

Kartoitus asentosijoittamisen tuotto-odotuksesta eri sijoitusasuntomalleissa

Tony Lindgren



Tekijä Tony Lindgren	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Kartoitus asuntosijoittamisen tuotto-odotuksesta eri sijoitusasuntomalleissa	Sivu- ja liitesivumäärä 44+ 3
<p>Opinnäytetyöni pyrkii kertomaan ja havainnollistamaan asuntovuokraustoiminnan kulurakennetta sekä korostaa vuokrattavaksi aiotun kohteen valinnan tärkeyttä silloin kun, sijoituksen on tarkoitus olla pidempiaikainen ja ennen kaikkea vuokrauskäyttöön ostettu.</p> <p>Aluksi teoriaosiossa käsittelyssä on asuntoon kuukausittain kohdistuvat kuluerät niin asunto-osakeyhtiön hoitoon liittyen sekä mahdolliset isommat kuluerät esimerkiksi isompien saneerauksien muodossa, jotka ovat erityisen ajankotaisia juuri usein vuokratyöön päätyvissä 1970-1980 luvulla rakennetuissa kohteissa,</p> <p>Opinnäytetyössä myös käsitellään tällä hetkellä alueellisesti saatavilla olevia vuokratuottoja sekä sivuten myös kokonaistuottoa, joka ottaa huomioon myös alueellisen asuntojen arvonnousun. Kuitenkin pääpaino pysyen kuukausittaisessa vuokratuotossa sillä asunnon arvonnousu auttaa vain asuntoa myydessä tahi asuntoa arvioidessa vakuudeksi esimerkiksi lisälainaa hankkiessa, joka ei näin ollen vaikuta kuukausittaiseen kassavirtaan.</p> <p>Kerron erään sijoittajan kokemuksia sijoittamisesta sekä mahdollisia kompastuskiviä, joita aloittelevalla asuntosijoittajalle voi eteen tulla. Varsinaisen kartoituksen kohteena on kolmelta eri paikkakunnalta Porvoosta, Sipoosta ja Lappeenrannasta pääasiassa hankintahinnaltaan suhteellisen edullisia 1970-1980 rakennettuja kerrostaloasuntoja yksiöstä aina kolmen huoneen asuntoihin asti ja tarkastella näistä velkavivulla saatavilla olevaa tuottoa.</p>	
Asiasanat Asuntosijoittaminen, Vuokra-asunto, vuokratuotto, sijoittaminen, säästäminen	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn rajaus ja tavoitteet	1
1.2	Miksi sijoittaa?	2
1.3	Tutkimuksen tekeminen	4
2	Sijoittaminen	7
2.1	Sijoittamisen aloittaminen	7
2.2	Sijoitus päätöksen tekeminen	9
2.3	Eri sijoitus muodot	9
2.4	Suorat sijoitukset	9
2.4.1	Rahamarkkinasijoitukset	10
2.4.2	Osakesijoitukset	10
2.4.3	Kiinteistösijoitukset	11
2.5	Välilliset sijoitukset	11
2.6	Allokaatiopäätös	12
2.7	Sijoituksesta saatavien tulojen ennakointi	13
2.8	Tuotto-odotus	14
3	Asunnon vuokraaminen	15
3.1	Asuntovuokrauksen kulut	15
3.1.1	Asuntovuokrauksen rahoitus	16
3.1.2	Verotus	17
3.1.3	Asuntovuokrauslaki	18
3.2	Asunto-osakeyhtiö	18
3.3	Vuokrasopimus	19
3.4	Vuokralaisen etsiminen	21
4	Vuokratuotto lukuja	22
4.1	Sijainti	24
4.2	Kokonaistuotto	26
5	Asuntosijoittamisen tuotto-odotus eri kohteissa	28
5.1	Kohteiden valinta	28
5.2	Vertailu kohteiden rajaus	29
5.3	Vertailukohteiden neliöhinta	29
5.4	Vertailukohteiden hoitokulut	31
5.5	Kohteiden rahoitus	32
5.6	Mahdollinen vuokratulo	33
5.7	Laskennallinen kassavirta	35
5.8	Vuokratuotto prosentti	37
6	Omat kokemukset asuntosijoittamisesta	39

7 Pohdinta.....	43
Lähteet	45
Liitteet.....	48

1 Johdanto

Opinnäytetyöni tavoitteena on kertoa asuntosijoittamisesta konkreettisin omin esimerkein ja laskelmin, millaisiin tuottoihin on mahdollista päästä vallitsevassa markkinatilanteessa, joka on haastava asuntojen pitkään jatkuneiden hintojen nousun takia. Sana haastava siksi että asuntomarkkinoilla on lievää vääristymää hinnoissa pitkään jatkuneiden alhaisien korkotasojen takia ja moni suomalainen on innostunut mukaan asuntomarkkinoille. Kuitenkin markkinoilta löytyy vielä kohtuullista tuottoa tarjoavia kohteita malttia käyttävälle, joista kerron itse hankkimani kohteen tämän hetkisestä tuotosta sekä vertaillen kuinka suuria eroja pienissäkin yksioissa voi olla laskennallisten tuottojen suhteen vaikuttaen, kuinka taloyhtiötä on hoidettu ja onko vastike saatu pysymään näin ollen kohtuullisena.

Alueena keskityn muun muassa Lappeenrantaan, josta olen ensimmäisen sijoituskohteen hankkinut sillä hinnat ovat Kaakkois-Suomessa vielä kohtuullisella tasolla eivätkä hinnat ole täysin lähteneet karkaamaan sillä ”bruttovuokratuotto on paras kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat matalia” (Suomen Vuokranantajat Ry a.) Tämä siksi koska asuntojen ostohinnat ovat kalliita suhteessa eikä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla saa perittyä kohteista kovin helpolla tarpeeksi vuokraa, jotta kulut peittyvät ja jos vuokra nousee liian korkeaksi eikä vuokralaista tai ainakaan pitkä aikaista vuokralaista löydä helpolla.

1.1 Työn rajaus ja tavoitteet

Asuntosijoittaminen on ollut pitkään ja vieläkin puhutteleva aihe mutta itse rajaan työn kertomaan mitä konkreettisesti on tärkeää ottaa huomioon kohdetta valittaessa sekä kuinka asuinnelilöiden kasvu suurentaa kulurakennetta mutta kuitenkin ei nosta kohteen tuottavuutta vuokraamisessa vaan päinvastoin. Huomioon yritän myös ottaa eron pääomavastikkeeseen sekä varsinaiseen yhtiövastikkeen huomioituna verotusmielessä sekä kuinka pääomavastike pienentää maksetun veron määrää.

Keskityn siis lähinnä itse osakehuoneiston valintaan sivuten muutoin pääprosessiin kuuluvat vuokralaisen valintaa sekä rahoitusta sillä nämä ovat yksittäisistä asioita kolmesta, joita vähintään tarvitsee vuokraustoiminnassa eli asunto, vuokralainen sekä rahoitus ja keskityn työssäni katsastamaan tilannetta suurimmalta osin siis asunto näkökulma edellä niin että keskityn pääasiassa positiiviseen kassavirtaan enkä laske liikaa painoarvoa oletetulle arvonnousulle.

Tavoitteena on siis tehdä helppo lukuinen kattaus asuntovuokrauksen kulurakenteeseen, joka soveltuu luettavaksi niin vuokranantajille, vuokralaisille kuin aivan omassa osakehuoneistossaan asuvalle sillä kaikkia kolmea ryhmää kyseiset asiat koskettavat asumiskulujen vuorossa. Ohessa kertoen miten nämä asiat olen itse yrittänyt mahdollisimman hyvin saada onnistumaan omassa kohteessa ja tietenkin laskelmin näyttää onko siinä onnistuttu. Kartoituksessa verrataan noin yhdeksää eri kohdetta kolmelta paikkakunnalta, joissa olisi hankintahinta asunnoille kohtuullinen mutta kuitenkin asunnot sijaitsisivat hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Pääasiassa hankintahinnan tavoitteellisuuden ollessa alhaalla asunnot ovat pääasiassa vanhempaa 1970-1980 luvun asuntokantaa mutta kuitenkin vertailun vuoksi mukana on myöskin suhteellisen suuren yhtiölainan omaava kohde, jolla pystyy havainnollistamaan saatavaa vuokraustoimintaa verohyötyä, kun sijoituskohde on laskettavissa uudiskohdeksi.

1.2 Miksi sijoittaa?

Sijoittaminen joka suomalaisen tapaan mielletään mieluiten säästämiseksi, joka henkilösijoittajan kannalta on taloudellisen turvan hakemista tulevaisuutta ajatellen tai pääoman kartuttamista isompaa hankintaa varten. Sijoittamisen aloittaminen on helpottunut huomattavasti viimeisinä vuosikymmeninä ja aloittaminen ei vaadi nykyisin edes suuria pääomia.

Alkuun pääsee helpoiten aloittamalla niin sanotun kuukausittaisen säästämisen rahastoihin, joissa voi tehdä normaalilta käyttötililtään suoran tilisiirron valittuun rahastoon. Näin toimimalla voi päästä helpoiten ja vaivattomimmin sijoittamisen makuun ilman ajan käyttämistä eri osakkeiden väliseen vertailuun sekä saada sijoittamalleen pääomalle hajautettua riskiä niin ajallisesti kuin alakohtaisesti verrattuna suoriin osakesijoituksiin. Kuitenkin rahastot ovat yleisesti pankkien tarjoamia palveluita ja kuten palveluihin kuuluu haluavat pankin tekemästään työstä korvausta joka näin ollen vähentää sijoittajan saamaa tuottoa.

Keskimäärin Suomen pörssin kehitystä kuvaava OMX indeksi on kehittynyt ilman osinkojen huomioimista välillä 30.12.2002-29.12.2017 noin 3,35% vuodessa. (Nordnet 2018) Näin ollen rahasto sijoittamisen kautta peilaten historiaan hallinnointi palkkioiden viedessä riippuen rahastosta 0,4-3% tuotoista, keskimäärin tuotto ei suureksi jää ja mahdollisen inflaatio vaikutuksen ohessa tuotto voi keskiarvossa jäädä jopa miinukselle. (Finanssivalvonta 2012)

Kuitenkin muistettava, että kyseisten vuosien väliin osuu finanssikriisin aiheuttama suuri yleisindeksien pudotus vuonna 2009 josta vuoteen 2017 pahimmasta pudotuksesta indeksit ovat nousseet vuosien saatossa jopa noin 65,5% (Suomen pankki 2018 c) Joten rahastoittamasta koskee myös mahdollisuus tehdä tappiota sijoituksillaan joka koskee myös samalla tavalla suoria osakesijoituksia tehdessä esimerkiksi vain yhteen yhtiöön, jolloin yksi huono vuosineljännes sekä tulevan vuoden huono ohjeistus voi syödä useamman vuoden tuoton hyvinkin nopeasti.

Historiaan peilaten rahastoon sijoittamalla esimerkiksi alkupääomalla 1000€ ja kuukausittaisella lisäsijoituksella 100€ ja näin toimien kuuden vuoden ajan joka kuukausi nostamatta sijoitusta pois on kaikkiaan jäljellä noin 10 103€ maltillisella 6 %:n vuosituotolla jossa siis osingot sijoitetaan rahastossa uudelleen pörssiin luoden näin korkoa korolle. (Nordnet 2018) Käytännössä kyseinen toimintatapa ei tarvitse muuta konkreettista tekemistä kuin siis tilin avaamisen palveluntarjoajalle ja tekemällä rahastointi sopimuksen palveluntarjoajan kanssa. Näin alkuun pääsemisen jälkeen voi tehdä vielä kuukausittaisen tilinsiirron automaatioksi, jolloin ajallisella hajautuksella mahdolliset yleiset laskuhetket yleisissä indekseissä tulee hyödynnetyksi.

Kuitenkin muistettava sijoitukseen laitettavan pääoman mahdollisuudesta tulla menetettyksi, sekä tietenkin tiedostaa, ettei rahat ole samana päivänä mahdollista muuttaa likvidiksi kuten tavallisella säästötilillä pidettäessä. Kuitenkin lopulta säästäessä kerrytettyä 10 000€ voidaan ajatella mukavaksi summaksi käytettäväksi pidempään lomamatkaan tai erittäin oivana käsirahana hienompaan premium luokan autoon, joka olisi hieman parempi kuin naapurin Virtasilla.

Kuitenkin mahdollista on jatkaa sijoittamista samalla tavalla rahastoon tai tehdä suora osakesijoitus johonkin valikoituun osakkeeseen, jolla riskipreemio kasvaa sekä tietenkin kuluilta ei kokonaan pääse välttymään sillä osakesijoituksissa veloitetaan tietty palkkio mikä on yleisesti tietty toimeksianto maksu euromääräisesti sekä prosentuaalinen osuus ostettavasta hinnasta unohtamatta mahdollista osakesalkun säilytysmaksua.

Vaihtoehtona on tietenkin arvioida olisiko mahdollista kertyneellä tuotolla tehdä korkosijoituksia, sillä säästötilillä pitäessä nykyisillä koroilla saadaan tuottoa tällä hetkellä n. 0,15 % vuodessa vähennettynä Lähdevero (Osuuspankki) Kuitenkin säästötilillä makuuttaen inflaatio eli hintojen nousu syö varojen todellista arvoa 0,6 % vauhdilla tänäkin helmikuussa (Findikaattori)

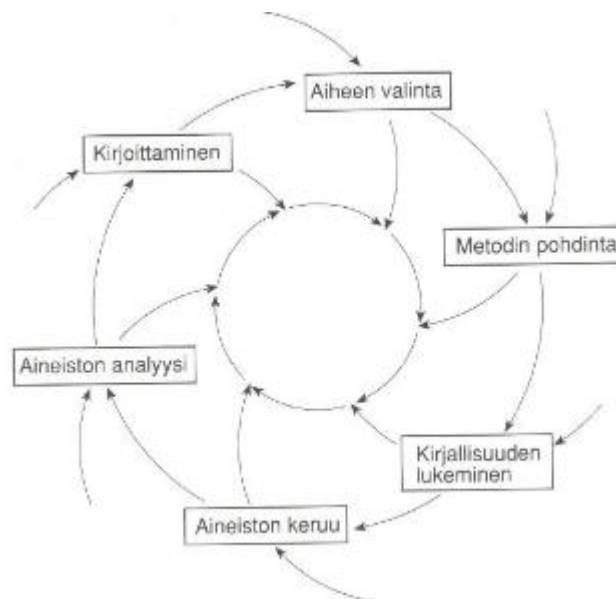
Mahdollisuutena olisi tietenkin pidemmällä aikavälillä ottaa huomioon mahdollinen asuntopaikkajohon opinnäytetyön on tarkoitus antaa selvitys voiko tämän hetken markkinnassa löytää otollisia kohteita sijoitukseen ja millaisia tuottoja asunnoista on mahdollista saada, vaikkakin kyseessä on omaisuuslaji, joka vaatii työtä huomattavasti enemmän alkuun kuin rahastosijoittaminen eikä ole tietenkään yhtä nopeasti realisoitavissa kuin monet muut sijoitusinstrumentit. Kuten Seppo Saario kirjoittaa USA:n varakkaiden sijoitusmetodeista ” Rikkaat pitävät sijoitusvaroistaan yli puolet pörssiosakkeissa, viidenneksen obligatioissa ja kymmenyksen kiinteistöissä sekä saman verran käteisenä”(Saario 2000,14)

1.3 Tutkimuksen tekeminen

Tutkimuksen tekemiseen kuuluu useita eri vaiheita, jotka on esitetty oheisessa kuvio 1.:sen tutkimusspiraalissa. Kuten kuviosta näkyy, tutkimus etenee vaiheittain ja tutkimus on mahdollista tehdä erilaisissa järjestyksissä mutta yleisesti tutkimuksen aihe on valittuna ennen vaadittavan aineiston keruuta, vaikkakin aineiston keräämisen vaihe voi muokata valittua aiheita hieman eri näköiseksi tai laajentaa tutkimuksen perustaa. Aloittelevan tutkimuksen tekijän on syytä edetä suhteellisen järjestelmällisesti ja kokemuksen myötä haakea vapaampaa etenemistä tutkimusten teossa.

Tärkeimpänä päämäärä on tekotavasta riippumatta saada tutkimuksen tulos julkistetuksi ja julkaista saadut tulokset selkeästi ja ymmärrettävästi. Tutkimuksesta on syytä käyty myös läpi, kuinka tuloksiin on päädytty ja miten aineisto on kerätty, unohtamatta kuinka tuloksia on tulkittu ja voidaanko niitä tulkita vielä uudelleen avaten yleisimmin aiheeseen kuuluvaa termistöä. (Hirsjärvi ym. 2009. 16)

Kuvio 1. Tutkimusspiraali (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 14)



Tutkimuksen aineiston analysoinnissa ja keräämisessä on kaksi erillistä suuntausta eli kvantitatiivinen sekä kvalitatiivinen. Suuntauksien eroavaisuuksia on hankala tarkkaan erottaa ja olisi parempi nähdä suuntauksien ennemmin täydentävän toisiaan kuin kilpailevan vastakkain. Kvantitatiivinen tutkimus käsittelee yleisesti enemmän numeroita ja kvalitatiivinen keskittyy pääpainossaan enemmän asioiden merkitysten käsittelyyn. (Hirsjärvi ym. 2009. 136)

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa keskeisiä asioita ovat jo tehdyistä tutkimuksista tehdyt johtopäätökset sekä tiedossa olevat teoriat. Hypoteesien esittäminen kuuluu vahvasti suuntaukseen sekä aineiston keräämisen suunnittelu niin että kerätty aineisto soveltuu määrälliseen ja numeeriseen mittaamiseen sekä esittämiseen. Aineistoon ja kyseiseen tutkimukseen liittyvien käsitteiden avaaminen ja kertominen on hyvin keskeistä koskien kvantitatiivista tutkimusta. Aineistolle määritellään myös perusjoukko esimerkiksi asunto-osakkeet, joista valitaan otos esimerkiksi yhden huoneen asunnot. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa on tarkoitus saada yleistettäviä päätelmiä valituista perusjoukoista ja mahdollisuuksien mukaan myös todentaa nämä päätelmät mahdollisimman hyvin. (Hirsjärvi ym. 2009. 140,179)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on kokonaisvaltaista tiedon hankintaa ja tieto hankitaan todellisista tilanteista. Tietoa kerätään esimerkiksi kyselylomakkeilla ihmisiltä, vaikka mieluiten suuntaukseen kuuluisi kasvokkain tapahtuva haastattelu tai keskustelu, jolloin havainnointi on paljon tarkempaa kuin pelkästään paperilla kerätty tieto. Tutkimus suuntauksessa hypoteesien tai teorian testaaminen ei ole päätarkoituksena vaan aineiston tarkka ja monipuolinen tarkastelu ilman tutkijan suorittamia oletuksia. Tutkimuksen päämäärä myös muotoutuu tutkimusta tehdessä eikä ole täysin kiveen hakattu tutkimuksen alussa vaan tutkimus elää mahdollisesti muuttuvien olosuhteiden kanssa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on päämääränä ymmärtää tutkimuskohdetta sekä kyllästyttää aineisto niin että syntyy saturaatio, jolloin tutkimusta jatkettaessa esimerkiksi kyselyitä tehden näistä suorittaessa ei saada uutta informaatiota irti. Vaikka otanta kvalitatiivisissa tutkimuksissa ei välttämättä ole suuri mahdollisesti vain yksi haastattelu voi litterointiin eli tulosten läpikäyntiin voi kulua paljon aikaa sillä vastaukset pyritään saamaan sanallisessa muodossa eli saatu tieto vastaajalta on vapaa muotoista sekä kuvailevaa. (Hirsjärvi ym. 2009. 164,180)

Aineiston kerääminen on tutkimuksen tekijän mietittävä, hankkiiko hän itse tiedon vai onko tietoja valmiina käytettäväksi. Tutkimukseen on myös määriteltävä mikä on tutkimuksen kohde sekä jos tutkimuksella on määriteltävissä jokin ongelma. Tiedon hankintaan sekä analysointiin on hyvä hankkia osaamista, jotta saatua tietoa osaa analysoida oikein ja saada tutkimuksesta toimivan. (Hirsjärvi ym. 2009. 178)

Saaduissa tuloksissa ja analysoinneissa pyrkimyksenä välttää virheitä. Silti vaihtelua esiintyy ja luotettavuuden määrittämisessä voidaan käyttää erilaisia arviointeja. Tutkimuksen reliabiliteetti tarkoittaa, että tutkimus ei ole sattumanvarainen vaan toistettaessa uudelleen tuloksesta tulee samanlainen eikä ole vain sattumanvaraisesti saatu lopputulos. Tutkimuksen validiteetillä eli pätevyydellä tarkoitetaan, saiko tutkimus tutkittua sitä mitä piti ja saatu tulos osoittaa sitä mitä haluttiinkin tutkittavan. (Hirsjärvi ym. 2009. 231)

2 Sijoittaminen

Sijoittaminen on kuuma puheenaihe alhaisten korkotasojen aikana ja erilaisia vaihtoehtoja sijoittamiseen on tullut yhä enemmän ja enemmän rahan hakiessa tuottavia mahdollisuuksia muuallakin kuin pankkitilillä makoillessa. Sijoittaminen on samalla arkipäiväistynyt eikä mielletä enää nykyisin niin vieraaksi eikä vain valmiiksi varakkaiden yksin oikeudeksi ja tieto eri sijoitusmahdollisuuksista on jokaisen saatavilla. Yleisin tapa hankkia varallisuutta on siis säästää, eli nipistetään kuukausittaisista menoistaan ja hankitaan näin erilliselle säästötillille pääomia. Mahdollisena on myös perintönä saatu lisävarallisuus, jolla voi saada kartutettua omaisuuttaan. Sijoittaminen on puolestaan tuoton hakemista hallinnomalleen pääomalle, ja jotta tuottoa on mahdollista hankkia, sisältyy tuottoon myös riski. Riskiä kasvattamalla voi tuottoa lisätä, mutta samalla riskin kasvaessa mahdollisuus sijoittamansa pääoman menetykseen kasvaa samassa suhteessa. (Pesonen 2011,10.)

Kaikki sijoitusmuodot ovat riippuvaisia tulevaisuuden tapahtumista, osa enemmän ja osa vähemmän ja sijoittaminen on tavallaan uhkapeliä, jossa pyritään ennustamaan tulevaa. Eri sijoitusinstrumentit esimerkiksi osake pörssissä tai kiinteistö hinnoitellaan sen reaaliarvon mukaan, joka on saatu määriteltyä nykyisillä tiedossa olevilla olosuhteilla sekä tulevaisuuden analysoinnilla sekä potentiaalisella arvon kehityksellä. Tuloa eri instrumenteista saadaan eri tavoilla. Esimerkiksi pörssi osakkeesta osinkoina ja kiinteistöstä vuokrina. Pitkällä tähtäimen lisäksi molemmissa lisänä on mahdollinen arvonnousu. Pitkällä tähtäimenä tarkoitetaan mieluiten vuosikymmeniä kuin muutamia kuukausia tai vuosia, joka erottaa sijoittajan ja keinottelijan toisistaan. (Malkiel 2007, 26,28)

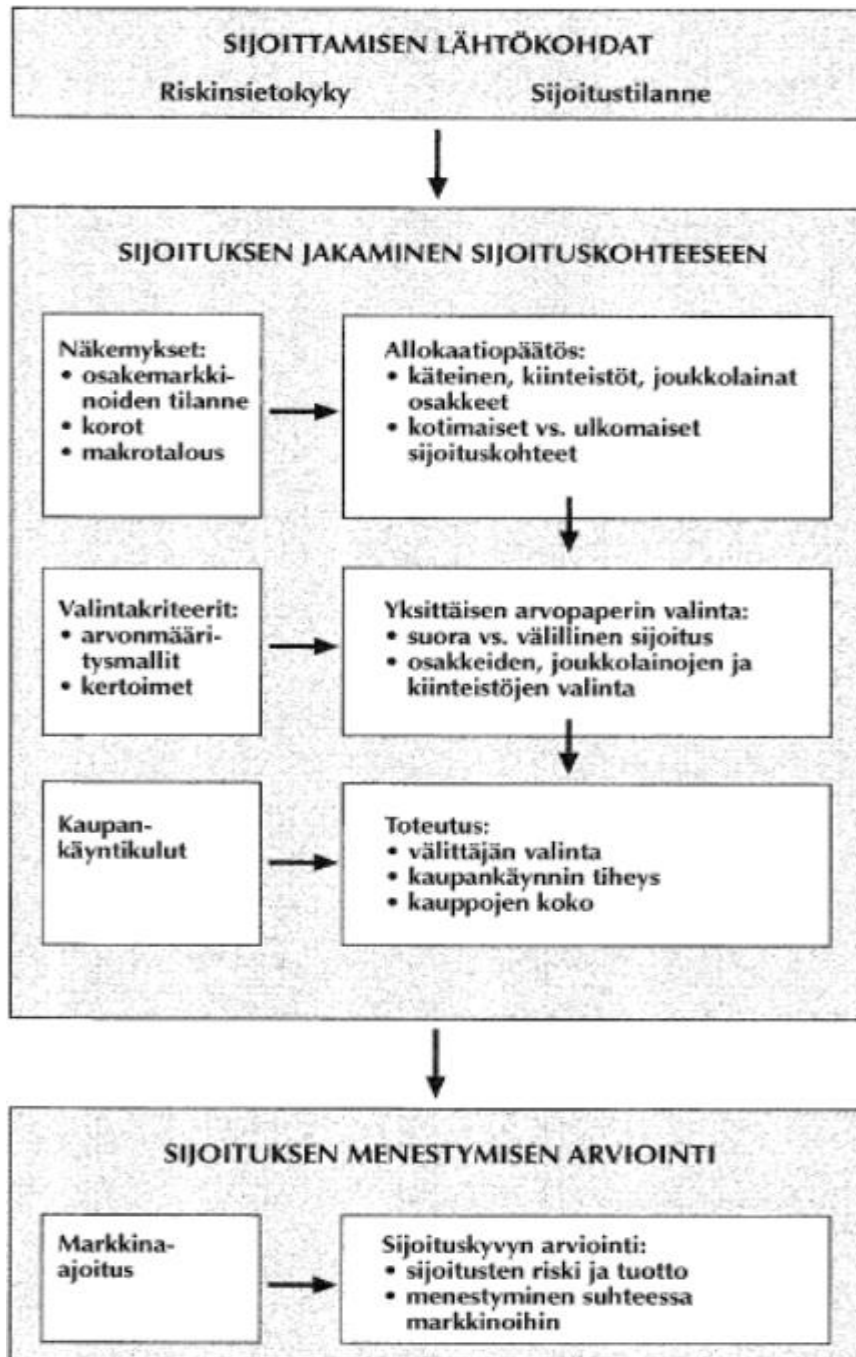
Sijoittamisen jatkuttua jonkun aikaa, on hyvä miettiä eri omaisuuslajien tuomia mahdollisuuksia ja miettiä samalla olisiko mahdollista laajentaa kertyneen varallisuutensa pohjaa kiinteään omaisuuteen ja saaden jaettua näin riskiä sekä kertyvää tuloa eri lähteisiin.

2.1 Sijoittamisen aloittaminen

Sijoittaminen on helppo aloittaa mutta sama kuin autokaupoilla käydessä, rahan painaessa tilillä päätöksiä ei tule tehdä vaan edettävä rauhallisesti ja tehtävä oman riskisietokykyä määrittäminen. Kun riskiä kestää on samalla mahdollista saada myös tuottoa itselleen. Riskisietokyky on tappioon suhtautumisen kyky ja kuinka oma talous kestää mahdolliset tappiot. Riski on alun perin latinankielinen sana "risicum" jolla ei ole pelkästään hie- man negatiivista sävyä kuten suomennettuna vaan on alkujaan tarkoittanut mahdollisuutta. Mahdollisuutta niin voittoihin kuin tappioihin. (Kallunki ym. 2011,20) Kuten kuvio

1:stä näkee, riskisietokyvyn määrittäminen on sijoituspääoman hankkimisen jälkeen ensimmäisiä tehtäviä asioita, jonka jälkeen voi alkaa haarukoimaan itselleen sopivia tuotto ja riski kombinaatioita.

Kuvio. 1 Sijoittamisen lähtökohdat (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011,94)



2.2 Sijoitus päätöksen tekeminen

Lähtökohtana on siis määrittää oma tuottovaatimus sekä oma sijoitushorisontti sisältäen oman riskinsietokyvyn. Nuorena aloittava sijoittaja hakee todennäköisesti korkeaa tuottoa ja näin ollen hakee riskiä enemmän, iän karttuessa suuremmille voitoille ja riskille tarve vähenee ja arvostukseen nousee enemmän vakaa tuotto. Tuotolla tarkoitetaan sijoituksen arvonnousua sekä valitun sijoituksen sisältämiä saatavia maksuja, esimerkiksi osinkoja joihin sijoituksen omistus oikeuttaa. Riskinsietokyvyn määrittäminen on hyvä aloittaa oman elämäntilanteen pohdinnalla, onko sijoitettavana kerta luontoisesti vai onko mahdollista kuu-kausittain jatkaa sijoitusten tekemistä. Sijoitettava varallisuus on muistettava pitää erillään päivittäisestä kuluttamisen tarpeesta sillä sijoitettu pääoma ei ole yhtä nopeasti käytössä kuin pankkitilillä oleva varallisuus sekä vääränä ajankohtana sijoituksen realisointi voi viedä koko sijoituksen tappiolliseksi. (Kallunki ym. 2011, 41)

2.3 Eri sijoitus muodot

Sijoitukset ovat jaettavissa suoriin ja välillisiin sijoituskohteisiin. Suoriin sijoituksiin luetaan esimerkiksi talletukset, joukkovelkakirjalainat, suorat osakesijoitukset ja kiinteistöt. Välillisiin sijoituksiin kuuluvat rahastosijoitusten eri muodot sekä eläkevakuutukset, joiden suosio on tosin romahtanut verotuksellisten uudistusten jälkeen. (Kallunki ym. 2011, 96)

Helppimmissään sijoituksen tekeminen onnistuu poistumatta kotoa nettipankin välityksellä, jolloin vain siirtää käyttötilitään tai säästötilitään määrätyn summan haluamaansa sijoitus kohteeseen.

2.4 Suorat sijoitukset

Suorissa sijoituksissa sijoitus tehdään suoraan valitulla pääomalla valittuun kohteeseen. Näin toimien päätös kohteista ja käytettävistä summista on itse sijoittajan omassa käsissä samalla pystyen vaikuttamaan sijoituksen vaikuttaviin kuluihin sekä ajoitukseen itsenäisesti. Suorissa sijoituksissa vuodesta 2013 osakesijoitukset ovat Helsingin pörssissä keskimäärin tarjonneet 16,3 % tuoton sijoittaen saadut tulot takaisin pörssiin, kun taas talletustileillä saatu tuotto on ollut samaan aikaan noin 0,1%. Kiinteistöissä esimerkiksi yksiöt ovat kokonaistuotollaan eli arvonnousulla ja saadulla vuokratuotolla tuottaneet noin 6,8 % (Kallunki ym. 2011, 95)

2.4.1 Rahamarkkinasijoitukset

Rahamarkkinasijoitukset ja talletukset ovat sijoitusten kannalta riskittömämpiä kohteita. Riskittömyydellä on myös hintansa, joten normaalit talletukset tarjoavat 0,1 % korkoa sekä joukkovelkakirjalainat noin 0,5-3% korkoa. (Kallunki ym. 2011, 96; Nordnet kuukausisäättäminen)

Joukkovelkakirjalainat voivat olla yritysten ja yhteisöjen liikkeelle päästämiä, joilla ne haavevat rahoitusta investoinneilleen. Lainojen maturiteetti eli juoksuaika on yleisesti ottaen vähintään vuoden. Joukkovelkakirjoja, jotka ovat valtioiden liikkeelle laskemia pidetään lähes riskittöminä, sillä valtioiden verotusoikeudellisuuden vuoksi niiden oletetaan pystyvän hoitamaan oman maksuvelvoitteensa useammassa tapauksessa paljon paremmin kuin esimerkiksi verrattuna yrityksiin, joiden liiketoimiin ja tulonlähteisiin voi tulla isompia muutoksia nopeammin. Joukkovelkakirjoja arvostetaan niiden tarjoaman suhteellisen vakaan ja säännöllisen tuoton takia. Kuitenkaan molemmat ei pienistä tuotoistaan täysin riskittömiä ole sillä joukkovelkakirjalainassa on mahdollista liikkeellelaskijan maksukyvyttömyys ja pankkitalletuksissa pankkilaitoksen konkurssi, joka ei Suomalaisiin pankkeihin tallettaessa ole todennäköistä mutta mahdollista.

Talletukset ovat joko käyttöileillä oleva varallisuus, jota voi käyttää vapaasti ja korkoa maksetaan summalle, joka on tilin saldon ollessa alimmillaan. Mahdollisuus on myös tallettaa tietty summa määräajaksi, jolloin sijoitettu summa on talletettuna tietyn ajan ja keräytämässä korkoa. Määräaikaisuuden pystyy hätätapauksessa purkamaan mutta tässä tapauksessa saatu mahdollinen korko voi kulua purun suorittamiseen. (Kallunki ym. 2011, 98)

2.4.2 Osakesijoitukset

Osakesijoittaminen on omistusosuuden lunastamista yksittäisestä yhtiöstä. Sijoituksia voi tehdä niin Suomen pörssiin kuin muualle globaaleille markkinoille. Ostamalla osakkeita lunastaa yhtiöstä osuuden sen osakepääomasta. Osakepääoman voi menettää omistavansa yhtiön konkurssi tapauksessa kokonaan mutta tappio rajoittuu pelkästään sijoitettuun pääomaan. Vastapainona positiivisena riskinä on ääretön tuottomahdollisuus, osakkeelle ei ole määriteltyä maksimi hintaa vaan kysynnän riittäessä hintaa ei ole rajattu millään tavalla. Suurin ero rahamarkkinasijoituksiin on, ettei tulevia tulo virtaa voi tarkasti tietää etukäteen. Osingon jako ilmoitetaan ja päätetään yhtiökokouksessa mutta arvon määrittämisestä vastaa vapaat markkinat ja seuraava vuonna osinkoja ei välttämättä jaeta, joka näkyy myös negatiivisesti pörssikurssissa. Suuremmista riskitekijöistä minkä takia osak-

keille haetaan suurempaa tuotto-odotusta. Osakkeet ovat myös volatiliteetiltaan eli hintavaihteluiltaan yksi isoimmista sijoitusmuodoista, joka siis tarjoaa tämän takia parhaimpia tuottoja.

Osakkeiden likvideettiys on hyvä, sillä tarvittaessa omistajuudesta voi luopua ilman rajoitteita kysynnän ja tarjonnan kohdatessa markkinoilla vaikkakin ajoituksen ollessa huono voi myyntihinta olla hankintahintaa pienempi. Tämä koskee erityisesti Helsingin pörssissä pienempiä yrityksiä, joiden spread on suuri eli ylin ostonoteeraus ja alin myyntinoteeraus ovat erittäin kaukana toisistaan. Piensijoittajalle tämä ei välttämättä tarkoita suurta tappiota mutta huonona hetkenä myydessä voi olla, että prosentuaalisesti joutuu myymään markkinahinnan alle huonona ja hiljaisena hetkenä. (Kallunki ym. 2011, 102; Lindström 2005, 42.)

2.4.3 Kiinteistösijoitukset

Kiinteistöihin sijoittaminen eroaa arvopapereihin verrattuna erittäin paljon. Kiinteistöissä omistus on kiinteää ja paikkaan sidottua ja arvon muodostus on pitkäaikaista. Harva ostaa kiinteistöjä käteiskauppana ja ostokset tehdään velalla, joka tarjoaa tästä johtuen mahdollisuuden käyttää velkavipua, jolloin sijoitetaan omaa pääomaa vain pieni osuus kokonaishankinnasta ja lopulle kauppasummaa haetaan laina, jolla saadaan omanpääoman tuotto nousemaan erittäin korkealle. Kuten totuttua tämä ei tapahdu ilman riskiä mutta kiinteissä sijoittaja arvostaa suhteellisen vakaana pysyvää hintaa ja vuokraustoiminnassa ennakoitavissa olevaa kassavirtaa. Huonona puolena on osakkeisiin verrattuna pitkähkö likvideettiksi muuttamisen aika sekä suuret pääomavaateet, vaikka tämän tekisi osaksi velkarahalla. Myöskin kiinteistöihin sijoittaminen vaatii kassapuskuria yllättävien menojen varalta, joka ei välttämättä ole mutta helpottaa toimintaa huomattavasti. (Kallunki ym. 2011,116)

2.5 Välilliset sijoitukset

Välillisiä sijoituskohteita ovat käytännössä erilaiset pankkien tarjoamat rahastot. Rahastojen avulla on helppo aloittaa sijoitustoiminta ja saada käsitystä mitä käytännössä mahdollisuus vaurastumiseen on tai mitä sana riski oikeasti tarkoittaa varallisuuden mahdollisuudesta laskea sijoituksen teon jälkeen. Sana välillinen kertoo, että tapauksessa sijoittajatta ostaa tietyllä rahasummalla osuuden rahastosta, joka puolestaan kartuttamallaan pääomalla ostaa osakkeita, sijoittaa erilaisiin korkoihin, raaka-aineisiin tai jopa kiinteistöihin. Rahastoista on myös olemassa erilaisia yhdistelmiä, jolloin hajautusta syntyy kuin itsestään. Tämän takia tuotot vaihtelevat rahastoissa huomattavasti ja kuten olettaa saattaa valmiissa tuotteissa tuotot jäävät suorista sijoituksista huonommaksi rahastojen erilaisten

kulujen ja säilytyspalkkioiden takia ollen tavallisesti noin 1-3% pienempiä kuin suorissa sijoituksissa.

Likviditeetiltään rahastot ovat esimerkiksi kiinteistöjä huomattavasti parempia mutta jäävät osakkeiden taakse koska osuutta rahastosta ei pysty myymään samalta istumalta vaan varoja voi joutua odottamaan muutaman päivän ylimääräistä verrattuna osakkeisiin. (Kallunki ym. 2011,132)

2.6 Allokaatiopäätös

Sijoitetun kokonaisvarallisuuden jakaminen eri sijoituksiin on tärkeää ja huomattava että itse omistamalla osakkeita ja samalla rahastoa, joka sijoittaa samaan pörssiin varoja yleisindeksin laskiessa molempien sijoitusväylien tuotto todennäköisesti laskee. Sama koskee rahastoja, jotka sijoittavat kiinteistöihin ja omistamalla suoraan kiinteistöjä. Riski tunnetaan nimellä epäsystemaattinen riski, joka johtuu yksittäisen yrityksen tuottoon liittyvästä riskistä. Markkinariski tunnetaan myös nimellä systemaattinen riski ja vaikuttaa kaikkien osakkeiden arvostukseen samalla tavalla. (Kallunki ym. 2011, 68)

Kyseiset riskit on mahdollista, jos ei kokonaan poistaa niin vähentää allokaatiopäätöksen avulla, jolloin sijoitetaan osa varallisuudesta juuri osakkeisiin, osa velkakirjoihin tai rahamarkkinoille ja osa laitetaan kiinteistöihin, jolloin sijoituksia saadaan hajautettua eri omaisuuslajeihin ja pidettyä riskit paremmin kurissa ja jaettuna. (Kallunki ym. 2011, 300)

Taulukko 1. Yhtiökohtainen ja markkinariski

Ostettujen yhtiöiden lukumäärä	Yhtiökohtainen riski	Markkinariski
1	51%	49 %
3	35 %	65 %
5	28 %	72 %
10	17 %	83 %
20	12 %	88 %

Taulukko 1:ssä Seppo Saario on esittä Richard Crowellin tutkimuksen tuloksia hajautuksen merkityksestä yksittäisen pörssiosakkeiden kohdalla sekä kuinka yhtiökohtaista riskiä voi jakaa lisäämällä sijoitettujen yhtiöiden määrää. Lisäämällä siis sijoitettavien yhtiöiden määrää kolmeen saa yhtiökohtaisen riskin tiputettua 35%, joka puolestaan lisää siten markkinariskin määrää yli 65% sijoituksessa. Sijoituksen lisäämisen jopa 20 eri yritykseen

tiputtaa yhtiökohtaisen riskin 12% mutta tekee markkinariskistä jo 88 %:n pedin. Näin ollen ajoituksen merkitystä ei voi pörssissä väheksyä, joka koskee myös kiinteistöjä, sillä tuskin kukaan haluaisin ostamastaan kiinteistöistä maksaa ylihintaa ja todeta kahden vuoden jälkeen arvosta hävinneen 20 % tai jopa enemmän? (Saario 2000,49)

Mutta riskiä ei siis loputtomasti pysty jakamaan pois lisäämällä vaikkapa rahastoa, vaikka valitsisi indeksityyppisen rahaston, joka lisää markkinariskiä entisestään sillä markkinat voivat muuttua nopealla syklillä. Nousu suhdanteessa pörssi indeksien noustessa tämä ei ole ongelma mutta markkinoiden eläessä tilannetta olisi varmasti toivonut muuttaneensa ajoissa. Markkinariskiä voi jakaa sijoittamalla eri maiden ja mantereiden pörssiin mutta tämä vaatii enemmän paneutumista asiaan sekä ei suojaa täysin globaaleilta talouden suunnan muutoksilta.

Allokaation pitäminen suunnittelemanaan ei aina onnistu sillä markkinoiden eläessä voi eri instrumenttien painoarvo nousta salkussa isommaksi ja näin ollen kasvaa omaan sijoituskuvaan turhan suureksi. Jolloin edessä on miettiä, pitäisikö kyseisen sijoituksen painoa laskea myymällä tai korottaa jonkun muun instrumentin osuutta salkussa esimerkiksi ostamalla jotain muuta sijoitusta lisää. Näin ostamalla toimien saa sijoituksilleen ajallista hajautusta, sillä eri aikaan hankkimalla sijoituksia ei aina saa ostettua kaikkein halvimmalla tai kalliimmalla mutta sijoituksiin saa ajallista hajautusta mukaan

2.7 Sijoituksesta saatavien tulojen ennakointi

Sijoituksissa rahamarkkinoilla korkojen maksu on talletuksissa ja joukkovelkakirjalainoissa ennalta sovittuja, joita sijoittajat siis arvostavat helppouden ja vakauden vuoksi. Samoin osakkeissa niissä yhtiöissä, jotka osinkoja maksavat niin sanottu täsmäyspäivä, jolloin on oltava kyseisen arvopaperin omistaja, ilmoitetaan etukäteen. Täsmäyspäivä ei tosin ole maksupäivä vaan tästä muutamana päivän eteenpäin, jotta varmasti rekistereissä on ajankohtaista tietoa oikeista omistajista. Tosin yhtiö ei ole velvoitettu maksamaan osinkoa ja tilanne voi elää, jolloin osinkotuloa ei välttämättä ole tulossa seuraavina vuosina vaan ai-noaksi tuloksi voi muuttua arvonnousu, jota ei saa realisoitua kuin osakkeen myymällä.

Kiinteistöjen omistuksessa pääsääntöisenä tulojen lähteenä on vuokratulo, jonka vuokraaja maksaa oikeudesta käyttää kiinteistöä. Kiinteistön ollessa vuokrattuna ja vuokralaisen maksaessa vuokra sovitusti on tulon määrä ja aika etukäteen tiedossa. Muihin sijoituksiin verrattuna kiinteistöissä tulo on kuukausittaista, joka tosin peilaa samalla siihen, että kiinteistöissä kulut ja menot esimerkiksi osakehuoneistoissa ovat kuukausittaisia. Summat ovat myös suurempia ja vaikka sijoituksessa ei välttämättä prosentuaalisesti aina

pääse suuriin lukuihin on 4-5 %:n tuotto kuukausittaista, joita harvoissa muissa sijoituskohteissa on. Näitä hyödyntävät niin sanotut kiinteistörahastot REIT (Real Estate investment trust) jotka maksavat useampana kertana vuodessa osinkoa sen takia että ovat vapautettuja yhtiöverosta mutta veloitettu maksamaan säännöllistä osinkoa, josta vero peritään. (Erola 2009,152)

Muistettava että osittain velkarahalla toimiessa, joka on tavallista kiinteistöjen kanssa tuloa ei saa kokonaan itselleen vaan veloitteiden jälkeen suuri osuus menee otetun velan lyhentämiseen. Samalla huomioitavaa pitkällä tähtäimellä saatava vakuudellinen hyöty, osakkeitakin pankit huolivat pantiksi mutta kiinteistöjä voi käyttää apuna hankittaessa lainaa sillä pankit haluavat myöntämilleen lainoille vakuuksia, joiden markkina-arvosta noin 70% hyväksytään pantiksi tai vakuudeksi.

2.8 Tuotto-odotus

Toteutetun sijoituksen jälkeen on hyvä seurata omaa sijoittamisen toteutumista, onko sijoituksissa päästy omaan haarukoituun tuotto-odotukseen. Mahdollisuuksien mukaan tuottoja voi mitata eri tavoin mutta rahamarkkinoille sijoitetussa pääomissa tuotto pysyy ennalta määrätynä, jolloin oletettu tuotto prosentti on ollut ennakkoon tiedossa.

Osakkeissa ja samoin rahastoissa, jotka sijoittava osakkeisiin arvon määrittäminen voi vaihtua nopeasti sillä pörssissä volatilitteetti eli tuoton keskihajonta ja hintojen vaihtelu on huomattavasti suurempaa kuin muissa sijoitusmuodoissa. Näin ollen seuranta kannattaa pitää pidempiaikaisena, sillä lyhyellä aikajaksolla hinnanmuutokset voivat olla suuriakin ja liian hätäisesti reagoidessa voi sijoituksen realisointi tapahtua huonoon aikaan. Näin sijoitusmuotoja miettiessä on hyvä pitää varojaan laajalla rintamalla ja pitää hajautus mielessä eri omaisuuslajeja mahdollisuuksien mukaan omistuksessaan.

3 Asunnon vuokraaminen

Asuntovuokrauksessa yleisesti vuokrataan huoneistoja asuinkäyttöön ja erityisen haluttuja ovat kaupunkien keskustat, joissa kohteen kunto ei aina ole tärkein vaan sijainti (Orava & Turunen 2016, 95). Asia muuttuu luonnollisesti muutaman kilometrin päästä keskustasta ja huonolla kunnolla olevissa kohteissa asunnon varustelu ja kunto alkavat herättämään jo kysymyksiä ja voivat vaikeuttaa vuokralaisen saamista.

Tietenkin vuokrattavan asunnon on oltava yleisilmeeltään siisti mutta esimerkiksi muovipinnoitus kylpyhuoneessa ei suoraan tarkoita vuokrauskelvottomuutta, vaikka ei itsessään ole yhtä hieno pintana kuin kaakeli. Kuitenkin asiassa on monia puolia, ja kuitenkin tarkoituksena on tehdä tuottavaa sijoitus toimintaa, joten kyseeseen tulevat asunnon hinnoittelu, joka puolestaan vaikuttaa vaadittavaan pääomaan asunnon hankkimiseksi. Vuokraa tietenkin keskustoissa saa, ja pitääkin pyytää enemmän, kuitenkin muistettava, että kymmenien tuhansien ero ostohinnassa on pitkä summa perittäväksi vuokrassa muutamalla sadan euron tai kymmenysten erolla vuokrasummassa.

Erittäin haluttuja ja helpolla alkuun pääseminen on tietysti kasvukeskuksissa sekä tietenkin paljon opiskelijoita olevilla paikkakunnilla, jossa sijaitsee esimerkiksi Yliopisto tai isompi ammattikorkeakoulu. Tällöin potentiaalisia vuokralaisia on hyvin saatavilla ja tiettyinä hetkinä loppukesästä vuokra-asunnoista on jopa pulaa. Opiskelijoita puoltaa myös valtion myöntämä opintotuki tai mahdollisuutena haettava opintolaina, joka takaa vuokramaksun (Orava & Turunen, 2016 189).

3.1 Asuntovuokrauksen kulut

Jokainen vuokralla asunut on varmasti miettinyt mihin nykyisin helposti yli kuudensadan euron vuokra kuluu. Pääsääntöisesti jokainen vuokranantaja osaa tähän antaa vastauksen, sillä itse taloyhtiö perii talon ylläpitämiseen kuluvan maksun mikä kulkee nimellä hoitovastike, joka oli vuonna 2016 keskimäärin 5,13€ huoneistoneliöltä. (Tilastokeskus 2017) Näin ollen 31,5 M2 yksiössä pelkästään hoitovastike tekee 161,59€ kuukaudessa.

Hoitovastike on siis summa, jolla katetaan huoltoyhtiöt ja niiden suorittamat korjaukset ja siivoukset, lämmityskustannukset, jätemaksut eli siis taloyhtiön ylläpitoon kuuluvia kuluja.

Kuitenkin jos asunnoissa on suoritettu isompia korjauksia, esimerkiksi vesiputkistojen uusimisia kerätään vielä erikseen rahoitusvastiketta ja tarkoituksena on siis tällä kattaa taloyhtiön ottamaa remonttilainaa pois, joka on myöskin asunneliö perusteinen. Hyvin hoide- tussa taloyhtiössä rahoitusvastiketta aletaan keräämään jo ennen remonttia, jottei lainan- maksun alkaessa tarvitse alkaa maksaa rajusti kohonneita rahoitusvastikemaksuja.

Remonttien tarkoituksena on siis parantaa asunnonkuntoa ja pidentää käyttöikää ja näin ollen usein vuokraan maksua voi korottaa kohonneena asunnon ilmeenä ja toimivuutena. Kuitenkin muistettava, että vanhoilla menetelmillä suoritetuissa isoissa saneerauksissa huoneisto voi olla jopa puoli vuotta asuinkelvoton esimerkiksi täysissä linjasaneerauk- sissa, jossa suoritetaan vesiputkien vaihto ja uusien sähköjohtojen veto, tällöin vuokran- antaja joutuu etsimään väliaikaisen majoituksen vuokralaiselleen ja huolehtimaan itse nor- maaleista asuntoon kohdistuvista kuluista. (Taloustaito 2012)

Rahoitusvastiketta voi myös kertyä maksettavaksi parvekeremontista, vaikka omassa omistuksessa olevassa osakkeessa ei parveketta ole sillä taloyhtiön remonteissa osak- kaat ovat velvollisia osallistumaan kuluihin (Kodit.io 2018) Onkin siis tärkeää tutustua isännöitsijä todistukseen, joka on tarkoin säädetty Valtioneuvoston asetuksen 12.5.2010/365 mukaan ja tarkastaa mitä taloyhtiössä on korjattu sekä tarkistaa onko jo tu- levia remonteja mahdollisesti suunniteltu.

Hyvin hoidetuissa taloyhtiöissä on PTS suunnitelma käytössä eli pitkänajan suunnitelmat, johon voidaan merkitä yleisesti noin 5 vuoden aikajänteellä suunniteltuja tai yhtiökokouk- sessa mahdollisesti hahmoteltuja remonteja. Todistuksesta ilmenee esimerkiksi, jos asunto-osakeyhtiön julkisivuille on tehty tutkimuksia ja milloin ja minkälaisia tuloksia tutki- muksista on saatu ja johtivatko nämä mahdollisesti jatkotoimen piteisiin. Isännöitsijätodis- tuksessa on myös merkittynä tärkeitä tietoja yhtiöjärjestyksestä, tontinomistuksesta ja ton- tin ollessa vuokralla paljonko tontinvuokra on yhtiövastikkeessa sekä mahdollisten tule- vien korotusaikataulutus ja koska mahdollinen tontin vuokrasopimus umpeutuu.

3.1.1 Asuntovuokrauksen rahoitus

Suurimmaksi syyksi asuntovuokrauksen kiinnostavuuteen on tehnyt alhainen ja finanssi- kriisin jälkeen pitkään pysynyt korkotaso mahdollistaen edullisen rahan saannin sekä al- haisen korkotason pankkitalletuksille. Pääsääntöisesti otettava asunto kelpuutetaan noin 70-75% arvostaan takaukseksi, jonka pankki puolestaan haluaa omalle sijoitukselleen, jol- loin lopulle osuudelle, on joko laitettava omaa rahaa tai kiinnitettävä oma asunto, jos va- kuutta on vapaana sijoitusasunnolle jäävä osuus. (Orava & Turunen, 2016 52-53)

Korkotasojen on muistettava olevan ennätysellisen alhaalla ja tätä kirjoittaessa 12kk euribor on -0,191% (Suomen pankki a.) joka on huomioitava siinä, kun pankkien marginaaleja kilpailutetaan, tulee pankin marginaalin päälle vielä yleisesti käytettynä Euriborkorko. Euriborkorko on siis korko, jolla Euroopan isoimmista pankeista, parhaiksi luokitellut antavat toisilleen lainoja. Suomesta listauksessa on mukana Nordea, ja aikajakso jolla korkoa vertaillaan, on 1 viikosta aina 12 kuukauteen asti mutta kuluttaja lainoissa on yleisesti käytössä 3kk, 6kk ja 12kk euribor viitteenä. (Suomen pankki b.)

Eli tällä hetkellä pankin marginaali on ainoa korko, jota lainanpääomasta joutuu maksamaan eli keskimäärin uusissa lainoissa noin 0,80-1,30 % (Taloussanomat a) joka siis uusille lainanottajille voi tulla yllätyksenä, että Euriborkokojen noustessa korkokulut nousevat oikeasti hyvinkin nopeasti lisäten pääoman lyhennysmäärää, ellei korkojen nousulta ole erikseen suojautunut.

Suomessa kotitalouksien lainat ovat 97% vaihtuvakorkoisia ja esimerkiksi Ranskassa ja Saksassa vastaava luku on vain 10% (Gerich 09.11.2017) Muistettava myös, että riippuen taloyhtiölle lyhennettävistä rahoituslainoista joita, on otettu isompia remontteja varten, menee myös samat Euribor kulut. Samoin uusissa taloyhtiöissä, jossa lyhennetään rakennusajan velkaa pois. Eli samalla korkojen nousulla voi olla vaikutusta kaikkiin velkoihin jotka asuntoon kohdistuvat ja näin kulurakenne voi kasvaa yllättävänkin paljon lyhyessä ajassa. Unohtamatta asiaa omasta asunnostaan, jossa vuokranantaja asuu mahdollinen jäljellä oleva velkaosuus voi yllättäen maksuajaltaan pidentyä riippuen otetun lainan tyylistä sekä omasta taloudellisesta tilanteesta riippuen.

3.1.2 Verotus

Asuntovuokraus on pääomaverolain mukaista tuloa, josta peritään tulojen mukaan 30 000€:n asti 30 % ja yli 30 000€:ssa prosentti nousee 34% (Verohallinto 2018) Vero peritään siis maksetusta vuokran summasta, josta on vähennetty sijoitusasunnon lainakulut sekä vastikekulut. Kuitenkin verotuksessa tärkein eli vähennykset ovat mahdollisia, joita voi tehdä osakehuoneistoon kohdistuvasta sijoituslainan koroista, yhtiövastikkeesta, tehdystä remonteista niin kerta kuin tasapoistoina isommissa erissä 10 vuoden ajan, uuden vuokralaisen etsimisen kohdistuneista kuluista, johon kuuluvat myös asunnolle kulkemisen matkakulut tai vaihtoehtoisesti käytetyn välittäjän kulut.

Huomioitavaa että mahdollisen rahoitusvastikkeen saa vähentää henkilökohtaisessa verotuksessaan vain, jos asunto-osakeyhtiö tulouttaa kirjanpidossaan kerätyn vastikkeen samoin, jos rahoitusvastikkeen maksaa kertasuoritteisena pois verotukseen tämä ei kelpaa

vähennyksenä. Myöskin muun kuin ensiasunnon ostaja voi vähentää pääomatuloistaan osakekiinteistöissä 2%:n varainsiirtoveron (Verohallinto 2018)

3.1.3 Asuntovuokrauslaki

Asuinhuoneenvuokralaki eli AHVL on säädetty molempien osapuolen eli vuokralaisen ja vuokranantajan oikeusturvan takaamiseksi. Laissa säädetään muun muassa esimerkiksi vakuus vuokrasta, joka saa olla maksimissaan 3 kk vastaavaa määrää varsinaisesta vuokrasta. Myös asuinhuoneiston luovutuksesta eteenpäin on säädetty valmiiksi, jolloin esimerkiksi asunnon alivuokraaminen ns. eteenpäin on sallittu, kun toiminnasta ei aiheudu haittaa asuinhuoneistolle sekä kyseessä ei ole pinta-alasta yli 50% huoneiston koko alasta. Muistettava ellei vuokralainen ja vuokranantaja ole muuta sopineet on vastuu velvoitteista ja maksuista edelleen alkuperäisellä vuokralaisella.

Vuokranantajan kannalta tärkeimpiä piirteitä ovat pykälät, jossa säädetään, milloin vuokranantajalla on oikeus käydä huoneistossa sekä sopimuksen irtisanomisajat, jotka ovat paljon pidemmät vuokranantajan osalta. Vaikka ns. suullinen sopimus on pätevä vuokrasopimuksena AHVL:ssä on säädetty, että irtisanomisilmoitus on aina toimitettava kirjallisena sekä niin että vuokralainen allekirjoittaa saamansa ilmoituksen, jolloin irtisanomisajan laskeminen alkaa kyseisestä hetkestä. (Vuokrakas)

3.2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö tunnetaan myös nimellä taloyhtiö, jonka omistavat kyseisen yhtiön osakkeita hallinnoivat osakkaat. Kyseiset osakkeet voivat olla asunto-osakkeita tai osakeyhtiönä, jotka oikeuttavat hallinnoimaan osakkeeseen kuuluvia kiinteistönsia. Kiinteistönsiin voi kuulua asuntojen lisäksi liikehuoneistoja, varastoja ja autotalleja (Kiinteistölehti 2017)

Asunto-osakeyhtiö hallinnoi siis kiinteistöä ja siihen kuuluvia toimintoja, jossa huolehditaan talon kunnossapidosta aina kerrostalon ollessa kyseessä rappukäytävien siivouksesta vastuun ulottuen. aina jokaisen asunnon kylpyhuoneeseen kosteuseristykseen asti. Päättäntä valta yhtiössä on kyseisen yhtiön osakkeita hallinnoivilla tahoilla, ja asunto-osakeyhtiö osakkaineen kokoontuu vähintään kerran vuodessa yhtiökokoukseen, jossa valitaan osakkaista taloyhtiön hallitus. Asunto-osakeyhtiön hallitus on usein 3-4 hengen kokoinen, johon äänestetään osakkaista jäsenet.

Hallituksen tehtävänä on huolehtia asumisviihtyvyydestä sekä osakkaiden omaisuuden arvosta. Myöskin riittävän tiedon jakaminen mahdollisista muutoksista yhtiön mahdollisista

muutoksista käytettävistä ostopalveluista vaikkapa kiinteistöhuoltoyhtiössä kuuluu hallituksen tehtäviin. Suurimpana ja tärkeimpänä tehtävänä on toimia yhteistyössä Isännöitsijän kanssa, jonka kanssa huolehditaan suunnitelmallisuudesta taloyhtiön toiminnassa ja ennen kaikkea taloudellisuudessa. (Isännöintiliitto 2017)

Isännöitsijä on ulkopuolinen taho, jonka palveluita ostetaan isännöitsijä yritykseltä. Isännöitsijä yritys hoitaa asukaskirjaukset asukkaan muuttaessa asuntoon ja muuttaessa asunnosta pois, joiden avulla tiedetään pelastustehtävissä asunnoissa olijat sekä saadaan veloittettua esimerkiksi vesimaksut oikein, jos ovat henkilömäärällä perittäviä. Yritys myös hoitaa vastikkeiden maksun seurannan sekä muunkin talousliikenteen seurannan ja maksaa taloyhtiön laskut.

3.3 Vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen laatiminen lakien ja hyvän vuokratavan mukaan on tärkeää niin vuokranantajan kuin vuokralaisenkin kannalta. (Suomen vuokranantajat 2018) Valmiita ja helppoja pohjia löytää Internetistä helposti mutta tärkeää on sopia asioita yksityiskohtaisesti ja kirjata asiat ylös, joista on sovittu. Vuokrasopimus on sitova myös suullisesti mutta helpoin tapa molempien osapuolten kannalta on tehdä aina kirjallinen sopimus epäselvyyksien välttämiseksi. (Orava & Turunen, 2016, 214)

Suoranaista lakia vuokrasopimuksesta ei ole mutta on muistettava sovittaessa, onko sopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva, sillä hyvään vuokratapaan ei kuulu ajoittaa ensin määräaikainen sopimus ja jatkaa sitä kuluneen ajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Sopimuksessa on paljon muutoin tulkinnanvaraa liittyen esimerkiksi irtisanomisaikaan ja näin ollen mahdollisessa riitatilanteessa sopimusta tulkitaan laatijansa eli vuokranantajan vahingoksi eli sopimus on silloin toistaiseksi voimassa oleva. Kuitenkin sopimus voi olla laadittu niin että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on vuoden kulluttua vuokrasuhteen alusta. (Timonen 17.12.2015)

Tärkeimpiä on tietysti kirjata henkilöt, jotka sopimuksen tekevät ja tietenkin vuokrattavana oleva kohde. Oleellisia on myös kirjata minä päivänä vuokra-aika alkaa sekä onko sopimus voimassa toistaiseksi vai määräaikaisesti. Sopimuksesta on ilmentävä vuokran suuruus sekä muut kulut, joihin kuuluvat vesimaksu, sähkö, mahdolliset autopaikan kulut tai taloyhtiön saunan käytöstä perittävät maksut, jotka tulevat vuokran lisäksi vuokralaisen maksettavaksi.

Tärkeää on myös kirjata vakuus, joka mahdollisessa vuokran maksun myöhästymisessä on vuokranantajalla takuuna saatavistaan sekä vuokrasuhteen päättymiseen asti jolloin suoritetaan lopputarkastus ja jos kaikki on mennyt niin kuin sovittu palauttaa vuokranantaja vakuuden kokonaisuudessaan takaisin vuokralaiselle. Sopimusta laadittaessa on huomioitava ero sanoissa vakuus ja vuokravakuus. Vuokravakuus kirjatessa kyseinen maksettava takuu kohdistuu vain vuokranmaksuun eli kyseinen summa ei kata vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja muutoin. Kirjatessa vakuus takuumaksu kohdistuu sekä vuokranmaksun mahdolliseen laiminlyöntiin sekä muutoin käyttää asunnon kohdistuvien vahinkojen korjaamiseen. Vakuus on maksimissaan 3 kuukauden verran vuokrasta mutta yleisesti käytössä on 1-2 kuukauden vakuus. (laki24 2018)

Maksupäivä sekä tilinumero johon vuokranmaksu osoitetaan, on hyvä olla kirjattuna sopimuksella sekä tyypillisten muiden maksujen suuruudet vaikkapa parkkipaikkamaksujen tai vesimaksun suuruus joista kertyvä summa tulee varsinaisen vuokran päälle.

Vuokrankorotus on syytä merkitä selkeästi ja perusteet korotuksille, yleisesti käytetään niin sanottua indeksikorotusta, jolloin verrataan vuokraa yleiseen elinkustannusindeksiin. Kuitenkin 2000-luvulla taloyhtiöiden hoitokulut ovat kasvaneet huomattavasti eli noin 3,5 % vuositasolla ja itse elinkustannusindeksi noin 1,3 %, jolloin kulut olisivat kasvaneet enemmän kuin vuokra olisi korotettu.

Vastikkeet nousevat pääsääntöisesti joka vuosi mutta taloudessa inflaatio voi vaihdella lähellä nolaa eli elinkustannusindeksi ei nouse riittävästi kattaakseen nousevien vastikkeiden aiheuttamia kuluja. Tällöin voidaan korotus sitoa kiinteästi vähintään 2%:n ja elinkustannusindeksin vaihtelut tasaantuvat pitkällä aikavälillä. (Orava, Turunen 2016, 216) Muistettava myös, ettei vuokrankorotusta tarvitse suorittaa välttämättä vuosittain mutta kuitenkin perusteet on kirjattava sopimukseen. On muistettava, että perusteltu vuokran korotus on ilmoitettava kuukautta ennen sen voimaan tuloa.

Muita yleisiin ehtoihin kuuluvia on tupakoinnin kieltäminen tai salliminen sekä tietenkin ovatko lemmikit asunnossa sallittuja. Syytä on myös kirjata luovutettujen avainten määrä sekä, mahdollinen sopimussakko jos kaikkia luovutettuja avaimia ei löydy sillä osakkeenomistaja on loppupeleissä vastuussa asunnon avaimista.

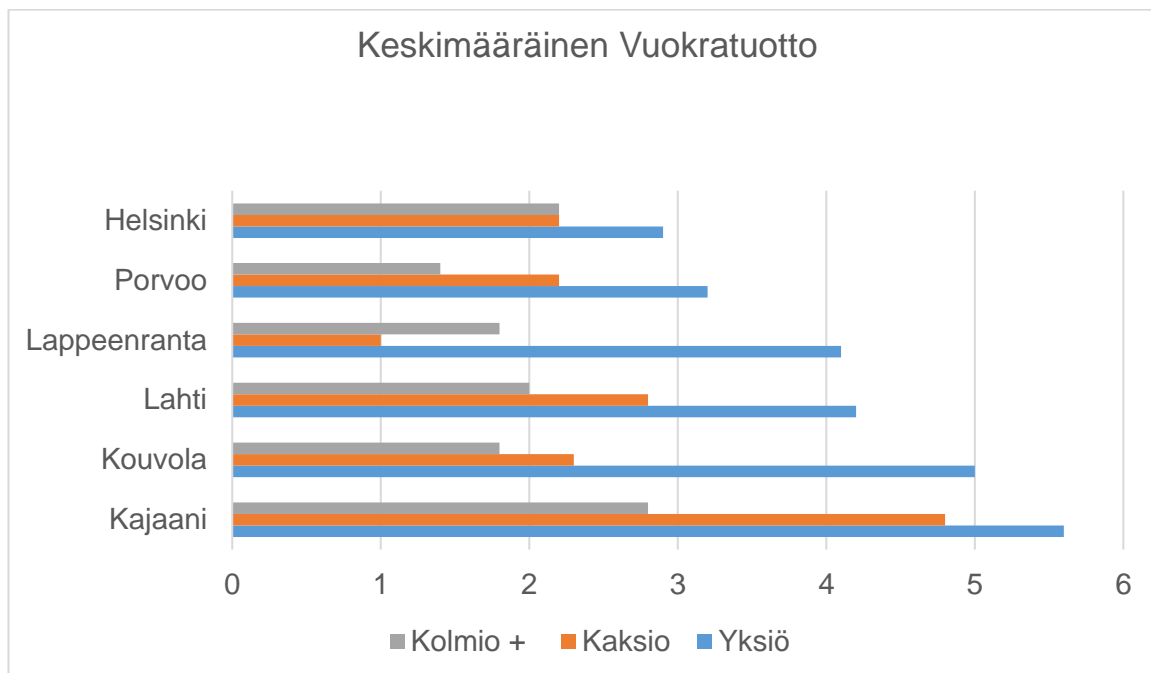
3.4 Vuokralaisen etsiminen

Vuokraamiseen on mahdollisuuksia kiinteistövälittäjää tai aivan vuokrauksen keskittyneitä toimistoja. Kuitenkin nykyään on suhteellisen helppo itsekin toimia asian suhteen perinteisillä lehti-ilmoituksilla, joka on kuitenkin jäämässä hieman historiaan. Vahvana käytäntönä on tori.fi ja hiljalleen myös Facebookin paikkakunta kohtaisissa ryhmissä tapahtuva ilmoittelu on erittäin hyvä tapa ilmoittaa asuntoaan. Ilmoitukseen saa helposti laitettua useamman kuvan sekä tekstin laitettua useamman virkkeen ilman tarkkaan määrättyä rivimäärää.

Potentiaalisista vuokralaisista jos ottavat suoraan yhteyttä sosiaalisessa mediassa saa vaivihkaa ihmisestä myös pikakatsauksen profiilista minkälaisesta ihmisestä on kyse. Kuitenkin muistettava, että anonyymiteetti itse vuokranantajalla katoaa ja samoin potentiaaliset vuokralaiset näkevät millainen itse vuokranantajakin on. Kuitenkin perinteinen kasvokkain tapaaminen ja puhelimitse tapahtuva arviointi on tärkeää mutta teknologian kehitys on tuonut tähänkin asiaan paljon helpotuksia, esimerkiksi luottotietojen tarkistus potentiaaliselta vuokralaiselta onnistuu älypuhelimien avulla muutamassa minuutissa, josta selviää vuokralaisen maksukäyttäytyminen. Korvaamattomia ovat tietenkin suosittelijat tulevan vuokralaisen entisiltä vuokranantajilta tai mahdolliselta työnantajalta

4 Vuokratuotto lukuja

Taulukko 2. Keskimääräinen vuokratuotto %, (PTT Holappa 2017)



Kokonaistuotossa huomioidaan oletettu arvonnousu, josta sijoittaja tai asunnonomistaja ei pääse hyötymään kuin arvioidessaan asunnon arvoa kiinteistövälittäjällä myyntiä varten tai kiinnittäessä asuntoa vakuutena pankille riippuen siis sijoitustavastaan. Joka päiväistä ja kuukausittaiseen kassavirtaan puolestaan vaikuttaa vuokratuotto, jonka tulokseen päästään laskemalla sidotulle pääomalle sen tämän hetkinen arvo.

Oheisessa taulukko 2:ssä on kuvattu bruttovuokratuottoa keskimäärin kyseisillä paikkakunnilla vanhoissa kerrostaloasunnoissa ennen verojen maksua eikä prosentteissa ole huomioitu pääoman lyhennyksiä sillä pääomien hankkiminen on jokaisella asunnon omistajalla yksilöllistä, kuitenkin rahoitus yleensä haettuna pankista, sillä harvalla on varaa ostaa suoraan asuntoa käteisellä.

Kuitenkin tilastoissa on huomioitu remonttivara alueellisesti vaihtuen kustannusten mukaan ja kustannukset taloyhtiön hoidossa Pääkaupunkiseudulla ovat huomattavasti enemmän kuin Kajaanissa. Kaavoita voi hyödyntää silti havainnoimaan niin, että asunnon kasvua isommassa asunnossa suhteellinen tuotto pääomalle on jokaisella paikkakunnalla huomattavasti pienempi kuin yhdessäkään yksiössä. Kaaviosta myös hyvin huomaa kuinka nopeasti suhteessa tuotto kasvaa enemmän riskiä sisältävillä paikkakunnilla, joissa

asunnon hinnat ovat matalia mutta vuokra suhteessa hintaan ei laske niin paljoa. Kajaa-
nissa kerrostaloasunnon neliöhinta oli keskimäärin 1363€/m² vuonna 2016 ja Helsingissä
4166€ (PTT Holappa 2017).

Koska vastikkeet ovat neliö hintaan perustavia on kuukaudessa huomattava ero kuluissa
siinä, paljonko asunnossa on neliöitä. Perinteisessä vanhassa yksiössä voi olla neliöitä
noin 34m² ja kolmiossa 79m². Vastike on keskimääri noin 5,13€/m². Näin ollen yksiössä
vastike tekee 174,42€ kuukaudessa ja kolmiossa sama vastike tekee 405,27€. (Tilasto-
keskus 2017)

Kuitenkaan vuokra summa ei kasva suhteessa sillä yksiöissä Etelä-Suomessa 19,07€ m²
ja kolmiossa vuokrat Etelä-Suomessa ovat 12,88€/m² (Tilastokeskus 2016). Näin ollen
keskimäärin vuokraa peritään yksiössä oletuksella 34m² noin 648€ ja kolmiosta noin
1017€. Joten pelkästään vastikkeen jälkeen jää erona keskiverto yksiössä vastikkeen jäl-
keen noin 473,58€ ja isommassa kolmiossa noin 611,73€. Vaikka neliöt ovat huomatta-
vasti edullisempia isommassa asunnossa on keskimääräinen neliöhinta ollut vuonna 2016
yksiöissä 2314€ ja kolmioissa 1967€ jää näin keskiverto yksiön hankintahinnaksi noin
78 676€ ja kolmiossa noin 155 393€. Joten kuukausittainen ero kun vuokrasta vähennetyt
vastikkeen jälkeen jää keskimäärin 138€ enemmän ei vuokratuotto voi olla kolmiolle
enempää sillä hankintahinnan eroa 76 717€ ei saa halvemmalla neliöhinnalla kuitattua ja
lähentelee jo kahden yksiön hankkimista.

Suuremmassa neliöhinnassa myös isojen remonttien aiheuttama lisäkulu tuntuu huomattavasti
enemmän sillä esimerkiksi pelkästään julkisivun remontoinnista kertyvä kulu
200€/m²(Orava, Turunen 2016,116) tekee yksiössä 6800€ per neliö ja kolmiossa neliöpe-
rusteisena 15 800€ jolloin vastikkeen tuoma ero kasvaa huomattavasti jälleen yksiötä suo-
sivaksi. On syytä muistaa, että julkisivuremontti ei ole kuluiltaa taloyhtiön osakkaalle pa-
himmasta päästä eikä asuntoa tarvitse kyseisen remontin takia pitää tyhjänä vaan vuok-
ranalennuskin riittää.

Täydellisessä linjasaneerauksessa hinta per neliö voi kohota kyseiselle kohteelle jo 550€
m² jolloin tekee jopa 43 450€ pelkästään rahoitusvastiketta ja asunto on putkien vaihdon
ajan asuinkelvoton jolloin vuokratulot ehtyvät ja vuokralaiselle on etsittävä toinen kohde
siksi ajaksi asutavaksi. Myös tyhjät kuukaudet tuntuvat enemmän sillä vastike on makset-
tava aina vaikka pankin kanssa voi yleisesti sopia lyhennys vapaista.

Kuitenkin riskiä hakemalla ja lisätoita tekemällä voi kolmiota vuokrata kimppa-asunnoksi ja
näin hakea parempaa tuottoa kohteelleen. Kuitenkin useampaa vuokralaista hakiessa, on

vielä asukkaiden sopeuduttava keskenään ja vuokranmaksajiakin on silloin useampia, joka teettää lisätyötä. Tässä tilanteessa on myös huomioitava, kuinka vuokraperuste tehdään, jos asunnossa on kolme asukasta, joista yhdellä on käytössä olohuone ja kahdella muulla vuokralaisella pienemmät huoneet. Opiskelijoille tämä voi sopia, sillä opiskelu tapahtuu usein muualla kuin kotikunnassa ja näin ollen aikaa vietetään esimerkiksi kotipaikkakunnallaan, jolloin irtiotto arjesta on mahdollista.

Yksistään vesimaksun jakaminen voi teettää työtä, jos veden kulutus otetaan kulutuksen mukaan, jotta se saataisiin tasattua tasapuolisesti. Joka on tosin kyseessä vasta putkiremontin jälkeen vanhemmissa asunnoissa ajankohtainen, koska sitä ennen vesimaksu menee henkilömäärän mukaan, eikä asiassa ole silloin mitään epäselvyyttä aiheuttavaa. Kuitenkin tämän jälkeen syytä pohtia paljonko mahdollinen lisätyö ja riskit siitä, että vuokraaminen useammalle henkilölle onnistuu, on punnittava tarkkaan sillä asunnossa voi silti olla kaksi vuokralaista ja vuokratuotto pyörii negatiivisena, kun neliöistä ei saada hankittua täyttä vuokraa.

4.1 Sijainti

Edellä esitetyssä Taulukko 2:ssä kuvatuissa paikkakunnissa sijaitsee jokaisessa vähintään ammattikorkeakoulu, joka näin ollen pitää yllä pienempien asuntojen kysyntää. Kajaanissa suurta vuokratuottoa selittää eniten asuntojen edullinen hankintahinta 1077m2€ (Tilastokeskus 2016) jolloin itse vaadittava pääoma asunnolle on erittäin pieni suhteessa muihin verrokki paikkakuntiin. Kuitenkin varjopuolena on tyhjien kuukausien vaara, sillä muuttotappio kunnalla ei vuokralaisia ole tarjolla samassa suhteessa kuin esimerkiksi Etelä-Suomen kasvukeskuksissa, mutta vuokralla ollessaan asunto tarjoaa kelvollista tuottoa.

Kuitenkin Kajaanissa on erittäin isoa hajontaa neliöhinnnoissa postinumeroalueittain, keskustan alueella yksiöt ovat neliöhinnaltaan noin 2000€/m² kyseessä ollessa 90-luvun puolella tehdyt asunnot ja sivummalla lähennellen lähemmäs 1000€/m²:lle ja jopa alle tämän. Syytä muistaa riski premiossa myös asunnon mahdollista myyntiä ajatellen, vaikka asuntoposijoittaminen on pitkä jänteistä tekemistä niin mahdollisessa myyntitilanteessa myynti ei ole niin helppoa syrjemmällä sijainnilla, kun kyseessä ei suoranaisesti tällä hetkellä ole kasvukeskus ja lyhyellä tähtämellä tilanne ei ole todennäköisesti muuttumassa.

Asunnon sijainti voidaan jakaa karkeasti makro- ja mikrosijaintiin. Kuten olettaa saattaa on makro sijainnissa kyse itse kaupungin valitsemisesta ja helpoimpana kaupungistumisen myötä on valita kasvukeskuksissa sijaitsevia asuntoja (Palkèn 18.02.2018) Mikrosijainnilla

puolestaan viitataan kaupungin sisäistä sijaintia, joka on erittäin tärkeää asunnon valinnassa. Helpoin mikrosijainnin kannalta valita asunto paikkakunnalta, jonka tuntee entuudestaan. Kohteet, jotka sijaitsevat korkeakoulujen vierestä ovat ulkopaikkakuntalaiselle helppoja valintoja mutta kuitenkin hinta on myös, silloin korkeampi suuremman kysynnän takia sillä moni muukin etsii asuntoa vuokralle juuri campusten läheisyydestä ja näin jälleen hankintahinnan kasvaessa asunnolle voi vuokratuotto laskea yksistään sijainnista johtuvasta asunnon lisästä.

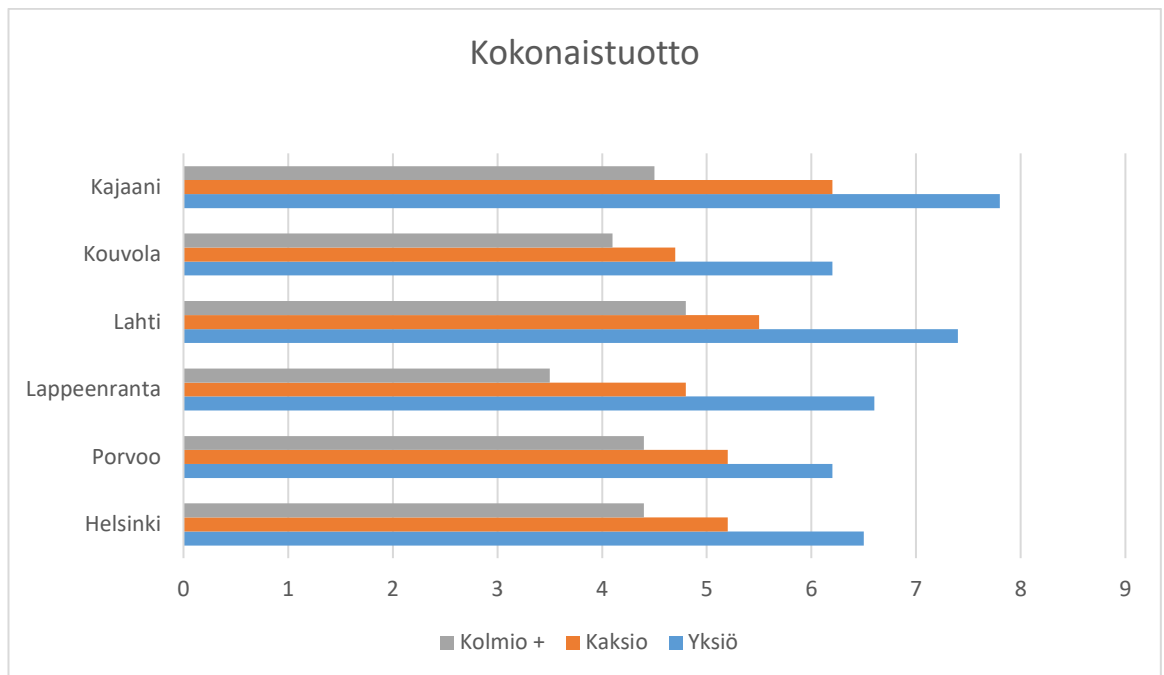
Kuitenkin asiaan voi paikallistuntemuksella käyttää hyödyksi ja hankkia asunnon muutama askeleen kauempaa campuksesta, jolloin myytävässä kohteessa ei välttämättä ole sama kaupunginosa, kuin koulukeskuksella mutta kuitenkin hyöty keskuksen sijainnista on käytettävissä. Myös tällöin muutaman kilometrin hyödyllä saattaa saada kaupat ja muut palvelut asunnon läheisyyteen ja jos asunto sijaitsee pääkulkuväylien läheisyydessä saattaa julkinen liikenne mennä suhteellisen läheltä asuntoa suoraan koulukeskukseen ja samalla myös kulku keskustaan päin on turvattu, jos asunto on sijainniltaan hieman pois keskustasta, jolla on asunnon hankintahintaa alentava vaikutus ja näin samalla vuokratuottoa nostattava tekijä.

Kuitenkin muistettava, että aivan pääkadun tai suuren liikennemäärän läheisyydessä yleistä hälinää on enemmän ja muutaman kadun verran pois päin tästä alue rauhoittuu huomattavasti ja samalla myös esimerkiksi autopaikkoja on enemmän tarjolla. Tästä esimerkkinä Espoosta Länsimetron valmistuminen, joka muutti monen liikkumista, kun bussivuoroja lakkautettiin metron avaamisen myötä ja osassa alueita linjat muutokset muokkasivat kulkua huomattavasti mikä näin ollen vähentää tiettyjen alueiden houkuttelevuutta.

Yleisesti kuitenkin bussiliikenteeseen tehdään harvemmin isompia muutoksia, mutta isomilla raideprojekteilla voi olla huomattaviakin sivuvaikutuksia, jotka osassa tapauksissa jäävät väliaikaisiksi mutta joissain tapauksissa muutokset voivat olla pysyvämpiäkin. (Palkèn 18.02.2018)

4.2 Kokonaistuotto

Taulukko 3. Keskimääräinen kokonaistuotto % (PTT Holappa 2017)



Kokonaistuottoa on siis kokonaistuotto pääomalle, jossa on siis huomioitu kyseisen alueen vuokratuotto sekä arvonnousu. Arvonnousu kompensoi heikommin vuokratuotolla mitattujen alueiden pärjäämistä ja samalla myös isompien neliöiden tuomia kuluja huomattavasti sillä alueella on kasvavaa kysyntää asunnoille ja näin hinta kehitys on nouseva sillä vuokra hinnat pysyvät suhteellisen vakaina mutta asuntojen hinnat elävät enemmän (PTT Holappa) Kuitenkin vuokraustoiminnassa tällä hetkellä talouskasvun seurauksena tuleva korkojen nousu syö äkkiä tuottoja jos sijoitus on ollut hyvin alkutekijöissään juurikin kasvukeskuksissa jossa neliöhinnat ovat huomattavan korkeita riippuen pankin kanssa tehdystä lainasopimuksesta.

Kokonaistuotolla mitattuna yksiöissä Helsinki kirii yli tavoitellun 6%:n mukaan tuottoja mitattaessa kuten Lahtikin. Muutoin yksiössä arvon muutos ei aiheuta suuria muutoista kokonaistuotollakaan mitattuna johtuen juurikin hankintahinnaltaan halvempien paikkakuntien korkean vuokratuoton takia. Kuitenkin Helsingissä rakentaminen on kiivasta, joka voi tarjonnan lisääntyessä heikentää vanhoissa asunnoissa hintojen nousua, sillä rakentamista on keskitetty enemmän pienempiin asuntoihin.

Kuitenkin uusien asuntojen hinnat ovat niin korkealla, että yksinasuva työssä käyvä ei välttämättä saa lainaa pankkien vaatiessa lisävakuuksia antaessaan lainankohteena olevalle asunnolle n. 70 %:n arvon ja lopulle 30 %:lle lisä vakuuksia, saman ongelman kuin

asuntosijoittaja kohtaa hakiessaan lainaa. Tästä johtuen vuokra-asunnoille riittää kysyntää yksinasuvien keskuudessa.

Isommissa kaksioissa ja kolmioissa asuntojen kokonaistuottoon laskettu vuokratuotto ja arvonnousu ei kyseisillä paikkakunnilla tee vanhemmassa asuntokannassa suurempaa loikkaa tuottavuuteen. Ainoastaan riskipitoisemmassa Kajaanissa tuotto yltää päälle 6 %:n ja muistettava että taulukon prosentiosuuksissa on huomioitu remonttivara, joka siis syö isommissa asunnoissa tuottoa nopealla tahdilla johtuen juurikin kasvavista neliöistä ja remonttiosummien nopeasta kertautumisesta verrattuna pieniin yksiöihin. Eli ilman oletettua ja tärkeänä asiaa pidettyä remonteihin varattua summaa, joka kuukausittaisesta kassavirrasta isompien asuntojen tuotto prosentit olisivat joitakin prosentteja enemmän eli pyrkimällä poimimaan suurimmat remontit kokoneet asunnot voi saada huomattavasti parempaa tuottoa kuin keskimäärin markkinoilla on tarjolla.

Kuitenkin jälleen remontoituissa asunnoissa hinta on korkeampi mutta kulut ovat paremmin ennakoitavissa, kun käytännössä asumista haittaavia remonteja ei ole alkuvuosina tiedossa ja näin tyhjiä kuukausia ei ole tiedossa kuin vuokralaisen puuttumisen takia. Kuitenkin, nämä asunnot ovat ihan omistaja-asujien mieleen ja tietenkin asuntosijoittajien, joten pyyntihinnat ovat keskimäärin yläkantissa ja ostajia riittää. Kuitenkin riskiä hakevalle voi ilmoitetun putkiremontti kohteen saada edullisempaan hintaan, ja teetetyn remontin jälkeen pistää asunnon vuokralle, joka kuitenkin vaatii omaa pääomaa enemmän onnistuakseen sillä remontti täytyy tavalla tai toisella saada maksettua.

5 Asuntosijoittamisen tuotto-odotus eri kohteissa

Tässä luvussa kartoitan kolmen eri paikkakunnan alueilla sijaitsevien asuntojen tarjoamia tuottoja vuokraustoiminnassa. Tärkeimpänä on tehdä vertailua siitä millaista tuottoa tarjoavat erikokoiset asunnot ja onko asuntojen koolla suurta merkitystä eri kaupunkien välillä ja onko yleinen käsitys yksiöiden parhaimmista tuotoista validi. Paikkakuntia, jotka otin vertailuun mukaan ovat Porvoo, Sipoo ja Lappeenranta.

Tutkimuksen rajaamisen ja toteuttamisen vuoksi tutkimukselle on rajattava perusjoukko, sillä muutoin ilman rajaamista tutkimukseen olisi otettava esimerkiksi kaikki Suomessa myynnissä olevat asunnot ja niiden potentiaalinen mahdollisuus sijoitusasunnoksi. Rajatusta perusjoukosta, jossa tässä toimivat potentiaaliset sijoitusannot kolmella eri kunta-alueella on valittuna edustavan otoksen kolmesta eri huoneisto koosta pienimmästä noin 30m² asunnosta aina 75m² asti niin että tutkimukseen rajatulla pääomavaateella olisi mahdollisuus hankkia ja saada asuntoon sijoituslaina niin että asunnosta olisi mahdollisuuksien mukaan saatavilla positiivista kassavirtaa verojen jälkeen. (Hirsjärvi ym. 2009. 180)

5.1 Kohteiden valinta

Porvoo ja Sipoo edustavat Itä-Uudellamaalla pääkaupunkiseudun imussa kasvavaa asuntotarvetta ja Lappeenranta edustaa Kaakkois-Suomen yliopisto kaupunkina neliöhinnaltaan edullisempaa tarjontaa mutta kuitenkin suhteellisen vakaata vuokra-asuntojen kysyntää. Paikkakunnat valitsin siksi, että tunnen kaupungit entuudestaan sekä asunnot ovat hinnaltaan vielä kohtuuden rajoissa että yksityinen piensijoittaja voi vielä kohtuullisella alkupääomalla päästä kiinni kiinteistösijoittamiseen.

Kohteet ovat pyritty valitsemaan niin, että eivät vaadi suuria remontteja ennen vuokraustoiminnan aloitusta mutta pois suljettuna ei ole pienet pintoihin tehtävät remontit. Kohteita ei ole käyty paikan päällä katsomassa, mutta myynti-ilmoitusten perusteella on tehty karkea arviointi, että vertailut kohteet ovat suhteellisen tasavertaisia varustukseltaan sekä kunnoltaan.

Kohteet ovat valikoituja niin, että soveltuvat asuntovuokraukseen, joka on otettu huomioon muun muassa kohteiden sijainnissa, jotta potentiaalisia vuokralaisia olisi tarjolla sekä tietenkin asuntojen kunnossa, jotta asunnot olisivat myös vuokrattavaksi kelpaavia. Rajoitettava tekijänä on myös pidetty hankintahintaa, joka eniten vaikutti Porvoon kohteissa. Hankintahinta koskee erityisesti pienempiä asuntoja, joissa neliöhinta ei saisi kohota yli

3000€/m², joka tekee hankintahinnasta liian korkean valikoituneiden alueiden vuokratasoon nähden ja varattuun omaan pääomaan 10 000€.

Näin ollen kalleimmista kohteista lainan lyhennys kasvaa liian suureksi ja kassavirta jää negatiiviseksi, joka ei ole tarkoitus vaan niin, että kohde lyhentää itse itseään myös verot otettaessa huomioon ja sijoituksesta tulisi kannattava ilman kuukausittain tarvittavia muita pääomia.

5.2 Vertailu kohteiden rajaus

Kohteet, jotka ovat kartoituksen alla, ovat noin 30m² yksiöt, kaksiot, joissa asuinneliöitä noin 50m² sekä kolmiot, joissa puolestaan neliömäärä on keskimäärin 75. Painotan vertailua vanhempiin asuntoihin, joissa tuotto on parempaa, sekä alkupääomavaade pienempi. Kuitenkin vertailun vuoksi otan mukaan muutaman uudiskohteen, jotta vertailu pohjaa on myös uudemmassa asuntokannasta ja niiden soveltuvuudesta sijoituskäyttöön.

Lyhennysajaksi otan yleisesti käytetyn 20 vuotta ja oletettuna alkupääomana 10 000€, sillä 100%:n lainoituksella kassavirtaa ei helpolla saa positiiviseksi sekä riskit korkopuolella kasvavat melkoisesti unohtamatta lainan saannin vaikeutta riippuen muusta varallisuudesta, jota sijoittajalla on. Pankin marginaaliksi oletetaan 1,50% joka edustaa keski-vertoa tällä hetkellä ja Euribor 12kk on tällä hetkellä -0,191%(Suomen pankki) eli kokonaimarginaaliksi jää silloin noin 1,70% sisältäen kuukausittaiset lainan hoitokulut sekä lainan aloitusmaksun.

5.3 Vertailukohteiden neliöhinta

Taulukko 4. Vertailut kohteet, *Lappeenranta

Paikkakunta	Pinta-ala m ²	Raken- nettu	Velatonhinta €	Neliöhinta €/m ²	Varainsiirto vero €
Sipoo, Graniittitie	28	2015	99 000	3535	1980
Sipoo, Keskustakuja 1	59	1986	119 900	2032	2398
Sipoo, Keskustakuja 3	71,5	1986	137 000	1916	2740
Porvoo, Jousitie	35	1983	85 000	2428	1700
Porvoo, Lohentie	50	1983	120 000	2400	2400
Porvoo, Lohentie	71	1980	120 000	1690	2400
LPR*, Katajakatu 9b	34,5	1978	52 000	1507	1040
LPR*, Koverinkatu 4	42	1976	62 000	1476	1240

LPR*, Koverinkatu 3	74,5	1975	87 000	1167	1740
Keskiarvo				2016	

Taulukossa 4. on esitettyä vertailuun mukaan otetut kohteet osoitteineen sekä myynti- esitteessä olevin pyyntihinnoin sekä varainsiirtovero, joka ei siis koske ensiasunnon ostajaa, mutta usein asuntosijoittajalla on ainakin jo oma asunto hankittuna, joten asunto-osakeyhtiössä tämä on 2% kauppahinnasta, jonka asunnon ostaja maksaa. Summa menee siis velottamasta hinnasta eli mahdollinen pääomavastike lasketaan myös veron osuuteen (Verohallinto).

Kohteiden sijainnit ovat Porvoossa ja Lappeenrannassa lähiötä, josta on kohtuullinen matka keskustaan tai esimerkiksi Campus alueille ja Porvoon kohteissa myös huomioitu suhteellisen läheinen sijainti moottoritille sekä Kilpilahden teollisuusalueelle. Sipoon kohteet ovat myöskin moottoritien hyvien kulkuyhteyksien päässä sekä kehittyvällä seudulla muutoin josta lyhyt matka pääkaupunkiseudulle sekä jo edellä mainitulle Kilpilahden teollisuusalueelle.

Uudiskohteena on mukana Sipoossa sijaitseva yksiö, joka on valmistunut 2015. Muut valikoituneet ovat niin sanottuja varman ikäisiä vuokra-asunnoiksi eli peruskorjauksia on jo tehty eivätkä ole neliöhinnaltaan enää yli 2500€:n ja näin ovat helpommin kerryttämässä parempaa vuokratuottoa. Neliöhinta kohteissa vaihtelee jonkin verran kuitenkin ollen kaupunkikohtaisesti suhteellisen linjassaan pois lukien uudiskohde Sipoossa, jossa neliöhinta on kalleimmillaan.

Halvimmillaan neliöhinta on isoimmissa asunnoissa ja halvimmalla neliöhinnalla saa Lappeenrannasta, jossa neliöhinta on 1167€/m². On kuitenkin muistettava, että halvimman ja kalleimman neliöhinnan asunnoilla on ikäeroa noin 42 vuotta, joten kuluma ja korjaukset ovat vaikeammin ennakoitavissa vanhemmassa asunnossa. Vertailun kaksiot ja kolmiot ovat samoista kaduilta myynnissä ja näin ollen tutkimukseen saa hyvin kartoitettua hinta ja tuottosuhteen sillä alueellisesti johtuvia eroja mikrosijainnissa keskustan ja lähiön välille ei pääse syntymään, joka koskee erityisesti Porvoon ja Lappeenrannan kohteita, joissa keskustan neliöhinnat ovat huomattavasti kalliimpia. Kuitenkaan myytävät kohteet eivät sijaitse täysin samoissa taloyhtiössä.

5.4 Vertailukohteiden hoitokulut

Taulukko 5. Vertailukohteiden kulut, *Lappeenranta

Paikkakunta	Pinta-ala m ²	Rakennettu	Vesimaksu €	Pääoma vastike	Yhtiövastike €	Yhteensä €	Hoitokulut m ² €
Sipoo, Graniittitie	28	2015	20	294	122	436	4,4
Sipoo, Keskustakuja 1	59	1986	-	126	210	336	5,7
Sipoo, Keskustakuja 3	71,5	1986	15	-	355	370	5,2
Porvoo, Jousitie	35	1983	22	-	161	183	5,2
Porvoo, Lohentie	50	1983	22	-	262	284	5,7
Porvoo, Lohentie	71	1980	-	-	269	269	3,8
LPR*, Katajakatu 9b	34,5	1978	24	-	156	180	5,2
LPR*, Koverinkatu 4	42	1976	19	-	151	170	4,0
LPR*, Koverinkatu 3	74,5	1975	-	-	305	305	4,1
Keskiarvo							4,8

Taulukossa 5 on esitettyä asuntoihin liittyvät kulut pois lukien mahdolliset lainan maksun kulut. Kohteissa Sipoossa Graniittitiellä, joka on muihin verrokkeihin verratessa laskettavissa uudiskohteiksi, kohdistuu vielä taloyhtiön uutuudesta johtuen vielä rakennusaikaisia lainoja yhteensä 51 748€, jota lyhennetään kuukaudessa 294€:lla. Sipoon Keskustakujan 1:ssa on puolestaan ollut taloyhtiössä kattoremontti, johon kohdistuu remonttilainaa noin 3500€ jota siis lyhennetään 126€ kuukaudessa eli summa on lyhytaikaiseksi lainaksi luetavissa asuntosijoittamisessa.

Kyseiset lainat ovat teoriassa mahdollista maksaa pois kaupanteko hetkellä, riippuen tietenkin lainan ehdoista mutta kuitenkin muistettava, vaikka kulu kohdistuu nyt joka kuukaudelle saa vuokratulosta vähentää kyseisen summan, ellei laina ole rahastoitu taloyhtiön kirjapidossa jolloin verohyödyn saa vasta kohdetta myydessä. Muissa kohteissa ei kohdistu pääomalainaa tai rahoitusvastiketta eli tuoreita remonteja näissä taloyhtiöissä ei ole ollut tai etukäteen kerättäviä vastikkeita ole vielä päätetty.

Keskiarvoltaan yhtiövastike asuinneliötä kohden on 4,8€ joka suhteellisen kohtuullinen. Neliöhinnaltaan kolmioissa vastike on pienempi suhteessa yksiöihin, joissa jokaisessa neliöhinta kohoaa lähemmäs 5 euroa pois lukien Graniittitien uudiskohdetta, jossa hinta jää alle keskiarvon. Vesimaksu sisältyy vastikkeeseen kolmessa kohteessa, jolloin on syytä tarkoin merkitä vuokrasopimukseen, kuinka vesimaksun kanssa toimitaan, jos veloitus on esimerkiksi kulutukseen perustuva, jota tasataan, kun kulutus on saatu vuodelta selville.

5.5 Kohteiden rahoitus

Taulukko 6. Lyhennysten kk-erä. * Lappeenranta

Paikkakunta	Pinta-ala m ²	Rakennettu	Lainan tarve €	Kk-erä €	Korko alussa €
Sipoo,Graniittitie	28	2015	39 497	181	55,95
Sipoo, Keskustakuja 1	59	1986	117878	574	166,99
Sipoo,Keskustakuja 3	71,5	1986	128 700	621	182,32
Porvoo, Jousitie	35	1983	76 700	370	108,65
Porvoo,Lohentie	50	1983	112 400	542	159,23
Porvoo,Lohentie	71	1980	112 400	542	159,23
LPR *, Katajakatu 9b	34,5	1978	43 040	208	60,97
LPR*, Koverinkatu 4	42	1976	53240	257	75,42
LPR*, Koverinkatu 3	74,5	1975	78 740	380	111,54

Taulukko 6:ssä on esitettyä vertailun kohteiden kk-erien koko tasalyhenteisessä lainassa, jossa kk erä pysyy samana mutta laina-aika pidentyy korkojen noustessa, joka on miinusmerkkisten euribor korkojen aikana enemmän kuin todennäköistä. Korko on laskettu todellisella vuosikorko olettamuksella 1,70% joka on halvimpiin marginaaleihin verrattuna melkein 1% enemmän kuin keskimääräinen 0,8-1,2% (Taloussanomat a). Tällä marginaalilla on pyrkimys saada korkoihin pientä pelivaraa sillä, jos ei halvimmalla rahalla kohde kannata niin lievää korkojen nousua mahdollisen kohteen olisi syytä kestää ilman että tarvitsee muuta kuin ostohetkellä sijoitettua pääomaa laittaa mukaan.

Lainan tarve on laskettu olettamuksella, että sijoitetaan 10 000€ omaa pääomaa asuntoon ja lainan määrään on sisälletty 2% varainsiirtoveroa, joka tulee maksaa kaupanteko hetkellä. Huomattava että uudiskohteessa Graniittitiellä lainan tarve 39 497€ ei sisällä yhtiölainaa vaan summa maksetaan pääomavastikkeesta kuukausittain, tapauskohtaisesti olisi ollut helpompi laskea suoraan velattomalla hinnalla 99 000€, mutta tällöin verotusarvo pääomalainan lyhennyksestä olisi jäänyt hyödyntämättä ja samalla asunnon mahdollista realisointia varten on parempi lyhentää taloyhtiön omaa lainaa, sillä myydessä laina kohdistuu itse asunto-osakkeeseen.

Samalla huomioida, että summa joka henkilökohtaisissa veloissa näkyy, on kyseinen 39 497€ eikä euroa vaille 100 000€. Sama koskee myös Keskustakuja 1 taloyhtiön remontti lainaa mutta summa on huomattavasti pienempi mitä lyhennetään sen jäädessä noin 3000 €:n mutta tässäkin kohteessa velattomasta hinnasta on vähennetty velan osuus. Lainoituksessa huomioitavaa, että pankkikohtaisesti asunto kelpuutetaan myyntihinnastaan noin 70% vakuutena, joten lisävakuuksien tarve on huomioitava esim. oma asunto tai muu kiinteä omaisuus.

5.6 Mahdollinen vuokratulo

Taulukko 7. Oletettu vuokra. *Lappeenranta

Paikkakunta	Pinta-ala m ²	Rakennettu	Vesi	Vuokra	Neliöhinta €/m ²
Sipoo, Graniittitie	28	2015	20	675	24,11
Sipoo, Keskustakuja 1	59	1986	-	820	13,90
Sipoo, Keskustakuja 3	71,5	1986	15	980	13,71

Porvoo, Jousitie	35	1983	22	590	16,86
Porvoo, Lohentie	50	1983	22	720	14,40
Porvoo, Lohentie	71	1980	-	825	11,62
LPR*, Katajakatu 9b	34,5	1978	24	470	13,62
LPR*, Koverinkatu 4	42	1976	19	680	16,19
LPR*, Koverinkatu 3	74,5	1975	-	825	11,07

Taulukossa 7 on esitetty kartoitus kohteista vuokra eriteltynä vesimaksuin, joka on henkilökumäärään perustuva. Muutamassa kohteessa vesi peritään kulutuksen mukaan. Kohteiden oletettu vuokra pyynti on perusteltu vertaillen oikotie.fi:n ja tori.fi:n palveluissa alueiden vuokrapyyntien mukaan ottaen huomioon kohteen yleisen kunnon ja vuokra vielä niin, että kohteeseen löytyisi vuokralainen suhteellisen helpolla, mutta kuitenkin määttä alle markkinahintojen.

Kohteissa on siis varaa nostaa vuokraa ja perustelluin kulujen nousulla ja vuokrasopimukseen kirjaten voi esimerkiksi Lohentien 71m²:n kohteen vuokra nostaa 3% jolloin uusi vuokra olisi 849,75€ kuukaudessa. Kuitenkin huomioitava vuokrankorotuksen aiheuttamat haittapuolet eli riski mahdollisesta tyhjästä kuukaudesta, jos asukas kokee korotuksen suureksi tai jättää hyväksymättä korotuksen. Kuitenkin tyhjä kuukausi tai uuden vuokralaisen etsiminen teettää huomattavasti enemmän työtä kuin vuokrankorotuksen tuoma hyöty, vaikka rahaa kyseinen korotus toisi.

Neliöiden kasvaessa vuokra neliötä kohden aivan kuten hankintahinnassakin hinta pienee asunnon koon kasvaessa. Kallein neliöhinta on perustellusti uusimmassa kohteessa, joka on vielä pieni yksiö, jossa on kaksinkertainen neliöhinta verrattuna Lappeenrannassa olevaan kolmion 11,07m² vuokrahintaan. Asuntojen kuukausi vuokra pysyy alle 1000€:n kuukaudessa isoimmissakin asunnoissa, mutta kuitenkin jos kartoituksessa tuottojen mittaamiseen olisi uusiokohteita mukana kaupunkien keskustoista ei vuokrapyynti olisi kaukana nelinumeroisista summista.

5.7 Laskennallinen kassavirta

Taulukko 8. Kohteiden kassavirta *Lappeenranta

Paikkakunta	Vesi €	Vuokra €	Vastike sis.vesi €	Pääoma vastike €	Korko alussa €	Menojen jälkeen €	Vero €	Tulos €	Lainan lyhennys €	Laskennallinen kassavirta €
Sipoo, Gra- niittitie	20	675	142	294	56	203	61	142	125	17
Sipoo, Kes- kustakuja 1	-	820	210	126	167	317	95	222	407	-185
Sipoo, Kes- kustakuja 3	15	980	370	-	182	443	133	310	439	-129
Porvoo, Jou- sitie	22	590	183	-	109	320	96	224	261	-37
Porvoo, Lo- hentie	22	720	184	-	159	399	120	279	383	-104
Porvoo, Lo- hentie	-	825	269	-	159	397	119	278	383	-105
LPR, Kataja- katu 9b	24	470	180	-	61	253	76	177	147	30
LPR, Koverin- katu 4	19	680	170	-	75	454	136	318	182	136
LPR, Koverin- katu 3	-	825	305	-	112	408	123	286	268	18

Taulukko 8:ssa on edellä kuvattujen tietojen valossa laskettu oletettu kassavirta verojen jälkeen. Kuten taulukosta voi havainnoida kuukausittainen kassavirta alussa on monessa kohteessa miinusmerkkinen, ja näin ollen viidessä kohteessa yhdeksästä joutuisi sijoituk-
sissa maksamaan muista varoista lainan lyhennyksen. Vaikkakaan veroa ei joudu maksa-
maan kuten palkkatulosta jokaisena kuukautena on kuitenkin muistettava, että vero lan-
keaa maksettavaksi joka tapauksessa ennemmin tai myöhemmin.

Ilman veroa huomioituna kohteista vain kahdessa jäisi kassavirta negatiiviseksi ja molem-
mat ovat Sipoossa sijaitsevat Söderkullan kohteet jotka olivat hieman riskisesti otettuja
mukaan. Söderkullasta mukana olleessa yksiössä puolestaan kassavirta on positiivinen

verojenkin jälkeen, vaikka ei vielä vuokraustoiminnan alkaessa suuria tuottoja tarjoa, mutta kuitenkin uudiskohteessa kassaan kertyy edes pientä tuottoa.

Parhaimman tuoton kassavirrallisesti antaa Lappeenrannassa kaksio, jonka tuotosta jäisi sijoittajalle kuukaudessa verojenkin jälkeen 136€ joka on nykyisessä asuntojen hinnoittelussa hyvin, vaikka muistettava kyseisen asunnon erilainen riskipreemio mahdollisista korjauskuluista verrattuna, vaikka juuri Sipoon suhteellisen uuteen yksiöön, jossa selviää monet vuodet pelkästään pintaremonteilla, jos vuokralaiset kohtelevat asuntoa hyvin. Mikä aiheuttaa kyseisen Lappeenrannan kaksion tuoton on suhteellisen pieni vastike, joka voi kostautua mahdollisesti jossain vaiheessa sillä remonttivaraa tai ylimääräistä liikevaraa vastikkeessa ei välttämättä ole yhtään, sillä asunto-osakeyhtiöllä ei myynti-ilmoituksen perusteella ainakaan ollut vuokralla esimerkiksi liikehuoneistoja alakerrassa, josta saisi ylimääräistä tuloa taloyhtiölle. Näin ollen remonttien tullessa ajankohtaiseksi voi vastikkeessa olla kovaakin korotuspainetta näin ollen, joka näkyy viimeisellä rivillä negatiivisesti mutta ennen tätä tuotto on kelvollista.

Kuten taulukko 8 osoittaa vaikka asuntosijoittamisessa pyörivät isot pääomat ei kassavirrallisesti vapailta markkinoilta löydy kovin helposti suoraan kassavirtaa takovia ja suhteellisen edullisia kohteita juuri vuokraustoimintaa ajatellen. Tietenkin kaupankäynnissä olisi syytä yrittää tinkiä kyseisten asuntojen pyyntihinnasta sekä Porvoossa kolmion vuokrahintaa voisi hilata ylöspäin, esimerkiksi tekemällä kevyen päivityksen keittiöön, joka oli myyntikuvissa lähinnä keittiönkaapin ovista johtuen hieman karun näköinen jo kuvissa ja näin antaisi asunnolle hieman erilaisen ja enemmän myyvän ilmeen kuitenkin ilman suurta pääoma vaadetta.

Kuitenkin keskimäärin otannalla näistäkin kohteista tuottoa tarjoavat pienemmät kohteet parempaa tuottoa johtuen lähinnä pienemmästä pääoman tarpeesta, sekä tietenkin suhteessa isommasta vuokrasta asuinneliötä kohden. Kuitenkin vaihtuvuus voi pienemmässä asunnossa olla suurempaa ihmisen elämäntilanteesta muuttumisesta johtuen, joka lisää riskiä vuokrattomasta kuukaudesta, mutta toisaalta yksin asuvilla elämäntilanne muuttua nopeallakin aikataululla ja asunnon tarve on nopeampi kuin esimerkiksi kun kokonainen perhe muuttaa, jolloin asiaa pohditaan pidemmän aikaa isomman asunnon kohdalla.

5.8 Vuokratuotto prosentti

Taulukko 9. Vuokratuotto prosentti. *Lappeenranta

Paikkakunta	Velaton hinta sis. Varain-siirto veron	Vuokra €	Yhtiövastike €	Vuokratuotto %
Sipoo, Graniititie	100 980	675	416	3,08
Sipoo, Keskustakuja 1	121 398	820	336	4,78
Sipoo, Keskustakuja 3	139 740	980	355	5,37
Porvoo, Jousitie	86 700	590	161	5,94
Porvoo, Lohentie	122 400	720	262,2	4,49
Porvoo, Lohentie	122 400	825	269	5,45
LPR*, Katajakatu 9b	53 040	470	156	7,10
LPR*, Koverinkatu 4	63 240	680	151	10,04
LPR*, Koverinkatu 3	88 740	825	305	7,03

Taulukko 9:ssa on laskettu pelkistetyllä kaavalla paljonko kohteet tarjoavat sidotulle pääomalle tuottoa vuodessa oletuksella, että vuoden jokaiselta kuukaudelta saa perittyä vuokran eli kaavassa ei ole huomioitu tyhjiä kuukausia eikä myöskään remontin vaatimia pääomia. Kaavassa siis lasketaan saatavasta vuokrasta vähentäen vastike kulut, kuten todettua kerrotaan 12:lla, joka osoittaa kuukaudet ja jaetaan se velattomalla hinnalla. Näin saadaan pääomalle tuotto prosentti, joka kyseisissä kohteissa vaihtelee noin 3 % aina 10 %:n asti.

Hyvänä ja tavoiteltavana tuotto prosenttia sijoitusasunnossa pidetään noin 4-8% ja positiivista kassavirtaa hakiessa päälle 8 % (Salkunrakentaja 2017) Tuottoprosentin laskeminen ei siis riitä pelkästään sijoitus päätöstä tehdessä mutta auttaa ensimmäisenä toimenpiteenä tehtäessä haarukoimaan onko kohteesta potentiaalia ylipäättään sijoitusmielessä. Kaavaan lisätessä varaus remonttien vaatimalle pääomalle saa riskipreemion mukaan vaikuttamaan sijoitus päätökseen.

Tässä tapauksessa huomioitava, että laskennallista tosin pientä positiivista kassavirtaa tarjoava uudiskohde tarjoaa pienintä prosentuaalista tuottoa noin 3%:lla, kuitenkin kyseinen pääoma ei vaadi suuria lisäpanostuksia pitkään aikaan ja suhteelliseen uuteen asuntoon pitäisi vuokralaisia hyvin löytää mutta alhaisen riskin takia oletettu tuotto on prosentteissa suhteellisen vaatimatonta eli kokonaispääoma toisin sanoen kohteen hinta on erittäin ratkaisevaa piensijoittajalle, joka ei pysty kilpailemaan suurella ostokapasiteetilla ja ostaen useita kohteita kerralla. Kuitenkin suuremmat tuotto prosentit kertovat myös suuremmasta riskiprosentista tyhjiin kuukausiin tai mahdollisuuksiin suurempiin remonteihin, jotka kohdistuvat taloyhtiöön.

..

6 Omat kokemukset asuntosijoittamisesta

Olen hyvin tuore asuntosijoittaja, vaikka markkinoita olen seurannut huomattavasti pidempään noin vuodesta 2012 asti mutta oman sijoitus mielessä ostetun asunnon hankin vasta vuonna 2017 keväällä ajan ja pääomien lopulta riittäessä. Katseeni pidin alkujaan paljon hyvin tuntemieni paikkakuntien kuten Orimattila, Porvoo ja Helsingin Kalliossa ja Hakaniemessä. Kuitenkin asunnot lähtivät muilla paikkakunnilla paitsi Orimattilassa suhteellisen nopeaan nousuun ja muistan katselleeni Alppilassa Porvoonkadulla yksiöitä, joiden hinnat pyörivät noin 80 000€ - 100 000€:ssä. Nyt kuitenkin samalla alueella yksiöitä ei käytännössä ehdi yleiseen myyntiin, tai ainakin harvoin ja pyynnit ovat alkaen 140 000€ riippumatta asunnon kunnosta. Kuitenkin silloin, teoriassa jos olisi jo toiminut olisi tällä hetkellä 6 vuotta asuntoa ehtinyt suhteellisen hyvin lyhentää korkojen ollessa koko ajan sopivan alhaalla vaikkakin vastapainona olisi silloin ollut oman elämäntilanteen takia riskistä aikaa aloittaa ja muutoinkin sijoittaminen pörssiin on ollut näihin vuosiin asti hyvin tuottavaa pienistä töyssyistä huolimatta ja ehkä huomattavasti helpompaa. Myöskin suhteellisen nuorena 22 vuotiaana silloin olisi väärin hankittu kohde saattanut muistuttaa olemassa olostaan hyvinkin pitkän aikaa.

Olen ollut siis kiinnostunut säästämisestä ja sijoittamisesta pitkään ja tehnyt ensimmäiset omat suorat sijoitukseni finanssikriisin jälkeen 2009 ja kyseisistä vuosista lähtien pörssikurssit ovat nousseet reilusti näihin hetkiin asti. Kuitenkin vaikka suurta taloudellista romahdusta ei ole vielä näkyvissä on pörssissä maksiminsa ja nykyinen nousu on alkujaan tehty suurilla keskuspankkien elvytyksillä ja ennen kaikkea asuntosijoittajaa koskevalla korkojen alhaalla pitämisellä näin ollen luoden pohjaa kasvulle. Toimet näyttävät vihdoin tuottavan hedelmää myös Suomen taloudessa ja pörssikurssien pitkälle nousulle alkaa hiljalleen tulemaan kovat vaatimukset, jotta kurssien korkealla hinnalle on jatkuvuutta nousun suhteen. (Pantzar 27.06.2017) Näin ollen aloin miettimään erään osakemyynnin jälkeen tosissaan hajautusta sijoituksille koska pörssit olivat reagoineet muutamia kertoja erittäin aggressiivisesti esimerkiksi Ukrainan kriisin aikana. Mahdollisuus olisi tietenkin ollut hakea osakesijoituksille hajautusta geopolittisesti sijoittamalla muualle kuin Suomeen, mikä vaatisi kuitenkin työtä melkoisesti ja kurssit ovat nousu suhdanteessa olleet kehittyneillä markkinoilla lähes kaikkialla ja rahastojen suhteellisen kalliit hoitokulut syövät tuottoja sekä rahastoihin sijoitettu pääoma on samassa veneessä suorien osakeostojen kanssa pörssien mahdollisesti laskiessa. Näin ollen kysyin valmiiksi pankista lainoituksen 70 000€:lle ja aloin haarukoimaan Porvoosta sopivia kohteita lähinnä keskusta, Kevät-kumpu ja Gammelbackan alueelta. Kuitenkaan keskustan kohteissa, pääoma ei olisi riittänyt oikein yhdessäkään kohteessa hankintaan ja Kevätkummussa myynnissä oli lähinnä isoja taloyhtiö remontointeja odottavia kohteita. Gammelbackassa kohteita ei myöskään

jonoksi asti ollut mutta tuotto olisi tarjolla olevissa kohteissa ollut suhteellisen heikkoa laskelmissa lisättävään remonttivaraan, sillä Gammelbackan asunnot ovat suurimmilta määrin remontoitavassa iässä. Lehtihamarissa oli kohde, jota olin menossa yleiselle näytölle katsomaan mutta meni kaupaksi jo ennen ensimmäistä näyttöä ja oli kohteena lähes ainoita, jossa korkojen nousulla ja pienehköllä remonttivaralla laskelma näytti kohtuullista päälle 6%:n tuottoa.

Luovuttaminen kohteen löytymisen kannalta ei vielä käynyt mielessä sillä en fyysisesti ollut näytöillä käynyt vain pitäen enimmäkseen asuntomyynti palstoilla vahteja sekä joistakin kiinnostavista kohteista lisätietoja kysellen. Kuitenkin sattumusten kautta ystäväni ylä-aste ajoilta kertoi että on hakemassa jatko-opiskelemaan Lappeenrantaan ja mahdollisesti siis muuttamassa kyseiseen kaupunkiin. Näin ollen lisäsin varalta kyseisen kaupungin listaan, josta kohdetta etsin. Kuitenkin lähes tuntemattomasta kaupungista kohteen etsiminen ei ollut yhtä helppoa kuin hyvin tuntemistaan paikkakunnista mutta haarukoidessa Campus aluetta huomasin hyvin nopeasti, että Skinnarilan campus alueelta, jossa sijaitsee ammattikorkeakoulu ja Lappeenrannan Yliopisto kohteissa on verrattavissa viereisiin kaupungin osiin niin alue lisää vanhoissa huoneistoissa jopa 10 000€. Samoin tuntematta keskusta aluetta ja palveluita rajasin keskustan lähes kokonaan pois, sillä asuntojen hinnat lähentelevät suhteellisesti Porvootakin jonka, alueen tuntee entuudestaan hyvin. Näin ollen alueeseen rajasin Helsingintien eteläisen osuuden, jossa kulkee joukkoliikenne Campus alueelle sekä keskustaan. Alue on hyvin haluttua yksioiden osalta ja Lappeenrannassakin on huomattava, että kaikkia parhaimpia kohteita ei yleiseen markkinointiin asti keväällä päätynyt, sillä syksyisin opiskeluiden alkaessa vuokrattavista yksioistä on suorastaan pulaa. Kuitenkin tästä huolimatta Kourulan alueelta tuli pienestä kerrostalo yhtiöstä 34,5m² yksio myyntiin, jossa pyyntihinta oli 52 000€. Kohteessa oli kaikki muut remontit taloyhtiössä tehty paitsi vesi- ja viemäriputket ja huoneistossa itsessään oli keittiö uusittu kokonaan 2012 ja samana vuonna muutenkin asunnon sisäpintoja kohennettu sisäpuolelta sekä kylpyhuone laatoitettu. Laskelmissa kohde näytti suhteellisen hyvälle remonttivara huomioiden sekä tavoitteena ollut tämänhetkisillä korkotasolla alle 500€:n vuokra oli mahdollinen ja kassavirta ennen veroja niukasti positiivinen, vaikka lainalle maksuaikaa olisi 13 vuotta. Vuokraa pyrkimyksenä pitää alle 500€ että paikallinen opiskelijasäätiö pitää yksioissään vuokraa noin 420-450€ ja näin pystyy kilpailemaan suhteellisen hyvin säätiönkin vuokratason kanssa, vaikka älytöntä kassavirtaa ei alkuun jäisikään tiukan maksuaikataulun vuoksi. Kuitenkin ensi silmäyksellä kohde näytti paikan päällä juuri siltä miltä pitää ja muutamasta kylpyhuoneen nuhjuisesta kaakelistasta huolimatta päätin jättää tarjouksen kohteesta. Myyjä tiputti hintaa tavoiteltuun tasalukuun 50 000€ ja näin ollen kaupan syntyivät. Kohde ei ollut halpa eikä myöskään kallis vaan liki sopivaa markkinahintaa ja ainoa asia

jota itse joutui ennen vuokrauksen alkamista tekemään, oli suihkun ”marketmallisen” suihkukaapin purku joka oli onneksi pinta-asenteinen korvaaminen tavallisella suihkuverholla joka tosin totta kai oli myös marketista mutta paljon käytännöllisempi ja toi enemmän suihkun tilat käyttöön esim. pyykinkuivausta varten sekä tietenkin suhteellisen perusteellinen siivous sillä asunto oli ollut hetken aikaa ilman asukasta. Kohteessa ei muita suuria remontteja ole tekemättä kuin käyttövesiputket, jonka hinta arvio on suhteutettu mukaan laskelmiin, on tuotto omalle pääomalle noin tämän hetkisillä kokonaiskoroilla 7,37% sekä omalle sijoitetulle pääomalle noin 32,44%. Korkoskenaarioita pyöritellessä yli 2%:n koron nousu näin alkuvaiheessa olisi tehnyt kassavirrasta -9,57€ ja pahimmillaan koron nousussa yli 4 % tekee -50.16€ eli tuon verran olisi joutunut omista menoistaan laittamaan lainan lyhennyksiin. Jälkimmäistä vaihtoehtoa pidän epätodennäköisenä kriittisinä alkuvuosina, jolloin on tärkeää lyhentää laina pääomaa mahdollisimman nopeasti ja 2%:n nousuaan ei aivan silmän räpäyksessä tapahdu ja asunnonlaina on sidottu 12kk euriboriin, jossa koron tarkistus on keväisin eli aina toukokuussa lukittuu vuodeksi eteenpäin korkotaso ja näin ollen pientä puskuria ehtii kartuttamaan korkojen lähtiessä nousuun. Huomattava on kuinka paljon vähemmän korkojen nousun merkitys on vähentynyt kun lainapääomaa on tarvinnut ottaa alle 40 000€ alkuperäisestä kaavailusta joka oli lähes 70 000€:a.

Itselläni siis vuokralaisen hankinta kävi hieman onnekkaasti ja voisin sanoa, että kerrankin on tähdet olleet asian kanssa kohdallaan. Käytännössä kun vuokralainen on muuttanut ei ole tarvinnut sopimuksen allekirjoituksen jälkeen vuokranmaksuun yms. mihinkään puuttua, joka ei nykypäivänä ole luottotiedot kunnossa olevallekaan henkilölle itsestään selvää. Vuokraamista tutuille ja sukulaisille on syytä välttää mutta tärkeintä on valita tarkkaan keiden kanssa yritystoimintaa tai tässä tapauksessa vuokraamista harjoittaa. Pieniin kysymyksiin on totta kai kuulunut vastata ja sillä asunnonvuokraus on asiakaspalvelua mutta muutoin ollut helppoa mikä ei tietenkään ole tae tulevasta seuraavan mahdollisen vuokralaisen kohdalla, mutta kuitenkin kun käytännössä kolme kertaa on tarvinnut asunnolla käydä eli näytöllä, kun kauppakirja oli tehty sekä vuokralaisen muuttaessa. Opetuksena on tullut, että hyvän vuokralaisen eteen näkee todella vaivaa, sillä sopimuksen teon jälkeen laki tekee velvoitteet koskemaan sekä vuokralaista että vuokranantajaa. Myös jokaisen vuokranmaksun peräily käy työlääksi ja esimerkiksi tänä vuonna ainoa, jossa on joutunut miettimään vuokra-asuntoa, enemmän on ollut verolomaketta täytettäessä uuteen kohtaan 7H, jossa ilmoitetaan tulot vuokrauksen tuloista.

Kuitenkin jatkoa ajatellen vielä ole vakavissani harkinnut hankittavan toista kohdetta johon juurikin muutaman vuoden sisällä kasvavasta todennäköisyydestä korkojen noususta ja kuinka jyrkästi mahdollinen keskuspankkien korkopolitiikka muuttuu. Samalla tarkoitus harjoitella tällä yhdellä kohteella vuokralaisen etsintää sillä käytännössä tässä kohteessa

pääsi ilman vuokralaisen etsintä prosessia kokonaan, joka on kuitenkin yksi tärkeimmistä ja vaikuttaa paljon toiminnan helppouteen. Näin ollen lyhyellä muutaman vuoden aikajän- teellä tarkoitus suorittaa enemmän passiivista ja virtuaalista asutosijoittamista, jossa aina hetkittäin vilkuillen asuntomarkkinoita ja erityisesti Porvoota, jossa uudistuotannon määrä on pitkästä aikaa kasvava, joka muokkaa varmasti markkinoita unohtamatta Sipoota, joka kasvaa asukasmäärältään tässä muutaman vuoden kuluessa todennäköisesti erittäin voi- makkaasti. Tietenkin ei sovi unohtaa kokonaan mahdollisuutta tehdä hankintaa ja ottaa kohde esimerkiksi korkosuojauksella, jota en tässä ensimmäisessä kohteessa vielä otta- nut juuri kohtuullisen lainapääoman takia sillä riskipreemioita laskiessa päädyin pitämään lainankoron markkinoille vapaina. Kuitenkin suurin päätelmä on vielä pysynyt eli uudiskoh- teet ovat piensijoittajalle hankalia suuren pääomavaateen takia, vaikka paljon markkinoi- daan hämäävästi suurilla yhtiölainoilla edullisia alkuvuosia, jotka kuitenkin eivät poista faktaa suurista yhtiölainoista, jotka sisältävät suuren riskin muiden asunto-osakkeiden omistajien osalta juurikin uudiskohteissa ja aivan uusissa asuntoyhtiöissä, vaikka suora- naiset asuntoyhtiöiden konkurssit ovat vielä erittäin harvinaisia.

7 Pohdinta

Opinnäytetyöni tavoitteena oli kartoittaa tuottoja asuntosijoittamisessa tämän hetkessä markkinatilanteessa, jossa asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavan pitkään samalla korkotasojen pysyessä hyvinkin matalalla joka näin ollen on tuonut paljon uusia sijoittajia markkinoille. Rajasin kartoituksen kohteeksi Porvoossa, Sipoossa ja Lappeenrannassa sijaitsevat kerrostalo kohteet sillä tunsin alueita ennalta sekä samalla saaden hieman hajautusta valittaessa syrjäisemmän Lappeenrannan mukaan vertailuun koska kyseisellä alueella asuntojen ostohinta alueella on pysynyt kohtuullisena, kuitenkin lisänä vuokra-asunnoille alueella riittää kysyntää.

Valikoidut kohteet kartoitin palveluista oikotie.fi:ssä, etuovi.com:ssa sekä tori.fi:ssä . Kuitenkin pääasiassa kohteet, jotka valikoituivat kartoitukseen, olivat välittäjien ilmoittamia juuri ammattilaisten käyttämistä oikotiestä ja etuovesta, jolloin kohteista oli tarkemmat tiedot myynti-ilmoituksissa sekä vastikkeet olivat tarkemmin eriteltynä. Kohteena olivat siis asuntokoot yksiöstä kolmioon ja tarkoituksena hahmottaa onko tällä hetkellä markkinoilla saatavilla oleva vuokratuotto myytävistä kohteista minkälaista ja vaikuttaako asuntokoko tuottoon.

Kohteet olivat valittu omasta seulasta niin että suuria taloyhtiö remontteja ei lähivuosina annettujen tietojen valossa pitäisi olla ja vastike olisi silti kohtuullinen koska vastike vaikuttaa kuukausittaiseen kassavirtaan huomattavasti. Myös myyntikuvista oli pyrkimys katsoa, onko keittiö ja kylpyhuone sellaisessa kunnossa, että ilman suuria peruskorjauksia voisi suoraan päästä vuokrauksen aloittamiseen. Vuokrataso oli pyrkimyksenä pitää kohtuullisena niin että vuokralainen löytyisi helposti kuitenkin jättäen pienen varan vuokran korotukseen tarpeen niin vaatiessa.

Kartoituksessa ei suurta yllätystä tapahtunut siinä, että positiivista kassavirtaa tarjoaa syrjäisemmästä sijainnista nauttiva Lappeenranta, jossa keskustan lähettyviltä asuntojen hankintahinnat ovat huomattavasti alhaisemmat kuin pääkaupunkiseudun lähettyvillä sijaitsevilla Porvoossa ja Sipoossa. Kuitenkin, aivan ensimmäisestä kuukaudesta lähtien verojenkin jälkeen vuokratuotto jäi laskelmissa positiiviseksi Sipoossa sijaitsevassa suhteellinen uudessa kohteessa, joka oli pienoinen yllätys. Vuokratuoton helppous pienimmissä yksioissa kartoituksen perusteella pysyi vakiona, vaikka kohteessa olisi hieman suuremmat vesimaksut tai vastike.

Joka tapauksessa jokainen lisäeuro neliötä kohden tekee nopeasti rumaa jälkeä kannattavuudessa, ajatellen saatavaa tuloa oli asunto minkä kokoinen vain. Näin ollen, vaikka yksioissa hinnat alkavat olemaan jo lähellä isoimpiä kaksioiden hintaa on aloittelevan vuokranantajan helpompi keskittyä juurikin yksioihin sillä kuukausittaiset kulut vastikkeena ja lainapääoman muodossa ovat helpommin pidettävissä hallinnassa sekä mahdollisten tyhjiä kuukausien aikana kulut ovat pienemmät.

Kartoitus onnistui siinä, että amatööri sai haarukoitua edes muutaman positiivista kassavirtaa tuottavan kohteen, vaikka muutama erittäin miinusmerkkistä näyttävä kohdekin löytyi matkaan. Vuokrapyyntit olisivat voineet olla erilaiset tehtäessä tätä syksyllä tai loppu kesästä, jolloin opiskelijat vaihtavat ja muuttavat asuinpaikkaa, joka koskee erityisesti Lappeenranta ja miksi ei varauksin Porvootakin, mutta kuitenkin uskon, että puhutaan muutamista kympeistä tässä tapauksessa, joka ei vaikuta kartoituksen tulokseen.

Raporttiin olisi ajan riittäessä ollut mukava tehdä laskelma siitä, kuinka tuotot olisivat muuttuneet pienillä vuokran korotuksilla tai suuremmalla käteisosuudella sekä käsitellä aiheita, kuinka kohteen jossa ollut suuri yhtiölainan osuus ostaessa käyttäytyy sitä myytäessä, jolloin verotus meneekin niin, että ostohintana on ollut myyntihinta, ja näin ollen myytäessä velattomana ilman yhtiölainaa lankeaaakin maksettavaksi vuokralla ollessa kerätty verohyöty toisin sanoen koko yhtiölainan maksettu osuus kuuluu verotuksen piiriin.

Raporttia tehtäessä huomasi hyvin nopeasti, kuinka monien raporttien kirjoittaminen opintojen aikana auttoi prosessissa sillä jokaista sanaa tai välilyöntiä ei tarvinnut niin paljoa hakea kuin opintojen alussa, jolloin muutaman sivunkin tuottaminen tuntui tuskaiselta ja vaikealta. Samoin tiedon etsintään on tullut ja iskostunut rutiinia, joka auttoi prosessissa. Aihe oli myös itselle tuttu entuudestaan, joka auttoi myös siinä, ettei aivan kaikkea kirjoittamaansa tarvinnut opetella vaan asioita vuokraustoiminnasta tiesi jo entuudestaan.

Kuitenkin uudiskohteista sain aimo annoksen hyvää oppia lukiessa keskusteluita ja artikkeleita, tietoa jota tuskin olisin muuten saanut haalittua. Eniten itseä harmittaa ajan rajallisuus sillä työnohessa sekä opiskelun normaalisti pyöriessä ei aivan kaikkea ehdi viilamaan loppuunsa sekä paikoitellen ajatus on hieman poukkoilevaa. Tärkeimpänä asiana on se, että opiskeluista on saanut itsestään irti analyyttisiä puolia sekä se että osaa eri tietolähteistä etsiä kriittisesti tietoa ja vielä soveltaakin eri asioita saaden asioita kirjoitettua aivan paperille asti. Unohtamatta itse asentosijoittamista, joka on erittäin hyvä vaihtoehto pitää mielessä omaa sijoitus portfoliotaan rakentaessa ja eri omaisuuslajeja miettiessä, kun haetaan pitkäaikaista sijoitusta.

Lähteet

Asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta
12.5.2010/365

Erola Mika 2009, Paras sijoitus. Talentum, Helsinki.

Finanssivalvonta. Kustannukset vaikuttavat tuottoon. Luettavissa : http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Kulut_tuotot/Pages/Default.aspx Luettu: 14.03.2018

Gerich Jan Von 09.11.2017 Suomessa syytä pelätä korkojen nousua muita enemmän – blogi. Luettavissa: <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/Jan-von-Gerich/2017/2017-11-09-blogi-suomessa-syyta-pelata-korkojen-nousua-muita.html> Luettu : 11.02.2018

Hirsjärvi S, Pirkko R & Sajavaara P 2009, Tutki ja Kirjoita. Kariston Kirjapaino Oy. Hämeenlinna

Isännöintiliitto. Mitä on isännöinti? Luettavissa : <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/taloyhtion-hallitus/> Luettu 16.02.2018

Kallunki,J. Martikainen,M & Niemelä J. 2011, Ammattimainen sijoittaminen Talentum Media Oy

Kodit.io Asunnon osto, selvitä nämä 5 asiaa taloyhtiöstä ennen ostoa Luettavissa: <https://www.kodit.io/asunnon-osto-taloyhtio/> Luettu 11.02.2018

Koro-Kanerva M. 2017 Hyvä paha Airbnb. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/2017/10/hyva-paha-airbnb/> 17.02.2018

Laki24 2018: Vuokravakuudesta ja sen käyttö. Luettavissa: <https://www.laki24.fi/vuokrasuinhooneistonvuokra-vuokravakuus/> Luettu. 17.02.2018

Lindström Kim 2005, Menesty osakesijoittajana. Talentum Media Oy.Pieksämäki

Malkiel G. Burton 2007, A Random Walk Down Wall Street: The time tested strategy for succesful investing. W.W Norton & Company, inc.

Nordnet, Kuukausi säästäminen. Luettavissa: <https://www.nordnet.fi/saastaminen/kuukausisaastaminen.html#laskuri> Luettu 14.3.2018

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy ja tekijät. Liettua.

Osuuspankki, henkilöasiakkaat kasvutuottotili : <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/kasvutuotto> Luettu 15.03.2018

Pesonen Mika, 2011 Säästäjästä sijoittajaksi. WSOY Pro Oy. Jyväskylä.

Saario,S. 2000 Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. WSOY.Juva.

Suomen Kiinteistölehti 2017 Aukkaana taloyhtiössä. Luettavissa: <https://www.kiinteisto-lehti.fi/asukkaana-taloyhtiossa/> Luettu 16.02.2018

Suomen Pankki 2018a https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/ Luettu 11.02.2018

Suomen Pankki 2018b <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor> Luettu 11.02.2018

Suomen Pankki 2018c https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/arvopaperitilastot/taulukot/arvopaperit-tilulukot-fi/toimialaindeksit_fi/ Luettu 14.03.2018

Suomen Vuokranantajat 2017 a. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2015/07/Asuntosijoittamisen-alueelliset-tuotot-vuosina-2015-2019.pdf> Luettu: 07.02.2018

Suomen vuokranantajat 2018 Luettavissa : <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/> Luettu 16.02.2018

Tilastokeskus 2017a https://www.stat.fi/til/asyta/2016/asyta_2016_2017-09-12_tie_001_fi.html Luettu 10.02.2018

Findikaattori, Inflaatio. Luettavissa : <http://findikaattori.fi/fi/1> Luettu : 15.03.2018

Taloustaito 2012 Remontista voi saada vuokranalennusta. Luettavissa: <https://www.taloustaito.fi/Koti/Asuminen/Remontista-voi-saada-vuokraan-alennusta/> Luettu 16.02.2018

Taloussanomat 2017a <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000005287305.html> Luettu 11.2.2018

Timonen P. 17.12.2015 Solmi hyvä vuokrasopimus. Luettavissa: <https://www.vuokrakas.com/blogi/10-vinkkia-hyvaan-vuokrasuhteeseen/> Luettu 17.02.2018

Verohallinto, henkilö verotus 2018 Luettavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/> Luettu 11.02.2018

Verohallinto, huoneiston vuokraus 2018 Luettavissa https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/kuvaus/7h_vuokratulot__osakehuoneistot_301/ Luettu 11.02.2018

Vuokrakas, AHVL asuinhuoneen vuokralaki. Luettavissa: <https://www.vuokrakas.com/tietoa/ahvl-asuinhuonevuokralaki/> Luettu 22.4.2018

Palkèn A. Sijainnin vaikutus ja arviointi asuntosijoittamisessa. Luettavissa: <https://www.linkedin.com/pulse/sijainnin-vaikutus-ja-arviointi-asuntosijoittamisessa-antti-palk%C3%A9n/?published=t> Luettu: 18.02.2018

Pantzar M. Pörssikurssit ovat nousseet 8 vuotta peräkkäin, voiko nousi vielä jatkua. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-9690368> Luettu 24.02.2018

Verohallinto, Asunto-osakkeen ostaja – Maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/ Luettu 3.3.2018

Väänänen P. 29.08.2017 Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/nain-sijoitusasunnon-vuokratuotto-lasketaan/> Luettu 10.03.2018

Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto, Laadullisen tutkimuksen elementit. Luettavissa: http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L1_2_2.html Luettu 16.03.2018

Liitteet

Kuvio 2. Sijoitusten tuotot eri vuosina

Sijoitus kohde	2013-2017 aikaväli
Osake	16,3 %
Rahasto	14,2 %
Asunto (Yksiö,keskimäärin)	6,8 %
Säästötili	0,1 %