

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Juuso Kinnunen

Asuntosijoitus Varkaudessa

Opinnäytetyö 2018

Tiivistelmä

Juuso Kinnunen

Asuntosijoitus Varkaudessa, 41 sivua, liitteitä 3 sivua

Saimaan Ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2018

Ohjaaja: Yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamista Varkaudessa. Opinnäytetyö on kirjoitettu syksyn 2017 ja syksyn 2018 välisenä aikana. Syitä tämän aiheen valitsemiselle ovat pienen paikkakunnan tarjoamat mahdollisuudet asuntosijoittamiselle sekä tämänhetkinen matala korkotaso, joka suosii lainanottamista.

Työssä esitellään aluksi teoriaa asuntosijoittamista. Teoriaosuuden jälkeen työssä on haastatteluosuus, joka tuo syvyyttä ja käytännön näkökulmaa asuntosijoittamiseen. Sen jälkeen tutkitaan asuntosijoittamista Varkaudessa saatujen lukujen avulla.

Opinnäytetyön lopputuloksena voidaan todeta, että asuntosijoittaminen on mahdollista tehdä kannattavasti Varkaudessa.

Avainsanat: asuntosijoitus, vuokraaminen, Varkaus

Abstract

Juuso Kinnunen

Apartment Investment in Varkaus, 41 pages, attachments 3 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2018

Instructor: Mr Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences.

Thesis deals with housing investment in Varkaus. The thesis was written between autumn 2017 and autumn 2018. The reasons for choosing this topic are the possibilities offered by a small community for housing and the current low interest rate, which favors borrowing.

On my research, first I present common theory about apartment investments. After that there is an interview part, which brings more practical perspective to apartment investment. After that I take a closer look on investment calculations. Last part concludes findings about calculations and interviews.

The result of the bachelor's thesis is that it's possible to make housing investment in a profitable way in Varkaus.

Key words: apartment investment, renting, Varkaus

Sisällys

1	Johdanto.....	5
2	Asuntosijoittaminen.....	6
2.1	Yleistä asuntosijoittamisesta.....	6
2.2	Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla.....	7
2.3	Riskit.....	7
3	Asunnon valinta.....	8
3.1	Asunnon ostaminen.....	8
3.2	Sijainti.....	8
3.3	Asunnon kunto.....	8
3.4	Hinta.....	9
3.5	Yhtiövastike ja hoitovastike.....	9
4	Asunnon vuokraaminen.....	11
4.1	Vuokralaisen valinta.....	11
4.2	Vuokrasopimus.....	11
5	Asuntosijoittaminen Varkaudessa.....	12
5.1	Kuvaus Varkaudesta.....	12
5.2	Väestönrakenne Varkaudessa.....	13
5.3	Varkauden kaupungin visio vuonna 2040.....	14
6	Asuntosijoittamisen kannattavuus.....	15
6.1	Asunnon rahoitus.....	15
6.2	Velkavipu.....	16
6.3	Lainat.....	16
6.3.1	Tasalyhennyslaina.....	16
6.3.2	Annuiteettilaina.....	17
6.3.3	Tasaerälaina.....	17
7	Haastattelut.....	17
7.1	Haastattelu 1.....	17
7.2	Haastattelu 2.....	20
7.3	Haastattelu 3.....	23
7.4	Haastattelu 4.....	26
7.5	Haastattelutuloksien analysointi.....	27
8	Sijoituslaskelmat.....	29
8.1	Kustannuslaskelmissa käytettävät luvut.....	31
8.2	Tasalyhennys ja annuiteettilyhennys.....	32
9	Johtopäätökset.....	35
	Lähteet.....	39
	Liitteet.....	
	Liite 1.....	
	Liite 2.....	

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on sijoituskohteena mielenkiintoinen vaihtoehto verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Hyville vuokra-asunnoille on aina kysyntää ja sijoitusasunto on sijoitusmuotona reaali-investointi, jolloin se on myös helpompi hahmottaa konkreettisuutensa vuoksi. Suora asuntosijoittaminen tuo monista sijoitusmuodoista poiketen sijoittajalleen tuottoa tasaisemmin, jolloin siitä syntyvät tuotot ovat helpommin ymmärrettävissä. Asuntosijoittaminen on myös helpompi aloittaa ilman suurta omaa pääomaa, koska sijoitusasuntoa voi käyttää vakuutena lainalle. Asuntosijoittamista verrataan monesti osakesijoittamiseen ja näitä vertaillaan paljon keskenään. Siinä missä osakkeet ovat hyvä vaihtoehto riskiä sietäville pitkäaikaisille sijoittajille, on taas asuntosijoittaminen turvallisempi vaihtoehto (Orava & Turunen 2013, 18).

Tässä opinnäytetyössäni selvitetään, mitä suora asuntosijoittaminen tarkoittaa ja millainen sijoitusmuoto asuntosijoittaminen on. Työn teoriaosuus koostuu suoran asuntosijoittamisen ympärillä olevasta teoriasta, sijoitusasunnon valinnasta ja vuokrauksesta, asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä sekä rahoituksesta. Työn empiirinen osuus sisältää asiantuntijoiden haastatteluja sekä sijoituslaskelman, joiden avulla käsittellään Varkauden alueen tilannetta asuntosijoittamisen kannalta. Työn tavoite on saada kuva Varkauden alueen asuntosijoittamismahdollisuuksista. Tarkoituksena on tuottaa opas alueen asuntosijoittamiseen, josta olisi hyötyä asuntosijoittamista harkitsevalle.

2 Asuntosijoittaminen

2.1 Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittamisen periaate on hyvin yksinkertaista. Siinä ostetaan asunto ja annetaan se vuokralle (Sijoitaasuntoon.fi). Asuntosijoittamisen idea perustuu siihen, että hankitaan asunto ja se laitetaan vuokralle, jolloin asunnon omistaja saa tästä taloudellista hyötyä eli tässä tapauksessa vuokratuottoa.

Suosituimmat sijoitusasunnot ovat pieniä yksiöitä, kaksioita ja kolmioita kerrostaloissa. Asuntosijoittajan on hyvä huolella perehtyä taloyhtiön tekniseen ja taloudelliseen kuntoon sekä kunnossapitotarveselvitykseen, josta käyvät ilmi tulevat remontit. Asunnon kunto ja varustelutaso vaikuttavat myös vuokrattavuuteen: onko asunnossa esimerkiksi astianpesukone ja onko taloyhtiössä hissi ja kunnolliset varastotilat (Huoneistokeskus.fi).

Asuntosijoittamisen yksi parhaista puolista on se, että sijoittaminen ei juuri vaikuta sijoittajan tulotaseihin. Sijoitusasunto rahoitetaan usein lainalla. Lainanlyhennykset ja korot hoituvat vuokralaisen kuukausittaisten vuokrien avulla, ja näin asuntosijoitus maksaa itsensä takaisin (Asuntolaina.org). Tämän edellytyksenä on, ettei asunnon kunnossa tule merkittäviä yllätyksiä, kuten home- tai kosteusvaurioita. Tästä syystä on viisasta käyttää ulkopuolista asunnon kunnan arvioijaa, jotta saadaan todenmukainen kuva asunnon nykykunnosta.

Asuntoa hankittaessa on tärkeää ottaa huomioon asunnon sijainti, koska aluetuntemuksen avulla voidaan saavuttaa asunnon jälleenmyyntiarvoon liittyviä merkittäviä taloudellisia etuja. Yleisesti ottaen kaupunkien keskustat ovat alueita, joissa asunnot säilyttävät parhaiten arvonsa. Hyvillä kulkuyhteyksillä on myös asunnon arvoa nostattava vaikutus. Sijoitusasuntoa valittaessa on myös syytä ottaa huomioon asunnon taloyhtiössä tehdyt remontit, koska esimerkiksi putki- ja julkisivuremontit voivat maksaa tuhansia euroja asuntoa kohti. Nämä tulee ottaa huomioon, jos halutaan varmistaa se, että asunnosta aiheutuvat kustannukset on mahdollista kattaa kokonaan syntyvillä vuokratuloilla. Varma sijoittaja valitsee asunnon talosta, jossa suurimmat remontit on jo tehty. Yleensä tämä tarkoittaa sitä, että asunto voi maksaa enemmän, mutta asunnon hyvän kunnan voi huomioida korkeampana vuokrana (Asuntolaina.org). Tästä syystä aloittavalle

asuntosijoittajalle on turvallisempaa valita kohde uudemmassa tai vastaremontoidusta kohteesta, ettei yllätyksiä pääsisi syntymään.

2.2 Asuntosijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla

Sijoittaminen taantuvalla paikkakunnalla luo erilaisia mahdollisuuksia mutta myös riskejä. Alhaiset asuntojen hinnat tarjoavat korkeita pääoman tuotto prosentteja. On kuitenkin otettava huomioon muutamia seikkoja, jotta voi menestyä (Ostanasuntoja.com):

1. On selvitettävä tekijät, miksi paikkakunta taantuu. Onko syy työpaikkojen ja palveluiden katoaminen vai esimerkiksi se, että paikkakunnan asuntokanta on niin vanhentunutta, ettei se palvele asukkaita. Esimerkiksi hissien puuttuminen taloista ajaa vanhempia ihmisiä muuttamaan pois.
2. Onko paikkakunta kiinni yhdestä suuresta työnantajasta. Tällaisia kaupunkeja Suomesta löytyy useampia, esimerkiksi Uudessakaupungissa toimiva Valmet. Yhdestä työnantajasta riippuvainen kaupunki asettaa haasteensa vuokrattavuudelle. Lisäksi paikkakunnat, joissa valtaosa vuokralaisista on opiskelijoita, aiheuttaa riskiä vuokramarkkinoille.
3. Oman kilpailuedun maksimointi eli erottuminen muista on tärkeää taantuvalla paikkakunnalla. Asuntoa remontoimalla, markkinoimalla oikein ja profiloitumalla kilpailijoita (eli muita vuokranantajia) paremmaksi vuokranantajaksi ovat tekijöitä, jotka auttavat menestymisessä.

2.3 Riskit

Asuntosijoitusoppaan mukaan seuraavat riskit on osattava ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankittaessa (Asuntosijoitusopas 2018, a):

- Asunnon arvo voi laskea ja pakkotilanteessa myytäessä hinta voi olla alhainen.
- Nousevat korot johtavat lainan kuukausierän kasvamiseen tai laina-ajan pitenemiseen.
- Vuokralainen ei maksa vuokraa tai kohtelee asuntoa huonosti.
- Vuokralainen vaihtuu usein, jolloin voi tulla ns. ”tyhjiä kuukausia”.
- Yllättäen tulevat suuret remontit.

3 Asunnon valinta

3.1 Asunnon ostaminen

Asunnon ostamiseen vaikuttavat useat tekijät. Asunnoista saatava tuotto koostuu kahdesta asiasta: vuokratuotosta ja arvon muutoksesta. Näistä vuokratuotto on paljon varmempi tulonlähde. Arvonnousu vaatii hyvää ajoitusta ja tuoton saa itselleen vain myymällä asunnon tai ottamalla lisää lainaa asuntoa vastaan. Vuokratuotto ei ole suoraan sidonnainen asuntojen hintojen vaihtelusta. (Orava & Turunen 2013, 32)

3.2 Sijainti

Asunnon vuokrattavuuteen vaikuttaa, sijaitseeko asunto muuttovoittokaupungissa. Tällaisessa kaupungissa ja erityisesti niiden keskustoissa on mahdollista saavuttaa hyvä vuokratuotto sekä pitkän tähtäimen arvonnousua samanaikaisesti (Vuokranantajat 2018, a).

Kun pohditaan asunnon sijaintia, tulee huomioida, millaisia palveluita sen läheisyydessä on. Koulujen ja työpaikkojen läheisyys vaikuttaa siihen, kuinka haluttava vuokrakohde asunto on. Mitä enemmän palveluita on, sitä useampi vuokralainen on halukas tällaista kohdetta vuokraamaan (Vuokranantajat 2018, b).

Myös muuttotappiollisella paikkakunnalla voi lyhyellä aikavälillä tehdä hyvin tuottoisaa vuokrausta. Riskit ovat kuitenkin korkeita ja aluetta huonosti tuntevan olisi syytä välttää sijoittamista muuttotappiopaikkakunnille (Vuokranantajat 2018, b).

Jos asunto sijaitsee paikkakunnalla, joka on sidoksissa esimerkiksi yhteen ainoaan teollisuuden alaan, on vuokrataso suuri riski tyhjiin kuukausiin, mikäli kyseiselle teollisuuden alalle sattuu osumaan laskusuhdanne.

3.3 Asunnon kunto

Asunnon kuntoa arvioitaessa olisi järkevää käyttää etukäteen ulkopuolista arvioijaa, jottei syntyisi yllätyksiä. Myös asunnon ostaminen hyvin hoidetusta

taloyhtiöstä on järkivalinta. Hyvin hoidettu yhtiö on sellainen, joka huolehtii kunnossapidosta sekä varautuu kiinteistön elinkaaren mukaisiin korjauksiin, kuten putkiremonttiin ja julkisivukorjauksiin (Kiinteistömaailma.fi). Remontoitavan asunnon ostaminen voi myös olla kannattava ratkaisu, jos asunnon kunto on huomioitu myyntihinnassa, ja ostajalla on remonttibudjetista selkeä visio. Pieni pintaremontti lisää asunnon jälleenmyyntiarvoa ja vuokrattavuutta. Vuokralainen valitsee monesti siistin ja hyväkuntoisen asunnon, vaikka se olisi hieman kalliimpi kuin vastaavanlainen edullisempi vaihtoehto, joka on huonommassa kunnossa. Etenkin, jos on tilanne, että kaupungissa on paljon tarjontaa vuokra-asunnoista, on kilpailuvaltti erottua muista tekemällä pintaremonttia ennen kohteen vuokralle laittamista. Tällöin myös vuokralainen suuremmalla todennäköisyydellä viihtyy asunnossa pitempään.

3.4 Hinta

Asuntoa hankkiessa on tunnettava alueen mikro- ja makrotason hinnat. On siis perehdyttävä alueellisiin hintaeroihin ja selvitettävä, mistä olisi optimaalisinta etsiä sijoitusasuntoa. Optimaalisinta olisi löytää asunto, jonka ostohinta (ja mahdollinen remontoitokustannus) jaettuna saatavalla vuokralla olisi mahdollisimman korkea. Yhtiövastike tulisi myös huomioida saatavaa nettotuottoa ajatellessa.

3.5 Yhtiövastike ja hoitovastike

Yhtiövastike on merkittävä asia, joka tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankkiessa. Yhtiövastike yleensä koostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta.

Hoitovastikkeen on tarkoitus kattaa kiinteistöön liittyviä hoito- ja ylläpitokuluja, kun taas rahoitusvastike liittyy taloyhtiön lainojen kattamiseen. Esimerkiksi, jos taloyhtiössä tehdään remontti, se useimmiten rahoitetaan taloyhtiölainalla, jossa taloyhtiö ottaa lainan ja siitä syntyvät lyhennykset ja korkokulut jyvitetään osakkaille. Osakkaille yleensä tarjotaan mahdollisuutta maksaa taloyhtiövelkaosuus pois joko yhdessä tai muutamassa erässä tai maksamalla rahoitusvastiketta kuukausittain. (Remax.fi)

Yhtiövastikkeessa on hyvä muistaa seuraavat asiat (Remax.fi):

- Jos olet ostamassa asuntoa, tutustu tarkkaan vastikkeiden määrään.
- Yhtiövastike = hoitovastike + rahoitusvastike
- Vertaa yhtiövastikkeen tasoa talonyhtiön remontti- ja ylläpitohistoriaan ja suunnitelmiin (PTS).
- Tarkasta tontin omistusmuoto (oma vai vuokra). Vuokratontin kustannukset voivat olla useita kymmeniä tuhansia euroja huoneistoa kohden, ja tämä näkyy yhtiövastikkeen suuruudessa.
- Käytä tarvittaessa kiinteistönvälittäjää apuna asunnon ostossa

Yhtiövastikkeella katetaan asunto-osakkeen ylläpitoon ja toimintaan liittyviä kuluja, kuten

- kiinteistön yleiset kulut, esimerkiksi lämmitys- ja jätekulut
- kiinteistön huoltoon ja siivoukseen liittyvät kulut, esimerkiksi kiinteistön huoltoyhtiön ja isännöitsijän palkkiot
- kiinteistöön liittyvät rakennus- ja korjauskustannukset.
- kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen tai yhtiön toimintaan liittyvästä yhteishankinnasta; tähän voivat lukeutua esimerkiksi jätehuollon kustannukset, Internet-palvelut sekä LVI-asiat
- byrokraattiset toimet, kuten kiinteistövero ja muut viranomaistahoilta perittävät kustannukset (Ovikoodi.fi)

Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2016 keskimäärin 4,40 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisvuodesta 3,3 prosenttia (Stat.fi).

4 Asunnon vuokraaminen

4.1 Vuokralaisen valinta

Keskeinen asia on löytää asuntoon hyvä vuokralainen. Paras mahdollinen vuokralainen on taloudellisesti toimeentuleva henkilö, joka maksaa vuokrat ajallaan ja asuu asunnossa pitkään. Opiskelijat ovat myös hyviä vaihtoehtoja potentiaalisiksi vuokralaisiksi, sillä heitä pidättee paikkakunnalla opinnot eikä heillä ole yleensä varaa ostaa heti omaa asuntoa (Asuntolaina.org). Jos vuokralainen vaihtuu kovin usein, tarkoittaa tämä sitä, että asunto voi olla tyhjiällä vaihdon yhteydessä. Tämän takia kannattaakin suosia sellaisia vuokralaisia, jotka asuvat asunnossa mahdollisimman pitkään.

Vuokranantajat-sivuston ohjeen mukaan olisi hyvä muistaa ainakin nämä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista (Vuokranantajat 2018, c):

- Tarkista henkilöllisyys henkilötodistuksesta.
- Varmista asumaan tulevien nimet ja henkilötunnukset (lasten osalta syntymävuodet).
- Kysy opiskelu- tai työpaikkatiedot.
- Kysy kuukauden bruttotulot.
- Tarkista aina vuokralaisehdokkaan ja mahdollisen takaajan luottotiedot.
- Pyydä palkkatodistus.

4.2 Vuokrasopimus

Hyvin suunniteltu vuokrasopimus takaa parhaiten onnistuneen ja pitkäaikaisen vuokrasuhteen. Vuokrasopimusehtojen miettiminen onkin tärkeä osa vuokrausprosessia ja se tulee tehdä huolella (Vuokranantajat 2018, d).

Vuokrasopimuksen tulee noudattaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja hyvää vuokratapaa. Vuokrasopimuksessa tulee kuitenkin huomioida hyvän tuoton optimoimiseksi myös monia muita tärkeitä seikkoja. Vuokra, erilliskorvaukset ja vuokrankorotukset tulisi sopia vuokrasopimuksessa. Sopimusta laadittaessa on myös syytä huomioida, minkälaiset ehdot vuokralainen kokee itselleen reiluiksi, jotta vuokralainen pysyisi mahdollisimman

pitkään vuokralla asunnossa. Vuokrasopimusta tehdessä on tärkeää, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet sopimuksen sisällön samalla tavalla. Sopimus tulisi tehdä kirjallisesti ja sen tulee olla selkeä. Vuokranantajan on kuitenkin oltava tietoinen myös lain pakottavista säännöksistä, eli niistä asioista, joista ei voida sopia toisin, edes vuokrasopimuksessa. Sopimus voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. (Vuokranantajat 2018, c)

Asuntosijoitusoppaan mukaan vuokrasopimuksessa tulee olla mainittuna ainakin seuraavat asiat (Asuntosijoitusopas 2018, b):

- vuokranantajan ja vuokralaisen tiedot
- huoneiston kunto
- vuokrasuhteen kesto
- vuokran määrä
- muut maksut, kuten vesimaksu, sähkö, sauna, autopaikka
- vuokran maksupäivä
- vuokran korotusperuste sekä
- vuokravakuus.

5 Asuntosijoittaminen Varkaudessa

5.1 Kuvaus Varkaudesta

Varkauden kauppala perustettiin vuonna 1929 ja kaupunginoikeudet Varkaus sai vuonna 1962. Varkaus sijaitsee Itä-Suomen läänissä, Pohjois-Savon maakunnassa (Varkaus.fi). Varkaus sijaitsee kahden suuren valtatie (Valtatie 5 ja Valtatie 23) leikkauskohdassa, joten Varkaudesta on hyvät liikenneyhteydet jokaiseen pääilmansuuntaan. Lähimmät suuret kaupungit ovat pohjoisessa Kuopio (76 kilometriä), idässä Joensuu (118 kilometriä), etelässä Mikkeli (88 kilometriä) ja lännessä Jyväskylä (125 kilometriä). (Varkaus.fi)

Varkaus on teollisuuskaupunki, jossa suurimpia yksittäisiä työnantajia ovat Stora Enso, Sumitomo Foster Wheeler ja Andritz. Varkauden kaupunki on suurin yksittäinen työnantaja. Näiden neljän työnantajan merkitys Varkauden työmarkkinoihin on todella suuri, ja jo yhden poistuminen vaikuttaa paljon

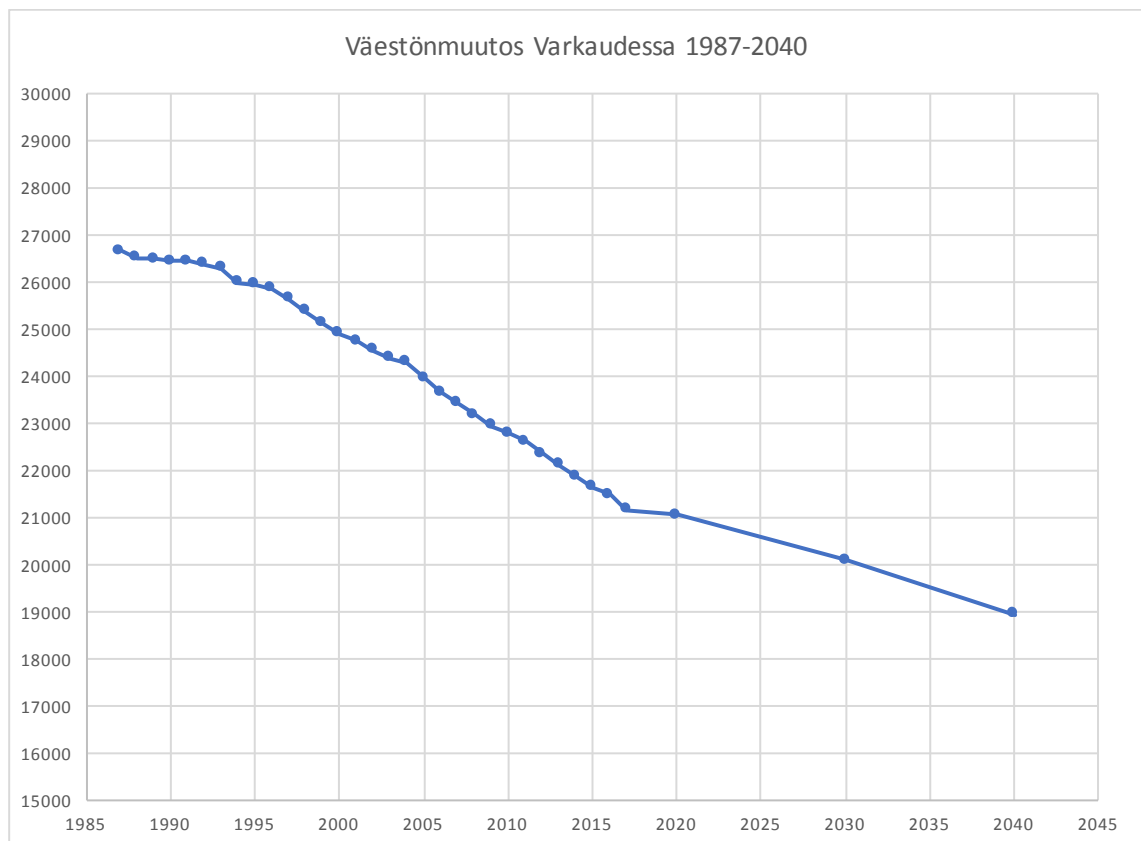
esimerkiksi työttömyystilastoissa. Tämä vaikuttaa myös epäsuorasti niin omistusasuntojen kuin vuokra-asuntojen kysyntään.

Varkauden merkittävimpiä nähtävyyksiä on Taipaleen kanava, joka yhdistää Unnukan ja Haukiveden toisiinsa. Varkaudessa turismin määrä on melko vähäistä, mutta Varkauden kaupunki on tehnyt toimenpiteitä sen nostamiselle. (Varkaus.fi)

Varkaudessa on mahdollista opiskella toisen asteen koulutuksen lisäksi myös Savonia ammattikorkeakoulussa (Varkaus.fi).

5.2 Väestönrakenne Varkaudessa

Taulukossa 1 havainnollistetaan Varkauden väestörakennetta ja ennustetta tulevaisuudelle (Tilastokeskus.fi).



Taulukko 1. Väestönmuutos Varkaudessa vuosina 1985-2017 (ja ennuste vuoteen 2040 saakka)

Asukasmäärä on laskenut tasaisesti vuodesta 1987 alkaen, jolloin se oli 26645 asukasta. Vuonna 2017 asukasmäärä oli 21155 asukasta. Tulevaisuuden ennusteet näyttävät, ettei kehitys tule muuttumaan. Arvioiden mukaan vuonna 2040 väestöä Varkaudessa asuisi noin 19000 asukasta. Ennuste on laskennallinen ja Varkauden kokoisessa pienessä kaupungissa yksittäisen suuremman työnantajan ilmestyminen voi vaikuttaa asukaslukuun suuresti. Kääntöpuolena tälle on kuitenkin se, että suuremman työnantajan poistuminen aiheuttaa suhteessa ison lovin asukasmäärän kehitykseen.

Väestön muutos etenkin 2000-luvulla johtuu suuresti paperiteollisuuden rakennemuutoksesta, jonka seurauksena paperiteollisuuden työpaikkoja vähentyi suuresti. Tämä rakennemuutos vaikutti suuresti myös Varkaudessa sijaitseviin paperitehtaisiin aiheuttaen työpaikkojen vähenemistä.

5.3 Varkauden kaupungin visio vuonna 2040

Vuonna 2040 Varkaus on Itä-Suomen keskiössä sijaitseva, hyvät liikenneyhteydet omaava, tulevaisuuteen katsova 62 000 asukkaan kansainvälinen teollisuuskaupunki, jossa arvostetaan monipuolista yrittäjyyttä. Olemme kanava maailmalle. Meille kestävä kehitys ja sosiaalinen vastuullisuus ovat keskeisiä arvoja. Panostamme yhteisöllisyyteen ja osallisuuteen. Meillä on laadukkaat ja lähellä asukasta olevat palvelut. Arki on toimivaa ja vapaa-aika voimaannuttavaa luonnon, vesistöjen ja kulttuurin äärellä. (Varkauden kaupunki 2018)

Varkauden kaupunki on asettanut itselleen strategisia kärkitavoitteita tämän vision toteuttamista varten. Strategian mukaan vuonna 2040 Varkaus olisi 62000 ihmisen vetovoimakeskus ja Itä-Suomen elinvoimainen talousalue. Tavoitteessa Varkaudessa asuisi hyvinvoivia ihmisiä ja kaupunki koostuisi elinvoimaisista kaupunginosista. Varkauden vahva talous olisi turvana tälle elinvoimalle. (Varkauden kaupunki 2018)

Asiantuntijahaastatteluissa keskustelimme tästä visiosta ja sen realistisuudesta. Asiantuntijat olivat hieman skeptisiä vision suhteen. Asukasmäärän kasvu perustuisi pitkälti kuntaliitoksiin, mutta kuntaliitokset eivät itsessään luo työpaikkoja. Asuntosijoittamisen näkökulmasta tähän visioon ei kannata tuudittautua vaan ennemminkin seurata työmarkkinoiden kehitystä Varkauden

alueella. Työ- ja opiskelupaikat ovat ainoita tekijöitä, jotka voivat aidosti kasvattaa kaupungin väkilukua pysyvästi.

Varkauden asukasluku on ollut jo pitkään laskussa (Taulukko 1). Tämä johtuu pitkälti siitä, ettei paikkakunta ole pystynyt tarjoamaan riittävästi työpaikkoja. Alueen suurin yksittäinen työllistäjä on Varkauden kaupunki, ja tämä itsessään jo viittaa siihen, että monet työpaikat ovat sidoksissa kunnan pakollisten palveluiden ylläpitämiseen. Osittain tästä syystä asuntojen arvoissa ei ole odotettavissa arvonnousua, joten asuntosijoitusmielessä kohdeasunnon valinta ei juurikaan voi perustua arvonnousulle. Pikavoittoja sijoitusasunnoilla on vaikea tehdä, joten on syytä keskittyä valitsemaan kohteet niin, että niillä voi tehdä tasaisesti hyvää kassavirtaa pitemmässä juoksussa.

6 Asuntosijoittamisen kannattavuus

6.1 Asunnon rahoitus

Useat asuntosijoittajat rahoittavat sijoitusasuntonsa lainarahoituksella, jota valtaosa pankeista myöntää. Lainarahoitus on tärkeä osa asuntosijoittamista. Vain harvoin varsinkaan ensiasuntosijoittajalla on säästössä niin paljon pääomaa, että hän pystyisi ostamaan asuntoa velattomana. Velkaa hyödyntämällä on tarkoitus parantaa sijoittamisen tuottoa, ja oikein käytettynä se on sijoittajalle tärkeä apuväline. On kuitenkin tärkeää huomioida, että liian suuren velkavivun käyttäminen kasvattaa asuntosijoittamisen riskiä korkojen noustessa. Kun sijoituksen tuottoprosentti on suurempi kuin velan korkoprosentti, on velkavivun käyttäminen järkevää. (Vuokranantajat 2018, a)

Lainaneuvotteluissa on olennaista, että asuntosijoittaja antaa tarkan ja totuudenmukaisen kuvan taloudellisesta tilanteestaan. Mitä paremmin pankki tuntee sijoittajan ja hänen tavoitteensa, sitä parempaan lopputulemaan päästään (Vuokranantajalehti 2/2018, 38).

6.2 Velkavipu

Velkamäärän voi saada jopa sataan prosenttiin, kun käyttää lisävakuutena jotain muuta asuntoa tai omaisuutta. Osa pankeista tarjoaa mahdollisuutta lainaan ilman lisävakuutta, jonka avulla on mahdollista kasvattaa velan osuutta. (Orava & Turunen 2013, 44). Taulukossa 2 havainnollistetaan velkavivun vaikutusta.

	Yksi asunto	Kolme asuntoa
Asunnon hinta	32 530 €	3x 32530€ = 97590€
Oma pääoma	32 530 €	32 530 €
Lainan määrä	–	65 060 €
Vuokra (verojen jälkeen)	342€/kk	3x 342€ = 1026€
Vastike	236€/kk	3x 236€ = 708€
Lainan vuosikorko (1,5 %)	-	976 €
Lainan tuotto	1272€/vuosi	2840€/vuosi
Oman pääoman tuottoa	3,9 %	8,7 %

Taulukko 2. Velkavivun vaikutus asuntosijoittamisessa

Taulukossa vasemmalla on skenaario, jossa henkilö ostaa yhden asunnon puhtaasti omalla rahalla ottamatta velkaa. Tällöin päästään alle 4%:n oman pääoman tuottoon. Taulukossa oikealla on skenaario, jossa henkilö ostaakin kolme vastaavanlaista asuntoa. Oma pääoma on edelleen sama, mutta loput henkilö rahoittaa lainarahalla. Velkavivun avulla sijoittaja pääsee 8,7 %:n oman pääoman tuottoon.

6.3 Lainat

6.3.1 Tasalyhennyslaina

Tasalyhennyslainassa laina-aika on kiinteä ja lainapääomaa maksetaan pois joka kuukausi sama määrä, mutta korko-osuus on muuttuva. Erityisesti lainan alussa korko on suuri, sillä sitä kertyy koko jäljellä olevalle lainamäärälle. Kun lainamäärä pienenee vuosien saatossa, pienenee myös korkoerä. Tätä lainatyyppiä pidetään usein edullisimpana, koska tulevaisuuden korkoriski pienenee sitä mukaa, kun lainaa lyhennetään pois ennen mahdollista korkotason nousua. Tämä johtuu siitä, että lainan alussa koron osuus lainasta on suurempi kuin loppua kohti mennessä. (Pankkiasiat 2018, a)

6.3.2 Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa kuukausierät ovat lainan alussa saman suuruisia ja laina-aika kiinteä. Aluksi lainapääoma lyhenee hitaammin ja koron osuus kuukausierästä on suurempi, koska korkoa maksetaan suurelle jäljellä olevalle lainapääomalle. Jos viitekorko muuttuu, muuttuu myös kuukausierä, mutta kuitenkin niin, että suhteet säilyvät. Lainan loppua kohti korko-osuus pienenee, koska lainamäärä on vähentynyt. Tällöin myös laina alkaa vähentyä nopeammin kuin alussa, koska toisin kuin tasalyhennyslainassa, voi annuiteettilainassa pääoman lyhennyserä muuttua sen mukaan, että laina saadaan suoritettua pois laina-aikana. (Pankkiasiat 2018, b)

6.3.3 Tasaerälaina

Tasaerälainassa kuukaudessa maksettava määrä pysyy samana, mutta itse laina-aika voi muuttua. Jos korko esimerkiksi nousee, näkyy se pidempänä laina-aikana. Tasaerälainan etuja on kuukausierän pysyminen samana, mikä helpottaa oman talouden budjetointia. Pitää kuitenkin ottaa huomioon, että jos korkotasoa nousee merkittävästi ja laina-aika kasvaa, on järkevää neuvotella pankin kanssa uudesta maksusuunnitelmasta. Muuten tasaerälainassa maksettaisiin korkoja suhteessa lyhennyserään paljon enemmän kuin muissa lainatyypeissä. Tämä johtuu siitä, että suurempi korko juoksee koko ajan suurelle lainapääomalle entistä kauemmin ja usein pankit myös itse rajoittavat tasaerälainan pituutta lainasopimuksissaan. Jos laina-aika ylittää tietyn rajan, voidaan se muuttaa toisenlaiseksi lainaksi, esimerkiksi annuiteettilainaksi. (Pankkiasiat 2018, c)

7 Haastattelut

Tutkimuksen haastattelu koostuu neljästä eri haastattelusta, joissa haastattelin henkilöitä A, B, C ja D. Henkilöt pidetään anonyyminä haastateltavien toiveesta.

7.1 Haastattelu 1

Haastattelin 3.5.2018 aikaisemmin asuntosijoituksen tehnyttä varkautelaista henkilö A:ta. Kysyin häneltä muutamia asuntosijoitukseen liittyviä avoimia

kysymyksiä, joiden pohjalta keräsin haastattelun tulokset. Haastattelu oli avoin haastattelu.

Millainen asuntosijoittajatausta sinulla on?

Omistan yhden sijoitusasunnon Jyväskylästä melko keskustasta. Kyseessä on 1950-luvulla valmistunut 60m² kerrostalokaksio. Muita sijoitusasuntoja minulle ei toistaiseksi ole.

Miksi päätit ryhtyä asuntosijoittajaksi?

Ostin asunnon lapselleni 2010-luvun alussa, ja ajatuksena oli, että lapsi asuu siinä minkä asuu ja myöhemmässä vaiheessa sen voi laittaa vuokralle. Asunto itsessään oli hyvä, koska se sisältää kaksi erillistä huonetta (asunto oli vuokrausmielessä erinomainen valinta esimerkiksi kahdelle opiskelijalle jaettavaksi). Jos asunnon alkuperäinen tarkoitus olisi ollut puhdas sijoitusasunto, olisi yksiö ollut ehkä halutumpi vaihtoehto. Sijaintia olisi voinut myös miettiä tarkemmin, olisiko kannattanut esimerkiksi valita asunto hieman kauempaa keskustasta, jolloin se olisi luultavimmin ollut edullisempi.

Mitä mieltä olet velkarahan käytöstä asuntosijoittamisessa?

Velkarahan käyttöön liittyy monia tekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon. Sijoitusmielessä tulee huomioida korkotasot, ja koron tulee olla pienempi kuin sijoituksella saatava tuotto. Velkavipu on erinomainen väline asuntosijoittamisessa, mutta se riippuu suuresti korkotasosta.

Miksi olet valinnut sijoittaa Jyväskylään? Miksi et Varkauteen?

Suurin syy oli luonnollisesti se, että oma lapsi muutti sinne. Jyväskylä oli myös muuten hyvä sijoituskohteena, koska siellä on hyvä vuokrataso. Se on myös opiskelijakaupunki, joten vuokralaisen löytäminen on siellä kohtalaisen helppoa. Varkaus ei mielestäni tuntunut kiinnostavalta kohteelta ja ajatus asuntosijoittamisesta Varkauteen ei tuntunut järkevältä, koska täällä oli paljon asuntoja tyhjillään. Myös vuokrataso on melko alhainen, vaikkakin asuntojen hinnat ovat alhaisia. Ammattiasuntosijoittaja valitsee kohteensa lähtökohtaisesti kasvukeskuksista.

Onko asuntosijoitus ollut mielestäsi onnistunut ja mitä olisi voinut tehdä toisin?

Asuntosijoitus on ollut mielestäni kohtuullinen. Olen saanut sillä selvästi parempaa tuottoa verrattuna siihen, jos raha vain lepäisi tilillä. Jos olisin lähtenyt asuntosijoittamaan puhtaasti sijoitusmielessä, olisin ehkä valinnut hieman edullisemmän kohteen ja mahdollisesti myös eri sijainnilla. Nyt, kun asunto sijaitsee aivan keskustassa, olisi paremman kokonaistuoton kannalta paras ratkaisu löytynyt luultavimmin keskustan ulkopuolelta.

Olet myös muuttanut asunnon käyttötarkoitusta, mitä se tarkoittaa?

Se tarkoittaa asunnon käyttötarkoituksen muuttamista asumiskäytöstä liikekiinteistöksi (tai päinvastoin). Syy, miksi tein näin, oli se, kun vuokralle tuli kaksi yrittäjää, jotka tarvitsivat liikekiinteistön toiminnalleen. Tämä käytännössä vaati käyttötarkoituksen muuttamista asuintilasta liiketilaksi. Taloyhtiön kokouksessa määriteltiin kiinteistölle uusi käyttötarkoitus, ja hyväksyttiin muutos. Lisäksi oli haettava erillinen rakennuslupamuutos, joka kustansi noin 500 euroa. Maksu sovittiin jaettavaksi vuokralaisten kanssa puoliksi. Vuokralainen lopulta osti oman kiinteistön, ja seuraavaksi vuokralaisiksi valikoitui opiskelija, jolloin tämä sama muutos tuli tehdä uudelleen ja se maksoi jälleen tuon 500 euroa.

Harvemmin vuokralaiseksi sattuu yrittäjä, joka harjoittaa tiloissa liiketoimintaa, mutta mielestäni muutos on tällaisissa tapauksissa monesti kannattavaa, koska yrittäjistä saa monesti pitkäaikaisen vuokralaisen. Myös vuokralaisriski on pienempi, kun on avoin vuokraamaan kiinteistön niin liiketoimitiloiksi kuin asumiskäyttöön. Näin voidaan välttyä tyhjiltä kuukausilta.

Miten olet hoitanut vuokrauksen ja määrittänyt vuokran?

Olen hankkinut vuokralaiset itse laittamalla ilmoituksen internettiin. Jyväskylässä on melko helppoa löytää vuokralainen, joten en ole kokenut tarvitsevani sen etsimiseen apua. Vuokran olen pyrkinyt määrittämään alueen keskivuokrien mukaan. Jos laittaa vuokran liian korkealle, on vaikeampi saada vuokralaista. Erikseen on vaikea erotella vuokrassa sitä, tuleeko se liiketilan vuokraksi vai yksityiskäyttöön. Ilmoituksessa on kuitenkin ilmoitettu vain yksi vuokra ja sattuuko siihen tulemaan liiketoimintaa harjoittava vai yksityishenkilö vuokralle, on vuokra käytännössä sama molemmille.

Oletko tehnyt sijoitusasunnossasi remontteja ja miten olet huomionnut ne?

Asunnossa oli tehty entuudestaan kylpyhuone- että pintaremonttia. Ostamisen jälkeen olen tehnyt siellä itse pieniä kunnostuksia, kuten maalailua. Pari vuotta sitten katosta lohkeili maali, ja jouduin tekemään siihen hieman isomman remontin. Se maksoi jonkun verran, mutta käytännönjärjestelyt vuokralaisen kanssa onnistui kivuttomasti. Yleisesti ottaen vanhassa kerrostalossa on aina jotain pientä korjattavaa, joten nämä eivät ole olleet yllätyksiä minulle. Isompia remontteja varten taloyhtiö ottaa yhtiölainaa, joka näkyy sitten yhtiövastikkeen nousemisena. Vastikkeet ovat siinä mielessä hyviä, että ne voi vähentää verotuksessa. Se on merkittävä helpotus kustannuksia ajatellen. Myös omat remontit on verovähennyskelpoisia.

Mitä tulevaisuudensuunnitelmia sinulla on asuntosijoittamisen osalta?

Ei ole mitään selkeää suunnitelmaa tehdä mitään radikaaleja muutoksia. Toistaiseksi pidän asunnon vuokralla. Päätös riippuu myös suuresti yleisestä tilanteesta: jos vuokratasot laskevat merkittävästi tai tulee suurta ylitarjontaa vuokra-asuntokantaan, täytyy asiaa harkita uudelleen. En ole luultavasti hankkimassa lisää sijoitusasuntoja, keskityn enemmän muihin sijoitusmuotoihin.

7.2 Haastattelu 2

Haastattelin 25.9.2018 varkautelaista kiinteistövälittäjää henkilöä B. Hänellä on Varkaudessa asuntosijoittamisesta vuosikymmenien kokemus. Haastattelu toteutettiin avoimena haastatteluna.

Millaisista asunnoista on eniten kysyntää Varkaudessa asuntosijoittajien keskuudessa tänä päivänä?

Nykyisin kerrostalot ovat varmin sijoituskohde, etenkin hyvistä taloyhtiöistä. Sijoittajat ovat hyvin tarkkoja siitä, millaista talosta lähtevät asuntoa ostamaan. Ennen ostettiin pääasiassa yksiöitä keskusta-alueilta, mutta nykyisin myös remontoitavat omakotitalot ovat nousseet suosioon. Rivitaloja ostetaan todella vähän.

Onko kysyntään tullut muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana?

Kysyntä on laskenut. Varkauden asuntokanta vanhenee ja sijoittajat eivät halua ostaa asuntoja, joissa putkiremontit ovat heti edessä. Myöskään uusiorakentamista ei juurikaan ole. Asuntosijoittajat ostavat nykyisin mieluummin isommista kasvukeskuksista. Suurin pelko asuntosijoittajalla Varkaudessa on se, saako asuntoa vuokrattua. Sijoittaja monesti valitsee suuremmasta kaupungista kuten esimerkiksi Kuopion, koska siellä vuokralaisen saanti on varmempaa.

Uusiorakentamista Varkaudessa on vähän, mutta korkeiden vastikkeiden vuoksi tällaiset kohteet eivät ole asuntosijoittajien mielestä kiinnostavia.

Millainen on tyypillinen asuntosijoittaja Varkaudessa?

Profiili on monesti vanhempi liikemies, mutta mukaan mahtuu myös nuorempia henkilöitä. Sijoittajalla on yritteliäs luonne, monesti jo kokemusta entuudestaan asuntosijoittamisesta. Syy, miksi ostetaan asunto Varkaudesta eikä isommasta kaupungista näillä henkilöillä on se, että asunnot ovat huomattavasti halvempia täällä. Tyypillistä on myös se, että ostetaan itselle tulevaisuutta varten asunto ja laitetaan se vuokralle siihen asti, kun sille tulee omaa käyttöä.

Miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet Varkaudessa?

Jos ostit asunnon kymmenen vuotta sitten ja myyt sen nyt, tulet tekemään aika paljon tappiota. Sijoittajat pelkäävätkin tätä tappion syntymistä, mikä vaikuttaa heidän sijoituskäyttäytymiseen. Hinnat ovat nyt kuitenkin melko pohjilla ja neliöhinnat ovat Suomen edullisimpia. Asuntojen hintoja tulevaisuudessa on erittäin vaikea arvioida, ja tästä syystä sijoittajat arkailevat asunnon ostamista Varkaudessa. Täytyy kuitenkin mainita, että sijoittajan näkökulmasta nyt olisi hyvä aika ostaa Varkaudesta tiettyntyyppisiä asuntoja.

Mitä sijoittajalle merkitsee alueen yleinen maine?

Sijoittaja valitsee useimmiten keskustasta, esimerkiksi Taulumäki on suosittua aluetta, koska siinä on palveluita lähellä. Hyvämaineinen alue monesti karsii epäsuotuisia vuokralaisia, ja on sijoittajan näkökulmasta turvallisempi vaihtoehto. Varkaudessa on myös huonomaineisempia alueita, joissa etenkin asunnon realisointi on vaikeaa.

Millainen vaikutus asunnon kunnolla on sijoittajan näkökulmasta?

Kunnon merkitys on erittäin suuri, koska se vaikuttaa vuokrattavuuteen. Huonokuntoinen asunto houkuttelee paikalla enemmän ”huonoja” vuokralaisia, kun taas hyväkuntoiseen on helpompi löytää luotettava vuokralainen. Olen huomannut, että mitä huonommassa kunnossa talo on, sitä heikompiteasoisia ovat myös vuokralaiset.

Kiinteistövälittäjän näkökulmasta katsottuna, miten asuntosijoittaja valitsee alueensa? Millä perusteilla?

Palveluilla on toki iso merkitys. Taulumäki ja Kuoppakangas ovat todella suosittuja alueita hyvien palveluiden ja koulujen läheisyyden vuoksi. Tulevaisuudessa Joutenlahti tulee nousemaan suosituimmaksi asuinalueeksi uuden liikekeskuksen vuoksi. Se voisi vaikuttaa asuntojen hintatasoon tulevaisuudessa. Asuntojen hinnat ovat suosituilla alueilla korkeampia, mikä vaikuttaa kokonaistuottoon. Asuntosijoittajan valitessa asunto keskustan ulkopuolelta mahdollistaa korkeammat tuotot, mutta myös riskit kasvavat.

Ottaen huomioon Varkauden vähenevän väestökannan, miten uskot sen vaikuttavan asuntojen ja vuokrien hintoihin?

En usko, että suurta ryntäystä maalta keskustaan tulee tapahtumaan. Varkaudessa pitäisi rakennuttaa lisää uusia asuntoja ja tulla lisää työpaikkoja, jotta asuntojen hinnat nousisivat. Varkauden kaupungin vision mukaan asukasluku olisi 62000 asukasta vuonna 2040. Tämä asukasluvun kasvu perustuu pitkälti kuntaliitoksiin, joten tähän näkökulmaan ei kannata liikaa tuudittautua, että tämä visio vaikuttaisi kysyntään ja tarjontaan itsessään. Tarvitaan konkreettisia tekoja, jotta vaikutus näkyisi asuntojen hinnoissa ja vuokrissa.

Millainen on hyvä sijoitusasunto?

Sijoittajat pelkäävät remontteja, etenkin putki- ja märkätilojen remontteja. Riski pitäisi osata suhteuttaa hintaan, eikä pelätä liikaa. Kylpyhuoneen kunto on iso vaikuttava tekijä vuokrattavuuteen. Jos kylppäri on hyvässä kunnossa, asunto on huomattavasti helpompi vuokrata. Suuressa osassa vuokra-asuntoja kylppäri on asunnon huonoimmassa kunnossa oleva tila. Hyvässä sijoitusasunnossa on tehty remontit asianmukaisesti. Nykyinen trendi on, että sijoittajat ostavat hieman tasokkaampia asuntoja kuin ennen.

Talon ominaisuuksista hissi on yksi tärkeimmistä. Etenkin vanhemmille henkilöille se on elintärkeä edellytys. On vaikea saada myytyä/vuokrattua asuntoa hissittömästä talosta, jos asunto sijaitsee yläkerroksissa. Nuoremmat vuokralaiset taas arvostavat saunaa. Parveke on positiivinen lisä, muttei mielestäni ole ratkaiseva tekijä vuokrattavuuteen.

Onko taloyhtiöllä millainen vaikutus sijoittajan näkökulmasta?

Sijoittajaa kiinnostaa, miten taloyhtiössä hoidetaan esimerkiksi remontit eli onko niitä hoidettu ja miten niitä on tulevaisuudessa. Tärkeää on myös tietää, millaisia asukkaita taloyhtiössä asuu. Esimerkiksi isoja remontteja ajatellen on hyvä selvittää, löytyykö taloyhtiön asukkailta maksukykyä remonteille.

Miten sijoittaja näkee taloyhtiön, jossa on liikehuoneistoja?

Sellaisia taloyhtiöitä on Varkaudessa jonkin verran, ja ne ovat yleensä nimetty kiinteistöyhtiöiksi. Liikehuoneistot vaikuttavat sijoittajan päätökseen. Hyvinä aikoina, kun liiketilat on vuokrattu, se pudottaa vastikkeita ja se kiinnostaa sijoittajia. Huonoina aikoina, kun liiketilat ovat tyhjillään, kääntyy liikehuoneistojen olemisen lisäkuluiksi taloyhtiöille. On tärkeä näkökulma, ettei liikehuoneistojen olemisen taloyhtiössä ole aina vain positiivinen asia. Useasti sijoittaja haluaa nähdä taloyhtiön tilinpäätöksiä, josta voi katsoa onko liiketilat olleet miten aktiivisesti vuokrattuna menneinä vuosina. Liiketilat ovat monesti ongelma taloyhtiöille Varkaudessa, suurissa kaupungeissa liiketilat ovat lähes poikkeuksetta hyvä asia.

Mikä on asuntojen keskimääräinen kiertoaika Varkaudessa?

Keskimääräinen myyntiaika on noin 4-6 kuukautta. Hyvä asunto saattaa mennä viikossa, mutta jollain asunnolla kestää parikin vuotta. Jos hinta olisi kohdillaan, niin ensimmäisen kuukauden aikana alkaa tapahtumaan kuhinaa asunnon ympärillä, joka monesti johtaa kauppoihin. Alussa oleva kiinnostuksen ”piikki” ratkaisee paljon, meneekö asunto nopeasti vai kestääkö sen myynti kauan.

Millainen olisi ihanneasunto asuntosijoittajalle kiinteistövälittäjän näkökulmasta?

Uudesta tai remontoitusta hissillisestä talosta saunallinen kaksio tai reilun kokoinen yksiö. Sauna ei ole niin pakollinen, mutta se helpottaa myyntiä tulevaisuudessa ja luo lisäarvoa vuokrattavuuteen. Täytyy kuitenkin muistaa, että loppupeleissä hinta ratkaisee sen, onko asunto järkevä hankkia.

Millainen on tyypillinen henkilö, joka etsii vuokra-asunto Varkaudesta?

Monesti asuntoa etsii nuoret henkilöt. Nykyisin on trendi, että vuokralla asuminen on paljon hyväksyttävämpää kuin ennen. Tästä syystä vuokralla-asuvia on suhteessa enemmän kuin ennen. Syitä tälle on se, että työ- ja opiskelupaikat saattavat vaihdella, ja ei haluta sitoutua asumaan omaan asuntoon. Tällöin vuokra-asuminen on hyvä vaihtoehto asumiselle.

Minkälaiseen tuottoon on mahdollista päästä asuntosijoittamalla Varkaudessa?

Täytyy ensin mainita, että vuokralaisen pysyminen asunnossa vaikuttaa suuresti tuottoon, ja tuotto voi vaihdella tyhjiin kuukausien vuoksi suurestikin. On tärkeää huomioida kannattavuuslaskelmissa tyhjiin kuukausien riski, jotta arviot tulevista tuloista on realistisia. Tuotot Varkaudessa vaihtelee, ja keskimääräinen puhdas tuotto, eli tuotto verojen jälkeen, on 5-7% luokkaa. Riskisijoituksilla on päästy reilusti yli 10%. Kokonaisuutena Varkaudessa saavutetaan parhaita vuokratuottoja Suomessa. Vuokratuotot ovat todella hyviä asunnon kustannuksiin suhteutettuna.

7.3 Haastattelu 3

Haastattelin 25.9.2018 varkautelaisessa vuokranvälitysyriyksessä yrittäjänä toimivaa Henkilö C:tä. Hän on suorittanut LKV-pätevyyden ja hänellä on myös kokemusta myyntityöstä vuokranvälityksen ohessa. Vuokranvälityksestä hänellä on vuosien kokemus Varkaudessa.

Millaisista asunnoista Varkaudessa on eniten kysyntää?

Se vaihtelee paljon, mutta suurin osa sijoittajista ostaa yksiöitä ja kaksioita kysyntänsä vuoksi. Sijoittajat ostaa usein pienemmän asunnon pienempien riskien takia, mutta myös isommille asunnoille on kysyntää.

Onko Varkaudessa jotain selkeää aluetta, joka on vuokraajien ja sijoittajien mieleen?

Sijainti ei ole niin suuressa roolissa vaan kunto ratkaisee. Kun asunnon kunto ja hinta ovat kohdillaan, se on helppo vuokrata. Lähtökohtaisesti kaupunkialueen asunnot ovat sijoittajien ja vuokraajien mieleen.

Millainen merkitys on palveluiden läheisyydellä?

Palveluilla on toki jonkin verran merkitystä, mutta mielikuvilla siitä, millainen alue on, on mielestäni enemmän merkitystä. Vuokraajilla on hyvin erilaisia tekijöitä, jotka määrittävät sen, onko palveluilla isoa roolia asunnon valinnan kohdalta. Toinen haluaa, että kauppa on sadan metrin päässä, kun toiselle kelpaa kaukaisempi sijainti.

Miten asunnon kunnolla on merkitystä vuokrattavuuteen?

Jos on sijoittaja ja ei tunne alaa, on aina riski ostaa asunto ja miettiä millaista remonttia siihen pitää tehdä. Asunnon remontointi sopivissa määrin vaatii hyvää näkemystä, jotta myös tuottoa jää riittävästi. Klassinen virhe on, että on omistettu 20 vuotta sijoitusasunto ja ei ole tehty minkäänlaista remonttia sen aikana. Sitten

kun vuokralainen lähtee, ihmetellään kun ei saada uutta vuokralaista huonokuntoiseen asuntoon.

Miten asunnot säilyttävät arvonsa Varkaudessa?

Asuntojen hinnat ovat jo melko alhaalla, joten ei ole oletettavasti suurta hinnanlaskua, toisaalta ei myöskään hinnannousua. Tuotto on saatava vuokrassa. Keskusta-alueen asunnot säilyttävät paremmin arvonsa kuin laitakaupungin asunnot.

Miten taloyhtiö vaikuttaa asuntosijoittajan toimintaan?

Taloyhtiössä tehtyjen remonttien tila on tärkeä ottaa huomioon. Se onko remontit kasaantuneet vai tehty ajallaan ja millainen suunnitelma taloyhtiöllä on remonteista tulevaisuudessa. Huonosti hoidettujen taloyhtiöiden kunta näkyy vastikkeiden hinnoissa korottavana tekijänä.

Varkauden kaupungin visio asukasluvusta vuonna 2040 on 62000 asukasta, miten uskot tämän vaikuttavan vuokramarkkinoihin Varkaudessa?

Olen kyyninen tällaisiin ”päätöksiin”. Pitää tapahtua jotain konkreettista, jotta tapahtuu muutoksia. Toki, jos tapahtuu uusiorakentamista ja työpaikkojen syntyminen selittää asukasluvun kehityksen, vaikuttaa se vuokrattavuuteen. Jos keskittymisen takia syntyy kaupunkiin muuttoa, niin se toki vaikuttaa vuokramarkkinoihin, mutta sen vaikutus on luultavasti pieni. Aikaisemmat kuntaliitokset ainakaan eivät aiheuttaneet suurta piikkiä.

Mitkä ovat vuokranvälittäjän mielestä tekijöitä, jotka vaikuttavat eniten vuokrattavuuteen? Mihin sijoittajan tulisi kiinnittää huomiota vuokra-asuntoa valitessa?

Yksi näkökulma on se, että haetaan maksimituottoa ja jätetään remontit tekemättä. Se on melko lyhytnäköistä, koska vuokralainen ei viihtyisi asunnossa ja asunnolle tulisi helposti tyhjiä kuukausia. Jos sijoittaja tyytyisi hieman pienempään tuottoon ja sijoittaisi hieman vuokra-asuntoon ja vuokralaisen tyytyväisyyteen, olisi se pitkässä juoksussa kannattavaa. Asunnon arvoon vaikuttaa myös se, kuinka paljon siitä on vuosien mittaan ulosmitattu tuottoa. Jos remontointi ja ylläpito on laiminlyöty, se pudottaa asunnon loppuarvoa merkittävästi. Myös vuokrattavuus hankaloituu, jos asunto on huonossa kunnossa. Laiminlyönti asunnon kuntoa kohden syö kokonaisuudessa sijoituksen tuottoa.

Millaista asuntoa vuokralainen keskimäärin etsii Varkaudesta?

Vuokralainen valitsee ennen kaikkea hyväkuntoisen asunnon, ja sanoisin sen olevan tärkein valintakriteeri. Toisena kriteerinä on luonnollisesti sijainti. Saunallisia vuokra-asuntoja on todella vähän, koska hankintahinta on sen verta kalliimpi. Jos asunnosta löytyy sauna, se lisää kiinnostusta vuokraamiselle.

Parveke ei ole enää nykyisin välttämätön lisä asunnolle, mutta on toki hyvänä lisänä. Parveke tuo karkeasti noin 50 euroa lisävuokraa asunnolle, joten se saattaa olla jollekin kynnyksellä olla vuokraamatta sitä.

Miten kysyntä ja tarjonta vuokra-asunnoista on muuttunut viime vuosien aikana Varkaudessa?

Sijoittajat ovat hieman yllättyneitä siitä, ettei enää riitä se, että asunto on keskeisellä sijainnilla. Nykyisin on paljon enemmän asuntoja tyhjillään kuin ennen. Korkeakoulun lähteminen Varkaudesta on vaikuttanut todella paljon kysyntään viime vuosina. Tällä hetkellä Varkaudessa on keskimäärin noin 100 vuokra-asuntoa tyhjillään kokoajan. Parhaat asunnot menevät nopeasti, huonokuntoiset ovat pitkään tyhjillään.

Millainen olisi ihanneasunto sijoittajalle Varkaudessa?

Voisi ajatella, että se olisi yksiö keskustasta. Jos sijoittajalla on remonttitaitoa, optimaalinen vaihtoehto ei ole se kallein myynnissä oleva asunto vaan pientä pintaremonttia vailla oleva asunto. Isoissa asunnoissa ongelmana on yleensä kallis hankintahinta, mutta jos onnistuu tekemään löydön ja pienellä remontilla tekemään siitä hyväkuntoisen, on se hyvä sijoitusasunto. Suuremmille asunnoille on vähemmän tarjontaa, joten sen vuokraaminen voi olla jopa helpompaa.

Millainen on tyypillinen vuokralainen Varkaudessa?

Nuori, itsenäistyvä henkilö, joka on tullut töiden perässä tai opiskelemaan.

Onko asuntosijoittajat lisänneet vai vähentäneet sijoituksiaan Varkaudessa?

Asuntosijoittajien määrä Varkaudessa on merkittävästi vähentynyt. Tyypillinen asuntosijoittaja on noin 70-vuotias henkilö, jolla on jo entuudestaan sijoitusasuntoja. Nykyään ryhdytään asuntosijoittajaksi entistä vähemmän. Syy on luultavasti se, että asuntosijoittaminen vaatii sijoittajaltaan aktiivista otetta. Asuntosijoittaminen vaatii vaivaa ja mielenkiintoa asiaan. Myös yleiset trendit vaikuttavat tähän. Jos muut sijoittajat eivät sijoita asuntoihin, ei myös itsekkään uskalleta lähteä sijoittamaan.

Millainen on realistinen tuotto, joka on mahdollista Varkaudessa saavuttaa?

Jos haetaan maksimaalista tuottoa, voidaan päästä jopa 10%: n. Jos sijoittaja tyytyy 5-7% ja käyttää tuottoja remonteihin ja ylläpitoon, on se pitkässä juoksussa parempi vaihtoehto. On myös osattava varata rahaa puskuriksi yllättäviin menoihin esimerkiksi jääkaapin vaihtamiseen, sekä varauduttava laskelmissa tyhjiä kuukausia varten.

Miten vaikeaa on löytää hyvä vuokralainen?

Hyvän vuokralaisen löytäminen on aina hieman tuurikauppaa, mutta sijoittaja voi omilla teoillaan vaikuttaa hieman asiaan. Jos vuokranantaja on johdonmukainen vuokralaisen suhteen ja on aktiivisesti tämän kanssa tekemisissä, saadaan kokonaisuudessa paras lopputulos. Kun vuokranantaja on joustava vuokralaisen suuntaan, viihtyy vuokralainen asunnossa pitempään.

7.4 Haastattelu 4

Haastattelin paikallista asuntosijoittaja Henkilö D:tä 26.9.2018. D oli aloittanut asuntosijoittamisen 90-luvulla ja vuosien saatossa henkilölle on kertynyt useita erityyppisiä asuntoja Varkauden ympäristöstä. Henkilö tekee asunnonvälitystä näihin asuntoihin oman yrityksensä kautta.

Millaisista vuokra-asunnoista Varkaudessa on eniten kysyntää?

Pienistä asunnoista vuokratyöhön, mutta myös omakotitaloja on tarjolla. Pääasiassa nuoret ja opiskelijat kyselevät pienten vuokra-asuntojen perään.

Onko jotkin alueet vuokraajien suosiossa Varkaudessa?

Koulujen ja palveluiden läheiset alueet ovat suosittuja. Kuoppakangas ja Taulumäki ovat suosittuja vuokraajien keskuudessa. Haastavaksi alueeksi voisin mainita Kommilan alueen, siellä ei ole niin suurta kysyntää kuin muualla Varkaudessa.

Vuokranvälittäjän näkökulmasta katsottuna, miten vuokralainen valitsee asuntonsa? Millä perusteilla?

Vuokralaiset ovat valmiita maksamaan enemmän asunnoistaan palvelujen lähellä. Asunto pitää olla hyvässä kunnossa, jos haluaa saada sen vuokrattua, huonokuntoista asuntoa on vaikea saada vuokralle. Keskimäärin asunnot ovat kohtuullisessa kunnossa Varkaudessa.

Onko Varkaudessa uusiorakentamista?

Uusiorakentamista on vähän, yksittäisiä taloja vuosittain. En kuitenkaan näe, että nämä talot ovat sijoittajien suosiossa kalliin hankintahinnan ja korkeiden vastikkeiden takia. Varkaudessa sijoittajat eivät uskalla ostaa uusia asuntoja sijoitusmielessä, koska pelätään sen realisoinnin vaikeutta ja takaisin saatavan hinnan olevan pieni. Esimerkiksi Mikkelissä sijoittajat uskaltavat ostavat uutta asuntoa, koska luottavat niiden säilyttävän arvon ja realisoinnin olevan helppoa.

Miten asuntojen kysyntä ja tarjonta on muuttunut?

Nykyisin on vaikeampi saada vuokralaista kuin aikaisemmin. Opiskelijoiden määrä vähentynyt Varkaudessa, ja tämä on näkynyt kysynnässä. Tarjonta kasvanut etenkin pienissä kämpissä, koska ihmisiä muuttaa pois Varkaudesta ja eivät saa myytyä asuntoa. Tällöin ihmiset jättävät asuntonsa vuokralle odottamaan parempaa aikaa myydä se. Tulevaisuutta kysynnän ja tarjonnan muutoksille on vaikea arvioida. Jos uustuotantoa ei tule, tarjonnan määrä vähenee koska vanhoja ja huonokuntoisia asuntoja puretaan enemmän kuin uusia taloja rakennetaan.

Millainen olisi ihanneasunto sijoittajalle Varkaudessa?

Ihanneasunto olisi hyväkuntoinen yksiö, mutta monet sijoittajat haluavat mieluummin pienen kaksion. Kaksio on mielestäni helpompi saada myytyä kuin yksiö. Isommista asunnoista on suuremmat kulut, joten sellaisen hankinta ei monesti ole kannattavin vaihtoehto. Ihanneasunnon sijainti olisi koulujen läheisyydessä, eli Taulumäen ja Kuoppakankaan ympäristössä.

Onko asuntosijoittajat lisänneet vai vähentäneet sijoituksiaan Varkauteen?

Asuntosijoittamisen määrä on laskenut Varkaudessa. Usealla asuntosijoittaminen jää yhteen sijoitusasuntoon, etenkin jos sen kanssa on ollut ongelmia. Monesti nämä ongelmat syövät mielenkiinnon uusien sijoitusasuntojen hankkimiselle.

Millainen on realistinen tuotto, joka on mahdollista Varkaudessa saavuttaa?

Aikaisemmin oli mahdollista saavuttaa jopa kaksinumeroisia tuottoja, nykyisin tuottoprosentti asettuu 5-7%:n tasolle.

7.5 Haastattelutuloksien analysointi

Haastattelut toivat lisää näkökulmaa asuntosijoittamiseen Varkaudessa. Haastattelut auttoivat ymmärtämään paremmin alueellisia tekijöitä, joita pelkkä teorian ymmärtäminen ei tuonut ilmi. Yksi iso huomio asuntosijoittamisesta Varkaudessa oli se, ettei pelkkä hyvä sijainti takaa onnistunutta sijoitusta. Asiantuntijahaastatteluissa kävi ilmi, että Varkaudessa on vuokra-asunnoista ylitarjontaa, ja asuntoja on jatkuvasti tyhjillään useita kymmeniä. Tyhjien asuntojen määrä vaihtelee vuodenajan mukaan, mutta keskimäärin noin 100 asuntoa Varkaudessa on jatkuvasti tarjolla vuokrattavaksi. Vuokraajat voivat näin ollen valita asunnoista parhaimmat tarjolla olevat, jo suurin yksittäinen kriteeri oli asunnon hyvä kunto. Hyväkuntoiset asunnot, jotka on hinnoiteltu järkevästi,

menevät helposti vuokralle. Vaikka asunto sijaitisi hyvällä ja keskeisellä sijainnilla, on sen vuokraaminen haastavaa, jos se on huonossa kunnossa. Tästä syystä sijoittajan tulee joko valita valmiiksi hyvässä kunnossa oleva asunto tai investoitava sen remontointiin.

Asuntosijoittamisen määrä on selkeästi laskenut Varkaudessa viime vuosina. Syitä sille oli sijoittajien riski asunnon realisoinnista, muiden sijoitusinstrumenttien aiheuttama kilpailu ja aikaisemmat negatiiviset kokemukset asuntosijoittamisesta. Sijoittajat pelkäävät, saavatko he myytyä asuntoa pois, jos tarve vaatii. Tämä on aiheuttanut sitä, että sijoittajat ovat lisänneet asuntosijoituksiaan suurempiin kaupunkeihin. Yleisesti oli havaittavissa, että sijoittajat sijoittavat nykyisin enemmän muihin sijoitusinstrumentteihin. Asuntosijoittaminen koetaan työläänä sijoitusmuotona, koska se vaatii sijoittajaltaan aktiivista otetta ja omaa mielenkiintoa aiheeseen. Henkilöt, jotka ovat aikaisemmin kokeneet pettymyksiä ja ongelmia asuntosijoittamisessa, eivät ole enää kiinnostuneita hankkimaan uusia sijoituskohteita.

Asunnon ollessa oikeanlainen vuokraaminen koettiin helpoksi. Ongelmana sille, että asuntoa ei saada vuokrattua, on monesti sen huono kunto. Sijoittajat arkailevat investointeja remontteihin, koska se vähentää sijoituksen kokonaistuottoa. Kääntöpuolena tälle on se, että huonokuntoinen asunto saattaa olla tyhjillään pitkiä aikoja eikä tuota sijoittajalleen ollenkaan tuloja. Kun asunto on tyhjillään, se aiheuttaa sijoittajalleen joka kuukausi kuluja lainanlyhennyksen ja vastikkeiden muodossa.

Asiantuntijoiden mukaan ihanneasunto on yksiö tai pienikuntoinen kaksio keskusta-alueelta. Keskustan ulkopuolella on myös mahdollisuus menestyä, kun tietää millaiseen asuntoon sijoittaa. Tuottomielessä oleellista on kuitenkin se, mikä on asunnon hankintahinta ja mahdolliset remontointikulut. Aina ei ole järkevintä hankkia kalleinta ja hyväkuntoisinta asuntoa ydinkeskustasta.

8 Sijoituslaskelmat

Empiirisessä osiossa perehdytään tarkemmin Varkauden alueen asuntojen hintoihin ja keskiarvovuokriin. Taulukkoon 3 on valittu asuntosijoittamiseen soveltuvia asuntoja. Niiden pohjalta tehdään kannattavuuslaskelmia siitä, millaisia tuotto-odotuksia alueella on mahdollista saada. Oletus ja idea laskelmissa on se, että tehtäisiin ensimmäinen asuntosijoitus, ja se rahoitettaisiin lainarahalla.

Asuntotyyppi	Kaupunginosa	Huoneisto	Neliömetrit (m ²)	Veloitushinta (€)	Ostohinta/neliö (€/m ²)
Yksiö	Leunanmäki	1h, kk, kh	27	22000	815
	Joutenlahti	1h,k,kph,alkovi	36	28000	778
	Käpykangas	1h, kk, kh, alkovi	32	16500	516
	Taulumäki	1h, kk, kh, p	27	14000	519
	Taulumäki	1h, kk, kh, vh ...	21,5	20700	963
	Taulumäki	1h, kk, kh, s, ...	35	38000	1086
Kaksio	Päiviönsaari	2h,kk,kph,parveke	50	25000	500
	Kommila	2h,k,kph	58	25000	431
	Joutenlahti	2h,k,kph,vh	58	25000	431
	Taulumäki	2h, kk, kh, vh, p	38,5	33000	857
	Taulumäki	2h, kk, kh, p	37	42000	1135
	Taulumäki	2 h,k,kph	51	30000	588
	Joutenlahti	2h,k,kph	57	40000	702
	Joutenlahti	2h,k,kph,vh,p	58	36000	621
	Joutenlahti	2h, k, kph	57	19800	347
	Taulumäki	2h,k,s	52	69000	1327
	Taulumäki	2h,k,kph,vh,par...	56	52000	929
	Päiviönsaari	2h,k	56	15200	271
	Taulumäki	2h, k, kh, vh, p	49,5	33000	667
	Kaura-aho	2h, k, kh, p	59,5	27000	454
	Leunanmäki	2h,k,kph,parveke	56	35000	625
	Kommila	2h, k, kh, s, p	58	49000	845
	Taulumäki	2h,k,kph	60	53000	883
	Keskiarvo			53,62	32 530 €

Taulukko 3. Sijoitustarkoitukseen sopivia myytäviä asuntoja Varkaudessa (Tilanne 2.5.2018)

Taulukossa 3 on Varkauden alueelta sopivaksi sijoituskohteeksi soveltuvia asuntoja. Olen valinnut kohteiksi yksiöitä ja kaksioita. Asunnot ovat vuosien 1942 ja 1988 väliltä valmistuneista taloista (Asuntojen.hintatiedot.fi). Kustannuslaskelmissa ilmenee, että Varkaudessa asuntojen keskineliöhinta on reilu 700 euroa (Taulukko 3). Neliöhinta on melko matala. Sopivien sijoitusasuntojen hinnat ovat Varkaudessa 20000 ja 40000 euron välillä, riippuen asunnon koosta, sijainnista ja kunnosta. Taulukon perusteella asunnon keskikoko on 53,62 neliötä ja keskihinta 32530 euroa. Näiden tietojen perusteella saadaan keskineliöhinnaksi 708,26 euroa. Asuntojen neliöhinnat vaihtelevat

suuresti, ja siihen vaikuttavat olennaisimmin asuinalue sekä talon valmistumisvuosi ja sen myötä asunnon kunto. Käytän näitä keskiarvoja myöhemmin laskelmissani. Tutkin myös, kuinka muutokset näihin keskiarvoihin vaikuttavat lopputulokseen.

Taulukossa 4 olen selvittänyt keskiarvoisia vuokria, joita Varkaudessa on saatavilla (Asuntojen hintatiedot). Oleellisin tieto tästä on neliökohtainen keskiarvovuokra, joka on taulukon mukaan 9,1 euroa neliötä kohden. Valitsen tämän keskiarvon laskelmiini, ja tutkin miten neliövuokran muutokset vaikuttavat lopputulokseen.

	Keskivuokra €/m ²	Kuukausivuokra €
Varkaus	Vaparah. vanhat	Vaparah. vanhat
1h	10,7	345
2h	8,9	444
Kaikki	9,1	449
Lkm	904	904

Taulukko 4. Keskivuokrat Varkaudessa (tilanne toukokuu 2018)

Aikaisemmin luvussa 3 olin selvittänyt yhtiövastikkeen merkitystä ja suuruutta. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut Suomessa olivat vuonna 2016 keskimäärin 4,40 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa (Stat). Yhtiövastikkeen suuruus voi vaihdella riippuen hoitokustannuksista yhtiölainan määrästä, tulevista remonteista tai esimerkiksi taloyhtiössä sijaitsevan tilojen maksamasta vuokrasta (jos taloyhtiö omistaa tilan).

Varainsiirtovero sijoitusasunnolle vuonna 2018 on 2%. (Vero.fi)

Pankki	Pvm	Viitekorko	Korko, %
Aktia	7.9.2017	12 kk euribor	1,1
Danske Bank	7.9.2017	12 kk euribor	0,9
Handelsbanken	7.9.2017	12 kk euribor	1
Nooa Säästöpankki	7.9.2017	12 kk euribor	1,2
Nordea (Helsinki)	7.9.2017	12 kk euribor	1
OP Helsinki	7.9.2017	12 kk euribor	1
Suupohjan Op, Hki	7.9.2017	12 kk euribor	1,1

Taulukko 5. Pankkien tarjoamat korot asuntolainalle (Asuntolainalaskuri.fi)

Asuntolainojen korot ovat tällä hetkellä matalalla, noin reilun prosentin verran (Taulukko 5). Valitsin 12 kk Euribor-koron, koska se on yleisin pankkien myöntämistä Euribor-viitekoroista. Korkeus määräytyy joka 12 kk eli kerran vuodessa. Näin asuntolainan korko pysyy samana koko vuoden ajan. Korkeus laskiessa maksetaan korkeampaa korkoa hetken aikaa ja korkeus noustessa maksetaan matalampaa korkoa hetkellisesti (Asuntolainalaskuri). Vuoden välein muuttuva korko on helpompi hallinnoida laskelmissa, eikä sijoittajan tarvitse pelätä korkeus muuttumista äkillisesti. Taulukon 5 mukaan laskelmiin tulisi valita keskiarvoksi 1 %. Lasken asuntoa varten otettavalle lainalle 1,5 % koron, koska on odotettavissa korkeus nousua tulevaisuudessa. Tällöin otan laskemissa huomioon korkeus aiheuttaman riskin. Tutkin myös korkeus muutoksen vaikutuksia kokonaistulokseen. Täytyy kuitenkin muistaa, että todellisuudessa korot vaihtelevat eikä laskelmissa voida tietää, mitä korko on esimerkiksi 15 vuoden kuluttua. Laskelmat on tehtävä sopimaksi oletetulla korolla.

8.1 Kustannuslaskelmissa käytettävät luvut

Tässä luvussa olen kerännyt tiedot, joita tarvitsen kustannuslaskelmissa.

- Asunnon arvo 32530 euroa.
- Omaa rahaa 9759 euroa.
- Lainaa yhteensä 23422 euroa, se sisältää:
 - 70 % asunnon arvosta eli 22771 euroa
 - 651 euron varainsiirtoveron (2 %)
- Laina-aika 15 vuotta.
- Korkeus 1,5 %.
- Vuokratulo kuukaudessa keskimäärin 488 euroa.
 - Laskelmissa lasketaan vuosittaiset vuokratulot 11 kuukaudella, jolla huomioidaan ns. "tyhjät kuukaudet".
 - Vuokratuotto kuukaudessa keskimäärin verojen jälkeen $(\text{vuokratulo} \cdot (1 - 0,3))$ on 342 euroa
- Vastikkeet asunnolle kuukaudessa keskimäärin 236 euroa.
 - Yhtiövastike 4,4 euroa neliötä kohden
 - Asunnon koko noin 54 neliötä
- Asuntosijoituksen kesto 15 vuotta.
- Asunnon arvon alenema vertailulaskelmassa -1 % vuodessa.

8.2 Tasalyhennys ja annuiteettilyhennys

Taulukossa 6 olen laskenut lainan takaisinmaksun tasalyhennysmenetelmällä.

	Summa	Tasalyhennys	Korkoa	Lainanhoitokulu	Lainaa vuoden lopussa
Vuosi 1	23 421,91 €	1 561,46 €	351,33 €	1 912,79 €	21 860,45 €
Vuosi 2	21 860,45 €	1 561,46 €	327,91 €	1 889,37 €	20 626,90 €
Vuosi 3	20 298,99 €	1 561,46 €	304,48 €	1 865,95 €	19 042,01 €
Vuosi 4	18 737,53 €	1 561,46 €	281,06 €	1 842,52 €	17 457,13 €
Vuosi 5	17 176,07 €	1 561,46 €	257,64 €	1 819,10 €	15 872,25 €
Vuosi 6	15 614,61 €	1 561,46 €	234,22 €	1 795,68 €	14 287,36 €
Vuosi 7	14 053,15 €	1 561,46 €	210,80 €	1 772,26 €	12 702,48 €
Vuosi 8	12 491,69 €	1 561,46 €	187,38 €	1 748,84 €	11 117,60 €
Vuosi 9	10 930,22 €	1 561,46 €	163,95 €	1 725,41 €	9 532,72 €
Vuosi 10	9 368,76 €	1 561,46 €	140,53 €	1 701,99 €	7 947,83 €
Vuosi 11	7 807,30 €	1 561,46 €	117,11 €	1 678,57 €	6 362,95 €
Vuosi 12	6 245,84 €	1 561,46 €	93,69 €	1 655,15 €	4 778,07 €
Vuosi 13	4 684,38 €	1 561,46 €	70,27 €	1 631,73 €	3 193,19 €
Vuosi 14	3 122,92 €	1 561,46 €	46,84 €	1 608,30 €	1 608,30 €
Vuosi 15	1 561,46 €	1 561,46 €	23,42 €	1 584,88 €	23,42 €
Yhteensä		23 421,91 €	2 810,63 €	26 232,54 €	

Taulukko 6. Takaisinmaksu tasalyhennysmenetelmällä.

Korkona on 1,5 % ja lainan takaisinmaksuaika on 15 vuotta. Asunnon kokonaishinta on 32530 euroa, josta lainaosuus on laskettu olevan 70 %, eli 23421 euroa. Lainaan on laskettu mukaan varainsiirtoveron osuus. Lainanhoitokulu on tasalyhennysmenetelmässä alkuun raskas, ja se kevenee loppua kohden. Kuitenkin on tärkeää muistaa, että etenkin investoinnin alussa kassavirta on kriittinen ja olisi hyvä saada mahdollisimman paljon säästöön.

Taulukossa 7 lainan takaisinmaksua on tutkittu annuiteettimenetelmällä.

	Summa	Annuiteettilyhennys	Korkoa	Lainanhoitokulu	Lainaa vuoden lopussa
Vuosi 1	23 421,91 €	1 402,97 €	341,71 €	1 744,68 €	22 018,94 €
Vuosi 2	22 018,94 €	1 424,16 €	320,52 €	1 744,68 €	20 594,78 €
Vuosi 3	20 594,78 €	1 445,67 €	299,01 €	1 744,68 €	19 149,11 €
Vuosi 4	19 149,11 €	1 467,50 €	277,17 €	1 744,68 €	17 681,61 €
Vuosi 5	17 681,61 €	1 489,67 €	255,01 €	1 744,68 €	16 191,94 €
Vuosi 6	16 191,94 €	1 512,17 €	232,51 €	1 744,68 €	14 679,77 €
Vuosi 7	14 679,77 €	1 535,01 €	209,67 €	1 744,68 €	13 144,77 €
Vuosi 8	13 144,77 €	1 558,19 €	186,49 €	1 744,68 €	11 586,58 €
Vuosi 9	11 586,58 €	1 581,72 €	162,95 €	1 744,68 €	10 004,85 €
Vuosi 10	10 004,85 €	1 605,61 €	139,06 €	1 744,68 €	8 399,24 €
Vuosi 11	8 399,24 €	1 629,86 €	114,81 €	1 744,68 €	6 769,37 €
Vuosi 12	6 769,37 €	1 654,48 €	90,20 €	1 744,68 €	5 114,89 €
Vuosi 13	5 114,89 €	1 679,47 €	65,21 €	1 744,68 €	3 435,42 €
Vuosi 14	3 435,42 €	1 704,84 €	39,84 €	1 744,68 €	1 730,59 €
Vuosi 15	1 730,59 €	1 730,59 €	14,09 €	1 744,68 €	- 0,00 €
Yhteensä		23 421,91 €	2 748,27 €	26 170,18 €	

Taulukko 7. Takaisinmaksu annuiteettimenetelmällä

Korkoprosentti on 1,5 % ja takaisinmaksuaika on 15 vuotta. Annuiteettilyhennyksessä maksuerä on kuukausittain sama, mutta loppua kohden itse pääoma lyhenee nopeammin. Alkuvaiheessa maksuerästä suurempi osa on korkoa. Asuntosijoittajan näkökulmasta annuiteettilainan valitseminen on järkevämpää siksi, ettei laina ole alkuvuosina turhan raskas. Ensimmäisenä vuonna tasalyhennysmenetelmässä lainanhoitokustannus on noin 167 euroa enemmän kuin annuiteettimenetelmässä. On järkevämpää valita sellainen takaisinmaksumuoto, jossa maksu ei ole etupainotteinen. Tällöin sijoituksen alkuvaiheessa jää enemmän rahaa kustannuksien jälkeen esimerkiksi tarvittavia remontteja yms. puskureita varten. Annuiteettilyhennys on myös helpompi hallinnoida, koska lyhennyserä on joka kuukausi saman verran.

Taulukossa 8 olen vertaillut oman pääoman tuottoa keskimäärin 15 vuoden aikana.

Jos asunnon arvo pysyy samana		Jos asunnon arvo laskee prosentin vuodessa	
nettovuokratuotto (11kk/a)	56 357,30 €	nettovuokratuotto (11kk/a)	56 357,30 €
yhtiövastikkeet (12kk/a)	42 467,04 €	yhtiövastikkeet (12kk/a)	42 467,04 €
Remonttivaraus (20e/kk/a)	3 300,00 €	Remonttivaraus (20e/kk/a)	3 300,00 €
Lainakulut vuodessa	26 170,18 €	Lainakulut vuodessa	26 170,18 €
Nettotuotto keskimäärin	- 15 579,92 €	Nettotuotto keskimäärin	- 15 579,92 €
Asunnon nykyarvo	32 530,43 €	Asunnon nykyarvo	27 978,07 €
Nettotuotto 15v aikana	16 950,51 €	Nettotuotto 15v aikana	12 398,15 €
Nettotuotto vuodessa	1 130,03 €	Nettotuotto vuodessa	826,54 €
Oman pääoman tuotto keskimäärin	11,6 %	Oman pääoman tuotto keskimäärin	8,5 %

Taulukko 8. Taulukko oma pääoman tuotosta keskimäärin vuodessa 15 vuoden aikana

Taulukossa 8 nettovuokratuotto on laskettu 11 kuukaudella, jotta ”tyhjätkuukaudet” tulee huomioitua laskuissa. Vuokratuotosta on vähennetty pääomaverot 30 %. Jos asunnon arvo ei muutu 15 vuoden aikana, ja oletetaan, että siitä saadaan realisoinnissa omat pois, on oman pääoman tuotto keskimäärin 11,6 % vuodessa. Tämä on kuitenkin epätodellinen skenaario, koska asuntojen arvot ovat laskussa Varkaudessa. Taulukossa 8 on huomioinut mahdolliset tyhjätkuukaudet käyttämällä vuokratuloissa 11 kuukautta. Asiantuntijahaastatteluiden perusteella 11 kuukauden käyttäminen laskelmissa on sopiva varautuminen mahdollisiin tyhjiin kuukausiin. Haastattelussa 2 kävi ilmi, että asuntojen arvot laskevat Varkaudessa keskimäärin prosentin vuodessa. Jos asunnon arvo putoaa prosentin vuodessa, olisi oman pääoman tuotto keskimäärin 8,5 %. Asunnon arvon laskiessa 4 % vuodessa päästäisiin oman pääoman tuotossa lähelle nollaa, muttei niin jyrkkää arvonalenemista ole odotettavissa eikä koe sellaisen olevan realistista.

Laskelmalla pystyttiin myös simuloimaan, olisiko sijoitus kannattava, jos asunnon loppuarvo olisi nolla. Nopealla tarkastuksella huomattiin, että keskimäärin tällöin oman pääoman sijoitusprosentti menisi negatiiviseksi. Tapauksissa, jolloin asunnon hankintahinta on riittävän matala, on mahdollista päästä positiiviseen tulokseen pelkästään vuokratuottojen tuoman tulon avulla. Tällainen tilanne voisi olla sellainen, että sijoittaja ostaa asunnon talosta, jonka uskoo tulevan puretuksi investoinnin lopussa. Tällaisessa skenaariossa tulee laskea erityisen tarkasti se,

että vuokratuotot riittävät positiivisen lopputuloksen saamiseen. Laskennassa tulee myös huomioida mahdolliset purkukustannukset, jotka voivat tulla omistajien maksettavaksi.

Eri muuttujia vaihtelemalla huomasi, että sijoituslaskelma kestää kohtuullisen hyvin muutoksia. Tämä tarkoittaa sitä, että laskelma antaa hyvän suuntaa-antavan käsityksen siitä, millaisiin tuottoihin esimerkkitapauksessa päästäisiin. Todellisuudessa parametrimuuttujat tulisi toki muuttaa sen mukaan, miten ne todellisuudessa olisivat (mikä olisi todellinen korkokanta, millaisilla ehdoilla pankki myöntäisi lainaa, paljon halutaan kerryttää puskuria remontteihin, mahdolliset vuokranmuutokset laina-ajan aikana).

Laskelma kuitenkin tukee hyvin sitä, että asuntosijoittamisella on mahdollista tehdä hyvää tuottoa Varkaudessa. Oleellista on muistaa se, että riski ja tuotto kulkevat käsi kädessä, ja korkeita tuottoja seuraa useasti korkeammat riskit.

9 Johtopäätökset

Yleisesti asuntosijoittaminen on mielestäni onnistuessaan hyvä sijoitusmuoto. Asuntosijoittamisella pystytään kohteet oikein valittaessa saamaan hyviä tuottoja, ja reaali-investointina se on myös hyvä tapa hajauttaa sijoitusriskiä muista sijoitusmuodoista. Kaupungista ja asuin-kohteesta riippuen sijoituksen kannattavuus voi perustua kohteen arvonnousuun tai sen tasaisesti tuottamaan kassavirtaan vuokratulojen muodossa. Kannattavuus voi myös perustua molempiin tekijöihin, mutta Varkaudessa se on haastavaa. Asuntojen hinnat laskevat noin yhden prosentin vuodessa, joten asuntoon tulisi tehdä esimerkiksi merkittäviä remontteja, jotka nostaisivat kohteen arvoa. Vuokratuottoja on mielestäni helpompi arvioida ja ennustaa tulevaisuuteen katsottuna kuin sitä, mikä olisi esimerkiksi asunnon todellinen jälleenmyyntiarvo 15 vuoden kuluttua. Toki voidaan katsoa alueen aikaisempaan asuntojen arvon kehitykseen verraten trendejä, ja tehdä sen avulla johtopäätöksiä siitä, mihin suuntaan voidaan olettaa asunnon arvon menevän, mutta absoluuttista tulevaisuuden jälleenmyyntiarvoa on lähes mahdoton ennustaa.

Asuntosijoittaminen Varkaudessa perustuu lähestulkoon poikkeuksetta vuokratuotoilla syntyvästä voitosta. Varkaudessa asuntojen arvot eivät käytännössä nouse, ennemminkin arvonmuutos on negatiivinen, noin prosentin lasku vuosittain. Tämä johtuu pitkälti negatiivisesta väestönkehityksestä, joka aiheuttaa sen, että asuntoja on suhteellisen paljon tarjolla. Väestön vähenemisen syitä ovat muun muassa työpaikkojen vähentyminen, korkeakoulun poistuminen kaupungista ja väestön poismuuttaminen. Näistä syistä asuntosijoittaminen ei voi perustua Varkaudessa asunnon arvonnousulle.

Varkauden asuntosijoitustilanne tarjoaa kuitenkin toisenlaisen mahdollisuuden tehdä tuottoja. Osittain yllämainituista syistä Varkaudessa asuntojen neliöhinnat ovat todella alhaisia, ja tämä mahdollistaa asuntojen hankinnan jo melko pienellä alkupääomalla. Suhteutettuna saatava vuokrataso asuntojen hintatasoon on mielestäni hyvä. Tämän ajatuksen ympärille perustuu pitkälti asuntosijoittaminen Varkaudessa. Asunto maksaa itsensä melko nopeasti takaisin. Asunnon voi esimerkiksi antaa seuraavan sijoitusasunnon pantiksi jo melko nopeasti, mikä mahdollistaa useamman asunnon hankinnan melko lyhyessäkin ajassa ilman suurta omaa pääomaa.



Kuva 1. Optimaalisimmat sijoitusasuntoalueet Varkaudesta. (Maps.fi)

Oikean kohteen valitseminen Varkaudessa on elintärkeää asuntosijoittamisen kannalta. Mielestäni tärkeimpiä kriteerejä asunnon valitsemiselle Varkaudessa on sen sijainti, koko ja kunto. Jos halutaan optimoida asunnon varma menekki vuokramarkkinoilla, sen tulee sijaita palvelujen äärellä. Varkaudessa valitsisin sijoitusasunnon sijainniksi Päiviönsaaren, Kauppakadun tai Taulumäen ympäristön, koska ne sijaitsevat lähellä palveluita ja hyvien kulkuyhteyksien varrella. Alueilla toimii kaupungin julkinen liikenne, ja se helpottaa liikkumista myös laitakaupungille. (Kuva 1)

Toinen merkittävä kriteeri sijoitusasunnolle on sen koko. Optimaalisin valinta olisi hankkia joko kerrostaloyksistö tai pieni kerrostalokaksio. Suurempaa asuntoa on vaikeampi saada vuokralle, joten kannattaa keskittyä valinnoissa pienempiin asuntoihin. Asunnon pohjaratkaisuun kannattaa myös kiinnittää huomiota; huonolla pohjaratkaisulla olevaa asuntoa on vaikeampi saada vuokrattua. Myös asunnon sijainti itse talossa on huomioita. Esimerkiksi pohjakerroksen asuntoa voi olla vaikeampi vuokrata kuin ylimmässä kerroksessa vastaavanlaista asuntoa. Tämän eron vuokranantajan kannattaa huomioida asuntoa vuokralle laittaessaan; ylimmän kerroksen asunnosta voi pyytää hieman enemmän kuin pohjakerroksen asunnosta.

Kolmas tärkeä kriteeri asunnolle on sen kunto. Koska Varkaudessa on suhteessa asukaslukuun melko paljon vuokra-asuntoja, on osattava erottua massasta. Vuokralaisella on paljon mahdollisuuksia joista valita, joten hänellä on varaa valita hyväkuntoinen asunto huonokuntoisen sijasta. Vaikka asunto olisi hyvällä sijainnilla ja edullisella vuokralla, moni jättää sen vuokraamatta, jos se on huonossa kunnossa. Onkin tärkeää valita asunto joko valmiiksi siistinä tai ostaa huonokuntoinen asunto ja remontoida se itse. Remontoinnissa kannattaa muistaa se, että remontointi luonnollisesti nostaa asunnon haluttavuuden lisäksi myös sen vuokrausarvoa (ja luonnollisesti jälleenmyyntiarvoakin), joten on viisasta investoida asunnon kunnostamiseen. Remontin ei tarvitse olla suuri, ja jo pienellä seinien maalaamisella ja yleisilmeen ehostamisella saadaan suuria tuloksia aikaiseksi.

Suurimmat riskit Varkaudessa asuntosijoittajalle ovat asunnon realisointi, kaupungista löytyvien työpaikkojen katoaminen ja pitkäaikaisen vuokralaisen

saaminen suuren tarjonnan vuoksi. Varkaus on teollisuuskaupunki, jossa on muutama suurempi yksittäinen työnantaja. Jo yhden tällaisen työnantajan poistuminen Varkaudesta vaikuttaisi suoraan vuokramarkkinoihin. Ihmisiä muuttaisi pois uusien työpaikkojen perässä, ja asuntoja jäisi tyhjilleen. Asunnon realisointi on toinen suuri riski. Asunnon voi suurella todennäköisyydellä joutua myymään merkittävästi alhaisempaan hintaan kuin mikä sen hankintahinta on ollut. Tämä tulee ottaa huomioon jo asuntoa hankittaessa.

Lopputulena asutosijoittaminen on mahdollista tehdä kannattavasti Varkaudessa, kun tiedostaa suurimmat uhkatekijät. Tällöin riskejä voi minimoida, ja omilla päätöksillä ja ratkaisuilla on mahdollista tehdä onnistuneita asutosijoituksia. Voisin itse kuvitella hankkivani sijoitusasunnon Varkaudesta, ja näen sen todennäköisenä tulevaisuuden ratkaisuna. Itse valitsisin kohteen juuri keskusta-alueelta, ja asunto olisi luultavimmin yksiö. Asunnon joko pintaremontaisin itse, tai valitsisin jo valmiiksi siistin kohteen, koska sillä on merkittävä vaikutus kohteen vuokrahaluttavuuteen. Yksiö olisi myös tällaiselta sijainnilta helpoin realisoida tarvittaessa.

Jatkotutkimusaihe liittyen asutosijoittamiseen voisi Varkaudessa olla kokonaisen kiinteistön ostaminen ja muuttaminen esimerkiksi kiinteistöhotelliksi tai muiksi liiketiloiksi. Aiheen rajauksen takia en tähän perehtynyt laajemmin, mutta vastaan tuli tapaus, jossa näin oli tehty. Se olisi myös ollut mielenkiintoinen tutkimuskohde, mutta jätän sen avoimeksi seuraaville aiheesta kiinnostuneille.

Lähteet

Asuntojen hintatiedot. Varkaus.

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?search=1&l=0&c=Varkaus&pc=11&cr=2&nc=16&h=1&r=1&r=2&amin=10.0&amax=60> (Luettu 6.5.2018)

Asuntokauppaopas. Asunnon osto.

<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-osto.php> (Luettu 20.4.2018)

Asuntolaina. Asuntosijoittaminen.

<http://www.asuntolaina.org/asuntosijoittaminen/> (Luettu 10.5.2018)

Asuntolaina. Asuntolainojen korot ja marginaalit.

<http://www.asuntolaina.org/asuntolainojen-korot-ja-marginaalit-2017-2018-ennuste/> (Luettu 3.5.2018)

Asuntolainalaskuri. Asuntolainan korko.

<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-korko/> (Luettu 3.5.2018)

Asuntolaina.org. Asuntosijoittaminen.

<http://www.asuntolaina.org/asuntosijoittaminen/> (Luettu 10.5.2018)

Asuntosijoittajan ABC. Ostaminen.

<http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays> (Luettu 28.4.2018)

Asuntosijoitusopas a. Vaurastu asuntosijoittamisella.

<http://www.asuntosijoitusopas.fi> (Luettu 3.5.2018)

Asuntosijoitusopas b. Vuokraaminen.

<http://www.asuntosijoitusopas.fi/vuokraaminen.html> (Luettu 2.5.2018)

Asuntosijoitusopas c. Laskuri. <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html> (Luettu 10.5.2018)

Google maps. Varkaus.

<https://www.google.fi/maps/@62.3191231,27.8800396,14z> (Luettu 10.5.2018)

Huoneistokeskus. Ideoita asumiseen. Aloittelevan asuntosijoittajan viisi yleisintä kysymystä. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/aloittelevan-asuntosijoittajan-viisi-yleisinta-kysymysta> (Luettu 5.5.2018)

Investori. Artikkelit. Asuntosijoittaminen. Asuntosijoittajan ohjeet.

<http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet> (Luettu 4.5.2018)

Kiinteistölehti. Huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen.

<https://www.kiinteistolehti.fi/huoneiston-kayttotarkoituksen-muuttaminen/> (Luettu 6.5.2018)

Kiinteistömaailma. Pohtimassa. Ensiasunnon ostaminen harkinnassa. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/ensiasunnon-ostaminen-harkinnassa> (Luettu 2.5.2018)

Kiinteistömaailma. Asuntojen hinnat. Nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-nama-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten> (Luettu 10.5.2018)

Minilex. Mikä on bullet-laina. <https://www.minilex.fi/a/mika-on-bullet-laina> (Luettu 2.5.2018)

Orava, J., Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 18,32,44. Liettua: BALTO print

Ostanasuntoja. Sijoittaminen väestökehitykseltään kuihtuviin kaupunkeihin, Teoriaa ja case <https://ostanasuntoja.com/2017/08/27/sijoittaminen-vaestonkehitykseltaan-kuihtuviin-kaupunkeihin-teoriaa-ja-case/> (luettu 2.10.2018)

Ovikoodi. Yhtiövastike. <https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/yhtiovastike/> (Luettu 10.5.2018)

OVV asuntopalvelut. Vuokranantaja. Vuokranantajan info. Asuntosijoittaminen. <https://www.ovv.com/vuokranantaja/vuokranantajan-info/asuntosijoittaminen/> (Luettu 2.5.2018)

Pankkiasiat 2018 a. Tasaerälaina. <https://pankkiasiat.fi/tasaeralaina> (Luettu 10.5.2018)

Pankkiasiat 2018 b. Annuiteettilaina. <https://pankkiasiat.fi/annuiteettilaina> (Luettu 2.5.2018)

Pankkiasiat 2018 c. Tasalyhennyslaina. <https://pankkiasiat.fi/tasalyhennyslaina> (Luettu 2.5.2018)

Remax. Yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike. <http://www.remax.fi/yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/> (Luettu 10.5.2018)

Salkunrakentaja. Asuntosijoittajan rahoitus. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/09/asuntosijoittajan-rahoitus/> (Luettu 3.5.2018)

Sijoita asuntoon. Asuntosijoittamisen periaate. <http://www.sijoitaasuntoon.fi/asuntosijoittamisen-periaate.html> (Luettu 3.5.2018)

Stat. Tilastot. Asuminen. Asunto-osakeyhtiöiden talous. https://www.stat.fi/til/asyta/2016/asyta_2016_2017-09-12_tie_001_fi.html (Luettu 6.5.2018)

Varkauden kaupunki. Kaupunkistrategiat. Strategiat.
<http://www.varkaus.fi/varkauden-kaupunki/kaupunkistrategiat/strategiaty%C3%B6> (luettu 1.10.2018)

Varkaus.fi. Varkauden kaupunki. Tietoa Varkaudesta.
<http://www.varkaus.fi/varkauden-kaupunki/tietoa-varkaudesta> (Luettu 5.11.2018)

Vero. Henkilöasiakkaat. Asuminen. Varainsiirtovero.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> (Luettu 2.5.2018)

Vuokranantajat. a. Asuntosijoittaminen. Sijoitustoiminnan rahoittaminen.
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitustoiminnan-rahoittaminen/> (Luettu 2.5.2018)

Vuokranantajat. b. Asuntosijoittaminen. Sijoitusasunnon ostaminen. Sijainti.
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/sijainti/> (Luettu 5.5.2018)

Vuokranantajat. c. Vuokraus. Vuokrasopimus.
<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/> (Luettu 10.5.2018)

Vuokranantajat. d. Vuokraus. Vuokrasuhteen alku. Vuokralaisen valinta.
<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasuhteen-alku/vuokralaisen-valinta/> (Luettu 10.5.2018)

Vuokranantajalehti 2/2018, 28 (Luettu 4.4.2018)

Liitteet

Liite 1

Haastattelu 1 kysymykset

1. Millainen asuntosijoittajatausta sinulla on?
2. Miksi päätit ryhtyä asuntosijoittajaksi?
3. Mitä mieltä olet velkarahan käytöstä asuntosijoittamisessa?
4. Miksi olet valinnut sijoittaa Jyväskylään? Miksi et Varkauteen?
5. Onko asuntosijoitus ollut mielestäsi onnistunut ja mitä olisi voinut tehdä toisin?
6. Olet myös muuttanut asunnon käyttötarkoitusta, mitä se tarkoittaa?
7. Miten olet hoitanut vuokrauksen ja määrittänyt vuokran?
8. Oletko tehnyt sijoitusasunnossasi remontteja ja miten olet huomioinut ne?
9. Mitä tulevaisuudensuunnitelmia sinulla on asuntosijoittamisen osalta?

Haastattelu 2 kysymykset

1. Millaisista asunnoista on eniten kysyntää Varkaudessa asuntosijoittajien keskuudessa tänä päivänä?
2. Onko kysyntään tullut muutoksia viimeisen kymmenen vuoden aikana?
3. Millainen on tyypillinen asuntosijoittaja Varkaudessa?
4. Miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet Varkaudessa?
5. Mitä sijoittajalle merkitsee alueen yleinen maine?
6. Millainen vaikutus asunnon kunnolla on sijoittajan näkökulmasta?
7. Kiinteistövälittäjän näkökulmasta katsottuna, miten asuntosijoittaja valitsee alueensa? Millä perusteilla?
8. Ottaen huomioon Varkauden vähenevän väestökannan, miten uskot sen vaikuttavan asuntojen ja vuokrien hintoihin?
9. Millainen on hyvä sijoitusasunto?
10. Onko taloyhtiöllä millainen vaikutus sijoittajan näkökulmasta?
11. Miten sijoittaja näkee taloyhtiön, jossa on liikehuoneistoja?
12. Mikä on asuntojen keskimääräinen kiertoaika Varkaudessa?
13. Millainen olisi ihanneasunto asuntosijoittajalle kiinteistövälittäjän näkökulmasta?
14. Millainen on tyypillinen henkilö, joka etsii vuokra-asunto Varkaudesta?
15. Minkälaiseen tuottoon on mahdollista päästä asuntosijoittamalla Varkaudessa?

Haastattelu 3 kysymykset

1. Millaisista asunnoista Varkaudessa on eniten kysyntää?
2. Onko Varkaudessa jotain selkeää aluetta, joka on vuokraajien ja sijoittajien mieleen?
3. Millainen merkitys on palveluiden läheisyydellä?
4. Miten asunnon kunnolla on merkitystä vuokrattavuuteen?
5. Miten asunnot säilyttävät arvonsa varkaudessa?

6. Miten taloyhtiö vaikuttaa asuntosijoittajan toimintaan?
7. Varkauden kaupungin visio asukasluvusta vuonna 2040 on 62000 asukasta, miten uskot tämän vaikuttavan vuokramarkkinoihin Varkaudessa?
8. Mitkä ovat vuokranvälittäjän mielestä tekijöitä, jotka vaikuttavat eniten vuokrattavuuteen? Mihin sijoittajan tulisi kiinnittää huomiota vuokra-asuntoa valitessa?
9. Millaista asuntoa vuokralainen keskimäärin etsii Varkaudesta?
10. Miten kysyntä ja tarjonta vuokra-asunnoista on muuttunut viime vuosien aikana Varkaudessa?
11. Millainen olisi ihanneasunto sijoittajalle Varkaudessa?
12. Millainen on tyypillinen vuokralainen Varkaudessa?
13. Onko asuntosijoittajat lisänneet vai vähentäneet sijoituksiaan Varkaudessa?
14. Millainen on realistinen tuotto, joka on mahdollista Varkaudessa saavuttaa?
15. Miten vaikeaa on löytää hyvä vuokralainen?

Haastattelu 4 kysymykset

1. Millaisista vuokra-asunnoista Varkaudessa on eniten kysyntää?
2. Onko jotkin alueet vuokraajien suosiossa Varkaudessa?
3. Vuokranvälittäjän näkökulmasta katsottuna, miten vuokralainen valitsee asuntonsa? Millä perusteilla?
4. Onko Varkaudessa uusiorakentamista?
5. Miten asuntojen kysyntä ja tarjonta on muuttunut?
6. Millainen olisi ihanneasunto sijoittajalle Varkaudessa?
7. Onko asuntosijoittajat lisänneet vai vähentäneet sijoituksiaan Varkauteen?
8. Millainen on realistinen tuotto, joka on mahdollista Varkaudessa saavuttaa?

Liite 2

Taulukot ja kuvat

Taulukko 1. Väestönmuutos Varkaudessa vuosina 1985-2017 (ja ennuste vuoteen 2040 saakka)

Taulukko 2. Velkavivun vaikutus asuntosijoittamisessa.

Taulukko 3. Sijoitustarkoitukseen sopivia myytäviä asuntoja Varkaudessa

Taulukko 4. Keskivuokrat Varkaudessa (tilanne toukokuu 2018)

Taulukko 5. Pankkien tarjoamat korot asuntolainalle (Asuntolainalaskuri.fi)

Taulukko 6. Takaisinmaksu tasalyhennyserämenetelmällä.

Taulukko 7. Takaisinmaksu annuiteettilyhennyksillä.

Taulukko 8. Taulukko oma pääoman tuotosta keskimäärin.

Kuva 1. Optimaalisimmat sijoitusasuntoalueet Varkaudesta. (Maps.fi)