



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Kivistön kaupunkikeskuksen uudisasuntojen tuottotasot 2017

Grop Oskar

2017 Laurea



Kivistön kaupunkikeskuksen uudisasuntojen tuottotasot 2017

Oskar Grop
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Marraskuu, 2017

Oskar Grop

Kivistön kaupunkikeskuksen uudisasuntojen tuottotasot 2017

Vuosi 2017 Sivumäärä 73

Opinnäytetyön tavoite ja tarkoitus oli selvittää kvantitatiivista tutkimusmenetelmää hyödyntämällä millä tasolla Vantaan Kivistön kaupunkikeskusalueen pienten uudisasuntojen lähtökohtaiset tuottotasot ovat yksityisijoittajan näkökulmasta vuonna 2017. Toimeksiantajana opinnäytetyössä toimi REMAX Aviapolis Vantaa, joka ilmaisi kiinnostuksensa liittyen Vantaan kehärataan sekä eritoten Kivistön alueeseen kehäradan kupeessa. REMAX Aviapolis mainitsi mahdollisuustaan tutustua yleisellä tasolla valmiisiin tutkimuksiin kiinteistöalalla, mutta kiinnostus yksityiskohtaisempaa tutkimusta kohtaan oli olemassa. Lisäksi opinnäytetyön tekijää kiinnostaa kiinteistösijoittaminen alana.

Lähteinä käytettiin alan kirjallisuutta, sähköisiä lähteitä kuten internet sivustoja sekä aktiivi-asuntosijoittajan haastattelua. Kivistön alueelta valittiin analysoitavat asuntokohderyhmät jonka muuttujia vertailtiin valtakunnallisella, alueellisella ja kohdekohtaisella tasolla. Kivistön kiinteistöjen vertailutyökaluina käytettiin kiinteistöalan tuottomittareita, kuten vuokra- ja oman pääoman tuottoprosentit sekä kassavirtalaskelmat.

Tuottomittarit laskettiin kohderyhmäkohtaisesti opinnäytetyön tekijän itse luomalla laskurilla. Laskuri laski jokaista kohderyhmää kohden tuottojen määrät neljällä eri lainanlyhennysajalla ja kuudella eri velkaviputasolla. Arvioinnissa vertailtiin laskujen tuloksia niiden tavanomaisiin tasoihin Suomessa ja otettiin huomioon Kivistön alueen ominaisuuksien vaikutus käytäntöön.

Oskar Grop

The return levels regardin new real estate in the center of Kivistö 2017

Year	2017	Pages	73
------	------	-------	----

The goal and meaning of this Bachelor's thesis was to sort out using a kvalitative method the fundamental performance level of returns regarding small real estate in the area of Kivistö within the city of Vantaa in 2017. The thesis was made in cooperation with REMAX Aviapolis Vantaa whom expressed their interest regarding the ring rails and especially the area of Kivistö beside the ring rails. REMAX Aviapolis mentioned that they have the possibility to investigate general information regarding real estate but an interest of more detailed research is present. Furthermore, the creator of the thesis is interested in the real estate investment industry.

Sources used were literature, and online sources like internet pages and an interview with an active real estate investor was made. A target group was selected from the area of Kivistö and its variables were compared in a nationwide, regional and target-specific way. The tools used to compare the real estate target groups between each other were rental income, return on investment and cash flow.

The return meters were calculated per target group with a calculator that the creator of the thesis made. The calculator calculates the amount of returns for each target group with four different loan repayment lenghts and six different amounts of leverage used. The evaluation was carried out by comparing the results of the calculation to their conventional levels in Finland, furthermore the regional features effects regarding practice was taken into account in Kivistö.

Keywords: real estate investing, Kivistö, rental income, return on investment, cash flow

Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Kuvaus asuntosijoittamisesta ja tavat harjoittaa sitä	7
2.1	Erlaisia tapoja sijoittaa asuntoihin.....	8
2.1.1	Sijoittaja hoitaa itse kaiken ja toimii vuokranantajana.....	8
2.1.2	Sijoittaja ulkoistaa osan tai kaiken kokonaisuudesta	9
3	Kohteen ja sen alueen muuttajat	10
3.1	Uudisasunnot sijoituskohteena	10
3.2	Sijainnin merkitys	11
3.3	Markkinahinnan arviointi.....	12
3.4	Asunnon koon vaikutukset tuottoon	14
3.5	Taloyhtiön huomioon ottaminen.....	15
3.5.1	Välttämättömät asiakirjat	15
3.5.2	Koko	15
3.5.3	Korjaushistoria ja tulevat remontit	16
3.5.4	Hoitovastikkeen taso	17
3.5.5	Mahdolliset ongelmat ja kookkaammat kuluerät tulevaisuudessa	18
3.5.6	Maksuvalmius, ylimääräiset tulot ja mahdolliset kertyneet pääomat ..	18
3.5.7	Taloyhtiön erityiset ehdot osakkeenomistajille	19
3.5.8	Taloyhtiölaina.....	19
3.5.9	Talotekniikka.....	19
3.5.10	Omistusasujien ja vuokralaisten välinen tasapaino	20
3.5.11	Isännöitsijä	20
4	Kohteiden rahoitus ja sijoitustoiminnan verohyödyt	21
4.1	Asuntosijoitusten rahoittaminen vieraalla pääomalla	21
4.2	Kiinteä tasaerälaina	22
4.3	Yhtiölaina.....	23
4.4	Lainarahoituksen korko	23
4.5	Vakuusarvo	24
4.6	Globaalin talouden vaikutukset.....	25
4.7	Verohyödyt	26
5	Tuottomittarit	27
5.1	Vuokratuottoprosentti.....	27
5.2	Kassavirta.....	30
5.3	Oman pääoman tuottoprosentti	31
6	Kivistö ja sen ympäristö	32
6.1	Kivistön alueen muuttajat	35
6.1.1	Rakentaminen ja asuminen	35

6.1.2	Asemakaavoitus.....	37
6.1.3	Väestö	38
6.1.4	Työ.....	39
6.1.5	Lentomelu	41
7	Kivistön sijoitusasunto-kohteiden analysointi.....	42
7.1	Valtakunnallinen vertailuryhmä	42
7.2	Kivistön alueen yleinen vertailuryhmä	45
7.3	Kivistön lopullinen analysoitava kohderyhmä	48
8	Analysointilaskujen työkalu, muuttajat ja lopputulokset.....	49
8.1	Kivistön analyysikohteiden laskujen tulokset	51
8.2	Vuokra- ja oman pääoman tuotto-%	52
8.3	Kassavirta.....	55
9	Yhteenveto	57
	Lähteet	59
	Kuviot..	65
	Liitteet.....	67

1 Johdanto

Lähtökohtaisesti opinnäytetyö sai alkunsa siitä, että sen tekijää kiinnostaa asuntosijoittamisena. Toimeksiantajia ei valmiiksi ollut tarjolla koulun opinnäytetyöaiheportaaleissa joten yleinen ilmoitus lähetettiin alalla toimiville yrityksille. Yksi vastaajista oli REMAX Aviapolis Vantaa, joka on tämän opinnäytetyön toimeksiantaja. REMAX ilmaisi kiinnostuksensa liittyen Vantaan kehärataan sekä eritoten Kivistön alueeseen kehäradan kupeessa. Lopullinen aihe sovittiin yhdistämällä opinnäytetyön kummankin osapuolen kiinnostuksen kohteet. REMAX Aviapolis mainitsi mahdollisuuksistaan tutustua yleisellä tasolla valmiisiin tutkimuksiin kiinteistöalalla, mutta kiinnostus yksityiskohtaisempaa tutkimusta kohtaan oli olemassa. Näin ajatus Kivistön tuottotasojen tutkimuksesta syntyi ja lopulta muokkautui opinnäytetyön aiheeksi.

Opinnäytetyön tarkoituksena ja tavoitteena on selvittää millä tasolla Vantaan Kivistön kaupunkikeskusalueen pienten uudisasuntojen lähtökohtaiset tuottotasot ovat yksityissijoittajan näkökulmasta vuonna 2017. Opinnäytetyössä tullaan tutkimaan mitä aiheita ja muuttujia tulisi huomioida, jotta kyetään analysoimaan Kivistön aluetta käytännönläheisesti. Aiheistoon kuuluu muun muassa valtakunnalliset, alueelliset ja kohdekohtaiset muuttujat, myös eri taloudelliset muuttujat kuten rahoitusvaihtoehdot ja tuottomittarit huomioidaan. Valtakunnalliset ja aluekohtaiset muuttujat koostuvat enimmäkseen vertailukohteista sekä näiden hinta ja tuottotasosta. Kohdekohtaisissa muuttujissa syvennytään samoihin aiheisiin yksityiskohtaisemmin ja huomioidaan lisäksi kohteille ominaisia aiheita kuten taloyhtiö sekä kohteen lähiympäristö. Taloudellisia muuttujia tutkitaan, jotta ymmärrettäisiin käytännönläheisimmät ja tehokkaimmat tavat huomioida kohteiden rahoitukselliset muuttujat. Lopullinen tavoite on selvittää millä tasolla Kivistön kaupunkikeskuksen pienten uudisasuntojen tuottotasot ovat verrattuna Suomen yleiseen tasoon.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria, Kivistön alueen tutkimus ja lopullisesta analyysi osiosta. Teoria osio sisältää hypoteettisia esimerkkejä jotka koostuvat asuntosijoittamisen yleisistä aiheista ja esimerkkikohteiden kohdekohtaisista muuttujista kuten ympäristö, rahoitus, tuotto sekä verotus. Kivistön alueen tutkimus osion tarkoitus on selvittää alueen asuntosijoitukseen vaikuttavien ominaisuuksien tilanne. Analyysi osiossa hyödynnetään jo opittuja asioita teoria- ja Kivistön alueen tutkimus osioista analysoinnin ja lopputulosten selvityksen tukena.

2 Kuvaus asuntosijoittamisesta ja tavat harjoittaa sitä

Kiinteistösijoittaminen selitetään Cambridge Dictionary sivustolla seuraavasti: sijoituksina maahan ja rakennuksiin, tai yksittäisenä sijoituksena maahan ja rakennukseen (Cambridge Dictionary 2017). Sijoituskiinteistö on kiinteistö, joka tuottaa tuloa tai on tarkoitettu sijoitustoimintaan pääsääntöiseen asumiseen sijaan. Asuntosijoittaminen on suhteellisen yleinen elannon

luontitapa eikä välttämättä riipu sitä harjoittavan tuloluokasta. Asuntosijoittamista harjoitetaan ihan keskiverto palkansaajien keskuudessa. Useat perheet, pariskunnat ja yksityishenkilöt tienaavat elantonsa asuntosijoittamisesta. Keskeinen idea on ostaa kiinteistö ja vuokrata se siten, että asunnosta johtuvat juoksevat kulut kustannetaan kokonaan vuokralaisen maksamalla vuokralla. Vuokranantaja hyötyy näin mahdollisista vuokratuotoista ja asuntokohtaisesta arvonnoususta. Ihanteellisena lopputuloksena sijoittaja omistaa velattoman asunnon, johon hän ei sijoittanut lainkaan omaa pääomaa ja, joka luo tasaiseen tahtiin positiivista kassavirtaa. (Kaarto 2015, 22; Investopedia 2017; Asuntolaina 2011.)

Tavoite ja strategia luonnollisesti määräävät asuntosijoittamisen harjoitustavan. Tilanteessa, jossa sijoittaja tavoittelee esimerkiksi vakaampaa taloudellista tasapainoa ja turvan lisäämistä saattaa tämä suunnitella ostavansa vain muutaman yksittäisen sijoitusasunnon elämänsä aikana. Aikaisemmin mainitussa tilanteessa kyetään suhteellisen rauhallisesti, taloudelliset riskit minimoiden hankkimaan tarvittavat sijoituskiinteistöt. Taloudellista riippumattomuutta havittelevalta vaaditaan tietenkin paljon enemmän. Tavoitteena on hankkia tarpeeksi sijoituskiinteistöjä, jotta niiden yhteenlaskettu vuokratulo kattaa vähintään sijoittaja peruselämisen kustannukset. (Kaarto 2015, 22; Väänänen 2015, 7.)

2.1 Erilaisia tapoja sijoittaa asuntoihin

Opinnäytetyössä tärkeää on mahdollisimman käytännönläheinen tapa tutkia asuntosijoittamisen muuttujia. Sijoitustavat jaetaan pääasiassa itse suoritettaviin- ja ulkopuolisten palveluihin tukeutuviin tapoihin. Tapoja harjoittaa asuntosijoittamista on neljää erilaista. Sijoittaja hoitaa itse kaiken ja toimii vuokranantajana on ensimmäinen tapa, toinen on, että sijoittaja ulkoistaa osan tai kaiken kokonaisuudesta. Kolmas ja neljäs tapa ovat asunto ja kiinteistörahastot sekä pörssinoteeratut REIT:it ja ETF:t. (Kaarto 2015, 53-59.) Opinnäytetyössä keskitytään kahteen ensimmäiseen tapaan harjoittaa asuntosijoittamista, ensimmäisen tavan ollessa priorisoinnissa tärkein.

2.1.1 Sijoittaja hoitaa itse kaiken ja toimii vuokranantajana

Sijoittaja hoitaa itse kaiken ja toimii vuokranantajana. Tämä kyseinen tapa tarkoittaa käytännössä, että hankitaan sijoitussuunnitelmaa kunnioittaen sopiva sijoituskiinteistö, remontoidaan tarpeelliset osa-alueet, rekrytoidaan hyvä vuokralainen ja nautitaan kassavirrasta sekä mahdollisesta arvonnoususta. Kyseisen asuntosijoitustavan etuihin kuuluu mahdollisuus parhaaseen vuosituottoon. Opin määrä on myös korkein, koska ulkoisten palveluiden käyttö on vähäistä. Tämä pakottaa sijoittajan hoitamaan kaiken itse. Toisaalta riski tehdä virheitä on todennäköisesti kookkaampi, kun sijoittaja tukeutuu hyvin vähiin, jos mihinkään tukipalveluihin. Opiskelu ja asuntojen hallinnointi vaatii luonnollisesti enemmän

aikaa sekä suhdeverkoston pienuus luo haastavimmat puitteet löytää hyviä sijoituskohteita. Näin mahdolliset virheet voivat syödä esimerkiksi tuottoja. (Kaarto 2015, 53.)

2.1.2 Sijoittaja ulkoistaa osan tai kaiken kokonaisuudesta

Asuntosijoittamisessa on kolme mahdollista tapaa ulkoistaa sijoittamista tukevia palveluita. Ensimmäinen on kohteen ostaminen (ostotoimeksianto), toinen on kohteen vuokraaminen (vuokranvälitysyrietykset) ja kolmas on kohteen hallinnointi (hallinnointiyrietykset). (Kaarto 2015, 54-56.)

Ostotoimeksianto

Ostotoimeksiannossa ulkoistetaan sijoitusasunnon ostaminen. Tässä tilanteessa ostetaan sijoitusasunto ammattilaisen toimesta avaimet käteen periaatteella. Kustannukset ostotoimeksiannon palvelussa liikkuu jonkin prosentin luokassa sijoitettavan pääoman määrästä tai vaihtoehtoisesti hintana on kiinteä asuntokohtainen summa. Taitava ammattilainen, joka omaa hyviä suhteita voi hyvinkin hankkia sijoittajalle asunnon alle markkinahinnan ja palveluntarjoajan palkkio pienenee tällöin. Taitavan palveluntarjoajan palkkio saattaa olla hieman kookkaampi kuin vähemmän taitoa omaavan. Toisaalta, kun laskuissa otetaan huomioon ominaisuuksiltaan saman tasoisten sijoituskiinteistöjen hintaero sekä mahdolliset vuokratuottojen ja arvonnousun kookkaammat määrät, niin sijoitus saattaa olla huomattavasti kannattavampi loppupeleissä, kun suosii taitavaa ostotoimeksiannon palveluntarjoajaa. (Kaarto 2015, 54-55.)

Vuokranvälitysyrietykset

Asunnon vuokrauksessa on käytettävissä ulkopuolisia palveluita. Vuokranvälitysyrietykset tarjoavat ammattitaitoaan vuokraprosessissa aikaa vieviin asioihin, kuten asunnon valokuvaaminen, lehti- ja vuokraportaali-ilmoitukset, puheluiden vastaanottaminen, asunnon näytöt, luottotietojen tarkastus, vuokralaisen valitseminen, asiallisen vuokrasopimuksen laatiminen, vuokravakuuden siirtäminen, mahdollisen omavelkaisen takauksen tekeminen, kotivakuutuksen tarkastaminen, alkukuntotarkastuksen tekeminen vuokralaisen kanssa sekä avainten luovuttaminen. Hyvän ja huonon vuokralaisen ero voi olla ratkaiseva osa vuokrausprosessia. Huonosta vuokralaisesta eroon pääseminen voi kestää jopa 4-6 kuukautta. Mikäli tilanne on riitautunut tänä aikana voi vuokralainen tehdä tuhoa asunnossa, josta koituu asunnon omistajalle lisäkuluja. Vuokranvälitysyrietyksien palkkiot liikkuvat noin yhden kuukauden vuokraa vastaavassa määrässä + arvonnlisävero. Suurimmat vuokranvälitysyrietykset takaavat jopa ensimmäisen vuoden vuokrat luottaen ammattitaitoonsa valita hyvä vuokralainen. On siis hyvin perusteltua palkata vuokranvälitysyrietyt hoitamaan aikaisemmin mainittuja tehtäviä varsinkin, jos kyseessä on asuntosijoittamisen aloittelija. Näin säästy

mahdollisilta virheiltä ja niiden synnyttämiltä kuluilta. (Kaarto 2015, 55-56; Orava & Turunen 2016, 141.)

Asunnon hallinnointiyritykset

Asunnon hallinnointiyritykset hoitavat kaikki asunnon hallinnointiin liittyvät asiat. Näihin kuuluu vastikkeiden maksut, vuokraseuranta, vuokrankorotukset, mahdolliset muistutukset maksamatta jääneistä vuokrista ja tarpeen vaatiessa muut juridiset asiakirjat. (Kaarto 2015, 56.)

Ulkoistamisen hyötyihin lukeutuu suurimpana tekijänä ammatillinen tietotaito. Ammattitahojen tuoma taito, kokemus, suhdeverkosto ja loppupeleissä ajan sekä rahan säästyminen ovat erittäin varteenotettavia etuja asuntosijoittajalle. (Kaarto 2015, 56.)

3 Kohteen ja sen alueen muuttajat

Kohde ja sitä ympäröivä alue ovat yksi merkittävä kokonaisuus, joka on otettava huomioon kannattavaan sijoitustoimintaan tähdätessä. Siihen onko kohde hyvä vai huono sijoitus vaikuttaa muun muassa asunnon sijainti, tyyppi, kunto, koko, pohjaratkaisu, hinta ja taloyhtiön tilanne sekä ympäröivän alueen palvelutaso. Seuraavassa osiossa opinnäytetyötä tarkastellaan aikaisemmin mainittuja muuttujia. Poikkeuksina opinnäytetyössä on asuntojen kuntoon sekä pohjaratkaisuihin syventymisen vähäisyys. Syynä on opinnäytetyön aihe, joka koskee uusia kohteita, joten niiden kunto on oletettavasti hyvä ja sitä kautta mahdollinen remontoinnin tarve on olematon. Pohjaratkaisut tulevat suurella todennäköisyydellä olemaan toisistaan poikkeavia lopullisessa analysoitavien asuntojen ryhmässä, jota tullaan tutkimaan keskiarvoja hyödyntäen. Näin analysoitavien kohteiden pohjaratkaisujen yksityiskohtaisempi tutkiminen ei tule vaikuttamaan lopullisiin tuloksiin merkittävästi.

3.1 Uudisasunnot sijoituskohteena

Uudisasunnoissa ei yleisesti päästä saman tasoiisiin vuokratuottoihin kuin vanhemmissa asunnoissa. Syynä tähän on yksinkertaisesti uudisasuntojen kalliimpi hankintahinta. Toisaalta uuden asunnon lähtökohtaiset jatkuvat kulut, kuten korjaus ja ylläpito ovat matalammat kuin vanhemmissa asunnoissa. Uusi asunto ei kuitenkaan pysy ainiaan uutena. Vanhenevassa uudiskohteessa kuluminen ja sitä kautta kulut voivat vain lisääntyä. Uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnissa ei yksityishenkilöllä ole tinkimisen varaa, mutta jos asunnot eivät ole käyneet kaupaksi saattavat näiden hinnat alentua. Tukkuostajilla on paremmat mahdollisuudet ostaa aikaisemmassa vaiheessa myyntiketjua kohde edullisempaan hintaan kuin yksityissijoittaja. Esimerkiksi myyntihinnalla, joka on 90-95 %:a todellisesta markkinahinnasta. Uudiskohteita arvioitaessa on tärkeää verrata alueen samankaltaisia kiinteistöjä toisiinsa muun

muassa neliöhintojen, sijaintien ja rakennuttajien kesken. (Orava & Turunen 2016, 93, 192; Väänänen 2017; Kaarto 2015, 218.)

Uudiskohteissa kannattavampia on yleensä ensimmäisen sekä toisen kerroksen sijoituskohteet johtuen niiden edullisemmasta hankintahinnasta. Uusien asuntojen myyntihinnat yleisesti nousevat kerros kerrokselta, hinta voi kasvaa 100 €:a / m² tai, jopa enemmän per kerros. Luonnollisesti parhaassa sijainnissa oleva kohde edullisimmalla neliöhinnalla on lähtökohtaisesti paras vaihtoehto sijoittajalle. Ostetun asunnon kerros voi toki vaikuttaa asunnon jälleenmyyntihintaan. Esimerkiksi kuuden kerroksen talossa toisen sekä viidennen kerroksen asuntojen jälleenmyyntihinnat ovat yleensä suhteellisen samoja ja ovat laskeneet suunnilleen yhtä paljon siitä, kun olivat uusia myös vuokranpyyntötaso on samankokoinen. Kuudennen eli ylimmän kerroksen asunnot taas ylläpitävät jälleenmyyntihintansa muita kerroksia hieman paremmin, mutta vuokrataso ei kasva samassa suhteessa. Näin kuukausittaiset tuottotasot ovat yleisesti matalimmat korkeimmissa kerroksissa. Uudiskohteissa on yleistä saavuttaa noin 3-5,5 %:n vuokratuotto. Uudiskohteissa on usein myös vaihtoehtoisesti taloyhtiölaina osana kauppaa. Taloyhtiölainan on kokonaisuudessaan verovähennyskelpoinen, joten vuokratuotto voi veroetujen takia nousta entisestään. Pekka Väänänen, asuntosalurakentajista ilmaisee opinnäytetyön haastattelussa pitävänsä 4,5-5 % vuokratuottoa uudiskohteissa karkeasti minimitasona pidempiaikaisissa sijoituksissa. (Kaarto 2015, 218-220; Väänänen 2017.)

3.2 Sijainnin merkitys

Asuntosijoitus on lähtökohtaisesti paras hankkia aatteella muuttovoittoiselta alueelta. Sijoitusasuntoa hankittaessa on erittäin tärkeää ottaa huomioon kohdeasuntoa ympäröivän alueen ominaisuudet. Peruslähtökohta on, että ostaa kohteita alueilta jonka hintatason, vuokratason, taloyhtiöt ja alueen arvonnousumahdollisuudet tuntee hyvin. Tilanteessa, jossa potentiaalinen kohde löytyy tuntemattomalta alueelta voi sijoittaja tiedustella sen ominaisuuksia alueella toimivilta asiantuntijoilta kuten kokeneet sijoittajat, kiinteistönvälittäjät, vuokravälittäjät sekä alueen asukkaat. Kohdealueeseen tutustuminen kaavoituskatsauksien kautta on myös suositeltavaa koska näissä ilmaistaan alueelle suunniteltavia muutoksia. (Orava & Turunen 2016, 62; Kaarto 2015, 107.)

Pääasiassa kohdealueet jaotellaan sijainnin mukaan neljään eri alueeseen.

- Huippusijainti: Ydinkeskusta
- Erinomainen sijainti: 1-2 km ydinkeskustasta.
- Lähiö: 3-10 km ydinkeskustasta.
- Korvessa: >10 km ydinkeskustasta (Kaarto 2015, 89.)

Yleisesti mitä lähempänä ydinkeskustaa alue on, sitä helpommin siihen löytää vuokralaisia. Myös mahdolliset asunnon tyhjänäolokulut pysyvät matalimpina. Mahdollinen korkeampien vuokratuottojen havittelu lähiöalueilla voi olla perusteltua, jos sijoittaja on tarkasti analysoinut alueen ominaisuudet. Varsinkin muuttovoittoisuuden tason, joka vaikuttaa paljon kiinteistöjen arvoihin. Ydinkeskustaan suhteutettuna todennäköisesti kookkaampi tuotto prosentti lähiöalueella johtuu yleisesti siitä, että kiinteistöjen hinnat ovat ydinkeskustaan verrattuna matalammalla. Korkeampi tuotto prosentti ei välttämättä tarkoita, että lähiöalue on parempi sijoitusvaihtoehto. Vuodessa on 12 kuukautta ja lähiöalueen asunto saattaa olla huomattavasti useammin tyhjänä kuin ydinkeskustan vastaava kiinteistö. Vuokralaisten laatu on myös huomioon otettava seikka. Huonomman puoleinen lähiöalue voi olla matalamman vuokrahinnan takia asutettu niin sanotuilla huonompilaatuisilla vuokralaisilla. Tämä luo suuremmalla todennäköisyydellä kitkaa esimerkiksi vuokran ajoissa maksamisen suhteen. Kasvavan alueen tunnusmerkkejä ovat muun muassa korkeatasoiset julkiset palvelut, hyvät liikenneyhteydet, uudiskohteet, oppilaitokset ja suuret työllistäjät. (Kaarto 2015, 89; Väänänen 2015, 39-40.)

3.3 Markkinahinnan arviointi

Osakkeet ovat suhteellisen tehokkaita sijoitusmuotona. Tämä tarkoittaa, että osakkeen markkinahinta X hetkenä on juuri sen arvo. Eli jos ostetaan 150000 €:n arvosta osakkeita nyt niin maksetaan niistä 150000 €:a. Asuntosijoitukset ovat taas tehottomia eli asunnonostaja tai asuntosijoittaja voi hankkia asunnon markkinahintaan suhteutettuna yli- tai alihintaan. Huomioitavaa on, että asunnosta tienattava mahdollinen voitto tehdään aina oston yhteydessä. Voittoa tavoittelevalle sijoittajalle on luonnollisesti tärkeää pyrkiä ostamaan asunto niin edullisesti kuin mahdollista. Sijoittaja saattaa kohdata tilanteita, joissa hän joutuu luopumaan asunnosta suunniteltua aikaisemmin. Näin alle markkinahinnan ostetusta asunnosta saa suuremmalla todennäköisyydellä niin sanotusti oman osuuden pois. Yksittäinen sijoittaja voi pystyä tinkimään kiinteistön hintaa rakennuttajan listahinnasta hieman. Suurempiin alennuksiin kykenevät vain tukkuostajat, jotka sijoittavat useampiin kiinteistöihin kerralla hankkiessaan ne suoraan rakennuttajalta. Asunnon hintatason kykenee arvioimaan vertaamalla muun muassa samankaltaisiin asuntoihin saman postinumeron alueelta. Esimerkiksi, jos kohteen myyntihinta on 150000 €:a, mutta samantapaisten ja kuntoisten kiinteistöjen toteutuneet myyntihinnat ovat 145000 €:n tienoilla ja kohde saadaan kuitenkin ostettua 135000 €:n hintaan. Näin asunto on ostettu 10000 €:a alle markkinahinnan. Syynä voi olla epätoivoinen rahoitustilanne, riitaisa aviopari, eripurainen kuolinpesä tai ulkomailla asuva ja markkinahinnasta huonosti perillä oleva myyjä. Joskus myyjä haluaa vain asunnosta nopeasti eroon esimerkiksi rahapulana takia tai vaihtoehtoisesti asunnossa on jotain kummallista. Rahapulainen myyjä ehkä vain haluaa suorittaa nopeat kaupat, kun taas jälkimmäisessä tapauksessa asuntosijoittajan kannattaa olla huolellinen tarkastaessaan asunnon ominaisuuksia ettei tee arviointi virhettä. (Kaarto 2015, 25-26, 68, 91; Väänänen 2017.)

Markkinahinnassa on tärkeä huomioida asunnon välitön remontoinnin tarve. Asunnon somistaminen voi nostaa hankintahinnan kokonaiskustannuksia samalla vaikuttaen tuottolaskuihin joko negatiivisesti tai positiivisesti. Remontoinnin arvonnousun ylittäessä itse remonttikustannukset korottaa se asunnon arvon yli sen hankintahinnan. Hyvältä alueelta alle markkinahinnan ostetun kiinteistön arvo voi nousta remontoituna tai jopa remontoimattomana uuden kiinteistövälittäjän arvion myötä takaisin normaalille tasolle vain odottamalla esimerkiksi 1-6 kuukautta. Remontoinnilla nostettu asunnon arvo on niin sanottua aktiivista arvon nostamista. Myös alueen arvonnousupotentiaali on hyvä huomioida tuottomääriä laskettaessa. Tämä ilmaistaan yleensä prosentuaalisena arvonnousuna vuodessa, mutta hahmotetaan luonnollisesti euroissa. Alue jonne ollaan sijoittamassa voi kuulua arvonnousu alueeseen esimerkiksi palveluiden lisääntymisen takia. Aikajanalla noin 2 vuotta alueelle voidaan rakentaa oppilaitos, tehdas tai kauppakeskus, jotka vaikuttavat asuntojen kiinnostavuuteen positiivisesti. Aikaisemman esimerkin 135000 €:lla ostettu kiinteistö voi kehittyvän alueen takia nousta suhteutettuna 10000 €:a arvossa. Näin 145000 €:n keskiverto markkinahinta nousee 155000 €:oon, joten asunto ostettiin kahden vuoden arvonnousu kiikarilla 20000 €:a alle markkinahinnan. Tässä esimerkissä arvonnousu tukee kauppaa positiivisesti. (Väänänen 2017; Orava & Turunen 2016, 222.)

Asunnon voi myydä voitolla tai nauttia arvonnoususta ilman myyntiäkin. Asuntosijoittajan asuntosalkussa voi olla yksi tai useampi asunto, jonka velkaa on lyhennetty osakseen tai kokonaan ajan kuluessa. Tässä tilanteessa velan suhde salkun arvoon on pienentynyt. Oletetaan, että alkuperäiset asuntolainojen lyhennykset on tässä tapauksessa suoritettu juuri vuokratuloilla eikä omalla pääomalla, tällöin myynnitön arvonnousu on sijoittajalle tuottoisinta. Esimerkiksi, sijoittaja omistaa kokonaan 155000 €:n arvoisen kiinteistön jonka pankin myöntävä vakuusarvo on 70 %:a. Tällöin sijoittajalla on mahdollisuus nostaa 108500 €:a lainaa niin sanotusti panttina asuntoa vastaan. Summa on verotonta koska ei lukeudu tuloksi, tämä on kuitenkin asuntosijoittajan vapaasti käytettävää valuuttaa, jonka voi käyttää esimerkiksi uuden sijoituskohteen rahoituksessa. Tilanne voi toki olla toisinkin päin ja asunnon arvo voi laskea jolloin asunnon myynti on luonnollisesti tappiollista. Arvonlaskuisia asuntoja voi myös hyödyntää panttina uutta lainaa vastaan. Kuitenkin, jos asuntosalkun arvo on laskenut huomattavasti niin kannattaa tämä huomioida laskuissa tarkkaan ja erittäin tarkkaan mikäli arvot syystä tai toisesta ovat laskevia tulevaisuudessakin. Huomioitavaa on, että arvonnousu on suhteellisen spekulatiivista, joten nykyhetken heijastetut arvioinnit markkinahinnan suhteen ovat priorisoinnissa usein tärkeimpiä. Mahdollinen arvonnousu on niin sanottu bonus. Kiinteistöjen toteutuneita kauppahintoja voi selvittää esimerkiksi lähteistä kuten: asuntojen.hintatiedot.fi, www.asuntojenhinnat.fi ja HSP-hintaseurantapalvelu (vain kiinteistövälittäjien käytössä). Kohdeasunnon osoite on myös hyvä hakea esimerkiksi Googlesta, jolloin päätyy www.oikotie.fi-talositulle, josta löytyy kyseisen osoitteen taloyhtiön

perustiedot, julkisivukuva sekä oikotiellä myynnissä olleiden saman taloyhtiön asuntojen hintapyyntö- ja vuokrapyntöhistoria. (Kaarto 2015, 27, 91; Väänänen 2017; Orava & Turunen 2016, 222.)

3.4 Asunnon koon vaikutukset tuottoon

Neliöiden vaikutukset tuottoihin ovat varteenotettava osa asuntosijoittamisen kokonaisuutta. Esimerkiksi pienessä asunnossa vuokralainen vaihtuu tiheimmin noin kahden vuoden välein, silloin asunto on tyhjillään noin kaksi viikkoa kerrallaan ja asunnon tyhjilläänolokulut ovat kookkaimmat. Opinnäytetyöhön haastateltu Pekka Väänänen kertoo, että varmin tapa sijoittaa on pieniin asuntoihin, esimerkiksi yksiöihin ja kaksioihin. Noin 86 %:a vuokraajista Suomessa ovat yhden hengen talouksia, joten vaikka vaihtuvuus on suurin niin on uuden vuokralaisen löytäminen helppoa. (Kaarto 2015, 49, 141; Pekka Väänänen 2017.)

Hoitovastike on neliometri kohtainen ja tunnetaan toiselta nimeltään neliövastikkeena. Hoitovastikkeen pitäisi kattaa kaikki taloyhtiön kulut. Tilanteessa, jossa taloyhtiön hallitus sekä yhtiökokous päättää vuosittaisen neliövastikkeen hinnaksi esimerkiksi 4 €/a / m² niin on 25 m² yksiön sekä 75 m² kolmion kuluerot huomattavat. Numeroin laskettuna 25 m² (asunnon koko) * 4 €/n (vastike / m²) = 100 €/a vastiketta yksiössä, kun taas 75 m² (asunnon koko) * 4 €/n (vastike / m²) = 300 €/a vastiketta kolmiossa kuukausitasolla. Yleensä useampi huone ja suurempi neliömäärä tarkoittaa kookkaampaa vuokraa, mutta vuokran määrä suhteessa neliömetreihin ei nouse tässä esimerkissä kolminkertaisesti vaikka vastikkeen määrä nousee. (Väänänen 2015, 23-24.)

Taloyhtiössä suoritettavien remonttien kustannukset lasketaan myös neliökohtaisesti. Tähän taloyhtiö voi joutua hankkimaan yhtiölainaa, jonka maksun se kohdistaa asunto-osakkaisiin. Asunto-osakkaat voivat maksaa yhtiölainaosuuttaan pois kerralla tai kuukausittain. Kuukausittainen lyhennys on suositeltavaa, koska rahoitusvastike on vähennyskelpoinen kuluerä asunnon vuokratuotosta. Aikaisemman esimerkin 75 m² asunnon omistaja maksaa jälleen kolminkertaisen hinnan, koska neliöiden määrä on kolminkertainen 25 m² yksiöön verrattuna. Esimerkiksi, jos parvekeremontti kustantaisi 120 €/a neliömetriltä, niin maksaisi se 25 m² * 120 €/a (parvekeremontti kustannus / m²) = 3000 €/a yksiön omistajalle, kun taas kolmio maksaisi 75 m² * 120 €/a (parvekeremontti kustannus / m²) = 9000 €/a kuukaudessa. (Väänänen 2015, 25-26.)

Poikkeava tilanne voi olla, jos kaksi asuntoa esimerkiksi olisivat iso yksiö verrattuna pieni kaksio hyvällä pohjaratkaisulla. 36 m² yksiön ja 39 m² kaksion neliövastikkeen ero olisi vain 12 €/a, joten tässä tilanteessa kaksion kahden huoneen luoma korkeampi vuokra voi hyvinkin kattaa vastikkeen suuremman osuuden. Sama kaava pätee myös esimerkiksi ison kaksion ja pienen kolmion suhteen jne. Lähtökohtaisesti pienempi asunto on varmempi vaihtoehto, kun mietitään

asunnosta tai taloyhtiöstä syntyvien mahdollisten kulujen riskienhallintaa. Pienen asunnon sijoituskohde on siis suhteellisen korkeatuottoinen sekä matalakustanteinen. Huomioiden kuitenkin, että neliöihin ei tosin kannata sokeasti tuijottaa, koska poikkeustilanteissa voi piileä hyvä sijoituskohde vaikka parempi vaihtoehto olisi kookkaampikin kiinteistö. (Väänänen 2015, 24-26.)

3.5 Taloyhtiön huomioon ottaminen

Huoneiston osto tarkoittaa, että sijoittaja omistaa asunto-osakeyhtiöstä osakkeita. Käytännössä sijoittaja omistaa huoneiston ja osan yhteisistä tiloista, joten hänellä on oikeus yhtiöjärjestyksessä hallita kyseisiä alueita. Vaparaahoitteiset kerrostalot Suomessa ovat asunto-osakeyhtiöitä, joita säätelee asunto-osakeyhtiölaki, joka astui voimaan 01.07.2010. Taloyhtiö on toinen yleisempi nimi asunto-osakeyhtiölle. Lain mukaan taloyhtiöllä tulee olla hallitus, jonka vastuualueelle kuuluu rakennusten pidon asianmukainen järjestely ja yhtiön kirjanpito. Taloyhtiölle valitaan yhtiökokouksissa isännöitsijä. Yhtiökokousten päätösten kautta isännöitsijä hoitaa taloyhtiön käytännön asioita, kuten kirjanpitoa, muutosilmoituksia ja muita juoksevia asioita. Taloyhtiön isännöitsijä, taloyhtiön hallitus sekä ennen kaikkea yhtiökokoukset huolehtivat, että kokonaisuus toimii lain määräämällä tavalla. (Orava & Turunen 2016, 267; Asmala 2010; Kaarto 2015, 96.)

3.5.1 Välttämättömät asiakirjat

Taloyhtiön yleistilanteen voi tarkistaa kätevästi sen asiakirjoista kuin myös yhteydenotolla taloyhtiön isännöitsijään ja hallituksen puheenjohtajaan. Asunnon sisäisen kunnan ja mahdolliset remonttitarpeet näkee suuntaa antavasti kuvista ja tiedustelemalla kohteesta välittäjältä tai myyjältä. Viimeistään kohdevierailulla näkee koko totuuden kohteen kunnosta. (Kaarto 2015, 105-106.)

Luettelo asiakirjoista

- Isännöitsijätodistus (sisältää viiden vuoden kunnossapitosuunnitelman sekä energiatodistuksen).
- Tilinpäätös (sisältäen tuloslaskelman, taseen, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen liitetiedot, talousarvion).
- Yhtiöjärjestys
- Mahdollinen kuntoarvio tai kuntotutkimus (Kaarto 2015, 105-106.)

3.5.2 Koko

Suomalaisista taloyhtiöistä useimmat ovat asunto-osakeyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiössä vähintään 50 %:a on oltava asuinkäytössä olevaa pinta-alaa. Asunto-osakeyhtiöitä on Suomessa

noin 80000 kappaletta, joissa asuu noin 2000000 ihmistä. Suomalaisen taloyhtiön keskiverto koko on noin 40 asuntoa ja 2000 asuinneliötä. Suomen suurin taloyhtiö sisältää 750 asuntoa ja noin 37000 asuinneliötä. Mikäli mahdollisen sijoituskohteen taloyhtiön koko on selvästi Suomalaista keskiverto taloyhtiötä kookkaampi (esimerkiksi 120 huoneistoa) voidaan ohjenuorana pitää sitä, että siihen ei tarvitse välttämättä kiinnittää yhtä paljon huomiota kuin selvästi keskivertoa pienemmässä taloyhtiössä (esimerkiksi 10 huoneistoa). Ohjenuoran syy on se, että suuremmassa taloyhtiössä ongelman sattuessa kohdalle maksajia eli osakkeenomistajia on enemmän. Myös mahdollisten perusparannusremonttien ja juoksevien kulujen hinnat pysyvät osakkeenomistajaa kohden edullisempina johtuen muun muassa suuren taloyhtiön paremmista mahdollisuuksista kilpailuttaa kuluja sekä palvelutarjouksia. (Kaarto 2015, 96-97.)

Kookkaampien, pitkään toimineiden taloyhtiöiden kohteissa riittää useimmiten, jos tarkastaa huolellisesti isännöitsijäntodistuksen, taloyhtiön korjaushistorian ja tulevat remontit sekä yhtiöjärjestyksen. Lisäksi kannattaa soittaa isännöitsijälle sekä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle ja kysyä muutama tarkkaan valittu kysymys. (Kaarto 2015, 96.)

Isännöitsijälle ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle kohdistettavat kysymykset

- “Onko hoitovastikkeessa nousupainetta?
- Onko taloyhtiössä erityisiä ongelmia?
- Onko taloyhtiöön odotettavissa huomattavia ylimääräisiä kustannuksia lähiaikoina syystä tai toisesta?” (Kaarto 2015, 96.)

3.5.3 Korjaushistoria ja tulevat remontit

Hyvässä taloyhtiössä remontit tehdään suunnitelmallisesti, koska ne parantavat asumisviihtyvyyttä ja vähentävät energiankulutusta mahdollisesti nostaten taloyhtiön arvoa. Isännöitsijäntodistuksesta voi tarkastaa taloyhtiön korjaushistorian ja, mitä käytännössä on huollettu. Seuraavan 10 vuoden aikana tulevat remontit on suositeltavaa selvittää, esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen liitteenä olevasta viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmasta. Tulevat remontit näkee vaihtoehtoisesti kuntoarviosta tai kuntotutkimuksesta. Isännöitsijän haastattelu on myös suositeltavaa. (Huru 2017.)

Erialaisten remonttien suuntaa antavat neliöhinnat sekä tekniset käyttöiät

- Putkiremontti, 450-900 € / 40-60 vuotta.
- Julkisivuremontti, 100-500 € / 20-50 vuotta.
- Parvekeremontti, 50-200 € / 20-50 vuotta.
- Ikkunaremontti, 50-120 € / 30-50 vuotta.
- Kattoremontti, 15-80 € / 20-50 vuotta.

- Hissin modernisointi tai rakentaminen, 20000-200000 € hissiä kohden / >25 vuotta.
- Sähköremontti, 60-100 € / 40-60 vuotta (Sijoitusovi 2017; Kaarto 2015, 92.)

3.5.4 Hoitovastikkeen taso

Vertaamalla viereisten, samankaltaisten taloyhtiöiden hoitovastiketta keskenään saadaan hyvä kuva hoitovastikkeen tasosta. Ihannetilanteessa hoitovastikkeen olisi katettava taloyhtiön kaikki juoksevat kulut ilman nousupaineen uhkaa, tämän voi kätevästi tarkistaa tilinpäätöksen jälkilaskelmasta. Vastaperustetussa taloyhtiössä ei aikaisempaa tilinpäätöksen jälkilaskelmaa ja sen kattavaa informaatiota ole välttämättä tarjolla. Hyvin hoidetussa taloyhtiössä on useimmiten kasassa rahoituspuskuri, joka vastaa muutaman kuukauden hoitokuluja. Tämä on tärkeää taloyhtiön toiminnan kannalta, jos esimerkiksi yllättäviä ylimääräisiä kuluja syystä tai toisesta ilmaantuisi. Hyvä taloyhtiö kilpailuttaa säännöllisesti muun muassa isännöintipalvelut, huoltoyhtiön ja siivouspalvelut. Asiallinen kilpailutus ja kunnossapito pitää taloyhtiön hyvässä kunnossa sekä hoitovastikkeen maltillisena. Taloyhtiö, joka ei kykene kustantamaan juoksevien kulujen lisäksi mahdollisia äkillisiä kuluja voi joutua taloyhtiön yhtiökokouksessa päättämään keräävänsä 1-2 kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen. Mahdollisena seuraamuksena taloyhtiö voi joutua nostamaan hoitolainaa, jotta se saisi ylimääräiset kulut maksettua. Hoitovastike on yleisesti pienessä taloyhtiössä korkeampi kuin suuressa. (Kaarto 2015, 95, 98.)

Esimerkiksi ostetaan asunto taloyhtiöstä, jonka keskiverto hoitovastiketaso on 2,5 €/a / m², naapurissa on samankaltainen taloyhtiö keskiverto hoitovastiketasolla 4 €/a / m². Näin selvä hoitovastikehinnan ero pitäisi herättää sijoittajan huomio. Syynä voi olla taloyhtiön omistamat muutamat asuinhuoneistot, joista se tienaa vuokratuloja tai verrattuna edullinen lämmitysjärjestelmä kuten maalämpö. Voi olla, että taloyhtiö on harjoittanut liian matalaa hoitovastiketaso ja seuraavassa yhtiökokouksessa hoitovastikkeen hinta nousee. Matalaan tai korkeaan hoitovastikkeeseen on aina syy, joka on erittäin suositeltavaa selvittää. (Kaarto 2015, 98.)

Hoitovastiketasoon vaikuttavat muuttajat

- Taloyhtiön ikä ja koko
- Taloyhtiön korjaushistoria
- Lämmitysjärjestelmä
- Onko taloyhtiö omalla vai vuokratontilla
- Onko taloyhtiöllä omaisuutta ja tätä kautta esimerkiksi vuokratuloja
- Onko taloyhtiö rivitalo vai kerrostalo
- Onko taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä onnistunut kilpailuttamaan taloyhtiön juoksevat kulut onnistuneesti (Kaarto 2015, 95.)

3.5.5 Mahdolliset ongelmat ja kookkaammat kuluerät tulevaisuudessa

Oikeudenkäynti, kosteusongelma ja putkivuoto voivat esimerkiksi kieliä suhteellisen äkillisistä suuremmista kuluista. Normaalisti putkiston tekninen käyttöikä on noin 40-60 vuotta, mutta esimerkiksi vain 25 vuotta vanhassa taloyhtiössä tämän tyyppisen ongelman korjaaminen luonnollisesti suoritetaan mahdollisimman nopeasti siitä tulleiden kulujen kategorisoituessa ylimääräisiksi. (Kaarto 2015, 99; Sijoitusovi 2017.)

Sijoittajatahon perustaessa uuden asunto-osakeyhtiön on yleinen riski lisäkitkan suhteen kookkaampi alkuvuosina aluekohtaisen kokemattomuuden takia. Lisäkitkalla nuorissa asunto-osakeyhtiöissä tarkoitetaan esimerkiksi suuren sijoittajatahon tuomaa omaa isännöitsijää uudelle paikkakunnalle, sekä lisäkuluja osakkeenomistajille taloyhtiön alkuvuosina isännöitsijän huonon aluetuntemuksen takia. (Kaarto 2015, 104.)

Taloyhtiössä, jossa remontteja on ehditty tehdä mahdollista kiinteistön ostoa edeltävässä lähihistoriassa kannattaa taloyhtiötä haastatella heidän tyytyväisyystasoon liittyen. On mahdollista, että taloyhtiö sekä rakennusliike ovat saattaneet riitautua. Tämä luonnollisesti voi luoda lisäkustannuksia ainakin hetkellisesti, jos sovintoa ei löydy ja asia menee esimerkiksi oikeuteen selvitettäväksi. (Kaarto 2015, 104-105.)

Taloyhtiön tontin omistus tai vuokraus on myös huomioitava vaikuttaja kuluerissä. Tontin omistus on edullisempi vaihtoehto syystä, että taloyhtiön ei tarvitse maksaa vuokraa tontista. Taloyhtiön omistaessa tontin, jossa on rakennusoikeutta voi se hyödyntää rakennusoikeuden tulevaisuudessa ansaiten rakennetuista kiinteistöistä mahdollisia lisätuloja myyntivoiton tai vuokratulojen muodossa. Toinen tapa on esimerkiksi ullakkotilojen laajennus asuinkäyttöön lisätulojen ansaitsemiseksi. Huomiota herättävä tilanne on, jos taloyhtiön tontin vuokra-aika on umpeutumassa ja taloyhtiö joutuu lähitulevaisuudessa uusimaan vuokrasopimuksen. Uuden tontin vuokra saattaa jopa kymmenkertaistua edelliseen verrattuna. Tällainen taloyhtiön kustannusten kasvu vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi hoitovastikkeen tasoon. (Kaarto 2015, 99, 102.)

3.5.6 Maksuvalmius, ylimääräiset tulot ja mahdolliset kertyneet pääomat

Tilanteessa missä taloyhtiö omistaa huoneistoja tai liiketiloja saa se näistä vuokratuloja niiden ollessa vuokrattuja. Maksuvalmius taloyhtiössä on syytä tarkistaa, jos se on pienemmän kokoinen. Varsinkin sijoittajien omistamissa taloyhtiöissä saattaa kassa olla tyhjän puoleinen. Kertynyttä remonttipuskuria taloyhtiössä voi olla jo etukäteen hankittuna. Tämä on voitu suorittaa esimerkiksi keräämällä etukäteen korjausvastiketta vaikkapa putkiremonttia varten. Asuntosijoittajan on hyvä tarkastaa asia sillä, jos pidemmän aikaa kerättyä vastiketta ei olla

esimerkiksi huomioitu asunnon myyntihinnassa on tilanne erinomainen sijoittajan näkökulmasta. (Kaarto 2015, 99, 101-102.)

3.5.7 Taloyhtiön erityiset ehdot osakkeenomistajille

Erityisiä ehtoja voi olla esimerkiksi se, että yhtiöjärjestyksessä mainitaan osakkeenomistajan vastaavan märkätilojen kunnossapidosta. Normaalitylanteessa esimerkiksi kylpyhuoneen vesieristys kuuluu kunnossapitopalvelulle. Toinen normaalista poikkeava esimerkki voi olla yhtiöjärjestyksessä mainittu lunastusoikeus, jossa taloyhtiön osakkailla on mahdollisuus lunastaa ostettu asunto samalla hinnalla mitä siitä maksettiin. Lunastusaika on normaalisti noin kuukausi siitä, kun taloyhtiön hallitus on saanut tiedon kaupasta. (Kaarto 2015, 100.)

Joku taho tai henkilö voi olla enemmistöosakas asunto-osakeyhtiössä. Tällä on väliä, jos äänileikkuri ei ole käytössä ja esimerkiksi osakas A omistaa sadasta osakkeesta 80 kpl sekä osakas B 20 kpl. Äänestyksen yhteydessä suurosakas A suorittaa käytännössä kaikki päätökset. Äänioikeusrajoituksen mainitsemattomuus yhtiöjärjestyksessä tarkoittaa äänileikkurin voimassaoloa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölaki ilmaisee, että yhtiökokouksessa suoritettussa äänestyksessä jokaisella osakkaalla on enintään viidennesosan äänioikeus yhtiökokouksen kokonaismäärästä riippumatta kuinka monta osaketta asunto-osakeyhtiöstä omistaa. Äänestystilanteessa mahdollisesti ilmenevä tasapeli tarkoittaisi sitä, että hallituksen puheenjohtajan ääni ratkaisee äänestyksen tuloksen. (Kaarto 2015, 106-107; Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599.)

3.5.8 Taloyhtiölaina

Taloyhtiö voi suorittaa kirjanpitonsa sillä tavalla, että siinä tuloutetaan taloyhtiölaina. Asuntosijoittajaosakkaalle tämä merkitsee sitä, että rahoitusvastikkeena kuukausittain kerättävä huoneistokohtainen taloyhtiölainaosuus on verovähennyskelpoinen vuokratuloista. Taloyhtiö voi myös rahastoida osakkailla kuukausittain keräämänsä rahoitusvastikkeet. Kyseisessä tilanteessa asuntosijoittaja ei voi vähentää vuokratuloista rahoitusvastiketta, vaan kerätty rahoitusvastike lisätään asunnon hankintamenuun ja tämän voi vähentää vasta asuntoa myytäessä, luovutusvoiton yhteydessä. Asuntosijoittajalle tilanne on suotuisin, jos taloyhtiö tulouttaa saadut rahoitusvastikkeet. Tässä tilanteessa verohyödyn saa välittömästi. Taloyhtiössä asuvalle omistajaosakkaalle ei ole käytännössä väliä tulouttaako tai rahastoiko taloyhtiö keräämänsä rahoitusvastikkeet. (Kaarto 2015, 100.)

3.5.9 Talotekniikka

Suomessa talon rakennusajalla on väliä syystä, että talotekniikka sekä arkkitehtuuri vaihtelee paljon eri vuosikymmenillä. Esimerkiksi 70-luvuilla rakennetuissa taloissa oli yleisesti ottaen heikko laatu. 1900-luvun alussa rakennetut kivi- ja tiilitalot taas ovat paremman laatuista.

Johtuen 70-luvun kevyemmästä talorakentamisen laadusta saattaa kiinteistöllä olla tiedossa tulevia remontteja, esimerkiksi putkiremontteja tai julkisivusaneerauksia, jotka luovat sijoittajalle lisäkustannuksia, kun taas 1900-luvun alun talo saattaa olla hyvä sijoituskohde. Esimerkiksi huomattavasti matalampien julkisivuremonttikustannuksien takia. (Kaarto 2015, 100; Huru 2017; Väänänen 2015, 40.)

Taloyhtiön lämmitysratkaisuja on muun muassa maalämpö, joka on edullisin sekä yleistyy nopeasti, kaukolämpö on lämmitysmuodoista yleisin, sähkö- ja öljylämmitystä käyttävät taloyhtiöt ovat kalleimpia. Energialuokka kertoo taloyhtiön energiatehokkuudesta. Energialuokat jaetaan energiatodistuksessa A-G -luokkiin. A-C-luokat kertovat taloyhtiön energiatehokkuudesta ja D-G energiatehottomuudesta. Uudiskohteissa energialuokka on usein A-C kun, taas vanhoissa kerrostaloasunnoissa C-D-luokat ovat vielä siedettäviä niihin sijoittavalle yksilölle. Heikompi energialuokka kuin D kielii yleensä siitä, että taloyhtiöön on tulossa energiatehokkuutta parantavia remontteja kuten öljy- tai sähkölämmityksestä siirtyminen kaukolämpöön ja ikkuna-, julkisivu- tai kattoremontteja. (Kaarto 2015, 101-102.)

3.5.10 Omistusasujien ja vuokralaisten välinen tasapaino

Yleisesti, jos taloyhtiössä asuu enemmän omistusasujia on se rauhallisempi sekä asumisviihtyvyydeltään parempi kuin vuokralaisista enimmäkseen koostuva taloyhtiö. Syy on se, että omistusasujien enemmistöstä koostuvassa taloyhtiössä asunto-osakkailla on itseään palveleva intressi pitää hyvää huolta asunnostaan sekä sen ympäristöstä. Esimerkiksi remontit ja hankinnat tehdään asunto-osakkaiden mieltymysten mukaan. Vuokralaisten enemmistöstä koostuvassa taloyhtiössä ei omistusasujien vähäisyyden takia ole välttämättä yhtä suurta asuin viihtyvyyden ylläpito motivaatiota. Sijoittajaomistajat haluavat suorittaa vain välttämättömät remontit sekä ylläpidot karsiakseen kustannuksia, jotta tuottotasot pysyisivät mahdollisimman korkeina. (Kaarto 2015, 103.)

3.5.11 Isännöitsijä

Mahdollisimman motivoitunut sekä pätevä isännöitsijä on taloyhtiön toiminnan kannalta tärkeä. Taloyhtiön hallitus valitsee ja tarpeen tullen erottaa isännöitsijän. Isännöitsijä on tavallaan taloyhtiön toimitusjohtaja ja tämän rooli korostuu eritoten, jos taloyhtiöön kohdistuu suuria perusparannusremontteja, oikeudenkäyntejä tai muita normaalista poikkeavia ongelmatilanteita. Isännöitsijän on hyvä olla kokenut henkilö, joka on suorittanut virallisen isännöitsijätutkinnon. Esimerkkejä isännöitsijä tutkinnoista ovat: isännöitsijän ammattitutkinto (ITS), johtavan ammatti-isännöitsijän tutkinto (AIT) ja tekninen isännöitsijän tutkinto (ITS-TEK). Taloyhtiöön on mahdollista saada myös ulkopuolista apua tarpeen vaatiessa niin sanotuilta hallitusammattilaisilta. Heidän läsnäolonsa ja ammattitaitonsa on käytettävissä tilanteissa, jossa taloyhtiön hallitukseen ei löydy yhtiöjärjestyksen vaatimaa jäsenmäärää tai,

jos tarvitaan konsultointiapua ongelmatilanteissa. Hallitusammattilaisia löytää AKHA ry:stä. (Kaarto 2015, 103-104.)

4 Kohteiden rahoitus ja sijoitustoiminnan verohyödyt

Sijoitustoiminnan rahoittaminen on hyvin merkittävä osa asuntosijoittamisen kokonaisuutta. Velkavivun koko, lainan tyyppi, takaisinmaksuaika, ehdot ja koron suuruus ovat ydinasioita, jotka tulee ottaa huomioon lainarahoituksia vertaillessa. Lisäksi muuttujia kuten mahdollinen vakuusarvon hyödyntäminen rahoituksen tukena, verohyödyt ja globaalien talouden vaikutus lainarahoitukseen on hyvä huomioida.

4.1 Asuntosijoitusten rahoittaminen vieraalla pääomalla

Pankkien liiketoiminta perustuu valuutan lainaamiseen ja lainan korko heijastaa pankin näkökulmasta lainakohtaista riskiä. Asuntosijoituksiin on helpompi saada lainaa kuin muihin sijoitusmuotoihin. Pankit itse asiassa kilpailevat kyseisillä lainamuodoilla. Tämä johtuu muun muassa siitä, että asunnoilla on suhteellisen hyvät vakuusarvot ja koska, taitava sijoittaja kykenee kustantamaan lainanhoitokulut kokonaan vuokratuloilla. Tällöin lainan myöntämisen riski on pankille matala. Asuntolainan hankinta ei tosin takaa, että kyseessä on aina hyvä laina. Asuntosijoituksiin käytettävät pankkilainat ovat luonnollisesti hyvä kilpailuttaa keskenään ja suhteuttaa omaan sijoitusstrategiaan. (Kaarto 2015, 27-28.)

Osuuspankilta kysyttiin sijoitusovi.com haastattelussa: “Miten pankit suhtautuvat asuntosijoittajiin?”. Osuuspankki vastasi: “Asunnot ovat sijoituskohteina suhteellisen vakaita ja siten niiden rahoittaminen on pankille monia muita sijoitusmuotoja helpompaa. Asuntosijoittajat ovat tärkeä asiakasryhmä pankeille, eikä pankkien suhtautuminen asuntosijoittajiin ole varmastikaan paikkakuntasidonnaista.” (Hänninen 2016.)

Nordealta kysyttiin sama kysymys sijoitusovi.com haastattelussa. Nordea vastasi: “Pankit ovat aina luotottaneet mielellään asuntosijoittajia, jos ostettava kohde ja lainan suuruus ovat oikeassa suhteessa. Helpointa on saada lainaa alueilla, joissa asuntokauppa on terveessä tilanteessa ja käy hyvin. Tällöin esim. vakuusarvo on helpompi arvioida.” (Hänninen 2016.)

Sijoitusasunnon voi kokonaan tai osakseen rahoittaa lainalla. Lainan määrä suhteutettuna oman pääoman määrään kertoo velkavivun koon. Velkavivun käyttö saattaa olla hyvä vaihtoehto, kun esimerkiksi oma pääoma on rajoittunutta tai sijoitussuunnitelma sekä rahoitusrakenne sen sallii. Lainaa hyödyntävälle sijoittajalle jää luonnollisesti maksettavaksi lainanhoitokuluja, mutta hyvillä sijoituksilla olisi tarkoitus maksaa kaikki kulut vuokratuotoilla pois. Lainanhoitokuluihin kuuluu asunnon vastikekulut, pankkiin maksettavat korot, lyhennykset ja verot. Suurempi velka yleisesti mahdollistaa useamman sijoitusasunnon hankinnan kuin vain

omaa pääomaa käyttäessä. Huomioitavaa on, että lainan määrä, laina-ajan pituus ja korkotaso vaikuttavat olennaisesti tuottoihin kuukausitasolla. Lyhyemmän lainan kykenee maksamaan suuremmissa erissä nopeammin pois, kuukausittaisten tuottojen todennäköisesti laskiessa. Toisaalta lainan kokonaiskustannukset pysyvät matalimpina. Pidemmän ajan laina on kuukausittaisena eränä pienempi ja myös mahdollisuus lyhentää se kokonaan vuokratuloilla pois on todennäköisempi. Sijoitusasunnot.com sivustolla puhutaan 10-15 vuoden laina-ajoista huomioiden myös pidempien laina-aikojen mahdollisuus. Iltalehden artikkelissa 2017 mainitaan uusien asuntolainojen olevan enimmäkseen alle 25 vuoden pituisia. Joten yleisesti asuntosijoitusten laina-aika Suomessa liikkuu 10-25 vuoden välillä. Sijoittajan on hyvä selvittää paljonko hänellä on varaa ottaa lainaa samalla vuokratulojen lyhentäessä sitä. (Orava & Turunen 2016, 269; Kaarto 2015, 25, 36, 69; Sijoitusasunnot 2014; Hawkins 2017.)

Yleiset velkavipuasteet asuntosijoittamisessa

- Velkavipu 0 % = varovainen sijoittaja
- Velkavipu 50 % = kohtuullista tuottoa hakeva sijoittaja
- Velkavipu 75 % = suurta tuottoa hakeva sijoittaja
- Velkavipu 90 % = todella suurta tuottoa hakeva sijoittaja
- Velkavipu 100 % = maksimaalista tuottoa hakeva sijoittaja (Kaarto 2015, 38.)

4.2 Kiinteä tasaerälaina

Kiinteä tasaerälaina on hyvin suosittu asuntosijoittajien kesken. Syy tähän on muun muassa ennakoitavuus, joka juontaa lainalle ominaisesta maksuerien koon muuttumattomuudesta. Kiinteä tasaerälainan maksuerät pysyvät aina samana. Viitekoron noustessa laina-aika pitenee ja viitekoron laskiessa laina-aika lyhenee. Takaisinmaksuerä on aina vähintään koron suuruinen. Esimerkkitalanteessa, jossa lainanottohetkellä korot ovat matalalla ja nousevat lainan takaisinmaksuajalla niin huomattavasti, että laina-ajan pituus venyy tarpeettoman pitkäksi ja lainan osuus ei enää lyhene on suositeltavaa olla yhteydessä pankkiin lainan uudelleenjärjestelyn suhteen. (Nordea 2017.)

Osuuspankilta kysyttiin sijoitusovi.com haastattelussa: “Mikä lyhennystapa on asuntosijoittajalle paras vaihtoehto?”. Osuuspankki vastasi: “Lyhennystapa vaikuttaa lainan lyhentymisnopeuteen, minkä vuoksi laina-aikana maksettavaksi tulevien korkojen kokonaismääriin syntyy eroja. Tasaerä- ja annuiteettilainat lyhenevät laina-ajan alussa hitaammin kuin tasalyhennyslaina. Eri lyhennystapojen edullisuudessa ei ole kuitenkaan eroja. Lainan edullisuuteen vaikuttavat ainoastaan lainan korko-prosentti ja lainasta perittävät kulut. Kiinteä tasaerä on suosituin lyhennystapa, ja se sopii usein myös asuntosijoittajalle. Tasaerälainan laina-aikana saman suuruisena pysyvä maksuerä helpottaa taloudenhallintaa, koska sijoitusasuntoon otettua lainaa hoidetaan usein vuokratuloilla, jotka tuloutuvat

säännöllisesti kuukausittain ja jotka säilyvät yleensä melko vakaina laina-ajan kuluessa.” (Hänninen 2016.)

Nordealta kysyttiin jälleen sama kysymys kuin Osuuspankilta sijoitusovi.com haastattelussa. Nordea vastasi: “Paras lyhennystapa riippuu tilanteesta. Jos arvostaa vakaata summaa kuukausittain, on kiinteä tasaerä paras. Jos arvostaa ennalta lukkoon lyötyä laina-aikaa, on tasalyhennys paras.” (Hänninen 2016.)

4.3 Yhtiölaina

Uudiskohteissa on usein vaihtoehtoisesti valmiina yhtiölainan rahoitus osana kauppaa. Yhtiölaina on asunto-osakkaan rahoitusvaihtoehto kiinteistökohteelle, joka lyhennetään kuukausittain taloyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa. Lopullinen rahoitusvastikkeen summa sisältää lainan sekä koron osuuden ja korvaa muun, esimerkiksi pankkilainan tarpeen. Uudiskohteissa taloyhtiölainan osuus on noin 60-80%:a velattomasta hankintahinnasta lopun ollessa myyntihintaa. Asuntosijoittajan kannalta on hyvä, jos taloyhtiölaina on tuloutettu kirjanpidossa, koska näin taloyhtiölaina on kokonaisuudessaan verovähennyskelpoinen vuosittaisista vuokratuloista. Uudiskohteiden hankintahinta koostuu suhteutettuna pienestä myyntihinnasta sekä kookkaasta taloyhtiölainasta, näin sijoittaja voi päästä sijoitukseen sisään varsin pienellä omalla pääomalla. Itse taloyhtiölainan rakenne saattaa olla rakennettu sijoittajia ajatellen. Esimerkiksi, ensimmäiset 1-3 ja joissain tapauksissa, jopa 7 lainan lyhennysvuotta saattavat olla lyhennysvapaita. Sijoittajan on näissä tapauksissa lyhennettävä vain koron osuutta mainittujen vuosien verran, jonka jälkeen vasta lainan osuutta lyhennetään esimerkiksi seuraavat 20 vuotta. Tällainen rahoitusrakenne tarjoaa paljon enemmän eri mahdollisuuksia sijoittajalle. Yhtiölainan ehdoilla on oleellinen merkitys varsinkin eteenpäin myyntiä ajatellen. Nykyisessä markkinatilanteessa sijoittajia kiinnostavat eniten kohteet, joissa yhtiölaina on lyhennysvapaita mahdollisimman pitkään esimerkiksi 3-5 vuotta. Omarahoitusosuuden pienuus on toinen vahva ajuri. Omarahoitusosuus on se osa, mikä jää sijoittajan maksettavaksi, kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään taloyhtiölainan osuus. Lisäksi mahdollisimman pitkä kauppahinnan maksuaikataulu vaikuttaa kohtuullisesti kauppaan, mitä myöhemmin rahaa tarvitsee sijoittaa kohteeseen, sitä kiinnostavampi se on sijoittajalle. Yhtiölainan korolla on myös merkitys, mutta ei niin oleellinen kunhan marginaali pysyy alle 1,5 %:n. Yhtiölainan korko on usein ilmaistuna kaupattavan kohteen myynti-ilmoituksessa. (Väänänen 2017; Väänänen 2016.)

4.4 Lainarahoituksen korko

Asuntosijoitusten pankkilainan korko määräytyy usein EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) viitekorosta. EURIBOR viitekorot ovat euroalueen rahamarkkinoiden yhteisiä viitekorkoja, jotka perustuvat globaaleilla valuuttamarkkinoilla pankkejen välisiin antolainauskorkoihin. EURIBOR

korkoihin vaikuttaa muun muassa Euroopan keskuspankkejen päätökset sekä yleinen valuuttamarkkinan tilanne. Kyseisiä viitekorkoja löytyy 1, 2 ja 3 viikon sekä 1-12 kuukauden pituisina ja ne lasketaan, joka päivä klo:12.00 Suomen aikaan. Asuntolainoituksessa sekä yleisessä lainoituksessa, 1, 3, 6 ja 12 kuukauden EURIBOR viitekorkotasot lasketaan aina uudestaan kyseisen kuukausimäärän välein. EURIBOR viitekorko muuttuu sen mukaan miten siihen vaikuttavat suhdanteet muuttuvat. Yleisesti lyhyemmän ajan EURIBOR on ollut lähiaikoina edullisempi kuin pidemmän. Toisaalta, jos ilmeni nopeasti muuttuva taloustilanne voisi lyhyemmän ajan EURIBOR kehittyä epävakaa ja pidemmän ajan EURIBOR olisi vakaampi lainanrahoitus vaihtoehto. EURIBOR viitekorkot ovat 06.09.2017, 1 kk = -0,372 %:a, 3 kk = -0,329 %:a ja 12 kk = -0,161 %:a. Eli korkotasot ovat erittäin matalat, mikä lähtökohtaisesti tekee lainasta edullisempaa. Huomioitavaa on matalan sekä pankkilainan hankinnan näkökulmasta edullisen korkotason lisäksi se, että pankkien perimät palvelumaksut ja muut lisäkulut ovat yleisesti olleet nousussa. Todellisen vuosikoron merkitys korostuu lainaa hankittaessa, koska se sisältää kaikki lainarahoituksessa huomioitavat kulut. Viitekoron päälle lainaa tarjoava pankki laskee lisäksi oman marginaalin. Marginaali on käytännössä pankin saama kate sekä niin sanottu talletussuojaraha syystä, että pankilla on vastuullaan nostetun lainan rahoitusriski. Suomessa asuntolainojen marginaalit ovat olleet Pohjoismaiden matalimpiin kuuluvia. Lokakuun 2016 aikana Suomen marginaalin oli 1,24 %:a, Ruotsin marginaalin ollessa 1,59 %:a, Tanskan sekä Norjan marginaaleja sijoitettaessa yli kahteen prosenttiin. Pankin marginaali neuvotellaan joka asiakkaan kanssa erikseen. (Nordea 2017; Alaharja 2017; Suomen pankki 2017; Lehtonen 2017.)

4.5 Vakuusarvo

Vakuusarvo, jonka pankki arvioi kohteelle heijastaa käytännössä pankin käsitystä kohteen riskitasosta. Kasvukeskuksissa vakuusarvostus on parasta, noin 70-75 %:a asunnon hinnasta ja ylläpitäneenä tämän tason hyvin tulevaisuudessakin. Muuttotappiollisissa kunnissa vakuusarvostus on yleisesti laskeva. (Kaarto 2015, 213.)

Esimerkiksi ostetaan 70000 €:n hintainen asunto kasvukeskuksesta. Pankki analysoi kohteen vakuusarvoksi 70 %:a sen hinnasta, joten asunnon ostajalle jää 30 %:a, eli $0,3 \cdot 70000 \text{ €:a} = 21000 \text{ €:n}$ rahoitus omalla pääomalla tai muulla pankin hyväksymällä vakuudella. Toisessa esimerkissä ilmenee mahdollisuus rahoittaa oman pääoman osuus vaikka omistusasunnolla, joka sijaitsee myös aikaisemman esimerkin kasvukeskuksessa. Asunnosta on lyhennetty velkaa 50 %:a tai se on kokonaan velaton. Kyseisen asunnon arvoksi arvioidaan esimerkiksi 100000 €:a, joten sen vakuusarvo on velattomana 70 %:a, eli $0,7 \cdot 100000 \text{ €:a} = 70000 \text{ €:a}$. Puolella lyhennetty velka on $100000 \text{ €:a} / 2 = 50000 \text{ €:a}$, vakuusarvon määrä on 70 %:a, eli $0,7 \cdot 50000 \text{ €:a} = 35000 \text{ €:a}$. Kummassakin tapauksessa voidaan rahoittaa uuden asunnon oma pääoma (21000 €:a) kokonaan omistusasuntojen käyttämättömillä vakuusarvoilla. Mitä enemmän tällaisia asuntoja sijoittaja hallinnoi niin sitä parempi on mahdollisuus kookkaampiin vakuusarvoihin. Huomioita-

vaa on, että jos sijoittaja kykenee hankkimaan kohteen yleistä markkinahinnan tasoa edullisemmin, on mahdollinen vakuusarvon kasvu ostohinnan ja yleisen markkinahinnan erotuksen kokoinen koska kohde arvioidaan joka tapauksessa yleisen markkinahinnan mukaan. Kohdekohmainen velan määrä vaikuttaa luonnollisesti myös vakuusarvon määrään ja/tai kasvuun, koska vakuusarvo myönnetään sijoittajan omistamalle osuudelle kohteesta. (Orava & Turunen 2016, 221, 232.)

4.6 Globaalin talouden vaikutukset

Globaali markkinatilanne vaikuttaa luonnollisesti kiinteistösijoituksiin. Viitekorot ovat olleet negatiiviset jo kauan, 3 kuukauden EURIBOR 04/2015 lähtien, 6 kuukauden 11/2015 lähtien ja 12 kuukauden 02/2016 lähtien. Negatiiviset korot johtuvat Euroopan keskuspankin ylläpitämistä talouden elvytystoimista, joka kielii talouden huonosta kunnosta. Marginaalit eivät ole liikkuneet merkittävästi vuonna 2017 ja odotukset ovat, että ne eivät liiku ennen vuotta 2018. Kun muutos tapahtuu, on suunta mitä ilmeisimmin ylöspäin. Pitkät viitekorot ovat hiipineet ylöspäin vaikka ovat negatiivisia vielä, velallinen ei tätä nousua kuitenkaan todennäköisesti tule tuntemaan ennen vuotta 2019. (Talous sanomat 2017; Lehtonen 2017.)

Globaaliin talouteen tulee ehdottomasti kiinnittää huomiota varsinkin, jos sijoittaa pidemmällä tähtäimellä. Valuuttamarkkina vaikuttaa lainojen korkotasoihin ja sitä kautta asuntosijoittajan lainan lyhennysmääriin sekä aikoihin. Suurin riski piiloutuu nimenomaan rahoitukseen. Rahoituksen saatavuuden heikentyessä ja/tai korkotason noustessa vaikuttavat nämä oleellisesti asuntojen hintoihin hyvin suurella todennäköisyydellä. Velkavipu ja lainamäärä ovat suositeltavaa suhteuttaa henkilökohtaiseen tulotasoon, mitä kookkaampi velkavipu, sitä suurempi riski. Suuremmissa sijoituksissa on mahdollista, jopa suositeltavaa sitoa osa lainoista kiinteään korkoon. Näin sijoittaja pyrkii parantamaan mahdollisuuksiaan lainakustannusten hallinnoinnissa markkinatilanteen muuttuessa huonompaan. (Väänänen 2017.)

Pekka Väänänen kertoo opinnäytetyön haastattelussa, että tilanteessa missä rahoitusmaailma järkähtäisi niin pyrkii hän lähestymään tilannetta mahdollisimman loogisesti. Hänen näkemyksensä on, että huono talous tarkoittaisi muun muassa vaikeuksia saada rahoitusta asunnon ostoa varten. ”Voisi olettaa, että vuokra-asuntojen kysyntä silloin kasvaa ja samalla rakentamisen vähentyessä tarjonta hiipuu mikä taas parantaa vuokrattavuutta ja nostanee vuokratasoja”. Hänen mielestään asuminen tuskin loppuu koskaan, joten järkevästi rahoitettu kohde kasvavalta paikalta ei sijoitusvaihtoehtona ole tällaisessa talouden poikkeustilanteessakaan huono vaihtoehto. (Väänänen 2017.)

4.7 Verohyödyt

Omistusasumista tuetaan Suomessa varsin hyvin ja sama koskee asuntosijoittamista. Verohyödyt asuntosijoittamiseen liittyen ovat erinomaiset. Ansaitusta vuokratulosta saa vähentää kaikki tulonhankkimiseen liittyvät hyväksyttävät kulut. Vasta kaikkien kulujen jälkeisestä jäännöksestä maksetaan pääomavero. Valtionvarainministeriö kertoo pääomatuloveron osuuden olevan vuokratuoton sekä myyntivoiton yhteyksissä 30 %:a 0-30000 €:n suhteen ja 34 %:a 30000 €:n yltävältä osalta vuodessa (Kaarto 2015, 29; Valtiovarainministeriö 2017.)

Vähennykset vuokratulosta

- “Tulonhankkimislainan korot kokonaisuudessaan
- Hoitovastike
- Rahoitusvastike (jos taloyhtiö tulouttaa sen tilinpäätöksessä)
- Asunnon vuosikorjauskulut. Asunnon vuosikorjauskuluja ei saa kuitenkaan vähentää vuosittaisesta vuokratulosta, jos pintaremontti tehdään välittömästi asunnon hankinnan jälkeen ennen kuin asuntoon on otettu vuokralainen. Tässä tapauksessa pintaremontti lisätään asunnon hankintamenoon ja sen saa vähentää vasta, kun asunnon aikanaan myy, eli luovutusvoiton yhteydessä.
- Kodinkoneiden uusiminen
- Matkakulut asuntoon tehdyistä tarkastuksista, osallistumisesta yhtiökokouksiin jne.
- Vuokralaisen hankinnasta aiheutuvat kulut (lehti-ilmoitukset, vuokravälityspalkkiot)
- Vuokranperintäkulut
- Vesimaksut
- Sähkömaksut
- Vakuutusmaksut
- Mahdollinen kiinteistövero
- Vähennyskelpoisia ovat osittain myös oman asuntolainan korot ja mahdolliset opintolainan korot
- Opintomateriaalit, kirjat, seminaarit ja valmennukset, jotka liittyvät asuntosijoittamiseen
- Suomen vuokranantaja ry:n jäsenmaksu” (Kaarto 2015, 30.)

On mahdollista suorittaa alijäämähyvitys, jos verovähennyksiä on enemmän kuin pääomatuloja. Osan alijäämästä saa vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitys yhdistää näin pääomatulojen ja ansiotulojen verotusta. Alijäämähyvityksen osuus on 30 %:a pääomatulolajin alijäämästä, kuitenkin enintään 1400 €:a. Jos tämän jälkeen on vielä vähennettävää vahvistaa verottaja tappion, jota voi hyödyntää pääomatulojen verotuksessa seuraavat kymmenen vuotta (Verohallinto 2017; Kaarto 2015, 30.)

Verotuksessa ei voi perusparannusmenoja vähentää kerralla. Toisaalta vuosikorjauskulujen kanssa tämä on mahdollista. Normaalit asunnon kulumiseen liittyvät korjaukset sekä hankinnat luokitellaan vuosikorjauskuluiksi. Suuremmat muutos- ja uudistumistoimet joiden tarkoitus on korottaa asunnon tasoa luokitellaan perusparannuskuluiksi. Perusparannuskulut voidaan vähentää kymmenen vuoden aikana tehtävin tasapoistoin. Varainsiirtovero sekä kiinteistövälittäjän palkkio, jotka maksetaan asunnonoston yhteydessä eivät ole vähennettävissä vuokratuloista kuluina. Nämä otetaan huomioon vasta asunnon luovutusvoiton yhteydessä. Tilanteessa, missä asunnon arvo nousisi vuosittain on arvonnoususta pakollista maksaa veroa vasta asunnon myynnin tapahtuessa. (Kaarto 2015, 31.)

5 Tuottomittarit

Positiivista tuottoa hakevan asuntosijoittaja luonnollisesti haluaa ymmärtää millä tasolla hänen sijoitustoimintansa tuottoaste on. Tähän tarkoitukseen parhaita työkaluja ovat kassavirran sekä vuokra- ja oman pääoman tuotto prosenttejen laskukaavat. Nämä kolme tuottomittaria kertovat yhdessä kokonaisvaltaisesti sijoituskohteen ja/tai kohteiden tuottoasteet, koska ne huomioivat kaikki tuottolaskuille tärkeät taloudelliset muuttujat. Näin asuntosijoittaja voi päätellä ovatko kohdeasunnot hänen sijoitusstrategiaan sopivia.

Tuottomittareita kyseisessä opinnäytetyössä analysoidaan opinnäytetyön tekijän luomalla Excel 2016 kiinteistöjen tuottolaskurilla. Laskurin toiminnasta lisää opinnäytetyön analysointilaskujen työkalu, muuttujat ja lopputulokset-osiossa, josta löytyy myös yksityiskohtaisemmat selitykset laskuissa käytettyjen laskukaavojen sisältämiin muuttujiin. Tuottomittarit kappaleesta löytyy samat laskukaavat yksinkertaisesti ilmaistuna.

5.1 Vuokratuotto prosentti

Vuokratuotto prosentti on sijoitusasunnosta tienattavaa säännöllistä kassavirtaa. Laskettaessa mahdollisimman todellista arviota vuokratuotosta sijoittajan tulee huomioida ostohinnan kokonaiskustannus (sisältäen varainsiirtoveron, äkilliset remontit ja pidemmän remonttivarant), vuokratulo, juoksevat kulut (asunnon vastikkeet, mahdolliset tyhjänä olo sekä välityskulut) ja alueen vuokratason määrä, joka pitää itse selvittää esimerkiksi tutkimalla vastaavanlaisia asuntoja alueella yleisimmistä vuokra-asuntoportaaleista. Vaihtoehtoisesti olemalla suoraan yhteydessä paikalliseen vuokranvälittäjään voi vuokrataso myös selvitä. Huomioitavaa on, että yhtä oikeaa tapaa laskea vuokratuottoa ei ole. Yksinkertainen vuokratuotto on yleisesti käytetty mittari sijoitusasuntoja vertaillessa. Kuitenkin mahdollisimman kriittinen suhtautuminen kyseistä tuottomittaria laskettaessa on hyvä lähtökohta. Asunnon kulumista voidaan arvioida tarkalla tiedolla tai niin sanotulla nyrkki säännöllä. Jos varmaa tietoa ei ole saatavilla voidaan peruskorjaus kustannuksia arvioida tietyllä prosentuaalisella osuudella asunnon hinnasta. Tämä

arvio budjetoidaan keskimäärin vuosittaisiin ylläpitäviin remonteihin. Remonttivara ja muut kulut huomioiden voidaan 4-5 %:n vuokratuottoa pitää tyydyttävänä kasvukeskuksissa. Valtakunnallisesti liikutaan vuokratuottoprosentin suhteen noin 2-10 %:n välillä. Uudisasunnoissa 3-5 %:n vuokratuotto on yleinen ja vuokratuoton ylittäessä 5 %:a on se uudisasunnolle hyvä määrä. Seuraavissa esimerkeissä hahmotellaan vuokratuotto prosentin laskuesimerkkejä. Laskuesimerkeissä oletuksena on, että sijoittaja käyttää vain omaa pääomaa. (Kaarto 2015, 48, 53, 93; Suomen vuokranantajat 2017; Väänänen 2017.)

Löydetään esimerkiksi asunto, josta selvitetään tarpeelliset tiedot vuokratuottolaskelmaa varten. Asunnon velaton myyntihinta on 125000 €, josta varainsiirtoveron osuus on 2500 €:a (2 %:a). Pintaremontti ja rikkoutuneet kodinkoneet maksavat 3500 €:a ja kymmenen vuoden remonttivara on 8500 €:a, johon voi sisältyä asunnon ylläpito sekä taloyhtiön suunnittelemat remontit. Vuoden alin ja ylin (sesonki) vuokra liikkuu 570-695 €:n välillä kuukaudessa ja vastike on 140 €:a kuukaudessa. Lisätään kustannusarvioon vielä 0,5 %:n vuosittainen remonttiraha (asunnon arvosta) ja yhden kuukauden menetetty vuokra mahdollisen tyhjänä olon takia. Vuokratuottoprosenttia laskettaessa on erittäin suositeltavaa käyttää vuoden alinta sekä ylintä mahdollista vuokran hintaa, jotta vuokratuottoprosentin tulos olisi mahdollisimman käytännönläheinen. (Orava & Turunen 2016, 53-55; Väänänen 2017.)

Laskuesimerkki remonttikuluista

Ostetaan kyseinen 125000 €:n sijoituskiinteistö, johon arvioidaan tarvittavan siistimisremontti joka neljäs vuosi. Tämän lisäksi huomioidaan kymmenen vuoden remonttivara laskelmissa. Peruseremontille (sisältäen mahdolliset kodinkoneet) arvioidaan hinnaksi 3500 €:a ja kymmenen vuoden remonttivara on 8500 €:a. Vuosittaiset kuluarviot ovat 3500 €:a / 4 vuotta = 875 €:a vuosi peruseremontointiin ja kymmenen vuoden ramonttivaraan 8500 €:a / 10 vuotta = 850 €:a vuosi. Laskettu ylläpitokulu olisi 1725 €:a vuodessa, eli 1,38 %:a vuodessa asunnon hankintahinnasta. (Väänänen 2017.)

Virheellinen laskutapa vuokratuottoprosentille

Yleinen (virheellinen) tapa laskea vuokratuotto: $(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12 / \text{asunnon velaton hinta} = \text{summa} * 100 \%:a = \text{vuokratuottoprosentti}$ (Kaarto 2015, 46).

Numeroilla laskettuna yllä oleva kaava voi näyttää seuraavalta: $(695 \text{ €:n vuokra} - 140 \text{ €:n hoitovastike}) * 12 \text{ kuukautta} / 125000 \text{ €:a (asunnon velaton hinta)} = \text{summa} * 100 \%:a = 5,3 \%:n \text{ vuokratuottoprosentti}$. Laskuesimerkistä puuttuu kuitenkin olennaisia remonttikuluja joiden budjetoimattomuus vääristää lopullista vuokratuottoa ilmaisevaa lukua. (Kaarto 2015, 46, 51.)

Käytännönläheisempi tapa laskea vuokratuotto prosentti

Nettovuokratulo vuodessa (sesonki vuokralla): Vuokratulot on 12 kuukautta * 695 €:a (sesonki-vuokra) = 8340 €:a, hoitovastike vuodessa on 12 kuukautta * 140 €:a (hoitovastike) = 1680 €:a. Yhden kuukauden menetetty vuokra on 695 €:a ja 0,5 %:a remonttikuluihin asunnon arvosta on 625 €:a. Laskettuna 8340 € - 1680 € - 695 € - 625 € = 5340 €:a vuodessa. (Kaarto 2015, 50-51.)

Asunnon kokonaishinta (sesonki vuokralla): 125000 €:a (velaton myyntihinta) + 2500 €:a (varainsiirtovero 2 %:a) + 3500 €:a (pintaremontti) + 8500 €:a (10v remonttivara) = 139500 €:a (Kaarto 2015, 50-51.)

Vuokratuotto prosentti (sesonki vuokralla): 5340 €:a (nettovuokratulo vuodessa) / 139500 €:a (asunnon kokonaishinta) * 100 %:a = 3,8 %:a (Kaarto 2015, 51.)

Nettovuokratulo vuodessa (vuoden alimmalla vuokralla): Vuokratulot (vuoden alimmalla vuokralla) on 12 kuukautta * 570 €:a vuoden alin vuokra = 6840 €:a, hoitovastike vuodessa on sama kuin sesonki vuokralla laskettuna, 12 kuukautta * 140 €:a = 1680 €:a. Yhden kuukauden menetetty vuokra on 570 €:a ja 0,5 %:a remonttikuluihin asunnon arvosta on 625 €:a. Laskettuna 6840 € - 1680 € - 570 € - 625 € = 3965 €:a vuodessa. (Kaarto 2015, 50-51.)

Asunnon kokonaishinta (vuoden alimmalla vuokralla): Sama kuin sesonki vuokralla, 125000 €:a (velaton myyntihinta) + 2500 €:a (varainsiirtovero 2 %:a) + 3500 €:a (pintaremontti) + 8500 €:a (10v remonttivara) = 139500 €:a. (Kaarto 2015, 50-51.)

Vuokratuotto prosentti (vuoden alimmalla vuokralla): 3965 €:a (nettovuokratulo vuodessa vuoden alimmalla vuokralla) / 139500 €:a (asunnon kokonaishinta) * 100 %:a = 2,8 %:a. (Kaarto 2015, 51.)

Huomataan, että virheellisen laskutapa esimerkin vuokrantuotto prosentti 5,3 %:a verrattuna vuoden alimman vuokran 2,8 %:iin ja sesonki vuokran 3,8 %:iin eroavat huomattavasti toisistaan. Tämä saattaa olla ratkaisevaa asunnon taloudellisen kannattavuuden suhteen. (Kaarto 2015, 46-52.)

Kiinteistöjen Excel tuottolaskurin vuokrantuotto prosenttejen laskukaavat:

- Yksinkertainen vuokratuotto prosentti, kaava: netto vuokratulo ennen veroja / ostetun asunnon kokonaiskustannus * 100 (Väänänen 2017).

- Netto vuokratuottoprosentti, kaava: netto vuokratulo verojen jälkeen / ostetun asunnon kokonaiskustannus * 100 (Väänänen 2017).

5.2 Kassavirta

Cambridge dictionary kuvailee kassavirran olevan se summa, kun tuloista vähennetään menot. Asuntosijoittajalle tämä on sijoituskiinteistöjen luomaa vuokratuottoa X ajanjaksona. Kookkaammat kertavoitot tehdään arvonnousulla ja siksi se on yleisesti suosittu tapa vaurastua asuntosijoittajien kesken. Kassavirta on kuitenkin se sijoitustapa, joka pitää sijoittajan pelissä mukana pidemmällä aikavälillä. Asiallisen kookas vuokratuotto on velkavipua käyttävälle voittoa tavoittelevalle sijoittajalle välttämätön. Lainarahoitus kannattaa, jos sijoitusasuntojen tuotot ylittävät selkeästi lainojen korkojen luomat rasitteet nyt ja tulevaisuudessa. Oletettavasti asuntosijoittaja pyrkii positiiviseen kassavirtaan, mutta negatiivinen on toki myös mahdollinen ei niin toivottu vaihtoehto. Sijoituskiinteistö voi tuottaa positiivista kassavirtaa kaikkien kulujen jälkeen esimerkiksi 50-100 €:a kuukaudessa ja sijoittaja itse päättää mitä tuotoilla tekee, esimerkiksi uudelleen sijoittaa. Lopullinen ihannetavoite on useamman tällaisen vuokratuloilla maksetun positiivista kassavirtaa tuottavan asunnon velaton omistus. Asuntosijoittajan luotua vähintäänkin peruselämisen kustannukset kattavan kuukausittaisen kassavirran voi hän esimerkiksi eläköityä hieman yleistä keskiarvoa aikaisemmin. (Cambridge dictionary 2017; Väänänen 2017; Orava & Turunen 2016, 18, 21.)

Opinnäytetyötä varten haastateltu Pekka Väänänen kertoo, että uudiskohteissa ja asuntosijoituksissa yleensäkin on suositeltavaa laskea kohteen kassavirta lyhennysvapaiden aikana. Kohde, joka on hankittu esimerkiksi yhtiölainarahoituksella pidempiaikaiseen omistukseen on hyvä huomioida erityisen tarkasti. On mahdollista, että yhtiölainan lyhennysvapaiden aikana kassavirta on positiivinen, mutta yhtiölainan lyhennysten alkaessa saattaa saman kohteen kassavirta muuttua negatiiviseksi. ”Mitä suurempi yhtiölaina-aste, lyhyempi laina-aika sekä korkeampi korko, sitä isommaksi rahoitusvastikkeet kohoavat, jolloin kassavirta pyörähtää helposti negatiivisen puolelle.” (Väänänen 2017.)

Kuukausittaiseen kassavirtaan oleellisesti vaikuttavat muuttujat:

- Oman pääoman määrä
- Vieraan pääoman määrä
- Lainan marginaali sekä maksettava korkotaso
- Lainan takaisinmaksuaika
- Vuokratuottoprosentti (Kaarto 2015, 94).

Asuntoihin voi toki sijoittaa negatiivisen kassavirran luodessa esimerkiksi 200 €:n edestä kuluja sijoittajalle joka kuukausi. Varallisuus kuitenkin kasvaa kuukausittain, kun lainan määrä

vähenee ja lopullinen tavoite on, että omistaa asunnon. Mikäli sijoittaja joutuu maksamaan omasta pääomasta joka kuukausi vuosien lainanlyhennyksen ajan 200 €:a on sijoituksen kannattavuus huomattavasti matalampi, jopa negatiivinen. Mitä useampi tämän tapaisia sijoituskohteita on hankittu asuntosalkkuun sitä suurempi on niiden luoma rasite. Mahdollisuudet tienata tappio takaisin ajan kuluessa vuokraamalla asunto tai asunnot on mahdollista. Tämä vie luonnollisesti enemmän aikaa, mitä suuremmat tappiot on kyseessä. Asuntosalkkuun ei voi hankkia monia kohteita, jotka luovat negatiivista kassavirtaa, koska euromääräinen miinuskassavirta kasvaa liian suureksi. (Väänänen 2017.)

Kiinteistöjen Excel tuottolaskurin kassavirtojen-laskukaavat:

- Yksinkertainen kassavirta, kaava: vuokratulo kuukaudessa - hoitovastike kuukaudessa - pankkilainan lyhennys kuukaudessa (sis. lainan ja koron) (Väänänen 2017).
- Netto kassavirta, kaava: netto vuokratulo verojen jälkeen / 12 - pankkilainan lyhennys kuukaudessa (sis. lainan ja koron) (Väänänen 2017.)

5.3 Oman pääoman tuotto prosentti

Oman pääoman tuotto kertoo nimensä mukaisesti tuottoasteen sijoittajan sijoittamalle omalle valuutalle. Tämä tuottomittari on vahvasti kytköksissä velkavivun määrään sekä lainan ehtoihin. Lainan koko, kulut ja lyhennysaika ovat suurimmat oman pääoman tuottoon vaikuttavat muuttujat. (Neuvonen 2014.)

Esimerkiksi, ostetaan 75000 €:n arvoista asuntoa ja rahoitetaan 19000 €:a (25 %:a) omalla pääomalla. Lainataan pankilta 56000 €:a (75 %:a). Kokonaiskorot ovat suhteellisen matalat, jopa negatiiviset, mutta varaudutaan laskuissa mahdollisiin korkojen nousuun ja suoritetaan laskelmat 4 %:n kokonaiskorolla. (Kaarto 2015, 36.)

Esimerkin myynnissä oleva asunto on valmiiksi vuokrattu ja kauppa näyttää lukujen valossa seuraavalta: asunnon vuokratuotto on 4500 €:a vuodessa (vuokra 500 €:a - vastike 125 €:a) * 12 kuukautta. Vuokratuotto prosentti lasketaan $4500 \text{ €:n vuokratuotto vuodessa} / 75000 \text{ €:a asunnon arvo} * 100 \text{ %:a} = 6 \text{ %:n vuokratuotto}$. Korkokustannukset syövät lainasta 4 %:a, lähtötilanteen laskennalliset korot ovat $4 \text{ %:n korko} * 56000 \text{ €:n laina} = 2240 \text{ €:a vuodessa}$. Huomataan, että lainan korko, jota pankille maksetaan syö noin puolet vuokratuotosta, $4500 \text{ €:n vuokratuotto vuodessa} - 2240 \text{ €:n lähtökohtainen koron osuus lainasta} = 2260 \text{ €:n vuokratuotto vuodessa}$. Huomioidaan myös, että oman pääoman osuus ei ole 75000 €:a vaan 19000 €:a. Oman pääoman tuotto on $(4500 \text{ €:a vuokratuotto vuodessa} - 2240 \text{ €:a korkokustannus vuodessa}) / 19000 \text{ €:a oma pääoma} = 11,9 \text{ %:a tai } 2261 \text{ €:a vuodessa}$. (Kaarto 2015, 37.) Vaihtoehtoinen, suurempi oman pääoman osuus, esimerkiksi 37500 €:a (50 %:a) tarkoittaisi

saman verran lainan osuudessa. $37500 \text{ €:n laina} * 4 \text{ \%:n korko} = 1500 \text{ €:a vuodessa}$ korkokustannuksia. Näin oman pääoman tuotto prosentti laskisi $0,08 \text{ \%:iin tai } 300 \text{ €:oon vuodessa}$, $((4500 \text{ €:a vuokratuotto vuodessa} - 1500 \text{ €:a korkokustannus vuodessa}) / 37500 \text{ €:a oma pääoma} = 0,08 \text{ \%:a tai } 300 \text{ €:a})$. Huomataan, että oman pääoman tuotto nousee merkittävästi, kun tässä esimerkissä hyödynnetään kookkaampaa lainarahoitusta.

Velkavipu toimii molempiin suuntiin. Se korostaa mahdollista arvonnoususta tullutta kasvua omalle pääomalle. Esimerkiksi, jos ostetaan $500000 \text{ €:n arvosta sijoitusasuntoja } 70 \text{ \%:n velkavivulla}$. Asunnot nousevat 10 \%:a arvossa . Tässä tapauksessa asuntosalkun koko on kasvanut 50000 €:a . Myös arvonnousu suhteutettuna omaan pääomaan on kasvanut 10 \%:a . Velkavivun korostama arvonnousu omalle pääomalle lasketaan $100 \text{ \%:a (lainoituksen kokonaiskustannus)} - 70 \text{ \%:a (velkavivun osuus)} = 30 \text{ \%:a (oman pääoman osuus)}$. Seuraavaksi lasketaan $30 \text{ \%:a (oman pääoman osuus)} * 500000 \text{ €:a (asuntojen hinnat)} = 150000 \text{ €:a (oma pääoma euroissa)}$, jonka jälkeen lasketaan $(150000 \text{ €:a} + 10 \text{ \%:a}) - 150000 \text{ €:a} = 15000 \text{ €:a (arvonnousun osuus omalle pääomalle)}$. Toisaalta, jos samojen asuntojen arvot laskevat 10 \%:a korostaa velkavipu oman pääoman kutistumista 15000 €:a . Harkittu velkavivun käyttö oikein kasatessa salkussa voi olla hyvinkin perusteltua. Asuntosijoituksiin oikein käytetty lainarahoitus voi mahdollistaa yhden tai useamman sijoitusasunnon hankinnan kerrallaan. (Väänänen 2017; Orava & Turunen 2016, 38.)

Kiinteistöjen Excel tuottolaskurin oman pääoman tuotto prosenttejen laskukaavat:

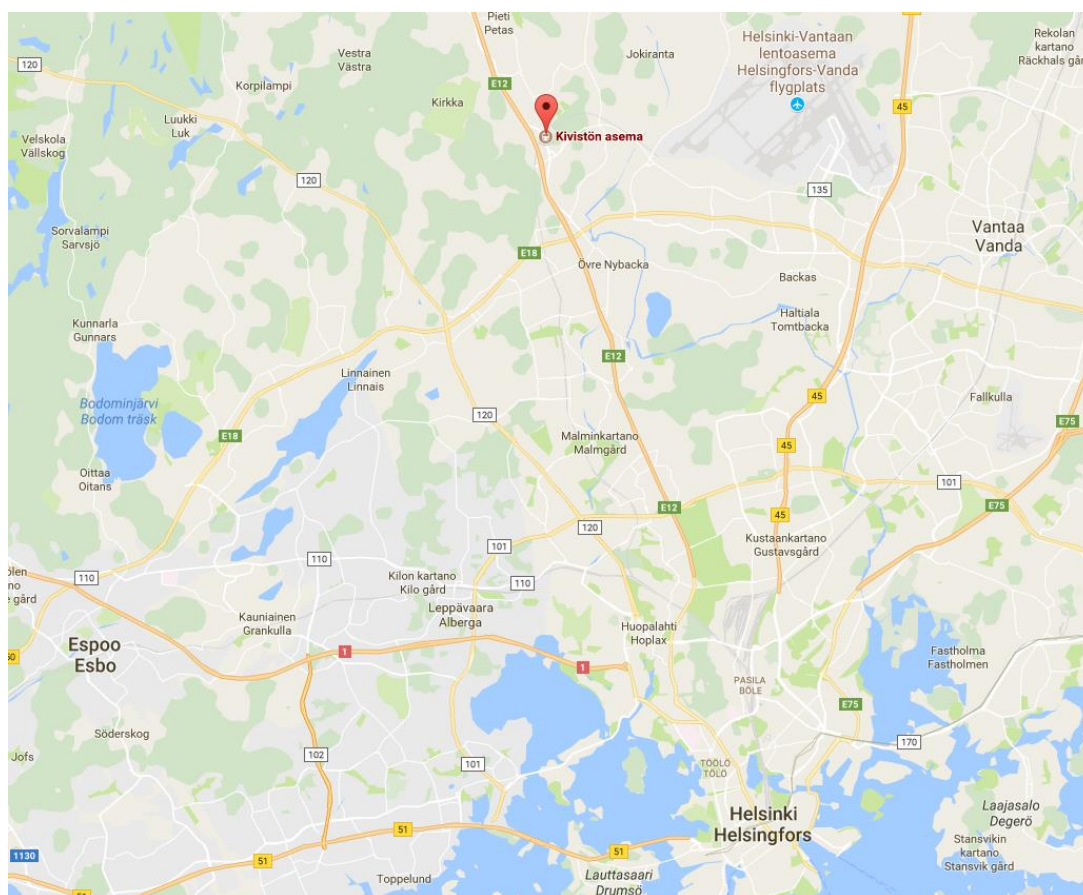
- OPT% bruttona, kaava: $(\text{netto vuokratulo ennen veroja} - \text{lähtökohtaiset korkokulut vuodessa}) / \text{oman pääoman määrä} * 100$ (Väänänen 2017).
- OPT% nettona, kaava: $(\text{netto vuokratulo verojen jälkeen} - \text{lähtökohtaiset korkokulut vuodessa}) / \text{oman pääoman määrä} * 100$ (Väänänen 2017).

6 Kivistö ja sen ympäristö

Seuraavassa osiossa tutkitaan Kivistön aluetta mahdollisimman käytännönläheisesti. Tähän sisältyy Kivistön maantieteellinen sijainti ja alueen varteenotettavimmat ominaisuudet ja/tai muuttujat nykyhetkessä- sekä tulevaisuudessa. Kivistön aluetta tullaan vertailemaan Vantaaseen ja Vantaan sisäisiin alueisiin muuttujien kuten rakentamisen ja asumisen, asemakaavoituksen, väestön, työn ja lentomelun suhteen. Näin saadaan todellisin kuva siitä millä tasolla Kivistön alue ja sen ominaisuudet ovat sekä miten nämä vaikuttavat sijoittajan arvioihin aluetta analysoitaessa.

Kivistö on osa Vantaata ja sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman länsipuolella, heti Tampereen moottoritien vieressä itäpuolella (Kuvio 1). Marja-Vantaan osayleiskaavan valmistumisen jälkeen 2006 Kivistössä on tapahtunut runsaasti. Kehärata avattiin kesällä 2015

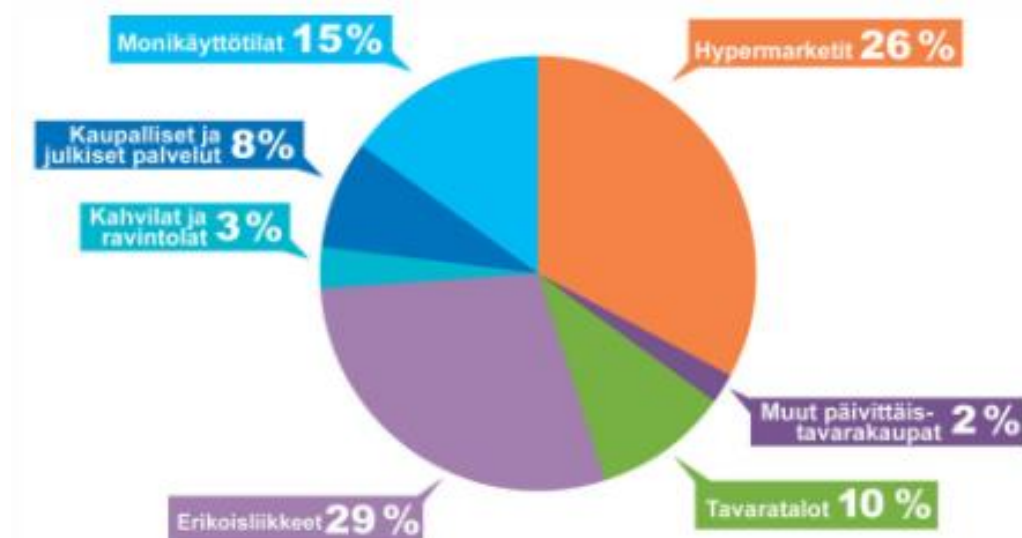
Kivistön ollessa yksi sen asemista. Väestömäärä on alueella kasvanut voimakkaasti samalla kun sille on rakennettu vajaat 100000 kerrosneliometriä (k-m²) uutta kerrosalaa josta lähes kaikki on ollut asumiseen tarkoitettua. Uutta kerrosalaa keskusta-alueelle on kaavoitettu 565000 k-m² monipuolisiin eri käyttötarkoituksiin ja noin 30 000 henkilön arvioidaan asuttavan Kivistöä tulevaisuudessa. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 32, 35; Kivistö esite 2015, 3.)



Kuvio 1: Kivistön sijainti pääkaupunkiseudulla (Google maps 2017).

Merkittävin muutos Vantaan joukkoliikenteessä sitten yleiskaavan hyväksymisen on Kehäradan valmistuminen kesällä 2015. Raideyhteydet Helsinki-Vantaan lentoasemalle aukesivat myös samalla. Vantaan bussilinjasto uudistui Kehäradan myötä toimien liittymälinjastona runkoyhteytenä toimivalle Kehäradalle. Kehäradalle aukesi viisi uutta lähijuna liikenteen asemaa: Leinelä, Lentoasema, Aviapolis, Kivistö sekä Vehkala. Kehäradan aukeaminen vaikuttaa positiivisesti eritoten keskusta-alueisiin kuten Myyrmäki, Martinlaakso, Kivistö ja Korso. Kivistöön sekä Aviapolikeseen on rakentumassa bussiterminaalit, jotka saavat lopulliset muotonsa, kun niitä ympäröivä maankäyttö kehittyy lopulliseen muotoonsa. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 35-36, 38.)

Kivistön alue ja sen lähialueen tarkoitus on tarjota Kivistössä asuvalle hyviä jollei erinomaisia palveluita sisältäen aiheita kuten varhaiskasvatus, koulu, terveydenhuolto, kauppa, liikenneyhteydet, liikunta sekä luonto. Aurinkokiven koulu aloitti toimintansa elokuussa 2016 ja samalta alueelta löytyy myös päiväkotia, neuvola, musiikkiopisto ja kuvataidekoulu. Kivistön vieressä noin kilometrin päässä sijaitsee Vantaan suurin yhtenäinen metsäalue, myös Kenraalipuisto, Kvartsijuonenpuisto, Lipunkantajanpuisto ja Keimola Golf tarjoavat laajan kirjon liikuntamahdollisuuksia Kivistössä asuvalle. Keskusta-alueen kehitys on aloitettu Kivistön koillisosassa ja suuri osa rakennetuista asunnoista on uudenlaisia. Aluetta suunniteltaessa on keskitytty asumismukavuuteen, virikkeellisyyteen, viihtyvyyteen, kestävään kehitykseen ja taiteeseen. Kaupunkikeskuksen suunnittelussa huomioidaan OPL (one planet living) konseptia. OPL konseptin tarkoitus on tehdä asuminen Kivistössä, hauskaksi, edulliseksi ja helpoksi tukien muun muassa vihreitä arvoja, hyviä liikenneyhteyksiä ja tarjoten moderneja käytännöllisiä ratkaisuja Kivistön asukkaille. Kivistön uuden kaupunkikeskuksen lähetyvillä 30 minuutin ajotai junamatkan päässä asuu noin 1,1 miljoonaa ihmistä alueen kattaessa muun muassa Helsingin, Tikkurilan sekä Myyrmäen keskukset. Kaupunkikeskuksen palveluiden on tarkoitus avautua asiakkaille vuonna 2018, muun muassa Kivistön kauppakeskus kuuluu näihin. Kauppakeskus tulee sijaitsemaan Kivistön aseman yhteydessä ja sen on tarkoitus valmistua kahdessa kookkaammassa osassa. Ensimmäisen osan on tarkoitus valmistua vuonna 2020 sisältäen muun muassa 55000 m² valmiiksi rakennettua pinta-alaa, >140 kauppaa ja >2000 parkkipaikkaa. Toinen ja viimeinen osa kauppakeskuksesta on tarkoitus valmistua vuonna 2023 sisältäen 100000 m² valmiita pinta-alaa, >200 liikettä, 3500 parkkipaikkaa ja valmiin liikennekeskuksen sisältäen juna- ja bussiterminaalin (Kuvio 2). Liikkeiden sekä palvelupisteiden suurimpina palveluntuottajina toimii K-Citymarketin ja Prismän hypermarketit. Kauppakeskuksen kävijämääräksi ennustetaan 7 miljoonaa asiakasta vuodessa. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 32; Kivistö esite 2015, 5, 10-13, 15, 17; Vantaa 2017; Vantaankivisto; Kivistö shopping centre 2017, 2, 11.)



Kuvio 2: Kivistön kauppakeskuksen pinta-alan jako prosenteissa palvelutyypin kesken (Kauppakeskuskivistö).

6.1 Kivistön alueen muuttajat

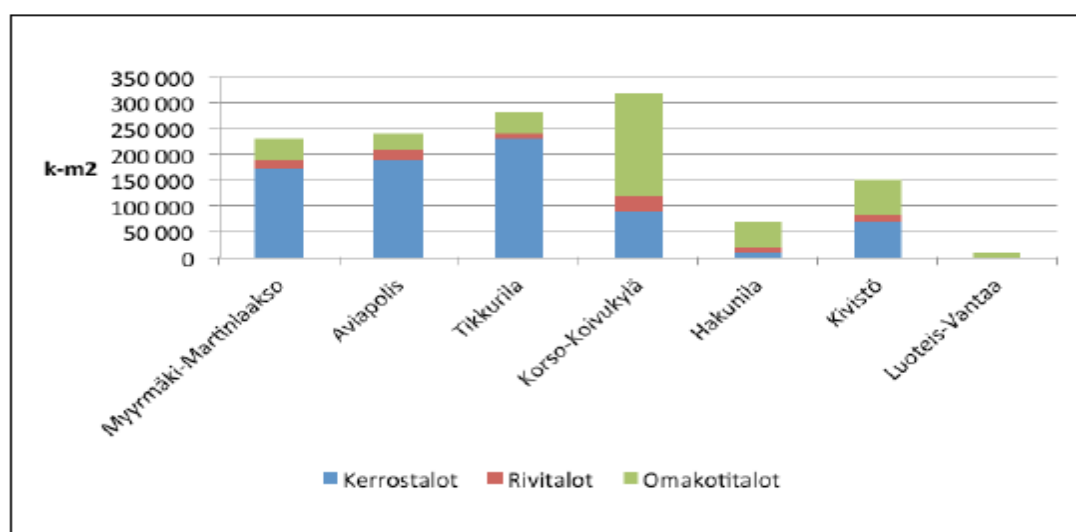
Vantaan kaupungin suunnitteluosaston teettämässä raportissa Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi arvioi nimensä mukaan Vantaan yleiskaavojen sisällön ajantasaisuutta, sekä niiden mahdollisia päivitystarpeita. Kyseinen raportti merkittiin tiedoksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.01.2017. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 4, 7-8.)

Vantaalla on voimassa kolme eri kaavaa. Marja-Vantaan osayleiskaava ohjaa Kivistön maankäyttöä kehäradan vaikutusalueella ja sen tavoitteena on linjata alueen rakennetta koskevia konkreettisia ratkaisuja. Keskeisimpinä Marja-radon linjaus, keskustan suunnittelun periaatteet sekä asemaseutujen toiminnallinen profilointi. Kivistön asemaseudulle asetettu tavoite on, että se saavutettaisiin helposti eri kulkumuodoilla. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 7-8.)

6.1.1 Rakentaminen ja asuminen

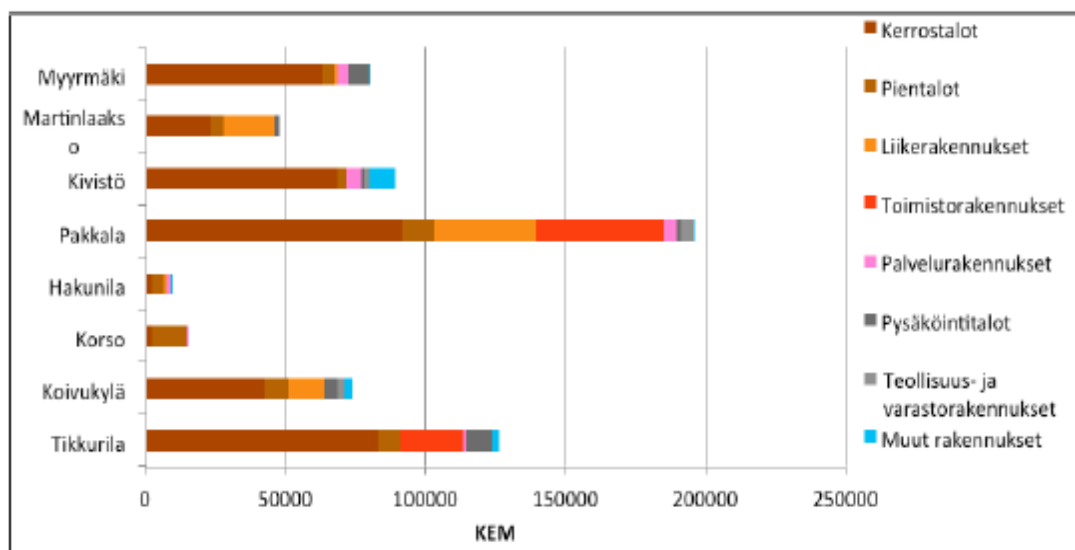
Kerrostaloasuminen on kasvanut huomattavasti Vantaalla. Vuoden 2007 lopun jälkeen on Vantaalla rakennettu noin 1300 000 k-m² uusia asuinrakennuksia, joista 61 %:a on kerrostaloja, 3 %:a rivitaloja ja 36%:a omakotitaloja. Suurin suhteellinen muutos rakentamisen trendissä Vantaalla on vähentyneen rivitalorakentamisen korvaus kerrostalorakentamisella. Omakotitalorakentaminen on vähentynyt Vantaalla vain marginaalisesti. Vantaan alueiden välinen rakentamisen volyyymi on jaoteltu melko tasapuolisesti lukuun ottamatta

maaseutumaisista luoteis-Vantaasta (johon Kivistökin kuuluu) ja Hakunilaa, joissa rakentamisen määrä muihin alueisiin verrattuna on ollut vähäisempää. Kivistö itsekin jää myös jälkeen kookkaimmille alueille rakentamisen kokonaisvolyymien suorassa vertailussa. Huomioitavaa toisaalta on Kivistöön rakennuttamisen suuri suhteellinen lisääntyminen tarkastelujakson viimeisinä vuosina. Yksittäisistä alueista Kivistön ja Tikkurilan keskustat ovat kaksi nopeimmin kasvanutta aluetta, joista Kivistön koko alueelle rakentunut osuus on jakautunut tasaisesti kerrostalojen ja omakotitalojen kesken (Kuvio 3). (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 12.)



Kuvio 3: Vantaan aluekohtainen asutokannan kasvu kerrosneliömetreissä mitattuna kerrostalojen, rivitalojen ja omakotitalojen kesken vuosina 2006-2017 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 13).

Tarkasteltaessa pelkästään keskustojen kehitystä rakentamisen suhteen huomataan asuntotyypin jakautumisen olevan asutopainotteinen. Vantaan laajemmilla keskusta-alueilla on rakennettu vuoden 2008 jälkeen yhteensä 640000 k-m², josta 70 %:a on asumista (450000 k-m²) ja toimistojen, palveluiden ja liiketilojen osuus on 26 %:a (170000 k-m²). Laajemmille keskusta-alueille on rakentunut vuositasolla reilut 90000 k-m². Eniten kehitystä keskustan suhteen on tapahtunut Myyrmäessä, Kivistössä, Pakkalassa, Koivukylässä ja Tikkurilassa, joihin on kaikkiin aluetasolla 7 vuoden aikana rakentunut asuntoja yli 50000 k-m² (Kuvio 4). (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 26-27.)

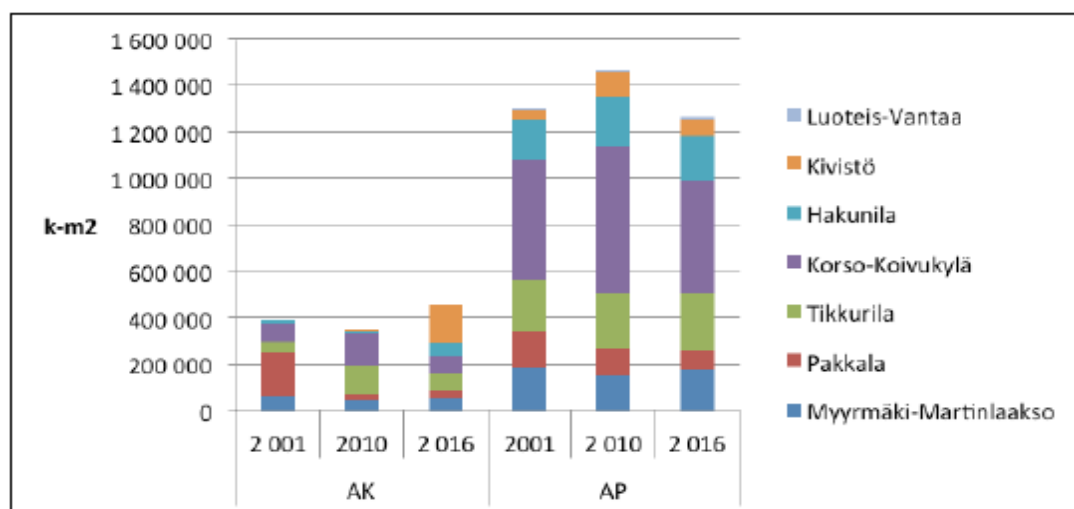


Kuvio 4: Vantaalla rakennettu kerrosala käyttötarkoituksittain ja keskustoittain kerrosneliömetreissä mitattuna vuosina 2009-2016 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 26).

6.1.2 Asemakaavoitus

Asumisen asemakaavoitus kohdentuu epätasaisesti Vantaan eri alueille kuin asuntorakentaminen. Asuntokaavoituksen erityiset kohdealueet ovat Kivistö, Leinelä, Tikkurila ja Martinlaakso-Myyrmäki, kun taas Korsoon, Hakunilaan sekä Aviapolikseen on asuntorakentamista kaavoitettu keskimääräistä vähemmän. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 13.)

Vantaalla oli vuonna 2016 noin 450000 k-m² kerrostalovarantoa sekä 1260000 k-m² pientalovarantoa (Kuvio 5). Vantaan kaupunki on sitoutunut noudattamaan Helsingin seudun kuntien välistä maankäytön, liikenteen sekä asumisen (MAL) sopimusta 2016-2019 ja rakennuttamaan vuosittain 2400 uutta asuntoa. Näiden asuntojen yhteen laskettu pinta-alan summa on 216 000 asuinkerrosneliömetriä vuodessa. Asumisen yleiskaavavaranto Vantaalla on kokonaisuudessaan noin 3,8 miljoonaa k-m², ja tulee täyttämään MAL-sopimuksen vuotuisen 2400 asunnon rakennusnopeuden seuraavat 18 vuotta. Ajankohtaisen asuntotyypijakauman mukaan Vantaan kerrostalovaranto riittäisi 3-4 vuodeksi ja pientalovaranto 15 vuodeksi. Realistisemman hahmotuksen varantojen riittävydestä saa, kun tutkii Vantaalla sijaitsevia valmiita tontteja, joille rakennuttaminen on huomattavasti todennäköisempää kuin keskeneräisille tonteille. Näin hahmotettuna Vantaan kerrostalovaranto (324000 k-m²) riittää 2,5 vuotta ja pientalovaranto (326000 k-m²) 3,7 vuotta. Vantaan kerrostalovarantoa voidaan pitää pienenä ongelmana, tilanteen ollessa myös sama Helsingissä sekä Espoossa. Ympäristöministeriö 2013 mukaan tavoite on ylläpitää 4-5 vuoden varantoa. Riittävää asemakaavavarantoa pyritään luonnollisesti ylläpitämään kaikilla kaupungin alueilla, mutta varannot väistämättä elävät alueittain. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 15-16.)

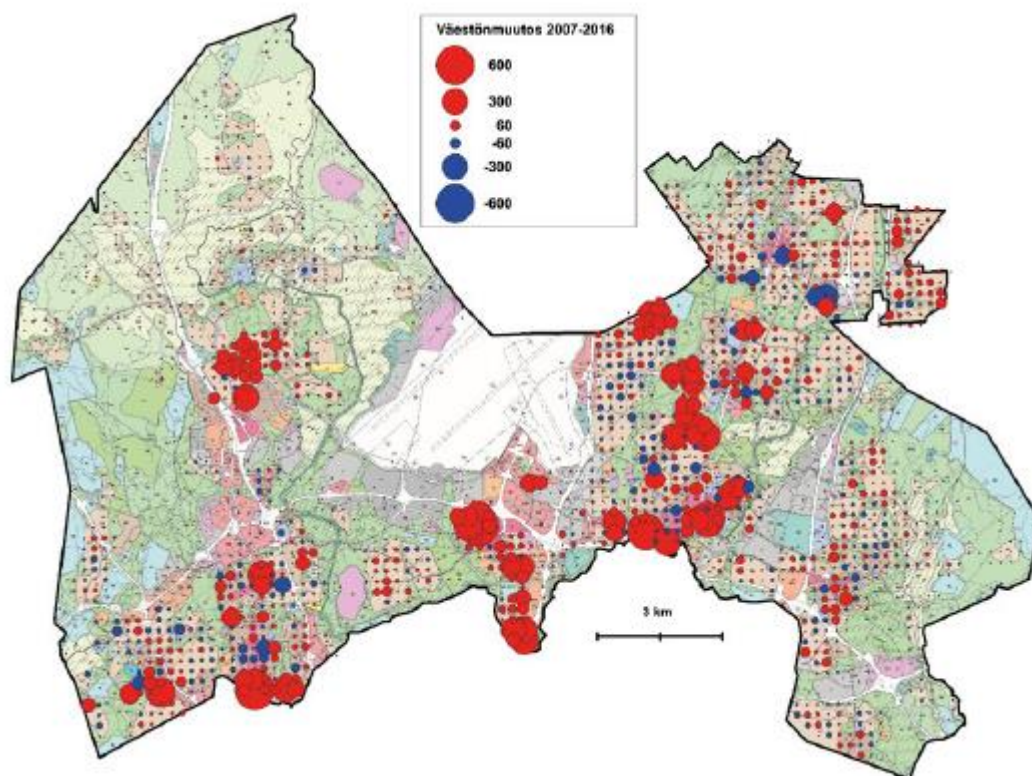


Kuvio 5: Vantaan aluekohtaiset asumisen asemakaavavarannot asuin- ja asuinpienalojen kerrosneliometri määrissä mitattuina vuosina 2001, 2010 ja 2016 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 15).

Laajemmille keskusta-alueille on kaavoitettu vuosien 2008-2016 aikana 1060000 k-m² nettokerrosalaa, josta valtaosa, 720000 k-m² (68 %:a) on asumista. Kivistön keskustan osuus kaikista nettokerrosneliometreistä on yli puolet, noin 54 %:a (570000 k-m²). Tämän hetkiset suurimmat kerrostalovarannot sijoittuvat Kivistön ja Tikkurilan alueille kielien kerrostalojen rakennuttamisen pysyvän muun muassa Kivistön alueella korkeana verrattuna Vantaan muihin alueisiin. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 15, 27.)

6.1.3 Väestö

Yleiskaavan valmistumisen jälkeen väestö Vantaalla on kasvanut odotettua nopeammin. Yleiskaavassa 2007 mitoitettiin asuntoaluevaraukset mahdollistamaan 240000 asukkaan määrän Vantaalla vuoteen 2030 mennessä. Samalla ajanjaksolla väestönkasvu vuositasona on kuitenkin ollut odotettua korkeampi (n. 2800). Tilanteessa, jossa väestön määrän lisääntyminen jatkuisi samalla nopeudella kasvaisi Vantaan kokonaisväestön määrä 253000 henkilöön vuoteen 2030 mennessä. Vantaan väestöennuste (2016) kuitenkin arvioi kaupungin realistiseksi väkiluvuksi 258000 henkilöä vuoteen 2030 mennessä. Yleiskaavan mukainen kasvuennuste on osoittautunut liian pieneksi. Toisaalta yleiskaavojen mukaiset asumisen aluevaraukset ovat olleet riittäviä tukeakseen väestönkasvu. Tämän mahdollistaa yleiskaavavarannon kasvu ja suuri täydennysrakentamisen määrä. Väestönkasvu on ollut Vantaalla alueittain vaihtelevaa. Väestö on lisääntynyt asuntorakentamisen myötä asuntorakentamispainotteisilla alueilla. Suurinta väestönkasvu on ollut uusilla kerrostaloval-taisilla alueilla ja laajentuvilla pientaloalueilla, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella kuten esimerkiksi Kivistössä (Kuvio 6). (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 17-18.)



Kuvio 6: Koko Vantaan väestönmuutoksen henkilömäärässä mitattuna 2007-2016. Suurin punainen ympyrä kuvaa suurinta väestönkasvua alueella ja suurin sininen ympyrä kuvaa suurinta väestön vähenemistä. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 17.)

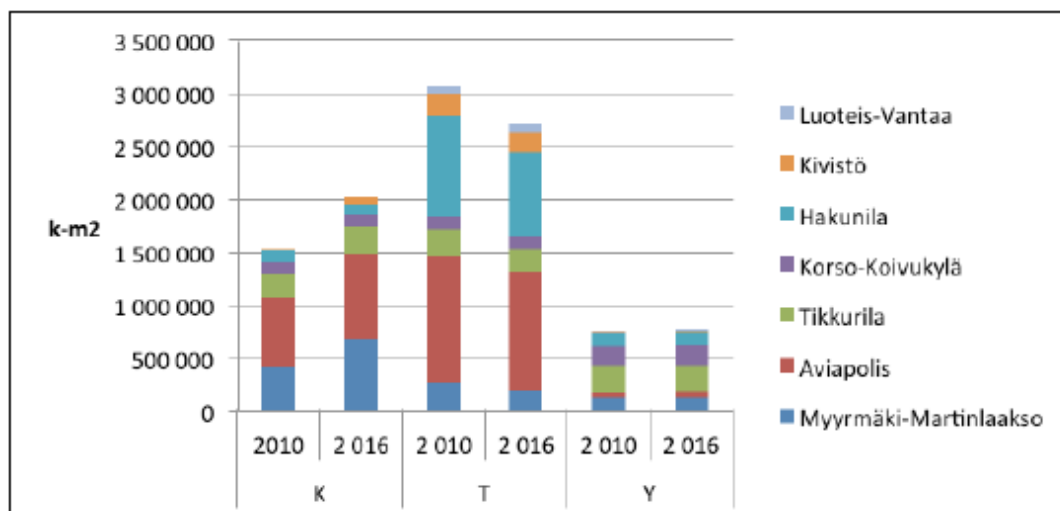
6.1.4 Työ

Yleiskaavoissa arvioitiin Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen kasvavan voimakkaasti vähintään 125000 työpaikkaan vuoteen 2030 mennessä. Tähän tavoitteeseen vaadittaisiin keskimäärin 950 työpaikan kasvua vuositason tasolla, kuitenkin sitten yleiskaavan valmistumisen Vantaan työpaikkamäärä on kasvanut keskimäärin vain 540 kappaleella vuodessa. Vuonna 2007 työpaikkoja oli 103200 ja 2013 niitä oli 106400, eli vain 3200 uutta työpaikkaa kyseisellä noin 6 vuoden ajanjaksolla. Ennuste on siis jäänyt selvästi tavoitteestaan, joten sitä voi pitää ylimitoitettuna. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 19.)

Alue	2003	2005	2007	2009	2011	2012	2013	muutos 12-13	muutos 03-13
Myyrmäki	22 576	21 989	24 036	22 524	22 842	22 429	22 497	68	-79
Kivistö	2 359	2 344	2 608	2 896	2 916	2 747	2 823	76	464
Aviapolis	26 391	28 642	33 954	32 810	34 286	35 423	35 761	338	9 370
Tikkurila	21 333	20 729	22 043	21 596	22 815	23 566	22 627	-939	1 294
Koivukylä	4 049	3 964	4 294	4 555	4 685	5 037	4 987	-50	938
Korso	3 499	3 559	3 776	3 815	3 907	3 747	3 826	79	327
Hakunila	7 001	6 429	6 900	6 529	6 345	6 484	6 784	300	-217
Tuntematon	7 153	6 933	5 585	6 409	8 159	7 169	7 115	-54	-38
Länsi-Vantaa*	24 935	24 333	26 644	25 420	25 758	25 176	25 320	144	385
Keski-Vantaa*	47 724	49 371	55 997	54 406	57 101	58 989	58 388	-601	10 664
Itä-Vantaa*	14 549	13 952	14 970	14 899	14 937	15 268	15 597	329	1 048
Vantaa	94 361	94 589	103 196	101 134	105 955	106 602	106 420	-182	12 059

Taulukko 1: Vantaan aluekohtaiset työpaikkamäärät ja niiden muutokset 2003-2013 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 19).

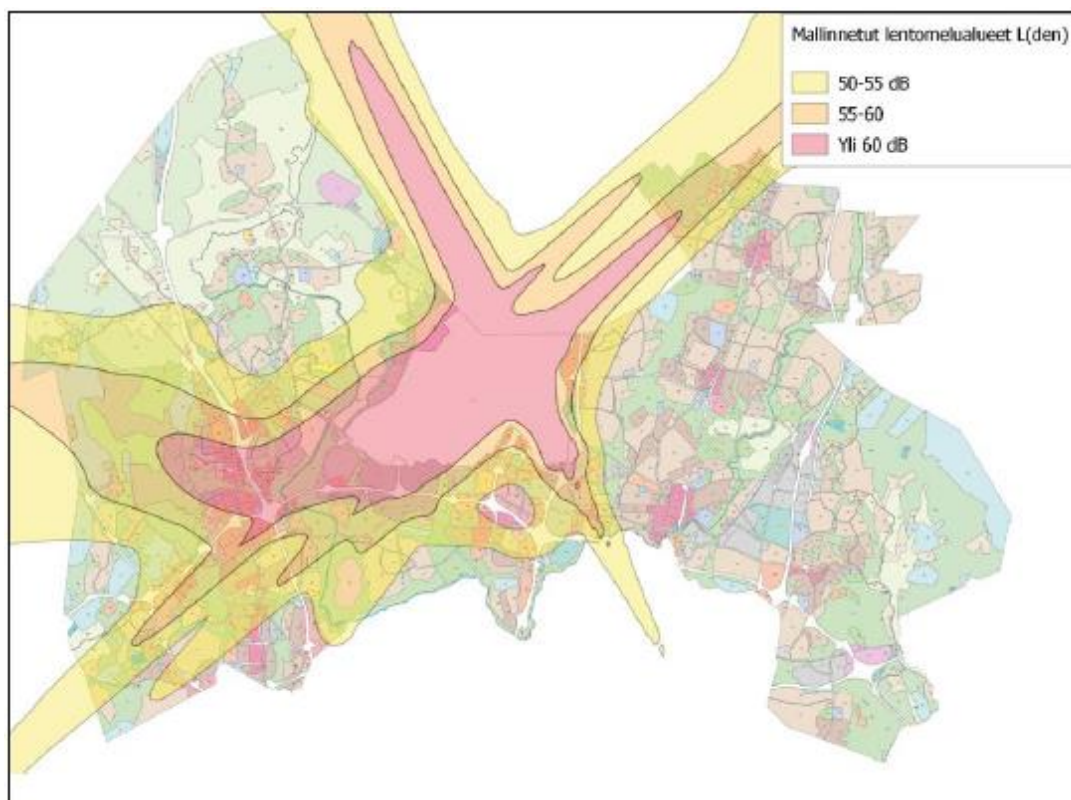
Alueittain vertailtuna Aviapolis sisältää suurimman osan Vantaan työpaikoista, noin 36 000 kappaletta ja on kehittynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana nopeimmin muihin suuralueisiin verrattuna. Tikkurilaan sekä Myyrmäkeen sijoittuu myös merkittävä noin 23 000 työpaikan osuus Vantaalta. Hakunilassa, Koivukylässä ja etenkin Korsossa sekä Kivistössä työpaikkojen kokonaismäärä on selvästi jäljessä muita suuralueita. Kaupunkikohtaisessa vertailussa Pakkalassa ja Hakkilassa positiivinen muutos on ollut kookkainta. Lentokentän kaupunginosassa, joka kuuluu Aviapoliksen alueeseen ja jonka lähellä Kivistön alue sijaitsee on eniten työpaikkoja (yli 10 000 kappaletta) (Taulukko 1). Toisaalta kyseinen osa on myös menettänyt runsaasti työpaikkoja tarkastelujakson aikana. Suuralueittain tarkasteltuna työpaikkojen asemakaavavaranto sijoittuu vahvasti tietyille alueille sekä toimijoihin. T-kaavojen varanto (teollisuus- ja varastorakennukset) Aviapoliksen ja Hakunilan alueille, K-kaavojen varanto (liike- ja toimistorakennukset) Aviapoliksen, Myyrmäen ja Martinlaakson alueille. Pienin on Y-varanto (julkiset- ja yksityiset palvelut), etenkin Aviapoliksessa sekä Kivistössä on niukasti Y-varantoa (Kuvio 7). Petakseen sekä Vehkalaan on tarkoitus rakennuttaa toimistovaltaiset työpaikkakeskittymät, joista Vehkalan yritysalue tarjoaisi yli 10 000 uutta työpaikkaa ja Petakseen suunnitellaan myös kauppaa. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 8, 19; Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 2003, 213-214; Kivistö esite 2015, 9.)



Kuvio 7: Vantaan aluekohtainen työpaikkakannan kasvu kerrosneliömetri määrissä, suhteutettuna asemakaavoihin vuosina 2009-2016. K-kaava (liike- ja toimistorakennukset), T-kaava (teollisuus- ja varastorakennukset) ja Y-kaava (julkiset- ja yksityisetpalvelut). (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 22; Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 2003, 213-214.)

6.1.5 Lentomelu

Finnavia esittää ympäristölupahakemuksessaan ennusteen, jossa lentomelun 55-60 dB:n alue laajenisi eritoten Kivistössä, Ylästössä, Vantaanlaaksossa, Koivuhaassa, Vierumäellä sekä Valinnojalla. Vantaan sanomien vuonna 2015 kirjoittamassa artikkelissa mainitaan käytännön esimerkki, jossa lentomelun riski on otettu huomioon. Artikkelissa kerrotaan kuinka Kivistön Herkules asuntokorttelissa on asuntojen rakentamisessa panostettu tehokkaampaan äänieristykseen, jotta asumismukavuus säilyisi. Helsingin sanomien suorittamassa haastattelussa 2016 Krister Höglundin, ympäristökeskuksen asiantuntijan mukaan Vantaan kaupunki on tehnyt suunnitelmat varman päälle. Haastattelussa kerrottiin viimeisimmän lentomelu valituksen olleen alkuvuodesta 2016. Krister Höglundin mukaan nämä ovat vain uusia tapoja valittaa ja, että kyseiselle valitukselle ei ole perusteita. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 49; Suojanen 2015; Salmela 2016.)



Kuvio 8: Lentomeluvyöhykkeet decibelimäärissä mallinnettuna Vantaalla (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 48).

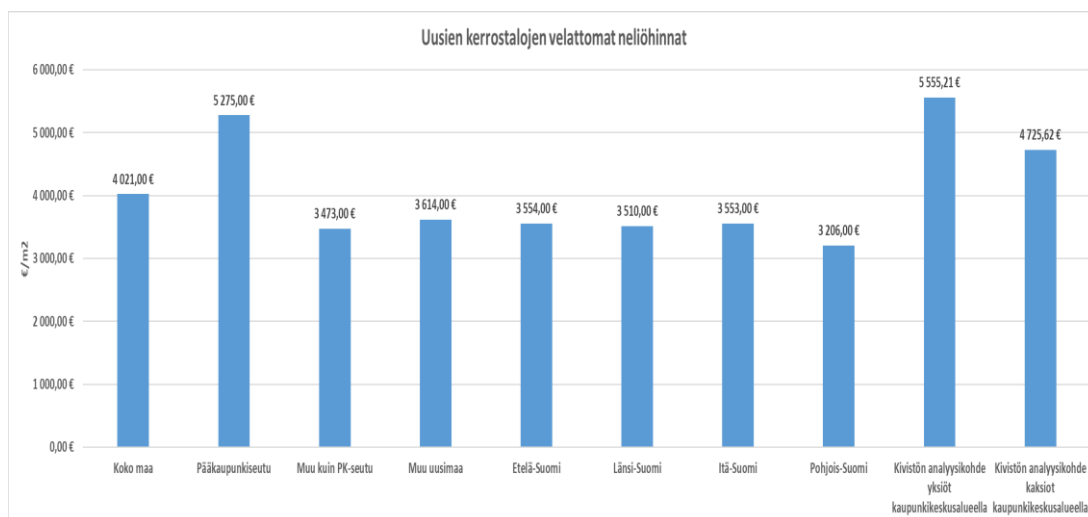
7 Kivistön sijoitusasuntojen analysointi

Kivistössä sijaitsevien asuntojen analysoinnissa tullaan vertailemaan valtakunnallisia, alueellisia ja kaupunkikohtaisia asuntojen suhdanteita keskenään. Näihin lukeutuvat eri vertailualueet ja kohteet, asuntojen koot, toteutuneiden myynti- ja vuokrahintojen sekä tuottomittareiden kuten vuokra- ja oman pääoman tuoton sekä kassavirran tutkiminen. Osiossa selitetään mitä, miksi ja miten muuttujia käytettiin analysoinnissa.

7.1 Valtakunnallinen vertailuryhmä

Valtakunnalliseen vertailuryhmään kuuluvat koko Suomi sisältäen pääkaupunkiseudun, muun kuin pääkaupunkiseudun, muun uusimaan, Etelä-Suomen, Länsi-Suomen, Itä-Suomen ja Pohjois-Suomen alueet. Vertailukaupunkeina toimivat Vantaa, Vaasa, Jyväskylä, Kokkola, Kuopio, Helsinki, Kotka, Joensuu, Lappeenranta, Kouvola ja Porvoo. Vaasa, Jyväskylä, Kokkola, Kuopio ja Helsinki ovat Suomen vuokranantajien sivuilla 2017 tehdyssä Pellervo taloustutkimuksessa alueellisten kehitystekijöiden mukaan Suomen vahvimmat kaupungit, kun taas Kotka, Joensuu, Lappeenranta, Kouvola ja Porvoo ovat heikoimmat. Kyseiset alueet kuvastavat Suomen asuntoalueiston ääripäitä, joten sopivat hyvin yhdeksi vertailuryhmäksi. Tutkimuksessa vertailtiin 24

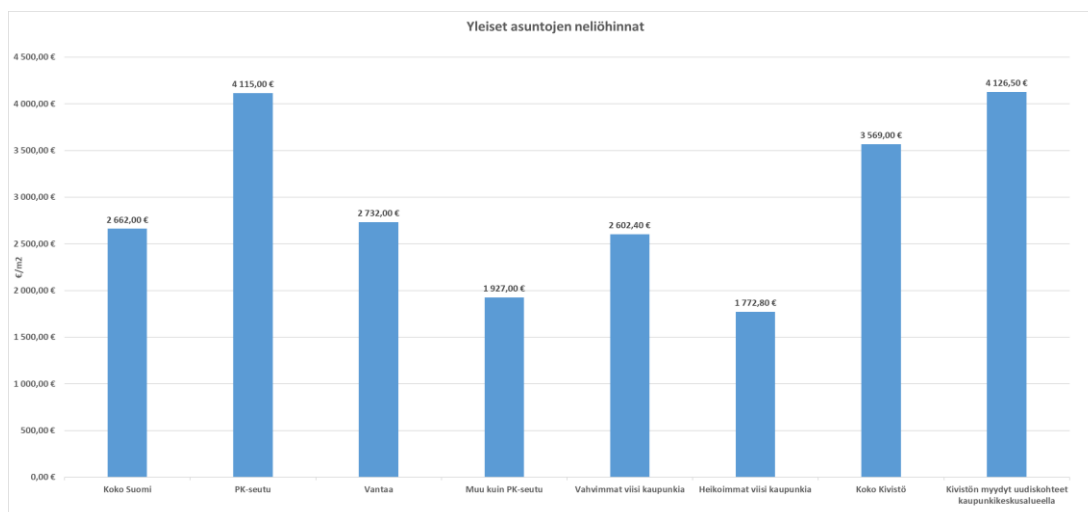
kaupunkia ja arvioitiin näiden tilanne alueellisten kehitystekijöiden sekä kokonaisvuokratuottojen suhteen nykyhetkessä ja tulevaisuudessa vuoteen 2021 asti. Huomioitavaa on, että tutkimuksen vertailuryhmät koostuivat vanhoista kerrostaloasunnoista. Tämä vertailukohteiden joukko auttaa ymmärtämään Kivistön sijainnin Suomen kokoisessa tuottomittareiden ja/tai hintojen vertailussa. Kyseisen kohderyhmän muuttujat selvitettiin asuntojenhinnat.fi ja tilastokeskuksen sivuilta, jonka jälkeen tarpeelliset keskiarvot laskettiin sekä sisällytettiin erinlaisiin kuvaajiin (Kuvio 8, 9, 10). (Suomen vuokranantajat 2017.)



Kuvio 9: Suomalaisten uusien kerrostaloasuntojen velattomat keskiverto neliöhinnat kaupungeittain ja alueittain 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla myydyiksi ilmoitettujen 441:n kaupunkikeskuksen asunnon joukosta. (Tilastokeskus 2017; Oikotie 2017).

Kuvio 9, Kivistön alueen laskukaavat keskiverto velattomalle neliöhinnalle

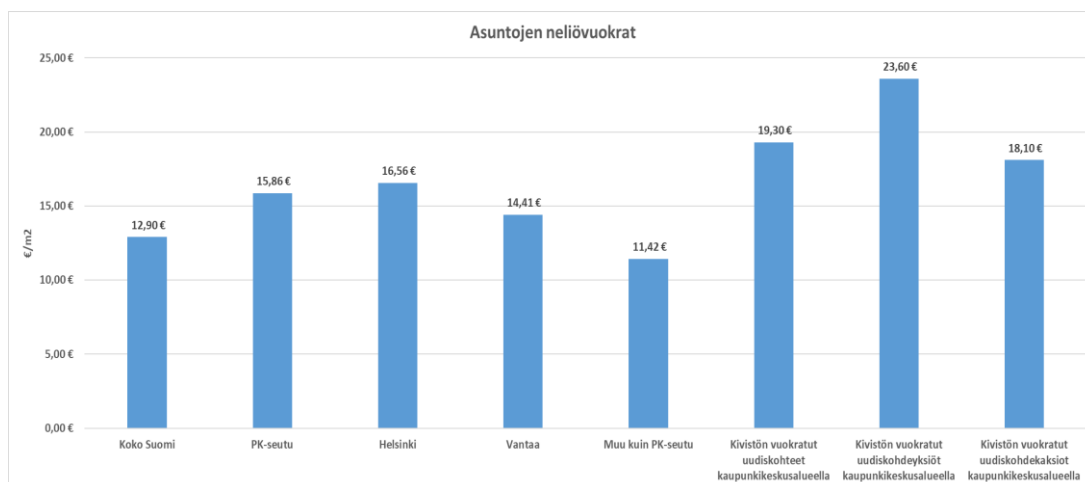
- Yksiöiden velattoman myyntihinnan summa / yksiöiden neliömäärän summa.
- Kaksioiden velattoman myyntihinnan summa / kaksioiden neliömäärän summa.



Kuvio 10: Suomalaisten myytyjen asuntojen keskiverto neliöhinnat kaupungeittain ja alueittain 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla myydyiksi ilmoitettuihin 441:n asunnon joukosta. Muut alueet ovat vanhoja osakehuoneistoja, mukaan lukien koko Kivistö. (Asuntojen hinnat 2017; Suomen vuokranantajat 2017; Oikotie 2017.)

Kuvio 10, Kivistön alueen laskukaava keskiverto velattomalle neliöhinnalle

- Kaikkien asuntokokojen velattoman myyntihinnan summa / kaikkien asuntokokojen neliömäärän summa.



Kuvio 11: Suomalaisten asuntojen keskiverto neliövuokrahinnat yleisellä tasolla 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla vuokratuiksi ilmoitettuihin 142:n asunnon joukosta. Muut alueet ovat vanhoja osakehuoneistoja. (Tilastokeskus 2017; Oikotie 2017.)

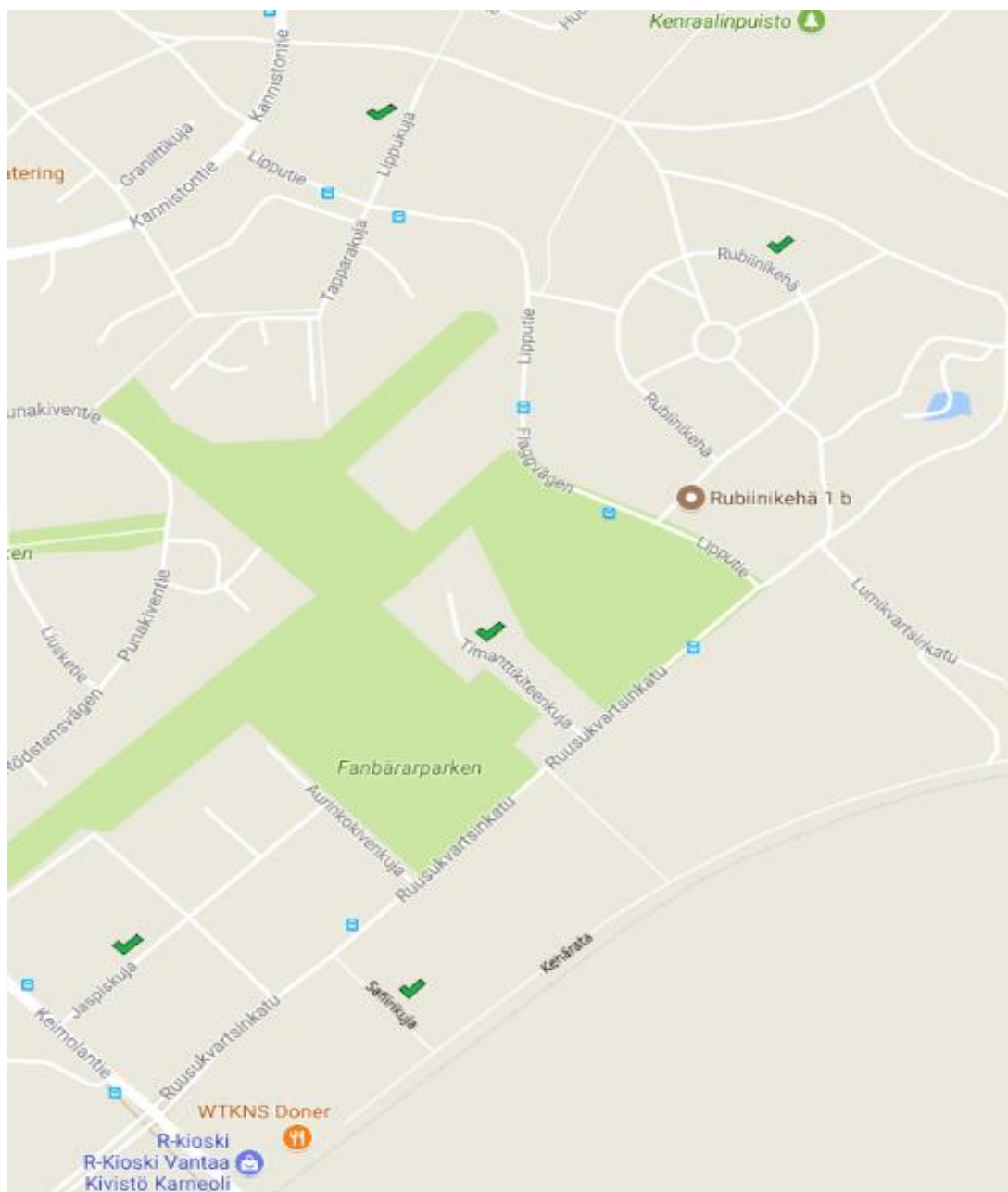
Kuvio 11, Kivistön alueen laskukaava keskiverto neliövuokran hinnalle

- Kaikkien asuntokokojen vuokrien summa / kaikkien asuntokokojen neliömäärän summa.

- Yksiöiden vuokrien summa / yksiöiden neliömäärän summa.
- Kaksioiden vuokrien summa / kaksioiden neliömäärän summa.

7.2 Kivistön alueen yleinen vertailuryhmä

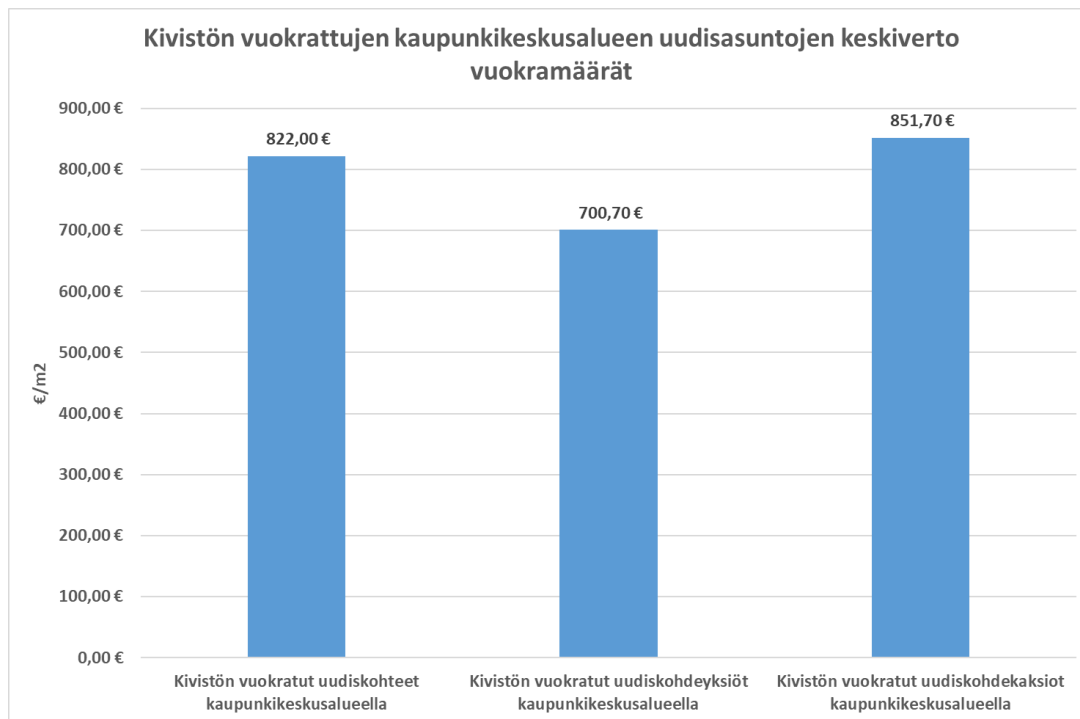
Kivistön alue itsessään toimii yhtenä vertailukohtana. Opinnäytetyössä selvitettiin oikotien talosivua hyödyntäen Kivistön kaupunkikeskuksen myydyiksi ja vuokratuiksi ilmoitettujen asuntojen tiedot. Tiedot selvitettiin ensin osoitekohtaisesti. Osoitteiden nimet, jotka päättyivät lopulliseen analyysiin ovat Jaspiskuja, Safiirikuja, Timanttikiteenkuja, Rubiinikehä ja Lippukuja (Kuvio 12). Kaikki osoitteet ovat Kivistöstä 01700 postinumeroalueelta. Kyseiset osoitteet ja niillä sijaitsevat asuntokohteet valittiin syystä, koska ne kuvastavat Kivistön kaupunkikeskusalueen asuntomarkkinaa hyvin. Jokaisesta osoitteesta tutkittiin kaikki myydyksi ja vuokratuksi ilmoitetut asunnot, poimittiin näiden huoneistomäärä, koko, toteutuneet myynti sekä vuokrahinnat. Huomioitavaa on, että myynti sekä vuokrahinta eivät voi kummatkin koskea yhtä ja samaa asuntoa. Toisin sanottuna, jos talosivulta löytynyt kohde on ilmoitettu esimerkiksi vuokratuksi niin silloin sama kohde ei löydy talosivulta myytynä. Kohteita löytyi 20.08.2017 yhteensä 583 kappaletta, joista 441 oli myytyjä ja 142 oli vuokrattuja. Huoneistokohtaiset iät eivät olleet suoraan ilmaistuna talosivulla, joten ne arvioitiin kaikkien myytyjen ja vuokrattujen asuntojen kaupantekohetkistä. Näin arvioituna huoneistojen iät sijoittuivat vuosien 2013-2017 välille. (Oikotie 2017; Google maps 2017.)



Kuvio 12: Vihreä V, kertoo missä osoitteissa opinnäytetyössä analysoidut Kivistön kaupunkikeskuksen uudiskohteet sijaitsevat (Google maps 2017).

Huoneistojen kokojen, myynti ja vuokrahintojen keskiarvot laskettiin yleisellä tasolla ja asuntokoko kohtaisesti. Myös neliö kohtaiset hinnat laskettiin. Asuntojen koot jaettiin logiikalla yksisestä viisikkoon. Kivistön kaupunkikeskusalueen analysoiduista osoitteista löytyi asuntokokoluokittain jaoteltuna 48 vuokrattua yksiötä, 85 vuokrattua kaksiota ja 9 vuokrattua kolmiota. Myydyt asunnot jakautuivat 128 yksiön, 198 kaksion, 71 kolmion, 34 neliön ja 10 viisikon välillä. Kokoluokittain katsottuna tärkeimmät vertailukohteet ovat yksiöt sekä kaksiot niiden sijoitta-

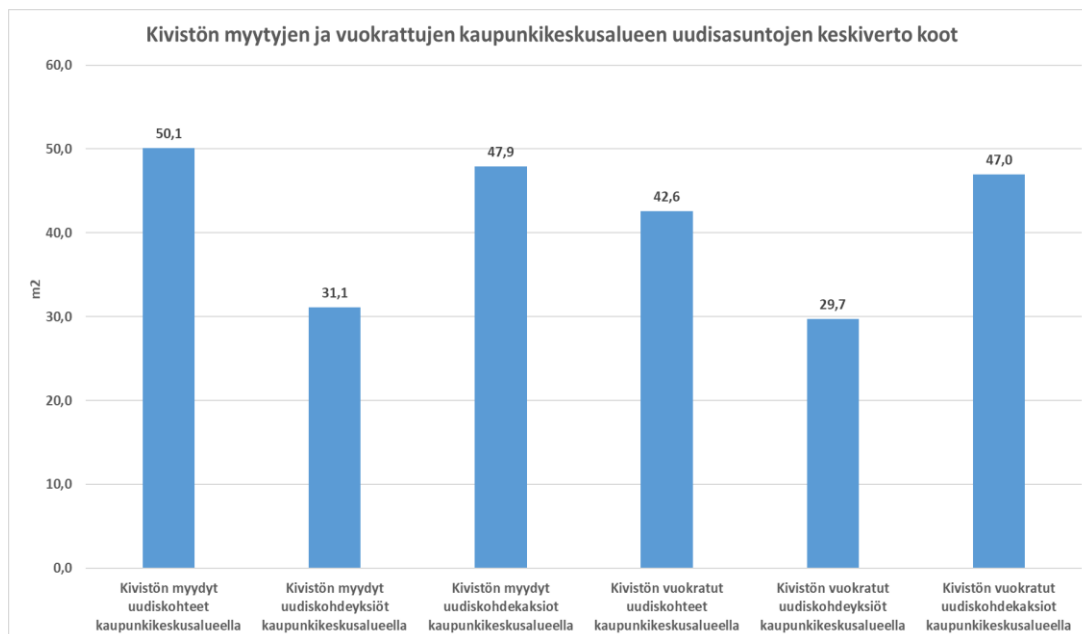
japiirin suosion takia. Kivistön toteutuneet hinnat auttavat hahmottamaan paremmin muun muassa millaisilla vuokratasoilla lopullisia analysoitavia kiinteistökohteita tulisi arvioida (Kuvio 13). (Oikotie 2017.)



Kuvio 13: Kivistön oikotiellä 20.08.2017 vuokratuiksi ilmoitettujen 142:n kaupunkikeskuksen uudisasuntokohteen keskiverto vuokrien määrät asuntokokoluokittain (Oikotie 2017).

Kuvio 13, Kivistön alueen laskukaava keskiverto kuukausivuokran hinnalle

- Kaikkien asuntokokojen vuokrien summa / kaikkien asuntokokojen huoneistojen kpl määrä.
- Yksiöiden vuokrien summa / yksiöiden kpl määrä.
- Kaksiöiden vuokrien summa / kaskiöiden kpl määrä.



Kuvio 14: Kivistön oikotiellä 20.08.2017 vuokrattuiksi (142 kpl) ja myydyiksi (441 kpl) ilmoitettujen kaupunkikeskuksen asuntokohteiden keskiverto koot asunnon kustannustyyppi- ja huoneistomääräluokittain (mydyt ja vuokratut asunnot luokiteltuna seuraavasti: kaikki huoneistomäärät, yksiöt sekä kaksiot). (Oikotie 2017).

Kuvio 14, Kivistön alueen laskukaava huoneistojen keskiverto koolle

- Kaikkien asuntokokojen (mydyt ja vuokratut erikseen) neliöiden summa / kaikkien asuntokokojen (mydyt ja vuokratut erikseen) huoneistojen kpl määrä.
- Yksiöiden (mydyt ja vuokratut erikseen) neliöiden summa / yksiöiden (mydyt ja vuokratut erikseen) huoneistojen kpl määrä.
- Kaksioiden (mydyt ja vuokratut erikseen) neliöiden summa / kaksioiden (mydyt ja vuokratut erikseen) huoneistojen kpl määrä.

7.3 Kivistön lopullinen analysoitava kohderyhmä

Kivistön analysoitava asuntojen kohderyhmä koostui 24:stä asunnosta, jotka valittiin opinnäytetyön tutkimustuloksiin perustuen. Analysoitavat kohteet jaettiin 12 yksiöön sekä 12 kaksioon. Kohteet olivat peräisin samoista katuosoitteista kuin Kivistön yleisessä vertailussa analysoidut 583 aikaisempaa kohdetta. Ainoa katuosoite, joka jäi pois lopullisesta analysoitavasta kohderyhmästä oli Lippukuja. Syy tähän oli se, että lopullisen kohderyhmän kriteereihin sopivat asunnot puuttuivat kyseiseltä alueelta. Uudisasunnoissa on erittäin tärkeää kyetä hankkimaan sijoituskohde mahdollisimman edullisesti, joten kohteiksi valittiin oikotie.fi sivuston edullisimmat yksiöt sekä kaksiot myyntihintaan perustuen. Neliöhintoina mitattua myyntihintaa harkittiin, mutta käytännönläheisen informaation kerääminen osoittautui liian haastavaksi. Kaikista

24:stä asunnosta laskettiin yksiö ja kaksio kohtaiset keskiarvot jokaista laskuissa välttämätöntä muuttujaa kohden. Huomioitakoon, että analyysilaskuissa käytettävää kuukausittaisen vuokran määrää harkittiin vuoden alimman ja ylimmän (sesonki) vuokran muodoissa. Opinnäytetyö kuitenkin hyötyisi suhteessa liian vähän, joten alin ja ylin vuokra korvattiin koko kohtaisilla keskiarvoilla. Keskiarvot auttoivat hahmottamaan Kivistön kaupunkikeskusalueen uudisasuntojen tilanteet, sekä helpottivat analyysiä tämän laatutason pysyessä korkeana. (Oikotie 2017.)

Kohdeasunnot olivat peräisin kahdeksasta eri taloyhtiöstä, asunto oy Vantaan Savukvarsi, Vespa, Casa, Seepia, Sienna, Spinelli sekä asunto oy Kivistön Akseli ja Ratasto. Analysoitavien kohdeasuntojen taloyhtiöiden tietoja oli rajoittuneesti tarjolla, mutta tarpeeksi kattavaa analysointia varten. Taloyhtiön ja/tai kohdeasunnon pinta-ala, myyntihinta, hoitovastikemäärä, energialuokka, lämmitysratkaisu, asuntojen määrä, tontin koko ja tyyppi olivat usein ilmaistuna asuntokohteiden ilmoituksissa (Taulukko 2). Energialuokka ilmoitettiin 22/24:ssä ilmoituksessa kaikkien ilmoitettujen ollessa C energialuokkia. Lämmitysratkaisu oli 20/24:ssä kiinteistössä kaikissa kaukolämpö. Taloyhtiöiden tonttejen koot ilmoitettiin 22/24:ssä ilmoituksessa ja niiden keskiverto koko oli 1253 m². Tontin tyyppi ilmoitettiin 23/24:ssä ilmoituksessa, 18 ollessa omistustontteja ja viiden ollessa vuokratontteja. Taloyhtiöiden keskiverto koot asuntomäärissä mitattuna olivat yksiöiden suhteen 49 kpl ja kaksioiden suhteen 60 kpl. Taloyhtiöihin kohdistuvaa informaatiota oli hieman rajoittuneesti tarjolla asuntoilmoituksissa, mutta tarpeeksi analysoinnin onnistumisen kannalta. Yhteydenottoja isännöitsijöihin tai hallituksien puheenjohtajiin ei suoritettu, koska heidän kaikkien tavoittaminen olisi opinnäytetyön näkökulmasta liian hankalaa suhteutettuna siitä saatuun hyötyyn. Suurimmassa osassa ilmoituksia oli luonnollisesti välittäjän numero tarjolla tiedustelua varten. Opinnäytetyössä ei myöskään ollut tarve olla yhteydessä välittäjiin. (Oikotie 2017.)

8 Analysointilaskujen työkalu, muuttujat ja lopputulokset

Lopullisissa analysoitavissa kohteissa käytettiin kiinteistöjen tuottolaskuria laskujen suorittamiseen. Tuottolaskuri on opinnäytetyön tekijän kehittämä työkalu, joka luotiin Microsoft Excel 2016 ohjelmaa hyödyntäen. Laskuri laskee kohdekiinteistön vuokratuottoprosentin, oman pääoman tuottoprosentin sekä kassavirran ennen ja jälkeen verojen, pankkilainalla kuin myös yhtiölainalla. Lisäksi netto myyntivoitto on laskettavissa laskurilla. Laskuri ottaa huomioon hyvin käytännönläheisesti sijoituskiinteistöihin vaikuttavat muuttujat. Muuttujiin kuuluu kiinteät, juoksevat ja muuttuvat kulut. Esimerkkejä laskujen muuttujista ovat muun muassa myyntihinnat, arvonnousut, velkavivut, korot, vuokrat, vastikkeet, remontoinnit, asunnon tyhjänäolot, välityspalkkiot ja verot lyhennys alaisine osa-alueineen. Laskurin lähteenä toimi aikaisemmassa vaiheessa opinnäytetyötä käsitellyt aiheet, jotka koskevat tässä kappaleessa mainittuja muuttujia. Opinnäytetyöhön on haastateltu Pekka Väänästä Asuntosalkunrakentajista. Hän tuki ja mentoroi laskurin kehitystä sähköpostejien sekä puhelun välityksellä. Laskuri on opinnäytetyön liite-osiossa liitteenä.

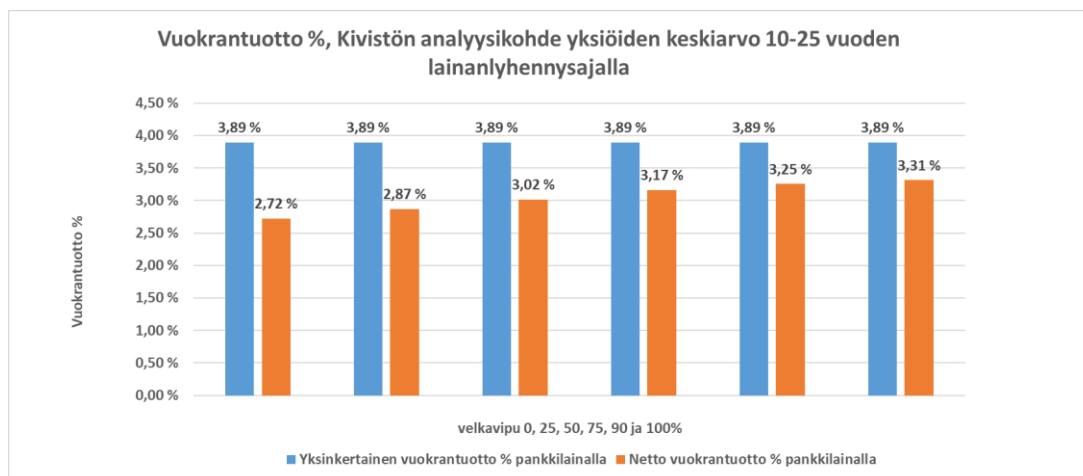
	Keskiverto pinta-ala/m ²	Keskiverto myyntihinta €	Keskiverto vuokra €	Keskiverto hoitovastike €
Kaksiot	41,2	192322,2	852	157,5
Yksiöt	30,3	167771,7	701	116,7

Taulukko 2: Lopullisten 24 Kivistön analyysikohteen tuottolaskuissa käytetyt kiinteät keskiarvot yksiö ja kaksiokohtaisesti. Taulukon muuttujat olivat kaikissa 24:ssä analysoitavassa asuntokohteessa ilmoitettuna. (Oikotie 2017.)

Opinnäytetyön kannalta tärkeimmät tuottolaskut ovat vuokra- ja oman pääoman tuotonprosentit sekä kassavirta. Laskut suoritettiin vain pankkilaina rahoitusta hyödyntäen, koska analysoitaviin kohteisiin oli hyvin satunnaisesti tietoa yhtiölainan rahoitusvastikkeen todellisesta määrästä. Pankkilainana käytettiin kiinteää tasaerälainaa johtuen tämän muuttumattomista kuukausittaisista kuluista. Kiinteillä kuukasikuilla oli helpompi hahmottaa vuokratun asunnon tuotot samaan ajanjaksoon verraten. Korkona toimi 2 %:n kokonaiskorko. Tämä arvio perustuu tämänhetkiseen 12 kuukauden EURIBOR viitekorkoon (-0,161 %:a) ja Suomen viimeaikaiseen pankkejen keskiverto asuntolainamarginaaliin (1,24 %:a) ja mahdollisiin pankkien perimiin palvelumaksuihin sekä lisäkuluihin. Tiedot ilmenevät opinnäytetyön lainarahoituksen korko kappaleessa.

Kohdekohtainen pankkirahoituksen velkavipu on jaettu kuuteen, 0, 25, 50, 75, 90 ja 100 %:a. Jokainen näistä velkavipuasteista on laskettu neljällä eri lainanlyhennysajalla, 10, 15, 20 ja 25 vuotta. Näin tuottolaskut ilmaisevat tietoa neljällä eri lainanlyhennysajalla sekä kuudella eri velkavipuasteella mitattuna yhtä analysoitavaa asuntokohdetta kohden. Opinnäytetyössä laskut suoritettiin analysoitavien asuntojen yksiö ja kaksiokohtaisilla keskiarvoilla, koska tämä tekniikka kertoo Kivistön alueen analyysikohteiden yleisen tilanteen parhaiten. Vastikkeiden osuudet poimittiin oikotie.fi sivujen analysoitavan kohteen tiedoista. Remontoinnista johtuvat kustannukset (heti suoritettavat, pidemmän ajan arvio ja taloyhtiö) olivat kaikki nollassa johtuen uudiskohteiden marginaalisen pienestä remontoinnin tarpeesta. Taloyhtiöiden remontit voidaan huomioida laskuissa kuten opinnäytetyön taloyhtiön korjaushistoria ja tulevat remontit osio ilmaisee. Oikotie.fi ja oikotie talosivut eivät kuitenkaan sisältäneet näin yksityiskohtaista kohteiden remontoitejen kustannusarvioita, joten pidemmän ajan remonteja ei lähdetty arvailemaan, eikä niiden poissaolo heikennä opinnäytetyön tuloksia. Jos uudiskohteessa hajoaisi jotain ilman ulkopuolista vaikutusta, niin se kuulu mitä ilmeisimmin takuukorjauksen piiriin (Väänänen 2017). Asunnon tyhjänä olo arvioitiin yhteen kuukauteen kahta vuotta kohden. Tämä on kevyen reilu arvio, koska tarkoituksena on saavuttaa mahdollisimman käytännönläheinen lopputulos tuottolaskuissa. Pienemmissä sijoituskohteissa kahden viikon tyhjänäolo kahta vuotta kohden on myös hyvä arvio (Kaarto 2015, 49). Välityspalkkiot ja arvonnousu jätettiin nolnaan, koska tarvetta näille lähtökohtaisessa tuottoanalyysissä ei ole.

8.1 Kivistön analyysikohteiden laskujen tulokset



Kuvio 15: Lopullisten analyysikohte yksöiden yksinkertainen ja netto vuokratuottoprosentti, netto laskettu kuudella velkavipuasteella.

Vuokratuottoprosenttejen Excel laskukaavat

- Yksinkertainen vuokratuottoprosentti, kaava: netto vuokratulo ennen veroja / ostetun asunnon kokonaiskustannus * 100 (Väänänen 2017).

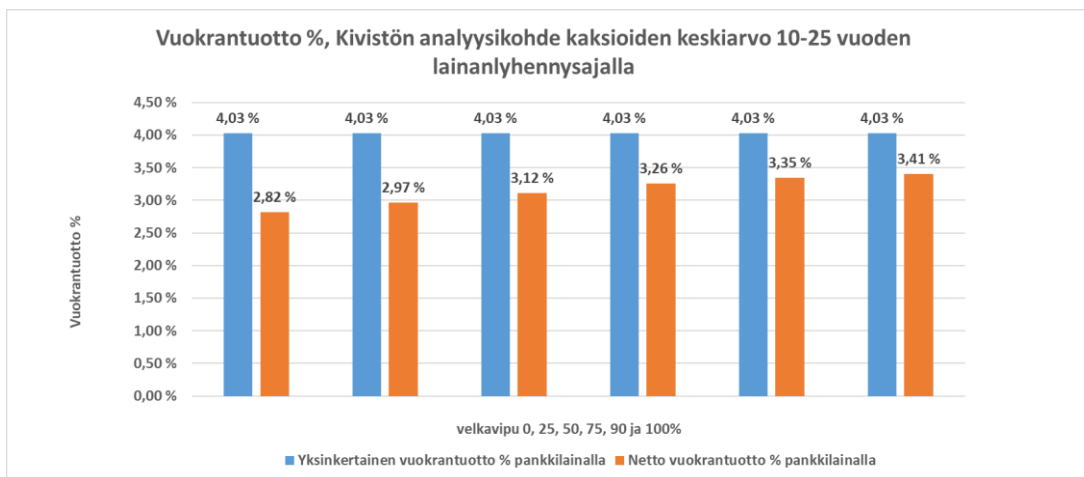
Netto vuokratulo ennen veroja = (vuokratulo vuodessa - hoitovastike vuodessa - heti suoritettavat remontit ja muut satunnaiset kulut - remonttikulu arvio vuodessa (sis. taloyhtiön ja asunnon remonttikustannus arviot) - Asunnon välitysprosessin hinta) (Väänänen 2017).

Ostetun asunnon kokonaiskustannus = (velaton myyntihinta + varainsiirtovero + heti suoritettavat remontit + 10 vuoden remonttiarvio) (Väänänen 2017).

- Netto vuokratuottoprosentti, kaava: netto vuokratulo verojen jälkeen / ostetun asunnon kokonaiskustannus * 100 (Väänänen 2017).

Netto vuokratulo verojen jälkeen = (netto vuokratulo vuodessa + lähtökohtaiset korkokulut vuodessa) - pääomatulovero (Väänänen 2017).

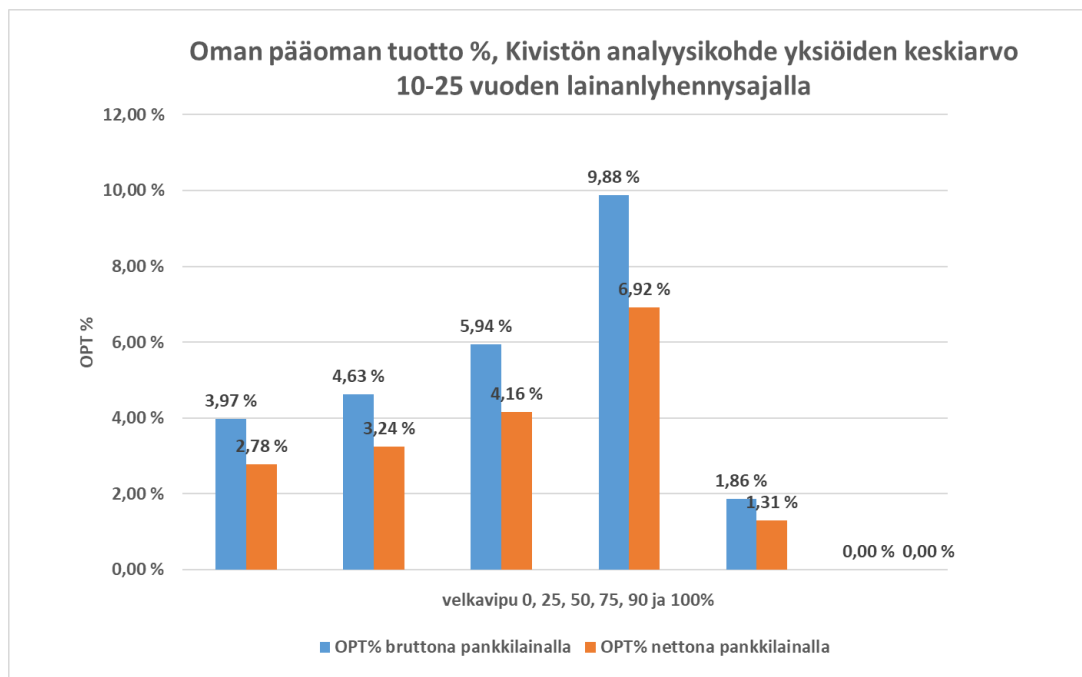
Ostetun asunnon kokonaiskustannus = (velaton myyntihinta + varainsiirtovero + heti suoritettavat remontit + 10 vuoden remonttiarvio) * 100 (Väänänen 2017).



Kuvio 16: Lopullisten analyysikohde kaksioden yksinkertainen ja netto vuokratuottoprosentti, netto laskettu kuudella velkavipuasteella.

8.2 Vuokra- ja oman pääoman tuottoprosentit

Tuottomittarit on laskettu kohdekohtaisilla keskiarvoilla samoja laskukaavoja käyttäen yksiöiden ja kaksioden suhteen. Huomioidaan myös tulosten samantapainen muutoskäyrä ja kohde-asunto kokojen suhteellinen tuottomittareiden ero. Kivistön analyysikohde yksiöiden ja kaksioden vuokra- ja oman pääoman tuottoprosenteista huomataan yksinkertaisen vuokratuoton pysyvän samana riippumatta velkavivun määrästä. Tämä johtuu siitä, että laskut eivät sisällä velkavipuasteen myötä muuttuvia muuttujia, kuten pankkilainaa. Yksinkertaisten vuokrantuottoprosenttejen tuottoasteita (yksiöt 3,89 %:a ja kaksiot 4,03 %:a) voidaan pitää opinnäytetyön vuokratuotto-osion mukaan keksinkertaisena uudiskohteita arvioitaessa. Netto vuokratuottoprosentin tuottoaste taas nousee loivasti kummankin kiinteistöjen kokoluokan suhteen, koska verojen jälkeisen netto vuokratulon sisältämä verovähennettävä pankkilainan korkokulun summa nousee suuremman velkavipuasteen myötä. Netto vuokrantuottoa (yksiöt 2,72-3,31 %:a ja kaksiot 2,82-3,41 %:a) voidaan myös pitää Kivistön analyysikohteiden osalta keskinkertaisena kuitenkin kallistuen matalaan vuokratuottoon (Kuvio 15, 16).



Kuvio 17: Lopullisten analyysikohde yksöiden brutto ja netto oman pääoman tuottoprosentti neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.

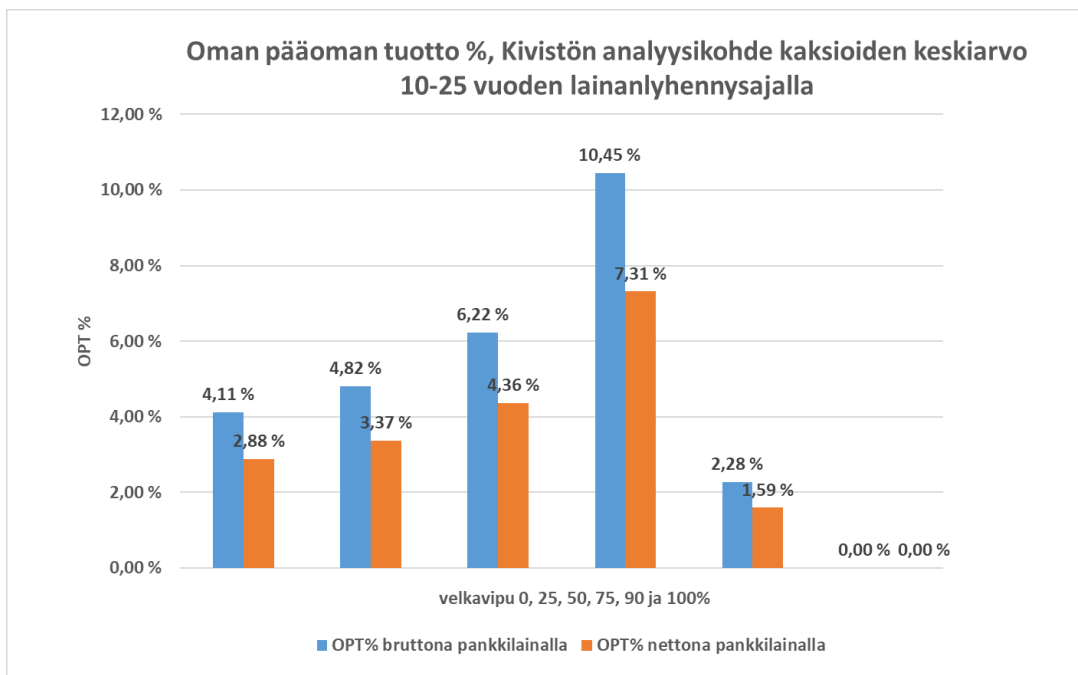
Oman pääoman tuottoprosenttejen Excel laskukaavat

- OPT% bruttona, kaava: $(\text{netto vuokratulo ennen veroja} - \text{lähtökohtaiset korkokulu vuodessa}) / \text{oman pääoman määrä} * 100$ (Väänänen 2017).

Netto vuokratulo ennen veroja = (vuokratulo vuodessa - hoitovastike vuodessa - heti suoritettavat remontit ja muut satunnaiset kulut - remonttikulu arvio vuodessa (sis. taloyhtiön ja asunnon remonttikustannus arviot) - Asunnon välitysprosessin hinta) (Väänänen 2017).

- OPT% nettona, kaava: $(\text{netto vuokratulo verojen jälkeen} - \text{lähtökohtaiset korkokulu vuodessa}) / \text{oman pääoman määrä} * 100$ (Väänänen 2017).

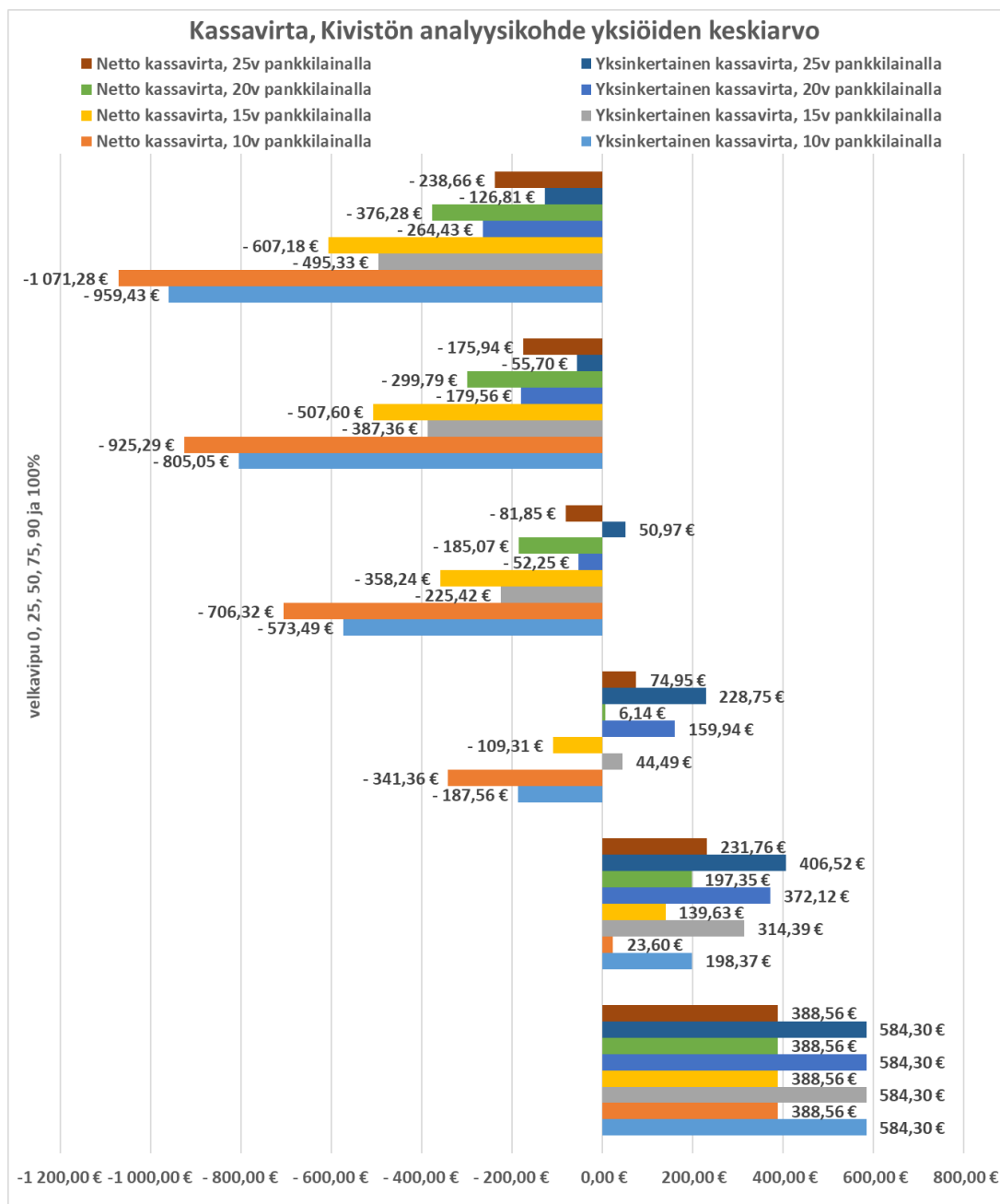
Netto vuokratulo verojen jälkeen = (netto vuokratulo vuodessa + lähtökohtaiset korkokulut vuodessa) - pääomatulovero (Väänänen 2017).



Kuvio 18: Lopullisten analyysikohde kaksioden brutto ja netto oman pääoman tuotto prosentti neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.

Oman pääoman tuotto yksioissa ja kaksioissa nousee bruttona ja nettona 75 %:n velkavipuun asti, jonka jälkeen tuottotaso laskee voimakkaasti. Loogisesti oman pääoman tuotto prosentti pitäisi nousta mitä pienempi oma pääoma on kiinni sijoituskohteen rahoituksessa. Huomioitavaa kuitenkin on, että vahvan velkavivun käyttäminen kannattaa vasta, kun vuokratuotto prosentti ylittää lainan korkotason vähintään muutamalla (2-3 %:lla) (Kaarto 2015, 40, 41). Pankkilainan 2 %:n koron luoma rasite kirii vuokratuotto prosentti kiinni 75 %:n velkavivun kohdalla, jonka jälkeen 90 %:n velkavivulla laskettu oman pääoman tuotto laskee jyrkästi. Pelkkää 100 %:n velkavipua käytettäessä oma pääoma on luonnollisesti nolla, näin oman pääoman tuotto on myös nolla (Kuvio 16, 17).

8.3 Kassavirta



Kuvio 19: Lopullisten analyysikohde yksiiöiden kassavirta neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.

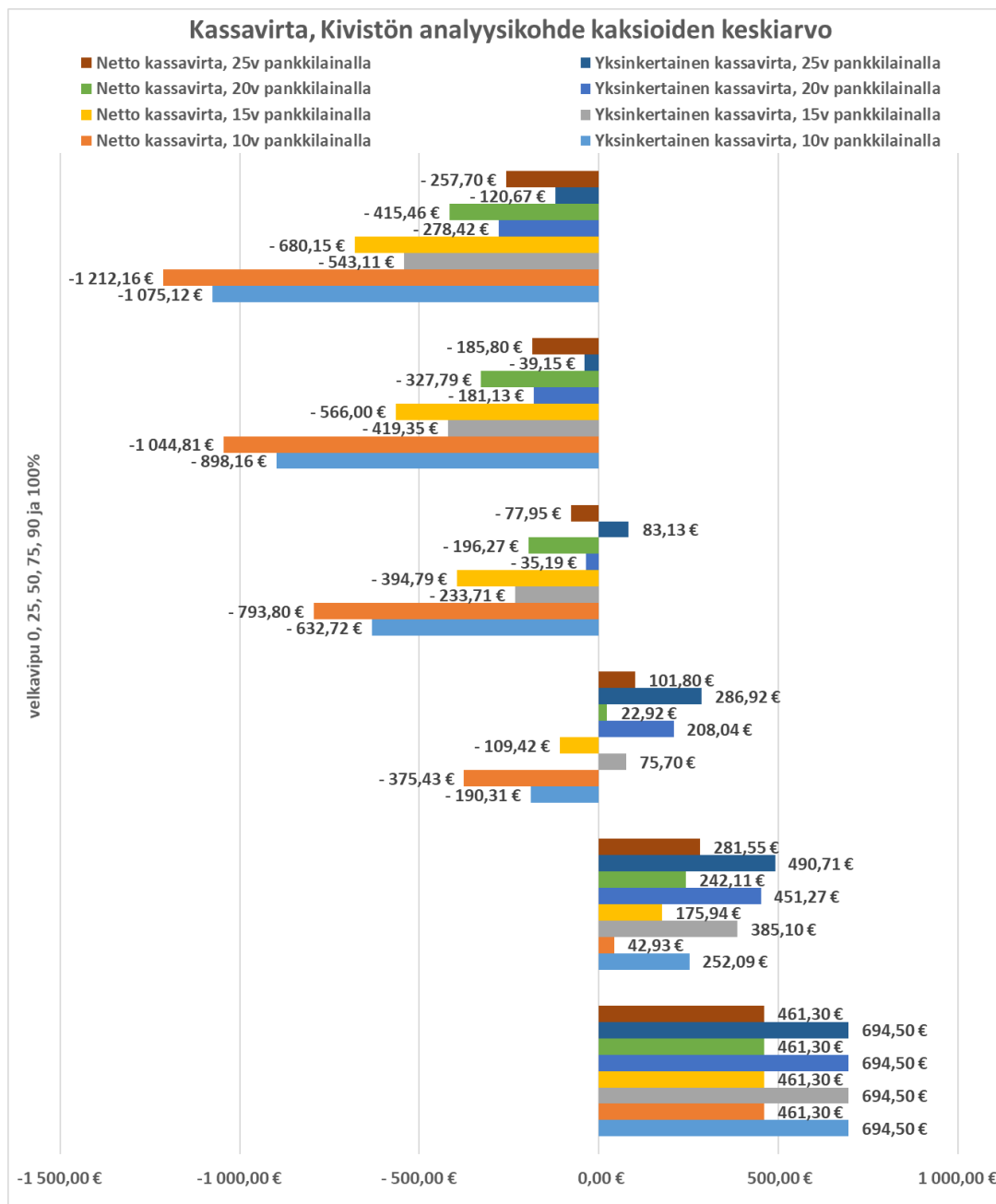
Kassavirtojen Excel laskukaavat

- Yksinkertainen kassavirta, kaava: vuokratulo kuukaudessa - hoitovastike kuukaudessa - pankkilainan lyhennys kuukaudessa (sis. lainan ja koron) (Väänänen 2017).

- Netto kassavirta, kaava: netto vuokratulo verojen jälkeen / 12 - pankkilainan lyhennys kuukaudessa (sis. lainan ja koron) (Väänänen 2017).

Netto vuokratulo verojen jälkeen = (netto vuokratulo vuodessa + lähtökohtaiset korkokulut vuodessa) - pääomatulovero (Väänänen 2017).

Kivistön analyysikohteiden kassavirtoja tutkittaessa huomataan yksiöiden ja kaksioiden suhteen samankaltainen trendi. Positiivisen sekä negatiivisen kassavirran risteyskohta on 50 %:n ja 75 %:n velkavivun kohdassa. Kassavirtojen määrät muuttuvat luonnollisesti sen mukaan miten velkavivun määrä ja lainanlyhennysaika muuttuvat. Huomataan, että mitä lyhyempi lainanlyhennysaika sitä pienemmät voitot tai suuremmat tappiot ovat jokaisessa velkavivupuosteessa. Kaksioissa on yleisesti yksiöitä suuremmat kassavirran summat. Velkavivupuosteiden ääripäissä kaksioiden kassavirta on yksiöitä kookkaampi positiivisen ja negatiivisen tuloksen suhteen. (Kuvio 18, 19).



Kuvio 20: Lopullisten analyysikohte kaksioiden kassavirta neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.

9 Yhteenveto

Kivistö alueena on suhteellisen kallis. Sen neliöhinnat ovat pääkaupunkiseudun kanssa samalla tasolla ja hintojen voidaan olettaa nousevan tulevaisuudessa. Opinnäytetyön tuloksista huomattiin, että arvon nousupainetta tukee alueella tapahtunut ja tapahtuva uudisrakentaminen, palveluiden runsaus ja lisääntyminen, kaavoitusten paljous sekä positiivinen väestönmuutto- liike. Arvon nousuun negatiivisesti vaikuttavat muuttajat ovat työpaikkojen vähäisyys ja lento-

melu Kivistössä. Toisaalta Kivistö sijaitsee paikassa, jonka lähialueilla on runsas työpaikkatarjonta ja lentomeluun on valmistauduttu rakennusteknisesti hyvin. Sijoittajan ei siis tarvitse huolehtia alueen asuntomarkkinan vähentävän hänen tuottojaan pidemällä aikavälillä vaan pikemminkin päinvastoin.

Tutkimustulokset osoittavat käytännönläheisimmän tuloksen, jos kaikkia kolmea tuottomittaria verrataan keskenään. Näin hahmotetaan Kivistön analyysikohteiden sallima tehokkain tapa hankkia sijoitusasunto vuokratuloilla samalla kassavirran pysyessä positiivisena.

Kassavirrat yksioiden ja kaksioiden suhteen ovat luonnollisesti korkeimmillaan ilman vieraan pääoman käyttöä, koska lainarahoituksen kuluja ei ole. Kassavirta huomioitiin kuitenkin eri velkavipuasteilla, koska oma pääoma saattaa olla rajoittunutta sijoittajalla tai hän tavoittelee korkeata oman pääoman tuottoa sijoitukselleen. Velkavipua käytettäessä tuottaisivat sijoitukset eniten kassavirtaa 25 %:n velkavivulla. Toisaalta oman pääoman määrä olisi hyvin kookas ja oman pääoman tuotto matala. Velkavivun ollessa 50 %:a tuottavat sijoitukset 25 ja 20 vuoden netto kassavirralla positiivisen tuloksen. Yksioiden tuottaessa 25 vuoden laina-ajalla 74,95 €:a ja 20 vuoden laina-ajalla 6,14 €:a kuukaudessa. Kaksiot tuottavat samoilla kriteereillä 101,8 €:a ja 22,92 €:a kuukaudessa. Näissä esimerkeissä sijoittajalle jäisi käteen mainitut summat kuukaudessa kaikkien kulujen jälkeen. Velkavivun ollessa 75 %:a jää vain yksi kassavirtalaskelma positiiviseksi. Tämä on 25 vuoden yksinkertainen kassavirta. Nettokassavirta samassa kohdassa on negatiivinen, joten kyseinen velkavivuvaihtoehto ei ole selvästi suositeltava, koska sijoittaja saattaa loppujen lopuksi joutua maksamaan omasta pääomastaan joka kuukausi. Tutkittaessa vuokra- ja oman pääoman tuotto prosentteja sekä kassavirtaa yhdessä, huomataan vuokratuoton sekä oman pääoman tuoton yksioissa ja kaksioissa olevan kaikki positiivisia. Trendi on kevyen nousujohteinen vuokratuotossa nettona ja netto oman pääoman tuoton suhteen vahvasti nouseva 75 %:n velkavipuasteeseen asti. Lisäksi vuokra- ja oman pääoman tuotto prosentteissa 50 %:n velkavivulla laskettuna ei ole merkittävästi eroa verrattaessa 75%:n velkavivun vastaaviin tuotto prosentteihin. Joten kyseisissä Kivistön analyysikohte asunnoissa (yksiot ja kaksiot) optimaalisin risteyskohta positiivisen kassavirran ja vuokra sekä oman pääoman tuotto prosenttejen suhteen olisi 50 %:n velkavivulla sekä 25 tai 20 vuoden kiinteällä tasaerälyhenteisellä lainalla rahoitettu asuntosijoitus. Lähtökohtaisesti Kivistön kaupunkikeskuksen pienet uudisasunnot ovat siis tuotto prosentuaalisesti hyvin keskinkertaisia sijoituskohteita. Alueelle kykenee sijoittamaan kassavirran pysyessä positiivisena. Tähän kuitenkin vaaditaan suhteellisen suuri oman pääoman osuus. Kappaleen tiedot ovat peräisin kuvioista 19 ja 20.

Lähteet

Sähköiset lähteet:

Alaharja, H. 2017. Asuntolainojen erilaiset korot lyhyesti. Luettu 6.9.2017. <http://www.asuntolainalaskuri.com/korko/>

Asmala, M. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan 1.7.2010. Luettu 4.10.2017. https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6094/uusi_asuntoosakeyhtiolaki_voimaan.htm

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot, neliöhinnat ja hintojen kehitys. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Vantaa. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Vantaa/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot alueella Kivistö, Vantaa. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Vantaa/alue/Kivist%C3%B6/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Helsinki. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Helsinki/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Vaasa. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Vaasa/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Jyväskylä. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Jyv%C3%A4skyl%C3%A4/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Kokkola. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Kokkola/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Kuopio. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Kuopio/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Joensuu. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Joensuu/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Lappeenranta. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Lappeenranta/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Kotka. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Kotka/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Porvoo. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Porvoo/>

Asuntojen hinnat. 2017. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Kouvola. Luettu 17.7.2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Kouvola/>

Asuntolaina. 2011. Asuntosijoittaminen. Luettu 19.9.2017. <http://www.asuntolaina.org/asuntosijoittaminen/>

Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599. Luettu 23.8.2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Cambridge Dictionary. 2017. cash flow. Luettu 28.9.2017. <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/cash-flow>

Cambridge Dictionary. 2017. real estate investment. Luettu 19.9.2017. <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-estate-investment>

Google Maps. 2017. Kivistö. Luettu 15.6.2017. https://www.google.fi/maps?hl=fi&q=Kivist%C3%B6&um=1&ie=UTF-8&sa=X&ved=0ahUKEwiv0ZeAzJLWAhVIYVAKHTaeDJgQ_AUICigB

Hawkins, S. 2017. Pitkää asuntolaina-aikaa kokeillaan taas - nyt tarjolla jopa 45 vuoden asuntolaina. Luettu 9.10.2017. http://www.iltalehti.fi/asuminen/201612292200046805_an.shtml

Huru, H. 2017. Taloyhtiön remontit asuntosijoittajan kannalta. Luettu 12.10.2017. <http://www.kiinteistolehti.fi/blogi/taloyhtion-remontit-asuntosijoittajan-kannalta/>

Hänninen, H. 2016. Pankit kertovat osa1 sijoituslainan hakeminen. Luettu 15.8.2017. <http://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-1-sijoituslainan-hakeminen/>

Hänninen, H. 2016. Pankit kertovat osa2 mikä on paras lyhennystapa. Luettu 15.8.2017. <http://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/>

Investopedia. 2017. Investment Real Estate. Luettu 19.9.2017. <http://www.investopedia.com/terms/c/commercialrealestate.asp>

Kivistönkaupunkikeskus. Helppoa elämää. Luettu 2.7.2017. <http://kauppakeskuskivisto.fi/kauppakeskus/>

Kivistö shopping centre. 2017. Kivistö presentation. Luettu 1.7.2017. http://kauppakeskuskivisto.fi/wp-content/uploads/Kivist%C3%B6_Presentation-21062017_large.pdf

Lehtonen, J. 2017. Asuntolainojen korot ja marginaalit 2017-2018: ennuste. Luettu 6.9.2017. <http://www.asuntolaina.org/asuntolainojen-korot-ja-marginaalit-2017-2018-ennuste/>

Neuvonen, H. 2014. Vuokratuottolaskurilla lasket asunnon todellisen tuoton. Luettu 12.9.2017. <http://www.sijoitusasunnot.com/laske-vuokratuotto-oikein-laskurilla/>

Nordea. 2017. Euriborkorot. Luettu 6.9.2017. <https://www.nordea.fi/tietoa-nordeasta/tietoa-nordeasta/korot.html#tab=Euriborkorot>

Nordea. 2017. Asuntolainan lyhennystavat. Luettu 25.8.2017. <https://www.nordea.fi/henki-loasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 7 b A 8. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13820008>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 7 b A 6. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13820008>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 7 b A 7. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13820012>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 6 c A 30. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13784373>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 6 c A 1. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13784367>

Oikotie asunnot. Jaspiskuja 6 c A 56. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13769104>

Oikotie asunnot. Rubiinikehä 3 a. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13812329>

- Oikotie asunnot. Rubiinikehä 3 b b 3. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13818676>
- Oikotie asunnot. Rubiinikehä 3 a a 5. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13812820>
- Oikotie asunnot. Rubiinikehä 33 b. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13746394>
- Oikotie asunnot. Rubiinikehä 3 a a 4. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13812915>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 5 b 64. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13678299>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 5 b 50. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13678285>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 5 b 40. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13678275>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 8 a 4. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13692218>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 6 a 4. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13692217>
- Oikotie asunnot. Safiirikuja 5 a 23. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13678258>
- Oikotie asunnot. Timanttikiteenkuja 4 a 3. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13819708>
- Oikotie asunnot. . Timanttikiteenkuja 4 a 11. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13819709>
- Oikotie asunnot. Timanttikiteenkuja 4 a 1. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13819707>
- Oikotie asunnot. Timanttikiteenkuja 6 a 6. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13562934>
- Oikotie asunnot. Timanttikiteenkuja 6 a 1. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13562929>
- Oikotie asunnot. Timanttikiteenkuja 6 a 13. Luettu 15.9.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/vantaa/13562941>
- Oikotie talosivu. Jaspiskuja 22, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/jaspiskuja-22-vantaa/9203706>
- Oikotie talosivu. Jaspiskuja 6, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/jaspiskuja-6-vantaa/13731018>
- Oikotie talosivu. Jaspiskuja 7, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/jaspiskuja-7-vantaa/13423476>

Oikotie talosivu. Jaspiskuja 14, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/jaspiskuja-14-vantaa/13531338>

Oikotie talosivu. Jaspiskuja 5, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/jaspiskuja-5-vantaa/8375449>

Oikotie talosivu. Rubiinikehä 33, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/rubiinikeh%C3%A4-33-vantaa/8262761>

Oikotie talosivu. Rubiinikehä 3, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/rubiinikeh%C3%A4-3-vantaa/13418508>

Oikotie talosivu. Timanttikiteenkuja 8, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/timanttikiteenkuja-8-vantaa/9565542>

Oikotie talosivu. Timanttikiteenkuja 4, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/timanttikiteenkuja-4-vantaa/13077645>

Oikotie talosivu. Timanttikiteenkuja 6, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/timanttikiteenkuja-6-vantaa/13562928>

Oikotie talosivu. Safiirikuja 6, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/safiirikuja-6-vantaa/11773302>

Oikotie talosivu. Safiirikuja 5, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/safiirikuja-5-vantaa/13691107>

Oikotie talosivu. Safiirikuja 11-13, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/safiirikuja-11-13-vantaa/13659652>

Oikotie talosivu. Safiirikuja 9, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/safiirikuja-9-vantaa/13659602>

Oikotie talosivu. Lippukuja 1, 01700, Vantaa. Luettu 21.7.2017. <https://asunnot.oikotie.fi/talo/lippukuja-1-vantaa/7804083>

Salmela, M. 2016. Lentomelu voi estää asuinalueita kasvamasta - ”Valituksissa aletaan vedota lentomeluun kuin liito-oraviin”. Helsingin sanomat 24.2.2016. <http://www.hs.fi/kaupunki/art-2000002887798.html>

Sijoitusasunnot. 2014. Vinkkejä sijoituslainan neuvotteluun pankissa. Luettu 9.10.2017. <vhttp://www.sijoitusasunnot.com/vinkkejä-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/>

Sijoitusovi. 2017. Video. Taloyhtiöiden remonttien käyttöiät ja kustannukset. Luettu 4.10.2017. <https://www.youtube.com/watch?v=PzOhr2Fz08k>

Suojanen, A. 2015. Kivistön uudet kerrostalopihat täytyy kattaa - syynä lentomelu. Vantaan sanomat 23.10.2015. <http://www.vantaansanomat.fi/artikkeli/330069-kiviston-uudet-kerrostalopihat-taytyy-kattaa-syyna-lentomelu>

Suomen pankki. 2017. Korot. Luettu 6.9.2017. <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/>

Suomen vuokranantajat. 2016. Tuottotutkimus. Luettu 10.04.2017. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/>

Suomen vuokranantajat. Vuokratuotto. Luettu 10.6.2017. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>

- Taloussanomat. 2017. Korot. Luettu 6.9.2017. <http://www.is.fi/taloussanomat/porssi/korot/>
- Tilastokeskus. 2017. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 2. neljännes 2017. Luettu 14.9.2017. http://www.stat.fi/til/ashi/2017/06/ashi_2017_06_2017-07-28_tau_011.fi.html#_ga=2.130109448.665005214.1505304428-380295259.1498469127
- Tilastokeskus. 2017. Vuokra-asunnot alueittain, 2017, 2. neljännes. Luettu 1.8.2017. http://tilastokeskus.fi/til/asvu/2017/02/asvu_2017_02_2017-08-03_tau_001.fi.html
- Valtiovarainministeriö. 2017. Pääomatulojen verotus. Luettu 23.8.2017. <http://vm.fi/verotus/henkiloverotus/paaomatulojen-verotus>
- Vantaa.fi. 2016. Varhaiskasvatus ja koulutus. Luettu. 7.7.2017. http://www.vantaa.fi/varhaiskasvatus_ja_koulutus/perusopetus/koulujen_ja_hallinnon_yhteystiedot/koulut_alueittain/aurinkokiven_koulu
- Vantaan Kivistö. Kivistön kaupunkikeskushanke etenee. Luettu 6.6.2017. <http://vantaankivisto.fi/fi/uutiset/kivist%C3%B6n-kaupunkikeskushanke-etenee>
- Vero.fi. 2017. Alijäämähyvitys. Luettu 25.8.2017. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvity/
- Väänänen, P. 2016. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 - Uudiskohteet. Hyvä palkka paperityöstä - asuntosijoittamista parhaimmillaan!. Luettu 10.8.2017. <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>
- Väänänen, P. 2014. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. E-kirja.

Painetut lähteet:

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita-Kehity-Vaurastu. Tampere: KM Growth Oy.

Orava, J & Turunen, O. 2016. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Helsinki: Alma Talent.

Julkaisemattomat lähteet:

Väänänen, P. 2017. Asuntosalkunrakentajat.fi perustajan haastattelu 5.9.2017. Sibvest Oy.

Kuviot..

Kuvio 1: Kivistön sijainti pääkaupunkiseudulla (Google maps 2017).....	33
Kuvio 2: Kivistön kauppakeskuksen pinta-alan jako prosenteissa palvelutyypin kesken (Kauppakeskuskivistö).....	35
Kuvio 3: Vantaan aluekohtainen asuntokannan kasvu kerrosneliömetreissä mitattuna kerrostalojen, rivitalojen ja omakotitalojen kesken vuosina 2006-2017 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 13).	36
Kuvio 4: Vantaalla rakennettu kerrosala käyttötarkoituksittain ja keskustoittain kerrosneliömetreissä mitattuna vuosina 2009-2016 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 26).	37
Kuvio 5: Vantaan aluekohtaiset asumisen asemakaavavarannot asuinkerros- ja asuinpientalojen kerrosneliometri määrissä mitattuina vuosina 2001, 2010 ja 2016 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 15).....	38
Kuvio 6: Koko Vantaan väestönmuutoksen henkilömäärässä mitattuna 2007-2016. Suurin punainen ympyrä kuvaa suurinta väestönkasvua alueella ja suurin sininen ympyrä kuvaa suurinta väestön vähenemistä. (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 17.)	39
Kuvio 7: Vantaan aluekohtainen työpaikkakannan kasvu kerrosneliometri määrissä, suhteutettuna asemakaavoihin vuosina 2009-2016. K-kaava (liike- ja toimistorakennukset), T-kaava (teollisuus- ja varastorakennukset) ja Y-kaava (julkiset- ja yksityiset palvelut). (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 22; Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 2003, 213-214.)	41
Kuvio 8: Lentomeluvyöhykkeet decibelimäärissä mallinnettuna Vantaalla (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 48).....	42
Kuvio 9: Suomalaisten uusien kerrostaloasuntojen velattomat keskiverto neliöhinnat kaupungeittain ja alueittain 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla myydyiksi ilmoitettujen 441:n kaupunkikeskuksen asunnon joukosta. (Tilastokeskus 2017; Oikotie 2017).....	43
Kuvio 10: Suomalaisten myytyjen asuntojen keskiverto neliöhinnat kaupungeittain ja alueittain 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla myydyiksi ilmoitettujen 441:n asunnon joukosta. Muut alueet ovat vanhoja osakehuoneistoja, mukaan lukien koko Kivistö. (Asuntojen hinnat 2017; Suomen vuokranantajat 2017; Oikotie 2017.)	44
Kuvio 11: Suomalaisten asuntojen keskiverto neliövuokrahinnat yleisellä tasolla 2017. Kivistön alueen tulokset laskettu 20.08.2017 oikotien talosivulla vuokratuiksi ilmoitettujen 142:n asunnon joukosta. Muut alueet ovat vanhoja osakehuoneistoja. (Tilastokeskus 2017; Oikotie 2017.)	44
Kuvio 12: Vihreä V, kertoo missä osoitteissa opinnäytetyössä analysoidut Kivistön kaupunkikeskuksen uudiskohteet sijaitsevat (Google maps 2017).	46
Kuvio 13: Kivistön oikotiellä 20.08.2017 vuokratuiksi ilmoitettujen 142:n kaupunkikeskuksen uudisasunto-kohteen keskiverto vuokrien määrät asuntokokoluokittain (Oikotie 2017).	47
Kuvio 14: Kivistön oikotiellä 20.08.2017 vuokratuiksi (142 kpl) ja myydyiksi (441 kpl) ilmoitettujen kaupunkikeskuksen asuntokohteiden keskiverto koot asunnon kustannustyyppi- ja huoneistomääräluokittain (myydyt ja vuokratut asunnot luokiteltuna seuraavasti: kaikki huoneistomäärät, yksiöt sekä kaksiot). (Oikotie 2017).	48
Kuvio 15: Lopullisten analyysikohde yksiöiden yksinkertainen ja netto vuokratuottoprosentti, netto laskettu kuudella velkavipuasteella.....	51
Kuvio 16: Lopullisten analyysikohde kaksiöiden yksinkertainen ja netto vuokratuottoprosentti, netto laskettu kuudella velkavipuasteella.....	52
Kuvio 17: Lopullisten analyysikohde yksiöiden brutto ja netto oman pääoman tuottoprosentti neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.	53
Kuvio 18: Lopullisten analyysikohde kaksiöiden brutto ja netto oman pääoman tuottoprosentti neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.	54
Kuvio 19: Lopullisten analyysikohde yksiöiden kassavirta neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.	55
Kuvio 20: Lopullisten analyysikohde kaksiöiden kassavirta neljällä lainanlyhennysajalla ja kuudella velkavipuasteella.	57

Taulukot

Taulukko 1: Vantaan aluekohtaiset työpaikkamäärät ja niiden muutokset 2003-2013 (Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi 2017, 19).....	40
Taulukko 2: Lopullisten 24 Kivistön analyysikohteen tuottolaskuissa käytetyt kiinteät keskiarvot yksiö ja kaksiokohtaisesti. Taulukon muuttujat olivat kaikissa 24:ssä analysoitavassa asuntokohteessa ilmoitettuna. (Oikotie 2017.).....	50

Liitteet

Liite 1: Kiinteistöjen tuottolaskuri.....	68
---	----

Liite 1: Kuvakaappaus kiinteistöjen tuottolaskurista, analyysikohde kaksioiden keskiarvoilla lasketut tulokset 25 vuoden lainanlyhennysajalla, 50 %:n velkavivulla ja 2 % korolla.

Kohteen koodi	D3
VPO osuus 0, 25, 50, 75, 90 ja 100%	96 161,00 €
Osoite	
Velaton myyntihinta	192 322,00 €
Kokonaiskustannus	196 168,44 €
Asunnon m2 hinta (velton myyntihinta)	4 668,01 €
Asunnon m2 hinta (kokonaiskustannus)	4 761,37 €
Myyntihinta	0,00 €
Yhtiölainan osuus €	192 322,00 €
Yhtiölainan %-osuus velattomasta myyntihinnasta	100,00 %
Asunnon uudelleen myyntihinta	204 500,00 €
Asunnon uudelleen myyntihinta + arvioitu arvonnousu	204 500,00 €
Kohteen arvioitu arvonnousu % / 1 v	0,00 %
Arvon muutos myytäessä %	6,33 %
Arvon muutos myytäessä €	12 178,00 €
Arvon muutos myytäessä (verovähennetty) %	9,65 %
Arvon muutos myytäessä (verovähennetty) €	18 555,56 €
30% pääomaveron alaista verovähennettyä tuloa	18 555,56 €
34% pääomaveron alaista verovähennettyä tuloa	0,00 €
Asunnon pinta-ala m2	41,20
OPO €	96 161,00 €
VPO €	96 161,00 €
Velkavipu %	50,00 %

Varainsiirtoveron osuus €	3 846,44 €
Varainsiirtoveron osuus %	2,00 %
Korko % (pankkilaina)	2,00 %
Lähtökohtaiset korkokulut (pankkilaina) € / 1 kk	160,27 €
Lähtökohtaiset korkokulut (pankkilaina) € / 1 v	1 923,22 €
Korko % (yhtiölaina)	2,00 %
Lähtökohtaiset korkokulut (yhtiölaina) € / 1 kk	320,54 €
Lähtökohtaiset korkokulut (yhtiölaina) € / 1 v	3 846,44 €
Pankkilainan lyhennysaika vuosissa	25,00
Pankkilainan lyhennysaika kk	300,00
Pankkilainan korko € / koko laina-aika	26 113,77 €
Pankkilainan lyhennysmäärä € / laina-aikana (korollista)	122 274,77 €
Pankkilainan lyhennysmäärä € / 1 v (korollista)	4 890,99 €
Pankkilainan lyhennysmäärä € / 1 kk (korollista)	407,58 €
Vuokra € / kk	852,00 €
Vuokratulo oikaistu asunnon tyhjäololla / 1 kk	816,50 €
Vuokratulo oikaistu asunnon tyhjäololla / 1 v	9 798,00 €
Vuokratulo oikaistu asunnon tyhjäololla / 2 v	19 596,00 €
Vuokratulo € / 1v	10 224,00 €
Vuokratulo € / 2v	20 448,00 €

Asunnon neliövuokra € / m2	20,68 €
Hoitovastike € / kk	157,50 €
Hoitovastike € / 1v	1 890,00 €
Hoitovastike € / m2	3,82 €
Hoitovastike (% - osuus vuokrasta)	18,49 %
Rahoitusvastike € / kk	0,00 €
Rahoitusvastike € / 1 v	0,00 €
Rahoitusvastike € / m2	0,00 €
Rahoitusvastike (% - osuus vuokrasta)	0,00 %
Yhtiövastike € / kk	157,50 €
Yhtiövastike € / 1 v	1 890,00 €
Yhtiövastike € / m2	3,82 €
Yhtiövastike (% - osuus vuokrasta)	18,49 %
Taloyhtiön remonttien hinta arvio € / m2	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinta arvio € / kokonais pinta-ala	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinta arvio € / vuosi	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinta arvio € / kk	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinta arvio € / m2 / kk	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinta arvio € / m2 / 1 v	0,00 €
Taloyhtiön remontoinnin hinnan %-osuus velattomasta myyntihinnasta	0,00 %

Taloyhtiön remontointikustannusten remonttivara-aika vuosissa	10
Taloyhtiön remontointikustannusten remonttivara-aika kuukausissa	120
Heti suoritettavat remonttikulut + muut satunnaiset kulut	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / m2 / 1 v	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / m2 / 1 kk	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 1 kk	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 1 v	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 5 v	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 10 v	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 20 v	0,00 €
Remonttikustannusten arvio € / 40 v	0,00 €
Asunnon välityskulut = 1 * palveluprosessin hinta	0,00 €
Asunnon tyhjänäoloaika-arvio kk / 1 kk	0,04
Asunnon tyhjänäoloaika-arvio kk / 1 v	0,50
Asunnon tyhjänäoloaika-arvio kk / 2 v	1,00
Asunnon tyhjänäoloaika-arvio kk / 5 v	5,00
Tyhjänä oleva asunto maksaa € / 1 kk	59,05 €
Tyhjänä oleva asunto maksaa € / 1 v	708,54 €
Pääomatulo % >30000€	34 %

Pääomatulo % 0-30000€	30 %
Nettovuokratulo (ennen veroja, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 kk	7 908,00 €
Nettovuokratulo (ennen veroja, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 v	659,00 €
Nettovuokratulo pankkilainalla (verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 v	6 112,57 €
Nettovuokratulo pankkilainalla (verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 kk	509,38 €
Nettovuokratulo yhtiölainalla (verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 v	5 535,60 €
Nettovuokratulo yhtiölainalla (verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu) € / 1 kk	461,30 €
Oman pääoman tuotto % (pankkilaina, ennen veroja, tyhjänäolo huomioitu)	6,22 %
Oman pääoman tuotto % (yhtiölaina, ennen veroja, tyhjänäolo huomioitu)	#JAKO/0!
Oman pääoman tuotto % (pankkilaina, verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu)	4,36 %
Oman pääoman tuotto % (yhtiölaina, verojen jälkeen, tyhjänäolo huomioitu)	#JAKO/0!
Yksinkertainen vuokratuotto % (ennen veroja, tyhjänäolo huomioitu)	4,03 %
Vuokratuotto % (verojen jälkeen, pankkilainalla, tyhjänäolo huomioitu)	3,12 %
Vuokratuotto % (verojen jälkeen, yhtiölainalla, tyhjänäolo huomioitu)	2,82 %
Yksinkertainen kassavirta (pankkilainalla) € / 1 kk	286,92 €
Netto kassavirta (pankkilainalla, vähennykset, verot sekä tyhjänäolo huomioitu) € / 1 kk	101,80 €
Yksinkertainen kassavirta (yhtiölainalla) € / 1 kk	694,50 €

Netto kassavirta (yhtiölainalla, vähennykset, verot sekä tyhjänäolo huomioitu) € / 1 kk	461,30 €
Myyntivoiton pääomaveron 30% alainen välilasku (-pääomaveron)	12 988,89 €
Myyntivoiton pääomaveron 34% alainen välilasku (-pääomaveron)	0,00 €
Netto myyntivoitto (vain positiivinen tulos täsmää)	12 988,89 €