

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutus
Laskentatoimi

Maija Tuominen

Asuntosijoittamisen rahoitus

Opinnäytetyö 2019

Tiivistelmä

Maija Tuominen

Asuntosijoittamisen rahoitus, 40 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutus

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2019

Ohjaajat: Yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoituksen rahoitukseen ja miten ne vaikuttavat siihen. Rahoituksen vaikuttavia tekijöitä käsiteltiin yleiselle tasolla, jonka jälkeen tutkittiin niiden mahdollisia vaikutuksia.

Tutkimusta varten tehtiin laadullinen tutkimus. Tutkimuksen toteutettiin kaksi teemahaastattelua Lappeenrannassa toimivissa pankeissa. Teorian tutkiminen toteutettiin hyödyntämällä kirjallisuus- ja internetlähteitä.

Tutkimuksen tulokset osoittivat, että yksittäisten tekijöiden vaikutuksia on vaikea määritellä. Rahoituksessa kokonaiskuvalla on suuri painoarvo ja tekijöiden vaikutus voi muuttua tilannekohtaisesti. Suomen pankkikeskeisyys asuntorahoittamisessa rajoittaa vaihtoehtoja rahoituksen lähteiden suhteen. Tutkimus osoitti odotuksista poiketen, että asuntosijoituskohteen sijainnilla eri kaupungeissa ei ole vaikutusta rahoitukseen, vaikka kaupunki vaikuttaa tuottojen muodostumiseen ja kannattavuuteen.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, rahoitus

Abstract

Maija Tuominen

The Funding of Housing Investments, 40 Pages, 1 Appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Accounting

Bachelor's Thesis 2019

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

The purpose of this study was to find out what factors affect the funding of housing investments and vice versa. The relevant factors were first defined and explained. After this, their effect on funding was researched.

The method of study used for this thesis was qualitative research. The empirical research was done by conducting two interviews at different banks that operate in Lappeenranta, Finland. The results of these interviews were compared to each other and to the theoretical information. The theoretical information was gathered from literature and Internet resources.

The results of the study show that it can be difficult to define the effects of a single factor without knowing all the other relevant factors. Funding housing investments in Finland is very bank centric which limits funding options as far as sources are concerned. Contrary to expectation, the results indicated that location in a specific town does not affect funding, even though the towns have differences in profitability.

Keywords: housing investments, investments, funding

Sisältö

1	Johdanto.....	5
1.1	Aiheen valinta ja rajaukset	5
1.2	Tutkimuskysymykset	6
1.3	Tutkimusmenetelmä	7
2	Asuntosijoitusstrategioita ja -keinoja	7
2.1	Yksityissijoittaja vai yhtiön kautta	7
2.2	Riski-tuotto-taso	9
2.3	Kannattavuus ja tuotto eri kaupungeissa	10
2.4	Remontointi ja flippaus	14
3	Asuntolaina	16
3.1	Luotantajat.....	16
3.2	Lainaehdot.....	16
3.2.1	Laina-aika ja lyhennysjaksot	17
3.2.2	Lainan korko.....	18
3.3	Vakuus	20
4	Taloyhtiölaina	20
5	Rahoituksen tarve ja rahoituksen eri lähteet	22
5.1	Rahoituksen tarve	22
5.2	Rahoituksen lähteet.....	23
6	Rahoituksen saannin ehdot	23
6.1	Tuottovaatimus	23
6.2	Tulolähteet.....	24
7	Velkavivun hyödyntäminen	24
8	Tutkimus	26
8.1	Haastattelut	26
8.2	Haastattelujen tulokset	27
8.2.1	Esimerkkiasuntoon pohjautuvat kysymykset.....	27
8.2.2	Kysymykset flippauksesta	30
9	Loppupäätelmät.....	31
9.1	Johtopäätökset	31
9.2	Pohdinnat	33
	Lähteet.....	35

Liite

Liite 1 Haastattelukysymykset

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä käsitellään asuntosijoittamista sen rahoituksen näkökulmasta. Tavoitteena on selvittää, miten ja millaista rahoitusta asuntosijoittamiseen voi saada erilaisissa tilanteissa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden koko Suomessa oli arviolta noin 78,2 miljardia euroa vuonna 2016. Tästä 58,2 miljardia on ammattimaisten markkinoiden koko, jossa toimii sellaisia toimijoita, joille kiinteistösijoittaminen on päätoimista liiketoimintaa tai joiden katsotaan muuten harjoittavan kyseistä sijoittamista ammattimaisesti. Loput 20 miljardia koostuvat piensijoittajien markkinoista. Nämä toimijat ovat pääosin yksityishenkilöitä. (Kaleva ym. 2018, 41.)

Vuonna 2019 Suomen asuntolainakanta, eli luottolaitosten myöntäminen asuntolainojen arvo, on yli 98 miljardia euroa. Asuntolainakannan muodostavat kaikki asuntolainat eli sekä oman käytön asuntojen lainat että sijoitusasuntojen lainat. (Suomen pankki 2019a.)

1.1 Aiheen valinta ja rajaukset

Asuntosijoittamisen rahoittamisesta ei löydy ammattikorkeakoulujen opinnäytteistä tarkalleen aihetta käsittelevää tutkimusta. Eri sijoitustapoja, asuntosijoittamista ja rahoitusta on tutkittu erikseen useista eri näkökulmista. Suoran asuntosijoittamisen rahoittamisen yhdistelmän näkökulmasta tutkimusta ei ole vielä tehty ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden tasolla. Työ tulee siis tuomaan esiin tietoa uudesta näkökulmasta. Tieto aiheesta on tarpeellista, sillä asuntosijoitusta harjoittavia koskee myös sijoituksen rahoitus. Työssä käsitellään myös asuntosijoittamiseen liittyvää flippausta, jota on käsitelty vain vähän opinnäytetöissä.

Työn tutkimus rajataan käsittelemään vain asuntosijoitusta Suomessa ja Suomesta saadulla rahoituksella. Työssä ei käsitellä epäsuoraa asuntosijoittamista, vaan keskitytään suoraan kiinteistö- tai asuntosijoittamiseen. Suoraa kiinteistösijoittamista on kiinteistön omistaminen sekä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistaminen. Molemmissa syntyy käyttöoikeus kiinteistöön ja tuotto

muodostuu vuokratuotoista tai arvonmuutoksista. Tuotot tai tappiot arvonmuutoksista muodostuvat omaisuutta realisoidessa eli myydessä. (Rakli Ry 2019.)

Opinnäytetyötä varten suoritetaan haastatteluja, joiden tavoitteena on saada uutta tietoa, jonka avulla voidaan vastata työn tutkimuskysymyksiin. Haastatteluissa ja kyselyissä tavoiteltu kohderyhmä on pankkien palveluneuvojat. Heidän työnsä on neuvoa asiakkaita pankin tarjoamien palveluiden kanssa, eli heillä olisi mahdollisesti parhaiten tietoa asuntolainoista. Haastateltavan ei kuitenkaan ole pakko olla juuri palveluneuvoja, mikäli jollain pankilla eri nimikkeellä toimivalla henkilöllä on tarpeeksi tietoa vastataksaan kysymyksiin. Tärkeintä kuitenkin on, että tiedot saataisiin henkilöltä, jonka kanssa oikeasti sijoitusasuntoon rahoitusta hakeva henkilö asioisi.

1.2 Tutkimuskysymykset

Asuntosijoittamisen rahoittamiseen liittyen tällä työllä on yksi pääkysymys, johon etsitään vastausta. Pääkysymyksen lisäksi on kaksi osakysymystä. Työn tavoitteena on löytää vastaus näihin kolmeen kysymykseen.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymys on: miten asuntosijoittamisen rahoituksen voi toteuttaa? Työssä selvitetään, mitä rahoitusvaihtoehtoja eri pankit tai muut luotontarjoajat voivat tarjota asuntosijoittajalle. Rahoituksen voi hankkia eri paikoista, eri perusteilla ja eri tavoilla. Tässä työssä selvitetään, mitä kaikkia eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia asuntosijoittajalle on tarjolla.

Ensimmäinen osakysymys on: miten sijoitusstrategia vaikuttaa rahoitukseen? Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään erilaisia asuntosijoittamisen strategioita. Tutkimusosuudessa on tämän jälkeen tarkoitus selvittää, miten näiden käsiteltyjen strategioiden rahoitusvaihtoehdot mahdollisesti poikkeavat toisistaan.

Toinen osakysymys on: miten sijoitusasunnon sijainti vaikuttaa rahoitukseen? Tässä sijainnilla tarkoitetaan sitä, minkälaisella paikkakunnalla asunto sijaitsee, ei sen sijaintia esimerkiksi lähellä keskustaa ja niin edespäin. Tarkoituksena on selvittää, onko rahoituksessa eroa paikkakunnittain. Mikäli poikkeavuuksia ilmenee, selvitetään, mitä ne ovat ja mistä ne johtuvat. Tutkimusmenetelmiä käsitellessä eri paikkakuntatyyppejä käsitellään enemmän.

Näiden osakysymysten on tarkoitus tukea ja laajentaa pääkysymystä. Ne myös tuovat paremmin esiin työn tärkeimmät tavoitteet ja auttavat rajaamaan tutkimusta. Pääkysymys on yleisluonteinen, joten osakysymysten avulla siihen voidaan vastata tarkemmin ja näin myös luotettavammin, kun vastaukset eivät ole yhtä yleisluonteisia.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyötä varten toteutetaan kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen ja tutkimaan aihetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Tiedonhankinnassa suoritetaan esimerkiksi teemahaastatteluja, ryhmähaastatteluja tai osallistuvaa havainnointia. Saatua tietoa tutkittaessa sitä käsitellään ainutlaatuisena. (Hirsjärvi ym. 2008, 156–162.)

Laadullinen tutkimus toteutetaan suorittamalla teemahaastatteluja. Niiden avulla tavoitteena on saada tukea ja lisäystä teoriaan ja auttaa näin työtä vastaamaan tutkimuskysymyksiin luotettavammin ja laajemmin. Haastatteluja varten tehdään valmis kysymyspohja, jota käytetään kaikissa haastatteluissa. Tutkimusta ja sen toteuttamistavan perusteluita käsitellään laajemmin työn seitsemännessä luvussa.

2 Asuntosijoitusstrategioita ja -keinoja

Asuntosijoittamiseen on useita eri strategioita, joilla sitä voi harjoittaa. Tässä luvussa käsitellään riski-tuotto-tasoa, yksityissijoittajana ja yhtiön kautta sijoittamisen eroja, kannattavuutta ja tuottojen muodostumista eri kaupunkien näkökulmasta sekä flippausta. On huomioitava, että tässä työssä tarkastellaan asuntosijoittamisen strategioita ja keinoja vain suoran asuntosijoituksen näkökulmasta, eivätkä ne siis ole yleispäteviä kaiken asuntosijoittamisen kattavia.

2.1 Yksityissijoittaja vai yhtiön kautta

Asuntosijoittajaksi ryhdyttäessä täytyy miettiä, kumpi on omassa tilanteessa kannattavampaa: sijoittaa asuntoihin yksityissijoittajana vai yhtiön kautta. Eroja ilme-

nee esimerkiksi verotuksessa sekä lainoissa. Yksityissijoittajalle voidaan myöntää asuntolaina, kun taas yhtiölle voidaan myöntää yhtiölainoja. Yhtiölaina on yleensä kalliimpi kuin yksityishenkilölle myönnettävä laina (Väänänen 2017b).

Yhtiön kautta asuntosijoittamisen harjoittaminen on perusteltua vain silloin, kun asuntosijoitusta harjoittaa laajemmin. Yhtiön mukana tulee paljon lisäkuluja, esimerkiksi kirjanpitäjän palkkaaminen, jonka takia siihen ei ole älykästä ryhtyä vain yhden tai kahden sijoitusasunnon kanssa. Yli kymmenen sijoitusasuntoa on joidenkin asiaan perehtyneiden mielestä määrä, jonka jälkeen kannattaa harkita yhtiön kautta sijoittamista. Tämä johtuu siitä, että yhtiön kautta sijoittaminen alkaa olla kannattavampaa kuin yksityissijoittajana vasta, kun sijoitusvarallisuus on miljoonissa. (Hänninen 2016a.)

Yhtiön kautta sijoittamisessa etu syntyy verotuksessa. Esimerkiksi osakeyhtiöiden veroprosentti vuonna 2019 on 20 prosenttia, kun taas pääomatulojen veroprosentti on 30 prosenttia tai 34 prosenttia, riippuen tulon määrästä (Kaarto 2015, 161). Yksityishenkilöllä ei ole paljon mahdollisuuksia verosuunnitteluun. Yksityishenkilö voi tosin siirtää verojen maksua tulevaisuuteen tietyin keinoin, ja tämä on sijoittajalle tärkeää. Tämä on mahdollista toteuttaa, jos sijoituskohde on uudiskohte. Uudiskohteissa voi olla iso yhtiölaina, jonka takia myös pääomavastikkeet ovat isoja. Jos nämä pääomatulot tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa, ne ovat sijoittajalle vähennyskelpoisia vuokratuloista. Tämä voi joko pienentää veronalaista pääomatuloa tai poistaa sen kokonaan. (Väänänen 2017a.)

Yhtiöllä on paljon enemmän vaihtoehtoja veronsuunnittelun kannalta kuin yksityishenkilöillä. Yhtiö maksaa pienempää veroa niin kuin aiemmin jo mainittu, mutta yhtiön tuottama voitto ei ole suoraan sijoittajan henkilökohtaisesti käytettävissä. Voitto pitää saada yhtiöstä sijoittajalle. Tämän voi toteuttaa maksamalla rahaa sijoittajalle palkkana tai osingonjakona. Palkanmaksu on yhtiölle kulu, joka pienentää verotettavaa tuloa ja näin ollen myös maksettavaa veroa. Yksityishenkilö joutuu maksamaan veroa saamastaan palkasta, jonka takia palkkaa on perusteltua nostaa yhtiöstä enintään noin 30 000 euroa. Tähän vaikuttavat kuitenkin palkkaa nostavan henkilön muut tulot. Jos henkilöllä on jo hyvät tulot, voiton nostaminen palkkana voi nostaa veroprosentin hyvin korkeaksi. (Väänänen 2017a.)

Voiton nostaminen yhtiöstä osingon jakona eroaa palkanmaksusta siinä, että osingonjako ei ole yhtiölle kulu, eikä täten pienennä verotettavaa tulosta. Osingon verotus vaihtelee. Yhtiön matemaattisesta arvosta kahdeksaa prosenttia vastaavasta summasta vain 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa, jos aletaan jakamaan osinkoa. Kahdeksan prosentin arvon ylittävästä osasta 75 prosenttia on veronalaista 150 000 euroon asti, jonka ylittävästä osasta 85 prosenttia on veronalaista. Näiden verotusten perusteella älykästä on nostaa osinkoa yhtiön matemaattisen arvon kahdeksan prosentin osuuden verran, jolloin verotus on alhainen. (Hänninen 2016a; Väänänen 2017a.)

Yhtiö voi siis nostaa voittoja yrityksestä palkkana tai osinkona tai näiden yhdistelmänä niin, että verorasitus jää mahdollisimman pieneksi. Näin yhtiön kautta sijoittamisesta voi maksaa pienempää veroa kuin yksityishenkilönä. Vaihtoehtona on myös olla nostamatta varoja yhtiöstä, jolloin niistä maksetaan ainoastaan yhtiöön kohdistuvia veroja. (Väänänen 2017a.)

2.2 Riski-tuotto-taso

Asuntosijoittamisen strategian valintaan liittyy tavoiteltu tuotto ja hyväksytty riskitaso. Näihin liittyviä strategioita voi luokitella riski-tuotto-tason mukaan, sillä se kertoo riskin ja tuoton suhteesta. Sen voi jakaa kolmeen eri tasoon: core, value added ja opportunistic.

Core-sijoitusstrategia on matalariskinen ja maltilliseen tuottotasoon tähtäävä. Siinä painotetaan vakaata ja riskitöntä tuottoa. Arvonnousun merkitys ei ole kovin suuri, painotus on nettotuotossa. Nettotuotto on jäljelle jäävä tuotto kaikkien siihen kohdistuvien vähennyksien jälkeen, eli asuntosijoituksen suhteen verojen vähentämisen jälkeinen tuotto. Sijoituksessa hyödynnettävä velkavipu on joko pieni tai sitä ei ole ollenkaan. Sijoituksen aikaväli on hyvin pitkä, parhaimmillaan jopa vuosikymmeniä. Kyseessä on matalan riskin ja matalan tuoton strategia. (Kaleva ym. 2018, 89–92; Roininen 2018, 91–94.)

Value added -sijoitusstrategiassa pyritään lisätuottoon omalla osaamisella sekä aktiivisella toiminnalla. Sijoitusstrategia tähtää core-strategiaa korkeampaan tuottoon ja sitä myötä myös hyväksytty riskitaso on korkeampi. Lisätuotto saavu-

tetaan erilaisilla keinoilla, muun muassa neuvottelemalla vuokrasopimusten ehtoja, muokkaamalla kohteen vuokralaisrakennetta ja kehittämällä kohteita. Netto-tuoton lisäksi tuotto-odotus muodostuu arvonnoususta ja velkavipua käytetään enemmän kuin core-strategiassa. Riski ja tuotto ovat keskitasoa. (Kaleva ym. 2018. 89–92; Roininen 2018, 91–94.)

Opportunistic on korkean riskin ja korkean tuoton strategia. Tuotto-odotus painottuu arvonnousuun, nettotuotto ei ole läheskään yhtään oleellista. Arvonnousua yritetään saavuttaa value added -strategiaa aggressiivisemmin. Velkavipu on usein suuri ja sijoitusaika on kahteen muuhun strategiaan verrattuna lyhyt, noin 5–8 vuotta. (Kaleva ym. 2018, 89–92; Roininen 2018, 91–94.)

Nämä riski-tuotto-tasot liittyvät vahvasti tuoton muodostumiseen. Suuremman riskin strategioissa arvonnousun tavoittelua korostetaan, matalamman riskin strategioissa paino on vuokratuotossa.

2.3 Kannattavuus ja tuotto eri kaupungeissa

Asuntosijoituksessa itse kohteella on luonnollisesti merkitystä. Tässä työssä ei ole tarkoitus käsitellä tekijöitä, jotka tekevät asuntosijoituskohteesta hyvän tai huonon. Kohteella on kuitenkin merkitystä rahoitusta hankittaessa. Kaarto käsittelee kirjassaan viittätoista erilaista sijoitusstrategiaa perustuen asunnon kokoon ja sijaintiin. Niistä selviää esimerkiksi se, että suuremmasta asunnosta voi saada suurempaa vuokratuottoa, mutta pienet yksiöt ja kaksioita kasvukeskuksissa ovat halutuimpia kohteita ja helpoimpia realisoida. Asunto arvoalueella ei ehkä tuota yhtä paljon vuokratuottoja, mutta siinä on parempi arvonnousu. Asuntosijoituksen tuottoja käsitellään työssä myöhemmin enemmän. (Kaarto 2015, 141–152.)

Suomessa on tehty tutkimusta siitä, mitkä kaupungit ovat parempia asuntosijoittamiselle eri tekijöiden näkökulmasta. Niissä on esimerkiksi tutkittu neliöhintojen ja asukasluvujen vaikutuksia. Näistä nähdään eroja siinä, miten asuntosijoittamisen tuotot voivat erota alueittain.

Väänänen on tarkastellut eri kaupunkien kannattavuutta asuntosijoituskohteena hyödyntäen vertaaensin.fi -nimisen palvelun keräämää dataa. Eri kaupunkeja on kahdella eri tavalla: asukasluvun, neliöhintojen ja vuokrien kehityksen kannalta

sekä vuokrien ja hintojen suhteen kannalta. Väänänen on pisteyttänyt kaupunkeja näiden tekijöiden perusteella ja lopuksi yhdistänyt kaksi eri vertailua. (Väänänen 2019.)

Asukaslukua, neliöhintoja ja vuokrakehitystä tarkastellessa pääkaupunkiseutu eli Helsinki, Espoo ja Vantaa (Kauniainen ei ole mukana vertailussa) sekä Turku ja Tampere ovat viisi parhaiten vertailussa menestyvää kaupunkia. Sen sijaan Kouvolaa, Kotkaa ja Kajaania ovat huonoiten menestyvässä viisikossa. Tähän vaikuttaa kaupunkien väkiluku ja neliöhinnat, jonka myötä suurimmat kaupungit menestyvät parhaiten. Niissä on eniten ihmisiä ja yleensä myös neliövuokrat ovat esimerkiksi suuren kysynnän myötä korkeita. (Väänänen 2019.)

Toisessa vertailussa tarkasteltiin vuokran ja hinnan suhdetta. Tällä vertailutavalla kolme parhaiten menestynyttä kaupunkia ovat Kotka, Kajaani ja Kouvola, edellisen vertailun huonoimmat. Espoo ja Helsinki menestyivät kaikista vertailussa mukana olevista kaupungeista huonoimmin. Järjestys on lähes kääntynyt ympäri. Esimerkiksi Lappeenranta ja Joensuu olivat jälkimmäisimmässä puoliskossa ensimmäisessä vertailussa ja vuokra-hintasuhte vertailussa ne ovat paremman puoliskon puolella. Järjestys ei ole täysin sama, mutta lähtökohtaisesti kaupungit menestyvät toisessa vertailussa mutta eivät toisessa. Korkeat neliövuokrat tarkoittavat monesti myös korkeita neliöhintoja. Suurissa kasvukeskuksissa sijoitusasuntojen vuokratuotto on monesti heikompi kuin pienemmissä kaupungeissa. (Väänänen 2019.)

Myös Suomen vuokranantajat on julkaissut tuottotutkimuksen, jossa vertaillaan eri kaupunkeja. Vuokratuoton kannalta Kajaani, Kotka ja Kouvola ovat myös tässä tutkimuksessa parhaimman viiden joukossa ja Helsinki vertailun huonoin ja Espoo-Kauniainen kolmanneksi huonoin. Eroja tutkimusten välillä aiheuttaa vaihtelu mukana olevissa kaupunkien vaihtelu sekä se, että Suomen vuokranantajat ovat tutkineet erikseen yksiöiden ja kaksioiden tuottoja. Nämä mainitut tulokset ovat yksiöiden vuokratuottoja. Taulukosta 1 selviää molempien käsiteltyjen tutkimusten parhaimmat viisi kaupunkia. Väänänen parhaimmat kaupungit ovat ne, jotka saivat eniten pisteitä hänen tekemät kaksi eri vertailua yhdistäessä. (Suomen Vuokranantajat 2019.)

Sija	Väänänen	Suomen Vuokranantajat
1.	Rovaniemi	Rovaniemi
2.	Jyväskylä	Kuopio
3.	Pori	Oulu
4.	Vantaa	Turku
5.	Oulu	Jyväskylä

Taulukko 1. Viisi parasta kaupunkia asuntosijoittamiselle (Suomen Vuokranantajat 2019; Väänänen 2019)

Suomen vuokranantajien parhaimmat kaupungit perustuvat heidän tekemään lopulliseen listaukseen eri tekijät huomioiden. Näistä voidaan huomata yhtäläisyyksiä. Parhaiten menestynyt kaupunki on molemmissa tutkimuksissa Rovaniemi ja kaikissa kaupungeissa esiintyy joko huomattavaa asukasluvun, hintojen tai molempien kasvua. Pääkaupunkiseudulta ainoa kaupunki on, joka menestyi edes toisessa tutkimuksessa tarpeeksi hyvin kärkiviisikkoon, on Vantaa. Näiden kaupunkien on tarkoitus kuvastaa niitä kaupunkeja, joissa asuntosijoitus on tuottoisinta useita eri tekijöitä huomioiden. Suomen vuokranantajien lopullisessa listauksessa on tuottojen lisäksi huomioitu muun muassa yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden osuus 18–64-vuotiaista, asuntokuntien lukumäärän muutos sekä tulotaso, joita Väänänen tutkimuksessa ei ole huomioitu. Taulukossa 2 on esitetty molempien tahojen tutkimuksen viisi huonointa asuntosijoituskaupunkia. (Suomen Vuokranantajat 2019; Väänänen 2019.)

Sija	Väänänen	Suomen Vuokranantajat
1.	Kokkola	Kouvola
2.	Vaasa	Kotka
3.	Seinäjoki	Kokkola
4.	Porvoo	Joensuu
5.	Espoo	Hämeenlinna

Taulukko 2. Viisi huonointa kaupunkia asuntosijoittamiselle (Suomen Vuokranantajat 2019; Väänänen 2019)

Ensimmäisellä sijalla oleva kaupunki on kyseisten tutkimuksen huonoiten menestynyt kaupunki ja käytetyt listaukset ovat samat kuin parhaimpien kaupunkien taulukossa 1. Huonoiten menestyneissä kaupungeissa on kärkiviisikossa vähemmän yhtäläisyyksiä kuin parhaiten menestyneissä; Kokkola on ainoa kaupunki molemmilla listoilla. Näissä kaupungeissa on tutkimusten perusteella huonoin tuotto asuntosijoittamisessa. On huomioitava, että molemmissa tutkimuksissa oli enemmän kuin 10 kaupunkia mukana vertailuissa. Taulukoihin 1 ja 2 on nostettu esille vain viisi parasta ja viisi huonointa selkeyden vuoksi. (Suomen Vuokranantajat 2019; Väänänen 2019.)

Näissä tutkimuksissa ei ole huomioitu hintoja tarkastellessa vastikkeita, jotka vaikuttavat vuokratuoton suuruuteen. Vastike on asunto-osakeyhtiön perimä maksu osakkeenomistajilta. Vastikkeita on erilaisia. Esimerkiksi hoitovastikkeella kustannetaan taloyhtiön vuotuisia ylläpitokustannuksia ja pienempiä korjauksia tai huoltotoimenpiteitä. Isoimmissa korjauksissa käytetään useimmin rahoitusvastiketta, jolla nimensä mukaan rahoitetaan korjaus tai saneeraus. (Orava & Turunen 2016, 374.)

Tilastot eivät kerro todellisuutta asuntosijoittamisesta tietyssä kaupungissa, sillä siihen vaikuttaa moni muukin tekijä kuin asukasluku ja hinnat, esimerkiksi itse asunto ja sen sijainti kaupungin sisällä. Kuten kahden eri tutkimuksen vertailusta voidaan huomata, eri tutkimustavoilla saadaan poikkeavia tuloksia. Näistä vertai-

luista voidaan kuitenkin päätellä, että kasvukeskuksissa vuokratuotto on heikompi kuin pienemissä kaupungeissa, joissa väkiluvun ja hintojen kasvu on hitaampaa. Kasvukeskuksissa saattaa kuitenkin hintojen nousun myötä syntyä parempaa arvonnousua. Suomen Vuokranantajien tutkimus tuo tämän esiin selkeästi, sillä siinä on tutkittu suoraan arvonnousua. Suurimmat arvonnousut löytyvät Porvoosta, Turusta ja Helsingistä. Aiemminkin mainituissa Lappeenrannassa ja Kouvolassa arvonnousu on sen sijaan negatiivinen. Vuokratuottoja ja arvonnousua käsitellään lisää myöhemmin tässä työssä. (Suomen Vuokranantajat 2019; Suutarinen 2019; Väänänen 2019.)

Asuntosijoittamisen kohdekaupungin valinnan voi liittää aiemmin työssä käsitellyyn riski-tuotto-tasoon. Core-strategiaa harjoittavan sijoittajan kannattaisi käsiteltujen tutkimusten perusteella suosia kaupunkeja kuten Kajaani ja Kouvola, jotka menestyvät hyvin vuokratuottoja vertaillessa. Opportunistic-strategiaa harjoittavan kannattaisi suosia hintojen nousun vertailuissa menestyneitä kaupunkeja eli kasvukeskuksia. Value added -strategiaa hyödyntävä sijoittuu näiden kahden väliin ja kaupungit, jotka menestyvät melko hyvin molemman tyyllisissä vertailuissa, olisivat kannattavia kohteita. On huomattava, että eri kaupunkien tuottorakenne ei kerro niiden riskitasoa, joka on sijoitusstrategian kannalta oleellinen tekijä.

2.4 Remontointi ja flippaus

Flippaamista harjoittaessa tavoitteena on ostaa halvalla asunto, remontoida se perusteltuun hintaan ja myydä se voitolla pois. Suurin tuotto syntyy jo ostovaiheessa, sillä liian kalliilla ostettua flippaus-kohdetta on vaikea saada enää tuottoiseksi. Suurin osa asunnoista on jo valmiiksi niin kalliita, että niistä ei voi saada voittoa flippaamalla. Lisäksi parhaimpia ja edullisimpia kohteita ei usein löydy julkisilta markkinoilta, sillä välittäjät tarjoavat niitä tietyille tuntemilleen henkilöille jo ennen kuin asunnot listataan julkisesti myyntiin. (Kaarto 2015, 158–165; Neuvonen 2017.)

Yhdysvaltalaisen artikkelin mukaan keskimääräinen tuotto talon flippaamisesta vuonna 2017 oli noin 66 500 dollaria. Luku on suurempi kuin monien yhdysvalta-

laisten tienestit vuodessa. Vaikka tämä luku ei kuvasta flippaamisen tuottoa Suomessa, se kuvastaa hyvin sitä, että joillekin flippaamisen tuotot voivat olla verrattavissa kokoaikatyöhön. (Levin 2019.)

Samankaltaisen artikkelin mukaan vuonna 2016 flipatuista taloista 12 prosenttia oli tappiollisia tai saavutti nollatuoton ennen kuluja, eli verrattuna ostohintaan. Lähes kolmanneksen tuotto oli alle 20 prosenttia ostohinnasta. Jos noin 20 prosenttia täytyy varata remontointiin ja muihin flippauksen kuluihin, näiden tilastojen mukaan reilu kolmannes flippauksista on tappiollisia, kun otetaan ostohinnan lisäksi muutkin kulut huomioon. Nämä tilastot ovat jälleen Yhdysvalloista, eivätkä siis kuvasta Suomen tilannetta. Näiden tilastojen perusteella voidaan kuitenkin päätellä, että flippaus ei ole riskitön asuntosijoittamisen keino. (Levin 2019.)

Flippauksen kesto on yleensä alle vuoden, eli kyseessä on lyhytaikainen sijoitus, kun verrataan sijoitusasuntoihin, joista saadaan nettotuottoa jopa vuosikymmenien ajan. Flippausta on kahdenlaista: toisessa asuntoja ostetaan kasvavilla markkinoilla niin, että ne saadaan myytyä voitolla tekemättä asunnolle mitään ja toisessa asuntoa remontoidaan ja luodaan lisäarvoa sitä kautta. Jotta asunnon voisi myydä voitolla ilman arvoa korottavaa remonttia, se vaatii asunnon ostamista alihintaan tai asunnon alueen yleisen hintatason nousemista lyhyellä aikavälillä, jolloin kyseisen kohteen arvo nousisi tarpeeksi tuottamaan voittoa. Flippauksessa remontilla tarkoitetaan yleensä pintaremonttia tai parannuksia. Peruskorjaukset eivät yleensä nosta asunnon arvoa. Flippauksen riski on suurempi nousevilla markkinoilla, sillä markkinoiden suosio voi laantua hyvin nopeasti. Markkinoiden vaihtelut tuovat flippaamiseen paljon lisäriskiä. (Chen 2018; Väänänen 2018.)

Useat televisiosarjat flippauksesta ovat lisänneet flippauksen suosiota. Kiinteistöä flipatessa kannattaa ostaa halvin mahdollinen kohde hyvällä alueella. Hyvä kohde vaatii vain kosmeettisia muutoksia, esimerkiksi uusia pintoja ja maalia, sillä suuremmat remontit ovat kalliimpia ja saattavat vaatia lupia, joiden hankkiminen voi viivästyttää projektia. Remontin olisi hyvä kestää noin 4–6 viikkoa. Tällä tavoin asunnon saa vielä myytyä samanlaisilla markkinoilla pois kuin millä se ostettiin. (Heidenry 2019.)

3 Asuntolaina

Yksi asuntosijoittamisen rahoitukseen liittyvä keskeinen asia on asuntolainat. Asuntolaina on yksi keino, jolla sijoitusasunnon hankintaa voidaan rahoittaa. Asuntolainojen osalta käsitellään asuntolainoja myöntäviä luotonantajia, joitain asuntolainojen keskeisimpiä lainaehtoja ja lainojen vakuuksia.

3.1 Luotonantajat

Suomessa suurin osa luotonantajissa asuntolainoista puhuttaessa on pankkeja. Etenkin muutama keskeinen pankki ovat suurimman osan asuntolainojen rahoittajia. Perinteisten pankkien lisäksi Suomessa on yksi vain asuntorahoitukseen keskittynyt luottolaitos: Suomen hypoteekkiyhdistys. Lisäksi viime vuosina on nähty joitain joukkolainoja asuntorahoituksessa. Nämä ovat olleet suurimpien asuntosijoittajien liikkeelle laskemia, eli pääasiassa sekä yksityishenkilö että yhtiö joutuvat asuntorahoitusta tarvitessaan kääntymään pankkien puoleen. (Roininen 2018, 135)

Markkinaosuuksia tarkasteltaessa huomataan, että OP Ryhmä (kaikki eri paikalliset osuuspankit) on selkeä markkinajohtaja. Vuonna 2017 OP Ryhmän markkinaosuus kotitalouksien asuntolainakannasta oli 39,3 %. Toiseksi suurin vuonna 2017 oli Nordea, jonka markkina osuus 29,5 %, lähes 10 prosenttia pienempi kuin OP Ryhmällä. Pienimmät markkinaosuudet ovat muilla kuin perinteisillä pankeilla: Hypo-konsernilla 0,7 %, kuntarahoituksella 0,3 % ja pienempänä muut, joiden markkinaosuus on vain 0,01 %. Tämä markkinaosuusjako tukee väitettä siitä, että Suomi on pankkikeskeinen maa asuntorahoituksen suhteen. (Suomen pankki 2018.)

3.2 Lainaehdot

Lainaehdot määrittelevät sen, millainen laina on ja ne erottavat toisen pankin tarjoaman lainan toisesta. Sijoitusasunnoista puhuttaessa erilaiset asuntolainat ovat oleellisimpia ja tässä luvussa tarkastellaan niiden lainaehtoja. Kaikki asuntolainat eivät ole tavallisia. Joillain pankeilla on erikseen tarjolla sijoitusasuntolainoja, joiden lainaehdot on suunnattu juuri sijoittajille. Muun muassa Nordealla on tarjolla

vihreä asuntolaina, jonka voi saada ympäristöystävällisiin asuntoihin (Nordea 2019a).

Tässä luvussa käsitellään keskeisimpiä lainaehtoja: laina-aika, lyhennysjaksot ja lainan korko. Nämä ehdot vaikuttavat siihen, millainen laina on kyseessä. Ehtoja lainansaannille, eli mitä lainanottajalta vaaditaan, käsitellään luvussa 6. (Nordea 2019a.)

3.2.1 Lainaa-aika ja lyhennysjaksot

Laina-aika määrittelee sen, missä ajassa laina täytyy maksaa takaisin. Asuntolainoissa laina-ajat ovat usein kymmeniä vuosia, sillä lainasummat ovat suuria. Esimerkiksi Nordea kertoo sivuillaan tarjoavansa jopa 35 vuoden laina-aikaa ja S-pankin sivuilla kerrotaan asuntolainojen laina-aikojen olevan yleensä 15–25 vuotta. Nämä eivät ole erityisesti sijoitusasuntolainojen laina-aikoja. Säästöpankki tarjoaa erillistä sijoitusasuntolainaa ja niiden laina-ajat 10–15 vuotta. Näistä voidaan huomata pankkikohtaisia eroja olevan paljon, mutta että laina-ajat ovat usein kymmeniä vuosia (Nordea 2019a; S-pankki 2019a. Säästöpankki 2019.)

Lainaa lyhennetään yleensä jatkuvasti. Lainanottajalle kuluja ovat sekä lyhennykset että lainan korkomaksut. Lyhennyksille on erilaisia maksutapoja: tase-erä, annuiteetti ja taselyhennys. Tase-erässä lyhennykset ovat aina saman suuruisia, vaikka korko vaihtelisi. Silloin joko laina-aika pitenee tai lyhenee tasasuuruisten maksujen mahdollistamiseksi tai lainan viimeinen lyhennys, niin sanottu tase-erä, vaihtelee lyhennysten tasaamiseksi. Annuiteetissa maksun sijaan laina-aika pysyy samana. Tämän toteuttamiseksi lyhennykset kasvavat korkojen kasvaessa ja pienenevät korkojen laskiessa. Taselyhennyksessä lainan lyhennys on aina sama ja sen lisäksi maksetaan vaihteleva korko. Koska lainan määrä pienenee koko ajan lyhennysten myötä, korkokulutkin pienenevät eli lainan aiheuttamat kulut pienenevät. (Handelsbanken 2019, Roininen 2018, 132)

Näiden lainatyyppien lisäksi on mahdollista ottaa bullet-laina eli kertalyhenteinen laina. Ne ovat kolmea edellä mainittua lyhennystapaa paljon harvinaisempia. Bullet-laina lyhennetään maksamalla koko laina kerralla pois. Tämän lyhennystavan takia bullet-lainoista joutuu monesti maksamaan korkoa enemmän, sillä korkoa

kertyy koko ajan koko lainasta eikä jatkuvasti pienenevästä summasta. Laina-ajat ovat kuitenkin monesti lyhyempiä kuin perinteisten asuntolainojen, esimerkiksi 5–10 vuotta. (Raha.fi 2019.)

Bullet-lainoja voi esiintyä sijoituksessa. Bullet-laina on kertalyhenteinen laina, jonka koko lainaosuus maksetaan kerralla pois, mutta korkoja voidaan maksaa useammassa erässä. Se on mahdollinen lainatyyppi silloin, kun on tarve väliaikaiselle rahoitukselle ja on tarve tai halu minimoida lainasta syntyvät kulut laina-aikana. Tällainen tilanne asuntosijoituksessa voi olla esimerkiksi asunnon flippaus, jota käsiteltiin aiemmin. Silloin laina lyhennetään joko vuokratuotoista tai, kuten flippauksessa on yleensä tavoitteena, myynnistä saaduilla varoilla. (Nordea 2019a. Raha.fi 2019.)

Lainoilla voi olla lyhennysvapaita jaksoina, joiden aikana lainaa ei tarvitse lyhentää. Näiden jaksojen aikana lainanottaja maksaa ainoastaan lainan korkoja. Näin lainanottajalle jää enemmän rahaa käytettäväkseen. Lyhennysvapaita voi saada asuntolainan lisäksi myös opintolainaan ja pankkilainoihin. Näiden lyhennysvapaiden jaksojen hyödyntämistä asuntosijoittamisessa käsitellään myöhemmin. (Nordea 2019a. OP 2019a.)

3.2.2 Lainan korko

Lainan korkoa voi pitää lainan hintana; se maksetaan nostetun lainan takaisinmaksun lisäksi luottolaitokselle. Korkoja on erilaisia ja eri asiat vaikuttavat lainan koron kokonaismäärään. Asuntolainan korko muodostuu marginaalista ja viitekorosta. (OP 2019b.)

Yksi koron määrään vahvasti vaikuttava tekijä on laina-aika. Mitä pidempään lainaa maksetaan pois, sitä enemmän korkoa ehtii kertyä. Pelkkä korko ei siis kerro vielä sitä, paljonko laina tulee sen ottajalle maksamaan. Korkeampi korko voi lyhyemmällä takaisinmaksuajalla paljastua edullisemmaksi.

Yleinen viitekorko on euribor, eli Euro Interbank Offered Rate. Se on euromaiden yleinen viitekorko, joka julkaistaan päivittäin. Euriboreja on viisi: yhden viikon, yhden kuukauden, kolme kuukauden, kuuden kuukauden ja 12 kuukauden euribor.

Euribor on pankkien välisissä lainoissa käytettävä korko, mutta monet sitovat myös yksityishenkilöille myönnettyjä lainoja siihen. (Suomen pankki 2019b.)

Asuntolainojen yleisimmät viitekorot ovat euribor-korot, tarkemmin 12 kuukauden euribor. Lainan viitekorkona voi olla euriborien lisäksi myös pankin oma prime-korko, joka on pankin itse määrittelemä. Sen lisäksi koroissa on myös marginaali. Marginaali on pankin asiakaskohtainen lisäosuus viitekoron päälle. Viitekorko ja pankin marginaali muodostavat kokonaiskoron. Marginaalin osuudella katetaan lainasta pankille koituvat kustannukset. Koroista aiheutuvia kuluja lievittää se, että ne ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. (Handelsbanken 2019; OP 2019a; Orava & Turunen 2016, 377; S-pankki 2019a.)

Kiinteäkorkoisissa lainoissa lainan nostohetkellä määritelty korko pysyy samana ennalta määritellyn ajan. Lainan korko voi olla kokonaan tai osittain sidottu kiinteään korkoon ja yleisiä kiinteän korkojakson aikoja ovat viisi ja kymmenen vuotta. Kiinteään korkoon ei vaikuta yleisen korkotason muutokset. Kiinteän koron yksi eduista on se, että koron määrä on aina etukäteen tiedossa. Lainanottajan on täten helpompi suunnitella lainan lyhennyksiä ja hän pystyy varautumaan korkoihin paremmin. Vaihtelevassa korossa ennustaminen ei ole niin helppoa ja etenkin korkojen nousu voi vaikeuttaa talouden suunnittelua. Kiinteä korkoisten lainojen ylimääräisistä lyhennyksestä voi tosin aiheutua kustannuksia, jota esimerkiksi euribor-korkoihin sidotuista lainoista ei joudu maksamaan. (S-pankki 2019b; Hypo 2019.)

Lainan korkoa varten voi hankkia korkosuojan. Korkosuojan avulla voi välttää korkojen heilahteluja niin kuin kiinteäkorkoisillakin lainoilla. Korkosuoja tehdään tiettyksi ajaksi, joka voi olla lyhyempi kuin koko lainan laina-aika. Yksi syy tähän on se, että korkomaksut ovat suurimmillaan laina-ajan alussa, jolloin myös korkoheilahtelujen vaikutus on suurin. Korkosuoja on korkoputki ja korkokatto. Korkoputken avulla voi taata, että lainan korko ei nouse sovittua tasoa korkeammalle, vaikka yleinen korkotaso nousisikin. Korkokatossa on sama takuu, että korko ei nouse tiettyä tasoa korkeammalle, mutta sen avulla hyötyy myös matalammista koroista. (Aktia 2019; Nordea 2019a.)

3.3 Vakuus

Asuntolainaa hakiessaan sijoittaja tarvitsee usein jotain vakuuksia lainan saamiseksi. Vakuus ikään kuin pantataan vakuudeksi lainan takaisinmaksusta. Itse asunto, johon lainaa haetaan, on yleensä yksi vakuuksista. Tämän takia puhutaan asunnon vakuusarvosta, eli kuinka suuren lainasumman sillä voi saada. Lainakohteen vakuusarvo on yleensä noin 70 % tarvittavasta lainasta, eli se ei riitä kattamaan koko summaa. Jos puuttuvaa osaa ei voi kattaa kokonaan tai osittain omalla rahalla, tarvitaan muita vakuuksia. (OP 2019a.)

Loput vakuustarpeesta voidaan kattaa muulla omaisuudella, kuten sijoitusrahasto-osuuksilla, osakkeilla tai muilla kiinteistöillä, tai jollain takauksella. Takaus voi olla jokin pankin tai valtion takaus. ASP-lainaan, eli ensiasunnon lainaan henkilöllä, jolla on ASP-tili, voi saada valtioneuvoston takauksen. Tämä ei kuitenkaan ole oleellista asuntosijoituksessa, sillä ASP-lainaa ei voi käyttää sijoitusasunnon ostamiseen. Asuntosijoittaja voi kuitenkin saada jonkin pankin luottotakauksen, jolla pystyy kattamaan vaadittavaa vakuutta. Takaus voi tulla myös läheiseltä yksityishenkilöltä, kuten esimerkiksi vanhemmilta. Takauksissa takaaja, eli näissä esimerkeissä valtio, pankki tai läheinen, sitoutuvat maksamaan taatun lainan takaisin. Tämä on sitä varten, jos velallinen joutuu maksuvaikeuksiin eikä kykene maksamaan lainaa itse takaisin. (OP 2019a.)

4 Taloyhtiölaina

Taloyhtiölaina on kyseisen taloyhtiön yhteinen laina. Tällöin kaikki asunto-osakkaat ovat vastuussa lainasta yhdessä. Jos yksi tai useampi osakas ei kykene kustantamaan omaa osuuttaan taloyhtiölainasta, muut osakkaat joutuvat maksamaan myös nämä osuudet. Tällainen ongelma saattaa esiintyä taloyhtiölainojen kanssa, sillä pankeilla ei ole mahdollisuuksia arvioida lainanhakijoiden maksukykyä ja riskejä yhtä tarkasti suuren osakasmäärän takia. (Erkkilä 2018.)

Taloyhtiölainoja otetaan esimerkiksi siksi, että niiden avulla voidaan laskea asunnon myyntihintaa. Ne ovat erityisesti yleistyneet uudiskohteissa. Taloyhtiölainojen kokonaismäärä on noussut noin kahdeksassa vuodessa 10 miljardia euroa, kokonaismäärä vuonna 2018 oli 17 miljardia euroa. (Erkkilä 2018.)

Toinen syy ottaa taloyhtiölainoja on niiden hyödyntäminen taloyhtiön remonttien rahoituksen toteuttamiseksi. Lainaan viitataan joissain tapauksissa remonttilainana. Sillä voidaan kustantaa esimerkiksi koko taloyhtiön kattava putkiremontti. Se tuo joustoa ja lisää helppoutta maksujen suorituksille. Laina siirtyy omistajalta toiselle osakkeen omistajuuden vaihtuessa, eli asunnon oston yhteydessä mukana voi tulla myös jo olemassa oleva taloyhtiölaina. (Nordea 2019b; Sullström 2018.)

Asuntosijoittajan on tärkeää huomioida mahdolliset taloyhtiölainat. Taloyhtiölaina lisää sijoittajan kokonaisvelkataakkaa, vaikka asunnon ostohinta saattaakin olla taloyhtiölainan myötä alhaisempi kuin ilman. Korkojen nousu voi lisätä lainojen kuluja enemmän kuin mihin osaa varautua, sillä itse ei ole välttämättä päässyt vaikuttamaan siihen, mihin korkoon laina sidotaan. Riskiä asuntosijoittajalle lisää myös jo aiemmin mainittu tilanne, jossa muut osakkaat joutuvat korvaamaan maksukyvyttömän osakkaan osuutta. Taloyhtiölainassa ei ole joustoa silloin, kun jonkun osakkaan maksukyky heikkenee. Tämä pätee myös tilanteeseen, jossa sijoittaja itse on se, jonka maksukyky laskee. Taloyhtiölainojen ehdot ovat tiukemmat kuin oman, henkilökohtaisen lainan. Huomioitava on lisäksi se, että taloyhtiölaina voi laskea asunnon vakuusarvoa. Aiemmin tässä työssä on jo käsitelty vakuutta ja sen normaalia tilannetta. Vakuusarvo lasketaan asunnon velattomasta hinnasta, joka voi huomattavasti pienentää vakuusarvoa suhteessa tarvittavaan rahoitukseen. (Finanssivalvonta 2019; Erkkilä 2018; Sullström 2018.)

Taloyhtiölainojen verotus on muuttunut. Varainsiirtovero lasketaan nykyään niin, että siitä ei enää synny verotushyötyä ostajalle. Varainsiirtovero lasketaan asunnon ostohinnasta huomioiden myös yhtiölainan osuuden, kun aiemmin sitä laskettaessa huomioitiin ainoastaan myyntihinta. Asuntosijoittaja voi kuitenkin edelleen hyötyä yhtiölainasta verotuksellisesti. Pääomavastikkeen voi vähentää verotuksessa ja näin ollen pienentää verotettavan vuokratulon määrää. Tämän ehtona on, että pääomavastiketta huomioidaan taloyhtiönkirjanpidossa tulona. (Sullström 2018.)

5 Rahoituksen tarve ja rahoituksen eri lähteet

Asuntosijoituksen rahoitukseen liittyy syy tai syyt, mihin rahoitusta tarvitaan. Tämä vaihtelee tilanteen mukaan, esimerkiksi rahoituksen tarve vaihtelee perinteisen asuntosijoituksen tai flippauksen välillä. Sen lisäksi asuntosijoittamisen rahoituksella voi olla useampi kuin yksi lähde.

5.1 Rahoituksen tarve

Rahoitusta voi tarvita asuntosijoittamisessa eri syihin. Työssä on jo aiemmissa luvuissa käsitelty rahoituksen saamista asunnon hankintaa varten. Asuntosijoittaja voi myös tarvita rahoitusta remontin aiheuttamiin kuluihin tai, esimerkiksi flippauksen tapauksessa, sekä hankintaan että remontointiin. Vaihtoehtoja rajoittaa se, että remonttilainan voi saada asuntolainana ainoastaan peruskorjauksia varten, pintaremonttiin pitää hankkia jokin muu laina. (OP 2019c.)

Asunnon hankintaan ja remontointiin voi hankkia erilaiset lainat. Remonttilainoja on useammanlaisia, esimerkiksi aiemmin käsiteltyä taloyhtiölainaa voi käyttää remonttilainana. Remonttilaina voi olla sidottu asuntolainaan. Sen voi hakea joko erikseen lisäksi asuntolainaan tai asuntolainaa haettaessa sisällyttää sen mukaan lainaan. Tällainen ratkaisu on perustelluin etenkin suuremmille ja kalliimmille peruskorjauksille, sillä se on useimmiten edullisempi ratkaisu kuin kulutusluotto. (Asuntolaina.org 2018.)

Remonttilainan voi myös ottaa kulutusluottona. Tämä on hyvä vaihtoehto silloin, jos lainaa ei voi nostaa asuntolainana tai ei ole vakuuksia kattamaan lainaa. Kulutusluottoja voi saada ilman vakuuksia. Vakuudettomia kulutusluottoja voi saada sekä pankeilta että pankkien ulkopuolisilta erilaisilta luotonantajilta. Kulutusluottojen korkotaso on yleensä paljon korkeampi. Esimerkiksi Bank Norwegianin, joka on vakuudettomia kulutusluottoja myöntävä luottolaitos, korko tällaisille lainoille alimmillaan 4,99 prosenttia suurille luotoille, pienemmissä luotoissa se voi olla korkeimmillaan jopa 22,49 prosenttia. Sen sijaan Helsingin Osuuspankilta tai Danske Bankilta voi saada vakuudellisen lainan noin 5,50–5,55 prosentin kokonaiskorolla. Vakuudettoman kulutusluoton korko on alimmillaan näitä alempi, mutta se voi myös nousta näitä huomattavasti korkeammaksi. (Asuntolaina.org 2018.)

5.2 Rahoituksen lähteet

Aiemmin työssä on jo käsitelty eri luotonantajia ja sitä, että Suomessa asuntosijoituksen rahoitus tulee pääasiassa pankeilta. Sijoituskohteen vakuusarvo ei kuitenkaan useimmiten kata koko asuntolainan vakuustarvetta. Aiemmin on jo todettu, että yleensä sijoituskohteen vakuusarvo on noin 70 prosenttia vakuustarpeesta. Tällöin loput 30 prosenttia pitää kattaa omalla pääomalla tai muilla vakuuksilla. Jos muita vakuuksia ei ole tai ne eivät riitä kattamaan koko vajetta, voi sijoitusasunnon hankintaa kattaa eri lähteistä tulevilla rahoituksella.

6 Rahoituksen saannin ehdot

Rahoituksen saannilla voi olla erilaisia ehtoja, jotka liittyvät muun muassa sijoitusasunnosta syntyviin tuottoihin tai rahoituksen hakijan tulolähteisiin. Näitä kahta eri asiaa käsitellään tässä työssä.

6.1 Tuottovaatimus

Sijoitusasunnolla on tarkoitus saada tuottoa joko vuokratuotoista tai arvonnousta, niin kuin aiemmin tässä työssä on jo todettu. Pankeilla voi olla omia vaatimuksiaan tuottojen suhteen lainaa haettaessa.

Tuoton perusedellytyksenä on saada pääomalle sijoituksen riskitasoa vastaavaa tuottoa. Tämä edellyttää säännöllistä ja systemaattista tuoton mittaamista, jotta tuottoa voi luotettavasti seurata. Tämä on yksi syy, miksi asuntosijoittamisessa ei voi harjoittaa ”osta ja unohda” -periaatetta. Asuntojen vuokrataso vaihtelee, asuntoon voidaan juotua tekemään remonttia tai asunto voi olla jonkin aikaa tyhjiillään. Kaikki nämä vaikuttavat tuottoon, jonka takia sitä on seurattava aktiivisesti. (Kaleva 2018, 169; Roininen 2018, 83–84.)

KTI:n kiinteistöindeksin avulla mitataan kiinteistösijoitusten tuottoja Suomessa. Sitä on tuotettu vuodesta 1998 lähtien. Indeksien mukaan kiinteistösijoitusten vuotuinen kokonaistuotto Suomessa on vaihdellut 4,0 prosentin ja 11,3 prosentin välillä. Nettotuotto on vaihdellut 5,6 prosentin ja 7,1 prosentin välillä. Nämä luvut ovat vuosilta 2000–2016. Näistä luvuista näkee, että nettotuotto eli vuokrista saatu tuotto on paljon huomattavasti vakaampi kuin kokonaistuotto, joka koostuu

sekä nettotuotosta että arvonnoususta. Nettotuotto on myös helpompi ennustaa ja mitata, koska sitä tulee lähtökohtaisesti tasaisesti joka kuukausi. Arvonnousun tuottoa ei voi tietää varmana ennen kuin kohde on realisoitu. Arvonnousu voi nostaa kokonaistuoton useita prosentteja suuremmaksi kuin nettotuoton, mutta se voi myös olla pienempi, jos kiinteistön arvo laskee. (Kaleva ym. 2018, 169–171; Roininen 2018, 108–110.)

6.2 Tulolähteet

Samoin kuin luotonantajilla voi olla vaatimuksia sijoituskohteen tuottojen suhteen lainaa haettaessa, heillä voi olla myös vaatimuksia lainan hakijan eli sijoittajan tulojen suhteen. Yksityishenkilöllä tämä tarkoittaa yleensä säännöllisten tulojen tärkeyttä. Ilman tuloja lainaa ei voi saada. Epäsäännöllisetkin tulot voivat olla riittäviä, mutta esimerkiksi provisiota tai bonuksia ei välttämättä voi pitää kovin luotettavina. Nämä pätevät omaan käyttöön tulevan asunnon lainoihin, mutta niiden voidaan olettaa antavan myös suuntaa tilanteeseen sijoitusasuntojen suhteen. Maksukyvyyn pitää olla molemmissa tapauksissa riittävä ja lainan ottajan tulot vaikuttavat maksukykyyn. Voidaan kuitenkin olettaa, että asuntosijoituksessa tuloja pitää olla enemmän yleisellä tasolla. Tämä voidaan päätellä siitä, että sijoittajan pitää pystyä kattamaan sijoitusasunnon kulujen lisäksi myös mahdolliset oman asunnon kulut, kuten oman asunnon lainan lyhennys, vuokranmaksu tai muu vastaava. (Nurminen 2016; Talousviisas 2018.)

Yhtiön kautta sijoittaessa tulot ovat erilaisia, sillä kyse on yhtiön tuotoista, ei yksityishenkilön tuloista. Uuden yrityksen, jolla ei ole vielä vakiintunutta ja kovin tuottoisaa toimintaa, voi olla vaikeampi saada rahoitusta. Tällöin maksukyky on vaikeampi todistaa ja riski voi olla suurempi, jolloin myös lainan hinta on suurempi. (Hänninen 2016a.)

7 Velkavivun hyödyntäminen

Velkavipu tarkoittaa lainan hyödyntämistä asuntokaupassa. Rahoitus koostuu yleensä osittain omasta pääomasta ja osittain lainasta, jolloin velkavipu on lainan määrä, esimerkiksi 50 prosenttia. Asuntosijoittamisessa vieraan pääoman käyttö on yleistä sijoituskohteiden korkeiden hintojen takia. Lainaa saa myös asunnon

hankintaa varten helpommin kuin esimerkiksi osakkeiden hankintaa varten niiden korkeamman vakuusarvon takia. Velkavipu voi parantaa oman pääoman tuottoa. (Kaarto 2015, 37; Orava & Turunen 2016, 44, 378.)

Velkavivun hyödyntäminen vaatii asuntosijoittajalta riskin sietokykyä. Mitä suurempi velkavipu on, sitä suurempi tuotto mahdollisuus syntyy. Silloin myös sijoittajan riskin sietokyvyn pitää olla kohdillaan. Kohtuullisena tuottoa hakevalle sopiva velkavipu voisi olla 50 prosenttia, kun taas suurinta mahdollista tuottoa hakevalle se olisi 90 prosenttia. 100 prosentin velkavipua Kaarto kuvailee hurjapään valinnaksi (Kaarto 2015, 38).

Suuren velkavivun käyttö on perusteltua silloin, kun vuokratuotto on ainakin muutamien prosentin korkotuottoa suurempi. Suuri velkavipu sopii parhaiten matalan korkotason kausiin, jolloin tämä on kaikista helpoiten saavutettavissa (Kaarto 2015, 40–42).

Korkotason nousun vaikutus velkavivun hyötyihin on negatiivinen. Se aiheuttaa nettotuoton laskua. Nettotuotto voi laskea myös esimerkiksi laskevien vuokrien, nousevien ylläpitokulujen tai vajaakäytön, jos esimerkiksi asunto on pitkään ilman vuokralaista eli ilman vuokran maksajaa, takia. (Roininen 2018, 59.)

Pankit myöntävät yleensä 70–80 prosentin velan asunnoille, eli yleisin velkavipu on 70–80 prosenttia. Esimerkiksi jo aiemmin mainitun hurjapäiden valinnan eli 100 prosentin velkavivun hyödyntäminen on haastavaa jo siksi, että pankit harvoin myöntävät sellaisia lainoja. Se on kuitenkin mahdollista, jos on paljon muita asuntoja tai muuta varallisuutta, jota voi käyttää vakuutena. (Hänninen 2016b; Orava & Turunen. 2016, 44–45; Roininen 2018, 59.)

Velkavivun hyödyntäminen on asuntosijoittamisessa helpompaa kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa. Tämä johtuu siitä, että pankit myöntävät siihen helpommin lainaa, sillä asuntosijoittamista pidetään vakaampana sijoitusmuotona. (Hänninen 2016b.)

8 Tutkimus

Opinnäytetyön tutkimusosuus suoritettiin haastattelujen avulla. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mitkä tekijät vaikuttavat eri rahoitusehtoihin ja rahoituksen saantiin ja millä tavalla ne vaikuttavat niihin. Haastattelut suoritettiin Lappeenrannassa paikallisuuden ja rajoitetun ajan takia. Haastatteluja oli tarkoitus suorittaa myös Helsingissä, jotta saataisiin laajemmin vastauksia ja voitaisiin tutkia mahdollisia alueellisia eroja. Ongelmana oli kuitenkin oikeiden henkilöiden tavoittaminen pankeissa, jotta asiaa saataisiin vietyä eteenpäin, joten rajallisen ajan takia haastattelut suoritettiin vain Lappeenrannassa ja näin ollen rajattiin myös empiirinen tutkimus asuntosijoittamiseen Lappeenrannassa.

8.1 Haastattelut

Kasvotusten suoritettavat haastattelut tehtiin Lappeenrannassa kahdessa eri pankissa. Tiedusteluja mahdollisuuksista suorittaa haastattelu lähetettiin useampaan pankkiin. Tavoitteena oli suorittaa kaksi haastattelua, jotta voitaisiin myös tarkastella mahdollisia pankkikohtaisia eroja. Haastattelukohteiksi valittiin ne kaksi pankkia, joihin saatiin ensimmäisenä haastattelut sovittua.

Haastattelut tehtiin valmiin kysymyspohjan perusteella. Kysymyksistä ensimmäiset seitsemän kysymystä liittyivät siihen, miten eri tekijät ja tilanteet vaikuttavat lainaehtoihin ja lainan saamiseen. Nämä pohjautuivat esimerkkiasuntoon, jonka tarkoitus oli olla suuntaa antava sen suhteen, minkä tyylisestä sijoitusasunnosta on kyse. Esimerkkiasunnon oli tarkoitus olla sellainen asunto, jonka vuokralainen olisi esimerkiksi opiskelija tai työssä käyvä yksinasuja. Tämä perustuu siihen, että suurin osa asuntokunnista on yhden henkilön asuntokuntia, kahden henkilön asuntokunnat ovat toiseksi yleisimpiä (Roininen 2018, 38-39). Yhden tai kahden henkilön asuntokunnat ovat siis yleisimpiä vuokralaisia, joten pienemmät asunnot ovat yleisempiä vuokra-asuntoja kuin suuret. Esimerkkiasunto on myös muuttovalmis ja keskivertohintainen, jotta se olisi teoreettisesti mahdollisimman helposti vuokrattava asunto. Esimerkkiasunto sijaitsi Lappeenrannassa, jotta vastaukset olisivat päteviä paikallisella tasolla.

Haastattelun kysymykset 8-10 liittyivät flippaukseen eikä esimerkkiasunto ollut enää oleellinen. Näillä kysymyksillä oli tarkoitus kartoittaa yleisesti sitä, miten flippaukseen suhtaudutaan pankeissa ja miten se poikkeaa perinteisemmästä asuntosijoituksesta rahoituksen ja rahoitusehtojen suhteen.

Haastattelut suoritettiin Etelä-Karjalan osuuspankin ja Oma Säästöpankin Lappeenrannan konttoreissa. Näihin viitataan jatkossa Osuuspankkina ja Oma Säästöpankkina. Haastatteluihin meni noin 25 minuuttia ja kysymysten vastaukset kirjattiin ylös. Haasteltavina olevat henkilöt olivat pankkien valitsema henkilöitä, joiden he kokivat olevan sopivia vastaamaan kysymyksiin. Kysymykset lähetettiin etukäteen haastateltaville, jotta he voisivat valmistautua paremmin haastatteluun. Haastattelut suoritettiin mahdollisimman samalla tavalla, jotta vastauksiksi saataisiin mahdollisimman vertailukelpoisia vastauksia. Kysymyksiä ei esimerkiksi muutettu tai tarkennettu ensimmäisen haastattelun jälkeen millään tavalla.

8.2 Haastattelujen tulokset

Haastattelujen tuloksia tarkastellessa niitä vertaillaan keskenään. Lisäksi niitä verrataan aiemmin työn teoriaosuudessa käsiteltyihin tietoihin, kuten esimerkiksi sitä, poikkeavatko yleisimmistä ehdoista ynnä muuta. Pankkikohtaisia eroja esiintyy paljon eri lainaehdoissa, joten poikkeukset keskiarvoista ja yleisimmistä tavoista voivat johtua niistä. Niihin voi myös vaikuttaa asuntosijoituksen sijainti Lappeenrannassa. Tuloksissa on tuotu esiin pankkien kertomia tärkeitä vaikuttavia tekijöitä.

8.2.1 Esimerkkiasuntoon pohjautuvat kysymykset

Ensimmäinen haastattelukysymys liittyi asuntolainan lainaehtojen lähtökohtiin. Tarkoitus oli selvittää, mikä on eri ehtojen lähtökohta tai mistä niitä lähdetään viemään eteenpäin. Selvitettävänä on sijoitusasuntoon haettavan lainan laina-aika, korko ja lyhennystapa heti alkuvaiheessa ennen kuin lähdetään miettimään eri vaikuttavia tekijöitä. Laina-ajasta huomasi pankkikohtaisia eroja. Osuuspankin lähtökohta laina-ajalle sijoitusasunnoissa oli 15 vuotta, kun taas Oma Säästöpankissa se oli 20-25 vuotta. Osuuspankista kerrottiin, että monesti asiakkaat toivovat 15 vuotta pidempää laina-aikaa, kun taas Oma Säästöpankista kerrottiin, että 20-25 vuoden lähtökohdasta aletaan liikkumaan lainaneuvotteluissa alaspäin.

Pankeissa sijoitusasuntojen laina-ajoissa aletaan siis viemään neuvotteluja yleisesti vastakkaisiin suuntiin. Osuuspankilla syy lyhyempään laina-aikaan on riskin pienentäminen; mitä lyhyempi laina-aika on, sitä pienempi riski siinä on. Oma Säästöpankki kertoi, että esimerkiasunnon tyyllisessä kohteessa laina-aika ei ylitä 25 vuotta siksi, että sellaisissa asunoissa ei yleensä ole niin suurta asuntolainaa.

Molemmissa pankeissa lainan korkoon sisältyi pankin oma marginaali. Viitekorona Oma Säästöpankki käyttää lähtökohtaisesti 12 kuukauden euribor-korkoa, jonka on aiemmin työssä todettu olevan yleisin korko asuntolainoissa. Osuuspankilla ei ollut tarkkaa vastausta korkoon. Se vaihtelee tapauskohtaisesti niin paljon, ettei suuntaa voi antaa, mutta korko on sijoitusasunnoissa lähtökohtaisesti suurempi kuin omaan asuntoon otettavissa lainoissa.

Molempien pankkien lähtökohtaisissa lyhennystavoissa oli yhtäläisyyksiä. Lyhennystavat olivat yleisesti joko tasaerä tai annuiteetti. Oma Säästöpankki käyttää lähtökohtaisesti tasaerää tai tasalyhennystä silloin, kun laina-aika on 20 vuotta. Annuiteettia käytetään 25 vuoden lainoissa. Osuuspankki sen sijaan käyttää lähtökohtaisesti muuttuvaa annuiteettia, jotta laina-aika ei piteneisi. Asiakkaat saattavat kuitenkin joskus haluta tasaeriä.

Toisella kysymyksellä oli tarkoitus selvittää, miten lainaehdot ja lainan saaminen eroavat, kun kyseessä on asiakkaan ensimmäinen sijoitusasunto tai kun kyseessä on viides asunto. Näistä nousi esiin molemmilla pankeilla maksukyvyn tärkeys, joka on se tekijä, joka vaikuttaa lainaan. Oma Säästöpankin mukaan viidennen sijoitusasunnon laina voi olla kalliimpi kuin ensimmäisen, sillä silloin maksukyky ei välttämättä ole enää yhtä hyvä. Jos maksukyky on kuitenkin edelleen kunnossa, lainat eivät juurikaan eroa toisistaan. Osuuspankki painotti sijainnin tärkeyttä viidennen asunnon lainaa haettaessa. Silloin esimerkiksi sijainti pienellä paikkakunnalla tai useamman asunnon omistaminen samassa taloyhtiössä lisää riskiä. Suuren työnantajan poistuminen kaupungista tai suuren, koko taloyhtiön, putkiremontin tuleminen vaikuttavat huomattavasti sijoitusasunnon kannattavuuteen. Molemmista pankeista selvisi, että viidennessä asunnossa on suurempi todennäköisyys korkeammalla riskille, jolloin laina saattaa olla kalliimpi kuin ensimmäisen sijoitusasunnon.

Kolmannella kysymyksellä kartoitettiin yksityishenkilönä ja yhtiön kautta sijoittamisen eroja. Tässä on huomattava, että yhtiön kautta sijoittava on todennäköisesti kokenut asuntosijoittaja, jolta löytyy useampi sijoitusasunto. Tällä voi olla vaikutusta vastauksiin. Molemmista pankeista nousi esille yhtiön kautta sijoitettaessa kyseessä olevan yhtiölaina ja sitä myötä lainan olevan kalliimpi. Yrityksessä riski on korkeampi, sillä yritys voi kaatua ja ajautua konkurssiin milloin vain, jolloin myöskään lainan takaisinmaksukyky ei ole kunnossa. Yksityishenkilöllä on oletettavasti asuntosijoituksen ulkopuolista tuloa ja varallisuutta. Osuuspankki mainitsi tähän liittyen, että yhtiöllä on oltava jo olemassa kannattava liiketoiminta lainaa haettaessa ja Oma Säästöpankki että laina-aika on yhtiölle 15 vuotta verrattuna yksityishenkilöille tarjottavaan 20–25 vuoteen.

Neljäs kysymys liittyi tulo- ja varallisuusehtoihin, joita pankeilla saattaa olla. Molempien pankkien vastaukset olivat hyvin vastaavanlaiset. Tärkeintä jo aiemmissakin vastauksissa esiin noussut maksukyky. Jos se on kunnossa, tulonlähteillä ei ole paljon merkitystä. Tässä yleisin tilanne on kuitenkin asiakas, jolla on säännölliset palkkatulot ja vakuudet ovat kunnossa. Jos palkkatuloja ei ole, voi sen puutetta kompensoida esimerkiksi pääomatuloilla. Opiskelijan, jolla ei ole säännöllisiä tuloja, on vaikeampi saada laina, sillä riittävä maksukyky on vaikea todistaa. Jos kuitenkin on riittäviä mutta epäsäännöllisiä tuloja tai muita vaikuttavia tekijöitä, on lainan saaminen mahdollista tilannekohtaisesti.

Viidennessä kysymyksessä selvitettiin, onko sijoitusasunnolle mitään tuottovaatimuksia. Kuten edellisessäkin kysymykseen, molemmilla pankeilla on samoja vastauksia tähän kysymykseen. Tuottovaatimuksia ei ole, pankkia kiinnostaa lainaa ottavan asiakkaan maksukyky. Arvonnousua ei voi ennustaa etukäteen, jonka takia sillä ei ole vaikutusta eikä pankki tee laskelmia sijoituskohteen kannattavuudesta esimerkiksi vuokratulojen suhteen. Tärkeää on kuitenkin se, että sijoituskohteen vakuusarvo on kunnossa. Vakuusarvon kunnossa olemisen tärkeys korostaa asunnon sijainnin tärkeyttä, sillä huono sijainti (asunto on esimerkiksi todennäköisesti vaikea saada myytyä tulevaisuudessa, jos vuokraaminen ei ole kannattavaa) voi alentaa vakuusarvoa.

Seitsemäs kysymys oli viimeinen, joka pohjautui esimerkkiasuntoon. Sillä selvitettiin oman pääoman tarvetta ja mitä velkavipuun vaikuttavia tekijöitä on. Molemmat pankin kertoivat yleisimmän jaon olevan 30/70, niin kuin tässäkin työssä on jo aiemmin todettu. Omaa pääomaa ei kuitenkaan välttämättä tarvitse olla rahana 30 prosenttia, vaan tämän osuuden voi esimerkiksi kattaa muilla vakuuksilla. Omaa rahaa ei välttämättä tarvitse ollenkaan, jos on paljon potentiaalisia vakuuksia kattamaan koko lainan suuruus. Suuremman velkavivun saamiseen vaikuttaa kokonaisuus. Oma Säästöpankki kertoi kuitenkin asunnon hyvän kunnon ja sijainnin sekä yhtiölainavapauden olevan tekijöitä, joilla voi mahdollisesti saada suuremman velkavivun.

8.2.2 Kysymykset flippauksesta

Flippaukseen liittyvillä kartoitettiin pankkien suhtautumista flippaukseen yleisesti sekä etenkin Lappeenrannassa. Molemmilta pankeilta nousi esiin paljon samoja asioita kaikkiin flippauskysymyksiin liittyen. Ensimmäisenä molemmilta pankeilta esiin nousi vakuusarvo; asunnon vakuusarvo on sen kauppahinta, remontin tuomaa mahdollista arvonnousua ei voida huomioida ennen kuin se on toteutunut. Tämä lisää vakuuksien tärkeyttä, sillä asunnon vakuusarvo voi jäädä pienemmäksi suhteessa tarvittavaan lainaa. Remontin osuutta ei voida kattaa asuntolainalla, sillä erilaiset direktiivit määräävät, mikä voi olla asuntolaina ja mikä ei. Tämän takia remontiin on saatava erillinen remonttilaina, tai sen osuus pitää kattaa omilla säästöillä tai muilla vakuuksilla. Remonttilaina on kalliimpi kuin asuntolaina. Molemmat pankit painottivat myös sitä, että flippaukseen ryhtyvän asiakkaan täytyy tietää, mitä tekee.

Toisella flippauskysymyksillä selvitettiin sitä, miten pankit lainaa myöntäessä varautuvat siihen, että asunto ei menekään kaupaksi ja sitä aletaan vuokraamaan. Tähän pankit eivät varsinaisesti varaudu erikseen. Maksukyky on oltava kunnossa lainaa haettaessa eikä se pohjaudu siihen, meneekö asunto kaupaksi vai laitetaanko se vuokralle. Jälleen kerran esiin nousee maksukyvyn ja vakuuksien tärkeys.

Viimeisimpänä selvitettiin, mitä muita ehtoja tai eroja flippaukseen liittyy asuntolainojen näkökulmasta. Oma Säästöpankki nosti esiin flippauksen olevan hyvin

harvinaista Lappeenrannan alueella. Lappeenrannassa on paljon yleisempää tehdä remonttia tai peruskorjausta vuokrattavuuden parantamista varten, ei myyntivoittoa varten. Molemmat pankit kertoivat, että Lappeenrannassa asunnon arvo ei monesti nouse remontin arvon verran. Molemmat kertoivat myös flippaukseen ryhtyvien asuntosijoittajien olevan monesti henkilöitä, joilla on taustaa tai osaamista rakennusosalalla. Tällöin he voivat tehdä remontin pääasiassa itse ja kuluina on pääasiassa vain materiaalit. Flippaukseen ryhtyvän on myös mietittävä eri kuluja, esimerkiksi varainsiirtoveron vaikutusta, tarkemmin. Tässä painottuu se, että asiakkaan on tiedettävä, mitä tekee.

Flippauksesta lyhyenä yhteenvetona voi todeta, että asuntosijoittamiseen liittyvällä tiedolla ja osaamisella on suurempi painoarvo. Oma Säästöpankki kommentoi haastattelun lopussa, että on hyvä, että sijoitusasuntolainaa hakeva on yleisesti perehtynyt asuntosijoittamiseen ja tietää, mihin on ryhtymässä. Flippauksessa tällä vaikuttaisi kuitenkin olevan vielä suurempi tärkeys ja tietoa pitää olla laajemmalla alueella. Lappeenrannassa flippaus ei ole kovin kannattavaa eikä se myöskään ole kyseisellä alueella yleistä. Suosion puute voi johtua esimerkiksi kannattavuuden tai osaavien flippaajien puutteesta.

9 Loppupäätelmät

Työn tavoitteena oli vastata sen tutkimuskysymyksiin. Kaikkiin kolmeen kysymykseen löydettiin vastaus. Tämä saavutettiin empiirisinen tutkimuksen ja teorian avulla. Empiriassa painottui etenkin pääkysymykseen ja ensimmäiseen osakysymykseen vastaaminen. Toiseen osakysymykseen vastattiin laajemmin teorian avulla ja empiirinen tutkimus auttoi tukemaan ja tarkentamaan teorian tuloksia.

9.1 Johtopäätökset

Työn pääkysymys liittyi siihen, miten asuntosijoittamisen rahoituksen voi toteuttaa. Suomessa asuntolaina on yleisin vaihtoehto ja on lähes aina ainakin osana asuntosijoittamisen rahoitusta ja sillä kyseessä on pankkikeskeinen maa, tämä laina on yleisimmin pankilta. Rahoituksen saaminen vaatii sijoittajalta varallisuutta, joita voi hyödyntää vakuuksina, omaa pääomaa ja yleistä on säännölliset

palkkatulot. Asuntolainaa voi täydentää kulutusluotoilla, jotka ovat lähtökohtaisesti kalliimpia lainoja kuin asuntolainat. Rahoitusta voi saada yksityishenkilönä ja harjoittaa asuntosijoittamista niin tai asuntosijoittamista varten voi perustaa yhtiön, jolloin rahoitusta voi toteuttaa yhtiölainoin.

Osakysymyksen avulla yritettiin selvittää, miten eri sijoitusstrategiat vaikuttavat rahoitukseen. Tästä selvisi, että yksittäisten tekijöiden vaikutuksia on vaikeampi kartoittaa, sillä kokonaistilanteella on niin suuri vaikutus. Tiettyjä asioita kuitenkin saatiin selville.

Yksityishenkilölle rahoitus on yleensä halvempaa kuin yhtiölle, mutta yhtiöllä on laajempia mahdollisuuksia verosuunnitteluun. Verosuunnittelun myötä yhtiön kautta sijoittaminen voi olla kannattavampaa. Flippaus vaatii sijoittajalta paljon tietämystä ja mahdollisesti rakennusalan osaamista, jotta se olisi kannattavaa. Muutoin flippausta kohdellaan rahoituksen näkökulmasta samalla tavalla kuin perinteisempää sijoitusta, jossa asunto laitetaan vuokralle. Lainat myönnetään sillä oletuksella, että maksukyky säilyy, vaikka asuntoa ei saataisikaan myytyä. Ero nousee esiin remontin osuuden rahoituksessa; sitä ei välttämättä saa asuntolainana, jos kyseessä ei ole peruskorjaus ja tällöin siihen saatavien luottojen (remonttilainojen) hinta on korkeampi.

Toinen osakysymys liittyi siihen, miten sijoitusasunnon vaikutus eri kaupungeissa vaikuttaa rahoitukseen. Tähän kysymykseen vastaamiseksi selvitettiin ensin, miten asuntosijoituksen tuotot vaihtelevat eri kaupungeissa ja mistä asuntosijoituksen tuotto voi muodostua. Empiirisessä tutkimuksessa yritettiin selvittää tarkemmin, mitä tuotto ja sijainti Lappeenrannassa vaikuttavat rahoitukseen. Siitä selvisi, että pankeilla ei ole tuottovaatimuksia asuntosijoituksessa, vaan tärkeys on rahoituksen hakijan maksukyvyssä. Tästä voidaan tehdä päätelmä, että pelkästään sijainnilla tietyssä kaupungissa ei ole vaikutusta asuntosijoituksen rahoitukseen. Sijainti, jolla on vaikutusta, on sijainti kaupungin sisällä tai mahdollisesti se, että samalla sijoittajalla on useampi sijoitusasunto samalla alueella. Yleisesti voidaan siis päätellä, että sijoitusasunnon rahoitusehdot ja -mahdollisuudet eivät poikkea Helsingissä sijaitsevan ja Lappeenrannassa sijaitsevan kohteen välillä vain kaupungin takia. On kuitenkin huomattava, että asuntojen hinnat vaihtelevat

paljon eri kaupunkien välillä ja sitä myötä tarvittavan rahoituksen määrä vaihtelee. Määrällä on vaikutus rahoitukseen kokonaisuudessaan, sillä mitä enemmän rahoitusta tarvitaan, sitä suurempi riski voi olla ja sitä enemmän tarvitaan vakuuksia ja niin edespäin.

9.2 Pohdinnat

Asuntosijoittamisen rahoitukseen vaikuttaa kokonaisuus. Tämä vaikeuttaa aiheen tutkimusta ilman todellista sijoituskohdetta ja sijoittajaa, jonka kaikkia eri vaikuttavia tekijöitä voidaan tarkastella kokonaisuutena. Vaikka yksittäisen tekijöiden vaikutusta voidaan tutkia yleisellä tasolla, tulokset ovat vain suuntaa antavia. Vaikutus rahoitukseen voi olla täysin erilainen, kun vaikuttavia tekijöitä on useampi eivätkä ne aiheutakaan enää samoja muutoksia kuin yksinään. Rahoituksen hankkimiseen liittyy myös tekijöitä, joita ei tässä työssä ole käsitelty. Esimerkiksi sijoittajan neuvottelutaidot lainaneuvotteluissa voivat vaikuttaa rahoitusehtoihin eivätkä ne välttämättä ole tällöin enää verrattavissa lainaehto-kohtiin.

Asuntosijoittamisen rahoituksen eroja ja siihen vaikuttavia tekijöitä on myös vaikea tutkia siksi, että luotonantajissa esiintyy eroja. Saman rahoituksen ehdot voivat olla erilaiset eri pankista tai muulta luotonantajalta sitä haettaessa. Lisäksi eri tekijöiden vaikutus voi vaihdella luottolaitoskohtaisesti. Eroja voi esiintyä myös yksittäisten työntekijöiden arvioiden ja toimintatapojen myötä silloin, kun luottolaitoksen määrittelemissä ohjeistuksissa on joustovaraa.

Tässä opinnäytetyössä on suurempi painoarvo teorialla kuin empiirisellä tutkimuksella. Aiemmin mainitut tutkimusta vaikeuttavat tekijät ovat yksi syy tähän. Ilman konkreettisia ja laajoja esimerkkitapauksia, empiirisen tutkimuksen avulla voi olla vaikea saada riittäviä tuloksia. Jos tutkimus liitetään vahvasti tiettyyn asuntosijoitustilanteeseen ja sen oleellisiin tekijöihin, tutkimuksen tulokset voivat olla hyvin suppeita eikä niitä voi tällöin soveltaa yhtä luotettavasti yleisellä tasolla. Tämä johti teoreettisen tutkimuksen painottamiseen. Sen avulla saatiin paremmin tutkittua asuntosijoitusta ja sen rahoitusta tavoitellulla tasolla, jonka myötä myös tutkimuskysymyksiin saatiin vastattua. Liian yksityiskohtaiset ja tekijäriippu-vaiset

vastaukset eivät olisi vastanneet kysymyksiin tavalla ja laajuudella, joka oli asetettu tavoitteeksi jo työn suunnitteluvaiheessa.

Tässä työssä painottui asuntosijoittamisen rahoitus yleisesti Suomessa sekä empiirisen tutkimuksen myötä myös tarkemmin Lappeenrannassa. Jatkotutkimuksina voisi tutkia tarkemmin asuntosijoittamisen rahoituksen eroja alueellisesti kaupunkien sisällä, sillä työssä on noussut esiin sijainnilla olevan suurempi vaikutus kaupungin sisällä kuin eri kaupunkien välillä. Jatkotutkimuksena voisi myös tutkia flippausta laajemmin, sillä tämän työn tutkimus on ainoastaan kertonut, millä tavoin flippaus eroaa perinteisestä asuntosijoittamisesta niiden rahoittamisen näkökulmasta.

Lähteet

Aktia 2019. Asuntolaina. <https://www.aktia.fi/fi/asuntolaina>. Luettu 27.10.2019.

Asuntolaina.org 2018. Mistä halpa remonttilaina?. <https://www.asuntolaina.org/mista-halpa-remonttilaina/>. Luettu 24.10.2019.

Chen, J. 2018. Flipping. <https://www.investopedia.com/terms/f/flipping.asp>. Luettu 3.8.2019.

Erkkilä, J. 2018. Hyvä, paha taloyhtiölaina – sijoitusjohtaja puolustaa tikunnokkaan nostettua lainamuotoa. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/09/taloyhtiolaina-sijoitusjohtaja/>. Luettu 30.10.2019.

Finanssivalvonta 2019. Taloyhtiölainojen riskit. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiolainojen-riskit/>. Luettu 30.10.2019.

Handelsbanken 2019. Tietoa asuntolainasta. <https://handelsbankenkampanja.fi/tietoa-asuntolainasta>. Luettu 25.10.2019.

Heidenry, M. 2019. Flipping a House? How to Flip a House the Right Way. <https://www.realtor.com/advice/buy/how-to-flip-a-house/>. Luettu 3.8.2019.

Hirsjärvi, S., Remes, P. ja Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Hypo 2019. Asuntolainaaajan abc 2.0. <http://www.hypo.fi/asuminen/asuntoneuvola/asuntolainaaajan-abc/>. Luettu 25.10.2019.

Hänninen, H. 2016a. Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>. Luettu 27.10.2019.

Hänninen, H. 2016b. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 6.9.2019.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin!: aloita, kehity, vaurastu. Tampere: KM Growth.

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. Kiinteistösijoittaminen. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy.

Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Helsinki: Talentum Media Oy.

Levin, H. 2019. Flipping Houses for Profit – Tips for How to Flip a House. <https://www.moneycrashers.com/five-tips-for-effectively-flipping-a-house/>. Luettu 3.8.2019.

Neuvonen, H. 2017. Asuntojen flippaus – näin onnistut ostamaan asunnon ja myymään sen voitolla eteenpäin. <https://sijoitusasunnot.com/asuntojen-flippaus/>. Luettu 31.10.2019.

Nordea 2019a. Asuntolainat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/>. Luettu 25.10.2019.

Nordea 2019b. Taloyhtiölaina. <https://www.nordea.fi/yritysasiakkaat/palvelumme/rahoitus/taloyhtiolaina.html#tab=Hyodyt>. Luettu 30.10.2019.

Nurminen, A. 2016. Paljonko on oltava säästöjä, että saa asuntolainaa? – Katso tästä kolme laskelmaa. <https://www.aamulehti.fi/a/23930531>. Luettu 27.10.2019.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent Oy.

OP 2019a. Asuntolaina. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>. Luettu 5.9.2019.

OP 2019b. Korot ja hinnat. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>. Luettu 27.10.2019.

OP 2019c. Remonttilaina – valitse toimiva pohja remontin rahoittamiseen. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/remonttilaina>. Luettu 25.10.2019.

Raha.fi 2019. Bullet-laina on mahdollista tänäkin päivänä. <https://raha.fi/lainat/bullet-laina-on-mahdollista-tanakin-paivana/>. Luettu 7.9.2019.

Rakli Ry 2019. Suora Kiinteistösijoittaminen. <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/suora-kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu 28.7.2019.

Roininen, P. 2018. Asunto: elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent Oy.

S-pankki 2019a. Asuntolaina. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/>. Luettu 25.10.2019.

S-pankki 2019b. Kiinteä korko. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolainaxx/lainasanakirja/kiinteä-korko/>. Luettu 5.9.2019.

Sullström, H. 2018. Tiesitkö tämän suurista yhtiölainoista? 5 + 1 asiaa, jotka pitää ottaa huomioon: ”Asunnon ostoa suunnitteleva voi pettyä pankissa”. <https://yle.fi/uutiset/3-10106798>. Luettu 30.10.2019.

Suomen pankki 2018. Suomen pankki alkaa julkaista tilastoa luottolaitosten markkinaosuuksista. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2018/markkinaosuudet/>. Luettu 27.10.2019.

Suomen pankki 2019a. Asuntolainakanta ylitti 98 miljardia euroa, ja uusien asuntolainojen korot laskivat. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2019/asuntolainakanta-ylitti-98-miljardia-euroa-ja-uusien-asuntolainojen-korot-laskivat/>. Luettu 27.10.2019.

Suomen pankki 2019b. Korot. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>. Luettu 27.10.2019.

Suomen vuokranantajat 2019. Tuottotutkimus 2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus-2019/>. Luettu 27.10.2019.

Suutarinen, J. 2019. Tämä on Suomi: vanhojen asuntojen arvo kasvaa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa – muualla on vaikeampaa. <https://www.talouselama.fi/uutiset/tama-on-suomi-vanhojen-asuntojen-arvo-kasvaa-paakaupunkiseudulla-ja-muissa-suurissa-kaupungeissa-muualla-on-vaikeampaa/376ba3c6-ad36-4f85-8dfc-080eb697ee83>. Luettu 27.10.2019.

Säästöpankki 2019. Sijoitusasuntolaina. <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/laina-sijoitusasuntoon>. Luettu 25.10.2019.

Talousviisas.fi 2018. Miten paljon saan lainaa? Näin se lasketaan. <http://www.talousviisas.fi/miten-paljon-saan-lainaa/>. Luettu 27.10.2019.

Väänänen, P. 2017a. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 1 – verotus. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>. Luettu 25.10.2019.

Väänänen, P. 2017b. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 2 – rahoittaminen ja omaisuuden siirtäminen yritykseen. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-yrityksen-kautta/>. Luettu 25.10.2019.

Väänänen P. 2018. Flippaus – Osta, remontoi & myy -strategia asuntosijoittamisessa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Luettu 27.10.2019.

Väänänen, P. 2019. Mitkä ovat parhaat asuntosijoituskaupungit? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/parhaat-asuntosijoituskaupungit/>. Luettu 27.10.2019.

Haastattelukysymykset

Esimerkkiasunto:

Yksiö, noin 30 m²

Keskustassa eli palvelut, julkinen liikenne yms. lähellä

Muuttovalmis

Neliöhinta kaupungin keskustan keskiarvoa

Kysymykset 1-7 liittyvät esimerkkiasuntoon

1. Mitkä ovat suunnilleen eri lainaehtojen lähtökohdat esimerkkiasunnolle?
 - Laina-aika
 - Korko
 - Lyhennystapa
2. Miten lainaehdot ja laina myöntämisen muut ehdot eroavat, jos kyseessä on asiakkaan ensimmäinen sijoitusasunto verrattuna viidenteen sijoitus-asuntoon?
3. Miten lainaehdot ja laina myöntämisen muut ehdot eroavat, jos asiakas on sijoittamassa yksityishenkilönä verrattuna siihen, että hän on sijoittamassa yhtiö kautta?
4. Mitä tulo- ja varallisuusehtoja asiakkaalle on, jotta hänelle voitaisiin myöntää laina? Esim. palkkatulo, muu omaisuus, yms. Mitä, jos asiakas on opiskelija, jolla ei ole säännöllistä palkkatuloa tms.?
5. Minkälaisia tuottovaatimuksia asunnolle on, jotta siihen voidaan myöntää lainaa (vuokratuotto, arvonnousu)?
6. Minkälaisia ja minkä arvoisia vakuuksia asiakkaalta vaaditaan? Minkälainen olisi esim. ideaalinen tilanne vakuuksien kanssa?
7. Minkä suuruista omaa pääomaa yleensä vaaditaan, jotta laina myönnetään? Mitkä tekijät vaikuttavat velkavivun suuruuteen, esim. vaikuttaako sijoitusasuntojen määrä tai muut vastaavat?

Kysymykset 8-10 eivät liity esimerkkiasuntoon

8. Miten siihen suhtaudutaan, jos asiakas hakee lainaa flipattavaan asuntoon (tarkoituksena remontoida asunto ja myydä se voitolla)? Millaisia lainaehdotja tällaiselle tarjottaisiin tai miten se eroaa ”normaalista” asuntolainasta?
9. Miten siihen suhtaudutaan tai varaudutaan, jos asunto ei menekään kaupaksi ja sitä aletaan vuokraamaan niin kuin ”normaalista” sijoitusasuntoa?

10. Onko mitään muita flippaukseen liittyviä ehtoja tai vaatimuksia, kun asiakas hakee lainaa flippauskohteeseen?