

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalous, Kuopio

## **ASUNTOSIJOITTAMINEN**

Hanna Lapinkangas  
Tradenomin opinnäytetyö  
Liiketalouden koulutusohjelma

Helmiäkuu 2010

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
LIIKETALOUS, KUOPIO  
Koulutusohjelma, suuntautumisvaihtoehto (jos on)  
Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä

Lapinkangas Hanna

Työn nimi

Asuntosijoittaminen

Työn laji

Päiväys

Sivumäärä

Opinnäytetyö

2.3.2010

61 + 4

Työn ohjaajat

Toimeksiantaja

Viklund Esa

Pirent LVV Oy

Tiivistelmä

Tutkimuksessa pääaiheena on asuntosijoittaminen. Asuntosijoittamisen lähtökohtana on ostaa asunto-osake ja vuokrata se. Tämän jälkeen syntyy vuokratuloja, jotka ovat sijoittajalle pääomatuloja. Tutkimuksen raportin on tarkoitus myös toimia oppaana uudelle asuntosijoittajalle.

Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena eli määrällisenä lomaketutkimuksena. Kohteena olivat Opiskelijoiden Vuokravälityksen Kuopion toimipisteen vuokranantajat. Kysely lähetettiin sähköpostilla 321 vuokranantajalle ja postitse 100 vuokranantajalle. Vastauksia saatiin yhteensä 203. Kysely toteutettiin Webropol-kyselyohjelmalla, jolla myös analysoitiin vastauksia. Kaaviot tehtiin Excel -ohjelmalla.

Tutkimuksen mukaan asuntosijoittajaksi päädytään useimmin asunnon oston kautta. Sijoittaja tutustuu asuntosijoittamiseen ja päättää ostaa asunnon sijoitusmielessä. Yleisesti asuntosijoittajaksi päädytään myös oman tai lapsen käytössä olleen asunnon vapauduttua. Tutkimuksen perusteella erikäisten sijoittajien asuntojen määrät ovat lähes yhdenmukaiset. Eniten on yhden asunnon omistajia ja vähiten yli kymmenen asunnon omistajia.

Tutkimuksen perusteella suurin osa vuokranantajista on valmis antamaan asunnon vuokralle maltillisella vuokralla ja samalla saamaan turvallisen ja helpon vuokrasuhteen. Tämä on mahdollista silloin, kun ei tavoitella maksimaalista tuottoa sijoitukselle. Vain murto-osa vastaajista on valmiita ottamaan suuremman riskin, mutta saamaan samalla myös paremman tuoton asunnolleen.

Asiasanat

Asuntosijoittaminen, sijoittaminen, asunto-osake, vuokrasuhde, vuokratuotto

Huomioitavaa

SAVONIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES  
UNIT OF BUSINESS AND ADMINISTRATION, KUOPIO  
Degree Programme, option

Business

Author

Lapinkangas Hanna

Title of study

Housing Investment

Type of project

Date

Pages

Thesis

2.3.2010

61 + 4

Supervisor of study

Executive organisation

Viklund Esa

Pirent LVV Oy

Abstract

This research is focused on housing investment. The primary purpose of housing investment is to purchase housing shares and then let the owner-occupied accommodation. After letting such property, rental income will be generated. From the investor's point of view this will also be taxable investment income. Thus, a further aim of this study is to serve as a guide for new housing investors.

The study was conducted as a quantitative survey. The subjects were landlords of Opiskelijoiden Vuokravälitys, Kuopio office. The questionnaire was sent by email to 321 landlords and by traditional post to 100 landlords. Responses were received with a total of 203 pieces. The survey was conducted through WEBROPOL survey programme, which also analysed the responses. The graphs were made by using Excel.

The results of the study suggest that housing investment often starts by purchasing owner-occupied accommodation. After that the investor studies the principles of housing investment and acts accordingly. Furthermore, investment may also be initiated by the fact that one's own or a child's occupancy finishes. The study revealed that investors in different age groups showed no variation in the number of dwellings. Most investors had one apartment to let and the fewest had more than ten apartments for investment purposes.

The study indicated that most of the landlords were willing to let a dwelling at a moderate rent, and at the same time obtain a secure and an easy lease. This is possible when not seeking maximum return on investment. Only a fraction of the respondents were willing to take a greater risk simultaneously attempting at a better return on their investment.

Keywords

Housing investments, investment, housing stock, lease, rental income

Note

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tutkimusongelma ja tavoitteet .....	6
1.2	Tutkimuksen toteutus.....	7
1.3	Opiskelijoiden Vuokravälitys, Kuopio .....	8
2	SIJOITTAMINEN .....	9
2.1	Suorat sijoituskohteet.....	9
2.2	Välilliset sijoituskohteet.....	11
2.3	Kyselyn tuloksia muista sijoituskohteista .....	12
3	ASUNTOSIJOITTAMINEN .....	15
3.1	Asunto-osakeyhtiö .....	15
3.1.1	Asunto-osakkeet.....	17
3.2	Asunto-osakkeen ostaminen.....	18
3.2.1	Ostotarjous .....	20
3.2.2	Käsiraha .....	20
3.2.3	Vakiokorvaus .....	21
3.2.4	Esisopimus ja varausmaksu .....	22
3.3	Kauppakirja.....	23
3.4	Virhe asuntokaupassa .....	30
3.5	Asunto-osakkeen kustannukset .....	32
3.6	Riskit kohteen hankinnassa .....	33
3.7	Asunnon rahoitus.....	34
3.8	Vuokratuotot .....	35
3.9	Asuntosijoittaminen verotuksessa.....	36
3.10	Taloudellisen tilanteen vaikutus asuntomarkkinoilla .....	38
3.11	Asuntomarkkinoiden keinulauta.....	40
3.12	Kyselyn tuloksia sijoitusasunnoista.....	42
3.13	Kyselyn tuloksia taloyhtiöstä.....	44
3.14	Kyselyn tuloksia taloyhtiön ja asunnon korjauksista .....	44
4	ASUNNON VUOKRAAMINEN.....	46
4.1	Vuokrasopimus .....	47
4.2	Irtisanominen ja purku.....	49
4.3	Vuokrasuhteen riskit .....	50

4.4 Kyselyn tuloksia vuokrasuhteesta .....	52
5 POHDINTA .....	53
LÄHTEET .....	57
KAAVIOLUETTELO .....	61
LIITE 1 Saatekirje .....	62
LIITE 2 Kyselylomake .....	63

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimusongelma ja tavoitteet

Suoritin työharjoittelua Opiskelijoiden Vuokravälityksessä Kuopion toimistossa ja esimieheni ehdotti minulle opinnäytetyön aihetta asuntosijoittamisesta. Yritykseen on aikaisemmin tehty useampi asiakastyytyväisyyskysely. Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole selvittää asiakkaiden tyytyväisyyttä, vaan heidän taustojaan ja suunnitelmiaan asuntosijoittamisen suhteen. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena on laatia opas uudelle asuntosijoittajalle. Tutkimuksen raporttia olisi mahdollista hyödyntää silloin, kun suunnittelee sijoitusasunnon ostoa.

Tutkimukseni pääaiheena on asunto sijoittamisen kohteena. Opinnäytetyön tarkoitus on vastata kysymyksiin mitä asuntosijoittaminen on, mikä on asuntosijoittamisen tuotto ja miten sitä voisi parantaa? Miten verotuksessa käsitellään asuntosijoittaminen? Miten päädytään asuntosijoittajaksi ja mitä halutaan vuokrasuhteelta? Perehdyn tutkimuksessani myös muihin sijoitusmuotoihin, kuten osake- ja rahastosijoituksiin. Tutkimuksessa käsitellään lisäksi yleistä taloudellista tilannetta ja sen vaikutuksia asuntomarkkinoilla.

Tutkimuksen kohteena ovat Opiskelijoiden Vuokravälityksen asiakkaana olevat vuokranantajat, joilla on sijoitusasunto Kuopiossa. Kyselyn taustatiedoissa kysytään sijoittajan ikä, sukupuoli, ja heidän sijoitusasuntojensa määrä Kuopiossa. Kyselyssä otetaan selvää siitä, miten on päädytty asuntosijoittajaksi ja mitä muita sijoitusmuotoja käytetään asuntosijoittamisen ohella. Tavoitteena on saada tietää, mitä suunnitelmia sijoittajilla on tulevaisuudessa asuntosijoittamisen suhteen ja mitä he haluavat vuokrasuhteelta. Kyselyssä tiedustellaan myös sijoittajan kiinnostusta taloyhtiön toimintaan sekä sijoitusasuntojen remontointi tarpeita.

## 1.2 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Määrällisen tutkimuksen kohteena ovat fyysiset esineet ja ilmiöt tai ihmiset. Yleensä tutkimuksessa selvitetään asenteita, mielipiteitä ja käsityksiä. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa kohteena on yleensä suurempi joukko ihmisiä. Heitä ei kuitenkaan kaikkia voi ottaa mukaan tutkimukseen, jolloin tutkimukseen mukaan tulevat henkilöt valitaan otannalla. Tutkimuskohteita ei tarkastella yksilöinä, vaan tutkimuksesta pyritään luomaan yleinen malli. Yleisen mallin avulla saadaan selville eri tekijöiden väliset yhteydet ja vaikutukset. Määrällisessä tutkimuksessa asetetaan ensin tutkimusongelmat eli tutkimuskysymykset. Tutkimuskysymyksiin haetaan vastauksia aikaisemman tiedon ja teorian pohjalta ja tämän jälkeen suunnitellaan tarkemmin tutkimuksen kulku ja kerätään aineisto. Aineisto kerätään yleensä määrällisessä tutkimuksessa kyselylomakkeilla. Seuraavaksi tutkimuksessa käsitellään saatu aineisto sekä arvioidaan saatuja tuloksia. Kyselyn avulla saatu aineisto tallennetaan numerolliseksi aineistoksi, joka analysoidaan tilastomatematisesti. Lopuksi kirjoitetaan tutkimusraportti. (Hirsjärvi ym. 2002.)

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmävalinta oli selkeä. Perusjoukko oli suuri, joten olisi ollut vaikea tehdä kvalitatiivista tutkimusta. Tutkimustavaksi valittiin siis kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Tämä menetelmä on tämääntyyppisessä tutkimuksessa selkein ja helpoin. Tutkimuksen kyselylomake lähetettiin sähköisesti kaikille 321 Kuopion Opiskelijoiden Vuokravälityksen vuokranantajarekisterissä oleville vuokranantajalle, joilla on sähköpostiosoite. Lisäksi kysely lähetettiin postitse 100 vuokranantajalle. (Liite 2.) Tällöin otannaksi (n) saatiin 421. Vuokravälityksen vuokranantajarekisterissä eli perusjoukossa (N) on yhteensä 1298 vuokranantajaa ja postitse lähetettävän kyselyn vastaajaksi poimittiin noin joka kymmenes rekisteristä, josta oli poistettu sähköisen kyselyn saaneet henkilöt. Tämä toimintatapa valittiin, jotta tutkimuksesta tulisi mahdollisimman luotettava ja oikeellinen.

Tällaisen toimintatavan avulla myös ikäjakaumaa saatiin laajemmaksi, koska vanhemmalla sukupolvella ei ole käytössä sähköpostiosoitteita. Kysely toteutettiin Webropol -kyselyohjelmalla, joka on käytössä toimeksiantajalla. Kyselyyn vastasi yhteensä 203 henkilöä (n=421) eli 48 % kyselyn saaneista. Kysely toteutettiin marraskuussa 2009.

### 1.3 Opiskelijoiden Vuokravälitys, Kuopio

Opiskelijoiden Vuokravälitys (OVV) on valtakunnallinen vuokra-asuntojen välitysketju. Yritykset toimivat franchising-ketjussa, eli jokainen toimipiste on yrittäjävetoinen. Toimipisteitä on yhteensä yhdellätoista paikkakunnalla eri puolella Suomea. Ketju on perustettu vuonna 1994 ja Kuopiossa se on toiminut vuodesta 1999 lähtien. Yrityksen liikeidea on välittää vuokra-asuntoja kaikille niitä tarvitseville. Suurin osa asiakaskunnasta muodostuu opiskelijoista. Kuopion toimipisteen liikevaihto on noin 200 000 euroa vuodessa, joka koostuu pääasiassa maksetuista välityspalkkioista. Asuntoja välitetään noin 800 vuoden aikana. Kuopion toimistossa työskentelee yrittäjän lisäksi kaksi vakituista ja kaksi osa-aikaista työntekijää. (Opiskelijoiden Vuokravälitys 2009.)

Työntekijöiden toimenkuva painottuu asuntojen vuokraamiseen ja siihen liittyviin työtehtäviin, kuten asuntojen näyttöihin. Tärkeimpiä työtehtäviä ovat asiakkaiden palvelu puhelimitse ja toimistolla kasvatusten sekä nykyään yhä enemmän sähköpostitse. Tehtäviin kuuluu myös asuntoesittelyiden organisointi ja toteuttaminen sekä asiakirjojen kuten vuokrasopimusten, toimeksiantojen ja laskujen laatiminen. Vuokravälittäjän työn taustalla on lainsäädäntö, johon työtavat ja -tehtävät perustuvat. Työhön vaikuttavia lakeja ovat mm. laki asuinhuoneiston vuokrauksesta AHVL (1995/481), laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) sekä laki kiinteistönvälitysliikkeestä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeestä (1075/2000).



## 2 SIJOITTAMINEN

Sijoittajilla on valittavanaan suuri määrä erilaisia sijoituskohteita, jotka jaotellaan yleensä kahteen osaan. Toinen näistä on suorat sijoituskohteet ja tästä esimerkkinä ovat talletukset, kiinteistöt, osakkeet, joukkolainat ja rahamarkkinasijoitukset. Välillisiä sijoituskohteita taas ovat sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoituskohteet. (Kallunki ym. 2007.)

### 2.1 Suorat sijoituskohteet

Suorista sijoituskohteista rahamarkkinasijoitukset ja talletukset ovat sijoittajan kannalta lähes riskittömiä. Rahamarkkinasijoitukset ovat lyhyen koron sijoituksia eli näissä yleensä sijoitetaan joukkolainoihin, joiden juoksuaika eli maturiteetti on lyhyt. Maturiteetti on yleensä kolme kuukautta tai jopa vähemmän. Maturiteetilla tarkoitetaan aikaa, jonka kuluessa sijoittaja saa pääoman takaisin lainan liikkeellelaskijalta. Talletuksissa eli yleensä pankkitalletuksissa pääoma sijoitetaan pankkiin käyttelytilille tai määräaikaiselle tilille. Käyttelytililtä sijoittaja voi nostaa talletuksensa milloin tahansa pois ja määräaikaiselta tililtä määräajan päätyttyä. Täytyy ottaa huomioon, että nämä sijoitusmuodot kuuluvat ns. pieniriskisiin sijoitusmuotoihin, jolloin tuotto ei voi olla kovin suuri. Mitä pienempi on riski, sitä huonompi on tuotto. Mitä isompi on riski, sitä parempi on myös tuotto. Rahamarkkinasijoitusten ja talletusten riski on vähäinen yleisen korkotason vaihtelun ansiosta. (Kallunki ym. 2007.)

Rahamarkkinasijoituksiin liittyy kuitenkin lainan liikkeellelaskijariski. Tätä ei kuitenkaan ole valtion tai muun verotusoikeudellisen julkisyhteisöjen liikkeelle laskemissa lainoissa. Pankkitalletusten riskiä pienentää myös se, että valtio takaa talletuksen tiettyyn rajaan saakka ja tässä yhteydessä puhutaan takaisinmaksusuojasta. Myös valtion liikkeelle laskemat joukkolainat mielletään riskittömiksi sijoituksiksi. Valtio pystyy verotusoikeuttaan hyödyntäen vastaamaan maksuvelvoitteistaan kaikissa olosuhteissa. Tämä tarkoittaa sitä, että valtion liikkeelle laskemista joukkolainoista ei saa niin hyvää tuottoa, kuin jonkin muun liikkeelle laskemasta joukkolainasta. Kuntien, pankkien tai yritysten liikkeelle laskemista joukkolainoista odotetaan yleensä parempaa tuottoa, koska näiden lainojen takaisinmaksu ei ole niin varmaa kuin valtion liikkeelle laskemissa lainoissa. (Kallunki ym. 2007.)

Osakesijoituksilla tarkoitetaan osuutta osakeyhtiöstä. Ostamalla osakeyhtiön osakkeita sijoittaja pääsee vaikuttamaan yrityksen liiketoimintaan kuuluviin riskeihin ja tuottomahdollisuuksiin. Yrityksen menestyessä ja markkinoiden ollessa suotuisat sijoittaja pääsee hyötymään yrityksen menestyksestä nousevien osakehintojen kautta. Osakesijoituksessa on kuitenkin aika merkittävä riski siinä, että sijoitettua pääomaa ei välttämättä saa koskaan takaisin. Osakeyhtiön ei ole pakko maksaa takaisin osakkeenomistajiltaan saamiaan rahoja, eikä yhtiöllä ole myöskään minkäänlaista velvoitetta maksaa tuottoa osakkeenomistajille. Sijoittaja voi ainoastaan vaatia rahojaan takaisin jako-osana, eli silloin kun yritys lopettaa liiketoimintansa. Silloinkin osakkeenomistaja voi vaatia rahojaan vasta, kun kaikki velkojat ovat saaneet oman osuutensa. Osakesijoituksissa on omat riskinsä, mutta miksi silti sijoittajat sijoittavat rahansa osakeyhtiön osakkeisiin. He ottavat suuremman riskin ja odottavat sijoitukselleen parempaa tuottoa, kuin mitä esimerkiksi lyhyt- tai pitkäaikaiset korkosijoitukset tarjoavat. Yhtenä riskinä osakesijoittamisessa pidetään myös osakemarkkinoiden kurssikehityksiä. Kukaan ei ole tähän päivään mennessä pystynyt niitä varmaksi ennustamaan, eikä kukaan pysty siihen tulevaisuudessaakaan. (Anderson & Tuhkanen 2004.)

## 2.2 Välilliset sijoituskohteet

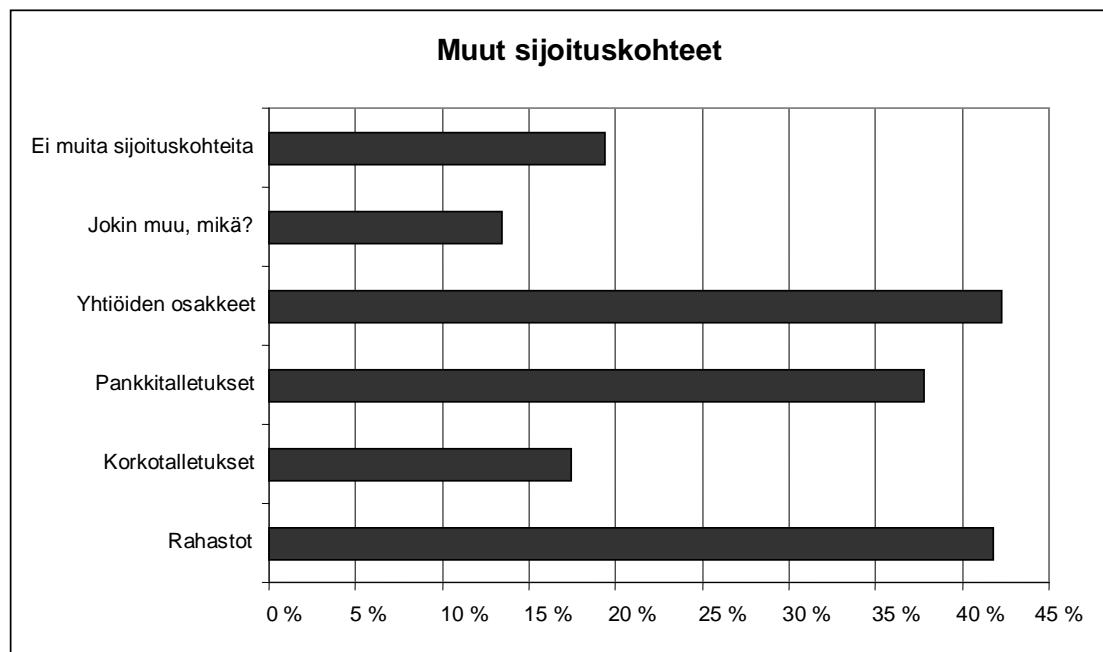
Välillisistä sijoituskohteista puhutaan silloin, kun sijoitetaan rahaa välillisesti korko- ja osakemarkkinoille. Vakuutussidonnaiset sijoitukset voidaan jakaa kahteen eri pääluokkaan eli säästö- ja sijoitusvakuutuksiin sekä eläkevakuutuksiin. Osa säästämiseen ja sijoittamiseen tarkoitetuista vakuutustuotteista on puhtaasti sijoitussidonnaisia ja osa taas on enemmän pankkitalletuksen kaltaisia. Kuten pankkitalletuksissa myös vakuutusyhtiöiden antamissa pankkitalletustyypisissä sijoituksissa riski on pienempi ja tämä perustuu vakuutusyhtiöiden antamaan laskuperustekorkoon. Tämän lisäksi vakuutusyhtiö maksaa vuosittain myös asiakashyvitystä, jonka suuruus riippuu sijoitustoiminnan tuloksesta. Sijoitussidonnaiset vakuutustuotteet on taas täysin verrattavissa rahastosijoittamiseen eli niiden tuotto riippuu täysin siitä, miten vakuutuksiin liitettyjen sijoitusten arvo kehittyy. Säästö- ja sijoitusvakuutusten tuotto on sijoittajalle pääomatuloa, jolloin hän maksaa tuotosta pääomaveroa 28 %. Verrattaessa muihin sijoitusmuotoihin, vakuutussidonnaisissa sijoituksissa on tiettyjä lisäominaisuuksia. Näistä ehkä keskeisin on kuolemanturva. Kuolemanturvassa on se etu, että se voidaan siirtää perintöverosta vapaana lähiomaisille. Muille kuin lähiomaisille siirrettynä korvaus on pääomatuloa ja siitä täytyy maksaa pääomaveroa 28 %. (Kallunki ym. 2007.)

Eläkevakuutusten määrä on viime vuosina ollut kasvussa. Eläkesäästämisen tavoitteena on täydentää lakisääteistä eläkettä tai aikaistaa eläkkeelle siirtymistä. Eläkesijoittaminen voi perustua joko sijoitussidonnaiseen osaan tai laskuperusteiseen ja asiakashyvitykseen. Sijoitettaessa eläkevakuutuksiin sijoitushorisontti on yleensä pitkä. Tällöin sijoittaja yleensä tähtää siihen, että saatu tuotto sijoitetaan sellaiseen sijoituskohteeseen, joka antaa osakemarkkinoiden tuoton. Eläkesäästämisen suosio on kasvanut myös sen takia, että ne saa vähentää sijoittajan henkilökohtaisessa verotuksessa. Tässä on kuitenkin muutamia edellytyksiä. Esimerkiksi eläkkeelle siirtymisikä on 62 vuotta tai myöhemmin. Täytyy myös ottaa huomioon, että vakuutetulle aikanaan maksettava eläke on verotuksessa pääomatuloa, jolloin siitä maksetaan pääomatuloveroa. Verrattaessa suoriin sijoituskohteisiin, eivät eläkevakuutukset ole välttämättä se edullisin vaihtoehto, koska vakuutusyhtiöiden perimät kulut ovat nykyään vielä suhteellisen korkealla. Verovähennysoikeus kuitenkin helpottaa tilannetta jonkin verran, mutta silti suorat sijoituskohteet voivat olla edelleen kannattavampia. Toinen välillinen sijoitusmuoto on sijoitusrahastot. Sijoitusrahasto sijoittaa erilaisiin arvopapereihin ja sijoitusrahaston omistavat rahasto-osuuksia ostaneet sijoittajat. Sijoitusrahastot eivät sijoita velkarahalla, vaan ainoastaan sijoittajilta saamallaan varoilla valittuihin sijoituskohteisiin. (Kallunki ym. 2007.)

### 2.3 Kyselyn tuloksia muista sijoituskohteista

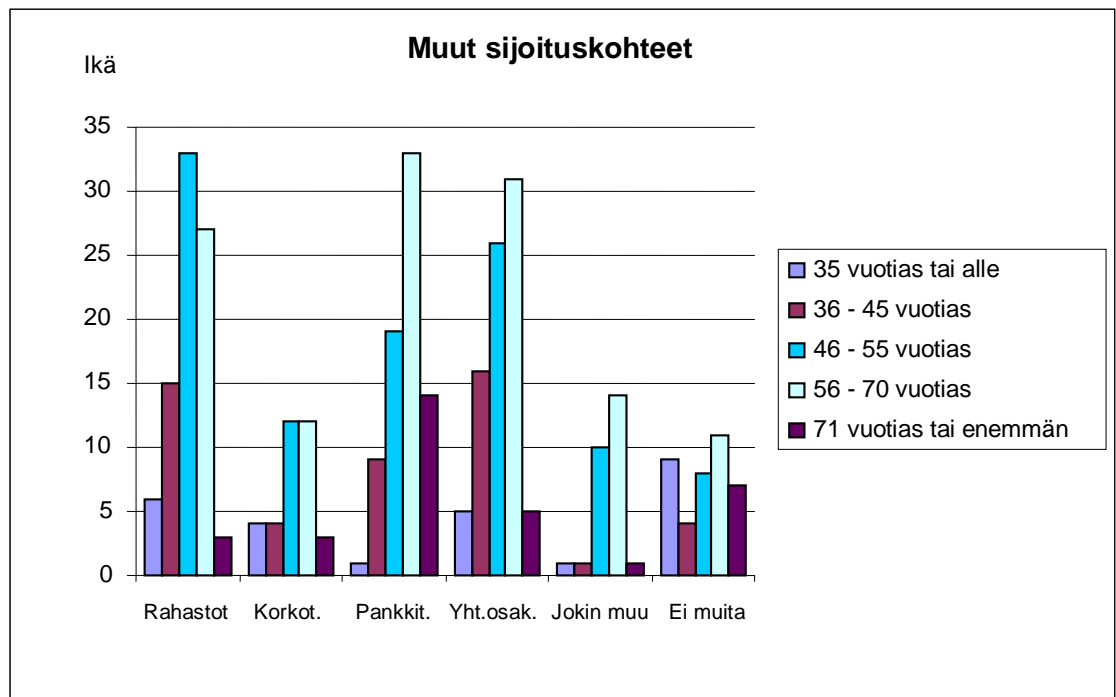
Tutkimuksen kyselyssä selvitettiin, sijoittavatko asuntosijoittajat myös muihin sijoituskohteisiin. Vastausvaihtoehtoina olivat rahastot, korkotalletukset, pankkitalletukset, yhtiöiden osakkeet ja jokin muu, mikä. Lisävaihtoehtona oli, että minulla ei ole muita sijoituskohteita. Tutkimuksen perusteella eniten sijoitetaan osakkeisiin (42,3 %) ja erilaisiin rahastoihin (41,8 %). Asuntosijoittamisen lisäksi pankkitalletuksiin sijoittaa 37,8 % vastaajista, joita on hieman vähemmän kuin yhtiöiden osakkeisiin ja rahastoihin sijoittajia. Suurin ero on näiden kolmen ja korkotalletusten välillä. Korkotalletuksiin asuntosijoittajista sijoittaa vain 17,4 % ja johonkin muuhun sijoituskohteeseen kuten metsään tai eläkesäästämiseen vain 13,4 %.

Tutkimuksen perusteella siis 80,6 % sijoittaa asunnon lisäksi johonkin muuhun sijoituskohteeseen. Jäljempänä on kaavio kysymyksen tuloksista, jonka avulla on helpompi hahmottaa. Tutkimuksen perusteella voi todeta, että rahastoihin ja yhtiöiden osakkeisiin sijoitetaan eniten, koska sijoittaminen näihin on helppoa. Sijoittaja sijoittaa rahansa rahastoon, josta ne sijoitetaan edelleen. Sijoittaja voi halutessaan ottaa sijoituksensa pois rahastosta ja saa sille mahdollisen tuoton. Verrattaessa rahastosijoittamista asuntosijoittamiseen, sijoittajan ei juurikaan tarvitse tehdä mitään sijoittamiensa rahojen eteen. Asuntosijoittamisessa täytyy huolehtia vuokralaisista ja asunnon kunnosta sekä remontointitarpeista, jolloin tämä saattaa vastaavasti antaa parempaa tuottoa.



Kaavio 1. *Muut sijoituskohteet.*

Alla on kaavio siitä, mihin eri ikäryhmät sijoittavat. Kaaviosta näkee, että joka ikäryhmässä eniten sijoitetaan rahastoihin, pankkitalletuksiin ja yhtiöiden osakkeisiin. On kuitenkin huomioitava, että nuorimmat sijoittajat eli alle 35-vuotiaat sijoittavat vähiten muihin sijoitusmuotoihin asuntosijoittamisen lisäksi. Rahastosijoitusten ja osakesijoittamisen välillä 46 – 55 -vuotiaat sijoittavat enemmän rahastoihin, kun taas 56 – 70-vuotiaat sijoittavat lähes saman verran osakkeisiin. 56 – 70-vuotiaita pankkitalletussijoittajia on huomattavasti enemmän kuin 46 – 55-vuotiaita.



Kaavio 2. Muut sijoituskohteet iän mukaan.

### 3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisen lähtökohtana on ostaa asunto-osake ja vuokrata se. Tämän jälkeen syntyy vuokratuloja, jotka ovat sijoittajalle pääomatuloja. Asuntosijoittaminen on sijoittajalle yleensä pitkäaikainen sijoitus ja hän pääsee hyötymään tästä pitkälle tulevaisuuteen. Kun asunto ostetaan oikein, saadaan vuokratuotoilla maksettua mahdollista lainaa pois. Sijoittamisessa on kuitenkin huomioitava se, kuinka nopeasti asunnon saa vuokrattua ja kuinka usein asunnossa vaihtuu vuokralainen. Asunnon ollessa tyhjiään ei luonnollisestikaan saa vuokratuloja. Hyvällä aluetuntemuksella voi saada lisätuottoja asuntoa myytäessä. Alan ammattilaiset osaavat antaa neuvoa alueista, joissa asunnonarvo mahdollisesti kasvaa. Yhteiskunnallisesta näkökulmasta katsottuna asunto on sijoitus Suomeen eikä ulkomaille. Sijoittamalla asuntoon ja vuokraamalla sen, antaa samalla jollekin toiselle kodin. (<http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php>.)

#### 3.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia. Asunto-osakeyhtiön omistamasta rakennuksesta tulee olla yli puolet asuinhuoneistoja, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa. Asunto-osakeyhtiön tärkein asiakirja on yhtiöjärjestys. Siinä mainitaan osakkeiden tuottama hallintaoikeus yhtiön huoneistoihin, huoneistojen sijainti rakennuksessa ja niiden käyttötarkoitus sekä jokaisen huoneiston pinta-ala ja huoneistojen lukumäärä. Yhtiöjärjestyksessä selvitetään myös mahdolliset osakkeiden luovutusta ja päätöksentekoa koskevat rajoitukset ja poikkeukset. Yhtiövastikkeen suuruuden määrittäminen on oltava yhtiöjärjestyksessä. Tämän perusteella yhtiökokous määrää vastikkeen suuruuden. (Kasso 2006, 28 - 29.)

Asunto-osakeyhtiön päätökset tehdään osakkaiden muodostamassa yhtiökokouksessa. Pääsääntöisesti päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä eli yli puolet annetuista äänistä muodostaa enemmistön. Joihinkin asioihin, kuten yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan määräenemmistö eli kahden kolmasosan kannatus. Tämän lisäksi voidaan tarvita suostumus osakkaalta, jota päätös koskee tai jopa kaikkien yksimielinen päätös. Asunto-osakeyhtiön ns. juoksevia asioita hoitaa taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä. (Kasso, M. 2006.) Isännöitsijän rooli taloyhtiössä on todella keskeinen. Se toimii taloyhtiön toimitusjohtajana. Taloyhtiön hallituksen on taas pidettävä huoli siitä, että isännöitsijä on mahdollisimman pätevä ja ammattitaitoinen. Hallitus myös valitsee isännöitsijän ja tekee tarvittavat sopimukset isännöinnistä. (<http://www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/tehtavat/default.html>.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijä huolehtii yhtiön juoksevista asioista hallituksen antamien määräysten ja ohjeiden mukaan. Näitä tehtäviä ei kuitenkaan laissa ole erikseen määritelty, vaan ne määräytyvät taloyhtiön laadun ja laajuuden sekä alalle muodostuneen käytännön mukaisesti. Laissa on kuitenkin määrätty muutama tehtävä, joista isännöitsijä on vastuussa. Näitä ovat mm. isännöitsijätodistuksen antaminen ja huolehtimisvelvollisuus yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta sekä varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen, joten sen tulee laatia myös asianmukainen tilinpäätös. Tilinpäätöksessä on oltava tase, tuloslaskelma, toimintakertomus ja ehkä tärkeimpänä isännöitsijätodistus. Isännöitsijä todistus ei ole julkinen asiakirja, joten se ei ole kenen tahansa saatavilla. Sen sisältö perustuu lakiin ja todistuksessa on käytävä ilmi seuraavat asiat: (Kasso 2006, 28 - 30.)



- yhtiön nimi ja rekisteröintiäika
- yhtiön taloudellinen tila
- rakennukset
- maa-alueet
- onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke
- huoneistojen lukumäärä
- perustiedot huoneistosta (huoneluku, pinta-ala, käyttötarkoitus)
- osakkeiden lukumäärä, yhtiövastike
- osakeluettelon merkitty omistaja
- osakeluettelon merkitty huoneiston hallinta- tai käyttöoikeuden rajoitus
- mahdollinen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan
- maksamattomat yhtiövastikkeet
- lainaosuus
- osakkaan tai hänen puolisonsa pyynnöstä maininta siitä, käytetäänkö huoneistoa puolisojen yhteisenä kotina.

### 3.1.1 Asunto-osakkeet

Asunto-osakkeen ostamisessa kaupankohteena ovat osakkeet. Nämä osakkeet oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiö omistaa huoneiston rakennuksen osana, joten ostaja ei saa suoraan omistukseensa huoneistoa kokonaisuudessaan. Asunto-osakeyhtiö omistaa kiinteistön ja maa-alueet. Asunto-osakeyhtiö voi myös vuokrata maa-alueet, joilla kiinteistöt ja rakennukset sijaitsevat. Kiinteistöä koskevissa asioissa päätösvalta on asunto-osakeyhtiöllä. Näin osakkeiden omistajat voivat päättää vain oman huoneistonsa esimerkiksi pintamateriaaleista. Ostaja saa hallintaansa sen huoneiston, johon ostetut osakkeet yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaan oikeuttavat. Asunto-osakkeen hankinnassa ostaja saa itselleen osakekirjan. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Osakekirja on taloyhtiön allekirjoittama ja se annetaan kaikille yhtiön osakeluetteloon merkityille osakkaille. Osakekirja sisältää taloyhtiön nimen, osakkeiden numerot sekä huoneiston, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat ja mahdollisen lunastusoikeuden. Osakekirja asetetaan aina vain nimetylle henkilölle eli käytännössä alkuperäiselle osakkeenomistajalle, joka sitten voi siirtää osakekirjan edelleen. Osakekirjassa on oltava myös päivämäärä milloin osakekirja on luovutettu. Osakekirjat on painettu 1970-luvulta lähtien setelipainossa ja myöhemmin turvapainatuksessa. Tästä ei asunto-osakeyhtiössä voida poiketa. (Kasso 2006, 30 - 31.)

### 3.2 Asunto-osakkeen ostaminen

Asunto-osakkeen hintaa määrättäessä on hyvä ottaa huomioon pääasiassa asunnon sijainti, kunto, varustetaso ja markkinatilanne. Eniten hintaan vaikuttaa kuitenkin alueen hintataso. Myyjän on hyvä vertailla alueella tehtyjä asuntokauppoja siihen, onko hänen kauppahinta kohtuullinen. Huoneistokohtaiset saneeraukset vaikuttavat oleellisesti asunnon hintaan. Sen sijaan taas yhtiökohtaiset remontit kuten putkiremontti ja julkisivuremontti eivät vaikuta oleellisesti asunnon hintaan, koska ne eivät yleensä nosta asunnon laatua huomattavasti. Tästä olen kuitenkin erimieltä. Taloyhtiön peruskorjaukset eivät ole ilmaisia ja nämä maksavatkin yleensä tuhansia euroja huoneistoa kohden. Esimerkiksi taloyhtiöön on tulossa putkiremontti, joka tulee maksamaan huoneistoon 500 -700 euroa/m<sup>2</sup>. Hinta putkiremontissa määräytyy yleensä huoneiston neliöiden mukaan. Tällöin asunnon kunto paranee ja sen arvo nousee. (Rantanen 2008.)

Kasson (2006, 53 - 55) mukaan käytetyn asunnon kaupassa onkin syytä tarkistaa asunto-osakeyhtiön taloudellinen ja tekninen tilanne esimerkiksi tutustumalla asunto-osakeyhtiön asiapapereihin kuten isännöitsijätodistukseen, yhtiöjärjestykseen, pohjapiirroksiin ja tilinpäätöksiin. On hyvä ottaa selvää myös talousarviosta ja tarpeen vaatiessa tutustua kaavoitustiedotteeseen. Asunnon tarkastamisen yhteydessä kannattaa ottaa huomioon talon alkuperäinen rakentamisen laatu ja rakennusmateriaalit. Asunnon kuntoa tarkastaessa yhtenä tärkeänä osana on myös asunnon hoito. Samanikäiset huoneistot saattavat olla hyvinkin erilaisessa kunnossa niiden hoidosta ja kunnostamisesta riippuen. Valitettavasti jo muutaman vuoden huoleton asuminen saattaa saada huoneiston remonttikuntoon. Asunnon kuntoa ja varusteita tarkastaessa kannattaa kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

- Kosteiden tilojen laatu ja kunto, erityisesti lattioiden ja seinien liittymiskohdat
- Vesikalusteiden ja hanojen kunto
- Mahdolliset vuotojäljet
- Seinien yms. mahdolliset halkeamat
- Huoneilman laatu ja vetoisuus
- Kodinkoneiden ikä ja toimivuus
- Pinnoitteiden laatu ja korjaustarve
- Ilmanvaihtojärjestelmän toimivuus

Asuntosijoittajan näkökulmasta asunto-osake kannattaa ostaa mahdollisimman halvalla. Paras tuotto asunnolle saadaan ostettaessa huonompikuntoinen asunto ja remontoimalla se itse. Tämä kuitenkin edellyttää sijoittajalta remointitaitoa, jotta ei tarvitse maksaa suuria kustannuseriä ulkopuoliselle remontoijalle. Pienellä pintaremontilla saa asunnossa suuria muutoksia asumismukavuuteen ja viihtyvyyteen nähden. Remointi tilanteissa on hyvä tarkistaa koko talon tilanne ja selvittää, ettei talossa ole ns. terveysriskejä ja suurilta yllätyksiltä välttyttäisiin.

### 3.2.1 Ostotarjous

Asunnon tarkastamisen jälkeen jätetään ostotarjous. Ostotarjouksessa ostaja sitoutuu ostamaan osakkeet, mikäli myyjä hyväksyy tarjouksen. Tällöin syntyy sitova sopimus kaupan teosta. Myyjä siis sitoutuu myymään ja ostaja ostamaan kyseiset osakkeet. Ostajan on todella tarkkaan mietittävä ennen tarjouksen jättämistä, että hän todella haluaa ja voi tehdä ko. kaupan. Tarjouksen ehdot kannattaa miettiä tarkkaan. Mikäli myyjä ei hyväksy tai hylkää tarjousta sen voimassaoloaikana, tarjous raukeaa. Jos myyjä hylkää tarjouksen sen voimassaoloaikana niin tarjous raukeaa, vaikka ko. aika ei olisi umpeutunutkaan. (Linnainmaa & Palo 2007.)

### 3.2.2 Käsiraha

Käsirahallisella tarjouksella on suuri merkitys. Ostaja ja myyjä ovat sidottuja kauppaan, jos käsirahaa ei ole annettu. Tässä tapauksessa kumpikin voi vaatia toista osapuolta tekemään kaupan. Tämä on kuitenkin harvinaisempaa, kuin käsirahallinen asunto-osakkeen kauppa. Käsirahallisessa kaupassa menetyssseuraamus on vain käsirahan suuruinen. Tällaisella tarjouksella myyjä ja ostaja eivät tule samalla tavalla sidotuksi kauppaan kuin käsirahattomassa hyväksytyssä tarjouksessa. Asuntokaupoissa on hyvä tapa tehdä käsirahakauppasopimus kirjallisesti. Siinä ostotarjouksen tekijä antaa tarjouksensa vakuudeksi käsirahan. Näin ostaja saa ns. varata asunnon itselleen, mikäli myyjä hyväksyy tarjouksen. Myyjän hylätessä tarjous, on hänen palautettava käsiraha välittömästi ostajalle. Hyväksytyssä tarjouksessa käsiraha lasketaan taas kauppahinnan maksuksi. Mikäli myyjä vetäytyy kaupasta tarjouksen hyväksymisen jälkeen, on hänen palautettava käsiraha ja lisäksi hyvityksenä käsirahan suuruinen korvaus ostajalle. Ostajan vetäytyessä kaupasta käsirahatarjouksen jälkeen, on myyjällä oikeus pitää saatu käsiraha. Myyjällä on tämä oikeus, vaikka hän ei olisi kärsinyt mitään vahinkoa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Käsirahasta on säädetty myös laissa. Laissa on kielletty päällekkäiset käsirahat. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjän saadessa käsirahat yhdeltä ostajaehdokkaalta hän ei saa ottaa käsirahaa toiselta. Myyjä ei saa myöskään ottaa vastaan käsirahatonta tarjousta, mikäli sisällä on käsirahallinen tarjous. Uuden tarjouksen tai käsirahan saa ottaa vastaan vasta sitten, kun edellinen tarjous on hylätty ja käsiraha palautettu. Uuden tarjouksen voi ottaa vastaan myös silloin, kun selviää että ostaja vetäytyy kaupasta ja myyjä saa pitää käsirahan. Käsiraha on yleensä neljä prosenttia (4 %) kauppahinnasta. Vaikka se olisi sovittu suuremmaksi, ei menetetty käsiraha tai hyvitys saa olla yli neljää prosenttia kauppahinnasta. Menetykseuraamus on aina samansuuruinen, vetäytyipä kaupasta ostaja tai myyjä. Vetäytyjän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun seuraamukseen. Tästä voidaan kuitenkin poiketa sopimuksella, jos myyjä ja ostaja ovat yksityishenkilöitä. Sopimuksessa voidaan sopia esimerkiksi, että vetäytyjä korvaa vastapuolelle aiheutuneet todelliset vahingot. (Linnainmaa & Palo 2007.) Hyvän tavan mukaisesti myyjän tulisi aina säilyttää käsiraha turvallisesti. Ostajan tulee myös saada vähintään kuittaus käsirahan maksamisesta. Kiinteistönvälittäjät säilyttävät yleensä vastaanottamansa käsirahan erillisellä asiakasvaratilillään. (Kasso 2006, 70.)

### 3.2.3 Vakiokorvaus

Ostotarjouksen asunnosta voi tehdä myös vakiokorvausehdolla eli sopimussakollisena. Tällaisessa sopimuksessa sovitaan, että mikäli toinen osapuoli vetäytyy kaupasta, hän maksaa toiselle osapuolelle korvausta. Myyjällä tässä tilanteessa on oikeus saada vakiokorvaus samanlaisissa tilanteissa kuin käsiraha. Tämähän oli silloin, kun kauppa jää tekemättä ostajan vetäytyessä kaupasta. Myyjällä on myös velvollisuus suorittaa vakiokorvausta vastaava määrä samoin edellytyksin kuin käsirahallisessa kaupassa. Hyvitys suoritetaan silloin, kun myyjä syystä tai toisesta kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, jotka on sovittu vakiokorvaussitoumuksessa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Vakiokorvaussopimuksen perusteella suunnitellussa kaupassa kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta muuhun korvaukseen ja kummankin osapuolen osalta korvaus voi olla enintään neljä prosenttia (4 %) kauppahinnasta. Molempien osapuolten ollessa yksityishenkilöitä, voidaan sopimuksella sopia, että molemmat korvaavat todellisuudessa aiheutuneet kulut vakiokorvauksen lisäksi tai sijasta. (Linnainmaa & Palo 2007.) Matti Kasson (2006, 70) mukaan vakiokorvausehtoinen sopimus ei estä ottamasta vastaan muita tarjouksia yhtä aikaa, toisin kuin käteisrahasopimus.

### 3.2.4 Esisopimus ja varausmaksu

Esisopimuksessa myyjä ja ostaja sopivat osakkeen kaupan tehtäväksi myöhemmin syystä tai toisesta. Esisopimuksella ei kuitenkaan ole minkäänlaisia muotovaatimuksia, mutta se olisi hyvä tehdä kirjallisesti. Siitä olisi hyvä käydä ilmi lopullisen kaupan ehdot. Näiden lisäksi siinä olisi mainittava esisopimuksen voimassaoloaika sekä sopimussakko siltä varalta, että myyjä tai ostaja kieltäytyy lopullisesta kaupanteosta. Uuden asunnon kaupassa käytetään varausmaksua. Varausmaksussa mahdollinen osakkeen ostaja maksaa myyjälle vakuudeksi rahasumman eli varausmaksun ennakkomarkkinoidussa kaupassa. Ennakkomarkkinoidussa kaupassa rakenteilla tai suunnitteilla olevaa asuntoa tarjotaan kuluttajille. Kuluttaja voi varata asunnon sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei vielä kuulu rakentamisvaiheen suojaussäännösten piiriin. Tällöin ostajalla ei ole vielä velvollisuutta noudattaa osakkeenomistajalle kuuluvaa rakentamisvaiheen suojausjärjestelmää. Varausmaksun maksajalla on oikeus päättää harkinta-ajan aikana ostaako asuntoa vai ei. Myyjän velvoite on sitoutua omalta osaltaan niin, että hän ei voi myydä asuntoa kolmannelle taholle harkinta-ajan aikana. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Tarjousasiakirjat kannattaa laatia huolella ja tulevan kaupan ehdot tulisi kirjata ylös mahdollisimman kattavasti. Käsirahasopimuksen tai vakiokorvaussopimuksen sisällöstä tulisi käydä ilmi keskeiset kaupan ehdot, kuten kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta sekä mahdollinen velatonhinta. Velatonhinta määräytyy sen mukaan, onko taloyhtiöllä osakkeeseen kohdistuvaa velkaa. (Kasso 2006, 70.)

Esimerkiksi kauppahinta on 200 000,00 euroa ja taloyhtiöllä on kaupantekopäivänä osakkeeseen kohdistuvaa velkaa 4900,00 euroa, jolloin osakkeen velaton hinta on 204 900,00 euroa. Maksuehdot kuten eräpäivät, korot, omistusoikeuden siirtyminen, vakuudet, osakekirjojen säilytys ja luovutus on myös hyvä selvittää sopimuksessa. Huoneiston hallinnan luovutus, vastikevastuu, huoneistoon tutustuminen, ostajan saamat asiakirjat ja tiedot, asunnon varustus sekä lisäksi kaupan muut ehdot tulee ilmetä sopimuksesta. Tarjouksen voimassaoloaika on todella tärkeä merkitä sopimukseen, jotta ei ilmene väärinkäsityksiä. Yleensä tarjouksen voimassaoloajaksi riittää muutama arkipäivä. (Kasso 2006, 70 - 72.)

### 3.3 Kauppakirja

Kauppakirja on vapaamuotoinen oikeustoimi, mutta se olisi aina syytä tehdä kirjallisesti myyjän ja ostajan edun mukaisesti. Lisäksi kauppakirjaan olisi hyvä saada kaksi todistajaa, vaikka laki ei tätä vaadi. Kauppakirjaan on syytä merkitä myyjä ja ostaja. Heidän nimi, osoite ja henkilötunnus on oltava kauppakirjassa. Mikäli kaupan osapuolena on osakeyhtiö tai muu oikeushenkilö, merkitään kauppakirjaan toiminimi, osoite ja y-tunnus. Myyjänä on oltava aina osakkeen omistaja. Kauppakirjasta on käytävä ilmi seuraavat asiat: Kauppahinta, kaupan kohde, maksuehdot, omistusoikeuden siirtyminen, osakekirjan siirtäminen ja säilytys, huoneiston hallinta ja kunto sekä ostajan saamat tiedot asunnosta. Lisäksi on hyvä olla merkintä varainsiirtoverosta ja yhtiövastikkeesta. Lopussa on myös kohta muut ehdot. Yhteisomistuksessa oleva osake myydään kaikkien suostumuksella. Yksi heistä voi kuitenkin myydä oman osuutensa, jolloin ostajasta tulee yksi yhteisomistajista. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Kauppakirjan tärkein asia on luonnollisesti kauppahinta. Se jakautuu yleensä kahteen osaan eli kauppahintaan ja velattomaan hintaan. Tällöin osakkeen velattomaan hintaan kohdistuu osuus taloyhtiön lainasta. Taloyhtiön velkaosuuden määrä kannattaa selvittää isännöitsijältä mahdollisimman tarkasti kaupantekopäivän mukaan. Edellä jo selvitettiin yksi vaihtoehto velattoman hinnan määräytymiselle. Asunto-osakekaupassa on mahdollista laskea kauppahinta myös toisella tavalla. Tällöin ostaja ja myyjä sopivat asunnon velattomasta hinnasta, esimerkiksi 205 000,00 euroa. Jos osakkeisiin kohdistuva lainaosuus on 4900,00 euroa, on maksettava kauppahinta 200 100,00 euroa. Tämä on kuitenkin harvinaisempi tapa määrittellä asunnon hinta. (Kasso 2006, 71 - 72.)

Kauppakirjassa eritellään kaupankohteen eli osakkeen tiedot. Kauppakirjassa on mainittava asunto-osakeyhtiön täydellinen nimi, osakkeiden numerot, huoneiston numero, huoneiston pinta-ala, huoneluku ja tietenkin osoite. Nämä tiedot tarkastetaan osakekirjasta, isännöitsijätodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä. Tietojen ollessa ristiriitaisia, on ostajan tarkistettava ne huolella ennen kauppaa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Laissa ei ole selviä säännöksiä siitä, mitkä asunnon varusteista kuuluu asunto-osakkeen kauppaan. Yleensä asunnon kauppaan kuuluvat esineet ja tarpeistot on asunnossa jo sen esittelyvaiheessa, ellei toisin ole sovittu. Yleensä asunnon kiinteisiin kalusteisiin luetaan jää- ja pakastinkaappi ja astianpesukone, silloin kun ne on kiinteästi sijoitettuja esimerkiksi kalusteissa niille varatuille paikoille. Irtainomaisuus, kuten huonekalut, televisio ja tietokone eivät kuulu luonnollisestikaan asunto-osakkeen kiinteään varustukseen. (Kasso 2006, 75.)



Asunto-osakkeen kauppakirjaan merkitään kauppahinnalle maksuehdot eli maksuerät ja eräpäivät, mikäli kauppahintaa ei makseta yhdellä kertaa. Maksuerille merkitään myös mahdollinen korko ja viivästyskorko maksuajan ollessa tavallista pidempi. Normaalisti muutaman viikon tai kuukauden maksuajalle ei laiteta lainkaan korkoa. Viivästyskorko määräytyy lain mukaan. Asuntokaupassa viivästyskorko on seitsemän (7) prosenttiyksikköä yli puolivuositain määrättävän viitekoron. (Kasso 2006.) Syksyllä 2009 viitekorko on Euroopan keskuspankin mukaan yksi prosentti (1 %). Viivästyskorko saadaan siis lisäämällä viitekorkoon seitsemän prosenttiyksikköä ja näin viivästyskoroksi saadaan kahdeksan (8 %) prosenttia 1.7.2009 - 31.12.2009 väliselle ajalle. ([www.bof.fi/en](http://www.bof.fi/en).)

Omistusoikeuden siirtymisestä on hyvä sopia kauppakirjassa. Mikäli kauppakirjassa ei ole mainintaa omistusoikeuden siirtymisestä, se tapahtuu kaupantekohetkellä. (Linnainmaa & Palo 2007.) Jos asunto maksetaan käteisellä kokonaan kaupanteon yhteydessä, luonnollisesti myös omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle samalla hetkellä. Silloin myös osakekirjat luovutetaan ostajalle tai ostajan pankille. (Kasso 2006, 72.)

Maksuehtokaupassa eli vaiheittain maksettavassa kaupassa omistusoikeuden siirtyminen riippuu ensimmäisen maksuerän suuruudesta. Yleensä omistusoikeuden siirtäminen vaatii ostajaa maksamaan kauppahinnasta 20 - 30 % kaupantekohetkellä ja loppuosan sovitun maksuajan puitteissa. Omistusoikeus on kuitenkin syytä merkitä osakkeisiin heti siirron tapahduttua, koska tällaisessa tilanteessa osakkeet jäävät myyjälle tai myyjän pankille ja ostaja panttaa ne maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Osakkeet ovat panttina niin kauan, kunnes koko kauppahinta on maksettu. (Kasso 2006, 73.)

Omistusoikeuden siirtyessä uudelle omistajalle koko kauppahinnan maksamisen jälkeen, on ostajalla oikeus saada maksetun kauppahinnan vakuudeksi panttioikeus osakkeeseen. Tätä kutsutaan myyjän pankin antamaksi jälkipantiksi. Myyjän eduksi kauppakirjaan on hyvä merkitä, että mikäli kauppa ei makseta kauppakirjan mukaisesti, on myyjällä oikeus purkaa kauppa. (Kasso 2006, 73.)

Osakekirja siirtyy uudelle omistajalle heti kun omistusoikeus osakkeisiin siirtyy. On huomioitavaa, että ostajan ei tarvitse suostua maksamaan koko kauppahintaa, ennen kuin saisi osakekirjan haltuunsa. Jos osakekirjaa ei siirretä kaupantekotilaisuudessa, on kauppakirjasta käytävä ilmi missä osakekirjaa säilytetään siirtoon saakka. Tavallisinta on säilyttää osakekirjaa myyjän pankissa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Osakekirjaa siirrettäessä siihen tehdään merkintä siirrosta. Tässä osakekirjan omistaja eli myyjä ilmoittaa osakekirjan siirtämisestä uudelle omistajalle. Osakekirjaan kirjoitetaan ”Siirretään Maija Meikäläiselle”. Tämän lisäksi myyjä eli siirtäjä päivää ja allekirjoittaa siirtomerkin. (Kasso 2006, 73.)

Kauppakirjassa sovitaan huoneiston hallinnan siirtymisestä eli siitä milloin huoneisto vapautuu. Yleensä loppukauppahinnan maksu tulee maksettavaksi silloin, kun huoneiston hallinta siirtyy uudelle omistajalle. Huoneiston hallinnan viivästymistä ostajan eduksi kannattaa tehostaa sopimussakolla. Siinä sovitaan, että myyjän on maksettava tietty rahamäärä kultakin alkavalta viivästysviikolta. Sopimussakon määrä kannattaa määritellä korkeaksi, jolloin on myyjän edun mukaista luovuttaa asunto sovitulla hetkellä. Täytyy kuitenkin muistaa, että sopimussakko ei saa olla kohtuuttoman korkea. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Kasson (2006, 74) mukaan yleinen sopimussakon määrä on 200 – 400 euroa viikolta huoneiston koosta riippuen. Toinen vaihtoehto ostajan eduksi luovuttamisen kannalta on, että viimeinen sovittu erä kauppahinnasta maksetaan vasta kun huoneisto on ostajan käytössä. Vuokratun asunnon osalta kauppakirjassa sovitaan vuokran siirtymisestä uudelle omistajalle. Vuokratun asunnon kaupassa ei myöskään käytetä sopimussakkoa vapautumisen varmistamiseksi, koska huoneiston vapautuminen ei johdu myyjästä.

Vastuu yhtiövastikkeista siirtyy uudelle omistajalle heti kun omistusoikeus osakkeisiin siirtyy hänelle. Kauppakirjassa asiasta voidaan kuitenkin sopia toisin. Tällainen sopimus ei kuitenkaan sido asunto-osakeyhtiötä, jolloin taloyhtiö voi periä yhtiövastikkeet ostajalta heti omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. (Linnainmaa & Palo 2007.) Asunto-osakkeen kaupassa on muistettava, että uusi omistaja vastaa yhtiövastikkeista myös kolmen edellisen kuukauden ajalta. Mikäli edellinen omistaja on laiminlyönyt yhtiövastikkeiden maksun, taloyhtiö voi periä ne uudelta omistajalta. Tämä onkin syytä tarkistaa tuoreesta isännöitsijätodistuksesta ennen kaupantekoa. (Kasso 2006, 74.)

Varainsiirtovero maksetaan valtiolle lähinnä kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksesta. Se perustuu vastikkeellisiin luovutuksiin, eikä sitä tarvitse maksaa esimerkiksi perinnöstä, lahjasta tai testamentista. Myöskään yhteisomistuksen purkamisesta tätä ei tarvitse suorittaa. (Andersson 2006, 199.) Varainsiirtovero on suoritettava asunto-osake kaupassa ja se tulee maksettavaksi ostajalle. Varainsiirtoveron määrä on 1,6 % kauppahinnasta. Eli 100 000 euron asunnosta joutuu maksamaan 1600 euroa varainsiirtoveroa. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, mikäli asunto tulee vakituisesti omaan käyttöön kuuden kuukauden kuluttua kaupantekopäivästä. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Asunto-osakkeen kaupassa varainsiirtoveron maksuajankohta riippuu siitä, onko kaupassa ollut mukana kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjän välityksellä tehdyssä kaupassa varainsiirtovero täytyy suorittaa kaupantekotilaisuudessa. Kiinteistönvälittäjän on lain mukaan huolehdittava siitä, että vero maksetaan ja hän myös laatii verottajalle tehtävän ilmoituksen. Ilman kiinteistönvälittäjää tehdyssä kaupassa varainsiirtoverosta huolehtii ostaja. Tällöin ostaja huolehtii itse verottajalle tehtävästä ilmoituksesta sekä varainsiirtoveron maksusta. Varainsiirtovero on maksettava ja ilmoitus annettava kahden kuukauden kuluttua kauppakirjan teko hetkestä. Tähän ei vaikuta esimerkiksi se, milloin omistusoikeus siirtyy. Uuden asunnon kaupassa varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Uuden asunnon kaupassa ei ole väliä sillä, onko asunto ostettu kiinteistönvälittäjän avustuksella. Varainsiirtoverosta huolehtii kaupan osapuolista ostaja. Tässäkin tilanteessa ostajan on omaloitteisesti laadittava varainsiirtoveroilmoitus ja maksettava vero. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Kauppakirjaan on tapana merkitä tieto siitä, että asunto-osakkeen ostaja on tutustunut isännöitsijätodistukseen, asunto-osakeyhtiön viimeisimpään tilinpäätökseen ja yhtiöjärjestykseen. Käytetyn asunnon kaupassa ostajan on tutustuttava kohteeseen jo ennen tarjouksen jättämistä ja viimeistään ennen kauppaa. Ostaja ei voi myöhemmin vedota virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita jo tarkastusvaiheessa. Myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle asunnossa jo mahdollisesti olevat virheellisyudet. Ostajan oikeutta virheisiin ei voida kumota esimerkiksi kauppakirjassa lausekkeella ”Huoneisto myydään siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on”. Kauppakirjassa on hyvä mainita myös siitä, että myyjä on selvittänyt ostajalle huoneistoon ja kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnan. Tällainen lauseke kuitenkin edellyttää, että myyjä on oikeasti selvittänyt huoneiston kunnan ja ostaja on tarkastanut sekä hyväksynyt asunnon. Kauppakirjassa on hyvä olla lista asunnossa esillä olleista vioista. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Tarvittaessa kauppakirjan lopussa on kohta muut ehdot. Siinä mainitaan esimerkiksi mahdollisesta lunastuslausekkeesta. Voimassaolevasta lunastuslausekkeesta on oltava määräys yhtiöjärjestyksessä. Myös isännöitsijätodistuksessa ja osakekirjoissa on hyvä olla maininta lunastuslausekkeesta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan lunastuslauseke on määräys, jonka mukaan talo-yhtiöllä tai muilla osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle siirtyneet osakkeet. (Kasso, M. 2006.) Lunastuslausekkeitä on useita erilaisia ja nämä ovatkin monesti monimutkaisia asioita. Näin ollen on tärkeää noudattaa yhtiöjärjestyksessä mainittua lunastuslauseketta. Lunastuslauseke on ostajan kannalta yleensä hankala asia. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on maininta lunastuslausekkeesta, joutuu ostaja yleensä odottamaan tietyn ajan, ennekuin selviää käyttääkö joku lunastusoikeuttaan. Tämä aika on yleensä kahdesta viikosta yhteen kuukauteen. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Mikäli asunto lunastetaan, ostaja ei saa valitettavasti korvausta maksamistaan lainan koroista tai toimitusmaksuista. Osakkeen lunastajalla on velvollisuus maksaa ostajalle yhtiöjärjestyksessä määrätty lunastushinta. (Linnainmaa & Palo 2007.) Sijoittajan kannalta tärkeä huomioitava asia on, voiko asunnon vuokrata jo ennen kuin etuosto-oikeus aika päättyy. Matti Kasson (2001, 48 - 49) kirjassa Huoneenvuokrasopimukset on kerrottu AHVL:n perustuen, että lunastusoikeuden käyttäjällä on oikeus purkaa huoneistoon tehty vuokrasopimus, mikäli vuokrasopimus on tehty lunastusoikeuden voimassaoloaikana. Vuokranantajalla on kuitenkin lain mukaan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle mahdollisesta osakkeiden lunastamisesta ja siihen liittyvistä seikoista.

Kauppakirjan lopussa on päiväys ja allekirjoitukset. Myyjä sekä ostaja allekirjoittavat sopimuksen. Mikäli myyjä tai ostaja on useampia, tarvitaan kauppakirjaan jokaisen allekirjoitus. Tarvittaessa myös myyjän tai ostajan valtuuttama henkilö voi allekirjoittaa kauppakirjan. (Linnainmaa & Palo 2007.)

### 3.4 Virhe asuntokaupassa

Asuntokauppalain 6. luvussa käsitellään käytetyn asunnon kauppaa. Lain mukaan asuntokaupassa on tapahtunut virhe, mikäli kauppa ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Virhe tapahtuu myös silloin, kun kauppa ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheeseen lasketaan myös tiedon antamatta jättäminen ostajalle sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat ja näin laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (www.finlex.fi. Asuntokauppalaki 6. luku, 11 §.)

Asuntokaupassa virheeksi katsotaan myös tilanne, jossa asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Tässä täytyy huomioon asunnon hinta, ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Asuntokaupassa katsotaan virheeksi myös ympäristöstä tai alueen palveluista vieheellisesti tai harhaanjohtavasti annettu tieto taikka tiedon antamisen laiminlyönti, joka vaikuttaisi asunnon käyttöön tai arvoon. (www.finlex.fi. Asuntokauppalaki 6. luku, 11 §.) Matti Kasson (2006, 104 - 105) mukaan virheen paljastuttua myyjän vastuuseen asuntokaupassa ei vaikuta se, oliko myyjällä mitään tekemistä virheen syyn kanssa esimerkiksi talon rakentamisvaiheessa. Tätä seikkaa pidetäänkin usein hankalana, koska vastuuseen liitetään yleensä jonkinlainen syyllisyys tai virheen aiheuttaminen. Vastuu virheestä ei siis synny vain silloin, kun myyjä tietää virheen. Sellaista virhettä, josta myyjällä ei ollut tietoa ennen virheen esille tuloa kutsutaan salaiseksi virheeksi tai piileväksi virheeksi. Käytetyn asunnon kaupassa täytyy myös muistaa, että myyjä eli omistaja on vastuussa virheistä, vaikka tiedot on myyjän puolesta antanut esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. Mikäli kiinteistönvälittäjä on toiminut työssään ammattitaidottomasti tai huolimattomasti, voi välittäjä joutua korvausvastuuseen.

Myyjä vastaa myös ostajalle isännöitsijätodistukseen perustuvista tiedoista. Jos kuitenkin isännöitsijän todetaan tehneen virheen, voi se olla vastuussa todistuksen virheellisyydestä. Käytetyn asunnon kaupassa voi ilmetä myös taloudellinen virhe. Nämä ovat ylimääräisiä kustannuksia, jotka liittyvät asunnon omistamiseen tai käyttöön. Näitä voivat olla esimerkiksi taloyhtiön korjauksista asunnon omistajille aiheuttamat kustannukset tai lainaosuuksien määrät. Myyjä on tällöin vastuussa antamistaan tiedoista tai tietojen antamatta jättämisestä. (Kasso 2006, 99.)

Ostajan velvollisuus on ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita. Asunnon myyjän ollessa kuluttaja, virheestä on ilmoitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta. Vanhenemisaika koskee myös sellaisia tapauksia, joissa virhe tulee ilmi vasta kahden vuoden jälkeen, kuten esimerkiksi rakennevirhe. Myyjän ollessa elinkeinoharjoittaja, tällaista erityistä vaatimuksen vanhenemisaikaa ei ole. (Kasso 2006, 106.)

### 3.5 Asunto-osakkeen kustannukset

Asuntoa ostettaessa olisi hyvä selvittää myös asumiseen liittyvät muut kustannukset. Pääkustannuksena tässä on yhtiövastike. Yhtiövastiketta maksetaan taloyhtiölle erilaisia kuluja kuten hoito, lämmitys, kirjanpito ja isännöintimenoja varten. Vastikkeen peruste on määrättävä yhtiöjärjestyksessä ja vastikkeen suuruuden määrää yhtiökokous tai määräysten mukaan hallitus. Taloyhtiö voi myös jaotella yhtiövastikkeesta erikseen hoitovastikkeen, jolloin tästä saadut tulot käytetään taloyhtiön hoitoon ja kunnostamiseen. Yksi vastikemuoto on rahoitusvastike, jolloin saaduilla vastikkeilla katetaan taloyhtiön rakentamisen ja peruskorjausten kustannuksia. Osakas voi kuitenkin tällaisessa tapauksessa maksaa omiin osakkeisiinsa kohdistuvan velan suoraan, jolloin hänen ei tarvitse maksaa rahoitusvastiketta. Asunto-osakkeen kaupassa täytyy huomioida, että uusi omistaja vastaa edellisen omistajan ohella maksamattomista vastikkeista kolmen kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. (Kasso 2006.) Sijoittajan kannalta peruskorjausten kustannukset taloyhtiön kannattaisi tulouttaa, jolloin osakkeenomistaja saisi vähentää ne verotuksessa omista vuokratuloistaan. (Kasso 2001:200).

Muita osakkaalle kohdistuvia kustannuksia ovat esimerkiksi vesimaksut. Yhä useammin nämä maksetaan henkilöluvun mukaan yhtiövastikkeen yhteydessä tai huoneistokohtaisen mittarin mukaan. Taloyhtiölle maksettavia maksuja voi myös olla sauna-, pesutupa- ja autopaikkamaksut. Ennen kaupan tekemistä on syytä selvittää keskimääräiset lämmityskustannukset, mikäli asunnossa ei ole suoraa sähkölämmitystä ja lämmityskustannuksia ei peritä yhtiövastikkeessa. (Kasso 2006, 29 - 30.)



### 3.6 Riskit kohteen hankinnassa

Sijoitusasunnon hankintaan liittyy monenlaisia riskejä. Kohteen sijaintiin liittyvänä riskinä pidetään alueen vuokra-asuntojen kysyntää. Löytyykö alueelta helposti vuokralainen ja saako asunnosta sen myötä tarvittavan tuoton. Välttääkseen suuria riskejä, kannattaa taloyhtiöön tutustua todella tarkasti. Yllättävissä remointitilanteissa sijoittajalta voi jäädä useamman kuukauden tuotto saamatta. On siis hyvä tutkia taloyhtiöön tehdyt remontit ja selvittää tarkkaan ostettavan kohteen huoneistokohtaiset remontit. Vanhoissa taloyhtiöissä piilee omat riskinsä. Suunniteltaessa putkiremonttia ja toteutettaessa sitä, voi taloyhtiöstä löytyä muutakin remontoitavaa. Tällaisia voi esimerkiksi olla kosteusvauriot. Tämän seurauksena remonttikustannukset nousevat aiempaa suuremmiksi ja näin ollen budjetti ei riitä. Niinpä yhtiövastike nousee ja kustannukset tulevat osakkeenomistajien maksettavaksi.

Tuottoa ajatellessa, kohde kannattaa ostaa vanhemmasta taloyhtiöstä ja pienellä pintaremontilla huoneistosta saa huomattavasti paremman vuokran. Remointi kannattaisi tehdä mahdollisuuksien mukaan itse, jolloin säästyy ulkopuoliselle remontoijalle maksettavilta kustannuksilta. Taloyhtiön putkiremontti nostaa asunnon arvoa, jolloin siitä saa paremman tuoton. Putkiremontti kuitenkin maksaa asunto-osakkeen omistajille. Isompien taloyhtiön remonttien aikana asuntoa voi joutua pitämään tyhjiään jopa muutaman kuukauden. Tämä aika kannattaa käyttää hyödyllisesti ja remontoida huoneistoa sen tyhjiään olon aikana. Tämän jälkeen huoneisto on täysin remontoitu ja siitä saa huomattavasti parempaa vuokraa ja näin myös vuokratuotto lisääntyy.

### 3.7 Asunnon rahoitus

Tyypillinen tilanne Suomessa on, että normaali palkansaaja ostaa asunto-osakkeen sijoitusmielessä. Hän saa pankista lainaa sijoitusta varten ja maksaa lainaa pois vuokratuloilla. Pitkällä tähtäimellä tämä on kannattavaa, koska voidaan sanoa, että vuokralainen maksaa lainaa pois sijoittajan puolesta. Asuntoa ostettaessa on todella tärkeää miettiä mitä asunnosta kannattaa maksaa ja kuinka paljon siitä saa vuokraa. Tässä on otettava huomioon myös yhtiövastikkeet ja muut taloyhtiön hoito- ja remonttikulut. Vuokratuloihin vaikuttaa asunnon sijainti ja kunto, eli mitä keskeisemmältä paikalta asunto on ja mitä paremmassa kunnossa, sitä parempaa vuokraa siitä saa. Yleensä pankit Suomessa rahoittavat sijoitusasuntojen ostoa 70 – 100 prosenttisesti ja lainojen korot ovat täysin vähennyskelpoisia koronmaksajan henkilökohtaisista pääomatuloista. Laina-ajat voivat vaihdella jopa kymmenestä vuodesta kolmeenkymmeneen vuoteen. Tämä riippuu siitä, kuinka paljon on mahdollista lyhentää lainaa vuodessa ja kuinka suuri laina on. Rahoittajalta eli yleensä pankilta kannattaa pyytää erilaisia mahdollisuuksia laina-ajan suhteen eli tietoja kuukausierien suuruuksista eripituisissa lainoissa. ([www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php](http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php)).

Sijoittajan kannalta katsottuna laina kannattaa maksaa pois mahdollisimman nopeasti, jotta saisi täydellisen tuoton asunto-osakkeesta. Lainan takaisinmaksuajasta riippuen velallinen joutuu maksamaan sitä enemmän korkoa, mitä pidempi laina-aika on. Lainojen korot ovat yleensä samat lähes kaikissa pankeissa, mikäli seurataan viitekorkoja kuten prime- tai euriborkorkoja. Lainan saajan kannalta on myös muistettava se, että korkotason vaihtelussa voi tulla suuriakin muutoksia koron määriin. Yhtenä riskinä pidetään korkotasojen vaihtelussa korkotason nousua. Se saattaa lisätä velallisen maksurasitusta todella paljon suuressa lainassa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Vaikka on olemassa kiinteäkorkoisia lainoja, niitä käytetään huomattavasti vähemmän kuin vaihtuvakorkoisia lainoja. Kiinteäkorkoisessa lainassa on se riski, että korkotaso laskee, jolloin vaihtuvakorkoisten lainojen korot myös laskevat. Tällöin kiinteäkorkoinen laina on ja pysyy samassa. Näiden lisäksi lainan korkoon lisätään marginaali, joka taas vaikuttaa lopulliseen korkoon. Marginaali voi vaihdella eri pankeissa jopa nollasta prosenttiyksiköstä yhteen prosenttiyksikköön. Korkomarginaali on asiakaskohtainen ja siksi siitä kannattaa neuvotella oman pankin kanssa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Eri pankeista saatuja lainatarjouksia verrattaessa kannattaa apuna käyttää todellista vuosikorkoa. Se on monimutkaisten kaavojen avulla laskettava korko, jossa otetaan huomioon velan koron lisäksi kaikki lainasta perittävät toimituskulut ja – palkkiot. Nämä kustannukset voivat vaihdella eri pankkien välillä. Todellisen vuosikoron laskeminen auttaa edullisimman lainatarjouksen valinnassa, koska ilman sitä eri pankkien kustannusten merkityksen arviointi olisi hankalaa. Lainoja neuvotellessa kannattaakin huomioida, että pankki laskee valmiiksi laina-asiakirjoihin todellisen vuosikoron. Kaikki lainoja myöntävät luottolaitokset käyttävät samaa EU:n direktiivien mukaista todellisen vuosikoron laskentakaavaa. (Linnainmaa & Palo 2007.)

### 3.8 Vuokratuotot

Vuokrakohteesta saatava vuokratuotto riippuu siitä, paljonko kohde maksoi, mitkä ovat kulut ja paljonko siitä on saatavissa vuokraa. Mitä korkeampaa vuokraa halutaan, sitä suuremmat ovat riskit. Maltillisemmalla vuokralla saavuttaa parhaiten helpon, toimivan ja pitkäaikaisen vuokrasuhteen. Hyvät vuokralaiset saavat aina parhaat ja edullisimmat asunnot ja ylihintaiset asunnot jäävät niille, jotka eivät luottotietomerkintöjen tms. syiden vuoksi saa edullisempia asuntoja. (<http://www.vuokrakas.com/sitenews/view/-/nid/20/ngid/3>)

Prosentuaalinen vuosituotto saadaan kun kuukausivuokrasta vähennetään yhtiö-/hoitovastike ja kerrotaan se kahdellatoista sekä jaetaan hankintahinnalla. Lopullinen prosentti saadaan kun saatu luku kerrotaan sadalla. Asuntosijoittamisen tuottoon vaikuttaa hyvä markkinatuntemus ja sijoitussalkun huolellinen suunnittelu.

([www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php](http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php)).

$$\text{Prosentuaalinen vuosituotto} = \frac{(\text{Kuukausivuokra} - \text{Hoitovastike}) \times 12}{\text{Hankintahinta}} \times 100 \%$$

Esimerkki: Sijoittaja ostaa asunto-osakkeen hintaan 60 000 euroa. Hän saa siitä kuukausivuokraa 400 euroa eli 4800 euroa vuodessa. Hoitovastiketta hän maksaa huoneistosta taloyhtiölle 100 euroa kuukaudessa eli vuodessa yhteensä 1200 euroa. Prosentuaalinen vuosituotto on siis  $(400 - 100) \cdot 12 / 60\,000 \cdot 100 = 6 \%$ .

### 3.9 Asuntosijoittaminen verotuksessa

Asunto-osakkeesta saadut vuokratuotot ovat sijoittajalle pääomatuloa. Tuloverolain mukaan puhdas pääomatulo saadaan vähentämällä pääomatulosta niin sanotut luonnolliset vähennykset eli tulon hankkimisesta aiheutuneet menot. Vuokratulosta tehtäviä vähennyksiä ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet ja muut kiinteistön hoito- ja käyttökulut, vuosikorjaukset, kiinteistövero ja lainan korot. Vuokratuloista on aina vähennettävissä maksettu hoitovastike, mutta sen sijaan rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuus riippuu siitä kuinka asunto-osakeyhtiö käsittelee rahoitusvastiketta. Rahoitusvastike saadaan vähennyskelpoiseksi osakkeenomistajille, jos yhtiö tulouttaa sen. Mikäli asunto-osakeyhtiö rahastoi vastikkeen lainanlyhennysrahastoon, ei osakkeenomistaja voi silloin vähentää rahoitusvastiketta vuokratuloistaan. Rahastoon kerättävät vastikkeet katsotaan omaisuuden hankintakustannuksiksi, jotka voidaan vähentää vain omaisuutta luovutettaessa. (Kasso 2001:200 - 201.)

Tuloverolain mukaan korkovähennyksen saa tehdä ensisijaisesti pääomatulosta. Esimerkiksi vuokrahuoneiston hankintalainan korkovähennyksen saa tehdä vuokratuloista, ei sijoittajan ansiotuloista. Jos korkomenoja on enemmän kuin vuokra- tai muita pääomatuloja, on luonnollisella henkilöllä oikeus alijäämähyvitykseen. Tällöin ylimenevän osan tietty prosenttimäärä on oikeus vähentää ansiotuloista. (Kasso 2001: 201.) Alijäämähyvitys on tällä hetkellä 28 % niiden korkojen määrästä, joita ei siis voitu vähentää pääomatulosta. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on kuitenkin 1400 euroa vuodessa. Puolisoilla alijäämähyvityksen enimmäismäärän on yhteensä 2800 euroa ja enimmäismäärää voidaan korottaa vielä lapsikorotuksilla. Ne ovat 400 euroa yhdestä alaikäisestä lapsesta ja 800 euroa kahdesta tai useammasta lapsesta. Esimerkiksi nelihenkinen perhe voi vähentää alijäämähyvityksenä yhteensä 3600 euroa ansiotuloverotuksessa. ([www.vero.fi](http://www.vero.fi).)

#### Esimerkki1:

Sijoittaja on saanut vuokratuloa asunto-osakkeestaan vuodessa 4800 euroa. Siitä hän vähentää yhtiövastiketta 1200 euroa ja maksettuja lainan korkoja 1000 euroa. Tällöin hänen puhtaaksi pääomatuloksi saadaan ( $4800 - 1200 - 1000 =$ ) 2600 euroa. Tästä hän maksaa veroa 28 % eli ( $2600 * 0,28 =$ ) 728 euroa.

#### Esimerkki 2:

Sijoittaja on saanut vuokratuloa huoneistostaan vuodessa 2500 euroa. Hän joutuu maksamaan yhtiövastiketta normaalia enemmän taloyhtiössä tapahtuneen yllättävän hoitokustannuksen vuoksi. Yhtiövastikkeen määrä on siis 2300 euroa vuodessa. Lainan korkoja osakkeenomistaja on maksanut verovuonna yhteensä 700 euroa. Pääomatulosta aiheutuvaa veroa hänelle ei siis jää maksettavaksi, koska vähennyskelpoiset erät ovat suuremmat kuin itse pääomatulo ( $2500 - 2300 - 700 =$ ) – 500 euroa. Sijoittajan ansiotulot ovat vuodessa 25 000 euroa ja hän joutuu maksamaan siitä ansiotuloveroa noin 5500 euroa riippuen henkilön kotikunnasta. Hän saa kuitenkin vähentää alijäämän eli ( $500 * 0,28 =$ ) 140 euroa vielä ansiotuloverojen määrästä. Lopullista ansiotuloveroa hänelle jää maksettavaksi 5360 euroa.

### 3.10 Taloudellisen tilanteen vaikutus asuntomarkkinoilla

Taloussanomien artikkelissa kesäkuussa 2009 oli pohdittu asuntosijoittamista. Artikkelin mukaan Suomen taloudellisen tilanteen ollessa taantumassa sijoitusasuntojen kysyntä on muita sijoitusmuotoja kiinnostavampi. Taantuma on laittanut sijoittajat miettimään, missä rahat ovat turvassa. Erityisesti myös kotimaisuutta ja luotettavuutta arvostetaan. OP-Pohjolan kesäkuussa 2009 teettämän barometrin mukaan jo 40 prosenttia Suomalaisista on sijoittanut asuntoon ja 11 prosenttia on suunnitellut sijoittavansa lähitulevaisuudessa asuntoon. Eräs Op-keskuksen pankinjohtaja kertoo artikkelissa, että usein sijoitusasunto ei ole pelkkä järkitekko, vaan siihen liittyy myös tietynlaisia tunteita ja arvoja. Aina ei siis haluta sijoitukselle maksimaalista tuottoa. Barometrin mukaan taantuma on saanut ihmiset säästämään rahaa myös tulevaisuuden varalle. Barometri kertoo, että jo joka kolmas säästää pahanpäivän varalle ja tämän myötä tilisäästäminen on noussut uudelleen arvoonsa. (Taloussanomien 11.6.2009.)

Iso-Britanniassa tehdyn kyselyn mukaan asuntosijoittamisen kannalta ollaan jo toiveikkaita. Asuntosijoittajat odottavat jo parempaa tuottoa sijoituksilleen seuraavan vuoden aikana, koska uskovat asuntojen hintojen laskun olevan hiipumassa. Paragon Mortgages -tutkimuksen mukaan Iso-Britanniassa jopa 93 prosenttia sijoittajista aikoo jatkaa entisellään ja 14 prosenttia aikoo hankkia lisää sijoituskohteita lähiaikoina. Tutkimuksen mukaan asuntojen hintojen lasku on lisännyt uusien kohteiden hankkimista eikä vastaavasti kohteiden myymistä pois, tuoton menetyksen pelossa. (<http://www.yourmortgage.co.uk/news/3626228>.)

Taloussanommat julkaisi lokakuussa 2009 artikkelin, jossa oli mietitty, että mihin rahat kannattaisi nyt sijoittaa. Tällä hetkellä ei tavallinen tilisäästäminen kannata, koska pienellä riskin otolla saa vain pienen tuoton. Täytyy siis olla valmis ottamaan suurempaa riskiä, jotta voi saada sijoitukselleen paremman tuoton. Tulevaisuus ei silti näytä lupaavalta. Asiantuntijoiden mukaan korkeaa tuottoa ei ole odotettavissa silti mistään sijoituksesta. Seligson & Co Rahastoyhtiö on laskenut suuntaa korkorahastojen tuotto-odotuksille. Paras mahdollinen riskitön tuotto rahamarkkinarahastosta on seuraavan vuoden aikana vain 0,51 prosenttia. Euro-alueen pitkän koron rahastojen tuotto-odotus on jo huomattavasti parempi ja sen on ennustettu olevan jopa 2,75 prosenttia. Euro-alueen hyvälaatuisten yrityslainojen tuotto-odotukset ovat ehkä parhaimmat, eli jopa 3,31 prosenttia. Täytyy kuitenkin muistaa, että nämä tuotto-odotukset ovat vain suuntaa antavia ja mikäli korot lähtevät nousuun, laskevat vanhojen joukkolainojen arvot. Tämän korkoriskin takia korkosijoituksen tuotto voi korkojen noustessa olla jopa negatiivinen. (Taloussanommat 27.10.2009.)

Rahastosijoitusten tuotto-odotusten hahmottaminen on helpompaa tämänhetkisten sijoitusten tuottojen pohjalta toisin kuin osakkeiden tuotto-odotusten arvailu. Niiden kurssit voivat heilahdella täysin arvaamattomasti. Tämän vuoden keväällä kurssien käydessä pohjalla asiantuntijat kehottivat ostamaan osakkeita. Maaliskuun 2009 alusta alkanut kurssinousu on kuitenkin syönyt osakkeiden tuotto-odotuksia pitkällä aikavälillä. GMO-varainhoitoyhtiön perustaja Jeremy Grantham epäileekin esimerkiksi yhdysvaltalaisien yhtiöiden tuottavan vain 4,8 prosenttia seuraavan seitsemän vuoden aikana kun se keskimäärin on ollut noin yhdeksän (9) prosenttia. Muiden markkinoiden osakkeiden tuotto-odotuksen hän uskoo olevan noin kahdeksan (8) prosenttia vuodessa, kun taas kehittyvien markkinoiden vuosituoton odotetaan jäävän noin 6,4 prosenttiin. (Taloussanommat 27.10.2009.)

Tekemäni kyselyn mukaan taloudellisen tilanteen vaikutus ei näyttävästi ole vaikuttanut sijoittajia tekemään päätöksiä myydä asunto. Vastaaajista vain 4 % on aikonut lähitulevaisuudessa luopua kaikista hallinnoimistaan asunnoista, kun taas 22 % aikoo hankkia lisää sijoitusasuntoja Kuopiosta ja 10 % muualta Suomesta. Suurin osa eli 64 % kyselyyn vastanneista sijoittajista aikoo jatkaa entisellään, eikä ole tehnyt lähitulevaisuuden suunnitelmia sijoitusasuntojensa suhteen.

### 3.11 Asuntomarkkinoiden keinulauta

Omistus- ja vuokra-asumisen kysynnän keinulaudalla tarkoitetaan asuntomarkkinoiden ja vuokramarkkinoiden välisiä eroja. Asuntomarkkina vie ja vuokramarkkina vikisee, jolloin syntyy keskinäinen käänteinen relaatio. Tällöin asuntomarkkinoilla omistusasuntojen kysyntä laskee, kun taas vuokra-asuntojen kysyntä nousee. Keinulaudalla tasapainotellaan myös pelon ja ahneuden välillä. Pelko oman talouden heikkenemisestä lisää kiinnostusta vuokralla asumiseen ja korkojen laskiessa taas sijoittajien into asuntosijoittamiseen lisääntyy. Tällöin myös pienten sijoitusasuntojen kysyntä kasvaa, mutta tarjonta ei. Tämä tarkoittaa myös sitä, että vuokrat nousevat. Myös suurten asuntojen kysyntä ja tarjonta kasvaa, jolloin liikkeellä on entistä maksukykyisempiä vuokralaisia. Moderni ajatus asumisesta onkin, että asutaan vuokralla, vaikka olisi varaa ostaa myös oma-asunto. Tämän vuoksi vuokramarkkinoiden status onkin muuttunut. Ennen ajateltiin, että vain heikkotuloisemmat asuvat vuokralla, koska heillä ei olisi varaa ostaa omaa asuntoa. (Metsola 2008, Luentomateriaali.)

Suomen Kiinteistöväliittäjäliiton julkaisussa asuntomarkkinoiden keinulaudasta kirjoitetaan, että omistusasuntojen hinnat laskevat ja vuokrat taas nousevat sekä asuntokaupan volyyymi laskee ja vuokra-asuntojen kysyntä nousee. Tunnelmat asuntokaupassa ja vuokra-asuntomarkkinoilla ovat siis lähes täysin päinvastaiset toisiinsa nähden. (Kiinteistösanomat 2/2008)



2000-luku on vuoteen 2007 saakka ollut asuntokaupan kulta-aikaa. Edullinen lainaraha, pitkät laina-ajat, hyvä työllisyys ja kuluttajien vahva luottamus omaan talouteen ovat kaikki olleet kannustamassa ihmisiä ostamaan oman asunnon. Tähän on vaikuttanut myös asuntojen pitkä nousujohteinen kehitys. Tällöin vuokralainen huomasi, että vuokra menikin joka kuukausi vuokranantajan taskuun kun samalla oman asunnon omistavat ihmiset vaurastuivat asuntojen arvojen noustessa. Vuokra-asuntojen kysyntä olikin siksi varsin maltillista vuoteen 2007 saakka. Voidaankin ajatella, että omistus- ja vuokra-asumisen suosiot olivat keinulaudalla aivan eri päissä ja kiinnostus painottui omistusasumiseen. Keväällä 2007 tilanne kuitenkin alkoi pikkuhiljaa muuttua Suomessa. Korkojen nousu vaikutti asunnon ostamiseen ja päätettiin asua vuokralla, jolloin myös vuokrat lähtivät selvään nousuun. (Kiinteistösanomat 2/2008)

Asuntokauppa kävi edelleen hyvin ja suomalaisten luottamus omaan talouteen oli edelleen vahva. Omistus- ja vuokra-asumisen keinulauta ei ollut kuitenkaan enää niin kallellaan omistusasumisen suuntaan, vaan molemmilla vaihtoehdoilla oli kysyntää. Kesällä 2008 hiljalleen ylöspäin nousseet korot saivat ihmiset harkitsemaan yhä enemmän omistusasunnon ostamisesta siirtymistä vuokramarkkinoille. Esimerkiksi hyvätuloiset perheet hakeutuivat vuokra-asuntoon, mikä oli uutta 2000-luvun asuntomarkkinoilla ja tämän myötä vuokrat myös nousivat. Syys- ja lokakuun aikana tapahtunut finanssikriisi heitti tumman varjon myös asuntokaupan ylle. Vaikka korot lähtivät laskuun, pankit nostivat marginaaleja ja tiukensivat lainan saamisen ehtoja. Tällöin myös kansalaisten luottamus omaan talouteen heikkenee, jolloin samalla asuntomarkkinoiden keinulauta kääntyi ensimmäistä kertaa 2000-luvulla siihen suuntaan, että vuokra-asuntomarkkinat ovat suositumpia. (Kiinteistösanomat 2/2008)

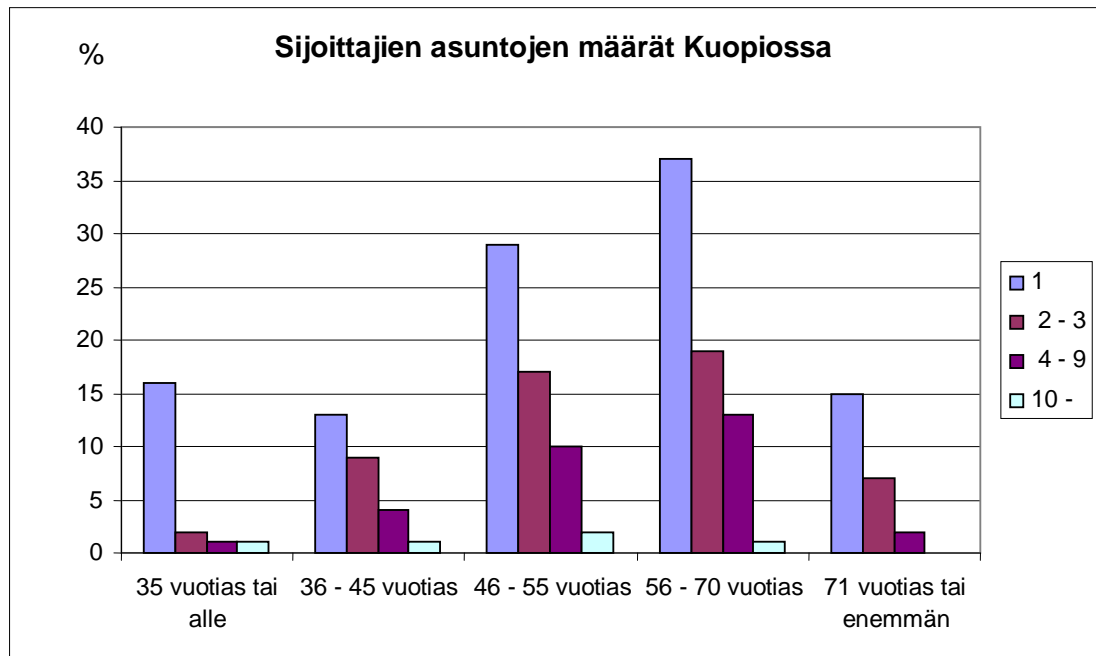
Osa ihmisistä, jotka ovat yrittäneet myydä asuntoaan lykkäävät sitä ja laittavat asunnon vuokralle. Kovan vuokra-asuntojen kysynnän vuoksi myös vuokrat ovat nousussa, jolloin asunnolle voi saada hyvänkin tuoton. Osa taas yrittää myydä asuntoaan hyvien tarjouksien ansiosta. Sijoittajat kärkevät myös hyvän vuokratuoton antavia kohteita. Asuntomarkkinoilla eletään siis jännittävää aikaa, kuten monella muullakin talouden sektorilla. Laskussa olleiden korkojen vaikutusta asuntokauppaan ja vuokramarkkinoihin arvaillaan, ja asiantuntijoiden veikkaukset tulevasta voi olla keskenään täysin päinvastaisiakin. Täytyy siis uskaltaa toimia myös oman näkemyksen mukaan. (Kiinteistösanomat 2/2008)

### 3.12 Kyselyn tuloksia sijoitusasunnoista

Tekemässäni kyselyssä otettiin selvää siitä, miten ihmiset päätyvät asuntosijoittajaksi. Suurin osa vastaajista on tutustunut asuntosijoittamiseen ja päättänyt ostaa sijoitusasunnon. Heitä vastaajista oli jopa 21,4 %. Asuntosijoittajaksi päädytään myös, kun oma tai lapsen käytössä ollut asunto olisi jäänyt tyhjilleen eikä ole saanut tai halunnut myydä asuntoa pois (20,4 %). Tutkimuksen mukaan perinnön kautta asuntosijoittajaksi tulee noin 17 % asuntosijoittajista. Tämä oli mielestäni yllättävää, koska uskoin suurimman osan sijoittajista tulevan perinnön kautta. Tämä kertoo myös sen, että asuntosijoittaminen on yhä kiinnostavampaa sijoittajien keskuudessa.

Kyselystä kävi myös ilmi, että suurimmalla osalla asuntosijoittajista on yksi sijoitusasunto Kuopiossa (55 %). Vastaajista 27 prosentilla on kahdesta kolmeen sijoitusasuntoa Kuopiossa ja 15 prosentilla neljästä yhdeksään asuntoa. Yli kymmenen sijoitusasuntoa Kuopiossa oli vain 3 prosentilla vastaajista. Muualla Suomessa sijoitusasuntoja omistaa vastaajista noin 17 %. Sijoitusasuntojen määrän ollessa yhdestä kolmeen, voidaan sijoittajaa kutsua niin sanotuksi piensijoittajaksi. Neljästä yhdeksään asuntoa omistava sijoittajaa voidaan kutsua keskisijoittajaksi ja yli kymmenen asuntoa omistava sijoittajaa kuuluu taas suursijoittajien ryhmään.

Alla olevasta kaaviosta näkee ikäryhmittäin sijoitusasuntojen määrät. Tästä voidaan todeta, että ikä ei vaikuta juurikaan sijoitusasuntojen määrään. Eniten on yhden asunnon omistajia joka ikäryhmässä ja vähiten on yli kymmenen asunnon omistajia.



Kaavio 3. Sijoittajien asuntojen määrät Kuopiossa iän mukaan.

Kyselyssä selvitettyjen tulevaisuuden suunnitelmien mukaan yli puolet asuntosijoittajista aikoo jatkaa entisellään. Kuitenkin peräti 22,9 % vastaajista suunnittelee hankkivansa lisää sijoitusasuntoja Kuopiosta lähitulevaisuudessa ja 10,9 % muualta Suomesta. Vastakohtaiset suunnitelmat, eli kaikkien asunto-osakkeiden myyminen on lähitulevaisuudessa ajankohtainen vain 4 prosentilla vastaajista. Myös entisten kohteiden myyminen ja uusien asuntojen hankkiminen on suunnitelmissa 4 prosentilla asuntosijoittajista. Tutkimuksen perusteella voisi todeta, että tämänhetkinen taloudellinen tilanne ei ole saanut sijoittajia myymään kohteitaan. Tilanne on paremminkin toinen. Sijoittajat ostavat uusia kohteita tai jatkavat entisellään ja näin pyrkivät saamaan jatkossakin saman tai jopa paremman tuoton asunnolleen.

### 3.13 Kyselyn tuloksia taloyhtiöstä

Tekemässäni kyselyssä selvitettiin asuntosijoittajien kiinnostusta taloyhtiön toimintaan. Tällä haluttiin selvittää, ovatko sijoittajat kiinnostuneita siitä, mitä heidän taloyhtiössään tapahtuu. Vastaukset kysymykseen kertoivat, että suurinta osaa sijoittajista (60 %) kiinnostaa taloyhtiön toiminta sen verran, että he lukevat isännöitsijän lähettämät tiedotteet, mutta eivät osallistu yhtiön järjestämiin kokouksiin. Vastaus ei sinällään yllättänyt, koska moni sijoittaja ei asu Kuopiossa, jossa sijoitusasunto on. Vastaus kertoo myös sen, että sijoittajat ovat kiinnostuneita taloyhtiön toiminnasta ja sen kunnosta. Vain 1,5 % vastaajista ei seuraa taloyhtiön tapahtumia millään tavalla. Vastaavasti 38,5 % vastaajista pyrkii osallistumaan taloyhtiön yhtiökokouksiin ja näin seuraamaan taloyhtiön tilannetta sekä huolehtimaan vuokralaisen hyvinvoinnista.

### 3.14 Kyselyn tuloksia taloyhtiön ja asunnon korjauksista

Tekemäni kyselyn mukaan asuntosijoittajien mielestä asunnon arvo nousee taloyhtiön korjausten yhteydessä. Kyselyssä selvitettiin, mitä vuokranantajat tekevät asunnolleen, kun saavat tietää putkiremontin olevan tulossa taloyhtiöön. Vastaajista 60 % hyväksyy putkiremontin, koska se on hyvä asia ja nostaa asunnon arvoa. On kuitenkin huomioitavaa, että jopa 40 % vastaajista hyväksyy remontin, mikäli se on ehdottoman välttämätön. Heidän voidaan olettaa kuuluvan siihen luokkaan, jotka haluavat päästä mahdollisimman helpolla oman asuntonsa suhteen. Vastaajista kuitenkin vain 7,5 % pyrkii myymään asunnon heti pois.

Kyselyssä selvitettiin vuokranantajien mielipiteitä myös siitä, milloin he ovat valmiita remontoimaan koko huoneiston. Vastajista 61,7 % on valmiita remontoimaan huoneistoa heti tarpeen vaatiessa. He tarkastavat asunnon aina vuokralaisen vaihtuessa tai järjestävät remontoinnin mikäli vuokralainen tai asunnonvälittäjä sitä ehdottaa ja korjaus osoittautuu tarpeelliseksi. Tämä kertoo siitä, että vuokranantajat huolehtivat asukkaan hyvinvoinnista ja näin varmistavat asunnolle myös parempaa tuottoa. Noin neljäsosa vuokranantajista kartoittaa remointitarvetta myös vuokrasuhteen aikana. Vastaus kertoo vuokranantajien aktiivisuudesta huoneistoaan ja vuokralaista kohtaan. Asuntosijoittajista eli vuokranantajista kuitenkin 4,5 % on sitä mieltä, että huoneistoa ei tarvitse remontoida ellei se ole vuokralaisen saamisen esteenä. Tutkimuksen perusteella voisi päätellä, että nämä henkilöt ovat myös niitä, jotka eivät ole kiinnostuneita taloyhtiön toiminnasta ja putkiremontin tullessa taloyhtiöön yrittävät myydä asuntonsa mahdollisimman nopeasti pois.

#### 4 ASUNNON VUOKRAAMINEN

Asunnon vuokrauksessa sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokraamisesta. Laki määräytyy huoneiston käyttötarkoituksen mukaan. Liikehuoneistoille kuten myymälöille, toimistoille, varastoille sovelletaan taas lakia liikehuoneiston vuokraamisesta. Pääasiassa kaikki muut, kuin asuinkäytössä olevat huoneistot kuuluvat lakiin liikehuoneiston vuokraamisesta. (Kasso 2005, 220. AHVL 1995/481.)

Asunnonvuokrasuhteessa vuokralainen on velvoitettu maksamaan vuokraa ja huolehtimaan asunnosta niin, että asunnon kunto ei tahallisesti heikkene. Vuokranantajan velvollisuus on taas pitää asunto sopimuksen mukaisessa kunnossa. (Kasso 2005, 221.) Tyypillisesti vuokra sisältää kaikki asuinhuoneiston kustannukset kuten huoneiston kunnossapito ja huoltokustannukset sekä kustannukset sidotulle pääomalle. Vuokralaiselta voidaan periä erikseen myös vedenkulutus, joka laskutetaan mittarilukeman mukaan tai huoneistossa asuvan henkilömäärän mukaan. Vuokralainen tekee yleensä myös oman sähkösopimuksen, jolloin sähkönkulutus tulee maksettavaksi vuokralaiselle. Nykyään yhä useammat vuokranantajat vaativat vuokralaiselta myös voimassaolevan kotivakuutuksen. Tästä on hyvä mainita vuokrasopimuksessa. Muut taloyhtiölle kuuluvat korvaukset vuokralainen on velvollinen maksamaan käyttönsä mukaan, esimerkkinä tästä autopaikkamaksut tai taloyhtiön saunan käyttö. (Furuhjelm ym. 2008.)

#### 4.1 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus on asiakirja, joka tehdään vuokralle ottajan ja vuokralle antajan välillä. Sopimuksessa tulisi mainita osapuolten henkilötiedot, vuokran määrä, huoneiston kunto, vuokrasuhteen luonne eli onko määräaikainen vai toistaiseksi voimassaoleva sopimus, vuokran maksutapa ja maksupäivä sekä tieto mahdollisesta vuokravakuudesta ja sen ehdoista. Sopimuksessa olisi myös hyvä mainita asunnon kunnossapidosta ja vuokralaisen oikeudesta tehdä mahdollisia muutostöitä. Vuokran tarkistuspäivä ja korotusperuste on hyvä ilmoittaa sopimuksessa. (Furuhjelm ym. 2008., kuluttajavirasto.)

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on syytä tehdä huoneistoon ns. alkukatselmus. Siinä tarkastetaan huoneiston kunto ja kirjataan ylös esille tulleet seikat. Vuokrattavan tilan tarkistus kannatta tehdä yhdessä vuokranantajan kanssa. Ilman vuokranantajaa tarkastus kannattaa tehdä huolella ja laatia tarkka vikalista. Tämä saattaa olla ainoa todiste vuokrasuhteen päättyessä huoneiston kunnosta vuokrasopimuksen tekohetkellä. Vikalista on siis hyvä säilyttää koko vuokrasuhteen ajan. Vakuuden mahdollisen käyttämisen kannalta vian syntyajankohta on todella tärkeä ja tämä selviää yleensä vikalistasta. Tämän avulla voidaan yleensä todeta, onko vuokralainen vastuussa viasta vai oliko vika jo huoneistossa hänen muutettuaan asuntoon. (Furuhjelm ym. 2008.)

Vuokralaisen velvoitteiden täyttymistä turvaamaan voidaan sopia vuokravakuudesta. Tämä on yleensä kahden (2) kuukauden rahavakuus eli kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä. AHVL:n eli lain asuinhuoneiston vuokraamisesta mukaan vakuus saa olla enintään kolmen (3) kuukauden vuokran suuruinen. Tätä suuremmat vakuusehdot ovat mitättömiä. Vakuus on vuokralaisen omaisuutta, jos vuokralainen ei ole laiminlyönyt veloitteitaan. Jos vuokralainen ei maksa esimerkiksi vuokraansa, syntyy vuokranantajalle oikeus vakuusrahan käyttöön. Vakuus voidaan sijoittaa erilliselle pankin vakuustilille, jolloin rahoista saatu korkohyöty kuuluu vuokralaiselle. Vakuustalletus on nostettavissa, kun vuokranantaja on allekirjoittanut todistuksen vakuuden nostamisesta. (Kasso 2005, 221.)

Vuokrasopimuksesta täytyy käydä ilmi vuokrankorotusperuste ja tarkistuksen ajankohta. Yleensä vuokra tarkistetaan vuosittain ja ensimmäisen kerran vuoden kuluttua sopimuksen alkamispäivästä. Vuokra voidaan korottaa esimerkiksi indeksin mukaan tai sovitun prosenttiosuuden verran. Vuokrasopimuksessa tulee mainita myös se, mihin indeksiin tarkistus sidotaan. Se voi olla esimerkiksi elinkustannus-, kuluttajahinta-, asuntohintatai rakennuskustannusindeksi. Yleisimmin käytetty on elinkustannusindeksi. Vuokralainen on veloitettu itse pitämään huolta vuokrankorotuksesta, mikäli se on sidottu elinkustannusindeksiin ja se on ilmoitettu vuokrasopimuksessa. Hyvän vuokratavan mukaan vuokranantajan olisi kuitenkin ilmoitettava korotuksesta vuokralaiselle. Vuokrantarkistus on yleensä yhdensuuntainen, eli vuokra korotetaan sopimuksessa mainitulla tavalla, mutta ei alenneta. (Kasso 2005, 227 - 228.)



Vuokrasopimus olisi aina tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus on myös pätevä, mutta sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Toistaiseksi voimassaolevalla sopimuksella ei siis ole ennalta määrättyä päättymispäivää, vaan irtisanomistilanteessa noudatetaan irtisanomisaikoja. Määräaikainen sopimus ja siihen tehtävät muutokset on aina tehtävä kirjallisesti. Määräaikainen sopimus sitoo molempia osapuolia sovitusajan. Sopimus voidaan irtisanoa vain erityisissä tilanteissa. Yleensä asiasta pitää olla tuomioistuimen päätös, elleivät molemmat osapuolet suostu irtisanomiseen. Kaikkien osapuolien eduksi ja hyvän vuokratavan mukaisesti on parasta tehdä kaikki vuokrasopimukset kirjallisesti. Tämä helpottaa tilanteissa, jossa myöhemmin ilmenee epäselvyyksiä sopimuksen osalta. (Kasso 2005, 221.)

#### 4.2 Irtisanominen ja purku

Toistaiseksi voimassaoleva sopimus päättyy irtisanomisella ja se on irtisanottavissa milloin tahansa. Irtisanominen on hyvä toimittaa kirjallisena epäselvyyksien välttämiseksi. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on aina yhden (1) kuukauden. Vuokranantajan tehdessä irtisanominen, irtisanomisaika määräytyy sen mukaan kuinka kauan sopimus on kestänyt. Sopimuksen kestänyt yhtäjaksoisesti yli vuoden, irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Alle vuoden kestäneissä sopimuksissa irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on kolme (3) kuukautta. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasuhde, siihen täytyy olla pätevä syy. Esimerkiksi asunnon myynti tai huoneiston omaan käyttöön ottaminen. Irtisanomisajat ovat lain mukaan ns. pakottavia ja vuokralaista suojaavia. Niitä ei voi sopimuksella muuttaa kuin vuokralaisen eduksi eli vuokralaisen irtisanomisaikaa lyhentämällä tai pidentämällä vuokranantajan irtisanomisaikaa. Irtisanomista toimitettaessa on muistettava, että irtisanomispäivä huoneenvuokralain mukaan on kuluvan kalenterikuukauden viimeinen päivä, eikä se päivä, jolloin irtisanominen on ilmoitettu. Tästä voidaan kuitenkin poiketa yhteisellä sopimuksella. (Kasso 2005, 231 - 234.)

Toinen vuokrasuhteen päättyminen voi olla vuokrasuhteen purku. Tällöin ei sopimuksen päättymisessä noudateta irtisanomisaikoja, vaan sopimus päättyy välittömästi ilmoituksessa mainittuna päivänä. Tämä vaatii kuitenkin aina lainmukaisen purkuperusteen. Purkuperusteena voi olla esimerkiksi useamman kuukauden vuokran maksamatta jättäminen, luvaton vuokraoikeuden siirto, huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö tai huoneiston huono hoito ja pahantapainen elämä. Eräiden purkuperusteiden osalta on ennen purkua annettava myös varoitus. Vuokranmaksuun liittyvissä asioissa ei tarvitse ensin antaa varoitusta, koska tämä on vuokralaisen päävelvoite. (Kasso 2005, 234 - 235.) Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus välittömästi, jos asumisesta aiheutuu vaaraa asukkaan terveydelle tai vuokranantaja ei ole noudattanut sopimusta huoneiston kuntoon laittamisesta.

#### 4.3 Vuokrasuhteen riskit

Asunto-osakkeen vuokraamiseen liittyy aina riskejä. Yksi huomioitavin riski on hyvän vuokralaisen saaminen. Mistä asunto-osakkeen omistaja voisi tietää, onko juuri tämä hyvä ja luotettava vuokralainen. Tässä voi käyttää apuna esimerkiksi asiantuntijoita. Joko itse tai asiantuntijan apua käyttäen voi tarkistaa myös vuokralaisen luottotietomerkinnot. Hyvän vuokralaisen tunnistaa yleensä myös hänen elämäntilanteestaan. Onko vuokralainen opiskelija vai työssä käyvä ihminen eli onko hänellä esimerkiksi vakituiset tulot. (<http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi/vuokratapa08.pdf>.)

Tutkimukseni kyselyssä pyritään selvittämään, ovatko sijoittajat valmiita ottamaan asuntoonsa riskialttiin vuokralaisen ja saamaan samalla myös mahdollisesti parempaa tuottoa asunnolle. Tässä on kuitenkin se riski, että vuokratuotto jää saamatta joko osittain tai jopa kokonaan. Näissäkin tilanteissa riskiä voi pienentää vuokravakuudella. Tällaisissa tilanteissa varmuuden voi saada pyytämällä vuokralaiselta kahden tai jopa kolmen kuukauden vuokravakuuden ja/tai henkilötakauksen. Henkilötakauksella tarkoitetaan takaajaa, joka sitoutuu maksamaan vuokralaisen aiheuttamat kustannukset. Esimerkiksi maksamattomat vuokrat tai huoneiston kunnan tahallisen heikentämisen.

Vuokratessa asuntoa yksi riskitekijä on myös asunnon kunnon säilyvyys. Tästä kuitenkin hyvän vuokraustavan mukaan sovitaan vuokrasopimuksessa, jolloin tarvittaessa vuokralainen on korvausvelvollinen asunnon kunnon heikentyessä huomattavasti vuokrasuhteen aikana. Moni vuokranantaja pitää riskinä myös vuokrasuhteen keston pituutta. Asunto-osakkeenomistaja haluaa varmasti pidempiaikaisen vuokralaisen ja näin takaa varmempaa tuottoa asunnolleen. Tätä riskiä voidaan pienentää vuokrasopimuksen ehdolla, jossa ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on vasta vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Yleensä sopimuksessa sovitaan lisäksi niin, että vuokralainen joutuu maksamaan vuokranantajalle yhden kuukauden vuokran korvaukseksi sopimuksen ennenaikaisen päättymisen takia. Ensimmäisen vuoden jälkeen sopimus jatkuu normaalina toistaiseksi voimassaolevana, jolloin noudatetaan lainmukaisia irtisanomisaikoja. Tämä ehto on lain mukaan mahdollista, mutta hyvän vuokraustavan vastaista. Asiantuntijoiden mukaan tätä tapaa ei olisi hyvä käyttää, koska se on vuokralaisen oikeuksien vastaista. (<http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi/vuokratapa08.pdf>.)

#### 4.4 Kyselyn tuloksia vuokrasuhteesta

Tutkimuksessa haluttiin selvittää, mitä asuntosijoittajat eli vuokranantajat haluavat vuokrasuhteelta. Ensimmäisenä vastausvaihtoehtona oli, että haluan mahdollisimman suuren tuoton ja hyväksyn siihen liittyvän riskin. Tällainen vuokranantaja on valmis ottamaan vuokralle esimerkiksi luottotietomerkitöjä omaavan henkilön, mikäli saa asunnolleen haluamansa vuokran ja paremman tuoton. Tätä varten sovitaan yleensä muutaman kuukauden suuruisesta takuuvuokrasta. Vastaajista vain 4,5 % oli valmis ottamaan suuremman riskin, mikäli saavat asunnolleen paremman tuoton. Toisena vastausvaihtoehtona oli, että asunnosta saa maltillisen vuokran sekä turvallisen ja helpon vuokrasuhteen. Suurin osa vuokranantajista haluaakin vuokrasuhteesta juuri tällaisen. Tämä on mahdollista silloin, kun ei tavoitella asunnolle maksimaalista tuottoa, vaan ollaan valmiita vuokraamaan asunto pienemmällä vuokralla. Vuokranantajista tällaista vuokrasuhdetta haluaa jopa 92 %. Vastaajista 2,5 % halusi vuokrasuhteelta jotain muuta, kuten suuren tuoton ilman riskiä. Tämä saattaa käytännössä olla hankalaa, koska ihmiset ovat tietoisia yleisestä vuokratasosta ja he eivät ole valmiita vuokraamaan ylihinnoiteltua asuntoa. Korkeaa vuokraa haluava asuntosijoittaja voi joutua pitämään asuntoa tyhjillään, kun taas hieman pienempää vuokraa perivä saa asuntonsa vuokrattua hyvinkin nopeasti.

## 5 POHDINTA

Tutkimuksen oli tarkoitus antaa vastaus siihen, mitä asuntosijoittaminen on, mikä on asuntosijoittamisen tuotto ja miten sitä voisi parantaa sekä miten asuntosijoittamista käsitellään verotuksessa. Lisäksi tutkimuksessa otettiin selvää siitä, miten päädytään asuntosijoittajaksi ja mitä sijoittaja haluaa vuokrasuhteelta. Tutkimuksessa käsiteltiin myös muita sijoitusmuotoja sekä tarkasteltiin taloudellisen tilanteen vaikutusta asuntomarkkinoilla. Tutkimuksen raportin oli tarkoitus palvella myös uutta asuntosijoittajaa. Hänen olisi mahdollista saada tutkimuksesta tietoa ja vinkkejä asuntosijoittamisesta.

Asuntosijoittamisen perusajatus on siis ostaa asunto-osake ja vuokrata se. Vuokralainen maksaa asunnosta sovittua vuokraa, joka on sijoittajalle pääomatuloa. Asunto-osakkeen ostaminen sijoitusmielessä on yleensä pidempiaikainen sijoitus. Yhteiskunnallisesta näkökulmasta katsottuna asunto on sijoitus Suomeen eikä ulkomaille. Sijoittamalla asuntoon ja vuokraamalla sen, antaa samalla jollekin toiselle kodin.

Asuntosijoittajan saama vuokratuotto riippuu asunto-osakkeen hankintahinnasta, saatavasta vuokrasta sekä kuukausittaisista kustannuksista. Prosentuaalinen vuosituotto saadaan, kun kuukaudessa saatavasta vuokrasta vähennetään kuukausittaiset kustannukset kuten yhtiövastike. Tämä luku kerrotaan kahdellatoista eli kuukausien määrällä sekä jaetaan hankintahinnalla. Lopullinen prosentti saadaan kun kerrotaan saatu luku vielä sadalla. Suurin vaikuttaja vuokratuottoon on kohteesta saatava vuokra. Mitä korkeampaa vuokra halutaan, sitä suuremmat ovat myös riskit. Maltillisella vuokralla saavuttaa parhaiten helpon ja pitkäaikaisen vuokrasuhteen, jolloin myös vuokratuotto on taattu pidemmältä ajalta. Korkeaa vuokratuottoa tavoiteltaessa, asuntoon ei todennäköisesti saa nopeasti vuokralaisia ja silloin vuokratuotto jää saamatta.

Tutkimuksen kyselyn mukaan suurin osa sijoittajista haluaakin vuokrasuhteesta turvallista ja helppoa. Tämä on mahdollista silloin, kun asunnolle ei tavoitella maksimaalista tuottoa. Vain 4,5 % vastaajista on valmis ottamaan suuremman riskin saadakseen asunnolleen haluamansa tuoton. Asuntosijoittamisen tuottoon vaikuttaa myös hyvä markkinatuntemus sekä sijoitussalkun huolellinen suunnittelu. Näissä asioissa voi käyttää hyväksi asiantuntijoiden apua.

Asuntosijoittamisesta saatu tuotto käsitellään verotuksessa pääomatulona. Sijoittaja maksaa saadusta tuotosta pääomaveroa 28 %. Tuloverolain mukaan puhdas pääomatulo saadaan vähentämällä pääomatulosta niin sanotut luonnolliset vähennykset. Asuntosijoittamisessa luonnollisilla vähennyksillä tarkoitetaan mm. yhtiövastiketta ja muita kiinteistön hoito- ja käyttökuluja sekä mahdollisen lainan korkoja. Tuloverolain mukaan asuntosijoituksen lainan korkovähennyksen saa ensisijaisesti tehdä saaduista vuokratuloista, ei sijoittajan ansiotuloista. Sijoittaja on kuitenkin oikeutettu ansiotuloista tehtävään alijäämähyvitykseen, mikäli korkomenot ovat suuremmat kuin saadut vuokra- tai muut pääomatulot. Vuokratuloista on vähennettävissä myös hoitovastike. Rahoitusvastikkeen vähennyskelpoisuus riippuu siitä, miten taloyhtiö sen käsittelee. Rahoitusvastike on vähennettävissä verotuksessa silloin, kun taloyhtiö on tulouttanut sen.

Tutkimusta tehdessäni esille nousi ajatus siitä, miksi sijoittaa asunto-osakkeeseen. On olemassa ihmisiä, jotka haluavat sijoittamilleen rahoille aineellista vastinetta ja jossa he näkevät rahojensa olevan. Asuntosijoittaminen on oikeastaan ainut sellainen sijoitusmuoto. Näin jälkikäteen ajateltuna, tämä olisi ollut hyvä selvittää kyselyssä ja sen avulla tähän olisi saanut helposti vastauksen. Kyselyssä kysyttiin vuokranantajilta, miten he päätyivät asuntosijoittajiksi. Tämä kysymys antaa mielestäni suuntaa kysymykselle, miksi sijoittaa asunto-osakkeeseen. Suurin osa vastaajista on päätenyt asuntosijoittajaksi ostamalla asunto-osakkeen. Toiseksi eniten sijoittajaksi päädyttiin oman tai lapsen käytössä olleen asunnon vapauduttua. Pohdiskellessani tätä kysymystä yllätyin, että eniten asuntosijoittajaksi päädytään itse ostetun asunnon kautta. Odotin suurimman osan vastaajista päätyneen sijoittajiksi perinnön kautta. Voidaan siis päätellä, että asuntosijoittaminen on sijoittajien keskuudessa yhä kiinnostavampaa.

Työstäessäni tutkimusta kohteen valinnan ja siihen liittyvien riskien osalta mieleen tuli kysymys siitä, mikä on hyvä kohde eli mistä asunto kannattaisi hankkia. Koko suomen maata tarkasteltaessa tulen siihen tulokseen, että sijoitusasunnon pitäisi olla opiskelijakaupungissa, kuten Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa tai pääkaupunkiseudulla. Joka vuosi tulee uusia opiskelijoita, jotka haluavat vuokrata asunnon. Tällöin normaalikokoinen eli noin 30 neliömetriä oleva yhden huoneen huoneisto on todella kysytty. Myös pieneen kaksioon tai hyvään kimppa-asuntoon on lähes varmat vuokralaiset. Opiskelijat ovat usein myös pidempi aikaisia vuokralaisia, jopa koko opiskelunsa ajan.

Muut sijoitusmuodot jaotellaan kahteen eri osa-alueeseen eli suoriin ja välillisiin sijoituskohteisiin. Suoria sijoituskohteita ovat esimerkiksi talletukset, kiinteistöt, yhtiöiden osakkeet, joukkolainat ja rahamarkkinasijoitukset. Välillisiä sijoituskohteita ovat sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoitukset. Näiden kahden välinen ero on siinä, sijoitetaanko rahat suoraan sijoituskohteeseen vai rahastoon, josta rahat sijoitetaan edelleen. Osakesijoittamista käsitellessäni esille nousi ajatus siitä, kannattaako sijoittaa yhtiöiden osakkeisiin. Taloudellisen tilanteen kannalta ja pienellä aikavälillä mitattuna rahat eivät välttämättä ole turvassa yhtiöiden osakkeissa. Taloudellinen tilanne vaikuttaa yritysten kykyyn toimia, jolloin riskinä on yrityksen liiketoiminnan loppuminen. Miksi siis sijoittaa esimerkiksi asunto-osakkeeseen. Asuntosijoittamisessa rahalle saa näkyvää vastinetta ja vuokratessa asunnon saa myös vuokratuottoja. Tällä hetkellä vuokra-asunnoille on kysyntää, vaikka asuntolainojen korot ovatkin alhaalla. Työttömyys on nousussa, joten ei uskalleta ottaa isoa asuntolainaa työttömyyden uhan alla.

Tutkimuksessa tehdyn kyselyn lopussa oli mahdollista antaa palautetta ja toiveita Opiskelijoiden Vuokravälityksen toiminnasta. Tähän osioon tuli paljon positiivista palautetta. ”Kiitos hyvästä ja toimivasta palvelusta. Tähän asti yhteistyö on sujunut hyvin, ja toivon sen jatkuvan edelleen.”

Pohdimme jatkotutkimusaiheita yhdessä toimeksiantajan kanssa. Mietimme, onko miesten ja naisten välillä eroja asuntosijoittamisessa ja vaikuttaako tunteet ja järki asuntosijoittamiseen. Toisena aiheena tuli mieleen Kuopion asuntosijoituskohteiden vertailu muun Suomen sijoituskohteisiin sekä asuntosijoittamisen vertailu muihin sijoitusmuotoihin syvällisemmin. Myös sijoitusmuotojen vertailua voisi tutkia turvallisuuden ja helppouden kannalta. Yhtenä tutkimusaiheena voisi olla, että millaisista sijoituskohteista sijoittajat ovat kiinnostuneita Suomessa.



## LÄHTEET

Andersson, E. 2007.

Johdatus Vero-oikeuteen. Talentum Media. Jyväskylä.

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004.

Järkevän sijoittamisen perusteet. Edita. Helsinki.

Bank of Finland

Verkkodokumentti: Luettu 17.9.2009

[http://www.bof.fi/en/suomen\\_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/2009/tiedote17\\_2009.htm](http://www.bof.fi/en/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/2009/tiedote17_2009.htm)

Furuhjelm, M., Hienonen, V., Koro-Kanerva, M. & Kärkkäinen, A., Salo R. 2008.

Verkkodokumentti: Luettu 17.6.2009

Näin teet asunnon vuokrasopimuksen. (pdf-tiedosto)

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2002.

Tutki ja kirjoita. Tammi, Helsinki. 6.-8. painos.

Verkkodokumentti: Luettu 12.2.2010

<http://www.uta.fi/laitokset/hoito/wwwoppimateriaali/luku5a.html>

Hyvä vuokratapa

Verkkodokumentti: Luettu 20.1.2010

<http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi/vuokratapa08.pdf>

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2007.

Ammattimainen sijoittaminen. Talentum Media. Jyväskylä.

5., uudistettu painos

Kasso, M. 2001.

Huoneenvuokrasopimus. Talentum Media. Jyväskylä.

Kasso, M. 2005.

Asunto- ja kiinteistökauppa. Talentum Media. Jyväskylä.

Kasso, M. 2006.

Näin teet asuntokaupan. Edita. Helsinki.

Kiinteistösanomat 2/2008

Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton julkaisu.

Kuluttajavirasto

Verkkodokumentti: Luettu 17.6.2009

<http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/511c77f8-feaf-4107-807a-518c97c95db6.aspx>

L1995/481

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995 (AHVL).

Luettavissa sähköisessä muodossa osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

L1994/843

Asuntokauppalaki 23.9.1994. Luettavissa sähköisessä muodossa

osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

L1075/2000

Laki kiinteistönvälityslikkeestä ja

vuokrahuoneistonvälityslikkeestä 15.12.2000. Luettavissa

sähköisessä muodossa osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075>

L1074/20

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000.

Luettavissa sähköisessä muodossa osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

Metsola, T. 19.11.2008

Vuokra- ja omistusasumisen keinulauta

Luentomateriaali. Asuntojen vuokravälityspäivät

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007

Asunnon hankintaopas. Kiinteistöalan kustannus. Jyväskylä

Opiskelijoiden Vuokravälitys 2009

Perehdytyskansio. Kuopio. Julkaisematon aineisto.

Rantanen, R. 2008

Asunnon ostajan opas. Kiinteistöalan kustannus. Helsinki

Taloussanomat 11.6.2009

Verkkodokumentti: Luettu 12.6.2009

Haku: Asunnossa rahat ovat turvassa.

Taloussanomat 27.10.2009

Verkkodokumentti: Luettu 30.10.2009

Haku: Tännekö rahat pitäisi laittaa?

Taloyhtiö

Verkkodokumentti: Luettu 15.7.2009

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/tehtavat/default.html>

Varallisuusvalmennus

Verkkodokumentti: Luettu 15.7.2009

<http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php>

## Verohallinto

Verkkodokumentti: Luettu 11.11.2009

Haku: Velan korkojen vähentäminen

[www.vero.fi](http://www.vero.fi)

## Vuokrakas

Verkkodokumentti: Luettu 20.1.2010

<http://www.vuokrakas.com/sitenews/view/-/nid/20/ngid/3>

## Your Mortgage and remortgage

Verkkodokumentti: Luettu 13.11.2009

Landlords expect portfolio value increases

<http://www.yourmortgage.co.uk/news/3626228>

## KAAVIOLUETTELO

Kaavio 1. *Muut sijoituskohteet*

Kaavio 2. *Muut sijoituskohteet iän mukaan*

Kaavio 3. *Sijoittajien asuntojen määrät Kuopiossa iän mukaan*

## LIITE 1 Saatekirje

Heipä hei!

Opiskelen Kuopiossa Savonia-ammattikorkeakoulussa ja työstän opinnäytetyötä asuntosijoittamisesta yhteistyössä Opiskelijoiden Vuokravälityksen kanssa. Yhteystietosi sain siis Kuopion Opiskelijoiden Vuokravälityksen vuokranantajarekisteristä.

Olisin iloinen, mikäli vastaisitte mukana olevaan kyselyyn ja palauttaisitte sen mukana olevassa palautuskuoressa (vastaanottaja maksaa postimaksun). Näin auttaisitte saamaan tutkimuksestani onnistuneen ja luotettavan. Kyselyn kysymykset ovat valintatehtäviä, joten vastaamien ei vie aikaasi kuin muutaman minuutin. Toivoisin myös, että kyselyyn vastaisi henkilö, joka huolehtii asunto-osakkeista eniten. Näin tutkimuksen vastauksista saadaan oikeelliset ja luotettavat.

Vastaattehan kyselyyn viimeistään maanantaina 20.11.2009.

Kiitän jo etukäteen vastauksistanne! Kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti.

Ystävällisin terveisin

Hanna Lapinkangas  
Savonia Business  
Liiketalouden koulutusohjelma  
hanna.lapinkangas@student.savonia.fi

Yhteistyöstä kiittäen

Pirjo Reinikainen  
Opiskelijoiden Vuokravälitys  
pirjo.reinikainen@ovv.com  
044 – 363 5565

## LIITE 2 Kyselylomake

### Asuntosijoittaja

1) Olen:

- Nainen
- Mies

2) Olen (ikä)

- 35 -vuotias tai nuorempi
- 36 - 45 -vuotias
- 46 - 55 -vuotias
- 56 - 70 -vuotias
- 71 -vuotias tai enemmän

3) Omistan tai hallinnoin sijoitusasuntoja Kuopiossa: *(vain yksi valinta + lisävalinta)*

- 1
- 2 – 3
- 4 – 9
- 10 tai enemmän
- Omistan sijoitusasuntoja myös muualla Suomessa *(lisävalinta)*

4) Minusta tuli asuntosijoittaja eli ensimmäinen asunto tuli hallintaani *(vain yksi valinta)*

- perinnön kautta
- kun tutustuin asuntosijoittamiseen ja ostin asunnon
- kun sijoitusasunto sopi osaksi sijoitussalkkuani
- kun oma tai lapsen käytössä ollut asunto olisi jäänyt tyhjiilleen
- ryhdyttyäni hoitamaan sukulaisen/tuttavan ”tarpeetonta” asuntoa
- kun halusin vuokratuottoja esimerkiksi eläkepäivien varalle
- muulla tavoin, miten? \_\_\_\_\_

5) Asuntosijoittamisen ohella sijoitan *(voit valita useamman vaihtoehdon)*

- rahastoihin
- korkotalletuksiin
- pankkitalletuksiin
- yhtiöiden osakkeisiin
- jokin muu, mikä? \_\_\_\_\_
- minulla ei ole muita sijoituksia

6) Olen suunnitellut *(voit valita useamman vaihtoehdon)*

- hankkivani tulevaisuudessa lisää sijoitusasuntoja Kuopiosta
- hankkivani lisää asuntoja muualta Suomesta
- myyväni/luopuvani kaikista hallinnoimistani sijoitusasunnoista
- myyväni yhden sijoitusasunnotani
- myyväni osan asunto-osakkeistani ja etsin uusia asuntokohteita
- jatkavani nykyisellään, ainakin toistaiseksi

7) Haluan vuokrasuhteelta *(vain yksi valinta)*

- mahdollisimman suuren tuoton ja hyväksyn siihen liittyvän riskin
- maltillisen vuokran ja turvallisen sekä helpon vuokrasuhteen
- jotain muuta, mitä? \_\_\_\_\_
- en osaa sanoa – en ole miettinyt asiaa

8) Kiinnostukseni sijoitusasuntojeni taloyhtiöiden toimintaan *(vain yksi valinta)*

- mahdollisuuksien mukaan pyrin aina osallistumaan yhtiökokouksiin ja seuraan aktiivisesti mitä taloyhtiössä tapahtuu
- en osallistu kokouksiin, mutta luen isännöitsijän lähettämät tiedotteet
- en seuraa aktiivisesti taloyhtiön tapahtumia



9) Hallinnoimieni sijoitusasuntojen (voit valita useamman vaihtoehdon)

- kunnan ja remontointitarpeen kartoitan aina vuokralaisen vaihtuessa
- remontointitarvetta kartoitan vuokrasuhteen aikana
- remontoinnin järjestän, mikäli vuokralainen tai asunnonvälittäjä sitä esittää ja se osoittautuu tarpeelliseksi
- remontointia en koe tarpeelliseksi, ellei se ole vuokralaisen saamisen esteenä
- remontointia en koe tarpeelliseksi ja järkeväksi
- muu tilanne, mikä? \_\_\_\_\_

10) Kuullessani, että taloyhtiöön suunnitellaan putkiremonttia (voit valita useamman vaihtoehdon)

- pyrin myymään asunnon mahdollisimman nopeasti pois
- hyväksyn remontin, koska se on hyvä asia ja se nostaa asunnon arvoa
- hyväksyn remontin, mikäli se on ehdottoman välttämätön
- haluan vuokravälittäjän ohjeita ja vinkkejä siitä, miten vuokraus hoidetaan

11) Seuraavaksi voit halutessasi antaa palautetta Opiskelijoiden Vuokravälityksen toiminnasta ja yhteistyöstä heidän kanssaan. Millaista palvelua toivoisitte yritykseltä? \_\_\_\_\_

---

---

---

---

**Kiitän vielä vastauksistanne, ne ovat todella tärkeitä tutkimukseni onnistumisen kannalta.**

**Ystävällisin terveisin**

**Hanna Lapinkangas**

**Savonia Business**

**Liiketalouden koulutusohjelma**

**hanna.lapinkangas@student.savonia.fi**