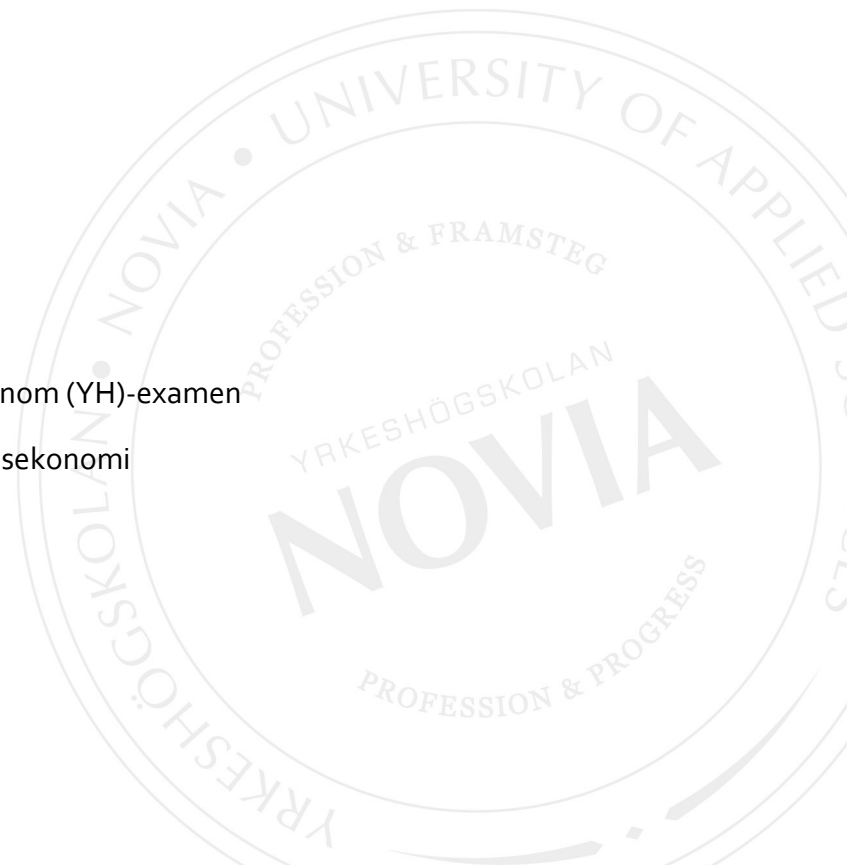


Asuntosijoittajien tarpeiden kartoitus liittyen kiinteistötietoon

Juha Mäntysaari

Examensarbete för Tradenom (YH)-examen

Utbildningen UP i företagsekonomi



Åbo 2018

EXAMENSARBETE

Författare: Juha Mäntysaari

Utbildning och ort: UP i företagsekonomi, Åbo

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Tradenom

Handledare: Thomas Finne

Titel: Kartläggning av bostadsinvesteringarnas behov av fastighetsinformation

Datum 11.10.2018

Sidantal 35

Bilagor 0

Abstrakt

Syftet med examensarbetet är att få reda på bostadsinvesteringarnas behov av fastighetsinformation då investeringen förvaltar sin bostadsportfölj enligt den strategi som tillämpas. Arbetet har gjorts som uppdrag för Pre-Ohjelmistö Oy, och syftet med arbetet är att fungera som hjälpmedel för utvecklandet av funktionaliteter i Pre-Ohjelmistö Oy:s ERP-program Premis. Målet är bl.a. att få fram vilken information bostadsinvesteringarna önskar få av Premis.

Teorin behandlar bostadsinvestering på ett mångsidigt sätt. Som källor har använts böcker, nätkällor samt lagar. I teorin behandlas bl.a. bostadsinvesteringens avkastning, beskattning, risker samt trender på bostadsmarknaden. Efter teorin behandlas Premis och Pre-Ohjelmistö Oy.

Undersökningen gjordes enligt en kvalitativ metod och intervjuerna gjordes per telefon. Intervjuerna genomfördes åt två investeringarkunder från Kiinteistö-Tahkola samt två andra personer.

Intervjufrågorna var delade i två delar. Först ställdes allmänna frågor kring bostadsinvestering. Med dessa frågor försökte man få fram hurdan information investeringarna använder sig av då de sköter sina bostadsportföljer. I den andra delen behandlades frågor kring Premis. Med dessa frågor försökte man få fram hur man kunde utveckla Premis och vilka funktionaliteter den borde innehålla.

Bostadsinvesteringen måste hela tiden vara alert och uppdaterad för att få så bra avkastning för sina investeringar som möjligt. Bostadsinvesteringen vill dessutom utöva sin verksamhet så smidigt som möjligt, eftersom hans vardag är full av utmaningar och hen vill undvika besvärliga situationer. Med undersökningen fick man fram flera åsikter och perspektiv på hurdana funktionaliteter Premis borde innehålla.

Språk: Finska

Nyckelord: bostadsplacering, fastighetsinformation

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Juha Mäntysaari

Koulutus ja paikkakunta: UP i företagsekonomi, Turku

Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot: Tradenomi

Ohjaaja(t): Thomas Finne

Nimike: Asuntosijoittajien tarpeiden kartoitus liittyen kiinteistötietoon

Päivämäärä 11.10.2018

Sivumäärä 35

Liitteet 0

Tiivistelmä

Tämän työn tarkoituksena on kartoittaa asuntosijoittajien tarpeita kiinteistötietoon liittyen, kun sijoittaja hallitsee asuntosalkkuaan valitsemansa strategian mukaisesti. Työ on tehty toimeksiantona Pre-Ohjelmistot Oy:lle, ja työn tarkoituksena on toimia apuvälineenä Pre-Ohjelmistot Oy:n kehittämän toiminnanohjausjärjestelmä Premisin ja sen toiminnallisuuksien kehityksessä. Tavoitteena on mm. saada selville minkälaisia toiminnallisuuksia asuntosijoittajat toivovat saavansa Premisiä käyttäessään.

Teoria koostuu monipuolisesti asuntosijoittamisesta. Lähteinä on käytetty monipuolisesti kirjoja, internet –lähteitä sekä lakeja. Siinä käsitellään mm. asuntosijoittamisen tuottoa, verotusta, riskejä sekä trendejä asuntomarkkinoilla. Teorian jälkeen kerrotaan tarkemmin Premisistä ja Pre-Ohjelmistot Oy:stä.

Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista menetelmää ja haastattelut käytiin puhelimitse. Haastattelut tehtiin kahdelle Kiinteistö-Tahkolan sijoittaja asiakkaalle sekä kahdelle muulle henkilölle.

Tutkimuskysymykset ja aiheet ovat jaettu kahteen osioon. Ensin kysyttiin yleisiä asuntosijoittamiseen liittyviä kysymyksiä, joilla yritettiin selvittää minkälaista tietoa sijoittajat käyttävät hallitessaan asuntosalkkujaan. Toiseksi käsiteltiin Premisiin liittyviä asioita, joilla yritettiin saada selville miten Premisiä voisi kehittää ja minkälaisia toiminnallisuuksia sen tulisi sisältää. Kysymyksiä oli yhteensä kymmenen.

Asuntosijoittajan on kokoajan oltava valppaana ja tilanteen tasalla, jotta hän onnistuisi saamaan mahdollisimman hyvää tuottoa sijoituksilleen. Lisäksi hän haluaa tehdä asuntosijoittamisesta mahdollisimman vaivatonta, ja haluaa saada helpotusta haastavissa tilanteissa, jotka myös usein ovat asuntosijoittajan arkea. Tutkimuksen avulla saatiinkin monia mielipiteitä ja perspektiivejä siihen, minkälaisia toiminnallisuuksia Premisin tulisi sisältää.

Kieli: Suomi

Avainsanat: asuntosijoittaminen, kiinteistötieto

BACHELOR'S THESIS

Author: Juha Mäntysaari

Degree Programme: Business Administration

Specialization: Bachelor of Business Administration (BBA)

Supervisor(s): Thomas Finne

Title: Property investors' needs regarding real estate information

Date 11.10.2018

Number of pages 35 Appendices 0

Abstract

The purpose of this thesis is to map property investors' needs regarding real estate information, while the investor is commanding his property portfolio in compliance to his chosen strategy. This thesis is made as a commission for Pre-Ohjelmistot Oy. The purpose of this thesis is to act as a tool to help the developing of the ERP-system Premis and its functionalities. The objective is to find out what kind of functionalities the property investors desire from Premis while using it.

The theory deals with property investing in versatile ways. The sources that have been used have varied between books, Internet –sources and laws. The theory deals with for example the profits of property investing, taxation, risks and trends regarding the housing market.

The qualitative method was used in the research and the interviews were held over the phone. The interviews were made with two investor-customers for Kiinteistö-Tahkola and two other persons.

The research questions were divided in to two sections. Firstly, regular questions about property investing were asked. The purpose of these questions was to find out what kind of information the investors use while managing their property portfolios. Secondly, questions about Premis were asked. The purpose with these questions was to find out how Premis could be developed and what kind of functionalities it should include.

The property investor has to be on the alert and updated all the time, so that he could be able to get as high profits as possible from the investments. Furthermore, the investor wants to make the property investing as easy as possible and get relief in challenging situations. The research provided a lot of opinions and perspectives on what kind of functionalities Premis should include and how it should be developed.

Language: Finnish

Key words: property investing, real estate information

Sisällysluettelo

1	Johdanto	1
1.1	Tarkoitus ja rajaaminen.....	1
1.2	Tutkimuskysymykset.....	1
2	Yleistä asuntosijoittamisesta.....	1
2.1	Poikkeavaisuuksia muihin sijoitusmuotoihin verrattuna.....	1
2.2	Velkavipu.....	3
3	Asuntosijoittamisen tuotto.....	4
3.1	Vuokratuotto.....	4
3.2	Oman pääoman tuotto asuntosijoittamisessa	5
3.3	Kassavirta.....	6
3.4	Fiktiivinen esimerkki sijoituskohteesta.....	7
4	Verotus ja verosuunnittelu.....	8
4.1	Kiinteistövero	8
4.2	Varainsiirtovero	9
4.2.1	Varainsiirtoveron negatiivinen vaikutus asuntomarkkinoiden tehokkuuteen	11
4.3	Pääomatulojen verotus.....	11
4.4	Vähennykset.....	12
4.5	Rahastointi ja tuloutus.....	12
5	Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit.....	13
5.1	Hintariski.....	13
5.2	Korkoriski.....	14
5.3	Tyhjien kuukausien riski	14
5.4	Vuokralaisriski	14
5.5	Vuokratasoriski	15
5.6	Hoitovastikeriski.....	15
5.7	Muut riskit.....	15
6	Ajankohtaisuus ja trendit markkinoilla	16
6.1	Lähihistoria.....	17
6.2	Tulevaisuuden trendit	18
6.3	Asuntomarkkinoiden ennuste vuodelle 2018	18
7	Premis.....	19
7.1	Premisin suunnitteluperiaatteet ja asiakasprojekti	21
8	Tutkimusprosessi.....	21
8.1	Metodikuvaus	21
8.2	Kyselylomake ja haastattelut.....	22

9	Analyysi: Tutkimus	22
9.1	Sijoittajat ja heidän omistuksensa	22
10	Kysymykset ja vastaukset	23
10.1	Sijoittajien sijoitusstrategia	23
10.2	Tärkeimmät tunnusluvut	24
10.3	Välttämättömät perustiedot asunnosta kun sitä arvioidaan	24
10.4	Suurimmat riskitekijät	25
10.5	Salkkuraportin sisältö	25
10.6	Automatiikka raporttien laatimisessa verotusta varten	26
10.7	Asiakirjojen ja dokumenttien säilytys pilvipalvelussa	27
10.8	Lisäpalvelujen hankkiminen isännöinnin tai salkunhoitajan kautta	27
10.9	Sovellus älypuhelimelle	28
10.10	Avoin kysymys	28
11	Pohdinta	30
12	Loppupäätelmät	33
	Lähdeluettelo	34
	Suomen säädöskokoelma	35
	Kaavioluettelo	36
	Taulukkuoluettelo	36

1 Johdanto

Opinnäytetyöni aiheena on kartoittaa asutosijoittajien tarpeita kiinteistötietoon liittyen. Tämä työ on tehty toimeksiantona Pre-Ohjelmistot Oy:lle. Työn tarkoituksena on toimia apuvälineenä Pre-Ohjelmistot Oy:n kehittämän toiminnanohjausjärjestelmä Premisin ja sen toiminnallisuuden kehityksessä. Tavoitteena on mm. saada selville minkälaisia toiminnallisuuden kiinteistö- ja asutosijoittajat toivovat saavansa Premisiä käyttäessään, jotta he voivat hallita asuntosalkkuaan valitsemansa sijoitusstrategiansa mukaisesti.

Kiinteistötiedolla viitataan tässä työssä kaikkeen mahdolliseen tietoon, jota on saatavilla taloyhtiöistä, kiinteistöistä tai asunnoista, ja jota voi käyttää hyväkseen esimerkiksi tutkiessa eri asutosijotusmahdollisuuksia.

1.1 Tarkoitus ja rajaaminen

Työn tarkoituksena on kartoittaa ja saada selville mitkä ovat asutosijoittajien tarpeet kiinteistötietoon liittyen, kun sijoittaja hallitsee asuntosalkkuaan valitsemansa sijoitusstrategian mukaisesti. Tutkimus on suunnattu ja rajattu Kiinteistö-Tahkola konsernin yksityisille asutosijoittaja-asiakkaille, joilla on omistuksissaan 20–50 asuinhuoneistoa ympäri Suomen. Kiinteistö-Tahkolan emoyhtiö Oulun Kiinteistötieto Oy on Pre-Ohjelmistot Oy:n pääomistaja.

1.2 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskyselyyn on laadittu oleellisia kysymyksiä, jotka antavat tarpeellista informaatiota Premisin kehittämistä varten. Tämän työn teoriaosuutta on käytetty hyväksi kysymysten laadinnassa. Tutkimuskysymykset on jaettu kahteen osioon. Ensin kysytään yleisiä asutosijoittamiseen liittyviä kysymyksiä, joilla yritetään selvittää, minkälaista tietoa sijoittajat käyttävät hallitessaan asuntosalkkujaan. Toiseksi käsitellään Premisiin liittyviä asioita, joilla yritetään saada selville, miten Premisiä voisi kehittää ja minkälaisia toiminnallisuuden sen tulisi sisältää.

2 Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittamisessa perusideana on ostaa asunto, vuokrata sitä ja sitä kautta saada vuokratuloja. Samalla on myös mahdollista hyötyä asunnon arvonnoususta. (Kaarto, 2015, s. 22)

Asuntosijoittaminen on mahdollista lähes kaikille palkansaajille, ja joskus mahdollista aloittaa jopa ilman omaa pääomaa täysin lainavaroin ottamalla pankkilaina. Tätä lainaa on tarkoitus maksaa vähitellen pois vuokratuloilla. Samaan aikaan kasvavat koko ajan omistusta asunnostasi samaan tahtiin, kun maksat velkaa. Pitkällä tähtäimellä saat velattoman asunnon, ja samalla on mahdollista ostaa lisää sijoitusasuntoja pankin myöntämällä lainalla. Velkarahan käyttäminen asuntosijoittamisessa tekeekin asuntosijoittamisesta erityisen houkuttelevan verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, joissa lainanotto on yleisesti erittäin harvinaista. Tätä menetelmää kutsutaan velkavivun hyödyntämiseksi, jota selvennän tarkemmin myöhemmin. Korkea korolle -periaate toimii samalla tavalla asuntosijoitustoiminnassa kuin muissakin sijoitusmuodoissa, kuten osakesijoittamisessa, jota velkavivun hyödyntäminen kuitenkin tehostaa. (Kaarto, 2015, s. 22)

Oikeilla valinnoilla ja strategialla asuntosijoittamisessa on mahdollista kattaa kaikki asuntoon liittyvät menot pelkällä vuokratulolla, eli periaatteessa vuokraaja maksaa asuntosi. (Kaarto, 2015, s. 22)

Kuten kaikessa muussakin sijoitustoimessa, myös asuntosijoittajalla on omat tavoitteensa, joihin hän pyrkii. Riippuen tavoitteista, esimerkiksi taloudellisesta tasapainosta, turvallisuuden lisäämisestä tai jopa taloudellisesta riippumattomuudesta, on sijoittajan tehtävä strategia ja seurattava sitä. Pelkän taloudellisen tasapainon lisäämiseen voi riittää muutaman asunnon ostaminen, kun taas taloudellisen riippumattomuuden tavoite edellyttää paljon työtä ja vaivaa, jolloin riskinsietokykykin joutuu koetukselle. (Kaarto, 2015, ss. 22-23)

2.1 Poikkeavaisuuksia muihin sijoitusmuotoihin verrattuna

Asuntosijoittaminen koetaan yleisesti paljon vaativampana sijoitusmuotona kuin esimerkiksi osakkeet tai rahastot. Osakesijoittamisella ja rahastosijoittamisella on yleisesti helpompi aloittaa monesta eri syystä, ja siksi ne ovatkin tavallisimpia sijoitusmuotoja. Asuntosijoittaminen ei kuitenkaan ole välttämättä huonompi vaihtoehto. Riippuukin paljon

henkilöstä mikä häntä kiinnostaa ja minkälainen strategia hänellä on sijoittamisen suhteen. Sijoitusmuodoista riippuen voi olla ajankohtia, jolloin osakesijoittajilla menee paremmin kuin asuntosijoittajilla, ja välillä toisin päin. Yleisesti voi kuitenkin olettaa, että suoraan asuntosijoittamiseen tarvitsee suurehkon alkupääoman tai vakuuden. (Kaarto, 2015, s. 24)

Asunnot ovat historiallisesti olleet kohtuullisen vakaa sijoituskohte, ja hintojen heilahtelut markkinoilla maltillisempia kuin esimerkiksi osakemarkkinoilla. Yksi merkittävimmistä eroavaisuuksista on kuitenkin velkavivun käyttäminen, joka onkin erittäin harvinaista osakesijoittamisessa. Velkavivulla tarkoitetaan lainarahan käyttämistä asuntosijoituksen rahoittamisessa. Velkavivulla on mahdollista päästä kohtuullisella riskillä tuottoihin, jotka osakesijoittamisessa vaativat paljon taitoa ja onnea. Pankit myöntävät lainaa asuntosijoitukseen, kunhan pankin myöntämät ehdot täyttyvät. Mitä korkeampi riski lainaan liittyy, sitä korkeampi on myös pankin perimä korko lainalle. (Kaarto, 2015, s. 25)

Asuntomarkkinoiden tehottomuudesta johtuen asunnon markkinahinta ei aina vastaa maksettua hintaa. Näin ollen on mahdollista, että ostaja päätyy maksamaan tilanteesta riippuen merkittävän yli- tai alihinnan asunnosta, toisin kuin osakkeista, joiden sen hetkinen markkina-arvo myös määrittää hinnan. Asuntokaupassa on siis mahdollista tehdä edulliset kaupat, jos myyjällä on esimerkiksi kova kiire päästä asunnostaan eroon erilaisista syistä, kuten avioerosta, johtuen. (Kaarto, 2015, ss. 25-26)

Asunnon arvoon on mahdollisuus itse vaikuttaa toisin kuin osakkeen arvoon. Voi esimerkiksi ostaa huonokuntoisen asunnon hyvältä alueelta ja remontoida sitä itse. Pienetkin remontit voivat nostaa huomasti asunnon arvoa ja houkutella vuokralaisia maksamaan enemmän. Tämä tapa sisältää kuitenkin riskinsä, ja huonokuntoisessa asunnossa voi piillä ikäviäkin yllätyksiä. (Kaarto, 2015, s. 26)

Asuntosijoitus voi olla tärkeä taloudellinen turva, kun esimerkiksi työttömyys kohtaa. Pankilta on mahdollista pyytää lyhennysvapaita kuukausia, ja näin ollen vuokratuloilla voi paikata menetettyä työtuloa. (Kaarto, 2015, s. 29)

Asuntosijoittamisen ja omistusasumisen tukena on myös paljon verohyötyjä. Vuokratulosta saa vähentää esimerkiksi kaikki tulonhankkimiseen liittyvät hyväksytyt kulut, ja vasta jäljelle jäävästä summasta maksetaan pääomavero. (Kaarto, 2015, ss. 29-30)

2.2 Velkavipu

Asuntosijoittamisessa loistava etu verrattuna osakesijoittamiseen on se, että pankit arvostavat sitä ja antavat mielellään lainaa asunnon hankintaan. Asunnot ovat historiallisesti olleet vakaa sijoituskohte ja reagoineet maltillisesti markkinoiden heilahteluihin osakemarkkinoihin verrattuna. Osakkeisiin on myös mahdollista sijoittaa lainarahalla, mutta niiden vakuusarvo on paljon pienempi kuin asunnoissa, unohtamatta epävarmempaa kassavirtaa. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013, s. 37)

Kuten jo aiemmin mainittiin, tarkoitetaan velkavivulla lainarahan käyttämistä asuntosijoituksen rahoittamiseen. Asuntojen vakuusarvoksi pankit antavat yleensä 70-80%, mikä vaihtelee pankeittain sekä kohteesta riippuen. Velkarahan osuus on mahdollista saada jopa sataan prosenttiin, jos onnistuu löytämään muuta omaisuutta lainan lisävakuudeksi. Lisävakuutena voi käyttää myös esimerkiksi perheenjäsenen tai tuttavien omaisuutta. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013, ss. 37-38)

Kun velkavipua nostaa, tai toisin sanoen kasvattaa velkarahan osuutta, nostaa tämä myös oman pääoman tuottoa huomattavasti tuoton kohdistuessa koko pääomalle. On kuitenkin muistettava, että velalla on aina korko, joka on huomioitava laskuissa. Lisäksi tulee huomioida korkoihin liittyvät riskit, jotka voivat vaikuttaa tuottojen kehitykseen pitkällä aikavälillä. (Holappa, 2015)

Esimerkki miten velkavivun käyttäminen toimii:

- Ostetaan kerrostaloyksio, jonka kokonaishinta on 100.000 euroa
- Pankki myöntää lainaa 75 % ostettavan asunnon hinnasta (75.000 euroa)
- Loput 25.000 euroa on oltava omaa pääomaa, lisävakuutetun omaisuuden arvo tai yhdistelmä molempia.
- 25.000 euron panostuksella on näin ollen mahdollista saada 100.000 euron sijoitus, jota kutsutaan velkavivulla sijoittamiseksi. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013, s. 38)

Velkavivun vaikutusta tarkastellaan tarkemmin kohdassa 3.4. ”Fiktiivinen esimerkki sijoituskohteesta”, josta näkee esimerkkitapauksen avulla selkeämmin velkavivun tuoman hyödyn asuntosijoittamiseen.

3 Asuntosijoittamisen tuotto

Asuntosijoittamisen tuotto koostuu vuokratuloista ja asunnon arvonnoususta. Vuokratuotolla tarkoitetaan asunnon vuokraamisesta saatavaa säännöllistä kassavirtaa. Tuoton laskemiseksi on selvitettävä vuoden aikana saatava vuokran määrä sekä menot, kuten esimerkiksi asunnon hankinnasta, remonteista ja muusta hoidosta aiheutuvat kustannukset. Näiden lisäksi on syytä arvioida mahdollisia tulevia kuluja, joita esimerkiksi asunnon kuluminen, tyhjänä olo ja peruskorjaukset tulevat aiheuttamaan. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013, s. 41)

Seuraavaksi käyn läpi tärkeitä asuntosijoittamiseen liittyviä tunnuslukuja sekä esitän yhden fiktiivisen esimerkkilaskelman mahdollisesta sijoitusskenaariosta.

3.1 Vuokratuotto

On erilaisia tapoja ja kaavoja toteuttaa vuokratuoton laskeminen. Seuraavaksi esitän yhden tyypillisimmistä laskukaavoista pääomavero mukaan laskettuna.

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times (100 - \text{pääomavero}\%) \times 12}{\text{velaton ostohinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}}$$

velaton ostohinta + remontit + varainsiirtovero

Vuokratuottoon vaikuttaa muun muassa ostohinta, vuokrataso, vastikkeen suuruus, remontit ja verot, kuten varainsiirtovero sekä pääomavero. Yleisesti hyvänä vuokratuottona voi pitää 5 % – 7 % tuottoa. (Hänninen, Asuntosijoittajan matematiikkaa - Vuokratuoton laskeminen, 2016)

Vuokratuoton laskemiseen sisältyy kuitenkin paljon huomioon otettavia asioita. Sijoittaja saattaa joskus ajatella liian optimistisesti, jättäen remontit jopa kokonaan huomioimatta, mikä saattaa kostautua myöhemmin. Remonteista mahdollisesti aiheutuvat tyhjat kuukaudet pienentävät tuottoa. (Hänninen, Asuntosijoittajan matematiikkaa - Vuokratuoton laskeminen, 2016) Yllä esitetystä laskukaavasta käytetään lukua 12, joka kuvaa vuokrattujen kuukausien määrää vuoden aikana. Tässä esimerkissä asunto olisi näin ollen vuokrattuna 100 % koko vuodesta. Realistisemmän arvion voikin saada käyttämällä vuokratuoton laskennassa luvun 12 sijaan lukua 11, jolloin laskuissa on huomioitu asunnon

mahdollinen tyhjiillään olo. (Väänänen, Vuokratuotto - sijoitusasunnon tärkein mittari?, 2017)

Verottaja muistaa myös ostajaa ottamalla 2 % varainsiirtoveron jokaisesta sijoittajan ostaman kohteen kauppahinnasta, mikäli kyseessä on esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistusoikeuden luovutus. (Varainsiirtovero, 2017) Varainsiirtovero ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi vuokratuottoprosentin laskentaan. Tavallisesti varainsiirtovero pudottaa vuokratuottoprosenttia noin prosentin kymmenyksellä.

Hoitovastike on osa yhtiövastiketta, jolla katetaan vuotuisia juoksevia kustannuksia sekä pienempiä huoltotoimenpiteitä taloyhtiössä. On kuitenkin järkevää ottaa selvää minkä perusteella hoitovastikkeen määrä on mitä on, sillä hoitovastike ei aina vastaa hoitokulujen summaa. Vastikkeessa voi siis olla nousupainetta, mikä voi myöhemmin vaikuttaa tuottoon vastikkeen noustessa. Voi siis olla järkevämpää tutkailla hoitokulujen määrää vastikkeen sijasta. (Yhtiövastike, hoitovastike ja pääomavastike - mitä eroa?, 2018)

3.2 Oman pääoman tuotto asuntosijoittamisessa

Yksinkertaistettuna oman pääoman tuotto kertoo miten paljon omalle sijoitetulle rahalle saa tuottoa. Asuntoa ostaessa ostaja tarvitsee yleensä noin 20–30 % omaa rahaa asunnon kokonaishinnasta. Loput asunnon hinnasta katetaan pankin myöntämällä asuntolainalla. Tälle omalle sijoitetulle rahalle voi laskea tuoton, jota asunto tulee sijoittajalle antamaan. Mitä suurempi lainan osuus on, sitä isompi on myös oman pääoman tuotto. Velkarahan käyttäminen mahdollistaa näin ollen suuremman tuoton, mutta on kuitenkin otettava huomioon lainan koron määrä, kun tehdään tuottolaskelmia. (Väänänen, Oman pääoman tuotto - ässä asuntosijoittajan takataskussa?, 2018)

Velkavivun hyödyntämisen takia asuntosijoittamisesta saatava vuokratuotto on käytännössä vertailukelvoton esimerkiksi osakesijoittamisesta saatavan tuoton kanssa. Osakesijoituksissa käytetään lähes poikkeuksetta pelkästään omaa pääomaa, ja tämän takia myös oman pääoman tuotto jää samaksi kuin sijoituskohteen tuotto. (Väänänen, Oman pääoman tuotto - ässä asuntosijoittajan takataskussa?, 2018)

Oman pääoman tuoton laskukaava:

(kuukausivuokra – vastikkeet) x 12 – vieraan pääoman kulu

oma pääoma x 100

Tämä laskukaava eroaa vuokratuoton laskukaavasta seuraavasti: Oman pääoman tuoton laskukaavassa vieraan pääoman kuluihin sisältyy lainan korko sekä muut mahdolliset pankkikulut. Asunnon velattoman hinnan ja mahdollisten remonttikulujen ja varainsiirtoveron sijasta jakajana käytetään omaa pääomaa. (Väänänen, Oman pääoman tuotto - ässä asuntosijoittajan takataskussa?, 2018)

On kuitenkin huomioitava, että kun käyttää yllä mainittua oman pääoman tuoton laskukaavaa, on kyse vain sen hetkisestä oman pääoman tuotosta. Laskennallinen oman pääoman tuotto muuttuu sen mukaan, miten suuri oman pääoman osuus sijoituksesta on. Oman pääoman tuotto tulee laskemaan ajan myötä, kun velan osuus pienenee lainaa lyhettäessä, ja oman pääoman osuus näin ollen nousee. Nouseva korko on toinen asia, mikä heikentää oman pääoman tuottoa. Jos velan korko nousee yli asunnon vuokratuoton, esimerkiksi korko nousee 5,6 %:iin vuokratuoton ollessa 5,5 %, ei velkarahan käyttö ole enää järkevää, kun kannattavuuden kipuraja ylittyy. Päinvastoin koron laskiessa oman pääoman tuotto nousee. Jos sijoittaja haluaa ylläpitää korkeaa, esimerkiksi 20 %:n, oman pääoman tuottoa, on hänen ylläpidettävä vieraan pääoman, eli toisin sanoen lainan määrää samalla tasolla kuin laskentahetkellä. Sijoittajan on siis hankittava lisää sijoituskohteita, jotta velkavipu pysyy korkeana, esimerkiksi 70-80 %:n suuruisena. (Väänänen, Oman pääoman tuotto - ässä asuntosijoittajan takataskussa?, 2018)

3.3 Kassavirta

Kun asuntosijoittaja käyttää velkarahaa, eli toisin sanoen velkavipua, syntyy tästä sijoittajalle kuluja. Näitä ovat lainanhoitokulut, korkokulut ja lainanlyhennykset. Asuntosijoittamisessa tarkoituksena on ostaa asuntoja sellaisella rahoitusrakenteella, että asunnosta saatavat vuokratulot kattavat nämä vastikekulut, pankkiin maksettavat korot, lyhennykset ja verot. (Kaarto, 2015, s. 69)

Parhaimmillaan asuntosijoittajan kassavirta on positiivinen, mikä tarkoittaa sitä, että tilille jää kuukausitasolla rahaa vastikkeiden, lainanlyhennyksen ja verojen jälkeenkin. Näistä syistä onkin sijoittajan kannalta erittäin tärkeää, että hän priorisoi kassavirran laskelmissaan. (Roininen, 2018, ss. 60-61)

Kassavirran kasvattamiseen on erilaisia tapoja, joihin sijoittaja voi itse vaikuttaa. Muutama esimerkki: Kassavirtaa on mahdollista kasvattaa kilpailuttamalla rahoitus. Kuukausittaisia kuluja on mahdollista pienentää neuvottelemalla lainan marginaalia pienemmäksi tai laina-

aikaa pidemmäksi. Tällöin kuukausittaiset kulut pienenevät ja kuukausittainen kassavirta kasvaa. Velkaraahan liittyvät riskit kuitenkin nousevat tässä tapauksessa. Toinen esimerkki on vuokran korottaminen. Voi olla syytä tarkistaa, onko vuokrataso markkinatasoon nähden sopiva. Vuokran liiallinen nosto voi kuitenkin kostautua vuokralaisen menetyksenä. (Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa, 2018)

3.4 Fiktiivinen esimerkki sijoituskohteesta

Sijoituskohde esimerkiksi on valittu etuovi.com –sivustolta kaksio Iso-Heikkilästä Turusta. Kohde on siisti ja hyväkuntoinen kerrostalokaksio (2h+kk) ja kooltaan 41m². Kohteen pyyntihinnaksi on asetettu 98000 euroa. Asunnon yhtiövastike on 225,50 euroa kuukaudessa. Seuraavaksi esitellään yksinkertaistettu esimerkkilaskelma siitä, miten asunto voisi tuottaa sijoittajalle.

Esimerkkilaskelma			
Asunnon tiedot:	Kohteen hinta:	98000	€
	Oma pääoma	25000	€
	Laina-aika	25	v
	Korko%	2	%
	Yhtiövastike:	225,50	€
	Vuokra:	650	€
Avainluvut:	Tarvittava laina	73000	€
	Vuokratuotto sijoitukselle	5,198	%
	Oman pääoman tuotto	20,376	%
Kassavirtalaskelma:	Lainan kk. erä	309	€
	Koron osuus	x	
	Lainan lyhennyksen osuus	309-x	€
	Kassavirta ennen lainanmaksua	424,50	€
	Kassavirta lainan maksun jälkeen	115,50	€
	Kassavirta verojen jälkeen	x	€

Taulukko 1, Esimerkkilaskelma vuokratuotosta.

Esimerkissä kohteen ostohinta on 98000 euroa. Ostaja tarvitsee omia säästöjä 25000 euron edestä, mutta tämä summa voi sisältää myös muita mahdollisia vakuuksia. Tarvittavaksi lainaksi jää 73000 euroa. Laina-ajaksi on määriteltä 25 vuotta ja velan korko on kiinteä 2 %. Vuokran määräksi on asetettu 650 euroa. Kassavirta ennen lainan lyhennystä on 424,50 euroa per kuukausi, kun vuokrasta on vähennetty yhtiövastike. Lainan kuukausierä on 309 euroa, sisältäen 2 % koron. Lainalyhennyksen jälkeistä verotettavaa kassavirtaa jää tässä

tapauksessa 115,50 euroa per kuukausi. Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollisia remonttikuluja, mutta voisi olettaa, että yli 100 euron kuukausittaisella kassavirralla voisi kattaa jonkin verran remonttikustannuksia, esimerkiksi pintojen maalausta ja muuta pientä ehostusta.

Yllä esitellyn taulukon lukuja käyttäen ollaan saatu sijoituksen vuokratuotoksi noin 5,2 %, jota voi yleisesti ottaen pitää hyvänä. Oman pääoman tuotoksi on saatu 20,3 %, jota voi myös pitää hyvänä. Lisäksi kohteen mahdollista arvonnousua ei ole huomioitu laskelmissa.

4 Verotus ja verosuunnittelu

Verotus muodostaa valtiolle ja kunnille merkittävän tulolähteen. Siitä merkittävä siivu koostuu asuntojen ja kiinteistöjen omistuksesta ja niistä kerättyjen tulojen veroista. Verotuksella on suuri merkitys keskeisesti asunto- ja kiinteistökaupassa omistusta hankittaessa, omistusaikana sekä omaisuutta luovutettaessa. (Kasso, 2014, s. 353) Seuraavaksi käydään läpi muutamia merkittäviä verotusmuotoja liittyen asuntojen ja kiinteistöjen omistukseen sekä niistä saataviin tuloihin.

4.1 Kiinteistövero

Kiinteistövero on vuodesta 1993 käytössä ollut vero, joka maksetaan vuosittain ja perustuu kiinteistön omistukseen. Kiinteistöverolla korvattiin asuntotulon verotus, kiinteistöjen hankintaverotus, katumaksu ja manttaalimaksu. Kiinteistövero koskee rakennuksia sekä maapohjaa, lukuun ottamatta maa- ja metsätalousmaata sekä vesialueita. Verovelvollisena kiinteistöverotuksessa on kiinteistön omistaja, esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, joka maksaa veron kiinteistön tai rakennuksen sijaintikunnalle. (Kiinteistöverotus)

Kiinteistöveron määrä perustuu kiinteistön arvoon ja lasketaan sen perusteella. Rakennusten ja maapohjan arvo määritetään valtiovarainministeriön ja verohallinnon säännösten perusteella. (Näin kiinteistövero lasketaan, 2017)

Kiinteistöveron suuruus on kunnan asettaman kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistöveroprosenteista päätetään etukäteen vuosittain kunnanvaltuustossa eduskunnan asettamien ala- ja ylärajojen mukaisesti. (Kiinteistöverotus)

Kiinteistöverolaissa (1992/642) puhutaan yleisestä kiinteistöveroprosentista sekä vakituisten asuinrakennusten veroprosentista (11 § ja 12 §) joista kunnanvaltuusto päättää molemmissa tapauksissa. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan lain mukaan veronalaisiin kiinteistöihin, mm. maapohjaan, tuotantorakennuksiin, konehalleihin ja teollisuusrakennuksiin, ja jonka suuruudeksi määrätään vähintään 0,93 ja enintään 2,00 (prosenttia). (Kiinteistöverolaki 11 §) Vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia sovelletaan kun ”rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen, jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen.” (Kiinteistöverolaki 12 §) Tämän lisäksi veroprosenttia sovelletaan myös rakennuksiin, jotka sijaitsevat asuinrakennuksen pihapiirissä, kuten autotalliin ja muihin talousrakennuksiin. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentin vaihteluväli on 0,41–0,90. (Kiinteistöverolaki 12 §)

Lisäksi kunta päättää vuosittain myös muiden asuinrakennusten veroprosentista (0,93–2,00 %), joihin kuuluu esimerkiksi vapaa-ajan asunnot ja tontilla sijaitsevat muut rakennukset, sekä rakentamattoman rakennuspaikan (2,00–6,00 %) veroprosentista. (Kiinteistöveroprosentit, 2017)

4.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on valtiolle maksettava vero kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta. Luovutuksen saaja, eli ostaja, on verovelvollinen. (Varainsiirtoverotus) Seuraavaksi käsitellään lyhyesti varainsiirtoverolain yleiset säännökset, kiinteistön luovutus sekä veron määrä.

Varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan tiettyjen tahojen ja tietyissä tapauksissa ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Valtio ja valtion laitokset eivät maksa lainkaan varainsiirtoveroa, lukuun ottamatta valtion liikelaitoksia, kansaneläkelaitos, Kera Oy, Teollisen yhteistyön rahasto Oy, Suomen Pankki, Suomen yhtenäisyyden juhlarahasto sekä valtion vakuusrahasto. (Varainsiirtoverolaki 2 §) Myös Euroopan unionin Suomessa sijaitseva toimielin on verosta vapaa, kun omaisuus on hankittu toimielimen viralliseen käyttöön. (Varainsiirtoverolaki 3 §) Luovutuksen saajan on suoritettava veroa, kun kyseessä on kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse kuitenkaan maksaa, jos kyseessä on lahjan, perinnön, testamentin tai yhteisomistuksen purkamisen perusteella saaduista kiinteistöistä tai arvopapereista. (Varainsiirtoverolaki 4 §) Muita

verosta vapaita ovat julkisyhteisöt kuten Ahvenanmaan maakunta, kunnat, kuntayhtymät, seurakunnat ja rekisteröidyt uskonnolliset yhdyskunnat. (Varainsiirtoverolaki 10 §)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos seuraavat lain mukaiset ehdot täyttyvät:

- 1) Ostaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta
- 2) Ostaja käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan
- 3) Ostaja ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista
- 4) Ostaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Luovutus on verosta vapaa vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituisena asuntona. Asuinrakennukseen kuuluu myös muut asumiseen liittyvät rakennustilat. (Varainsiirtoverolaki 11 §) Varainsiirtoverolain 25 §:ssä käsitellään erikseen ensiasunnon ostajan verovapautta arvopapereiden osalta. Tämän pykälän säädökset vastaavat pitkälti varainsiirtoverolain 11 §:ää. (Kasso, 2014, s. 374)

Varainsiirtoverojen määrät ovat seuraavat:

- Kiinteistön luovutuksesta määrä on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Varainsiirtoverolaki 6 §)
- Arvopapereiden luovutuksessa vero on 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Varainsiirtoverolaki 20 §)
- Veron määrä on kuitenkin 2,0 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, myös yhtiölainaosuudesta, jos luovutuksen kohteena on asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuus. (Varainsiirtoverolaki 20 §)

4.2.1 Varainsiirtoveron negatiivinen vaikutus asuntomarkkinoiden tehokkuuteen

Kappaleessa ”Poikkeavaisuuksia muihin sijoitusmuotoihin” mainittiin, miten asuntomarkkinat ovat tehottomat, sillä asunnon markkinahinta ei aina vastaa maksettua hintaa. Tehottomuuteen vaikuttaa myös merkittäväällä tavalla asuntomarkkinoiden suuret transaktionkustannukset, kun vertaa pörssissä käytävään arvopaperikauppaan, jossa kaupankäyntikustannukset ovat hyvin pienet. (Roininen, 2018, s. 79)

Esimerkki tapaus: Kaupan kohteena on 150 000 euron kerrostaloasunto. Asuntoon kohdistuu 50 % yhtiölaina asunnon hinnasta, eli 75 000 euroa. Asunnon nettoarvo on siis 75 000 euroa, ja bruttoarvo 150 000 euroa. (Roininen, 2018, s. 79) Varainsiirtoverolain (Varainsiirtoverolaki 20 §) mukaan veron määrä tässä tapauksessa on 2,0 %, joka lasketaan huoneiston velattomasta arvosta. Näin veron määräksi saadaan 3000 euroa, joka jää ostajalle maksettavaksi. Lisäksi, jos myyjä päättää käyttää välittäjän palvelua, saattaa välittäjän palkkio olla esimerkiksi 3 % asunnon bruttohinnasta, eli 4500 euroa. Näiden myötä transaktiokulut nousevat 7500 euroon, mikä on 10 % kaupan kohteena olevan asunnon yhtiölainan jälkeisestä todellisesta arvosta. Jos verrataan näitä transaktiokuluja vastaavaan 75 000 euron pörssiosakkeen kauppaan, jossa kulut olisivat joitain kymmeniä euroja, voidaan todeta, että asuntokaupan transaktiokulut ovat monikymmenkertaiset. (Roininen, 2018, ss. 79-80)

4.3 Pääomatulojen verotus

Omaisuuksien tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen on veronalaista pääomatuloa. Pääomatuloa on esimerkiksi korkotulo, osinkotulo, vuokratulo, voitto-osuus ja luovutusvoitto. (Tuloverolaki 32 §)

Osakehuoneistojen ja kiinteistöjen vuokraamisesta kertyvät tulot ovat näin ollen yksityiselle sijoittajalle veronalaisia pääomatuloja, joita verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Tyypillisesti myös vapaa-ajanasunnoista, lomaosakkeista, asuntovaunuista, alivuokratuista kohteista tai koneiden ja laitteiden vuokraamisesta saadut korvaukset on vuokratuloa. (Mikä on vuokratulo?, 2018)

Vuokratulot verotetaan kyseiseltä vuodelta, jona ne on saatu. Vuokratuloista on kuitenkin mahdollista vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi asunnon ylläpitoon menevät kulut, vastikkeet ja muut remonttikulut. Pääomatuloja verotetaan progressiivisesti.

Pääomatulovero Suomessa verovelvolliselle Suomen kansalaiselle on 30% 30.000 euroon asti. Vuodesta 2016 lähtien 30.000 euroa ylittävän osuuden pääomaveron on 34%. (Vuokraamisen verotus lyhyesti)

4.4 Vähennykset

Asumuksen hankkimiseen, käyttöön ja myymiseen liittyy erilaisia veroseuraamuksia. Verotuksessa vuokratuloista on mahdollista vähentää sen hankkimisesta aiheutuvia kuluja. Näitä kuluja ovat esimerkiksi hoitovastike, vesimaksut, sähkömaksut, lämmityskulut, kiinteistövero, vakuutusmaksut, remonttikulut, mahdolliset välittäjän palkkiot, jätehuolto jne. (Huolman-Lakari, 2016, ss. 156-157)

Jos kohteesta osa on omassa käytössä, eivät oman osan käytön osalta aiheutuneet kulut ole vähennyskelpoisia. Kulut on silloin jaettava henkilöluvun mukaan, esimerkiksi samalla perusteella miten maksut määräytyvät. (Huolman-Lakari, 2016, ss. 156-157)

Jos kohde on vuokrattuna vain osan vuodesta, on vähennykset mahdollista tehdä vain vuokrausajalta. Jos asunto kuitenkin seisoo tyhjiillään vuokralaisten vaihtuessa tai ennen kuin se saadaan vuokrattua, on poikkeuksellisesti mahdollista vähentää vastikkeet, jos asuntoon haetaan ilmoituksen kautta vuokralaista tai vuokravälityssoyminen on tehty. (Huolman-Lakari, 2016, s. 157)

Vuokratulon on kuitenkin oltava kohtuullista tasoa, jotta korot voidaan vähentää tulonhankkimistarkoituksessa. Toisin sanoen vuokran on vastattava kyseisellä paikkakunnalla samankaltaiselta kohteelta perittävää kohtuullista vuokraa. Mahdollisia vuokrauksesta aiheutuneita tappioita ei voi vähentää, jos tilat on vuokrattu alihintaan lähimaiselle. (Huolman-Lakari, 2016, s. 156)

Jos kyseessä ei ole tulonhankkimistarkoitus, on vuokratuloista mahdollista vähentää kuluja vain saatujen vuokratulojen määrään asti ja korkokuluja ei voi vähentää lainkaan. (Huolman-Lakari, 2016, s. 156)

4.5 Rahastointi ja tuloutus

Taloyhtiön korjaushankkeet aiheuttavat taloyhtiön osakkaille lisäkustannuksia. Pienemmät vuosikorjaukset sisältyvät usein vähennyskelpoiseen vastikkeeseen, mutta isompiin remonteihin taloyhtiö saattaa tarvita lainaa aiheuttaen osakkaalle rahoitusvastiketta. Taloyhtiön on joko rahastoitava tai tuloutettava nämä rahoitusvastikkeen

maksusuoritukset, mikä vaikuttaa asuntosijoittajan verotukseen ja tuottoon. Rahoitusvastikkeen rahastoiminen tarkoittaa sitä, että kyseisen määrän voi myöhemmin vähentää myyntivoitosta, kun tulouttaminen taas tarkoittaa sitä, että määrä on mahdollista vähentää suoraan vuokratulosta. Asuntosijoittajan kannalta jälkimmäinen tapa on parempi vaihtoehto. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013, s. 222) & (Hänninen, Sijoitusasunnon verotusvinkit, 2017)

5 Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit

Asuntoon sijoittaessa on olennaista tiedostaa siihen liittyvät riskit sekä suhtautuminen niihin oikealla tavalla. Riskien tasoon vaikuttaa kuitenkin monet tekijät, kuten esimerkiksi sijoittajan kokemus ja osaaminen, velkaan liittyvät riskit, asunnon sijainti, koko ja kunto sekä vuokralaiseen liittyvät riskit. Näiden lisäksi on ulkopuolisia riskejä, joita on vaikea ennustaa ja minimoida. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 245)

5.1 Hintariski

Asuntosijoittajalle hintojen muutoksella on merkittävä vaikutus tilanteissa, joissa sijoittaja on lähiaikoina joko ostamassa tai myymässä asuntoja, hakemassa lisää lainaa käyttämällä nykyisiä asuntoja lisävakuutena tai sijoittajalla on velkaa yli 70% suhteessa asuntojen markkina-arvoon. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 247)

Kassavirtasijoittajalla hintojen heilahteluilla ei ole niin suurta merkitystä vuokrien rullatessa, paitsi velan ollessa yli 70% kriisien iskiessä jolloin pankit voivat muuttua arvaamattomiksi tarvitessaan pääomaa. Mutta jos sijoitusstrategia on ”flippaaminen”, eli asuntojen ostaminen, remontointi ja myyminen lyhyessä ajassa, on hintariski hyvä tiedostaa. Pienetkin asuntojen hintojen muutokset voivat vaikuttaa merkittävästi tuottoihin. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 247-248)

Hintariskiltä voi kuitenkin suojautua sijoittamalla asuntoihin kassavirran vuoksi sekä keventämällä ja minimoimalla velan määrää. On kuitenkin huomioitava, että suojautumisen kautta myös tuotto odotukset jäävät maltillisemmiksi. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 249)

5.2 Korkoriski

Matalan korkotason aikana, kuten nykyhetkellä, suuren velan ottaminen on houkuttelevaa, mikä voi kostautua myöhemmin korkojen noustessa. Velkamäärän ollessa yli 50% asunnon markkinahintaan nähden kannattaa tiedostaa korkoriski. Korkoriskiltä voi kuitenkin osittain suojautua pankin tarjoamalla kiinteällä korolla, korkokatolla, maltillisella velkavivulla tai vararahastolla. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 249-251)

5.3 Tyhjien kuukausien riski

Suurin osa asuntosijoittajista kokee joskus aikoja jolloin asunto seisoo ehkä hetken tyhjillään. Kulut juoksevat kuitenkin taukoamatta ja kuukaudenkin mittainen kausi ilman vuokralaista vaikuttaa olennaisesti vuokratuottoon. Yleisesti puhutaan myös vuokrausasteesta, jota voidaan pitää hyvänä ylittäessään 95%:n. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 252-253)

Tyhjien kuukausien riskiä voi esimerkiksi minimoida hankkimalla yksiön kasvavasta kaupungista hyvältä sijainnilta, jossa on oppilaitoksia. Myös vuokran suuruuteen ja asunnon kuntoon ja varusteluun on syytä kiinnittää huomiota. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 252-253)

5.4 Vuokralaisriski

Hyvän vuokralaisen löytäminen on merkittävä asia johon vuokranantaja voi myös vaikuttaa. Vuokralaisiin voi sisältyä monia eri riskejä. Vuokramaksukyky ja yleinen siisteys ovat yleisesti tärkeimmät ominaisuudet joita vuokralaisilta odotetaan, mutta voi myös olla tärkeää saada sama vuokralainen pidemmäksi aikaa, jotta vältetään tiheästä vaihtuvuudesta ja sen tuomasta ylimääräisestä työstä löytää uusia vuokralaisia. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 253)

On siis tärkeää valita vuokralainen huolellisesti ja tarkistaa tämän luottotiedot, jututtaa ehdokkaita löytääkseen mahdolliset ongelmat, sekä pyytää mielellään kahden kuukauden vakuus. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 254-255)

5.5 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan alueellisen vuokratason laskemista merkittävästi. Jos asunto sijaitsee kasvukeskuksissa hyvällä paikalla, on suhteellisen todennäköistä, että vuokrataso kuitenkin pysyy hyvänä. Riskinä on liian korkean vuokran pyytäminen, joka voi johtaa tyhjiin kuukausiin. Vuokratasoriskiä voi välttää selvittämällä kohdealueen vuokratason käyttämällä internetin vuokraussivustoja tai käyttämällä vuokravälittäjää vuokraamisessa, johon kuitenkin sisältyy noin kuukauden vuokran suuruiset kulut. Lisäksi on hankittava isännöitsijäntodistus isännöitsijältä. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 255)

5.6 Hoitovastikeriski

Hoitovastike on osa yhtiövastiketta, jolla katetaan vuotuisia juoksevia kustannuksia sekä pienempiä huoltotoimenpiteitä taloyhtiössä. Hoitovastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen merkittävää nousua, ja hoitovastikkeen määrällä voi olla suurikin vaikutus vuokratuottoon. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 256-257)

Hoitovastikeriskiä voi välttää kiinnittämällä huomiota taloyhtiön omistamiin asuinhuoneistoihin, joista yhtiö saa vuokratuloja, sekä liikehuoneistoihin, joista omistaja maksaa asuinhuoneistoja suurempaa vastiketta (pahimmillaan liikehuoneistot seisovat tyhjillään). On myös syytä kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen, sillä lämmityskulut ovat suurin yksittäinen kuluerä taloyhtiöissä keskimäärin 24 %:lla. Myös taloyhtiön koolla on väliä poikkeuksia lukuun ottamatta. Suuren taloyhtiön ylläpitäminen on suhteellisesti ottaen edullisempaa kuin pienen, alle kymmenen asunnon taloyhtiön pyörittäminen. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 256-257)

5.7 Muut riskit

Muita mainittavia riskejä ovat remonttiriski, pankkiriski, poliittiset riskit sekä luonnonilmiöriski.

Vanhemmissa taloissa suuremmat remontit kuten julkisivu-, ikkuna-, parveke- sekä putkiremontit voivat olla ajankohtaisia. Remonttikulut ja remonteista aiheutuvat mahdolliset tyhjät kuukaudet voivat aiheuttaa paljon harmaita hiuksia vuokranantajalle, jos niihin ei ole varauduttu. Remonttiriskiä voi välttää valitsemalla uudiskohteita sekä tutustumalla huolellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen sekä pitkän aikavälin

suunnitelmaan, joka sisältää selvityksen tulevista korjauksista. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 258)

Pankkiriskillä tarkoitetaan sitä haittaa sijoittajalle, jossa rahoituksen saanti uutta sijoitusasuntoa varten vaikeutuu merkittävästi. Esimerkiksi vakuusarvoa vastaan haettua lainaa ei suostuta myöntämään pankin puolelta, mikä hankaloittaa asuntobisneksen laajentamista. Pankkiriski voi myös koskea yksityishenkilön lainan marginaalia (marginaalin nostamista), mikä on kuitenkin erittäin epätodennäköistä ellei pankki ole ajautunut erittäin syvään taloudelliseen kriisiin. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, ss. 258-259)

Poliittisiin riskeihin voi luetella esimerkiksi verojen korotukset, erilaisten vähennysten leikkaamiset tai asumistukijärjestelmän heikentäminen. Lisäksi voidaan mainita alueellisesta päättämisestä aiheutuva harmi sijoittajalle, kuten oppilaitosten lakkauttaminen ja sitä kautta opiskelijoiden väheneminen aluella. Tämän kaltaisia poliittisia päätöksiä on kuitenkin vaikea ennustaa. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 259)

Viimeiseksi mainittakoon luonnonilmiöriskistä, jota ei Suomessa tarvitse juurikaan pelätä, mutta muualla päin maailmaa erilaiset myrskyt, kuten hurrikaanit Floridassa, aiheuttavat vuosittain suuria tuhoja. Suomessa pahimmat luonnonilmiöriskit liittyvät tulviin alavilla alueilla. Nämä ovat kuitenkin erittäin harvinaisia ja näistä aiheutuvat vahingot kerrostaloasuntoihin sijoittavalle ovat hyvin pienet. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 259)

6 Ajankohtaisuus ja trendit markkinoilla

Hypoteekkiyhdistyksen sijoitusjohtaja ja Suomen Vuokranantajat ry:n hallituksen puheenjohtaja Jouni Lehtisen mukaan asuntojen vuokraamisesta on tullut ammattimaisempaa yksityisten vuokranantajien osalta Vuokranantajien koulutuksen ja tiedotuksen lisääntymisen vuoksi. Myös ”markkinat kohtaavat paremmin ja markkinatalous toimii aidommin.” (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 333)

Asuntomarkkinat ja asumismielitymykset vaihtelevat myös osittain ajan trendien mukaan. Päätöksiin vaikuttavat ihmisten halut, viranomaisten muuttuvat vaatimukset sekä mikä on taloudellisesti järkevää. Näistä asioista muodostuu jonkinlainen kompromissi, joka näkyy sen ajan trendeissä. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 333)

Rakentamisessa kyseisen hetken ratkaisut, jotka sillä hetkellä tuntuvat järkeviltä, voivat olla jotain ihan muuta vuosikymmenen kuluttua. Esimerkkinä voidaan pitää erilliskeittiöiden ratkaisua vielä muutama vuosikymmen sitten, josta nykyään on siirrytty erilaisiin avokeittiöratkaisuihin, joissa tilat yhdistyvät luontevasti. Näin ollen vanhoissa asunnoissa erilliskeittiöitä muutetaan mahdollisuuksien mukaan avokeittiöiksi. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 333)

6.1 Lähihistoria

Ymmärrys asuntosijoittamista kohtaan on muuttunut suorastaan radikaalisti sitten 1990-luvun. 90-luvun laman aikaan asuntomarkkinoilla siirryttiin enemmän vuokraamiseen vaisumman myynnin vuoksi. Vuokranantajien määrä kasvoi näin ollen ”puolivahingossa”. Osasta vuokranantajista tuli siis tahtomattaan vuokranantajia, joista osa vuokrasi asuntoja erittäin halvalla ”anteeksi pyydellen”, sanoo välittäjä Timo Metsola. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntely purettiin kokonaisuudessaan vuonna 1995, jolloin vuokrasta ja sopimussuhteista pystyttiin vapaammin sopimaan. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 334) Tilastokeskuksen selvityksen mukaan vuokrat nousivat tämän jälkeen pääkaupunkiseudulla 60% vuoteen 2004 mennessä, kun muut hinnat nousivat vain 14 %. Myös palkkojen nousu jäi kauas tästä kehityksestä. (Salmela, 2004)

Vuokralaisten vaatimustaso on myös noussut vuosien saatossa ja tämä on johtanut vuokra-asuntojen laadun paranemiseen. Yleisesti ottaen asunnot vuokrattiin siinä kunnossa missä ne olivat 90-luvulla ja remontteja ei juurikaan tehty. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 334)

Asuntosijoittamista pidettiin myös kehnona sijoitusmuotona, ja eräässä Kauppalehden vertailussa otettiin huomioon pelkkä arvonmuutos ja vuokratuottoon ei kiinnitetty mitään huomiota. Myös pankkien suhtautuminen asuntosijoittamista kohtaan oli keinoa. Pankit eivät mielellään myöntäneet lainaa moniin asuntoihin, vaan ohjasivat yrityspankkiin hakemaan yrityslainaa. Vuokratuloja ei suostuttu laskemaan henkilöpuolella laisinkaan lainaa hankittaessa. Seuraava suurempi käänne pankkien toiminnassa nähtiin marraskuussa 2005, kun Aktia alkoi markkinoida itseään asuntosijoittajan pankkina, josta suhtautuminen levisi myös muihin pankkeihin. Vuokratuloja alettiin huomioimaan tuloslaskelmissa. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 335)

6.2 Tulevaisuuden trendit

Yleisesti ottaen ollaan sen mielipiteen kannalla, että pienemmät asunnot, yksiöt ja kaksiot, ovat parhaimpia sijoitusasunnoiksi. Tämän ovat myös rakennusliikkeet ymmärtäneet, ja kasvukeskuksiin rakennetaan hyvälle paikoille jopa 20-neliöisiä asuntoja. Asuntojen (yksiöt, kaksiot ja kolmiot) koot ovat pääsääntöisesti pienentymään päin, mahdollistaen myös kohtuullisemmat vuokrat. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 336)

Asuntojen kutistumisen taustalla ovat kaupungistuminen, asuntokuntien koon pieneneminen sekä paineet asumiskustannusten alentamiseen. Asumistrendeissä arvostetaan kaupunkimaista asumista, jossa palvelut ja tapahtumat ovat lähellä. Kasvuennusteet ovat näin ollen suhteellisen korkeita myös Suomen suurimpien kaupunkien alueilla, kuten pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Oulussa, Turussa ja Jyväskylässä. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 336)

Kaupungistumisen ohella asuntokuntien koot, asukkaiden määrät asunnoittain, ovat myös pienentyneet. Yhden ja kahden henkilön asuntokunnat ovat lisääntyneet merkittävästi sitten vuoden 1985, keskimäärin kaksinkertaistuneet. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 337)

Nopea kaupungistuminen on myös aiheuttanut asuntopulaa tietyissä kasvukeskuksissa nostaten asumiskustannuksia kohtuuttoman korkeiksi tuloihin verrattuna. Tästä johtuen rakennusliikkeet ja sijoittajat ovat alkaneet rakennuttaa entistä pienempiä asuntoja, joissa kustannukset per neliö suhteessa vuokraan per neliö on saatu alemmaksi. Asumiskustannuksista saa tällä tavalla karsittua, mutta sijoittajalle tuotto on edelleen mainiota korkeamman neliöhinnan takia. (Joonas Orava, Osta, vuokraa, vaurastu, 2016, s. 337)

6.3 Asuntomarkkinoiden ennuste vuodelle 2018

Seuraavaksi käydään hieman läpi Pellervon taloustutkimuksen (PTT) asuntomarkkinoiden ennusteita vuodelle 2018. PTT on yhdistys, jonka jäsenistö koostuu etupäässä maa- ja elintarviketalouden sekä metsäalan yhteisöistä. PTT:n toiminnan tarkoituksena on edistää kansantalouden tasapainoista kehitystä, johon kuuluu olennaisena osana julkisen talouden ja talouspolitiikan kysymykset. Asuntomarkkinat ovat yksi PTT:n vahvoista osaamisalueista. (PTT lyhyesti, 2016)

Vuonna 2017 talouskasvusta huolimatta asuntomarkkinat vilkastuivat ainoastaan kasvukeskuksissa, kun pienemmissä kaupungeissa ja syrjäseuduilla asuntojen hinnat laskivat. Rakentamisen puolella oli erittäin vilkasta, joka johtaa siihen, että tarjonta asuntomarkkinoilla on lisääntynyt ja lisääntyy edelleen. Suuri tarjonta puolestaan hillitsee hintoja ja vuokria kasvukeskuksissa myös vanhojen asuntojen osalta. (Asuntomarkkinat 2018 - ennuste, 2018) Muun muassa Helsingissä oli kesäkuun lopussa rakenteilla 8325 asuntoa, mikä on yli 1000 asuntoa enemmän kuin vastaavaan aikaan vuonna 2017. (Helsingissä rakenteilla ennätysmäärä asuntoja, 2018)

Vuodelle 2018 kerrostaloasuntojen hinnoille ennustetaan 2,2 prosentin nousua, kun ne vuonna 2017 ennakkotietojen mukaan nousivat 1,9 prosenttia. Ennusteiden mukaisia voimakkaita hintojen nousuja selittää mm. edelleen jatkuva talouskasvu, alhaalla pysyvät korot ja työllisyyskehitys. Asuntojen hintojen kehityksessä kaupunkien väliset erot ovat edelleen merkittäviä, tosin hinnat tasoittuneet voimakkaan rakentamisbuumin tuoman lisääntyneen tarjonnan myötä. (Asuntomarkkinat 2018 - ennuste, 2018)

Asuntojen huoneluvulla on yhä enemmän merkitystä hintakehityksessä. Sijoittajien suuri kiinnostus pieniä asuntoja kohtaan on johtanut siihen, että yksiöiden hinnat ovat erkaantuneet selvästi muiden asuntojen hintakehityksestä kasvukeskuksissa. Tämä näkyy mm. siinä, että suuri osa uusista myyntiin tulevista pienistä asunnoista päätyy suoraan sijoittajalle tai rahastoille. (Asuntomarkkinat 2018 - ennuste, 2018)

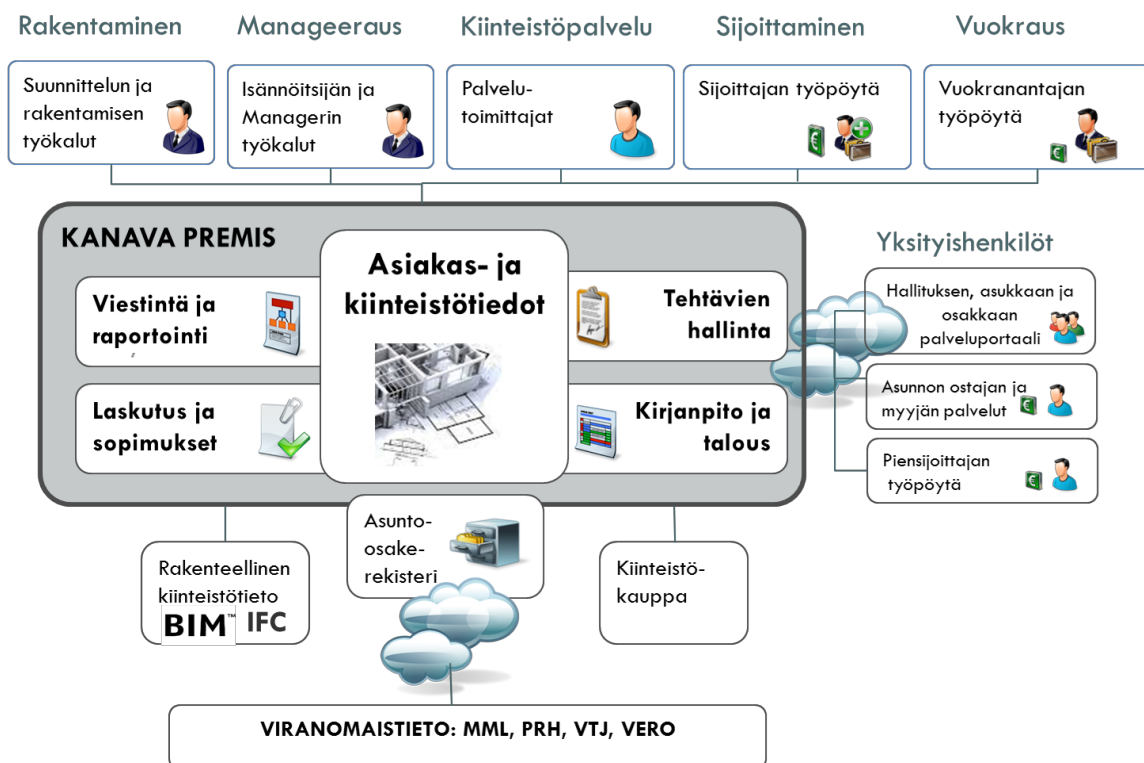
7 Premis

Premis on kokonaisvaltainen kiinteistötiedon hallinnan ja toiminnanohjauksen järjestelmä, jota Pre-Ohjelmistot Oy on kehittänyt yhdessä asiakkaan kanssa vuodesta 2014 lähtien. Premisissä kaikki relevantti tieto yhdistetään yhteen kokonaisuuteen, jolloin tiedon hyödyntäminen ja prosessien automatisointi voidaan nostaa uudelle tasolle. Kiinteistötietoa ja kiinteistöihin liittyviä dokumentteja säilytetään ja ylläpidetään kootusti yhdessä paikassa. Premis tehostaa muun muassa isännöintityötä hyödyntämällä massatoiminnallisuuksia ja automatisoimalla laskutuksen, hankintatoimen, viestinnän ja palvelupyyntöjen ohjauksen. Tämän myötä aikaa säästyy ja tiedot pysyvät ajan tasalla. (Premis- tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

Premis tuotetaan pilvipalveluna ja sitä otetaan käyttöön hyvin suurissa ympäristöissä. Asiakkaat korvaavat Premisillä jopa 12 nykyistä järjestelmää, ja se ratkaisee näin ollen hajallaan eri paikoissa olevan kiinteistötiedon ongelman. (Premis- tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

Alkuvaiheessa Premis on suunnattu erityisesti isännöitsijätoimistoille, kiinteistömanagereille, rakennusliikkeille sekä sijoittajille. Perustana toimiva XRM-plattformi mahdollistaa kuitenkin palvelut monille muille palvelutoimialoille, esimerkiksi matkailuun. Tietomallinsa ja vahvan käyttäjähallinnan ansiosta Premis soveltuu myös kansallisen asunto-osakerekisterin toteutusalueksi. (Premis- tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

Palvelu on rakennettu Microsoft Dynamics CRM alustalle, ja kieleksi voi valita englannin tai suomen. (Premis- tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)



Kaavio 1, Yleiskatsaus Premisin sisällön koostumuksesta (Premis -esite)

7.1 Premisin suunnitteluperiaatteet ja asiakasprojekti

Premisin rakenne takaa joustavan kehittämisen ja laajentamisen sekä järjestelmän ylläpidon koko sen elinkaaren ajan. Premisin ytimessä olevan tietomallin päälle rakennetaan liiketoiminnan vaatima logiikka ja prosessien ohjaus. Kun nämä ovat valmiit, rakennetaan käyttöliittymät ja raportointinäköymät toivotun näköisiksi. (Premis-tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

Pilvipalveluna Premis on helppo ottaa käyttöön asiakkaan kaikissa toimipisteissä työntekijöille sekä nettiportaalien osalta myös asiakkailleen. Näin ollen ei ole tarvetta investoida omaan palvelinympäristöön. (Premis-tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

Haltuunottoprojektissa käydään huolellisesti läpi kaikki asiakkaan nykyiset järjestelmät ja prosessit ja rakennetaan pilotoitava kokonaisuus. Premisiä voidaan jo käyttää pilottivaiheessa rinnakkain asiakkaan nykyisten ohjelmistojen kanssa. Pilotoitavan kokonaisuuden perusteella rakennetaan yhdessä asiakkaan kanssa lopullinen käyttöönotettava palvelu sisältäen koulutus- ja tuotantoympäristöt. (Premis-tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan, 2016)

8 Tutkimusprosessi

Henkilöt, jotka osallistuivat tutkimukseen, haastateltiin puhelimitse kvalitatiivista menetelmää käyttäen. Haastatteluja varten oli laadittu relevantteja kysymyksiä tutkimuksen kannalta. Puhelinhaastattelut olivat ainut vaihtoehto tutkimukseen osallistuneiden henkilöiden maantieteellisen sijainnin takia.

8.1 Metodikuvaus

Tutkimusta varten tarvittiin haastattelut kvalitatiivista metodia käyttäen. Haastattelut tehtiin kahdelle Kiinteistö-Tahkolan sijoittaja-asiakkaalle sekä kahdelle muulle henkilölle. Haastatteluun valittiin niin monta henkilöä kuin kohderyhmästä oli saatavilla. Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen tutkimukseen valittiin kuitenkin kaksi henkilöä lisää kohderyhmän ulkopuolelta täydentämään omilla perspektiiveillään.

8.2 Kyselylomake ja haastattelut

Kyselylomake ja kysymykset muotoiltiin yhteistyössä toimeksiantajan kanssa, kuitenkin tekijän ensisijaisia prioriteetteja työn kannalta noudattaen. Kysymykset laadittiin teorian pohjalta sekä toimeksiantajan intressit huomioiden.

9 Analyysi: Tutkimus

Tutkimukseen osallistui neljä henkilöä, joista kaksi oli kohderyhmästä osallistuneita Kiinteistö-Tahkolan sijoittaja-asiakkaita ja kaksi muuta olivat kohderyhmän ulkopuolelta valittuja henkilöitä. Jotta tutkimuksen analyysiä on helpompi lukea ja tulkita, nimeän heidät henkilöiksi a, b, c ja d, joista henkilöt a ja b ovat Kiinteistö-Tahkolan asiakkaita ja henkilöt c ja d ovat kohderyhmän ulkopuolelta valitut henkilöt.

Strategisista syistä tutkimukseen valittiin ”asiantuntijan” rooliin Jukka Tola (henkilö d), jonka näkemykset ja mielipiteet osoittautuivat tärkeiksi tutkimuksen kannalta. Hän on yksi kohderyhmän ulkopuolelta valituista henkilöistä, jolla on myös sijoitusasuntoja.

9.1 Sijoittajat ja heidän omistuksensa

Kiinteistö-Tahkolan sijoittaja-asiakkaat voidaan luokitella suursijoittajiksi. Toisella heistä (henkilö a) oli haastatteluhetkellä 21 sijoitusasuntoa, ja toisella (henkilö b) yhteensä 150–200 sijoitusasuntoa yksityisesti sekä sijoitusyhtiön kautta. Henkilö a:n sijoituskohteet sijaitsevat Oulun talousalueella ja henkilö b:n sijoitusasunnot hajautetusti kasvukeskuksissa ympäri Suomen. Henkilöllä a on ikää 51 vuotta, ja henkilöllä b on ikää 45 vuotta. Henkilö a on sijoittanut 20 vuotta ja henkilö b 10–11 vuotta.

Henkilö c:llä oli haastatteluhetkellä kaksi sijoitusasuntoa ja henkilö d:llä kolme sijoitusasuntoa. Molempien sijoitusasunnot sijaitsevat Helsingissä. Henkilöllä c on ikää 65 vuotta, ja henkilöllä d on ikää 47 vuotta. Henkilö c on sijoittanut noin 25 vuotta ja henkilö d noin 20 vuotta.

10 Kysymykset ja vastaukset

Seuraavaksi käydään läpi mitä tutkimukseen osallistuneet vastasivat kysymyksiin. Kysymyksiä oli 13 kappaletta, ja kaikki olivat avoimia kysymyksiä. Osa kysymyksistä liittyi yleisesti asuntosijoittamiseen, ja toinen osa oli Premisiin liittyviä kysymyksiä. Osa kysymyksistä oli muotoiltu niin, että vastauksen saattoi saada jo aiemmassa kysymyksessä. Tästä ei kuitenkaan koitunut harmia tutkimuksen kannalta.

10.1 Sijoittajien sijoitusstrategia

Ensin kysyttiin sijoittajien sijoitusstrategiasta.

Sijoittajista henkilö a:n mukaan asunnot on pystyttävä hankkimaan sijainnilta, johon on mahdollista saada vuokralaisia monista eri kohderyhmistä. Lisäksi hän mainitsi sijoitusasunnon koon hajauttamisen sekä sen seikan, että perheasumisen näkökulmasta palveluiden on oltava lähellä. Remonttikohteita on ollut myös muutamia.

Henkilö b:n osalta sijoitusstrategia on pitkäjänteinen. Vuokratuotto on hänelle tärkein, ja hänen hankkimat sijoitusasunnot ovat pääasiassa uusia yksiöitä ja kaksioita. Hänelläkin on joskus ollut remonttikohteita.

Henkilö c:n sijoitusstrategia on arvonnousupainotteinen silmälläpitäen ylimääräisiä tuloja eläkepäiville muiden pääomatulojen lisäksi.

Henkilö d:n sijoitusstrategiana on ollut löytää taloyhtiöitä, joissa on paljon varallisuutta ja jalostuspotentiaalia. Jalostuspotentiaalilla hän tarkoittaa esimerkiksi rakennusoikeutta, taloyhtiön omistuksessa olevia vuokra-asuntoja tai tiloja, joita muutetaan johonkin tuottavampaan käyttöön. Taloyhtiön hallinnassa on joskus asuinhuoneistoja tai liikehuoneistoja, esimerkiksi ravintola. Yleensä tämän tyyppiset yhtiöt ovat aliarvostettuja ja niiden vuokratuotot parempia kuin tavanomaisissa taloyhtiöissä. Lisäksi tämän tyyppisissä yhtiöissä vastikkeet ovat aika maltillisia, ja tarpeen vaatiessa on mahdollista realisoida tietty määrä omaisuutta ja maksaa siitä korjauksia. Jalostuksen aikana arvo nousee ja asunnot myydään 2–5 vuoden tähtäimellä. Tilat ovat olleet sadasta kahteen sataan neliöön, joita on sitten voinut pilkkoa pienemmiksi. Tätä kautta on myös saatu korkeampi neliöhinta. Tuotto on siis perustunut arvonnousuun.

10.2 Tärkeimmät tunnusluvut

Seuraavaksi kysyttiin, mitkä ovat sijoittajien mielestä tärkeimmät tunnusluvut, kun he ostavat tai arvioivat asuntoja.

Henkilö a:n mukaan tärkeimmät tunnusluvut ovat oman pääoman tuotto, vuokratuotto ja kassavirta. Henkilö b oli samaa mieltä kuin henkilö a, mutta lisäsi myös ei numerollisia tunnuslukuja kuten sijainti ja taloyhtiön kunto. Henkilö c ei osannut sanoa.

Henkilö d:n mukaan nettokassavirta, eli mitä tulee ja mitä menee, on keskeinen. Tuotto on kuitenkin perustunut arvonnousuun. Tyhjät kuukaudet sekä korjausvelka on myös huomioitava. Kuten hän myös mainitsi ensimmäisessä kysymyksessä, on taloyhtiön varallisuutta katsottava. Pelkkää matematiikka ei voi käyttää, vaan on katsottava kokonaisuutta.

10.3 Välttämättömät perustiedot asunnosta kun sitä arvioidaan

Kolmantena kysyttiin mitkä ovat mielestäsi välttämättömät perustiedot asunnosta, kun arvioit sitä?

Henkilö a:n mukaan keskeisiä asioita ovat tulevat investoinnit, ovatko remontit tehtynä sekä vanhoissa asunnoissa tilinpäätöstiedot yhtiöstä.

Henkilö b mainitsi tuottoon liittyvät asiat. Lainoitusaste (uusissa asunnoissa), mitä rakennusmateriaaleja on käytetty sekä kohteen sijainti ovat tärkeitä huomioiden työpaikat, koulut ja liikenneyhteydet.

Samoilla linjoilla oli myös henkilö c mainiten tulevien remonttien tiedostamisen sekä sijainnin.

Henkilö d painotti sijaintia sekä mikrosijaintia, yhtiön kokoluokkaa ja minkälaisia huoneistoja taloyhtiössä on. Lisäksi hän mainitsi jo aiemmin mainitun jalostuspotentialin sekä yhtiöjärjestyksen tarkan läpikäymisen, josta nähdään yhtiön omaisuus.

10.4 Suurimmat riskitekijät

Neljäs kysymys kuului: mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskitekijät asuntoa ostaessasi tai sitä arvioidessasi?

Henkilö a:n mukaan huoneistoissa suurimmat riskitekijät ovat tulevat hankinnat ja remontit. Näistä on oltava tarkka selvitys tehtynä, jotta vältetään yllättäviä kustannuspoikkeamia, esimerkiksi putkiremonttien kohdalla. Hän mainitsi myös rahamarkkinoiden vakauden ja heilahtelut.

Henkilö b mainitsi vuokra-aikaan liittyvät riskit, kuten tyhjen kuukausien riskin ja vuokranmaksun. Lisäksi riskinä on asunnon hajottaminen, eli hyvä vuokralainen tulisi löytää.

Henkilö c oli samaa mieltä henkilö b:n kanssa vuokralaisriskistä. Hän mainitsi myös käyttävänsä hyväkseen Vuokraturvan vuokraus-sopimusta, joka takaa vuokranmaksun ensimmäiseltä vuodelta. Eli jos vuokralainen ei maksa vuokraansa, Vuokraturva-sopimus maksaa sen.

Henkilö d:n mukaan tällä hetkellä suurin riskitekijä on velka ja sen käyttäminen lainankorkojen ollessa alhaalla, mikä mahdollistaa korkean pääoman tuoton. Uudiskohteissa maksimaalinen velkavipu ja lyhennysvapaat sen lisäksi antavat harhaanjohtavan kuvitelman. Tietyillä alueilla asunnoista on myös enemmän tarjontaa kuin kysyntää, mikä laskee hintoja alas jossain vaiheessa. Hän mainitsi myös asumistuen, joka osaltaan vaikuttaa korkeaan vuokratasoon ja pienentyessään myös vuokranmaksukykyyn.

10.5 Salkkuraportin sisältö

Loput kysymyksistä olivat Premis-käyttöjärjestelmään liittyviä. Ensin kysyttiin ”mitä toivoisit salkkuraportin sisältävän?”

Henkilö a:n mielestä sen pitäisi olla mahdollisimman kattava ja sisältää keskeisimmät asiat, kuten mahdollisimman reaaliaikaisen tuottoraportoinnin, mikä on tätä päivää.

Henkilö b:n mielestä kuukausiraportoinnissa ei tarvitse olla niin paljoa tietoa. Hän painotti enemmän sitä, että järjestelmässä pitäisi olla selkeästi asuntoluettelo ja sieltä nähtävillä vuokrat, vastikkeet ja tuottoihin liittyvät asiat. Sieltä pitäisi selkeästi nähdä, jos asunto on tyhjillään tai vuokrat maksamatta, sillä on tärkeää, että vuokrat juoksevat. Lisäksi kun

salkkua pengotaan, eli myydään ja ostetaan uusia asuntoja, pitäisi helposti pystyä perustamaan järjestelmään uusia yhtiöitä tai kohteita. Erillisestä myytyjen kohteiden paikasta voisi nähdä myyntivoiton tai tappion (ostohinta, välityspalkkiot ja myyntihinta). Lopuksi hän mainitsi myös autopaikkojen seurannan, riittävästi tietoa yhtiöstä sekä yhtiölainan osuuden.

Henkilö c pohdiskeli, että jos olisi enemmän asuntoja, niin vuokrien maksun seuraaminen on tärkeää. Lisäksi pääoman tuottojen seuraaminen sekä kassavirran seuraaminen olisi hyödyllistä.

Henkilö d ei osannut tähän suoraan vastata, koska ei tiedä mitä Premisin tietomalli tukee. Hän mainitsi kuitenkin kassavirtapohjan olevan se mitä verottaja haluaa. Lisäksi, jos mennään asuntosijoittajien pankkitileille ja nähdään rahaliikenne reaaliajassa, niin silloin he eivät tarvitsisikaan erillistä raporttia. On siis pidettävä huolta ajantasaisuudesta, mikä on hyvin keskeistä tässä asiassa. Lisäksi hän mainitsi, että pankkitapahtumien on oltava oikein, jotta vuosittaiset verotiedot saadaan oikein.

10.6 Automatiikka raporttien laatimisessa verotusta varten

Seuraavaksi kysyttiin: Toivoisitko automatiikkaa verotukseen liittyvässä raportoinnissa?

Henkilö a:n mielestä raportoinnin pitäisi olla samantyyppistä kuin pörssiosakekaupoissa, eli ohjelmistosta pitäisi nappia painamalla saada raportit ja erittelyt verotusta varten. Kustannukset vähenisivät, jos raportit voisi saada suoraan järjestelmästä eikä niitä tarvitsisi erikseen pyytää tilitoimistosta.

Henkilö b:n mielestä tämä oli itsestäänselvyys, eli raportit verottajalle ja eri laskelmia pitäisi pystyä tulostamaan itse milloin vaan.

Henkilö c oli samoilla linjoilla, eli olisi hyvä saada verottajaa varten jonkunlainen yhteenveto menoista ja tuloista, jotta ei itse tarvitse näitä laskea.

Henkilö d mainitsi kassavirtapohjan olevan sen mitä verottaja haluaa. Pankkitapahtumien on oltava oikein, jotta vuosittaiset verotiedot saadaan oikein. Keskeistä tässä on, että pidetään huoli tietojen ajantasaisuudesta.

10.7 Asiakirjojen ja dokumenttien säilytys pilvipalvelussa

Seuraavaksi kysyttiin: Toivoisitko erilaisten kiinteistöihin liittyvien asiakirjojen ja dokumenttien säilytystä sähköisessä muodossa ja pilvipalvelussa?

Tästä asiasta oltiin pitkälti samaa mieltä. Henkilö a oli sitä mieltä, että kaikesta paperista pitäisi päästä eroon, ja kaiken pitäisi olla saatavilla sähköisessä muodossa. Henkilö b mainitsi tuottoihin ja verotukseen liittyvät dokumentit. Henkilö c oli sitä mieltä, että tulevaisuuttahan pilvipalvelut ovat.

Henkilö d oli myös sitä mieltä, että kaikesta paperista on mahdollista päästä eroon. Hänen mukaansa koko tiedon perustaminen liittyy muutamiin asiakirjoihin, joita ovat mm. vuokrasopimus, yhtiöjärjestys ja asuntokauppadokumentit. Tämä dokumentaatio on saatavilla sähköisessä muodossa. Henkilö d lisäsi kuitenkin, että tämä vaatii kuitenkin toimintatavan muutosta, kun ihmiset tykkäävät mapeista ja perinteet velvoittavat käyttämään niitä, sekä kiinteistöalan ammattilaiset tekevät mieluiten niin kuin aina aikaisemmin.

10.8 Lisäpalvelujen hankkiminen isännöinnin tai salkunhoitajan kautta

Seuraavaksi kysyttiin: haluaisitko hankkia lisäpalveluja isännöinnin tai salkunhoitajan kautta? Mitä palveluita?

Henkilö a mainitsi ongelman, joka liittyy huoneiston kunnan tarkastamiseen, kun vuokralaiset vaihtuvat. Asuinhuoneisto olisi saattanut mennä seuraavalle vuokralaiselle heikommassa kunnossa, jos hän ei olisi itse käynyt huoneiston kuntoa todentamassa. Esittelijä ei ole ilmoittanut lainkaan, että esimerkiksi seiniä pitäisi hieman maalata. Eli jonkun näköinen kunnan tarkistus olisi hyvä saada asuinhuoneistolle ennen esittelyä.

Henkilö b mainitsi vuokravälityksen, verotuksen ja vuokravalvonnan. Jos haluaa myydä tietyltä paikkakunnalta, niin voisi olla esimerkiksi lista välittäjistä siltä kyseiseltä alueelta. Hän mainitsi myös kodinkoneiden vaihtopalvelun, kun niitä vähän väliä joutuu vaihtamaan.

Henkilö c mainitsi remonteista ilmoittamiset sekä isännöitsijän todistuksen, jos se olisi palvelun kautta edullisempaa saada.

Henkilö d kertoi, että palvelun on oltava selkeä ja sovittu etukäteen, ja sama koskee edelleen välitettäviä palveluita. Muuten on aika kaukaa haettua, että isännöitsijän tai salkunhoitajan kautta ostaisi mitään. Ensin pitäisi saada palvelua.

10.9 Sovellus älypuhelimelle

Seuraavaksi kysyttiin: Hyödyntäisitkö älypuhelinsovellusta jos sellainen kehitettäisiin sijoittajalle?

Henkilö a oli sitä mieltä, että tällaiselle sovellukselle olisi käyttöä. Hän toisti mielipidettään siitä, että hän on sähköisen dokumentoinnin kannalla, ja paperista pitäisi päästä eroon.

Henkilö b oli samaa mieltä, että sovellusta tulisi hyödynnettyä. Se voisi sisältää hyvin selkeän oman salkun näkymän. Lisäksi siinä voisi olla hälytyspalvelun kaltainen toiminto, josta näkisi vuokravalon ja onko asuntoja tyhjillään.

Henkilö c otti esille myös vuokrien maksuseurannan. Taloyhtiön tiedotteet voivat olla siellä sähköisessä muodossa, ja lisäksi kaikki mahdolliset dokumentit samalla tavalla pilvipalvelussa, jotta niitä voisi sieltä tulostaa.

Henkilö d mainitsi tässäkin kysymyksessä sen, että keskeistä on datan ajantasaisuus. Jos esimerkiksi maksuja jää kohdentamatta, viitemaksut ovat pielessä tai vuokria jää saamatta niin samalla se myös vääristää lukuja. Hän koki erilliset älypuhelinsovellukset kuitenkin vähän toissijaisena asiana. Mutta jos halutaan luoda markkinapaikkoja ja tehdä ostoksia tämän sovelluksen sisällä, eli sovellukselle löytyisi jokin ansaintamalli, jolloin se olisi toinen asia.

10.10 Avoin kysymys

Lopuksi henkilöt saivat vielä lisätä mielipiteitään tai antaa kommentteja, jos heillä tuli jotain mieleen.

Henkilö a lisäsi vielä, että salkkupalvelusta pitäisi saada sellainen, että se on vuokranantajan näkökulmasta mahdollisimman hyvä, eli kattava raportoinnin, tuottolaskelmien ja verotuksen osalta. Lisäksi taloyhtiön tietojen osalta raportoinnin pitäisi toimia ja isännöitsijäntodistusten olisi oltava automaattisesti saatavilla, kun niitä tarvitaan asunnon myynnissä. Toiminnallisen puolen osalta saisi olla mahdollisimman jouhevaa, kun

asuntoja vuokraillaan, eli tiedon kulku toimisi vuokranantajan ja välittäjän välillä. Tiivistettynä häntä kiinnostaa se, että asunnot ovat vuokrattavissa 12 kuukautta vuodessa ja asunnon asiat hoidetaan salkkupalvelun kautta.

Henkilö b kertoi, että suuresta omaisuusmassasta on kyse, ja on hyvä asia, että tällainen palvelu tulee ja vertaili sitä siihen, jos esimerkiksi pankissa on paljon varoja, niin miten paljon kaikkia palveluja silloin on saatavilla.

Henkilö c:llä ei ollut tähän mitään lisättävää.

Henkilö d mainitsi, että suuresta asiasta on kysymys, ja tärkeä kommentti, mikä pitää kuitenkin huomioida on se, että Suomeen piti tulla voimaan PSD 2 (maksupalveludirektiivi, joka mahdollistaa kolmansien osapuolien rajoitetun pääsyn maksupalveluntarjoajien, kuten pankkien, ylläpitämille maksutileille). Tähän tuli siirtymäaika ja pankit pystyvät edelleen suojelemaan omaa toimintaansa. Asuntosijoittajapalvelun tuottamisen näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että pelkästään maksuliikennepalveluista tulee asuntosijoittajalle paljon kustannuksia. Silloin asuntosijoittajatyökalulle ei välttämättä löydy maksajia. Pankki veloittaa joka kuukausi kaikista tilitapahtumista, joita sieltä käydään kysymässä, ja niin kauan kuin tällainen malli on olemassa, niin rahat menevät vain pankille. Ja jos siitä yrittää itse saada liiketoimintaa tarjoamalla siihen lisäksi tällaista palvelua, niin hyvin harva on siitä valmis maksamaan.

11 Pohdinta

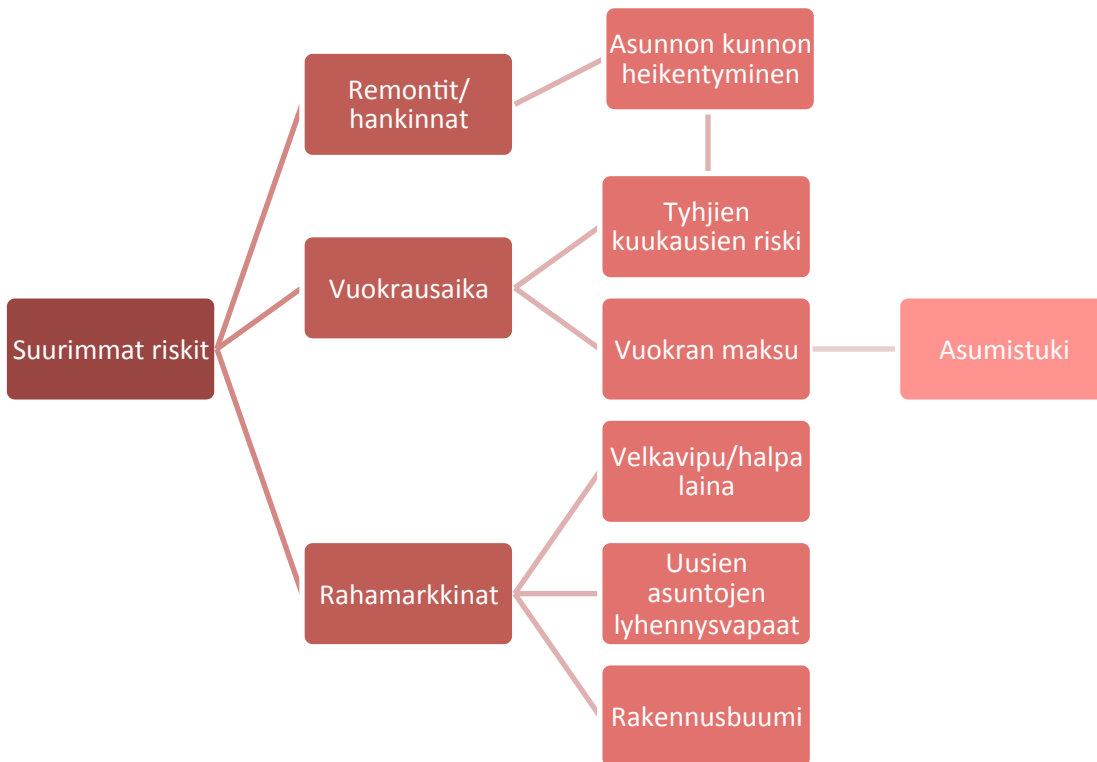
Kriittisestä näkökulmasta tarkasteltuna haastateltavien määrä olisi voinut olla suurempi. Alkuperäisen suunnitelman mukaan odotin haastateltavien määrän nousevan vähintään viiteentoista. Kohderyhmässä olevia potentiaalisia haastateltavia henkilöitä yritettiin rekrytoida Kiinteistö-Tahkolan työntekijöiden kautta, sillä heidän sisäisten ohjeiden mukaan he eivät saaneet luovuttaa asiakkaidensa yhteystietoja ulkopuolisille. Tämä ongelma ilmeni niin myöhäisessä vaiheessa, että tutkimuksen rakennetta ei voinut enää lähteä radikaalisti muuttamaan. Kohderyhmästä saatujen haastateltavien vähäisestä määrästä johtuen päätettiin näin ollen ottaa kaksi ulkopuolista henkilöä mukaan tutkimukseen.

Tutkimuksen tarkoituksena oli saada selville, miten Premis -järjestelmää tulisi kehittää asuntosijoittajien tarpeiden mukaisesti. Haastateltavilta kysyttiin asuntosijoittamiseen liittyviä kysymyksiä sekä mielipiteitä siitä, miten Premisiä voisi käyttää hyväksi asuntosalkun hallinnassa. Kohderyhmässä olleet henkilöt olivat tyypillisiä henkilöitä, jotka voisivat käyttää Premisiä hyväkseen suurien asuntosalkkujensa takia. Näin ollen heidän vastauksensa ja mielipiteensä olivat tärkeitä tutkimuksen kannalta. Ulkopuolisten haastateltavien mielipiteet täydensivät hyvin kohderyhmässä olleiden henkilöiden ajatuksia.

Vastauksista päätellen numerolliset tunnusluvut ovat tärkeitä asuntojen tuottoja arvioidessa, mutta myös ei numerollisilla, kuten sijainnilla ja taloyhtiön kunnolla, on suuri merkitys. Voi siis ajatella, että tunnusluvuilla ja tuottolaskelmilla on suuri merkitys siinä mielessä, että ne ovat kuitenkin ensisijaisesti sijoituspäätösten tukena. Mutta tunnuslukujen ja tuottolaskelmien lisäksi on tärkeää katsoa kokonaisuutta ja huomioitava myös kaikki piilevät riskitekijät.

Suurimmiksi riskitekijöiksi haastateltavat arvioivat tulevat remontit sekä vuokrausaikaan liittyvät riskit. Tulevien remonttien selvittämiseksi on tutkittava perusteellisesti taloyhtiön kunto. Hyvän vuokralaisen löytäminen on avainasemassa, kun halutaan välttää vuokrausaikaan liittyviä riskejä, kuten vuokranmaksua ja tyhjien kuukausien riskiä. Myös tämänhetkistä halvan lainan saatavuutta ja sen myötä käytettävää maksimaalista velkavipua pidettiin merkittävänä riskinä. Halpa laina ja pitkät takaisinmaksuajat ovat jo näkyneet suurina heilahteluina Ruotsin asuntomarkkinoilla mm. asuntojen hinnoissa. Myös

Suomessa rakennusbuumin tuoma suuri tarjonta tulee painamaan hintoja alas jossain vaiheessa.



Kaavio 2, Suurimmat riskitekijät asuntosijoittajien näkökulmasta

Salkkuraportin sisällöstä oltiin monta eri mieltä. Jokaisella vastaajalla oli hieman eri mielipiteet siitä, mitä salkkuraportin tulisi sisältää. Esimerkiksi suurten asuntosalkkujen omistajista toinen oli sitä mieltä, että salkkuraportin tulisi olla mahdollisimman kattava, kun toinen heistä taas oli sitä mieltä, että raportin ei tarvitse sisältää niin paljoa tietoa. Siitä mitä salkkuraportin tulisi sisältää, on siis vaikea vetää mitään suoria johtopäätöksiä. Mainittakoon kuitenkin, että kaikki vastaajat mainitsivat tuottojen seuraamisen joko raportoinnin kautta tai suoraan järjestelmästä.

Automaatiota raportoinnissa pidettiin varsin tärkeänä osa-alueena. Verottajalle on annettava erilaista tietoa kassavirtapohjaan liittyen. Erilaisten raporttien ja laskelmien tulostaminen pitäisi olla helppoa ja suoraan järjestelmästä saatavilla, vähän kuin pörssiosakekaupassa. Tämä voisi helpottaa etenkin suursijoittajia, ja vähentäisi heidän tarvetta tilitoimiston palveluille.

Asiakirjojen ja eri dokumenttien säilytystä ja siirtämistä pilvipalveluun ja sähköiseen muotoon pidettiin täysin mahdollisena ja hyvänä asiana. Tosiasiaan on, että tulevaisuudessa kaikki mahdollinen siirtyy paperimuodosta sähköiseen muotoon. Asiantuntijamme henkilö d mainitsi tämän kuitenkin vaativan muutosta toimintatavoissa. On selvää, että kun on tottunut johonkin, voi siitä olla vaikea päästää irti. Mielestäni digitalisaatio on kuitenkin asia, mikä tapahtuu toimialasta riippumatta. Voin kuvitella, että asuntosijoittajan kannalta digitalisaatio helpottaa tämän arkea huomattavasti, kun mahdollisimman suuri osa kaikesta kiinteistö tiedosta on koottuna yhteen paikkaan, josta se on aina saatavilla.

Isännöinnin ja salkunhoitajan kautta hankittavista lisäpalveluista oltiin montaa eri mieltä, ja vastaajilla oli monia ehdotuksia mitä ne voisivat olla. Jos tarkemmin analysoi vastauksia voi todeta, että yksi yleinen mielipide liittyi tavalla tai toisella asunnon kunnossapitoon sekä vuokranvälitykseen. Asuntosalkun ollessa suuri, on vuokranantajan, eli sijoittajan, hankalampi pysyä täysin kartalla asunnoistaan. Jos sijoittajalla ei ole mahdollisuutta käydä toteamassa asunnon kuntoa esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa, voisi tämän kaltaiselle ”kunnontarkastus” -palvelulle olla käyttöä.

Vastaajien mielestä älypuhelinsovellukselle voisi olla käyttöä usealla tavalla. Eniten mainittu asia vastaajien kesken oli, että sovellus voisi olla hyödyllinen vuokranvalvonnassa, jolloin näkisi vuokranmaksutilanteen asunnoittain. Lisäksi sovellus voisi toimia jonkinlaisena informaatiokanavana sijoittajille, josta näkisi mm. taloyhtiöiden tiedotteita ja johon voisi tallentaa erilaisia dokumentteja. Premisistä löytyykin jo ladattavissa oleva älypuhelinsovellus, joka on kehitetty ensisijaisesti taloyhtiön osakkaille, asukkaille ja hallitusten jäsenille, josta yllä mainittujen kaltaisia ominaisuuksia jo löytyy. Olemassa olevasta sovelluksesta voisi kehittää myös version asuntosijoittajille.

Viimeisessä avoimessa kysymyksessä vastaajat saivat vielä lisätä omia ajatuksiaan, jos jotain jäi kertomatta. Lähinnä vastaajat toistivat ajatuksiaan ja toiveitaan salkkupalvelun suhteen painottamalla tiettyjä heille tärkeitä asioita. Uutena aiheena henkilö d halusi vielä tässä kohtaa mainita PSD 2-maksupalveludirektiivin. PSD 2 mahdollistaa kolmansien osapuolien rajoitetun pääsyn maksupalveluntarjoajien, kuten pankkien, ylläpitämille maksutileille. (PSD2 pähkinänkuoressa) Henkilöllä voi esimerkiksi olla tili Nordeassa, mutta hoitaa talousasioitaan jonkin kolmannen osapuolen sovelluksen kautta, kuten esimerkiksi Premisin kautta. Teoriassa uudistetun direktiivin edellyttämät muutokset maksupalvelulakiin ja maksulaitoslakiin tulivat pääosin voimaan Suomessa jo

tammikuussa 2018. (Kannanotto PSD2-siirtymäajan tilanteesta, 2018) Kuten henkilö d mainitsi, tuli PSD 2:n voimaantuloon siirtymäaika. Siirtymäajalla tarkoitetaan käytännössä sitä, että muutos ei vielä toteudu kokonaisuudessaan tammikuussa 2018 sen takia, että direktiivin nojalla annetaan myös tekniset säännökset, jotka liittyvät muun muassa asiakkaan vahvaan tunnistamiseen. Näillä näkymin kyseiset säännökset tulevat voimaan vasta syksyllä 2019. (EU:n maksupalveludirektiivi PSD2, 2018) Tämä taas hankaloittaa tiettyjen maksupalveluiden käyttöönottoa Premisin kaltaisessa järjestelmässä syksyyn 2019 saakka, kun pankit voivat jatkaa veloittamista tilitapahtumista kuten ennenkin.

12 Loppupäätelmät

Tutkimuksella haluttiin selvittää, minkälaista tietoa asuntosijoittajat käyttävät hallitessaan asuntosalkkujaan, sekä miten Premisiä voisi kehittää asuntosijoittajien tarpeita tarkastellen ja minkälaisia toiminnallisuuksia järjestelmän tulisi sisältää.

Asunnoista on saatavilla paljon tietoa, jota asuntosijoittajien on pystyttävä analysoimaan hallitakseen asuntosalkkujaan ja tehdäkseen mahdollisimman hyviä sijoituspäätöksiä. Asuntosijoittamisessa on kokoajan oltava valppaana. On esimerkiksi seurattava, miten asunnot tuottavat, on hoidettava vuokraukseen liittyviä asioita, on tiedostettava tulevat remontit ja ilmoitettava verottajalle vuokratuloista. On siis selvää, että sijoittaja haluaa helpottaa sekä tehostaa työtään ja arkeaan mahdollisimman pitkälle.

Tutkimuksella saatiinkin selville mielipiteitä asioista, jotka aiheuttavat sijoittajille päänvaivaa, ja joihin tulisi saada helpotusta. Näitä ovat erilaiset palvelut, joita asuntosijoittajille voisi tarjota palvelupyyntöjen muodossa järjestelmästä tai sovelluksesta. Keskeisinä asioina koettiin myös vuokranvalvonnan seuraaminen sekä tuottoihin liittyvä raportointi. Ennen kaikkea Premisistä kuitenkin toivottiin asuntosijoittajille työkalua, jolla he voisivat mahdollisimman kattavasti hallinnoida asuntosalkkujaan eri perspektiiveistä. Tutkimustulokset ovat suuntaa antavia, ja Pre-ohjelmistot Oy voi käyttää tuloksia hyväkseen Premisin kehityksessä.

Lähdeluettelo

EU:n maksupalveludirektiivi PSD2. (13. 1 2018). Haettu 3. 10 2018 osoitteesta Nordea: <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/News-fi/2017/2018-01-12-EUn-maksupalveludirektiivin-PSD2-muutokset-voimaan-tanaan-13-1-2018-uudet-maksupalvelut-asiakkaille-vaiheittain.html>

Hänninen, H. (22. 1 2016). *Asuntosijoittajan matematiikkaa - Vuokratuoton laskeminen.* Haettu 27. 9 2017 osoitteesta Sijoitusovi: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>

Hänninen, H. (12. 9 2018). *Positiivinen kassavirta asuntosijoittamisessa.* Haettu 20. 9 2018 osoitteesta Sijoitusovi: <https://sijoitusovi.com/positiivinen-kassavirta-asuntosijoittamisessa/>

Hänninen, H. (8. 3 2017). *Sijoitusasunnon verotusvinkit.* Haettu 19. 2 2018 osoitteesta Sijoitusovi: <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/>

Hänninen, H. (24. 7 2018). *Yhtiövastike, hoitovastike ja pääomavastike - mitä eroa?* Haettu 20. 8 2018 osoitteesta Sijoitusovi: <https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paaomavastike/>

Helsingissä rakenteilla ennätysmäärä asuntoja. (31. 8 2018). Haettu 8. 9 2018 osoitteesta Kiinteistölehti: <http://www.kiinteistolehti.fi/helsingissa-rakenteilla-ennatysmaara-asuntoja/#>

Holappa, V. (7 2015). *Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2015-2019.* Haettu 14. 12 2017 osoitteesta Suomen Vuokranantajat: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2015/07/Asuntosijoittamisen-alueelliset-tuotot-vuosina-2015-2019.pdf>

Huolman-Lakari, M.-L. (2016). *Asunnon verot* (3. p.). Verotieto Oy.

Joonas Orava, O. T. (2013). *Osta, vuokraa, vaurastu.* Helsinki: Alma Talent.

Joonas Orava, O. T. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu.* Helsinki: Alma Talent.

Kaarto, M. (2015). *Sijoita asuntoihin!* (R. Y. Lilli Lanér, Toim.) -: KM Growth Oy.

Kannanotto PSD2-siirtymäajan tilanteesta. (12. 1 2018). Haettu 3. 10 2018 osoitteesta Finanssivalvonta: http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Kannanotot/Pages/01_2018.aspx

Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen* (2. uudistettu p.). Talentum.

Kiinteistöveroprosentit. (2. 1 2017). Haettu 5. 2 2018 osoitteesta Verohallinto: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosenti/>

Kiinteistöverotus. (ei pvm). Haettu 3. 2 2018 osoitteesta Valtiovarainministeriö: <https://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus>

Lauri Vuori, H. K. (12. 1 2018). *Asuntomarkkinat 2018 - ennuste*. Haettu 27. 2 2018 osoitteesta Pellervon taloustutkimus: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>

Mikä on vuokratuloa? (6. 3 2018). Haettu 14. 4 2018 osoitteesta Verohallinto: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/>

Näin kiinteistövero lasketaan. (25. 5 2017). Haettu 3. 2 2018 osoitteesta Verohallinto: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/>

Premis- tiedonhallintaa kiinteistön koko elinkaaren ajan. (4 2016).

PSD2 pähkinänkuoressa. (ei pvm). Haettu 3. 10 2018 osoitteesta PWC Finland: <https://www.pwc.fi/fi/toimialat/finanssiala/psd2.html>

PTT lyhyesti. (2016). Haettu 11. 4 2018 osoitteesta Pellervon taloustutkimus: <http://www.ptt.fi/tietoa-pttsta.html>

Roininen, P. (2018). *Asunto - Elämäsi tärkein sijoitus*. Helsinki: Alma Talent.

Salmela, M. (22. 3 2004). *Vuokrat ovat nousseet 60 prosenttia säännöstelyn purkamisen jälkeen.* (Sanoma) Haettu 10. 5 2018 osoitteesta Helsingin Sanomat: <http://www.hs.fi/kaupunki/art-2000004211419.html>

Väänänen, P. (3. 1 2018). *Oman pääoman tuotto - ässä asuntosijoittajan takataskussa?* Haettu 17. 1 2018 osoitteesta Asuntosalkunrakentaja: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/>

Väänänen, P. (27. 8 2017). *Vuokratuotto - sijoitusasunnon tärkein mittari?* Haettu 16. 10 2017 osoitteesta Asuntosalkunrakentaja: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Varainsiirtovero. (23. 11 2017). Haettu 19. 12 2017 osoitteesta Veronmaksajat: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/>

Varainsiirtoverotus. (ei pvm). Haettu 6. 2 2018 osoitteesta Valtiovarainministeriö: <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/varainsiirtoverotus>

Vuokraamisen verotus lyhyesti. (ei pvm). Haettu 14. 4 2018 osoitteesta Verohallinto: <https://www.vero.fi/contentassets/e7f46f1b30ed4a9a858b784a51ef7bc4/vuokraamisen-verotus-lyhyesti--esite.pdf>

Suomen säädöskokoelma

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654 [Online] www.finlex.fi [haettu 24.4.2018]

Tuloverolaki 30.12.1992/1535 [Online] www.finlex.fi [haettu 28.1.2018]

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931 [Online] www.finlex.fi [haettu 27.4.2018]

Kaavioluettelo

Kaavio 1, Yleiskatsaus Premisin sisällön koostumuksesta (Premis -esite)	20
Kaavio 2, Suurimmat riskitekijät asuntosijoittajien näkökulmasta	31

Taulukkoluetelo

Taulukko 1, Esimerkkilaskelma vuokratuotosta	7
--	---