ja kyky käyttää vipuvoimia. (Majasalmi 2012, 28.)

Taloustaidot liittyvät siis rahan tienaamiseen ja käyttämiseen. Kirjallisuusselvityksessä esiin nousi käytännön opastusta taloustaitojen kehittämiseen. Seuraavaksi esittelen kirjallisuusselvityksessä ilmenneet taloustaidot ja niiden käytännön toimet yksityiskohdaisemmin.

2.2.1 Kyky ansaita rahaa ja sijoittaa

Kyky ansaita rahaa on yksi taloustaidoista. Rahan ansaintakykyyn voidaan katsoa sisältyvän kyky sijoittaa rahaa, koska sijoittamisen tarkoitus on myös rahan ansaitseminen. Katson myös, että kyky käyttää vipuvoimia sisältyy rahanansaintakykyyn, koska se puolestaan on sijoittamisen keinoja. Kyky sijoittaa ja kyky käyttää vipuvoimia korostui sijoittajille suunnatussa materiaalissa. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan erityisesti asuntosijoittamisen taitoja, joita esitellään tarkemmin asuntosijoittamisen aihealueen yhteydessä.

Kyky ansaita rahaa tarkoittaa sitä, että pitää huolta työmarkkina-arvostaan, pohtii mikä on rahanarvoista osaamista, näkee rahan ansaintamahdollisuuksia arjessaan sekä kehittää sijoitustaitoja (Majasalmi 2012, 89 - 93, 134 - 136, 138 - 139).

Rahan ansaitsemisen keinoja ovat oman osaamisen kaupallistaminen, bisnesideoiden löytäminen ja yrityksen perustaminen sekä sijoittaminen. Palkkatyön saralla rahan ansaitsemisen mahdollisuuksia on työmahdollisuuksien löytäminen suhteiden kautta, palkankorotuksen pyytäminen, ylitöiden tekeminen, lisätöiden tekeminen ja omasta ammattitaidosta huolehtiminen. Myös hanttihommilla tai harrastuksen kautta hankituilla töillä voi hankkia lisätuloja. Myös myymällä tarpeettomat tavarat niitä tarvitseville voi tarjota lisätienistä. (Varapuu 2015, 5-11.)

2.2.2 Kyky säästää ja hallita menoja

Kyky säästää korostui kaikissa lähteissä tärkeimmäksi taidoksi. Rahan säästämiskykyyn voidaan katsoa sisältyvän myös kuluttajataidot, koska kulutusvalinnoilla voidaan säästää menoissa. Myös lainan ottaminen sisältyy säästämisen teemaan, koska se on osa kulutusvalintoja ja toisaalta lainan ottaminen on vaihtoehto säästämiselle, vaikkakin kannattamaton sellainen.

Säästäminen tarkoittaa rahan keräämistä jotain tiettyä käyttötarkoitusta varten tai yllättävien menojen varalle. Säästämisen taito on erittäin tärkeä taloustaito, koska säästämistaidon puuttuessa kokonaan henkilö joutuu ennemmin tai myöhemmin taloudellisiin vaikeuksiin ja joutuu elämään velaksi. Säästämisen käytännön ohje on, että maksaa ensin itsellensä eli siirtää säästösumman ensimmäisenä sivuun esimerkiksi erilliselle tilille. Säästösumman suositeltava määrä tulisi olla vähintään 10 prosenttia bruttotuloista. Säästämisen ensimmäisenä tavoitteena tulisi olla vararahaston kerääminen 6 - 24 kuu-kauden kuluja vastaavaksi. Tällöin vararahasto turvaa taloutta työttömyyden, sairastumisen tai perheen lisäyksen aiheuttamasta tulojen putoamisesta. Rahan riittävyyden kaavan avulla voi laskea, kuinka moneksi kuukaudeksi säästöt eli varakassa riittäisi. (Majasalmi 2012, 28 - 36.)

$$\text{Rahan riittävyys} = \frac{\text{varakassa}}{\text{kuukausittaiset kulut}}$$

Vanhanaikainen tapa säästää rahat ensin ja tehdä hankinta vasta sen jälkeen on paras tapa tehdä hankintoja. Tämä johtuu siitä, että säästetyllä rahalla ostettaessa ostoksen tarpeellisuus harkitaan perusteellisemmin sekä siitä, että toinen vaihtoehto hankinnalle on luotto. Luotto maksetaan jälkikäteen korkoineen, jolloin todellinen hinta muodostuu korkeammaksi ja talouden hallinta hankaloituu kuukausittaisten lisämenojen vuoksi. (Majasalmi 2012, 28 - 36.)

Oman talouden menoissa voi säästää niin, että keskittää kulutuksen vain niihin asioihin, joita todella tarvitsee ja joista todella pitää. Näin kulutustuotteisiin sisältyy kiinteiden kulujen eli todellisten tarpeiden lisäksi myös sopivassa määrin kulutusta haluihin pohjautuviin tuotteisiin. Säästämisen tavoitteena on maksaa itsellensä 10 prosenttia tuloista, kunnes kasassa on puskuri 2 - 4 kuukauden menoja vastaamaan. Lisäksi säästämisen tavoitteena on maksaa itsellensä toiset 10 prosenttia sijoittamiseen. (Sjögren 2013, 74, 92 - 95.)

Nykyajan ylikuluttajuuden eli konsumerismin kriittinen tarkastelu auttaa muuttamaan omaa kuluttajakäyttäytymistä. Huolettoman kuluttamisen ja hukkakäytön toimintatavan muuttaminen todellisten tarpeiden mukaiseksi kestäväksi kuluttamiseksi auttaa säästämään menoissa. Hätärahasto tarkoittaa muutaman kuukauden kulutusta vastaavaa rahamäärää, joka säästetään erilliselle tilille tai esimerkiksi korkorahastoon. Esimerkiksi 20 prosentin säästöaste on hyvin saavutettavissa. Siinä, missä säästäminen on tämän päivän tulojen tallettamista huomisen kulutusta varten, on lainan ottaminen huomisen tulojen käyttämistä tämän päivän kulutukseen. Etukäteen säästäminen on joustavaa ja huoletonta, kun taas lainanoton aiheuttama jälkikäteen säästäminen on kankeaa ja joustamatonta sekä korkojen vuoksi kalliimpaa. Lainan ottamista kulutukseen tulee välttää. (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 38 - 40, 88, 155 - 163)

Kirjallisuusselvityksessä ilmeni, että säästämisen yhteydessä viitattiin lähes poikkeuksetta lainoihin. Tämä johtuu siitä, että nykyään on hyvin tavallista rahoittaa ostoksia luotolla ja osamaksulla. Lainat nähdään siis mukavampana vaihtoehtona säästämislle. On ristiriitaista, että lainat yleistyvät yleistymistään, mutta talouden hoitamisessa ohjeistava materiaali kuitenkin poikkeuksetta pitää lainoja ehdottomasti vältettävänä asioina. Taloustaitojen kehittäminen onkin oman talouden suunnittelemisessa tärkeää.

Lisäksi kirjallisuusselvityksessä nousi esiin, että säästämisen rahataidon yhteydessä lähdeaineistoissa esiteltiin myös kuluttajataitoja. Kuluttajataidoilla tarkoitan tässä harkit-

tuja kulutusvalintoja ja turhan kulutuksen välttämistä. Kuluttajataitoja omaava henkilö osaa tehdä kulutusvalinnat ostamalla tarpeellista ja kestävää sekä tarpeiden täytyttyä taloutensa rajoissa haluihin pohjautuvia ostoksia.

Yhteenvedona kirjallisuusselvityksen pohjalta voidaan siis todeta, että säästäminen tarkoittaa rahan keräämistä sivuun tiettyä käyttötarkoitusta tai yllättäviä tilanteita varten tai toisaalta rahan säästämistä kulutusvalinnoissa ja lainan ottamisessa. Säästämisen tavoitteina tulisi jokaisessa taloudessa olla menojen hallinta ja lainanoton välttäminen kuluttajavalintojen kautta, vararahaston kerääminen ja rahan säästäminen sijoittamista varten. Kyky säästää linkittyy myös rahan ansaintakykyyn, koska säästetyllä rahalla voi ansaita lisää rahaa sijoittamisen avulla.

2.3 Tuloslaskelma ja tase

Talouden suunnittelun määritelmän mukaan tulojen ja menojen sekä varojen ja velkojen kartoittaminen ja ohjaaminen on osa talouden suunnittelua. Mitä sitten ovat tulot ja menot ja sekä varat ja velat miten niitä kartoitetaan ja ohjataan?

Jo ennen opinnäytetyön aloittamista oli selvää, että tulojen ja menojen kartoittaminen kuuluu oleellisesti talouden suunnitteluun. Kirjallisuusselvityksessä tämä oletus vahvistui. Kirjallisuusselvityksessä ilmeni, että talouden nykytila selvitetään kirjaamalla talouden tulot ja menot tuloslaskelmaan ja niitä ohjataan kohti tavoitteita aikaisemmin esitettyjen taloustaitojen avulla eli kehittämällä kykyään ansaita ja säästää rahaa. Kirjallisuusselvityksen mukaan myös tasetta eli varoja ja velkoja seurataan ja ohjataan tavoitteita kohti taloustaitojen avulla.

Tulot ja menot sekä varat ja velat kuvattiin kolmessa päälähteessä yksityiskohtaisesti luokiteltuina erinä (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 136 - 138, 141 - 143, 151 - 152; Majasalmi 2012, 83 - 85; Marttaliitto 2015). Erät olivat luokiteltu pääsääntöisesti samalla tavoin, mutta jonkin verran eroavaisuuksia oli todettavissa. Lähteiden avulla olen koonnut tuloslaskelman ja taseen, jotka löytyvät liitteestä 2. Tuloslaskelman ja taseen pohjana olen käyttänyt erityisesti Majasalmen esittämää tuloslaskelmaa ja tasetta, mutta olen tehnyt vertailua ja muokkausta Marttaliiton ja Havian ym. esittämiin tulo- ja menoseurantoihin pohjautuen.

Yhteenvedona kirjallisuusselvityksen pohjalta voidaan todeta, että tulot ja menot kirjataan tuloslaskelmaan ja varat ja velat kirjataan taseeseen. Luvut kirjataan tuloslaskelmaan ja taseeseen ensinnäkin lähtötilanteen selvittämiseksi ja toiseksi talouden seuraamiseksi. Lähtötilanteen selvittäminen tehdään kertaluontoisesti ja talouden seuranta suoritetaan tarpeen mukaan esimerkiksi tuloslaskelman osalta kuukausittain ja taseen osalta vuosittain tai puolivuositain.

Kirjallisuusselvityksen pohjalta voidaan todeta, että eri lähteiden tarjoamat tuloslaskelmat ja taseet olivat hyvin yhdenmukaisia. Koska lähteiden tiedot tukevat toisiaan, voidaan tiedot todeta luotettaviksi. Huomioitavaa kuitenkin on, että jokaisen talouden tuloslaskelman ja taseen erät ovat todellisuudessa yksilöllisiä ja voivat poiketa hyvinkin paljon toisistaan.

2.4 Tavoitteet

Talouden suunnittelun määritelmän mukaan henkilökohtaiset tavoitteet ovat koko talouden suunnittelun päämääränä. Mitä henkilökohtaiset tavoitteet sitten tarkoittavat talous-asioissa?

Majasalmi esittää tavoitteiden määrittämisen pohjalle kaksi asiaa, jotka tulevat väistämättä eteen ja vähintään niihin tulisi varautua. Toinen on inflaatio ja toinen on eläköityminen. Molemmat vaikuttavat oman talouden lukuihin, vaikka muuten talousasiat pysyisivät samana. Muutoin tavoitteet asetetaan puhtaasti omien unelmien pohjalta ja unelmille annetaan hintalappu. Majasalmi esittää kolme esimerkkiä taloudellisista päämääristä, joita ovat taloudellinen tasapaino ja turva, taloudellinen riippumattomuus ja rikkaus. Taloudellisen tasapainon ja turvan saavuttaminen vaatii ylijäämäisen talouden ja vara-kassan sekä lisäksi voidaan sijoittaa säästettyjä varoja. Taloudellinen riippumattomuus tarkoittaa riippumattomuutta työnteosta saatavasta rahasta ja elämistä sen sijaan sijoituksen tuotoilla. Taloudellinen riippumattomuus vaatii tarpeeksi ison varallisuusmassan, joka tuottaa sijoitustuottoja. Varallisuusmassan suuruus riippuu tavoiteltavasta elintasosta ja sijoitusten tuotoista. Rikkaus puolestaan tarkoittaa merkittävää määrää tuloja ja varallisuutta ja sitä, että tulot on merkittävästi isommat kuin menot. Rikkaus vaatii vipuvoimien taitavaa käyttämistä sekä tuottavaa yritystoimintaa ja sijoittamista. (Majasalmi 2012, 95 - 104, 107 - 110.)

Erilainen ote omaan talouteen -kirjassa tavoitteisiin paneudutaan onnellisuuden tavoittelun kautta, koska se lienee jokaisen ihmisen syvin päämäärä. Tavoitteiden asettamisessa mietitään, mitä onnellisuus omassa elämässä todellisuudessa on ja tehdään valintoja niiden asioiden pohjalta. Tavoitteita asetettaessa jokainen määrittelee, mikä on itselle riittävä varallisuuden taso, eikä sen tarvitse olla varallisuusasteikon ylimmässä kärjessä. Varallisuuden tasoa kasvattamalla voi luoda itsellensä enemmän vapautta elämään tai mahdollisesti jopa taloudellisesti täysin riippumattoman elämän. (Havia & Lappalainen & Rinta-Loppi 2014, 263 - 266.)

Yhteenvedona kirjallisuusselvityksen pohjalta voidaan todeta, että syvälliset asiat, kuten elämän unelmat ja onnellisuus, ovat myös taloudellisten tavoitteiden pohjana. Tavoitteiden asettamisessa unelmat asetetaan numeeriseen muotoon ja tämä onkin pohjimmiltaan budjetointia. Siinä missä tuloslaskelma keskittyy menneisyyteen, niin budjetointi keskittyy tulevaan. Budjetoinnissa siis tehdään arvio siitä, kuinka paljon tuloja saadaan, kuinka paljon rahaa kulutetaan eri asioihin, kuinka paljon säästetään ja mihin sijoitetaan. Liitteenä olevaa tuloslaskelmaa voidaan käyttää budjetoinnissa, kun siihen lisätään tavoitetilan numerot. Budjetissa voidaan huomata, minkälaisia toimenpiteitä unelmat ja tavoitteet vaativat taloudelta.

Tärkein ajatus, joka tavoitteiden asettamisessa ilmeni, on, että talouden suunnittelua tehdään jokaisen ihmisen yksilölliseen tilanteeseen, jossa niin lähtökohdat kuin tavoitteetkin ovat erilaisia. Joitain yleisiä tavoitteita kaikille ihmiselle voidaan kuitenkin asettaa, koska alijäämäistä taloutta tai velkaantumista ei voida pitää tavoiteltavina. Taloudellinen tasapaino ja turva voidaan siten asettaa jokaisen tavoitteeksi. Taloudellisen tasapainon ja turvan tavoite sisältää ylijäämäisen talouden ja varakassan säästämisen. Lisää taloudellista turvaa, varallisuuden kasvattamista tai lisätulojen hankintaa voi tavoitella sijoittamalla esimerkiksi sijoitusasuntoihin. Muilta osin tavoitteet riippuvat täysin henkilökohtaisista mieltymyksistä.

3 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoitusasunnon ostamista tarkoituksena saavuttaa vuokratuottoa sijoitetulle pääomalle (Orava & Turunen 2013, 17; Suomen Vuokranantajat 2015, 5; Vuokratuotto 2015). Vuokratuotto kerryttää varallisuutta tai tuottaa lisätuloja (Yhteishyvä 2014). Lisäksi asuntosijoittamisesta voi saada tuottoa myös asunnon ar-

vonnousun kautta (Vuokratuotot 2015; Yhteishyvä 2014). Asuntosijoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista (Suomen Vuokranantajat 2015, 4).

Kirjallisuusselvityksessä ilmeni asuntosijoittamisen tärkeimmäksi tarkoituksiksi vuokratuoton saavuttaminen. Vuokratuoton lisäksi voi saada tuottoa asunnon arvonnousun kautta, mutta pelkkään asunnon arvonnousuun perustuva asuntosijoittaminen on oma lajinsa eikä sitä käsitellä tässä opinnäytetyössä. Arvonnousua voi kuitenkin hyödyntää vuokratuottoon perustuvassa sijoittamisessa lisävakuutena uusia sijoitusasuntoja varten. Asuntosijoittamisesta on myös tärkeä ymmärtää, että se on pitkäaikaista sijoittamista eikä vuokratuottoon perustuva asuntosijoittaminen tarjoa pikavoittoja vaan tasais- ta vuokratuottoa.

Tässä opinnäytetyössä asuntosijoittamisesta on siis rajattu ulkopuolelle pelkästään asunnon arvonnousuun perustuva asuntosijoittaminen. Lisäksi huomioitavaa on se, että oma asunto eli koti ei ole määritelmän mukaan sijoitus (Orava & Turunen 2013, 264; Majasalmi 2015). Tämä perustuu siihen, että sijoitus tuottaa tuloja, mutta oma asunto ei tuota vaan siihen liittyy ainoastaan menoja. Oma asunto kuitenkin kasvattaa varallisuutta ja pienentää mahdollisen asuntolainan maksun jälkeen asumiskuluja merkittävästi. Oma asunto voi pitää ikään kuin keinona säästää ja sitä voi hyödyntää asuntosijoittamisessa vakuutena, mutta sijoituksena sitä ei voida pitää.

Asuntosijoittajan näkökulmasta omistusasumisen tärkein ongelma on siinä, että omistusasunto sitoo merkittävän määrän pääomaa. Tämä pääoma ei myöskään tuota mitään ellei asunnon arvonnousua realisoida myymällä. Matemaattisesti ajateltuna omistusasuminen on usein kannattamatonta asuntosijoittajalle. Omistusasumisen sijaan voi olla kannattavampaa asua vuokralla ja sitoa omistusasumisen sijaan pääoma sijoitusasuntoon. Tällöin pääomalle saadaan tuottoa. Tämä on pohtimisen arvoinen seikka asuntosijoittajan talouden suunnittelussa ja omien tavoitteiden mukaan tehdään ratkaisu omasta asumismuodosta. (Orava & Turunen, 2012, 241 - 243.)

Asuntosijoittamisesta on internetissä saatavilla paljon suomenkielistä aineistoa. Internetissä tarjolla oleva aineisto vaihtelee laajuudeltaan vinkkilistoista ja yksittäisistä artikkeleista kattaviin sivustoihin ja blogeihin sekä erilaisiin opinnäytetöihin. Suomenkielistä kirjallisuutta asuntosijoittamisesta, joka perustuu nimenomaan vuokratuottoon, on varsin vähän, mutta Orava ja Turunen ovat koonneet tiedot kattavaan kirjaan vuonna 2013. Muutoin aihealueesta on kirjallisuutta lähinnä asunnon ostamisen ja valinnan

ohjeistamisessa, mutta näissä kirjoissa näkökulma ei kuitenkaan ole nimenomaan vuokratuottoon perustuvassa asentosijoittamisessa. Myös Terhi Majasalmi esittelee kirjassaan asentosijoittamista keinona päästä taloudellisiin tavoitteisiin, mutta ei kuitenkaan esittele sijoitusasunnon valintaa ja vuokraamista.

Kirjallisuustutkimuksen mukaan eri lähteistä nousi esiin samoja teemoja asentosijoittamisesta. Näitä teemoja ovat vuokratuotto, sijoituskohteen valinta, sijoitusasunnon vuokraaminen, asentosijoittamisen riskit ja asentosijoitusten hallinnointi. Sijoituskohteen valintaan sisältyy laaja ja perusteellinen markkinatutkimus asuinalueesta sekä asuntoyhtiön ja asunnon kuntoon perehtyminen. Sijoitusasunnon vuokraamiseen liittyy vuokralaisen hankkiminen, sopimukset ja vuokralaissuhteen hoitaminen. Asentosijoittamisen riskien tunteminen auttaa varautumaan niihin. Asentosijoitusten hallinnointiin kuuluu sijoituksen tulojen ja menojen, varojen ja velkojen sekä erilaisten tunnuslukujen seuraaminen.

Nämä asentosijoittamisen teemat esitellään seuraavaksi tässä opinnäytetyössä. Niihin ei kuitenkaan pureuduta kovin syvällisesti, koska tämän opinnäytetyön näkökulma on erityisesti talouden suunnittelussa ja vaurastuttamisessa ja asentosijoittaminen esitellään yhtenä keinona.

3.1 Vuokratuotto

Asentosijoittamisen tavoitteena on siis saavuttaa vuokratuottoa. Vuokratuotto lasketaan seuraavasti:

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

(Orava & Turunen 2013, 57.)

Vuokratuotto kertoo sijoitusasunnon säännöllisen kassavirran eli sen, kuinka monta prosenttia sijoitettu pääoma tuottaa vuosittain (Suomen Vuokranantajat 2015, 5). Vuokratuotto on siis prosenttiluku, joka kertoo, kuinka monta prosenttia asentosijoitus tuottaa kassavirtaa sijoitetulle pääomalle. Vuokratuottoprosentissa on huomioitu suurimmat

kulut. Kirjallisuusselvityksessä ilmeni, että vuokratuoton laskentakaava voi vaihdella jonkin verran, mutta tässä esitetty kaava oli yleisin löytämistäni.

Vuokratuotto-odotus päätetään omien tavoitteiden ja sijoitusstrategian pohjalta ja vuokratuotto-odotus lasketaan aina ennen sijoitusasunnon ostamista. Sijoitusasuntoa ei tule ostaa ensin ja katsoa sitten, mitä se tuottaa. (Majasalmi 2012, 147.) Vuokratuottoa myös seurataan sijoitusasunnon ostamisen jälkeen (Orava & Turunen 2013, 193 - 194).

Suoraan vuokratuoton laskentakaavaa katsomalla, voidaan todeta, että vuokratuottoon vaikuttaa vuokran ja hoitovastikkeen suuruus, asunnon hinta, remonttikulut sekä varainsiirtovero. Nämä vuokratuottoon vaikuttavat tekijät esitellään tarkemmin sijoitusasunnon valinnan ja vuokraamisen yhteydessä.

3.2 Sijoitusasunnon valinta ja ostaminen

Sijoitusasunnon valinta on haastava, mutta mielenkiintoinen tehtävä. Se on myös erittäin tärkeä vaihe sijoittamisessa, koska se vaikuttaa voimakkaasti sijoituksen onnistumiseen. Huolellisesti tehty sijoitusasunnon valinta pienentää asuntosijoittamisen riskejä tehokkaasti. Ennen sijoitusasunnon ostamista tulee miettiä rahoitus ja omalle taloudelle sopiva hinta valmiiksi. Myös kriteerit asunnon sijainnista sekä taloyhtiön ja asunnon koosta ja kunnosta on asetettava. Lisäksi on hyvä pitää silmällä vuokramarkkinoita ja verrata asuntoa vuokralaiskohderyhmän tarpeisiin.

Yhteenvedona kirjallisuusselvityksen pohjalta voidaan todeta, että sijoitusasunnon valinnassa asetetaan kriteerit sijainnista, hintatasosta, rahoituksesta, asunnon ja asuntoyhtiön koosta ja kunnosta sekä vuokralaiskohderyhmästä. Sijoitusasunnon valinnassa tärkeänä työkaluna käytetään edellisessä kappaleessa esiteltyä vuokratuoton laske-
mista.

3.2.1 Sijainti

Sijoitusasunto pyritään valitsemaan alueelta, jossa odotukset vuokratuotosta ja arvonnoususta toteutuvat mahdollisimman hyvin. Sijoitusasunnon sijainti vaikuttaa paitsi vuokratuottoon ja arvonnousuun myös asunnon vuokrattavuuteen. (Suomen Vuokranantajat 2015; Orava & Turunen 2013, 62 - 70.)

Väestön kehitys kertoo kaupungin vetovoimaisuudesta ja kysynnästä. Hyvillä alueilla väkiluku on kasvava. Kasvavilla alueilla voi odottaa asunnolle arvonnousua, hyvää vuokratasoa ja vuokrattavuutta. Myös alueen suurten yritysten ja koulujen tulevaisuudennäkymät on hyvä ottaa huomioon. Paikallistuntemus alueesta on siis erityisesti eduksi ja siksi kannattaakin keskittyä tiettyihin alueisiin. Lisäksi sijoitusasuntoa valittaessa sijainnissa on hyvä huomioida asunnon etäisyys keskustasta, palveluista, opiskelu- ja työpaikoista, liikenneyhteydet sekä alueen maine. (Orava & Turunen 2013, 62 - 70, 76.)

3.2.2 Asunnon ja taloyhtiön koko

Sijoituskohteeksi neuvotaan useimmiten valitsemaan yksiö tai kaksio. Sijoitusasunnon koko on hyvä olla pieni kahdesta syystä; kulut ovat pienet suhteessa vuokraan ja kysyntä suuri. Asuntojen yhtiövastike ja remonttikulut määräytyvät asunnon neliömäärän mukaan, joten sijoitusasunnon kulut jäävät pienissä asunnoissa pienemmiksi. Yksiöiden vuokrakysyntä on selvästi suurempaa kuin muiden asuntojen. (Orava & Turunen 2013, 71 - 75.)

Taloyhtiön kokoon kannattaa myös kiinnittää huomiota sillä se vaikuttaa remontointi- ja hoitokuluihin. Suuressa taloyhtiössä kulut jaetaan useampien asuinhuoneistojen kesken. Pienessä taloyhtiössä maksajia on taas vähän, joten esimerkiksi remonttien hinnat saattavat nousta keskimääräistä korkeammiksi. Pääsääntöisesti iso taloyhtiö on siis pientä parempi vaihtoehto. (Orava & Turunen 2013, 88 - 89.)

Vuokratuoton kaavasta todettiin, että yhtiövastike ja remontointikulut vaikuttavat vuokratuottoon. Koska asunnon ja taloyhtiön koko puolestaan vaikuttaa vastikkeeseen ja remontointikuluihin, on koolla merkitystä asentosijoituksen tuottavuudelle.

3.2.3 Asunnon ja taloyhtiön kunto

Asuntosijoittamista käsittelevässä materiaalissa poikkeuksetta esiin nouseva asia on myös sijoitusasunnon ja asuntoyhtiön kunto. Remontit jaetaan itse asunnon remontoititarpeeseen ja asuntoyhtiön remontoititarpeeseen. Asunnon remontoinnissa on yleensä kyse pintaremontoinnista, joissa kulut saa pidettyä maltillisina. Vuokra-asunnon kunnoksi riittää peruskuntoinen. Pääsääntöisesti asunnon remointi ylelliseksi ei paranna sijoituksen tuottoa, koska remointiin sijoitettu pääoma ei kasvata vuokratuottoa niin huomattavasti. Huonokuntoisen asunnon remointi yleisistä maltillisilla kustannuksilla kuitenkin parantaa asunnon kysyntää vuokramarkkinoilla ja nostaa hieman vuokran määrää. Kalliimpia remontteja asunnolle ovat keittiön ja erityisesti kylpyhuoneen remontit. (Orava & Turunen 2013, 134 - 136.)

Taloyhtiön remonteista on syytä tietää perusasioita. Suuria remontteja ovat etenkin putkiremontit, jotka muodostuvat usein myös kalleimmiksi. Putkiremontti on yleisnimitys, jolla tarkoitetaan laajuudeltaan ja toteutustavaltaan hyvin erilaisia putkistoihin kohdistuvia remontteja. Tarkempi nimitys on linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus. Se voi laajimmillaan sisältää sekä käyttövesiputkien että viemärien uusimisen ja lisäksi sähkötyöt ja tapauskohtaisesti teletekniikan ja ilmanvaihdon uusimisen. Myös hissin kunnostukset tai rakentamiset, talon ulkopintojen (seinät ja katot) kunnostus sekä ikkunoiden ja parvekkeiden uusiminen ja kunnostus ovat suuria sijoituskohteen valinnassa huomioon otettavia remontteja. Itselle kannattaa hankkia erilaisten remonttien suuntaa antavat kustannukset, jotta osaa arvioida remonttien vaikutusta asuntosijoituksen kannattavuuteen. Taloyhtiön remontoititarpeet selviävät kunnossapitotarveselvityksestä, pitkätähäimen suunnitelmasta eli PTS:stä tai suoraan isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta tiedustelemalla. On myös hyvä selvittää remonttien ajallinen kesto ja se, kuinka remontti vaikuttaa asuttavuuteen. Näin voidaan arvioida remontin vaikutusta tyhjiin kuukausiin. (Orava & Turunen 2013, 105 - 123.)

Koska remonttikulut vaikuttavat vuokratuottoon suoraan niin kuin aiemmin esitetystä kaavasta todettiin, on sijoitusasunnon valinnassa huomioitava asunnon ja taloyhtiön remontoititarpeet. Remontit eivät välttämättä tee sijoituskohteesta kannattamatonta, jos hinta on sopiva. Remontit saattavat vaikuttaa vuokratuottoon myös tyhjinä kuukausina.

3.2.4 Sijoitusasunnon rahoitus ja ostaminen

Sijoitusasunnon sopiva hinta määräytyy oman talouden rahoitusmahdollisuuksien ja markkinatilanteen mukaan. Jos sijoitusasunnon hankinnassa käytetään velkarahaa, on selvitettävä valmiiksi pankista, minkä verran lainaa on mahdollista saada ja minkä verran omaa rahaa tai vakuuksia vaaditaan. Velkarahan käyttämisessä on huomioitava oma riskinsietokyky ja ymmärrettävä velkarahan vaikutus vuokratuoton kassavirtaan. (Majasalmi 2012, 145 - 160.) Kassavirtaa esitellään tarkemmin Asuntosijoitusten seuranta -luvussa.

Lainanlyhennystavaksi valitaan annuiteetti tai tasalyhennys, joiden erityispiirteisiin on hyvä tutustua. Lisäksi lainaan valitaan vaihtuva korko, joka voidaan sitoa 3, 6 tai 12 kuukauden Euriboriin, tai kiinteä korko, joka pysyy samana 3, 5 tai 10 vuoden ajan, mutta on maksullinen. Kun rahoitus on alustavasti selvillä, voidaan ryhtyä heti toimiin sopivan kohteen saapuessa markkinoille. (Majasalmi 2012, 145 - 160.)

Kun käytetään velkarahaa asuntosijoittamiseen, puhutaan velkavivusta. Velkavipu lisää riskiä, mutta myös parantaa oman pääoman tuottoa. Velkavivun käyttö voi olla hyvin kannattavaa, mutta velkavipu toimii myös toiseen suuntaan, jolloin huonoista sijoituksista tulee entistä huonompia. Velkavivun käytössä tulee ottaa huomioon myös kassavirta. Velkavivun vaikutuksesta voi olla, että vuokratuotosta ei jää kassavirtaa suuren lainan-lyhennyserän ja verojen jälkeen, vaikka itse kohde olisikin hyvä sijoitus. (Neuvonen 2015.)

Vuokratuoton laskentakaavasta huomattiin, että sijoitusasunnon hinta vaikuttaa suoraan vuokratuottoon. Sopivan hintaisen kohteen löytäminen on avain asemassa. Alueen hintatason tunteminen auttaa hyvien kohteiden löytämisessä.

Kun sijoitusasunnon valintaan liittyvät kriteerit ja tuotto-odotukset täyttävä kohde löytyy, tehdään siitä tarjous. Kun sijoituskohteen valinnassa tehdyssä markkinatutkimuksessa on perehdytty alueen hintatasoon, voi tätä tietoa hyödyntämällä tarjouksen tehdä alle pyyntihinnan tai mahdollisesti yli pyyntihinnan riippuen siitä, säilyttäväkö kohde tuotto-odotuksen. Kaupankäyntiä varten itselle voi laskea ylimmän mahdollisen hinnan, jolla asunnon voi vielä ostaa. Tarjouksen, mahdollisten vastatarjousten ja lopulta tarjouksen hyväksynnän jälkeen maksetaan käsiraha ja tehdään kauppakirjat. Virallinen kaupan-tekotilaisuus on yleensä pankissa, jossa tehdään kauppakirjat, maksetaan kauppahin-

ta, varainsiirtoverot ja muut kulut, siirretään osakekirja pankin säilöön ja luovutetaan asunnon avaimet. (Orava & Turunen 2012.)

3.3 Sijoitusasunnon vuokraaminen

Sijoitusasunnon vuokraamisen osa-alueet ovat vuokratason määrittäminen, vuokralaisen valitseminen, vuokrasopimuksen tekeminen sekä vuokralaissuhteesta huolehtiminen. Oikean vuokratason määrittäminen markkinoiden tasolle ja vuokran tarkistaminen aika ajoin vaikuttaa merkittävästi sijoituksen tuottoon. Sopiva vuokrataso vaikuttaa myös vuokralaisen pysyvyyteen. Kun vuokralaista valitaan, tulee vuokralaisen taustatiedot tarkistaa ja maksukyky selvittää. Asuntoilmoituksella voi jo kohdentaa sijoitusasuntoa halutulle kohderyhmälle. Myös vuokrasopimus on tehtävä huolellisesti ongelmien välttämiseksi. Vuokralaissuhteesta huolehditaan säännöllisellä yhteydenpidolla ja vuokralaisen yhteydenottoihin reagoidaan aina. Vuokralainen on asuntosijoittajalle kuin asiakas. (Orava & Turunen 2013, 147 - 191.)

Niin kuin vuokratuoton kaavasta todettiin vuokran suuruus vaikuttaa vuokratuottoon. Tästä syystä hyvässä sijoitusasunnossa vuokrataso suhteessa asunnon hintaan on kohdillaan. Niin sanotut tyhjät kuukaudet vaikuttavat radikaalisti vuokratuottoon. Tästä syystä jo asunnon valintavaiheessa on kiinnitettävä huomiota sen vuokrattavuuteen sekä vuokralaisen valintavaiheessa vuokralaisen maksukykyyn.

3.4 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä menettää sijoitettua pääomaa tai saada kuluja tuottojen sijaan. Riskit tiedostamalla niihin voi varautua.

Hintariskissä asuntojen hintataso laskee merkittävästi. Korkoriskissä asuntolainojen korot nousevat merkittävästi. Tyhjien kuukausien riskissä asuntoon ei löydykään vuokralaista tai asuntoa ei voikaan vuokrata. Vuokralaisriskissä vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun tai tekee vahinkoa asunnolle. Vuokratasoriskissä alueellinen vuokrataso laskee merkittävästi. Vastikeriskissä taas taloyhtiön vastikkeet nousevat merkittävästi. Remonttiriskissä taloyhtiöön tulee odotettua pidempi tai kalliimpi remontti. Veroriskissä esimerkiksi pääomatulojen verotusta ja varainsiirtoveroa nostetaan. (Suomen vuokranantajat 2015; Orava & Turunen 2013, 197 - 211.)

3.5 Asuntosijoitusten seuranta

3.5.1 Kassavirta ja tase

Kirjallisuusselvityksessä nousi esiin, että yksittäisestä asuntosijoituksesta että koko asuntosalkusta seurataan kassavirtaa sekä varojen, velkojen ja varakassan lukuja. Näiden lisäksi lasketaan tuottoja, riskiä ja pääoman kehitystä kuvaavia tunnuslukuja. Näin pysytään selvillä sijoitusten kannattavuudesta.

Majasalmi esittää kirjassaan asuntosijoituksen kuukausittainen kassavirran muodostumisen seuraavasti:

Kuukausittainen kassavirta

Vuokra	xxx €
- Hoitovastike	xxx €
- Korot	xxx €
Tulos	xxx €
- Verot 30 %	xxx €
Nettotulos	xxx €
- Lainan lyhennys	xxx €
Kassavirta	xxx €

(Majasalmi 2012, 149.)

Lisäksi Majasalmi esittää tuloslaskelmaan kirjattaviksi kaikkien asuntosijoitusten luvut yhteensä vuokratulojen, vastikkeiden, sijoituslainojen korkojen sekä sijoituslainojen lyhennysten osalta. Myös sijoituksia varten kuukausittain säästettävät rahat on huomioitu tuloslaskelman menoissa. (Majasalmi 2012, 84.) Samat tuloslaskelman erät löytyvät tämän opinnäytetyön liitteenä olevasta tuloslaskelmasta (Liite 2).

Orava ja Turunen puolestaan esittävät, että yksittäisestä asuntosijoituksesta seurataan vuokratuloja, korko- ja muita kuluja, vastiketta ja lainan lyhennystä kuukausittain Excelillä. Kassavirtaa kuukausittain seuraamalla tulee pitäneeksi kirjata siitä, että vuokratulo on saatu ajallaan ja että laina ja maksut on hoidettu. Kassavirtaa seurataan myös kaikille asuntosijoituksille eli asuntosalkulle yhteensä. (Orava & Turunen 2013, 192 - 193.)

Majasalmi esittää kirjassaan taseen, johon kirjataan varojen puolelle sijoitusasuntojen arvot. Velkojen puolelle taas kirjataan sijoituslainojen määrä. Taseessa esitettävään käteiseen voi sisältyä myös asuntosijoituksia varten säästettyjä rahoja. (Majasalmi 2012, 85.) Myös Orava ja Turunen esittävät useiden muiden lukujen lisäksi nämä sijoitusasunnon arvon ja lainan määrän luvut seurattaviksi (Orava & Turunen 2013, 193 - 194).

Yhteenvedona totean, että kassavirtaa ja tasetta seurataan sekä yksittäisestä asuntosijoituksesta että koko asuntosalkusta. Kassavirtaa seurataan kuukausittain ja tasetta vuosittain. Asuntosijoitusten kassavirta pitää sisällään asuntosijoituksen vuokratulot ja kaikki menot. Asuntosijoitusten tase pitää sisällään asuntosijoitusten arvon ja asuntosijoitusten lainat.

3.5.2 Asuntosijoitusten tunnusluvut

Asuntosijoitusopas -sivustolla esitetään tuotto- ja rahoituslaskurissa seurattaviksi tunnusluvuiksi yksittäiselle asunnolle vuokratuoton, oman pääoman tuoton ja kriittisen pisteen. Vuokratuotto, oman pääoman tuotto ja kriittinen piste lasketaan seuraavien kaavojen mukaisesti:

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

$$\text{Oman pääoman tuotto} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{korko})}{\text{omarahoitusosuus}} \times 100$$

$$\text{Kriittinen piste} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike})}{\text{jäljellä olevan lainan määrä}} \times 100$$

(Asuntosijoitusopas 2014.)

Orava ja Turunen esittävät pääomien osalta kirjattaviksi ostohinnan, jo maksetun lainan määrän, oman rahan määrän ostettaessa sekä arvion tulevista menoista. Näiden lukujen sekä edellä esitettyjen kassavirran ja taseen lukujen avulla voidaan laskea vuokratuoton, oman pääoman tuoton ja kriittisen pisteen tunnusluvut. (Orava & Turunen 2013, 192 - 196.)

Kun yksittäisestä sijoitusasunnosta seuraa näitä lukuja, pysyy ajan tasalla jokaisen sijoitusasunnon tuottavuudesta ja riskeistä. Koko asuntosalkkua seuraamalla pysyy ajan tasalla kokonaisuudesta tuottoineen ja riskeineen. Jos jokin asunto osoittautuu laskelmien perusteella kannattamattomaksi, voi sen myyminen tulla ajankohtaiseksi. Tai jos jonkin asunnon arvo on noussut niin huomattavasti, että vuokratuotto laskee, voi myyminen ja tuottoisamman kohteen etsiminen olla tarpeen. Oman pääoman tuotto voi laskea myös alle tavoitetason, kun lainat lyhenevät. Tällöin voi olla tarpeen hankkia uusi sijoitusasunto velkavivulla oman pääoman tuoton parantamiseksi. Kirjattujen lukujen avulla on helppo täyttää ja tarkistaa veroilmoitus ja tehdä verovähennykset. Verovähennykset voi tehdä vastikkeesta, sijoituslainan koroista ja muista kuluista kuten tietyistä remonteista ja hankinnoista sekä koulutuksesta. (Orava & Turunen 2013, 195 - 196.)

Orava ja Turunen esittävät myös muita lukuja kirjattavaksi ja tunnuslukuja laskettavaksi, mutta niitä ei esitetä tässä opinnäytetyössä. Esitettäväksi on valikoitu lähteissä toistuneet tunnusluvut. Asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta totean vielä, että se on rajattu tämän opinnäytetyön ulkopuolelle, koska aihe alue on laaja. Asuntosijoittajan on kuitenkin hyvä perehtyä vuokratulojen verotukseen ja verovähennyksiin, joista Verohallinto tarjoaa kattavasti tietoa.

4 Talouden suunnittelu asuntosijoittamisen keinona

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa Yksityishenkilön talousopas, joka opastaa talouden suunnittelussa ja vaurastuttamisessa ja tarkastelee asuntosijoittamista sen keinona. Edellä olen käynyt läpi talouden suunnittelun, joka pitää sisällään talous- taidot ja taloususkomukset sekä tuloslaskelman ja taseen sekä keinot niiden kartoittamiseen ja ohjaamiseen kohti tavoitteita. Samoin olen tarkastellut myös asuntosijoittamista, joka pitää sisällään vuokratuoton muodostumisen, sijoitusasunnon valinnan,

ostamisen ja vuokraamisen sekä asuntosijoittamisen riskitekijät ja asuntosijoitusten seurannan. Tässä luvussa yhdistän talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen aihealueita ja esittelen erityisesti ne talouden suunnittelun kohdat, jotka liittyvät asuntosijoittamiseen.

Yhteenvedona talouden suunnittelusta asuntosijoittamisen keinoin voin todeta, että asuntosijoittajan tulee hallita oman arkitaloutensa ja asuntosijoitustensa muodostama kokonaisuus. Arkitalouden hallinta on myös erityisen tärkeää asuntosijoitusten kannalta, koska se vaikuttaa myös asuntosijoittamisen riskeihin. Henkilökohtainen talous vaikuttaa myös lainan saantiin sijoitusasuntoja varten (Neuvonen 2014).

4.1 Uskomukset ja taidot asuntosijoittamisessa

Talouden suunnittelun aihealueen yhteydessä esitin kirjallisuusselvityksen tuloksena, että talouden suunnittelun takana vaikuttavat taloususkomukset. Taloususkomusten tulee olla positiivisia, jotta ne tukevat tavoitteita. Voidaan todeta, että asuntosijoittajalta vaaditaan taloususkomusten osalta positiivisuutta ajatuksissa omasta taloudesta sekä lisäksi asuntosijoittamisesta. Asuntosijoittajaksi ei kannata ryhtyä, jos tietoiset ja alitajuiset ajatukset ja uskomukset ovat ”En usko asuntosijoittamisen kannattavuuteen”, ”En usko onnistuvani löytämään hyviä sijoituskohteita” tai ”Taitoni tuskin riittävät asuntosijoittamiseen”. Uskomukset tulee muuttaa myös asuntosijoittamista koskien positiivisiksi, kuten ”Haluan oppia asuntosijoittamisesta”, ”Uskon menestyväni asuntosijoittajana ja selviäväni sen riskeistä” tai ”Uskon, että asuntosijoittaminen on paras sijoitusmuoto minulle”.

4.2 Tuloslaskelma ja tase asuntosijoittamisen näkökulmasta

Kun yhdistelen talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen teoriaa, voin päätellä, että asuntosijoittaja voi hyödyntää asuntosijoitustensa seurantaan oman talouden tuloslaskelman ja taseen täyttämässä ja seuraamisessa. Asuntosijoittaja siis poimii sijoitustoimintansa seurannasta tarvittavat luvut talouden suunnittelun aihealueen yhteydessä esitettyyn tuloslaskelmaan ja taseeseen. Seuraavaksi esittelen yhtymäkohdat asuntosalkun kirjanpidon ja oman talouden kirjanpidon välillä. Liitteenä olevassa tuloslaskelmassa ja taseessa asuntosijoittamiseen liittyvät erät on merkitty vihreällä värillä.

Kun tarkastelen tuloslaskelmaa asuntosijoittamisen näkökulmasta, voin todeta, että erityiset erät ovat vuokratulot ja asuntosijoittamisen kulut. Tuloslaskelman tuloissa näkyy asuntosijoittajan vuokratulot, joista vähennetään vastikkeet, sijoituslainojen korot ja muut asuntosijoittamisen kulut. Asuntosijoittajan tuloslaskelman menoissa puolestaan erityistä on sijoitusasunnon lainan lyhennys ja säästäminen sijoitustoiminnan varakassaan sekä sijoitustoimintaan. Myös esimerkiksi asuntosijoittamisen tiedon hankinnasta ja opiskelusta aiheutuvat kulut on erityisiä asuntosijoittamisen menoja.

Kun puolestaan tarkastelen tasetta asuntosijoittamisen näkökulmasta, voin todeta, että asuntosijoittaminen vaikuttaa varojen puolella merkittävästi sijoitusasuntojen arvona. Myös käteisvaroja eli sijoitustoiminnan varakassaa pitäisi kertyä asuntosijoittajan taseen varoihin. Velat puolella taas asuntosijoittaminen näkyy, kun käytetään velkavipua. Velan määrä on sitä suurempi mitä enemmän velkaa on käytetty sijoitusasuntoon. Taseen seurannassa asuntosijoittajan tulee kiinnittää erityistä huomiota varojen ja velkojen tasapainoon. Toisaalta velkavipu lisää oman pääoman tuottoa, mutta toisaalta kasvattaa riskiä. Kun asuntosijoitusten lainat pienenevät ajan mittaan tai kun sijoitusasuntojen arvot nousevat, asuntosijoittajan varallisuus eli varojen ja velkojen erotus kasvaa.

Tuloslaskelmaa seurataan taloudellisen tilan kartoittamiseksi, kuten talouden suunnittelun aihealueen yhteydessä esitin. Kartoittamisen jälkeen taloutta voi kehittää haluttuun suuntaan. Kartoittamisen jälkeen tuloslaskelmaa voi seurata oman tarpeen mukaisesti esimerkiksi kuukausittain tai vain silloin kuin omassa taloudessa esiintyy kehittämistarvetta.

4.3 Tavoitteet ja konkreettinen suunnitelma

Talouden suunnittelun luvussa esitin kirjallisuusselvityksen tuloksena tavoitteiden määrittämisen tärkeyden. Samat tavoitteet ohjaavat myös asuntosijoittamista. Asuntosijoittaminen on käytännön keino, jonka avulla voidaan kulkea kohti tavoitteita. Asuntosijoittajan tavoitteet ovat määräytyneet haaveiden pohjalta taloutta suunniteltaessa.

Jos tavoitteena on esimerkiksi taloudellinen riippumattomuus, voidaan laskea, kuinka paljon palkkatyöstä riippumattomia tuloja täytyisi saavuttaa, jotta eläminen olisi mahdollista ilman palkkatyötä. Sitten voidaan laskea, kuinka monta sijoitusasuntoa tarvitaan, ja suunnitella, kuinka pitkän ajanjakson vuokratulojen saavuttaminen vaatii sekä onko tämä kaikki mahdollista juuri omassa taloudessa. Toinen tavoite voisi esimerkiksi olla

lisätulojen saavuttaminen eläkepäiviä varten, jolloin voidaan pohtia riittäisikö yhden sijoitusasunnon hankinta tarvittaviin lisätuloihin ja kuinka kauan kyseisen vuokratuoton saavuttaminen vaatii aikaa. (Majasalmi 2012, 175 - 202.)

Majasalmen kirjassaan esittämien kassavirtalaskelmien mukaan voidaan päätellä, miten rahoitus vaikuttaa vuokratulojen kohdistumiseen. Sijoitusasunto voidaan rahoittaa omalla rahalla tai lainaralla. Kun asuntosijoittamisessa käytetään lainarahaa, vuokratuotto käytetään suurimmaksi osaksi lainan takaisinmaksuun, jolloin vuokralainen ikään kuin maksaa lainan asuntosijoittajan puolesta ja asuntosijoittajan varallisuus karttuu. Jos lainaa ei ole vaan koko asunto on rahoitettu omalla rahalla, tulee vuokratuotto suoraan lisätuloksi omaan talouteen. Tällöin asuntosijoitus tuottaa kuukausittaista lisätuloa sijoitetulle omalle pääomalle. Näiden väliä oman rahan ja lainarahan suhteen mukaan vuokratuotto kartuttaa sekä varallisuutta että tuottaa lisätuloja. (Majasalmi 2012, 148 - 149.)

Esittämäni teorian pohjalta voin päätellä, että asuntosijoittaminen sopii pitkäjänteiseen varallisuuden kartuttamiseen ja lisätulojen hankintaa, mutta ei suuriin pikavoittoihin. Tavoitteena voi siis olla esimerkiksi lyhemmät työpäivät elintasoja laskematta, vuoden sapattivapaa, matkustelu tai oman omistusasunnon lainan pois maksaminen mahdollisimman pian. Näihin kaikkiin tavoitteisiin vaaditaan säästöjä, realisoitavaa varallisuutta tai lisätuloja, joten asuntosijoittaminen voi olla keino päästä tavoitteisiin. Asuntosijoittamisessa voi oman strategiansa mukaan esimerkiksi tavoitella pieniä lisätuloja heti sijoituksen alusta saakka, tavoitella ensin varallisuuden kartuttamista ja vasta lainan maksun jälkeen nauttia kuukausittaisista lisätuloista. Strategiana voi myös olla varallisuuden kartuttaminen koko vuokratuotolla ja varallisuuden realisoiminen myymällä asunto, kun rahan tarve tulee eteen.

Taloudellisella riippumattomuudella tarkoitetaan riippumattomuutta palkkatyöstä ja että voisi elää sijoitustoiminnan tuloilla. Taloudellisen riippumattomuuden vaatima varallisuus riippuu omista elintasovaatimuksista, sijoitusten tuotoista sekä ajasta, jolla taloudellinen riippumattomuus on tarkoitus saavuttaa. (Majasalmi 2012, 108 - 109.) Jopa taloudellinen riippumattomuus, voi siis olla saavutettavissa asuntosijoittamisen avulla. Taloudellinen riippumattomuus asuntosijoittamisen avulla voi olla mahdollista saavuttaa, jos on paljon varallisuutta, jota sijoittaa tuottamaan vuokratuottoa tai jos elintasovaatimukset eivät ole liian korkeat tuloihin ja varallisuuteen nähden.

5 Opinnäytetyön toteutus ja arviointi

Työn tavoitteena oli luoda käytännöllinen, tiivis ja helppolukuinen opas yksityishenkilöille, jotka ovat kiinnostuneita sijoittamaan asuntoihin suunnitelmallisesti saavuttaakseen omat taloudelliset tavoitteensa. Opinnäytetyön keskeisimmät kysymykset ja tutkimusongelmat olivat seuraavat:

- 1) Mitä on talouden suunnittelu?
- 2) Mitä on asuntosijoittaminen?
- 3) Miten talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen keinoilla voi kehittää ja vaurastuttaa taloutta?

Kirjallisuusselvityksen avulla löysin vastaukset kysymyksiin ja sain tavoitteita vastaavan oppaan tuotettua. Seuraavissa luvuissa esittelen tarkemmin työn ja oppaan tuloksia ja tekemistä.

5.1 Opinnäytetyöprosessi

Opinnäytetyön tekeminen alkoi alustavan suunnitelman ja varsinaisen opinnäytetyösuunnitelman tekemisellä tammikuussa 2015. Opinnäytetyötä aloitettaessa minulle oli selkeää, minkälaisen oppaan haluan tehdä. Yksityishenkilön talousoppaan, joka opastaa talouden suunnittelussa ja tavoitteisiin pääsemisessä asuntosijoittamisen avulla. Opin-äytetyön toteutustavaksi sopi hyvin toiminnallinen opinnäytetyö ja tiedonhankinnan menetelmäksi kirjallisuusselvitys.

Toiminnallinen opinnäytetyö sisältää käytännön toteutuksen eli produktin sekä opinnäytetyöraportin. Toiminnallisen opinnäytetyön tekeminen alkaa aiheanalyysin ja työsuunnitelman tekemisestä. Seuraavia tuotoksia opinnäytetyön edetessä ovat kirjallisuuskatsaukset ja tekstiraakileet. Ensin valmistuu itse produkti ja lopuksi opinnäytetyöraportti, mutta näitä kirjoitetaan koko prosessin ajan rinnakkain. Huomattavaa kirjoittamisessa on produktin ja opinnäytetyöraportin välinen ero kielessä. Produktin tekstin tyyli sekä ulkoasuseikat valitaan kohderyhmälle sopivaksi. Opinnäytetyöraportissa kieli puolestaan on analyysoivaa, tietopohjalla perusteltua tekstiä, jossa käytetään aihepiirin käsitteistöä ja määritellään ne. Toiminnallisen opinnäytetyön tärkeitä työkaluja ovat työpäi-

väkirja ja muistiinpanot sekä prosessikirjoittaminen ja palautteen saaminen työn edessä. (Vilkkä & Airaksinen 2004, 19 - 23, 26, 65 - 70, 79, 129.)

Kirjallisuusselvityksen aloitin kartoittamalla, millaista materiaalia talouden suunnittelusta ja asuntosijoittamisesta löytyy kirjastosta ja internetistä. Perehdyin löytämäni materiaaliin ja erityisesti niihin kirjoihin ja sivustoihin, jotka tarjosivat parhaiten aihealueeseen soveltuvaa tietoa. Lähdeaineistoihin perehtyessäni ja lukemisprosessin jälkeen analysoin löytämäni tietoa. Pohdin, vastasivatko eri lähteiden tiedot toisiaan vai ilmeikö poikkeavuuksia, mitkä tiedot toistuvat useasti sekä olivatko lähteet luotettavia.

Sain teoriapohjaksi kasattua kirjallisuusselvityksen avulla oleellimmat tiedot talouden suunnittelusta ja asuntosijoittamisesta ja niiden yhdistämisestä. Käytin opinnäytetyön ja kirjallisuusselvityksen tekemisen apuna opinnäytetyöpäiväkirjaa ja muistiinpanoja. Kirjasin näiden työkalujen avulla tärkeitä tietoja eri lähteistä ja esiin nousseita ajatuksia matkan varrelta. Opinnäytetyöpäiväkirja ja muistiinpanot auttoivat sisäistämään teoriaa ja löytämään yhteneväisyydet ja eroavaisuudet eri lähteistä. Opinnäytetyöpäiväkirja oli suuri apu kirjallisuusselvityksen tulosten löytämisessä ja talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen aihealueiden yhdistämisessä. Teoriapohja tuki täysin Yksityishenkilön talousoppaan tekemistä, koska kirjallisuusselvityksen pohjalla oli koko ajan oppaan tarpeita vastaavan tiedon löytäminen.

Vaikeimmaksi koko opinnäytetyöprosessissa koin opinnäytetyöraportin teoriaosuuden kirjoittamisen alkuvaiheet. Kirjoittaminen alkoi tekstiraakileilla ja niiden jäsentelyllä kappaleiksi. Kappalejako ja sisällysluettelo muuttuivat useaan otteeseen kirjoittamisen aikana. Kun tekstiraakileita oli kertynyt ja kun olin uudelleen ja uudelleen kerrannut alkuperäistä suunnitelmaa ja sitä, mitä oikeastaan opinnäytetyöllä oli tarkoitus sanoa ja mitkä oli tutkimuksen tulokset, rakentui punainen lanka vihdoin katkeamattomaksi. Löysin myös oman kirjoitustyylini. Tämän työlään vaiheen jälkeen kirjoittaminen alkoi sujua vauhdikkaasti ja opinnäytetyön loppuun tekeminen tuntui mielekkäältä ja palkitsevalta. Myös aihealueen laajuus tuntui ajoittain hankalalta hallita kokonaisvaltaisesti ja alkuperäisiin rajauksia olisi ollut hyvä kerrata useammin, jotta kirjallisuuteen perehtyminen ei olisi paisunut liian laajaksi, niin kuin se ajoittain teki. Palautteen hyödyntämistä työn eri vaiheissa olisi ollut hyvä hyödyntää enemmän. Uskon, että se olisi myös helpottanut kirjoittamisen alkuvaiheita sekä työn laajuuden ja rajausten hahmottamista.

Kirjallisuusselvitys eteni suunnitelman mukaisissa vaiheissa, vaikka aikataulu venyikin. Vaiheisiin kuului tutkimusaiheen rajaaminen, materiaalin kartoittaminen, materiaaliin perehtyminen, materiaalin analysointi ja kirjallisuusselvityksen tulosten löytäminen. Opinnäytetyön tekeminen aloitettiin vuoden 2015 alussa. Alkuperäisen suunnitelman mukaan opinnäytetyö olisi valmistunut keväällä 2015. Aikataulua kuitenkin venytettiin loppuvuoteen 2015, koska opintojaksot veivät arvioitua enemmän aikaa keväällä. Opinnäytetyön valmistuminen vuodessa on kuitenkin tavanomainen aika, joten aikatauluun voi olla tyytyväinen.

5.2 Työn tulokset ja niiden luotettavuus

Työssä käyttämäni tietopohja perustuu kirjallisuusselvityksen tuloksiin. Ennen kirjallisuustutkimuksen tekemistä oletuksena oli, että talouden suunnittelu sisältää ainakin tulojen ja menojen seurantaa sekä säästämistä. Asuntosijoittamisen osalta oletuksena oli, että siihen liittyy paljon erityisosaamista asunnon ostamiseen ja vuokraamiseen liittyen. Asuntosijoittamisesta oman talouden kehittämisen keinona oletin, että se tarjoaa mahdollisuuksia lisätulojen hankintaan, mutta sisältää myös riskejä. Oma tieto aiheesta oli aluksi kovin vähäinen. Tarkoitus oli kirjallisuusselvityksen avulla saada yksityiskohtaiset vastaukset tutkimuskysymyksiin, jotta Asuntosijoittajan talousoppaaseen saataisi tiivistettyä kaikki oleelliset tiedot.

Kirjallisuusselvityksen pohjalta vastaukseksi kysymykseen, mitä on talouden suunnittelu, pystyin kokoamaan tiiviin määritelmän: Talouden suunnittelu tarkoittaa taloustaitojen ja taloususkomusten, tulojen ja menojen sekä varjojen ja velkojen kartoittamista ja ohjaamista kohti henkilökohtaisia tavoitteita.

Pääasiassa talouden suunnittelun tiedot eri lähteistä olivat hyvin yhdenmukaisia. Kaikessa talouden suunnittelun materiaalissa esiintyi tulojen ja menojen kartoittaminen sekä taloustaidoista erityisesti säästäminen, joka oli myös oletukseni. Varojen ja velkojen kartoittaminen painottui kirjoissa ja internetin lähteissä sitä esiintyi vähemmän. Yllättävänä tuloksena talouden suunnittelun useasta lähteestä nousi esiin psykologinen näkökulma, jossa kiinnitetään huomiota taloususkomuksiin. Lisäksi esiin nousi tavoitteellisuus kaiken talouden suunnittelun takana. Jonkin verran poikkeavuuksia tietojen yhdenmukaisuudessa kuitenkin löytyi ja huomasin sen aiheutuvan eri kohderyhmille suunnatusta materiaalista. Esimerkiksi velkaantuneille talouksille suunnatussa materiaalissa ei juuri ohjeistettu sijoittamisessa ja pääpaino asettui luonnollisesti säästämi-

seen, menojen karsintaan ja lainojen takaisinmaksuun. Sijoittajille suunnatussa materiaalissa puolestaan korostui lisätulojen ansaitseminen sekä säästäminen talouden turvaamiseksi ja sijoituksia varten.

Kirjallisuusselvityksen pohjalta sain vastauksen siihen, mitä asuntosijoittaminen on. Asuntosijoittaminen tosiaan sisälsi paljon erityisosaamista asunnon ostamiseen ja vuokraamiseen liittyen sekä lisätulomahdollisuuksia ja riskejä niin kuin oletinkin. Aihealueen laajuus kuitenkin aiheutti ongelmia. Tarkoitus oli saada asuntosijoittamisen perustiedot opasta varten, koska opas oli suunnattu aloittelijoille ja perustiedot tarvittiin, jotta asunto-sijoittamista voitiin esittää talouden suunnittelun keinona. Ongelmaksi muodostui, poimia vain oleellisin tieto todella laajasta aihealueesta. Tieto asuntosijoittamisesta oli myös yhdenmukaista ja pyrin nostamaan esiin useimmiten toistuneet asiat. Tärkeimpiä näistä olivat vuokratuotto, sijoitusasunnon valitsemiseen liittyvät tekijät, vuokraaminen, riskit sekä sijoitusten seuraaminen. Kirjallisuusselvityksen edetessä asuntosijoittamisen tärkeimmäksi alueeksi tätä opinnäytetyötä varten nousi sijoitusten seuraaminen. Tämä alue oli sellainen, jota en osannut odottaa opinnäytetyötä aloittaessani, mutta joka paljastui todella tärkeäksi talouden suunnittelun näkökulmaa ajatellen.

Myös vastaus kolmanteen kysymykseen eli, miten asuntosijoittamisella voi kehittää ja vaurastuttaa taloutta, löytyi vastaus kirjallisuusselvityksestä. Vastaus on oikeastaan yhteenvedo talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen aihealueista. Keinoiksi nousi uskomusten kartoittaminen ja ohjaaminen positiivisiksi, erityisesti asuntosijoitustaitojen opiskelu ja käytännön harjoittaminen, erityisesti vuokratulojen ja asuntosijoittamiseen liittyvien menojen kartoittaminen ja seuraaminen, erityisesti sijoitusasuntoihin sitoutuneen varallisuuden ja velkojen kartoittaminen ja seuraaminen. Näiden keinojen avulla pyritään pääsemään asuntosijoittamisen konkreettisiksi muokattuihin tavoitteisiin.

Kirjallisuusselvityksen avulla sain tarvittavat vastaukset tutkimuskysymyksiin ja tiedot Yksityishenkilön talousopasta varten. Oppaan kirjoitin kirjallisuusselvityksen tekemisen ja opinnäytetyön raporttiosuuden kirjoittamisen jälkeen. Oppaan kirjoittaminen tuntui raportin tiivistämiseltä yhteenvedoksi. Oppaan kirjoittaminen oli helpoin osuus, koska olin tehnyt raportin tiiviisti opasta silmällä pitäen. Haasteellista oli saada suuri määrä tietoa tavoitteen mukaiseen tiiviiseen pakettiin. Produktin toteuttamisessa tärkeintä oli asiasisältö, joka koottiin kirjallisuusselvityksen tulosten pohjalta. Alkuperäiseen suunnitelmassani pohdin myös perehtymistä oppaan tekemisen ja ulkoasun toteuttamisen

teoriapohjaan, mutta työn laajuuden vuoksi rajasin sen pois ja keskityin oppaassa asia-sisältöön ja sen esittämiseen tiivistä ja ymmärrettävästi.

Löysin opinnäytetyön aiheeseen liittyvät tiedot kirjallisuusselvityksen avulla ja sisäistin tiedot niin että onnistuin yhdistämään asuntosijoittamisen talouden suunnittelun keinoksi. Käytännössä muokkasin jo olemassa olevaa tietoa uuteen muotoon. Vaikka tietoa on paljon saatavilla niin talouden suunnittelusta kuin asuntosijoittamisestakin erottuu tämä työ juuri kahden aihealueen yhdistämisellä.

Kirjallisuusselvityksessä on käytetty luotettavia lähteitä talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen ammattilaisilta. Kirjallisuustutkimus on laajuudeltaan riittävä luotettavan tuloksen saamiseksi. Tämä johtopäätös voidaan tehdä, koska lähdeaineistot tukivat toinen toisensa väitteitä. Lähdeaineistojen tiedot myös alkoivat toistaa itseään, joten voidaan olettaa, että laajempi kirjallisuuden tutkiminen ei olisi tuonut uutta tietoa vaan se olisi tuottanut saman tuloksen.

5.3 Opinnäytetyön arviointi

Kaiken kaikkiaan voin katsoa opinnäytetyön onnistuneen hyvin, koska sain tulokset asetettuihin kysymyksiin ja lopputulos vastaa asetettuja tavoitteita. Toiminnallinen opinnäytetyö sopi toteutustavaksi hyvin ja kirjallisuusselvityksellä sain luotettavat vastaukset asetettuihin kysymyksiin. Kuitenkin työn tulokset ja tavoitteiden saavuttaminen kertoo opinnäytetyön onnistuneisuudesta vain osan totuudesta. Todellinen onnistuneisuus voitaisi arvioida tutkimalla oppaan hyötyjä kohderyhmälle. Jos työ olisi ollut laajempi, olisikin ollut mielenkiintoista tutkia oppaan kohderyhmälle suunnatulla kyselytutkimuksella, mitä tietoja kohderyhmä erityisesti kyseisistä aihealueista kaipaa ja vastaa-ko oppaan tiedot niitä. Tämän opinnäytetyön puitteissa se ei kuitenkaan ollut mahdollista.

Huomioitavaa opinnäytetyön onnistuneisuuden arvioinnissa on myös se, että opasta ei julkaista näillä näkymin kuin opinnäytetyön julkaisun yhteydessä, joten kohderyhmä löytää tuotoksen vain omalla aktiivisuudella. Opinnäytetyön onnistuneisuutta olisi lisännyt huomattavasti sen laajempi julkaistavuus, jolloin tuotettu tieto palvelisi entistä paremmin kohde-ryhmää. Tulevaisuudessa tuotoksen julkaisumahdollisuuksia voidaan kuitenkin selvittää.

Omasta ammatillisesta näkökulmasta opinnäytetyön onnistuneisuutta ajatellen opinnäytetyön tekeminen kehitti prosessityöskentelytaitojani ja näkemystäni kiinnostavista aihe-alueista tavoitteiden mukaisesti. Työelämän ja ammattialan näkökulmasta ajateltuna tämän opinnäytetyön voidaan katsoa olevan jatkumoa muulle talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen aihealueiden kirjallisuudelle ja tutkimuksille. Tämän opinnäytetyön tarjoama tieto on merkityksellistä kohderyhmälle juuri näiden kahden aihealueen yhdistelmän ja niiden muodostaman kokonaisuuden ansiosta. Myös pankkien työntekijät ja kiinteistönvälittäjät voivat tarjota lisäarvoa asiakkailleen tämän kaltaisella informaatiolla, joka haastaa ihmisiä kehittämään omaa taloutta.

Yhteiskunnallisesta näkökulmasta katsottuna tämän opinnäytetyön voidaan katsoa tarjoavan jatkumoa taloustaitojen yhteiskuntavastuulliselle kehittämistyölle. Tällaista talous-taitojen kehittämistyötä tehdään esimerkiksi kouluissa lapsille opettamalla entistä enemmän taloustaitojen oppiainetta tai esimerkiksi pankkien toimiessa aktiivisina kouluttajina nuorille suunnatussa taloustaitojen opettamisessa. Aikuisille suunnattua taloustaitojen kehittämistä tarjoaa esimerkiksi erilaiset yksityiset palveluntuottajat ja yhteisöt kuten Marttaliitto ja Kuluttajaliitto. Opinnäytetyön materiaali tukee tietouden lisäämistä talous-taidoista, joihin tässä työssä lukeutuu muiden taloustaitojen lisäksi asuntosijoittaminen.

Lähteet

Asuntosijoitusopas 2014. Tuotto- ja rahoituslaskuri.

[Http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html](http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html). Luettu 1.11.2015.

Danske Bank Group 2010. Opettajan opas. Johdanto.

[Http://www.talousosaaminen.fi/introduction.aspx?top=3&sub=2_1&lang=fi](http://www.talousosaaminen.fi/introduction.aspx?top=3&sub=2_1&lang=fi). Luettu 24.9.2015.

Danske Bank Group 2010. Opettajan opas. Case tapaukset.

[Http://www.talousosaaminen.fi/cases.aspx?top=3&sub=2_2&lang=fi](http://www.talousosaaminen.fi/cases.aspx?top=3&sub=2_2&lang=fi). Luettu 24.9.2015.

Havia, Pasi & Lappalainen, Ville & Rinta-Loppi, Antti 2014. Erilainen ote omaan talouteen. Vapaus, onni ja hyvä elämä. Talentum Media Oy.

Kuluttajaliitto 2015. Kuluttajan talous. Raha-asiat ja niiden hoito.

[Http://www.kuluttajaliitto.fi/teemat/kuluttajan_talous/raha-asiat_ja_niiden_hoito](http://www.kuluttajaliitto.fi/teemat/kuluttajan_talous/raha-asiat_ja_niiden_hoito). Luettu 8.9.2015.

Kuluttajaliitto 2015. Kuluttajan talous. Raha-asiat ja niiden hoito. Miten talous tasapainoon? [Http://www.kuluttajaliitto.fi/teemat/kuluttajan_talous/raha-asiat_ja_niiden_hoito/miten_talous_tasapainoon](http://www.kuluttajaliitto.fi/teemat/kuluttajan_talous/raha-asiat_ja_niiden_hoito/miten_talous_tasapainoon). Luettu 23.9.2015.

Lindström, Lasse 2012. Asuntosijoittamisen epävarmuustekijöiden hallinta. Opinnäytetyö. Myyntityön koulutusohjelma. Turun ammattikorkeakoulu.

https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/51496/Lasse_Lindstrom.pdf?sequence=1. Luettu 3.3.2015.

Majasalmi, Terhi 2012. Totuus taloudestasi. Talentum Media Oy.

Marttaliitto 2015. Rahat. [Http://www.martat.fi/rahat/](http://www.martat.fi/rahat/). Luettu 8.9.2015.

Marttaliitto 2015. Rahat. Talouden suunnittelu. [Http://www.martat.fi/rahat/talouden-suunnittelu/](http://www.martat.fi/rahat/talouden-suunnittelu/). Luettu 23.9.2015.

Neuvonen, Henri 2015. Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Päivitetty 13.1.2015. [Http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/](http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/). Luettu 1.11.2015.

Neuvonen, Henri 2014. Vinkkejä sijoituslainan neuvotteluun pankissa. Päivitetty 5.8.2014. [Http://www.sijoitusasunnot.com/vinkkeja-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/](http://www.sijoitusasunnot.com/vinkkeja-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/). Luettu 1.11.2015.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy.

Orava, Joonas & Turunen Olli 2012. Missä varallisuutesi piilee?

[Http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2012/06/10/23](http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2012/06/10/23). Luettu 18.10.2015.

Orava, Joonas & Turunen Olli 2012. Sijoitusasunnon ostaminen, osa 4/4: Neuvottelut ja kaupanteko. [Http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2012/01/22/13](http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2012/01/22/13). Luettu 18.10.2015.

Suomen vuokranantajat 2015. Miksi sijoittaa asuntoihin?

[Http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa/](http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa/). Luettu 1.11.2015.

Suomen vuokranantajat 2015. Asuntosijoittajan opas.

[Http://issuu.com/vuokranantajat/docs/asuntosijoittajan_opas_105231f0d85804](http://issuu.com/vuokranantajat/docs/asuntosijoittajan_opas_105231f0d85804). Luettu 8.9.2015.

Sjögren, Mikko 2013. Tunne taloutesi - Tunnetaloutesi. Salaisuus rahan käytöstä, jota sinun ei haluta tietävän. Valmennusyritys Varapuu.

Tilastokeskus 2015. Kotitalouksien velkaantumisasaste kohosi 123,2 prosenttiin vuoden 2015 toisella neljänneksellä. [Http://www.stat.fi/til/rtp/2015/02/rtp_2015_02_2015-09-30_tie_001_fi.html](http://www.stat.fi/til/rtp/2015/02/rtp_2015_02_2015-09-30_tie_001_fi.html). Luettu 18.10.2015.

Tolonen, Laura 2014. Peruskoulu valmistautuu petraamaan taloustaitojen opettamisessa – "Pienetkin tajuaisivat rahan arvon". Yle Uutiset. Päivitetty 22.9.2014.

[Http://yle.fi/uutiset/peruskoulu_valmistautuu_petraamaan_taloustaitojen_opettamisessa__pienetkin_tajuaisivat_rahan_arvon/7485478](http://yle.fi/uutiset/peruskoulu_valmistautuu_petraamaan_taloustaitojen_opettamisessa__pienetkin_tajuaisivat_rahan_arvon/7485478). Luettu 24.9.2015.

Varapuu 2015. 29 Todistetusti toimivaa tapaa tehdä rahaa.

[Http://www.varapuu.fi/lp/materiaalit/29-tapaa.pdf](http://www.varapuu.fi/lp/materiaalit/29-tapaa.pdf). Luettu 1.11.2015.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2004. Toiminnallinen opinnäytetyö. Kustannusosakehtiö Tammi, Helsinki.

Vuokraturva 2015. Tietopankit. Asunnon vuokrauksen käsikirja. Asuntosijoittaminen.

[Http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#asuntosijoittaminen](http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#asuntosijoittaminen). Luettu 1.11.2015.

Yhteishyvä 2014. Talous. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon.

[Https://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/0218010-368267](https://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/0218010-368267). Luettu 1.11.2015.

Yksityishenkilön talousopas

Talouden suunnittelua asuntosijoittamisen keinoin



Jenni Haapatalo

Yksityishenkilön talousopas

Talouden suunnittelua asuntosijoittamisen keinoin

Tiedot pohjautuvat Jenni Haapatalon Metropolia Ammattikorkeakouluun tekemään opinnäytetyöhön.



Sisällys

1	Johdanto	1
2	Taloususkomukset	1
3	Taloustaidot	2
4	Asuntosijoittaminen	4
5	Taloudelliset tavoitteet	6
6	Talouden ja asuntosijoitusten seuranta	7
7	Talouden suunnittelun vinkit asuntosijoittajalle	10

Liitteet

Liite 1. Tuloslaskelma

Liite 2. Tase

1 Johdanto

Miten suunnitellaan omaa taloutta? Miten sijoitetaan asuntoihin? Mitä talouden suunnittelussa on otettava huomioon, kun asuntosijoittamista käytetään keinona kohti tavoitteita? Miten hallitaan talouden suunnittelun ja asuntosijoittamisen kokonaisuutta? Asuntosijoittajan talousopas on kattava ja tiivis paketti talouden suunnittelusta ja vaurastuttamisesta asuntosijoittamisen avulla. Tämä opas on siis tarkoitettu ensisijaisesti henkilöille, jotka ovat kiinnostuneet oman talouden suunnittelusta ja kehittämisestä asuntosijoittamisen avulla.

Talouden suunnittelu tarkoittaa taloususkomusten ja taloustaitojen, tulojen ja menojen sekä varojen ja velkojen kartoittamista ja ohjaamista kohti henkilökohtaisia tavoitteita. Asuntosijoittaminen tarkoittaa asunnon ostamista ja vuokraamista tavoitteena saavuttaa vuokratuottoja. Vuokratuotoilla voidaan kerryttää varallisuutta ja saada lisätuloja. Tässä oppaassa esitetään tärkeimmät neuvot talouden suunnitteluun ja asuntosijoittamiseen.

2 Taloususkomukset

Ajatukset ja uskomukset ohjaavat toimintaamme. Positiiviset taloususkomukset tukevat tavoitteisiin pääsemistä. Negatiiviset taloususkomukset puolestaan voivat estää tai jarruttaa tavoitteisiin pääsemistä. Jos esimerkiksi unelmana ja tavoitteena on saavuttaa lisää varallisuutta, mutta syvimmat uskomukset ovat, että rahat eivät koskaan riitä varallisuuden keräämiseen, ohjautuu toiminta helposti uskomusten mukaisesti. Näin rahat kulutetaan eikä niitä tosiaan riitä varallisuuden kartuttamiseen.

Ensimmäinen askel talouden suunnittelussa onkin kartoittaa omat taloususkomukset. On kysyttävä itseltänsä, mitä ajatuksia ja uskomuksia minulla on rahasta ja omasta taloudestani. Kun ajatukset on kartoitettu, voidaan huomata ovatko ne positiivisia vai negatiivisia omien tavoitteiden kannalta. Taloususkomuksia ohjataan haluttuun suuntaan ajatusmaailmaa työstämällä.

3 Taloustaidot

Taloustaidot ovat käytännön taitoja rahankäytössä ja talouden hoidossa. Taloustaidot ovat elämän aikana opittuja taitoja ja usein niin itsestäänselviä, ettei niiden olemassaoloa edes huomaa. Taloustaitoja voi opetella lisää ja kehittää entisestään. Taloustaidot jakautuvat rahan ansaitsemiseen ja rahan käyttöön liittyviin taitoihin.

Kyky säästää ja hallita menoja

Kyky säästää on tärkeä taloustaito. Säästäminen tarkoittaa toisaalta rahan siirtämistä säästöön ja toisaalta säästeliäistä tapaa kuluttajavalinnoissa. Tärkeintä rahan siirtämisessä säästöön on, että maksaa säästösumman ensimmäisenä itsellensä. Näin raha tulee varmemmin säästettyä eikä se katoa kulutukseen. Säästösumma voi olla ainakin 10 prosenttia bruttotuloista, jolloin summa vaihtelee tulojen määrän mukaan. Jos 10 prosentin säästösumma ei ole alkuun mahdollinen, voi aloittaa pienemmästä ja tavoitella ainakin 10 prosentin summaa.

Säästämisen ensimmäisenä tavoitteena on kartuttaa varakassa. Varakassa turvaa omaa taloutta yllättäviä tilanteita, kuten työttömyyttä tai sairastumista varten. Varakassaan säästettävä summa vastaa kuuden kuukauden menoja. Näin voit laskea, kuinka moneksi kuukaudeksi varakassasi riittää:

$$\text{Rahan riittävyys} = \frac{\text{varakassa}}{\text{kuukausittaiset kulut}}$$

Kuluttajataidoilla tarkoitetaan kykyä tehdä kannattavia kulutusvalintoja. Kuluttajataidot liittyvät säästämiseen siten, että järkevillä kulutusvalinnoilla voidaan pienentää menoja ja näin säästää rahaa. Koska rahaa on rajallisesti, on oltava säästeliäs oman taloutensa rajoissa. Tarpeet osoittavat pakolliset kulutuskohteet. Näihin lukeutuu esimerkiksi ruoka. Halut puolestaan osoittavat muut kulutuskohteet. Näihin lukeutuu esimerkiksi uusin älypuhelinmalli. Tarpeisiin ja haluihin pohjautuvat kulutuskohteet voivat helposti sekoittua. Kulutusvalintoja tehdessä onkin hyvä pohtia, onko tämä todella tarpeellinen, varsinkin jos kyseessä on kallis kulutustuote. Kaikkia kulutusvalintoja tehdessä voidaan myös erilaisia tuotevaihtoehtoja vertailla ja valinta hinnan ja laadun suhteelta paras tuote.

Säästämisen ja kuluttajataitojen alueeseen liittyy myös lainan ottaminen. Lainan ottaminen voi olla kulutusluotto, luottokortti tai osamaksu. Lainan ottaminen voi korvata säästämisen siten, että ostaminen tapahtuu ensin ja "säästäminen" jälkeenpäin lainan takaisin maksuna. Lainan ottamisessa on kuitenkin huomattavia ongelmia. Ensinnäkin lainasta aiheutuu kustannuksia ja toiseksi kuukausierien takaisinmaksu voi koitua ongelmaksi varsinkin, jos lainoja on useita tai laina on suuri. Kuluttajataitoihin lukeutuu kyky vertailla tuotteen todellisia kustannuksia, kun tuote rahoitetaan lainalla. Vertailun pohjalta voidaan tehdä järkeviä kulutusvalintoja. Pääsäännön mukaan lainaa on vältettävä. Järkevintä on säästää ensin. Tällöin myös tuotteen tarpeellisuutta tulee pohdittua tarkemmin. Lainan ottaminen voi olla myös järkevää, esimerkiksi jos lainaa käytetään velkavipuna sijoitustoiminnassa. Tätä asiaa esitellään tarkemmin asuntosijoittamisen yhteydessä.

Kyky ansaita rahaa ja sijoittaa

Rahan ansaintakyky tarkoittaa sellaisia taitoja, joilla voi tienata rahaa. Oma ammattitaito, sen pitäminen ajan tasalla ja kehittäminen on omasta ansaintakyvystä huolehtimisesta. Myös uusien mahdollisten tulonlähteiden löytäminen, huomaaminen ja keksiminen ovat rahan ansaintakyvyn keinoja.

Rahan ansaintakykyyn sisältyy myös kyky sijoittaa. Sijoittamisella tarkoitetaan, että omaa pääomaa, esimerkiksi säästettyä rahaa, sijoitetaan kohteeseen, joka tuottaa lisää rahaa. Sijoituskohteita on paljon erilaisia. Tässä oppaassa esitellään ainoastaan asuntosijoittamista eikä sitä verrata muihin sijoitusmuotoihin.

4 Asuntosijoittaminen

Vuokratuotto

Kun talouden suunnittelun ja kehittämisen keinoin lukeutuu asuntosijoittaminen, vaaditaan paljon erityisiä taloustaitoja. Asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoitusasunnon ostamista tarkoituksena saavuttaa vuokratuottoa. Vuokratuotto on prosenttiluku, joka kertoo, kuinka paljon sijoitettu pääoma tuottaa vuosittain. Vuokratuotto lasketaan seuraavasti:

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Suoraan vuokratuoton laskentakaavaa katsomalla, voidaan todeta, että vuokratuottoon vaikuttaa vuokran ja hoitovastikkeen suuruus, asunnon hinta, remonttikulut sekä varainsiirtovero. Näitä tekijöitä onkin hyvä huomioida sijoitusasuntoa valittaessa. Ensimmäisenä sijoitusasunnon valinnassa asetetaan tuotto-odotus. Sitten sijoitusasunnon valintaa tehdään pitkälti laskimen avulla.

Sijainti

Ennen sijoitusasunnon ostamista päätetään, miltä alueelta sijoitusasunto ostetaan. Sijoitusasunto pyritään valitsemaan alueelta, jossa odotukset vuokratuotosta ja arvonnoususta toteutuvat mahdollisimman hyvin. Kaupungin väestön rakenteeseen on syytä tutustua, koska se kertoo kaupungin vetovoimaisuudesta. Sijoitusasunto kannattaa valita kasvavalta alueelta, koska kasvavilla alueilla voi odottaa asunnolle arvonnousua, hyvää vuokratasoa ja vuokrattavuutta. Myös alueen suurten yritysten ja koulujen tulevaisuudennäkymät on hyvä ottaa huomioon, koska ne vaikuttavat alueen väestön rakenteeseen tulevaisuudessa. Asunnon etäisyys erilaisista palveluista on hyvä huomioida. Paikallistuntemus on arvokasta sijaintia mietittäessä.

Koko

Alueen valinnan jälkeen päätetään, minkälainen asunto valitaan sijoitusasunnoksi. Yleensä järkevintä on valita pieni yksiö tai kaksio. Yksiöt ja kaksiot soveltuvat sijoitusasunnoiksi, koska kulut ovat pienissä asunnoissa pienet ja koska pienten vuokra-asuntojen kysyntä on suurta. Asuntoyhtiöksi kuitenkin kannattaa valita mieluummin iso kuin pieni, koska isoissa yhtiössä kulut yksittäistä asuntoa kohden saadaan yleensä pidettyä matalampina.

Kunto

Sijoitusasunnon valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota asunnon ja taloyhtiön kuntoon ja remointi tarpeeseen. Asunnon remointinnissa kyse on pintaremontoinnista, joissa kulut saa pidettyä maltillisina. Vuokra-asunnon kunnoksi riittää peruskuntoinen. Pääsääntöisesti asunnon remointi ylelliseksi ei paranna sijoituksen tuottoa, koska remointiin sijoitettu pääoma ei kasvata vuokratuottoa niin huomattavasti. Huonokuntoisen asunnon remointi peruskuntoiseksi maltillisilla kustannuksilla kuitenkin parantaa asunnon kysyntää vuokramarkkinoilla ja nostaa hieman vuokran määrää.

Taloyhtiön remonteista on syytä tietää perusasioita. Suuria remontteja on etenkin ns. putkiremontit eli linjasaneeraukset, jotka voivat vaihdella laajuudeltaan hyvin paljon. Myös hissien kunnostukset tai rakentamiset, talon ulkopintojen (seinät ja katot) kunnostus sekä ikkunoiden ja parvekkeiden uusiminen ja kunnostus ovat suuria sijoituskohteen valinnassa huomioon otettavia remontteja. Itselle kannattaa hankkia erilaisten remonttien suuntaa antavat kustannukset, jotta osaa arvioida remonttien vaikutusta asutussijoituksen kannattavuuteen. Tietoa taloyhtiön tulossa olevista remonteista saa yhtiön kunnossapitotarveselvityksestä, taloyhtiön isännöitsijältä ja hallituksen puheenjohtajalta.

Rahoitus ja ostaminen

Ennen kuin sijoitusasuntoa päästään ostamaan tulee selvittää, miten sijoitusasunto rahoitetaan. Rahoittamiseen voi käyttää omaa pääomaa ja/tai vierasta pääomaa eli lainaa. Useimmiten lainaa saa pankista 70 prosenttia asunnon hinnasta ja loput 30 prosenttia tulee rahoittaa itse. Myös 100 prosentin velka on mahdollinen, jos 30 prosenttia voidaan taata muulla omaisuudella, esimerkiksi toisella sijoitusasunnolla. Kun sijoitusasunnon rahoitukseen käytetään velkaa, puhutaan velkavivusta. Velkavipu kasvattaa sijoitukseen käytetyn oman pääoman tuottoa, mutta toisaalta se lisää riskejä liittyen lainan korkojen nousemiseen ja asunnon hinnan laskemiseen. Oman pääoman tuotto on sitä parempi mitä enemmän velkavipua on käytetty, mutta riskit ovat myös sitä suuremmat mitä enemmän velkaa on.

Kun sijoitusasunnon valintaan liittyvät kriteerit ja tuotto-odotukset täyttävä kohde löytyy ja laina on neuvoteltu pankista valmiiksi, tehdään sijoitusasunnosta tarjous ja lopulta kaupat. Tarjoushinta pidetään niissä rajoissa, joissa se täyttää tuotto-odotukseen liittyvät vaatimukset. Kauppojen yhteydessä maksetaan varainsiirtovero.

Vuokraaminen

Kun sijoitusasunto on hankittu, laitetaan se vuokralle. Vuokraaminen etenee vuokrailmoituksen tekemisellä. Jo vuokrailmoituksessa asuntoa koitetaan kohdentaa halutulle kohderyhmälle. Vuokralaisen valinnassa vuokralaisehdokasta haastatellaan, tarkistetaan luottotiedot ja selvitetään maksukykyä. Sopivan vuokralaisen kanssa tehdään perusteellinen vuokrasopimus. Hyvin tehdyllä vuokrasopimuksella voi estää ongelmien syntymistä. Vuokralaissuhteesta huolehditaan ja vuokratasoa päivitetään.

Riskit

Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä, niin kuin sijoittamiseen aina. Hintariskissä asuntojen hintataso laskee merkittävästi. Korkoriskissä asuntolainojen korot nousevat merkittävästi. Tyhjiä kuukausien riskissä asuntoon ei löydykään vuokralaista tai asuntoa ei voikaan vuokrata. Vuokralaisriskissä vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun tai tekee vahinkoa asunnolle. Vuokratatoriskissä alueellinen vuokrataso laskee merkittävästi. Vastikeriskissä taas taloyhtiön vastikkeet nousevat merkittävästi. Remonttiriskissä taloyhtiöön tulee odotettua pidempi tai kalliimpi remontti. Veroriskissä esimerkiksi pääomatulojen verotusta ja varainsiirtoveroa nostetaan. Riskejä on paljon, mutta niihin voi varautua huolellisuudella ja kehittämällä omaa tietoutta asuntosijoittamisesta.

5 Taloudelliset tavoitteet

Talouden suunnittelun ja kehittämisen kohteena ovat aina omat henkilökohtaiset tavoitteet. Kun taloudellisia tavoitteita asetetaan, asetetaan tavoitteet oikeastaan koko elämälle. Erilaiset elämän unelmat vaativat toteutuakseen taloudellisia toimia. Unelmana voi olla vaikka matkustelu tai mahdollisuus tehdä lyhempiä työpäiviä. Tällaisten unelmien saavuttaminen voi vaatia säästämistä ja lisätulojen hankintaa, jotta olisi varaa matkustaa ulkomaille tai rahoittaa elämistä palkkatulojen sijaan muilla tuloilla.

Unelmien asettaminen numeeriseen muotoon auttaa selvittämään, minkälaisia toimia unelmat käytännössä vaativat taloudelta ja mitkä ovat konkreettiset tavoitteet. Tämän oppaan liitteenä olevaa tuloslaskelmaa voi käyttää budjettina. Kun siihen täyttää unelmien elämän luvut ja vertaa niitä talouden todellisiin lukuihin, voi huomata, mitä osia omassa taloudessa tulee muuttaa. Erityisesti jos taloudellisiksi tavoitteiksi muodostuu säästäminen pitkälle tulevaisuuteen, varallisuuden kasvattaminen tai lisätulojen hankkiminen, voi asuntosijoittaminen olla keino tavoitteisiin pääsemiseksi.

6 Talouden ja asuntosijoitusten seuranta

Kun omat taloususkomukset, taloustaidot, asuntosijoitustaidot ja tavoitteet on selvitetty ja toimintaa kehitetty, seurataan omaa taloutta ja asuntosijoituksia. Tuloslaskelmasta ja taseesta saa kokonaiskuvan koko taloudesta ja asuntosijoitusten erityisistä eristä. Asuntosijoitusten seurannassa taas ilmenevät yksityiskohtaiset asuntosijoittamisen erät ja tunnusluvut.

Tuloslaskelma ja tase

Tämän oppaan liitteenä on tuloslaskelma ja tase, jota voi käyttää oman talouden suunnittelussa ja kehittämisessä.

Tuloslaskelmaan kirjataan oman talouden tulot ja menot. Tulot asettavat rajat kuluttamiselle ja tuloslaskelman tuloksen tulisi aina olla ylijäämäinen. Tulosta voi parantaa joko lisäämällä tuloja tai karsimalla menoja taloustaitojen avulla. Asuntosijoittajan tuloslaskelmassa erityinen kohta on vuokratulot ja siihen liittyvät menot. Asuntosijoittajan kannattaa perehtyä vuokratulojen verotukseen ja vuokratuloista tehtäviin vähennyksiin, joista Verohallinto tarjoaa kattavasti tietoa. Tuloslaskelma täytetään vähintään oman tilanteen kartoittamiseksi ja silloin, kun oman talouden suuntaa halutaan muuttaa tai kehittää. Muutoin tuloslaskelmaa voi täyttää omien tarpeiden mukaisesti jopa aina kuukausittain.

Taseeseen kirjataan oman talouden varat ja velat. Varallisuuden tulisi aina olla positiivinen luku. Muussa tapauksessa velkaa on enemmän kuin varoja. Asuntosijoittajan taseessa erityinen kohta on varojen puolella sijoitusasuntojen arvot ja varakassaksi kerätyt käteisvarat. Velkojen puolella taas näkyy asuntosijoituksiin käytetyt sijoituslainat. Myös tase täytetään vähintään oman tilanteen kartoittamiseksi ja silloin, kun oman talouden suuntaa halutaan muuttaa tai kehittää. Muutoin tasetta voi täyttää omien tarpeiden mukaisesti esimerkiksi puolivuositain tai vuosittain.

Kassavirta ja tase

Asuntosijoittaminen on pitkän aikavälin sijoittamista. Asuntosijoittaminen vaatii seuranta, vaikka aktiivisia toimia ei nopealla temmolla tapahtuisikaan. Yksittäisen sijoitus-asunnon sekä koko asuntosalkun osalta seurataan kuukausittain sijoituksen kassavirtaa, joka muodostuu seuraavasti:

Vuokra	xxx €
- Hoitovastike	xxx €
- Korot	xxx €
<u>- Muut vuokratuottoihin liittyvät kulut</u>	<u>xxx €</u>
Tulos	xxx €
<u>- Verot 30 %</u>	<u>xxx €</u>
Nettotulos	xxx €
<u>- Lainan lyhennys</u>	<u>xxx €</u>
Kassavirta	xxx €

Näitä lukuja seuraamalla tulee samalla tarkistaneeksi, että vuokra on saatu ja kulut maksettu ajallaan. Samoja lukuja kirjataan myös koko talouden tuloslaskelmaan, joka löytyy oppaan liitteenä. Lisäksi puolivuositain tai vuosittain seurataan yksittäisestä asunnosta ja koko asuntosalkusta tasetta eli varojen ja velan määrää. Tase on tämän oppaan liitteenä.

Tunnusluvut

Kassavirran ja taseen lisäksi koko asuntositoutussalkulle lasketaan erilaisia tunnuslukuja ja varallisuuden kehittymisen, kannattavuuden ja riskien seuraamiseksi. Näitä lukuja ovat vuokratuotto, oman pääoman tuotto ja kriittinen piste eli korkotas, jolla vuokratulo - vastikkeet - korot = 0. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

$$\text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

$$\text{Kriittinen piste} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike})}{\text{jäljellä olevan lainan määrä}} \times 100$$

$$\text{Oman pääoman tuotto} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{korko})}{\text{omarahoitussuus}} \times 100$$

7 Talouden suunnittelun vinkit asuntosijoittajalle

Oman talouden suunnittelu ja kehittäminen on keino oman elämän kehittämiseksi ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntosijoittamista puolestaan voi käyttää talouden suunnittelun ja kehittämisen keinona. Tässä on vielä vinkkejä talouden suunnitteluun ja asuntosijoittamiseen.

- 1) Muokkaa ajatukset ja uskomukset itsestäsi rahan käyttäjänä ja asuntosijoittajana positiivisiksi.
- 2) Kehitä taitojasi talouden hoidossa ja asuntosijoittamisessa. Opiskele ja kehitä käytännön taitoja.
- 3) Löydä tavoitteet haaveistasi ja muista, että talouden suunnittelun keinot ja asuntosijoittaminen palvelee sinua tavoitteiden saavuttamisessa.
- 4) Tee tavoitteista konkreettisia.
- 5) Täytä tuloslaskelma ja tase tilanteesi kartoittamiseksi ja jatka niiden täyttämistä tarpeen mukaan.
- 6) Valitse asunto huolellisesti laskinta käyttäen. Ota huomioon vuokratuotto, sijainti sekä asunnon ja taloyhtiön koko ja kunto. Selvitä rahoitus valmiiksi.
- 7) Valitse vuokralainen ja tee vuokrasopimus huolellisesti. Tarkista vuokralaisen luottotiedot ja maksukyky.
- 8) Seuraa asuntosijoitustesi kassavirtoja ja tuottoja sekä varallisuuden kertymistä ja velkojen takaisinmaksun kehitystä. Laske tunnusluvut sijoitustesi tuottavuuden ja riskien kartoittamiseksi.
- 9) Hyödynnä velkavipua ja asuntojen arvonnousua asuntosalkun kasvattamisessa.
- 10) Ota huomioon asuntosijoittamisen riskit ja varaudu niihin parhaasi mukaan.

Tuloslaskelma

Tulot

Palkkatulot	
Yrittäjätulot	
Eläkkeet	
Etuudet ja tuet	
Muut tulot	
Vuokratulot	
	Vastikkeet
	Sijoituslainojen korot
	Muut vuokratuloihin liittyvät kulut
Tulot yhteensä	

Menot

Rahaa säästöön ja sijoituksiin kuukausittain	
Sijoituslainojen lainan lyhennys (ei korkoa)	
Lainanhoitokulut: Oma asunto	
Yhtiövastike	
Vuokra	
Kotivakuutus	
Sähkölasku	
Vesilasku	
Lämmitys	
Verot (esim. kiinteistö)	
Muut vakuutukset	
Ruoka	
Puhelinlasku	
Lainanhoitokulut: Ajoneuvo	
Polttoaine ja muut auton ylläpitokulut	
Pysäköinti	
Matkakulut	
Liikunta	
Koulutukset ja kirjat (muut kuin viihde)	
Lasten vaatteet	
Lasten harrastukset	
Lasten muut menot sis. Päivähoito	
Lainanhoitokulut muut lainat	
Ravintola	
TV-kanavat + nettiyhteydet yms.	
Videot, lehdet, kirjat yms. viihde	
Vaatteet	
Kodin tarvikkeet	
Lomat	
Lemmikit	
Terveys ja kauneus	
Harrastukset	
Muut kulut	
Menot yhteensä	

Tulos

Tulot-Menot	
-------------	--

Tase**Varat**

Kiinteä omaisuus

Sijoitusasunto	
Yrityksen osakkuus	
Muu kiinteä omaisuus	

Arvopaperit ja likvidit sijoitukset

Eläkevakuutus	
Osakkeet	
Korkosijoitukset	
Raaka-aineet	
Muu likvidi omaisuus	

Rahat ja talletukset

Käteinen	
Säästötili	
Määräaikaiset talletukset	
Oma asunto	
Muu omaisuus	
Varat yhteensä	

Velat

Sijoituslainat	
Asuntolainat oma asunto	
Kulutusluotot	
Autolainat	
Opintolainat	
Muut lainat	
Velat yhteensä	

Varallisuus

Varat-Velat	
-------------	--

Tuloslaskelma ja tase

Tulot

Palkkatulot	
Yrittäjätulot	
Eläkkeet	
Etuudet ja tuet	
Muut tulot	
Vuokratulot	
	Vastikkeet
	Sijoituslainojen korot
	Muut vuokratuloihin liittyvät kulut
Tulot yhteensä	

Menot

Rahaa säästöön ja sijoituksiin kuukausittain	
Sijoituslainojen lainan lyhennys (ei korkoa)	
Lainanhoitokulut: Oma asunto	
Yhtiövastike	
Vuokra	
Kotivakuutus	
Sähkölasku	
Vesilasku	
Lämmitys	
Verot (esim. kiinteistö)	
Muut vakuutukset	
Ruoka	
Puhelinlasku	
Lainanhoitokulut: Ajoneuvo	
Polttoaine ja muut auton ylläpitokulut	
Pysäköinti	
Matkakulut	
Liikunta	
Koulutukset ja kirjat (muut kuin viihde)	
Lasten vaatteet	
Lasten harrastukset	
Lasten muut menot sis. Päivähoito	
Lainanhoitokulut muut lainat	
Ravintola	
TV-kanavat + nettiyhteydet yms.	
Videot, lehdet, kirjat yms. viihde	
Vaatteet	
Kodin tarvikkeet	
Lomat	
Lemmikit	
Terveys ja kauneus	
Harrastukset	
Muut kulut	
Menot yhteensä	

Tulos

Tulot-Menot	
-------------	--

Varat

Kiinteä omaisuus

Sijoitusasunto	
Yrityksen osakkuus	
Muu kiinteä omaisuus	

Arvopaperit ja likvidit sijoitukset

Eläkevakuutus	
Osakkeet	
Korkosijoitukset	
Raaka-aineet	
Muu likvidi omaisuus	

Rahat ja talletukset

Käteinen	
Säästötili	
Määräaikaiset talletukset	
Oma asunto	
Muu omaisuus	
Varat yhteensä	

Velat

Sijoituslainat	
Asuntolainat oma asunto	
Kulutusluotot	
Autolainat	
Opintolainat	
Muut lainat	
Velat yhteensä	

Varallisuus

Varat-Velat	
-------------	--