

Jerry Sipilä

ASUNTOSIJOITTAMINEN UUDISKOHTEISIIN VELKAVIVULLA

Liiketalouden koulutusohjelma
2019

ASUNTOSIJOITTAMINEN UUDISKOHTEISIIN VELKAVIVULLA

Sipilä, Jerry
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Tammikuu 2019
Sivumäärä: 30
Liitteitä: 0

Asiasanat: asuntosijoittaminen, uudiskohde, velkavipu, riski

Opinnäytetyön aiheena oli tutkia asuntosijoittamista uudiskohteisiin velkavivulla eli velkarahalla. Aihe rajattiin koskemaan asunto-osakeyhtiöitä yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Aihe on suunnattu asuntosijoittamisen aloittamisesta kiinnostuneille, mutta erityisesti uudiskohteen hankinnasta kiinnostuneille. Työn tavoitteena oli tutkia opinnäytetyön aihetta hyötyjen ja riskien näkökulmasta.

Opinnäytetyössä käytettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Hermeneuttinen kehä kuvasi tutkimusmenetelmää parhaiten. Hermeneuttisessa kehässä teoria ja empiria sekoittuvat ja niiden perusteella saatiin uutta tietoa aiheesta. Hermeneuttisessa kehässä tärkeintä on teorian ja aineiston välinen yhteys. Teoriaosuudessa käsiteltiin asuntosijoittamista, uudiskohteita ja velkavipua hyötyjen ja riskien näkökulmasta. Empiriaosuudessa esiteltiin erilaisia vaihtoehtolaskelmia, joiden avulla hyötyjä ja riskejä on helpompi havainnoida.

Opinnäytetyön tuloksena voidaan todeta, että uudiskohteisiin sijoittaminen velkavivulla on kannattavaa käyttämällä informaatio oikein. Teoria ja vaihtoehtolaskelmat auttavat sijoittajaa hahmottamaan sijoituskohteen riskit ja hyödyt.

HOUSING INVESTMENT IN NEW CONSTRUCTIONS WITH LEVERAGE

Sipilä, Jerry

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

January 2019

Number of pages: 30

Appendices: 0

Keywords: housing investment, new construction, leverage, risk

The subject of this thesis was to explore housing investment in new constructions with leverage. Subject was outlined to touch housing cooperative from a private investors' perspective. Subject was directed for people who are interested in starting housing investment, but especially for those who are considering to buy new construction. The meaning of the thesis was to explore the subject for perspective of benefits and risks.

In the thesis was used qualitative research method. Hermeneutic circle was the most descriptive research method. In the hermeneutic circle theory and empiricism are mixed and using those we get new information about the subject. In hermeneutic circle the most important thing is the connection of theory and empiricism. In theory we handled about housing investment, new constructions and leverage from aspect of benefits and risks. In empiricism we explained different kind of alternative calculations and by using those it's easier to observe the benefits and the risks.

The result of this thesis we can notice, that investing in new constructions with leverage is profitable by using information correctly. Theory and the alternative calculations help investor to understand the benefits and the risks of investment.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	OPINNÄYTETYÖONGELMA JA KÄYTETTÄVÄT MENETELMÄT	6
2.1	Opinnäytetyöongelma ja teoreettinen viitekehys.....	6
2.2	Käytettävät menetelmät	6
3	UUDISKOHTEET	8
3.1	Uudiskohteiden rakentaminen Suomessa	8
3.2	Uudiskohteen hyödyt	10
3.3	Uudiskohteen riskit	12
4	SIOITTAMINEN.....	13
4.1	Asuntosijoittaminen	14
4.2	Riskit ja niiden hallinta	15
4.3	Sijoitusasunnon tuotto.....	16
4.4	Vuokratuotto kohde-esimerkissä	17
4.5	Kassavirtatuotto kohde-esimerkissä.....	20
5	VELKAVIPU	23
5.1	Velkavivun hyödyt asuntosijoittamisessa	23
5.2	Velkavivun riskit.....	23
5.3	Velkavipu kohde-esimerkissä	24
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	27
	LÄHTEET.....	29

1 JOHDANTO

Sijoitusasunto on suomalaisille yleinen sijoituskohde. Se on kohtalaisen vakaa ja turvallinen pitkän tähtäimen sijoitusmuoto. Viime vuosina asuntosijoittaminen on ollut suosittua, koska yleinen korkotaso on ollut pitkään jo matala ja näin ollen suosii kyseistä sijoitusmuotoa. Myöskin asuntosijoittamiseen sopivia yksiöitä ja pieniä kaksioita on rakennuttu viime vuosina paljon kasvukeskuksiin.

Asuntosijoittamisen ideana on, että asuntosijoittaja ostaa asunnon ja laittaa sen vuokralle. Vuokralainen maksaa sijoittajalle korvausta asunnosta, josta vähennyksien jälkeen jäävä osuus on sijoittajalle verotettavaa tuloa. Sijoittaja tekee tuottoa tällä tasaisella kassavirralla sekä asunnon todennäköisellä arvonnousulla.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan uudiskohteisiin sijoittamista velkavivun eli velkaran avulla yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Ensin työssä esitellään asuntosijoittaminen sijoitusmuotona sekä asuntosijoittamisen riskit ja hyödyt. Uudiskohteisiin sijoittamista esitetään vaihtoehtolaskelmien avulla, jotta saadaan todenmukainen kuva uudiskohteiden tuottomahdollisuuksista. Uudiskohteen riskejä ja hyötyjä käsitellään teorian avulla. Työssä kerrotaan myös uudisrakentamisen tämän hetkinen tila. Velkavivusta kerrotaan teoriaa niin hyödyistä kuin haitoista koskien asuntosijoittamista. Vaihtoehtolaskelmilla havainnollistetaan velkavivun määrän vaikutusta tuottoihin ja riskeihin sekä korkotason vaihtelun merkitystä oman pääoman tuottoihin. Aiheesta olevan teorian ja empiriaosuuden avulla saamme aikaiseksi uutta aineistoa asuntosijoittamista uudiskohteisiin velkavivulla.

Tämä aihe valikoitui opinnäytetyöaiheeksi, sillä olen itse vastikään hankkinut sijoitusasunnon uudiskohteesta velkavivulla. Aiheesta löytyi hyvin tietoa, mutta sitä sai hakea monelta eri taholta. Tämä opinnäytetyö toimii tietopakettina kaikille asuntosijoittamisen aloittamisesta kiinnostuneille, mutta erityisesti uudiskohteen hankinnasta kiinnostuneille. Työn perusteella lukija hallitsee uudiskohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt sekä ymmärtää velkavivun käytön asuntosijoittamisessa.

2 OPINNÄYTETYÖONGELMA JA KÄYTETTÄVÄT MENETELMÄT

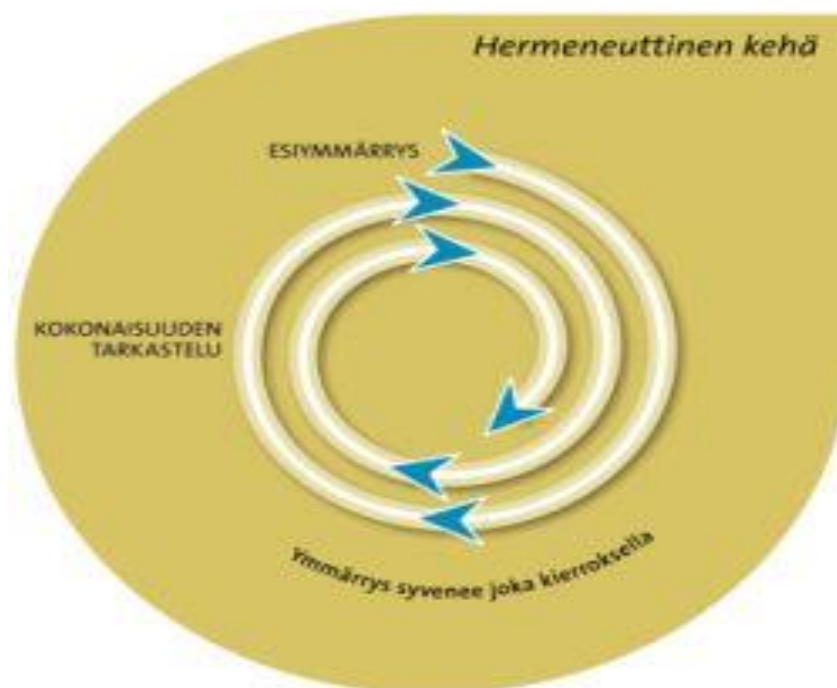
2.1 Opinnäytetyöongelma ja teoreettinen viitekehys

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia asuntosijoittamista uudiskohteisiin velkavivun avulla. Opinnäytetyön aihealue rajataan tutkimalla aihetta yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Asuntosijoittamisen kohteena ovat uudet kerrostaloasunnot. Opinnäytetyön ydinkysymys on ”Mitä hyötyjä ja riskejä on sijoittamisessa uudiskohteisiin velkavivulla?”. Tähän kysymykseen saadaan vastauksia opinnäytetyössä olevan teorian ja vaihtoehtolaskelmien avulla. Työn empiriaosuus on yhdistetty aina teoriaosuuden perään ja erilaisilla vaihtoehtolaskelmilla ja esimerkeillä havainnollistetaan uudiskohteiden ja velkavivun käytön kannattavuutta.

Tämän opinnäytetyön teoriaosassa käsitellään sijoittamisen määritelmä, perustiedot asuntosijoittamisesta, uudiskohteet osana asuntosijoittamista sekä velkavivun käyttö. Nämä asiat muodostavat teoreettisen viitekehyksen. Jokaista teorian osa-aluetta tutkitaan riskien ja hyötyjen näkökulmasta.

2.2 Käytettävät menetelmät

Työssä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta. Kvalitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen menetelmä ja käsitteenä laaja. Laadullisella tutkimuksella on monta eri alalajia, joista hermeneuttinen kehä kuvaa tätä opinnäytetyötä parhaiten, koska teoria rakentuu aineiston perusteella, mikä hermeneuttisessa kehässä on ominaista. Tämän tutkimusmenetelmän tarkoituksena on teorian ja empirian avulla saada aikaan uutta aineistoa. Hermeneuttisessa kehässä palataan aina teorian oivaltamiseen ja uudelleen tulkitsemiseen. Hermeneuttisessa kehässä on tärkeää, että teoria tukee empiriaosuutta ja toisinpäin. Teorian pitää myös soveltua käytäntöön. Tutkimuksessa on tärkeää aineiston ja teorian välinen yhteys, jotta päästään mahdollisimman hyvään lopputulokseen. (Anttila 2018).



Kuvio 1. Hermeneuttinen kehä. (THL www-sivut 2013).

Kuvio hermeneuttisesta kehästä kiteyttää hyvin myös opinnäytetyössä tutkimuksen tarkoituksen. Teorian ja empirian avulla pyritään luomaan uutta teoriaa ja aineistoa aiheesta.

Empiriaosuutta tukevat itse lasketut vaihtoehtolaskelmat. Asunnon vuokratuottoa lasketaan todellisen kohde-esimerkin mukaan. Todellisen tuoton havainnollistamiseksi tuotto lasketaan perustuen useamman eri tuottoa kuvaavan kaavan mukaan. Erityisesti uudiskohteissa tuotto voidaan laskea useammalla eri tavalla. Opinnäytetyössä on lisäksi tehty laskelmia velkavivun käytöstä. Laskelmien avulla havaitaan kuinka paljon velkavivun määrä vaikuttaa oman pääoman tuottavuuteen korkotason ollessa matala ja korkea.

3 UUDISKOHTEET

3.1 Uudiskohteiden rakentaminen Suomessa

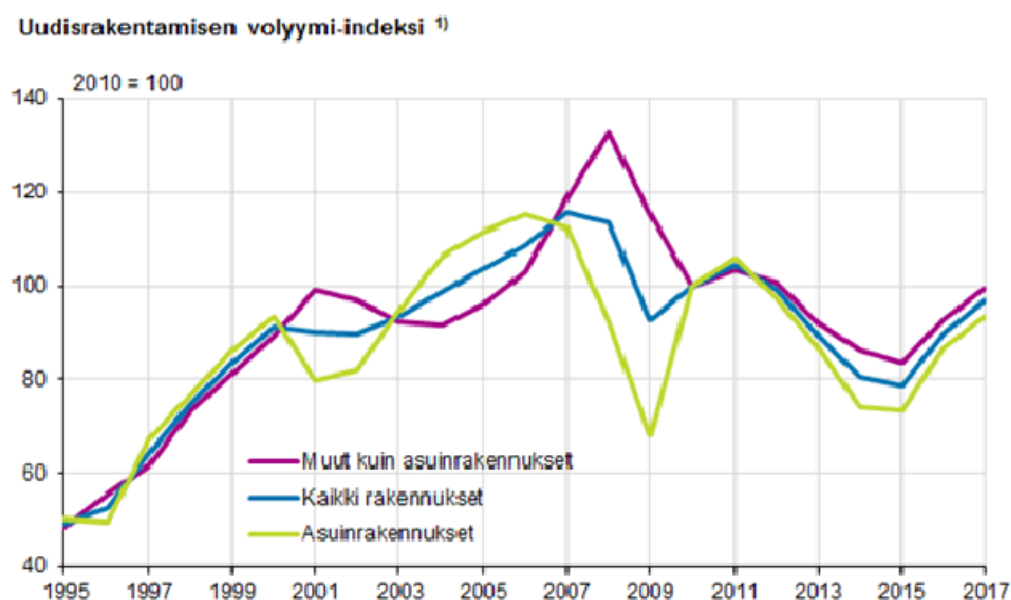
Uudiskohteilla tarkoitetaan asuntoa tai kiinteistöä, mikä on rakenteilla tai jo kokonaan muuttovalmis. Uudiskohteen ostolla olet oikeutettu saamaan asunto- tai kiinteistöosa-
keyhtiön osakkeita, joiden ostamisen myötä hallinnoit ostettua kohdetta. (Verohallinto
www-sivut 2018). Tässä työssä keskitytään asunto-osakkeisiin uudiskohteissa. Asunto-osakkeet kuuluvat asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyk-
sestä tulee käydä ilmi osakkeenomistajien osakemäärät, joiden perusteella he voivat
omistaa ja hallita kyseistä tai kyseisiä asuinhuoneistoja. Asunto-osakeyhtiössä kaikki
osakkeet sisältävät oikeuden hallita osaketta koskevaa huoneistoa. (Asunto-osakeyh-
tiölaki 1599/2009, 1 luku 2 §.)

Rakentamisessa on tällä hetkellä käynnissä erittäin hyvä aikakausi talouskasvun
myötä. Asuntorakentamisen saralla tehdään uusia ennätyksiä ja erityisesti uudisraken-
taminen on ollut ennakoitua vahvempaa. Vuonna 2017 aloitettiin kaikkiaan 43 000
asunnon rakentaminen. Viimeksi yhtä suuriin aloitusmääriin päästin 1990-luvun
alussa laman jälkeen. Tämän hetken rakentamisen tilasta viestii yli 40 prosenttia kor-
keampi asuntojen tuotantotasot, kuin mitä pitkän aikavälin tuotantotasot normaalisti on.
(Rakennusteollisuus 2017).

Asuntoaloitukset					
Asuntoja, kpl	2014	2015	2016	2017e	2018e
Rivi- ja kerrostalot	18400	25300	29600	35100	31600
Vapaaarahoitteiset asunnot	11000	16800	21700	26100	22600
ARA-asunnot	7400	8500	7900	9000	9000
Omakotitalot	6700	6500	6800	7500	8000
Vapaaarahoitteiset asunnot	6700	6500	6800	7500	8000
Muut rakennukset	200	600	500	300	300
Yhteensä	25300	32400	37000	43000	40000
Vapaaarahoitteiset asunnot	17900	23900	29100	34000	31000
ARA-asunnot	7400	8500	7900	9000	9000
ARA-asunnot sisältävät myös takuulaina-asunnot					
Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT					

Kuvio 2. Asuntoaloitukset vuosina 2014-2018. (Rakennusteollisuus 2017).

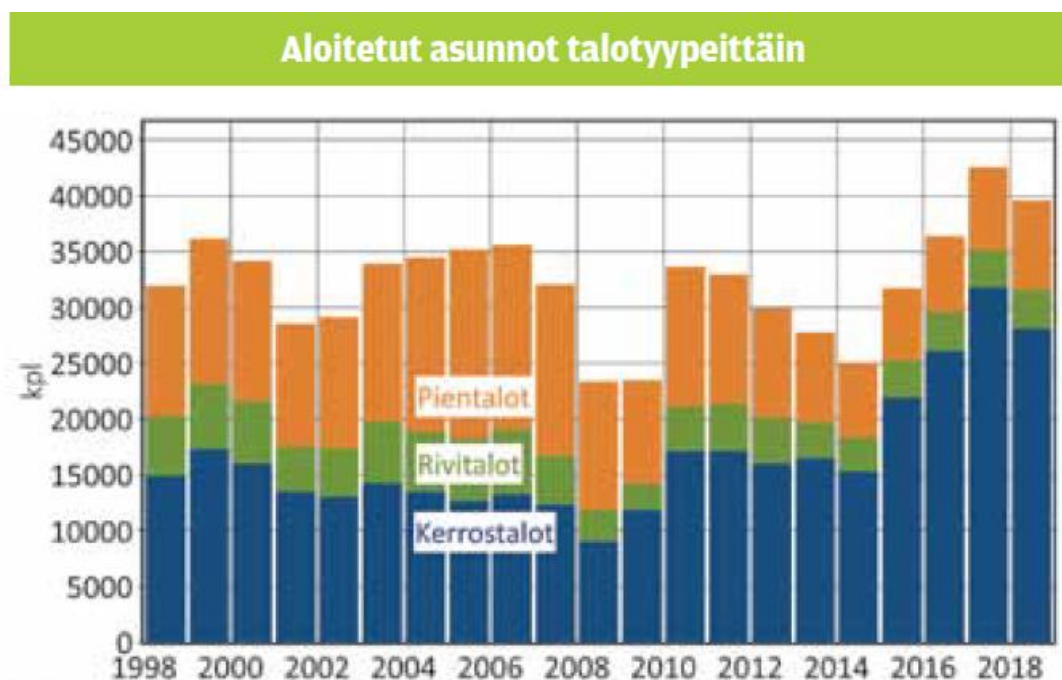
Uudisrakentaminen on kirittänyt entisestään kasvua rakentamisen sektorilla. Uudisrakentamisen hyvä aikakausi on jatkunut jo muutaman edellisen vuoden vahvana. Sen odotetaan kasvavan muutaman prosenttiyksikön enemmän kuin muu rakentaminen vuonna 2018. Uudisrakentamisen trendi johtuu asuntopulasta pääkaupunkiseudulla sekä suurimmissa kasvukeskuksissa. Peräti 70 prosenttia uudiskohteiden rakentamisesta keskittyy näillä alueille. Kaupungistumisesta johtuva väestönkasvu kasvukeskuksissa ja pääkaupunkiseudulla lupaa myös lähitulevaisuuteen kasvua uudisrakentamiselle. Uudisrakentaminen keskittyy pitkälti pieniin kerrostaloasuntoihin. (Hypo 2018).



Kuvio 3. Uudisrakentamisen volyymi-indeksi. (Tilastokeskus 2017).

Vaikkakin uudisrakentamisen kasvu asuntojen rakentamisessa on ollut suurta, on asuntojen keskikoko muuttunut vuosien varrella. Viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennusluvan saaneista kohteista asunnon koon keskiarvo on tippunut 62 neliöstä 45 neliöön. Tätä selittää kaksi asiaa. Ihmisten asumistottumukset ovat muuttuneet vuosien varrella siten, että yhä useampi kotitalous asettaa asunnon sijainnin etusijalle verrattuna asunnon kokoon, riippumatta oliko kyseessä vuokra- tai omistusasunto. Myöskin asuntosijoittajien kiinnostus yksiöihin ja pieniin kaksioihin selittää osakseen keskiarvo

neliöiden suurta pudotusta. Tämän takia merkittävä osa rakennettavista uudiskohteista on nykyään pieniä kerrostaloasuntoja kasvukeskuksissa. (Rakennusteollisuus 2017).



Kuvio 4. Aloitettut asunnot talotyypeittäin. (Rakennusteollisuus 2017).

3.2 Uudiskohteen hyödyt

Uudiskohteissa ovat omat etunsa ja haittansa, kuten sijoitusasunnoissa yleensäkin. Ne ovat vain hieman erilaatuisia luonteeltaan. Suurimpana hyötynä uudiskohteen hankkimisessa sijoitusasunnoksi ovat sen huolettomuus remonttien suhteen. Putki – ja julkisivuremontti ovat kustannuksiltaan suurimpia remonteja, joista uudiskohteen ostajan ei tarvitse murehtia ainakaan ensimmäiseen 25 vuoteen. Remonttien takia voi joutua mahdollisesti ottamaan lisälainaa ja sen johdosta tulee myös tyhjiä kuukausia, sekä paljon vaivaa yleisestikin. Pienemmät remontit uudiskohteissa ensimmäisiin vuosiin menevät myös usein rakennusliikkeen takuukorjauksiin, jolloin niistäkään ei kerry lisälaskua osakkaille. (Hänninen 2018b).

Toinen merkittävä hyöty uudiskohdetta ostaessa on asuntoon käsiksi pääseminen pienellä omalla pääomalla. Uudiskohteissa velattomista myyntihinnoista noin 70 prosenttia on nykyisin yhtiölainaa. Tämä tarkoittaa lainan saamista pienellä oman pääoman osuudella, koska lainaneuvottelut tarvitsee tehdä vain asunnon myyntihinnasta eli tässä tapauksessa lopusta 30 prosentista. Esimerkiksi 100 000 euroa maksavan uudiskohteen myyntihinta voi olla 30 000 euroa, jolloin kyseisen lainan saaminen pienellä omalla pääomalla on helppoa. Yhtiölaina maksetaan kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Yhtiölainoissa on monesti ensimmäiset kolme vuotta lyhennysvapaata, jolloin maksat lainasta ainoastaan korot, mutta joskus voi olla myös viidestä seitsemään vuotta lyhennysvapaata. Tällä ajanjaksolla on mahdollista päästä erittäin suuriin tuottoihin. Moni uudiskohteen asuntosijoittaja saattaa omistaa asunnon ainoastaan tämän lyhennysvapaan ajan ja tämän jälkeen myydä asunnon. Yhtiölainojen rahoitusvastike on myös täysin vähennettävissä verotuksessa, jolloin asunnosta saatava tuotto paranee. Muita pieniä etuja uudiskohteen hankkimisessa ovat yleensä toimiva pohjaratkaisu neoliöihin nähden ja asuntojen energiatehokkuus. Myös äänieristys on parempi kuin vanhemmissa taloissa. Nämä ovat yhtiövastikkeen suuruuden sekä vuokralaisen viihtyvyyden kannalta tärkeitä seikkoja uudiskohteissa. (Hänninen 2018b).

Rahoitusvastike on täysin pääomaverotuksessa vähennettävä kuluerä, kun taas vanhemman sijoitusasunnon kohdalla ainoastaan tulonhankkimislainan eli pankkilainan korot ovat vähennyskelpoisia. Näin olleen uudiskohteen ostaja saa merkittävän verohyödyn. Tämä verohyöty tulee maksettavaksi kohdetta myyessä yhtiölainasta maksetun osuuden mukaan. Esimerkiksi, jos yhtiölainaa on lyhennetty 10 000 euroa, asuntoa myydessä veron suuruus on 30-34 prosenttia riippuen omasta pääomatuloveroprosentista. (Väänänen 2018b). Muita vuokratuloista verotuksessa vähennettäviä kuluja ovat hoitovastike, vesimaksu, remonttikulut, lainan korot sekä vuokra-asuntoon ostettu irtaimisto, esimerkiksi jääkaappi. On syytä muista, että kulut pitää vähentää saman vuoden verotuksessa. (Verohallinto www-sivut 2018).

Uudiskohteissa voi päästä merkittäviin taloudellisiin hyötyihin, mikäli sijoittaja ostaa asunnon ennakkomarkkinoinnista. Ennakkomarkkinoinnilla tarkoitetaan rakenteilla olevan tai vasta suunnitteluvaiheessa olevan kohteen markkinointia. Tällöin sijoittaja voi tehdä varauksia kohteeseen, mutta se ei velvoita ostoon. Ennakkomarkkinointi on

rakennuttajalle keino selvittää kyseisen kohteen kiinnostuneisuutta. Ennakkomarkkinointivaiheessa kohteet ovat usein halvempia kuin kohteen valmistuttua. Näin ollen asunnon arvon nousu voi nousta reilusti jo muutaman vuoden sisällä ostopäivästä. Ennakkomarkkinoinnissa sijoittaja pääsee myös valitsemaan mieleisensä materiaalit asuntoon jo suunnitteluvaiheessa. (SRV www-sivut 2018).

3.3 Uudiskohteen riskit

Uudiskohteen hankintaan sisältyy myös monenlaisia riskitekijöitä. Lähtökohtaisesti uudiskohde on aina huomattavasti vanhempaa kohdetta kalliimpi. Vanhemmissa asunnoissa on siis parempi vuokratuotto keskimäärin. Vaikkakin uudiskohteista saa enemmän vuokraa kuin vanhoista, asunto ei ole uusi ikuisesti, joten asunnosta saatava vuokra jatkossa voi todennäköisesti laskea, kun taas valmiiksi vanhemmissa taloissa vuokrataso on nousemaan päin. (Orava & Turunen 2016).

Asunnon sijainti on riski siinä missä mahdollisuuskin. Kokonaan uudet asuinalueet ovat riskialttiita, jos eivät ihmiset eivät löydä tietään sinne. Myöskin syrjäseudulle voidaan rakentaa niin paljon tarjontaa, että se heikentää asunnosta saatavaa vuokratuottoa. Asunnon koko on myös merkittävä tekijä. Nykyajan trendi sijoittajille suunnatuissa kerrostaloasunnoissa on niiden pieni koko. Nykyisin rakennettavissa uudiskohteissa voi olla paljon jopa alle 30 neliöisiä asuntoja. Tämän päivän standardit täyttävien käytävien ja kylpyhuoneiden tarvitsee olla kooltaan suhteellisen suuria, joten jäljelle jäävä asunnon neliömäärä näillä kohteilla on melko pieni. Tämä karsii potentiaalisia vuokraehdokkaita. (Orava & Turunen 2016).

Myöskin muutama kassavirtaan vaikuttava riskitekijä sisältyy uudiskohteisiin. Kassavirralla tarkoitetaan sijoittamisen tuottoja ja kuluja. Kassavirrassa tuottoja ovat vuokratulot, kun taas menoja ovat hoitovastike, mahdollinen pankkilaina korkoineen, yllätyttävät kulut sekä vuokratuloista maksettavat verot. (Kerkkonen 2018). Rakennuttaja ilmoittaa kohdetta myydessään hoitovastikearvion neliö kohden, mikä harvoin vastaa todellista hoitovastiketta. Siihen on syytä varautua, sillä lähes poikkeuksetta vastikkeet

ilmoitetaan alakanttiin. Kassavirrassa suurin ero uuden kohteen ja vanhan kohteen välillä on se, että uudiskohteissa pääomaa sitoutuu kohteeseen paljon ennen kuin asunto on edes valmis, kun taas vanhassa vuokratuotot alkavat rullaamaan saman tien. (Orava & Turunen 2016).

Hieman harvinaisempi ja vähemmän esillä ollut riski liittyy uudiskohteiden suureen yhtiölainamäärään. Esimerkkinä voidaan kuvitella kerrostalo, jossa on yksi yksityissijoittaja omistajana. Kyseisen sijoittajan ajautuessa talousvaikeuksiin, koituvat maksamattomat rahoitusvastikkeet viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi. Taloustilanteen heikentyessä ja korkojen noustessa nämä asiat nousevat varmasti enemmän esille. Paras keino suojautua kyseistä ongelmaa vastaan on hankkia uudiskohde sellaisesta yhtiöstä, jossa asuntojen omistussuhde on jakautunut tasaisesti. (Väänänen 2018b).

4 SIJOITTAMINEN

Sijoittamisella tarkoitetaan sijoitusinstrumentin ostoa, hallinnointia tai myyntiä voitotarkoituksessa. Näistä sijoitusinstrumenteista kaikista yleisimpiä ovat pörssinoteeratut osakkeet. Muita mahdollisia sijoitusinstrumentteja on lukemattomia, mutta tavanomaisia niistä ovat muun muassa rahastot, johdannaiset, raaka-aineet tai kiinteistöt. Sijoittamisen keskeisin lähtökohta on voiton tavoitteleva ja varallisuuden lisääminen. Sijoittamisen positiiviset vaikutukset korostuvat yleensä pitkällä aikavälillä. Esimerkiksi kuuden prosentin vuosituotto on hyvin tavallinen tuotto-odotus sijoitustoiminnassa. Näin ollen vuosikymmenien saatossa sijoitettu summa voi olla moninkertainen. (Hämäläinen 2014, 2-6).

Sijoittamisessa tärkeintä on löytää itseään palveleva riskitaso. Sijoituksesta saatavaan tuottoon liittyy nimittäin aina myös mahdolliset riskit. Jos sijoituskohhteessa on suuret

tuotto-odotukset, kohdistuu siihen myös suuret riskit. Kun taas matalan tuoton sijoituskohteet pitävät sisällään myös paljon pienemmän riskin. Tärkeintä on siis löytää itselle parhaiten sopivat sijoituskohteet ja riskit. (Knupfer & Puttonen 2016, 136).

4.1 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen oikealla tavalla tehtynä on kannattavaa sijoittamisen näkökulmasta ja sen olemassa olevat riskit ovat kohtalaisen pienet. Vuokraamalla eteenpäin sijoitusasuntoa, se tarjoaa tasaista rahavirtaa vuosittain. Tämä erottaa asuntosijoittamisen selvästi muista sijoitusinstrumenteista. Asunto-osakkeet ovat hyvä ja vakaa pitkän tähtäimen sijoituskohde, jossa arvovaihtelut ovat hyvin maltillisia verrattuna esimerkiksi osakkeisiin. Sijoitusasunto vaatii usein vierasta pääomaa, kuten esimerkiksi pankkilainaa. Pankkilainaa on kuitenkin kohtalaisen helposti saatavilla, koska sijoitusasunnot ovat vakaa sijoituskohde ja näin ollen toimivat itsessään hyvin vakuutena lainalle. Velkavivun eli velkarahan käyttö sijoitusasuntoa hankittaessa on siis hyvin yleistä ja sillä saa nostettua sijoituksesta saatavaa tuottoa paremmin. Sijoitusasuntoihin on mahdollista päästä käsiksi pienelläkin omalla pääomalla. Näin ollen on mahdollista hankkia useitakin sijoitusasuntoja, mikä taas pienentää sijoitusten riskejä, mikäli joku sijoitusasunnoista on remontin alla tai jäänyt hetkellisesti ilman vuokralaista hetkellisesti. (Orava & Turunen 2016).

Asuntosijoittaminen ei kuitenkaan sovi aivan kaikille, koska se vaatii sijoittajalta omaa konkreettista tekemistä. Asuntosijoittamisessa sijoittaja toimii vuokranantajana, jolloin pystyy itse myös vaikuttamaan sijoitettuun kohteeseen. Asuntosijoittaminen vaatii kiinnostusta, aikaa, vaivaa ja pääomaa. Nämä asiat voidaan kuitenkin nähdä myös positiivisessa valossa, sillä sijoittaja voi sopivalla vaivannäöllä vaikuttaa oman sijoituksensa parempaan kannattavuuteen. Esimerkiksi pienien remonttien tekeminen itse karsii kustannuksia ja lisää vuokralaisen viihtyvyyttä. (Asuntosijoitusopas [www-sivut](#), 2015).

4.2 Riskit ja niiden hallinta

Vaikkakin asuntosijoittaminen on sijoituskohteena vakaa, sisältyy siihenkin silti riskitekijöitä, kuten sijoitustoimintaan aina. Asunnon arvon lasku on yksi sijoitusasunnon riskitekijöistä, johon vaikuttaa eniten asunnon sijainti. Kasvukeskuksissa asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti, kun taas pienemmissä kaupungeissa asuntojen arvot ovat alentuneet. Varsinaiseen vuokraustoimintaan sillä ei ole väliä, mutta asunnon myyntihetkellä se voi koitua tappiolliseksi. (Hänninen 2018d).

Merkittävin yksittäinen riskitekijä asuntosijoittamisessa on korko. Tämänhetkinen matala korkotaso lisää lainarahan käyttöä ja sijoituksesta saatavaa tuottoa, mutta korkojen nousuun varautumattomalle henkilölle se voi tuottaa suuriakin taloudellisia ongelmia. Korkojen nousuun voi varautua tekemällä ennakkoon laskelmia isommilla koroilla, sitomalla lainaan kiinteän koron tai korkokaton sekä käyttämällä velkarahaa maltillisemmin. (Hänninen 2018d). Kiinteä korko tarkoittaa pankin kanssa sovittua samaa korkoa sovitulle ajanjaksolle laina-ajasta. Normaali korkotason heilahtelu ei vaikuta lainaan, vaan tiedät tasan tarkkaan lainanhoitokulusi. Kiinteä korko on selkeästi tämänhetkistä korkotasoa korkeampi, mutta voi pitkässä laina-ajassa olla edullisempi, jos korot nousevat reilusti. Kiinteä korko tuo huolettomuutta asuntovelalliselle. Korkokatolla tarkoitetaan lainaan lisäpalveluna ostettua suojaa, jossa on määritelty asiakkaan maksimi korko. Jos korkokatto on esimerkiksi kolme prosenttia ja lainaan sidottu Euribor korko on neljä prosenttia, velallinen maksaa kolmen prosentin osuuden lainan päälle. Näin asiakas voi määrittää itselle sopivan kipurajan. Mitä alhaisempi korkokatto asiakkaalla on, sitä kalliimpi se on. Korkokatto on hyvin yleinen lainan suojaustapa ja tuo turvaa tulevaisuudelle. (Aaltonen 2018).

Muita asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ovat hoitovastikkeiden nousu, vuokralaisiin liittyvät ongelmat sekä isot remontit. Hoitovastikkeella tarkoitetaan taloyhtiön keräämää maksua, jolla on tarkoitus kattaa taloyhtiön jokapäiväiset juoksevat kulut. Hoitovastiketta käytetään myös kiinteistöhoitoon, taloyhtiön ylläpitoon sekä pieniin remonttitoimenpiteisiin. Hoitovastikkeen määrä määritellään vuosittain yhtiökokouksessa uudestaan. (Kiinteistömaailma www-sivut 2018). Hoitovastikkeiden nousu ja isot remontit yleensä kulkevat käsi kädessä. Ostohetkellä kannattaa selvittää tulossa olevat remontit sekä sen hetkinen hoitovastikkeen hinta. Hoitovastikkeen suuruus on

merkittävä osa asuntosijoittamista, kun aletaan laskemaan asunnosta saatavaa tuottoa. Tuleviin isoihin remontteihin tarvitsee varautua taloudellisesti, sillä ne ovat osa asuntosijoittamista. Suosimalla uudiskohteita, tulevia remontteja ei tarvitse odottaa useampiin vuosiin. Vuokralaisiin liittyvät ongelmat ovat hankalia. Vuokralaisten nopea vaihtuvuus usein kielii asunnon puutteista tai liian korkeasta vuokratasosta. Niihin kannattaa keskittyä, sillä tyhjät kuukaudet vesittävät asunnosta saatavaa tuottoa. Vuokralaisen valinta on myös tärkeä prosessi. On tärkeää, että vuokrat maksetaan ajallaan ja ettei vuokralainen vahingoita asuntoa tai siellä olevaa kiinteää omaisuutta. Haastatteleamalla ja tutkimalla vuokralaisen luottotiedot voi välttyä näiltä ikäviltä ongelmilta. (Hänninen 2018d).

4.3 Sijoitusasunnon tuotto

Asuntosijoittamisesta saatava tuotto voidaan jakaa kahteen eri osa-alueeseen. Toinen on asunnosta kuukausittain saatava vuokratulo ja toinen on pääoman eli asunnon arvonnousu. Vuokratulo onkin asuntosijoittajan tärkein tulonlähde, sillä vuokratulolla katetaan kuukausittaiset asunnosta koituvat kulut. Asunnon arvonnousu on sidoksissa inflaatioon. Arvonnousu ja lasku voi kuitenkin olla jyrkempää riippuen kohteen ostohinnasta ja sijainnista. (Heikkilä 2018).

Sijoitusasunnosta saatavan tuoton laskeminen on asuntosijoittajan tärkein tehtävä. Siitä huolimatta moni sijoittaja saattaa lähteä sijoittamaan tunteella ja jättää vuokratuoton laskemisen väliin. Tämä voi johtaa epäonnistuneeseen sijoitukseen. Perehtymällä tarkasti kohteeseen ja tekemällä laskelmia tulee samalla kartoitettua alueen vuokrataso, taloyhtiön tila ja hoitovastikkeen suuruus. Tuottoa laskiessa muutamat seikat aiheuttavat hankaluuksia. Remontista koituvien kulujen arvioiminen voi olla haastavaa sekä tyhjien kuukausien riski. Uudiskohteissa sijoittajan on helpompi laskea todellista tuottoa, sillä suurempia remontteja ei ole luvassa pitkään aikaan. (Orava & Turunen 2016).

Sijoitusasunnon ostajan tulisi miettiä sopivaa tuottoprosenttia omalle sijoitukselleen. Yleisesti asuntosijoittamisessa hyvää tuottotasoa on noin 5-7 prosentin vuotuinen tuotto. Eniten tuottoon vaikuttaa velkavivun määrä ja korkotaso. Tähän perinteiseen

tapaan laskea sijoitusasunnon tuottoa jätetään huomioimatta pankkilainanlyhennykset, tyhjät kuukaudet, asunnon arvon muutokset sekä verot. (Orava & Turunen 2016).

4.4 Vuokratuotto kohde-esimerkissä

Vuokratuoton voi laskea monella eri tavalla. Tässä kappaleessa käsitellään useampi laskutapa lävitse todellisen tuoton havainnollistamiseksi. Kohde-esimerkkinä käytämme Tampereen Hervannassa sijaitsevaa vuonna 2019 valmistuvaa kerrostaloyksiyhtiötä. Kyseessä on tyypillinen asuntosijoittajalle sopiva uudiskohde, johon muuttovoittoa Tampereesta on kohtalaisen helppo löytää vuokralainen. Kohde-esimerkiksi tämä valikoitui asunnon sijainnin ja hinnan perusteella. Hyvien kulkuyhteyksien päässä Tampereen keskustasta oleva Hervanta on suosittu opiskelijoiden kaupunginosa. Käytämme tässä opinnäytetyössä samaa kohde-esimerkkiä hyväksemme jokaisessa laskelmassa, sillä nämä kasvukeskuksissa keskustan ulkopuolella sijaitsevat pienet uudiskohteet ovat sijoittamisen kannalta luonteeltaan samanlaisia. Alla sijoittamisen kannalta tärkeimmät tiedot kohteesta:

Velaton hinta	116700	e
Myyntihinta	43270	e
Yhtiölaina	73430	e
Hoitovastike	149,17	(Hoitovastike 103,28e + rahoitusvastike 43,89e)
Asunnon koko	25,5	m ²
Yhtiölainan ehdot		Laina-aika 25v, 12kk euribor + marginaali 0,75%
Vuokra-arvio	530	e
Varainsiirtovero	2334	e

Taulukko 1. Kohde-esimerkin perustiedot. (Etuoven www-sivut, 2018).

Muutamalla kohteen perustiedoilla pääsemme laskemaan sijoituksen tuottoa.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100$$

Kuvio 5. Vuokratuoton laskukaava. (Hänninen 2018c).

Vuokratuotto kohde-esimerkissä:

$$\frac{(\text{vuokra } 530\text{e} - \text{vastike } 149,17\text{e}) * 12}{\text{velaton hinta } 116\,700\text{e} + \text{varainsiirtovero } 2334\text{e}} * 100$$

Yllä olevalla laskukaavalla pääsemme laskemaan vuokratuoton. Kyseisellä kohteella vuokratuotoksi tulisi 3,84%, mikä on hieman heikempi kuin vanhemmasta kohteesta saatava vuokratuotto johtuen uudiskohteen kalliimmasta ostohinnasta. Toisaalta ostajan ei tarvitse murehtia remonttikuluista todennäköisesti pitkään aikaan. Varainsiirtovero on kaksi prosenttia velattomasta myyntihinnasta.

Seuraavaksi laskemme oman pääoman tuottoprosentin. Oman pääoman tuotolla asunotosijoittamisessa tarkoitetaan sitä rahasummaa, mikä kyseiseen kohteeseen sijoitetaan kauppahetkellä ja siitä saatavalle tuotolle. Tämä luku on tärkeä, jotta tiedetään kuinka paljon sijoitettu pääoma tuottaa vuositasolla. Oman pääoman tuoton kaava on nimeltään ROE. ROE lyhenne tulee englannin kielen sanoista: "Return on equity". Oman pääoman tuottoa laskiessa on syytä muistaa, että oman pääoman tuottoprosentti on

voimassa vain kyseisellä laskentahetkellä, sillä se muuttuu jo välittömästi, kun ensimmäinenkin lainaerä on maksettu. Eli oman pääoman tuotto prosentti laskee aina, kun lainaa lyhennetään. Oman pääoman tuotto prosentti ei sisällä kaikkia asutosijoittamiseen liittyviä etuja ja haittoja kuten asunnon arvon muutosta, asunnon tai taloyhtiön remontteja tai tyhjiä kuukausia. (Väänänen 2018a).

Periaatteessa tämän hintaluokan sijoitusasunto on täysin mahdollista hankkia käyttämättä lainkaan omaa pääomaa, koska sijoitusasunto itsessään toimii 70 prosenttisesti vakuutena. Näin ollen sijoitusasuntoa varten tarvitsee omaa pääomaa 30 prosenttia kohteen hinnasta tai vaihtoehtoisesti käyttämällä muuta vakuutta. Loppu 30 prosenttia eli noin 35 000 euroa on mahdollista vakuuttaa käyttämällä esimerkiksi omaa tai vanhempien kotiaan vakuutena. Tämä olisi kuitenkin äärimmäinen keino käyttää velkavipua ja todella riskialtista, joten käytetään tässä kohde-esimerkissä realistisempaa 10 000 euron omaa pääomaa kohteelle. Tällöin velan määrä kohteessa olisi 106 700 euroa. Käytetään esimerkissä kahden prosentin vuotuista korkoa, vaikkakin todellisessa kohteessa on tällä hetkellä kokonaiskorko hieman alle yhden prosentin. Nykyinen matala korkotaso on ennätyksellisen matala, joten pankkien arvioiden mukaan on syytä odottaa, että korkotaso normalisoituu. Näin ollen on järkevää käyttää tuottoarvioissa korkeampaa kokonaiskorkoa, varsinkin laina-aikojen ollessa näin pitkiä. Alla laskukaava oman pääoman tuotolle:

$$\frac{\text{vuosituotto } ((\text{vuokra} - \text{vastike} - \text{lainan korko}) * 12)}{\text{sijoitettu pääoma (hankintahinta - laina)}} * 100$$

Kuvio 6. Oman pääoman tuotto prosentin kaava. (Hänninen 2018c).

Oman pääoman tuotto prosentti kohde-esimerkissä:

$$\frac{\text{vuosituotto } 2435,96e((\text{vuokra } 530e - \text{vastike } 149,17e - \text{lainan korko } 2134e)*12)}{\text{sijoitettu pääoma } 10\,000e (\text{hankintahinta } 116\,700e - \text{laina } 106\,700e)} * 100$$

Ennalta-annetuilla tiedoilla oman pääoman tuottoprosentti olisi 24,4%, mikä on varsin korkea sijoituksesta saatava oman pääoman tuotto. Mitä pienempi oman pääoman sijoitus on, sitä suurempi tuottomahdollisuus kohteessa on. Myöskin riski on luonnollisesti huomattavasti suurempi. Velkavipua on hyödyllistä käyttää enemmän, kun korkotaso on matalampi.

4.5 Kassavirtatuotto kohde-esimerkissä

Asuntosijoittamisessa kohteen vuokratuotto voidaan laskea monella eri tapaa, mutta tärkeintä on käyttää samaa kaavaa punnitessa eri kohdevaihtoehtoja. Ainakin ensimmäistä kohdetta hankkiessa kannattaa laskea vuokratuotto myöskin kassavirran näkökulmasta, jotta asia ei tule ainakaan yllätyksenä, jos kassavirta sattuu olemaan negatiivinen.

Kyseisessä kohteessa kassavirtalaskelma kannattaa tehdä kahdella eri tapaa, sillä kohteessa on uudiskohteille tyypillisesti ensimmäiset kolme vuotta lyhennysvapaata yhtiölainasta. Käytetään esimerkin luvuissa tuota samaa 10 000 euron alkupääomaa.

Pankkilainan kuukausilyhennys laina-ajan ollessa (sis. korko 2,5%)	10v	306,13	e/kk
	15v	214,1	e/kk
	20v	168,31	e/kk
Lainasumma(pankkilaina)		33270	e
Yhtiölainan rahoitusvastike ja hoito- vastike kuukausierä (sis.korko 2%)		311,24	e/kk
Verot ennen yhtiölainaa		114,25	e/kk
Verot yhtiölainan alkamisen jälkeen		34,64	e/kk
Laina-aika 10v, ensimmäiset 3v		- 39,55	e/kk
Laina-aika 10v, 3vuoden jälkeen		- 271,18	e/kk
Laina-aika 15v, ensimmäiset 3v		52,48	e/kk
Laina-aika 15v, 3vuoden jälkeen		- 179,15	e/kk
Laina-aika 20v, ensimmäiset 3v		98,27	e/kk
Laina-aika 20v, 3vuoden jälkeen		- 133,36	e/kk
Pankkilaina maksettuna, 3 vuoden jäl- keen		34,95	e/kk

Taulukko 2. Kassavirtalaskelma eri muuttujilla.

Myöskin tässä kassavirtalaskelmassa on arvioitu kokonaiskorkotaso hieman nykyistä korkeammaksi. Tässä kohteessa on 73 430 euroa yhtiölainaa, jolla tarkoitetaan taloyhtiön vastuulla olevaa lainaa, mikä on jaettu taloyhtiön osakkeenomistajille suhteessa osakkeiden omistusmäärään. Tätä lainaa maksetaan kuukausittain pois rahoitusvastikkeen muodossa. Tästä lainaosuudesta ensimmäiset kolme vuotta ovat lyhennysvaapaata, jolloin osakas voi halutessaan maksaa ainoastaan lainan korot. Näin ollen kassavirtalaskelma on ensimmäiset kolme vuotta erilainen. Tämä sijoittajan tulee huomioida laskelmia tehdessään.

Taulukosta voidaan havaita myös pankkilainan pituuden vaikutusta asunnon kassavirtaan. Siltikään sijoitus ei näytä kassavirtalaskelman kautta kovin tuottoisalta, ainakaan yhtiölainan rahoitusvastikkeen lyhennysvapaan loputtua. Ainoastaan mikäli kohteessa ei olisi ollenkaan pankkilainaa, kassavirta olisi vaivoin positiivinen. Voidaan siis todeta, että näin suurella velkavivun määrällä on haastavaa saada positiivista kassavirtaa. Kassavirtalaskelmassa ei ole huomioitu asunnon arvon muutosta eikä tyhjiä kuukausia tai muita yllättäviä kuluja.

Asunnosta saatava tuotto on pitkällä tähtäimellä tärkein kriteeri asuntosijoittamisessa. Tämän johdosta myös kassavirran tulisi olla positiivinen. Positiivinen kassavirran peruselementit ovat maltillinen velkavipu sekä riittävän pitkä laina-aika. Tämän lisäksi vuokratason tarvitsee olla ajan tasalla, sekä lainan korkoehdot mahdollisimman matalat. Positiivinen kassavirta ei kuitenkaan kaikissa tilanteissa ole ehdoton kriteeri. Sijoittajalla voi olla hallussaan useita sijoitusasuntoja, jolloin on tärkeämpää, että kassavirrat yhteensä ovat positiiviset. Myöskin mikäli kassavirta on vain hieman negatiivinen ja palkkatulot hyvällä tasolla, ei ole syytä huolestua. Vuokralainen kuitenkin vähentää pääosan lainaa puolestasi. Lisäksi positiivisen kassavirran tavoittelemisen hidastaa sijoitusasunnon hankintaa. Ensimmäinen sijoitusasunto voi hyvinkin tuottaa negatiivista kassavirtaa, koska velkavipua on tällöin otettava enemmän, jos ei ole isoja säästöjä. (Väänänen 2018c).

5 VELKAVIPU

Velkavipu eli velkaraha tarkoittaa vieraan pääoman käyttöä omien sijoituksiensa rahoittamiseen. Velkavivun perusidea on siis parantaa oman pääoman tuottoa. Velkavivun käyttö on niin kauan järkevää ja tuottavaa, kun lainasta maksettava korko ei ylitä sijoituksesta saatavaa tuottoa. Laina-ajan ollessa pidempi, myös lainasta saatava hyöty eli vipuvaikutus on tällöin suurempi. Vieras pääoma eli velkaraha ei sinällään ole hyvä tai huono asia, vaan velan käyttö määrittelee onko se hyödyllistä vai haitallista omalle taloudelle. Vieraan pääoman käyttöön eli velkavipuun sisältyy aina korko. Järkevä sijoittaminen lisää velallisen varallisuutta. Väärin käytettynä velkavipu vähentää tulevaisuudessa saatavaa varallisuutta ja köyhdyttää velallisen taloudellista tilannetta. (Havia, Lappalainen & Niemelä, 2014).

5.1 Velkavivun hyödyt asuntosijoittamisessa

Vieraan pääoman eli velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa on enemmän sääntö kuin poikkeus, vaikka omaa pääomaa olisikin paljon. Ainoastaan velkaosuuden prosentuaalinen määrä voi vaihdella huomattavasti. Asunto itsessään toimii vakuutena noin 70 prosentin edestä, jolloin 30 prosentin omalla pääomalla pääsee asuntoon käsiiksi. Selkeästi paras puoli velkavivun käytössä asuntosijoittamisessa on se, että vuokralainen maksaa lainan puolestasi. Sijoittamisen voi aloittaa pienellä pääomalla ja vaurastumisen aloittaminen ei näin ollen kestä ikuisuuksia. Lainanottajan on tärkeää varmistaa vain, että tuotto on suurempi kuin lainan kulut kuukaudessa. Toinen etu velkavivun käytössä on parempi pääoman tuotto sijoitukselleen. (Hänninen 2018c).

5.2 Velkavivun riskit

Velkavivun varomaton käyttö on omalla taloudelle erittäin haitallista. Velkavivun käyttöön liittyy aina riski, vaikka velkarahaa käyttäisi harkiten hyviin kohteisiin. Suurella velkarahalla on mahdollista saada suuret tuotot, mutta myöskin suuret tappiot.

Korkeat tuotto prosentit ovat alttiita suurillekin heilahteluille, mikäli esimerkiksi remontteihin ei ole varautunut tai asunnossa tulee vastaan tyhjiä kuukausia. Velkarahan kanssa on hyvä muistaa, että se on joka tapauksessa maksettava korkeineen takaisin kävipä sijoituskohteelle kuinka hyvänsä. (Havia, Lappalainen & Niemelä, 2014).

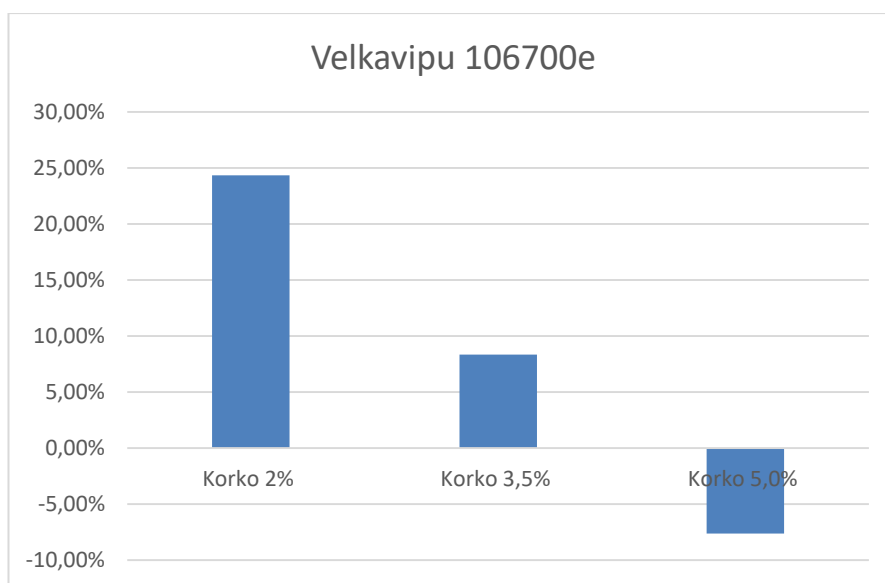
Kaikkein suurin yksittäinen velkavipuun liittyvä riskitekijä on kuitenkin lainan korko. Sillä tarkoitetaan korkojen nousua sijoitushetken luvuista huomattavasti korkeammiksi. Korkoriski on aina sitä suurempi, mitä enemmän velkarahaa on käytössä. Korkojen nousu heikentää sijoituksesta saatavaa kassavirtaa joka tapauksessa ja pahimmassa tapauksessa voi muuttaa kassavirran negatiiviseksi. (Sijoitusasunnot [www-sivut](#) 2015).

Tällä hetkellä korot ovat olleet jo pitkään ennätyksellisen matalat, mutta se ei ole tule jatkumaan ikuisesti. Korkojen nousu vaikuttaa radikaalisti tuottavuuteen, mikäli sijoitusasunnossa on merkittävä osuus velkavipua. Sijoittaja voi varautua nousevaan korkotasoon tekemällä kannattavuuslaskelmia tuotoistaan eri korkovaihtoehtoilla. Sijoittajan on myös mahdollista suojata lainansa luotonmyöntäjien tarjoamilla korkosuojatuotteilla, esimerkiksi kiinteällä korolla. Se onkin suotavaa, mikäli lainasta iso osa on velkarahaa. (Kinnunen 2017). Hyvä keino korkoriskiltä suojautumiseen on velkavivun pitäminen maltillisina. Yleispätevä ohje on, että puolet olisi omaa pääomaa ja puolet velkarahaa. (Hänninen 2018a).

5.3 Velkavipu kohde-esimerkissä

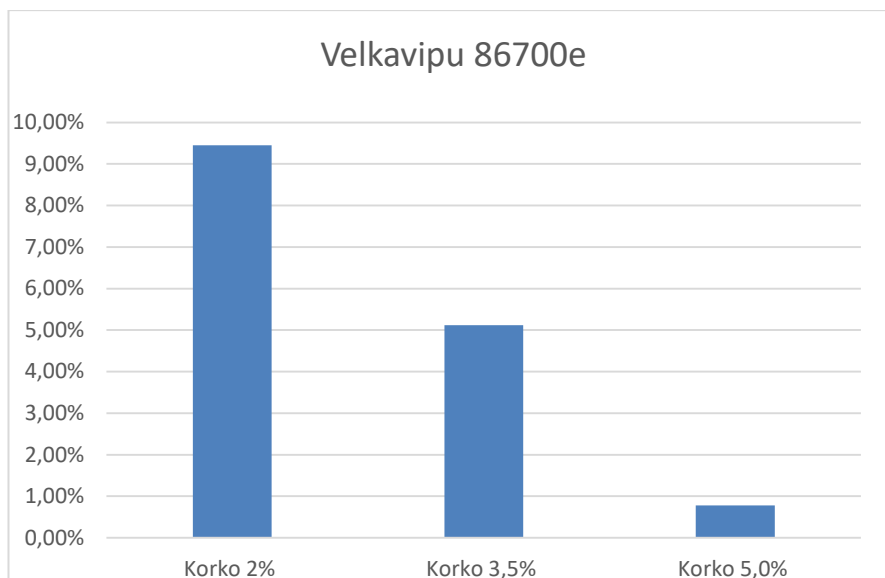
Käyttäessään velkavipua asuntosijoitustoiminnassaan kannattaa laskea vaihtoehtolaskelmia eri korkotasolla, koska korkojen ennustaminen on vaikeaa. Seuraavilla vaihtoehtolaskelmilla havainnollistetaan, kuinka paljon korkotason muutos ja oman pääoman määrä vaikuttavat oman pääoman tuottavuuteen. Käytetään samaa kohde-esimerkkiä kun aiemmissa vaihtoehtolaskelmissa. Alla olevissa esimerkeissä on erisuuruisia oman pääoman määriä kohde-esimerkin sijoitusasuntoon. Oman sijoitetun pääoman määrät esimerkeissä ovat 10 000, 30 000 ja 70 000 euroa, kun kohteen velaton hinta on 116 700 euroa. Kokonaiskorkotaso on peilattu kahden, kolmen ja puolen sekä viiden prosentin korolla.

Kuviossa 7 verrataan 10 000 euron oman pääoman tuotto prosenttia eri korkotasolla koskien kohde-esimerkin sijoitusasuntoa. Kuviosta voidaan todeta, että prosentuaalisesti suuri velkavivun käyttö aiheuttaa suuriakin vaihtelujaa oman pääoman tuotolle. Kahden prosentin kokonaiskorolla oman pääoman tuotto prosentti on lähes 25, kun taas viiden prosentin kokonaiskorolla tuotto on yli viisi prosenttia miinusmerkkistä. Tämä antaa selkeän kuvan velkavivun käytön hyödyistä ja riskeistä.



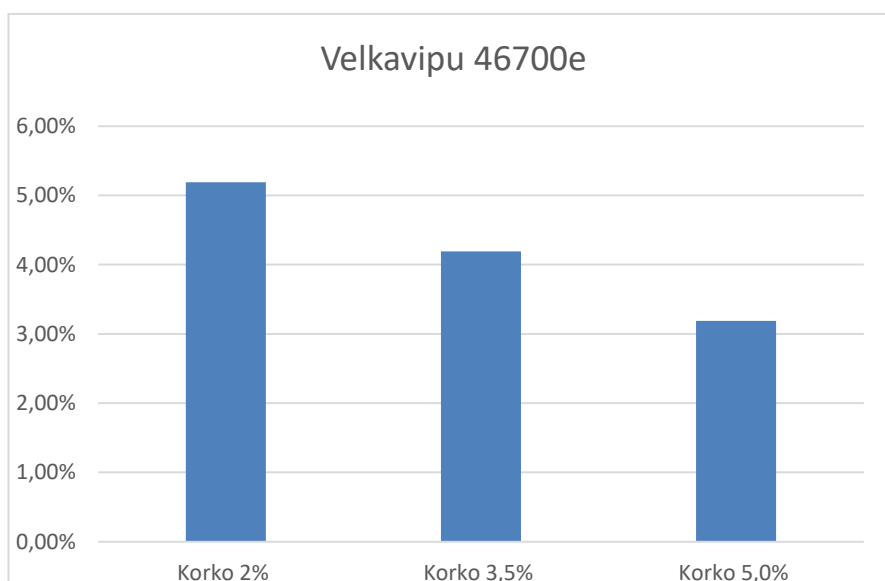
Kuvio 7. Oman pääoman tuotto prosentti 106 700 euron velkavivulla. Oma pääoma 10 000 euroa.

Kuviossa 8 voidaan havaita, että pienempi velkavivun määrä vaikuttaa merkittävästi korkoriskiä. 30 000 euron oma pääoma ei toki anna yhtä suuri tuottomahdollisuuksia, mutta ääriolosuhteissa viiden prosentin kokonaiskorolla tuottaa edelleen niukasti voittoa. Normaaliolosuhteissa kahden prosentin kokonaiskorolla kyseinen sijoitus tuottaa edelleen hyvää lähes kymmenen prosentin tuottoa omalle pääomalle.



Kuvio 8. Oman pääoman tuottoprosentti 86700 euron velkavivulla. Oma pääoma 30 000 euroa.

Viimeisessä kuviossa 9 velkavipua on käytetty vähemmän kuin omaa pääomaa. Oman pääoman osuus tässä kuviossa 70 000 euroa, jolloin voidaan huomata, että suuretkin korkovaihtelut eivät vaikuta juurikaan oman pääoman tuottavuuteen. Vakaalla sijoi-
tuksella ovat haittapuolena maksimissaan hieman yli viiden prosentin oman pääoman
tuotto.



Kuvio 9. Oman pääoman tuottoprosentti 46700 euron velkavivulla. Oma pääoma 70 000 euroa.

Oheisista vaihtoehtolaskelmista kohde-esimerkissä voidaan todeta, että velkavivun määrä vaikuttaa merkittävästi oman pääoman tuottoihin ja riskeihin korkotason muuttuessa. Jokainen sijoittaja on luonteeltaan hieman erilainen, joten on tärkeää pohtia oma riskinsietokyky sijoituskohdetta hankkiessa. Suuren tuoton metsästäminen ei ole mitenkään paha asia, mutta mahdolliset riskit on syytä tiedostaa ja pahimmassa tapauksessa varautua niihin.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tavoitteena oli perehtyä uudiskohteisiin velkavivulla aloittelevan asuntosijoittajan näkökulmasta. Rajausta tehtiin yksityisen sijoittajan näkökulmasta ja koskien pelkästään asunto-osakeyhtiöitä. Opinnäytetyön tarkoituksena oli kertoa lukijalle asuntosijoittamista, uudiskohteista sekä velkavivun käytöstä. Näitä asioita tutkittiin hyötyjen ja riskien näkökulmasta, sekä havainnollistettiin erilaisten vaihtoehtolaskelmien avulla. Aihe on hyvin ajankohtainen ja ajankohtaista tietoa oli vaikea löytää muualta, kuin verkosta olevista julkaisuista. Näin ollen lähdemateriaali oli pääosin hyvin tuoretta. Varsinkin uudiskohteisiin liittyvät hyödyt ja riskit tarvitsivat mahdollisimman tuoreet lähteet, koska niihin liittyvät asiat elävät koko ajan.

Asuntosijoittaminen uudiskohteisiin velkavivulla on kannattavaa sijoitustoimintaa, mikäli sijoittajalla on hyvä riskinsietokyky ja haluttuun kohteeseen perehdytään kunnon. Uudiskohteet tarjoavat hyviä hyötyjä sijoittajille, kuten kohteen ostaminen pienellä omalla pääomalla, suurien remonttien välttäminen sekä yhtiölainavapaan hyödyntäminen. Vuokratuoton laskennassa on syytä olla tarkkana, sillä suuri velkavipu voi vääristää tuottoarviota, mikäli kaikkia asioita ei huomioida. Vaihtoehtolaskelmista voidaan havaita, kuinka vuokratuotto kannattaa laskea myös kassavirran näkökulmasta. Velkavipuun liittyvät vaihtoehtolaskelmat taas havainnollistavat hyvin, kuinka korkotason nousu vaikuttaa sijoituksen tuottavuuteen.

Opinnäytetyön teorian ja laskelmien avulla voidaan todeta, että oikein toteutettuna asuntosijoittaminen uudiskohteisiin järkevällä velkavivun määrällä on tuottavaa. Eri-tyisesti yhtiölainavapaan aikana asunnosta saatava tuotto on erittäin hyvä. Myöskin matala korkotaso suosii asuntosijoittajaa tällä hetkellä. Lisäksi asuntosijoittamisen aloittaminen on nopeaa, eikä vaadi suurta pääomaa. Myöskään negatiivinen kassavirta ei haittaa välttämättä, jos palkkatulot ovat riittävät kattamaan ylimääräiset kulut. Kasvukeskuksien uudiskohteisiin on helppo löytää vuokralainen ja remonteista ei tarvitse huolehtia pitkään aikaan. Sijoittajan on syytä tunnistaa velkavivun käyttöön liittyvät riskit ja myöskin varautua niihin taloudellisesti.

LÄHTEET

Aaltonen L. 2018. Raha ja arki. Viitattu 11.12.2018. <https://op.media/talous/raha-ja-arki/>

Anttila P. 2018. Tiedon ja taidon hankinta. Viitattu 19.11.2018. www.metodix.fi

Asuntosijoitusoppaan www-sivut. Viitattu 27.12.2018. <http://www.asuntosijoitus-opas.fi/index.php>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen

Etuoven www-sivut. 2018. Viitattu 3.12.2018. <https://www.etuovi.com>

Havia P, Lappalainen V & Rinta-Loppi A. 2014. Erilainen ote omaan talouteen. Helsinki: Alma Talent.

Heikkilä, T. 2018. Mistä sijoituskohteen tuotto syntyy? Viitattu 14.1.2019. <https://www.sijoittaja.fi>

Hämäläinen, K. 2014. Sijoittaminen – opas uteliaille. Helsinki: Pörssisäätiö.

Hänninen H. 2018a. Asuntolainan korkosuojaus. Viitattu 23.12.2018. <https://sijoitusovi.com/asuntolainan-korkosuojaus/>

Hänninen H. 2018b. Strategiana uudiskohteet – Plussat ja miinukset. Viitattu 23.11.2018. <https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>

Hänninen H. 2018c. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 26.11.2018. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Hänninen H. 2018d. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja niiden hallinta. Viitattu 28.11.2018. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

Hypo 2018. Asuntomarkkinakatsaus 09/2018. Viitattu 26.1.2018. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2018/08/Hypon_Asuntomarkkinakatsaus_syyskuu2018.pdf

Kiinteistömaailman www-sivut 2018. Viitattu 16.12.2018. <https://www.kiinteistomaailma.fi>

Kinnunen J. 2017. Miksi yksityishenkilön kannattaa sijoittaa asuntoihin Suomessa?. Viitattu 27.11.2018. <https://www.inderes.fi/fi/miksi-yksityishenkilön-kannattaa-sijoittaa-asuntoihin-suomessa>

Knupfer, S. & Puttonen, V. 2016. Moderni rahoitus, 8. painos. Talentum Media Oy. Helsinki.

Orava J. & Turunen O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., Uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 15.12.2018. <https://bisneskirjasto-almatalent-fi.lil-lukka.samk.fi>

Rakennusteollisuus 2017. Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2017. Viitattu 22.12.2018. <https://www-rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2017/syyskuu-2017/rt-syksyn-2017-suhdanne.pdf>

Sijoitusasunnot www-sivut. 2015. Viitattu 28.12.2018. <https://sijoitusasunnot.com>

Srv:n www-sivut. 2018. Viitattu 14.1.2019. <https://www.srv.fi>

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2013. Viitattu 14.1.2019. <https://thl.fi>

Tilastokeskus 2017. Viitattu 25.11.2018. <https://www.stat.fi/>

Verohallinnon www-sivut. 2018. Viitattu 20.12.2018. <https://www.vero.fi>

Väänänen P. 2018a. Oman pääoman tuotto & Asuntosijoittaminen. Viitattu 18.12.2018. <https://www-salkunrakentaja.fi/2018/01/asuntosijoittaminen-oman-paa-oman-tuotto/>

Väänänen P. 2018b. Yhtiölaina ja rahoitusvastike – hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Viitattu 27.11.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>

Väänänen P. 2018c. Positiivinen kassavirta – Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri? Viitattu 26.12.2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>