

Suora asentosijoittaminen Nurmijärvellä

Markus Moisio



Tekijä Markus Moisio	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Opinnäytetyön nimi Suora asentosijoittaminen Nurmijärvellä	Sivu- ja liitesivumäärä 37 + 2
<p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia suoran asentosijoittamisen kannattavuutta Nurmijärvellä. Päättökysymys on onko asentosijoittaminen kannattavaa Nurmijärvellä. Tavoitteena oli myös selvittää, mistä asioista kannattavuus koostuu ja toteutuvatko nämä asiat Nurmijärvellä.</p> <p>Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään asentosijoittamista yleisesti, selvitetään asentosijoittamiseen vaikuttavia riskejä ja mahdollisia strategioita sijoituksen toteuttamiseksi. Viitekehykseen kuuluu myös katsaus asuntomarkkinatilanteeseen sekä kuvaus Nurmijärven kunnasta ja makroanalyysi.</p> <p>Tutkimus tehtiin laadullisena tutkimuksena. Aineistona toimi aiheeseen liittyvä kirjallisuus sekä kolme eri haastattelua. Haastateltaviin lukeutui kiinteistönvälittäjä sekä kaksi asentosijoittajaa. Haastattelut koostuivat avoimista kysymyksistä, jotka löytyvät liitteistä 1 ja 2. Haastatteluiden lisäksi empiriaosuudessa on laskelmat, joiden tavoitteena on selvittää asentosijoittamisen kannattavuutta Nurmijärvellä.</p> <p>Tutkimuksesta selviää, että on mahdollista harjoittaa kannattavaa asentosijoittamista Nurmijärvellä edellyttäen sijoittajan aktiivisuutta ja huolellisuutta.</p>	
Asiasanat Asentosijoittaminen, kannattavuus, Nurmijärvi, asuntomarkkinat	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntosijoittaminen ja sen riskit.....	2
2.1	Yleistä suorasta asuntosijoittamisesta.....	2
2.2	Sijoitusasunnon ostamisen taustatyö	2
2.3	Asuntosijoittamisen strategiat.....	3
2.4	Asuntosijoittamisen piirteitä	4
2.5	Riskit.....	5
2.5.1	Hintariski	5
2.5.2	Korkoriski	5
2.5.3	Tyhjien kuukausien riski	6
2.5.4	Vuokralaisriski.....	6
2.5.5	Vuokratasoriski.....	6
2.5.6	Vastikeriski.....	6
2.5.7	Remonttiriski	7
2.5.8	Poliittiset riskit ja luonnonilmiöriskit.....	7
3	Asuntomarkkinatilanne	8
4	Sijoitusasunnon valinta.....	10
4.1	Sijainti ja hinta	10
4.2	Huoneisto.....	10
4.3	Taloyhtiö	11
5	Suoran asuntosijoittamisen kannattavuus	13
5.1	Arvonnousu.....	13
5.2	Kassavirta	13
5.3	Rahoitus.....	15
5.4	Velkavipu	15
5.5	Korkotaso.....	17
5.6	Vuokratuotto.....	17
5.7	Myyntituotto.....	18
5.8	Verotus	18
6	Tietoa Nurmijärvestä	20
6.1	Väestökehitys.....	20
6.2	Taloudellinen hyvinvointi	21
6.3	Nurmijärven asuntomarkkinat.....	21
6.4	Asuntorakentaminen	23
7	Haastattelut.....	24
7.1	Henkilö A:n haastattelu	24
7.2	Henkilöiden B ja C haastattelut	25

8	Laskelmat.....	27
8.1	Tilkankuja 3 B 75	27
8.2	Kuokkalantie 7 B.....	29
8.3	Kaurapellontie 3.....	29
8.4	Keskusraitti 4	30
8.5	Myllärinrinne 4.....	31
8.6	Vertailu.....	32
9	Pohdinta.....	35
	Lähteet	36
	Liitteet.....	38

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on jatkuvasti suosiotaan nostava sijoitusmuoto. Asuntosijoittamisen ideana on ostaa asunto, laittaa se vuokralle ja saada tuottoa sitä kautta tai vaihtoehtoisesti remontoida ostettu asunto ja myydä se voitolla. Asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta työtä asioiden selvittämiseksi ennen sijoitusta, sen aikana ja sen jälkeen. On tärkeää tutustua yleiseen vuokratasoon, asuntomarkkinoihin yleisesti sekä tehdä laskelmia mahdollisesta sijoitusasunnosta.

Asuntosijoittamisessa on tärkeää määritellä tavoitteet sijoitukselle. Tavoitteet määrittelevät käytettävän sijoitusstrategian sekä riskit, mitkä pitää huomioida. Kuten kaikessa sijoitustoiminnassa, myös asuntosijoittamisessa on paljon riskejä, mutta sijoittajan on omalla toiminnallaan mahdollisuus varautua niihin. Asuntosijoittaminen vaatii myös omaa pääomaa lähtökohtaisesti enemmän kuin muut sijoitusmuodot.

Tässä opinnäytetyössä käydään myös läpi tämän hetkinen asuntomarkkinatilanne. Tämän jälkeen kerrotaan, minkälaisia asioita sijoittajan tulee ottaa huomioon, kun harkitsee asuntosijoittamisen aloittamista ja etsii sopivaa kohdetta. Työ pitää sisällään myös teoriaosuiden asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavista tekijöistä, ja tärkeimmistä laskutavoista, joilla kannattavuutta selvitetään.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, onko suora asuntosijoittaminen kannattavaa Nurmijärvellä. Tavoite pyritään saavuttamaan tutkimalla aiheeseen perehtyvää kirjallisuutta sekä empiriaosassa tekemällä tarkat laskelmat mahdollisista sijoitusasunnoista Nurmijärvellä. Nurmijärven tilastojen tutkiminen ja analysointi antaa pohjaa laskelmien tekemiseen. Työhön on valittu tutkittavaksi vain yksiöitä, jotta asuntojen vertailu keskenään on järkevää.

Työ tehtiin koronaepidemian aikana, mutta työssä ei oteta huomioon koronan vaikutuksia asuntosijoittamiseen.

2 Asuntosijoittaminen ja sen riskit

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut jatkuvasti. Suosion nousu on ymmärrettävää, koska sijoitusmuotona asuntosijoittaminen tarjoaa monia mahdollisuuksia ja parhaimmillaan erinomaista tuottoa. Asuntosijoittamisessa on mahdollista toteuttaa eri strategioita, minkä vuoksi jokainen voi löytää itselle sopivan tyylin sijoittaa asuntoihin. (Sijoitusasunnot.com 2019.)

2.1 Yleistä suorasta asuntosijoittamisesta

Ensimmäisenä päätetään tapa, jolla asuntosijoittamista halutaan tehdä: sijoittamalla asuntosijoitusrahastoihin tai toteuttamalla suoraa asuntosijoittamista eli ostamalla itse sijoitusasunnon. (Sijoitusasunnot.com 2019.)

Suora asuntosijoittaminen tarkoittaa, että ostetaan asunto joko itse tai yrityksen nimiin, jonka vuokranantajana ostaja tämän jälkeen toimii. Sijoituskohteen etsinnässä, ostamisessa ja vuokraamisessa on paljon eri asioita, joita tulee huomioida. Tämän vuoksi suora asuntosijoittaminen voi olla työlästä ja vie paljon aikaa. (Sijoitusasunnot.com 2019.)

Suoraa asuntosijoittamista voi tehdä käytännössä kolmella eri tyylillä. Yksinkertaisin tapa on ostaa asunto, vuokrata sitä ja saada siitä vuokratuottoa. Toinen tapa on ennen vuokraamista remontoida asunto, minkä ansiosta on mahdollista nostaa vuokran määrää ja saada näin parempaa vuokratuottoa. Kolmas tapa on remontoinnin jälkeen mahdollisesti myydä asunto ostohintaa korkeammalla hinnalla, ja saada näin tuottoa. (Beattie 2016.)

2.2 Sijoitusasunnon ostamisen taustatyö

Onnistunut asuntosijoittaminen edellyttää taustatyötä. Ensimmäinen tärkeä tarkastelun kohde on asuinalue, josta sijoitusasuntoa ollaan hankkimassa. Asuinalueen asuntojen hinnat, vuokratasot ja myytävien asuntojen määrä helpottavat hahmottamaan yleistä markkinatilannetta alueella. (Orava & Turunen 2016, 55–56.)

Markkinatilanteen hahmottamisen jälkeen on syytä opetella laskemaan vuokratuotto. Vuokratuoton laskeminen helpottaa sijoituskohteiden keskinäistä vertailua. Vuokratuoton laskemisen lomassa tulee tietää myös, miten rahoitat sijoitusasunnon hankinnan. Laskelmien jälkeen kannattaa vielä uudestaan perehtyä tarkemmin alueen mahdollisiin sijoitusasuntoihin. Esimerkiksi tutkia asuntojen remonttistoriaa ja selvittää mahdolliset tulevat remontit. Näiden tekijöiden vaikutus sijoituksen tuottoon on merkittävä. (Orava & Turunen 2016, 56–57.)

Aina, kun ryhdytään tekemään jotain, on syytä miettiä tavoitteet, joita halutaan saavuttaa. Näin on myös asuntosijoittamisessa. Tavoitellaanko nopeaa tuottoa vai pitkäaikaista tuottoa? Tavoitteet vaikuttavat suuresti siihen, miten asuntosijoittamista kannattaa tehdä. (Orava & Turunen 2016, 57.)

2.3 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittamisen suosioon vaikuttaa myös se, että sijoittamisessa ei ole vain yhtä oikeaa ratkaisua. On erilaisia strategioita, joita voi noudattaa, mutta on kuitenkin tärkeää löytää oma strategia, koska se ohjailee kaikkea tekemistä. (Pöysti 8.10.2019.)

Yksi yleisimmistä strategioista on kassavirtasijoittaminen. Strategia perustuu positiiviseen kassavirtaan, jolloin kohteesta saatavat vuokratulot ovat tarpeeksi suuret kattaakseen asunnosta aiheutuvat menot. Käytännössä tämä tarkoittaa, että mikäli asunto on ostettu velkarahalla, tulee tulojen kattaa lainanlyhennys sekä yhtiövastikkeet. Tämän lisäksi on hyvä laskea myös pääomaveron vaikutus kassavirtaan. (Pöysti 8.10.2019.)

Toinen strategia on arvonnousuun perustuva sijoittaminen, jossa kohteen arvo nousee ajan tai ympäristön muutoksien myötä. Tätä strategiaa käyttävä sijoittaja voi jopa hyväksyä negatiivisen kassavirran eli maksaa osan kuluista itse, koska tavoitteena on arvonnousun kautta myytäessä saatu tuotto. Arvonnousun kannalta ympäristö on tärkeässä roolissa, esimerkiksi uusi metrolinja tai juna-asema nostaa asuntojen arvoa huomattavasti. (Pöysti 8.10.2019.)

Flippaamisessa asunto ostetaan, remontoidaan ja myydään saaden tuottoa. Flippaaminen vaatii paljon ymmärrystä sijoittajalta: kuinka paljon asunnosta kannattaa maksaa ostohetkellä, kuinka paljon rahaa kuluu remontoimiseen sekä näiden jälkeen millainen on asunnon myyntihinta. (Pöysti 8.10.2019.)

Yksiöiden ja muiden pienien asuntojen suosio sijoittajien keskuudessa on saanut aikaan flippaamisessa tietynlaisen tyylin. Sijoittaja ostaakin asunnon, jonka pohjaratkaisu mahdollistaa esimerkiksi kolmion muuttamisen soluasunnoiksi. Varsinkin opiskelijakaupungeissa soluasunnot ovat haluttuja. Soluasuntojen hallinnointi vaatii tosin enemmän työtä, koska vuokralaisiakin on enemmän. (Hänninen 2020.)

Yllä mainittujen kolmen strategian lisäksi asuntosijoittamisen yleistymisen myötä on syntynyt uusia strategioita, joita kutsutaan vastavirtastrategioiksi. Vastavirtastrategioiden ideana on sijoittaa asuntoihin, joita muut eivät halua ostaa. Asuntosijoittamisen suosion myötä on luonnollisesti entistä vähemmän näitä ”satavarmoja” sijoituskohteita saatavilla.

Yleisimmät sijoitusasunnot ovat yksiöitä, joten vastavirtastrategiassa voi esimerkiksi sijoittaa kolmioon. Vaihtoehtoisesti sijoituskohdetta voi etsiä alueelta, josta sijoitusasuntoja ei juuri hankita. Kasvukeskuksien asuntojen tarjonta on runsasta, jolloin vuokratuotto pysyy suhteellisen maltillisena, kun taas alueella, jossa asuntojen tarjonta ei ole niin hyvää saatetaan saada paljon parempaa tuottoa. Yksi tapa on myös sijoittaa ainoastaan esimerkiksi uudiskohteisiin. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2020)

Asuntosijoittaminen on myös mahdollista ilman asunnon ostamista itse. Sijoittaja voi käyttää sijoittamiseen asuntorahastoja. Asuntorahastojen kulut ovat yleensä korkeita, jolloin myös tuottonäkymät ovat vastaavasti heikommat. Asuntorahastojen välillä on myös suuria eroja, joten rahaston valinta vie paljon aikaa ja vaivaa. (Hänninen 2020.)

2.4 Asuntosijoittamisen piirteitä

Asuntosijoittamisessa on erilaisia piirteitä, jotka erottavat sen muista sijoitusmuodoista. Asuntosijoittaminen on hyvin paikkasidonnaista. Jokainen asunto on omanlaisensa kohde, johon vaikuttavat sijainti, koko, ikä, rakennustekniikka ynnä muut asiat. Asunnon sijainti on asuntosijoittamisessa yleensä tärkein yksittäinen ominaisuus, koska sitä ei voi muuttaa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 88.)

Sijoittajia houkuttelee myös asuntosijoittamisen tarjoama vakaa ja suhteellisen hyvin ennakoitavissa oleva vuokratuotto. Nettovuokratuotto on yleensä parempaa kuin esimerkiksi osinkotuotto. Myös arvonnousu tarjoaa mielenkiintoa, koska siihen voi myös omilla toimillaan vaikuttaa merkittävästi. (Kallunki ym. 2019, 88–89.)

Hankala piirre asuntosijoittamisessa on suuri yksikkökoko pois lukien asuntorahastoihin sijoittaminen. Asunnot luonnollisesti maksavat paljon. Monelle ihmiselle sijoittamisen aloittaminen on hankalaa, kun ei ole tarpeeksi pääomaa, siinä missä osakkeisiin voi sijoittaa vaikka 10 euroa. Kaupankäyntikustannukset, esimerkiksi kiinteistövälittäjän käyttäminen, ovat muiden sijoitusmuotojen kuluihin verrattuna suuria. Asuntomarkkinat vastaavat myös hitaasti kysynnän muutoksiin, joten suhdannevaihteluiden vaikutus asettaa haasteita. (Kallunki ym. 2019, 89–90.)

Mielenkiintoinen piirre on myös se, että rahoituslaitokset antavat yleensä enemmän lainaa asuntosijoittamiseen kuin muihin sijoitusmuotoihin. Tämä johtuu siitä, että asuntojen vakuusarvo on yleensä suhteellisen korkea. Lainojen myöntäminen taas mahdollistaa suurimman velkavivun käytön, minkä avulla voidaan päästä hyviin oman pääoman tuottoihin. (Kallunki ym. 2019, 90.)

2.5 Riskit

Asuntosijoittamisen suosio on ollut nousujohteista 2000-luvun alusta asti. Suosion syynä ovat asuntosijoittamiselle suotuisat olosuhteet ja sitä kautta saadut hyvät tuotot. Vaikka tulokset ovat olleet hyviä jo pitkään, ei riskien olemassaoloa pidä unohtaa. Ennen asuntosijoittamisen aloittamista kannattaa tutkia erilaisia riskejä ja niiden hallitsemista. Orava & Turusen (2016, 245–246.) mukaan suurimmat riskit ovat:

Riski	Riskin toteutuessa
<ul style="list-style-type: none">• Hintariski• Korkoriski• Tyhjien kuukausien riski• Vuokralaisriski• Vuokratasoriski• Vastikeriski• Remonttiriski• Pankkiriski• Poliittinen riski• Luonnonilmiöriski	<ul style="list-style-type: none">• Hintatason huomattava lasku• Huomattava lainan korkojen nousu• Ei löydy vuokralaista• Huono vuokralainen• Vuokratason lasku• Vastikkeiden nousu• Taloyhtiön mahdolliset remontit• Ongelmia pankin kanssa• Esimerkiksi verojen nousu• Mahdolliset vauriot asunnolle

Kuva 1. Asuntosijoittamisen suurimmat riskit. (Orava & Turunen 2016, 245–246.)

2.5.1 Hintariski

Hintariskin merkitsevyyteen vaikuttaa, mitä sijoitustyyliä käytetään. Lyhyen ajan sijoituksissa hintariski on hyvä tiedostaa. Esimerkiksi flippaamisessa hintojen laskulla voi olla iso vaikutus. Pitkän aikavälin sijoituksissa hintojen laskulla taas ei ole niin suurta vaikutusta, koska se ei vaikuta kassavirtaan. Hintariski täytyy myös huomioida, kun ollaan joko ostamassa tai myymässä asuntoa. Mikäli haluat suojautua hintariskiltä, kannattaa sijoittaa kassavirtaan eikä arvonnousuun. Myös velan määrän minimoiminen auttaa hallitsemaan hintariskiä. (Orava & Turunen 2016, 247–248.)

2.5.2 Korkoriski

Korkoriski vaikuttaa sijoittajiin, jotka käyttävät velkavipua apunaan eli ovat rahoittaneet asunnon vieraalla pääomalla eli käytännössä ottamalla lainaa pankista. Tällöin korkojen nousu vaikuttaa negatiivisesti tuottoon. (Orava & Turunen 2016, 249.)

Korkoriskiltä voi suojautua osittain neljällä eri tavalla. Pankin kanssa voi sopia kiinteän koron ennalta määrätyle ajanjaksolle. Tämä tarkoittaa sitä, että korko pysyy samana kyseisen ajanjakson ajan. Korko on aina sitä suurempi, mitä pidempi ajanjakso on kyseessä. Toinen vaihtoehto on korkokatto. Pankin kanssa solmitaan sopimus, joka varmistaa ettei korko ylitä tiettyä rajaa. Sopimus tietysti maksaa jonkin verran. Korkoriskiltä voi suojautua myös pitämällä velkamäärän alle 50 prosentissa asuntovarallisuuden markkina-arvosta. Mikäli velkaa on enemmän kuin 50 prosenttia, korkoriskiltä suojautuminen vaatii yli 30 % likvidiä varallisuutta tai rahaa asuntojen arvoon nähden. Tällöin velkaa voi nopeasti lyhentää suuren määrän, jos korot nousevat paljon. (Orava & Turunen 2016, 250–251.)

2.5.3 Tyhjien kuukausien riski

Tyhjien kuukausien riski tarkoittaa, että sijoitusasuntoon ei saada vuokralaista ja asunto on tyhjiillään. Vuokrausaste kertoo tyhjien kuukausien määrän. 100 % vuokrausaste tarkoittaa, että tyhjiä kuukausia ei ole. Tyhjien kuukausien riski vaikuttaa toteutuessaan sijoituksen tuottoon, koska kulut juoksevat ilman vuokralaistakin. Vastikkeet on joka tapauksessa maksettava. Riskiä on mahdollista pienentää hankkimalla sijoitusasuntoja, jotka ovat suosituimpia. Esimerkiksi yksiöt ja asunnot kasvukeskuksissa minimoivat tyhjien kuukausien riskiä. (Orava & Turunen 2016, 252.)

2.5.4 Vuokralaisriski

Vuokralaisen valinta on yksi tärkeimmistä sijoittajan tehtävistä. Vuokralaisriski pitää sisälleen vuokralaisen maksukyvyttömyyden ja esimerkiksi asunnon hajottamisen mahdollisuuden. Riskiä voi pienentää valitsemalla vuokralaisen huolellisesti, tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot ja vaatimalla vähintään kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden. (Orava & Turunen 2016, 253–254.)

2.5.5 Vuokratasoriski

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan, että sijoittaja pyytää liian korkeaa vuokraa. Vuokratasoriskiä pystyy minimoimaan hankkimalla asuntoja hyvältä sijainnilta ja kasvukeskuksista. Tärkeää on myös selvittää kohdealueen yleinen vuokrataso. On myös mahdollista käyttää vuokravälittäjää. (Orava & Turunen 2016, 255.)

2.5.6 Vastikeriski

Taloyhtiö kattaa kulujaan keräämällä osakkailta yhtiövastiketta. Siihen kuuluu hoitovastike ja mahdollinen rahoitusvastike. Hoitovastikkeella taloyhtiö maksaa juoksevia kuluja esimerkiksi lämmityksestä. Rahoitusvastike tulee kyseeseen esimerkiksi isojen remonttien

kattamiseksi. Vastikkeet vaikuttavat merkittävästi sijoituksen tuottoon. Riskiä pystyy välttämään selvittämällä taloyhtiön tilannetta. Onko taloyhtiöllä esimerkiksi omistuksessa asuinhuoneisto? Lämmityskustannusten kuluerä on suhteessa muihin kuluihin suuri, joten energiatehokkuus on tärkeässä roolissa. Myös taloyhtiön koko vaikuttaa vastikkeisiin, sillä mitä enemmän asuntoja, sitä halvempaa asuminen on yhdelle asunnolle suhteutettuna. (Orava & Turunen 2016, 256–257.)

2.5.7 Remonttiriski

Varsinkin vanhoihin taloihin on vääjäämättä tehtävä erilaisia korjaustöitä. Esimerkiksi julkisivu- ja putkiremontit ovat suuria kulueriä. Putkiremontin aikana taloyhtiössä ei välttämättä pysty asumaan. Tällöin sijoitusasunto on tyhjiään pitkään. Tämä on kallista sijoittajalle. Remonttiriskiä voi minimoida hankkimalla uudiskohteita ja perehtymällä taloyhtiön korjaussuunnitelmiin sekä kunnossapitoselvitykseen. (Orava & Turunen 2016, 258.)

2.5.8 Poliittiset riskit ja luonnonilmiöriskit

Poliittisten riskien ennakoiminen ja välttäminen on miltei mahdotonta. Kukaan ei tiedä mitä poliittisia päätöksiä tehdään vuosien päästä. Poliittisiin riskeihin kuuluu esimerkiksi verotuksen muuttuminen ja asumistukijärjestelmän heikentäminen. (Orava & Turunen 2016, 259.)

Myös luonnonilmiörisikin ennakoiminen on mahdotonta. Suomessa luonnonilmiöriski ei juurikaan vaikuta sijoituspäätökseen, mutta ulkomailla asia on tärkeää ottaa huomioon esimerkiksi maanjäristysten vuoksi. (Orava & Turunen 2016, 259.)

3 Asuntomarkkinatilanne

Asuntojen hinnat ovat eriytyneet kasvukeskusten ja haja-asutusalueiden välillä jo jonkin aikaa ja tämä kehitys jatkui myös vuonna 2019. Pääkaupunkiseudulla väestö kasvaa nopeasti, mutta suurimmassa osassa seutukuntia väestö vähenee koko ajan. Tämä vaikuttaa asuntomarkkinoiden kehitykseen: asuntomarkkinat ovat vilkastuneet ainoastaan kasvukeskuksissa. Pienemmillä paikkakunnilla asuntojen hinnat ovat laskeneet. Myös rakentaminen on ollut ennennäkemättömällä tasolla: vuonna 2019 rakennettiin yli 40 000 uutta asuntoa. Tämä helpottaa hinta- ja vuokrapaineita kasvavilla alueilla myös vanhojen asuntojen osalta. Vanhojen kerrostalojen hintojen ennustetaan nousevan 1,0 prosentin verran vuonna 2020 eli nousu jatkuu edellisvuoden tasolla. Muutenkaan ei ole odotettavissa suuria muutoksia asuntomarkkinoilla. Matala korkotaso avittaa asuntomarkkinoiden kasvua eikä inflaation tasokaan vaikuta merkittävästi asuntomarkkinoihin vuonna 2020. (PTT 2020.)

Selvimmän asuntomarkkinoiden kehitystä ohjaa kaupungistuminen. Alueet, joilla väestömäärä kasvaa, myös asuntokauppa on vahvaa ja hinnat nousevat. Näitä alueita ei ole paljon kaupungistumisen myötä. Ihmiset haluavat asunnolta entistä enemmän hyvää sijaintia ja palveluiden läheisyyttä. Asuntojen hintakehityksessä on myös tapahtunut murros huonoluvun vaikutuksen suhteen. Yksiöiden hinnat ovat nousseet enemmän kuin muiden. Myös pienten asuntojen määrä on noussut enemmän. Tämä on lisännyt asuntosijoittamisen kiinnostavuutta yhdessä matalan korkotason kanssa, ja tilanteen ennustetaan muuttuvan vasta, kun korkotaso nousee. Yksiöiden hintojen suuri nousu on aiheuttanut sen, että monet asuntoa ostavat joutuvat jättäytymään kaupoista. Pienten omistusasuntojen korkeat hinnat ovat nostaneet vuokra-asumisen määrää, koska ihmisillä ei ole varaa ostaa omaa asuntoa. Yleisesti ottaen vuokratasojen hintaerot eivät ole yhtä rajuja alueiden välillä, kuin mitä asuntojen hintojen erot ovat. (PTT 2020.)

Suomen talouden kasvu on hidastumassa. Vuonna 2020 ennustetaan kasvun olevan 1,2 prosenttia. Maailmantaloudessa vallitsevat ongelmat heijastuvat myös Suomeen ja varsinkin viennin kasvu on heikentynyt rajusti. Matala inflaatiotaso mahdollistaa kotitalouksien ostovoiman pysyvän suhteellisen ennallaan. Työllisyystilanne on heikompaan päin Suomessa. Kotitalouksien kulutus on ollut alhaisella tasolla, vaikka kuluttajien luottamus onkin korkealla tasolla. Esimerkiksi autojen ostaminen on vähentynyt selvästi. Markkinakorot ovat olleet jo pitkään todella matalia, ja EKP on ilmoittanut, ettei koron nostoja ole näköpiirissä. Tällä on suuri vaikutus asuntosijoittajiin, kun korkotaso pysyy matalana. Toisaalta asuntolainojen saaminen on vaikeutunut pankkien sääntelyn vuoksi, ja kotitalouksien velkaantumisen kasvu pysähtyi vuonna 2019. Velkaantuneisuus Suomessa on yksi isoista

huolenaiheista tämän hetken taloudessa. Kotitalouksien velkaantuneisuuteen on vaikuttanut paljon asunto-osakeyhtiöiden ottamat lainat, jotka ovat kolminkertaistuneet kymmenessä vuodessa. (PTT 2020.)

Vanhojen asuntojen kauppa laski viime vuonna noin 3 prosenttia. Kaupunkikohtaiset erot olivat suuria kauppamäärien osalta, ja kaupat keskittyivät kasvukeskuksiin ja niiden lähi-alueisiin. Asunnonostoaiheet ovat nousseet kuluttajien keskuudessa tasolle, jollaista ei ole 2000-luvulla ollut aikaisemmin. Tämän ennustetaan tarkoittavan, että asuntokaupan aktiivisuus jatkuu. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen odotetaan nousevan prosentin vuonna 2020. Hintakehitys Helsingissä on ollut niin nopeaa, ettei kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen nousu ole pysynyt mukana. Vuokrien nousu on ollut huomattavasti nopeampaa vielä kuin asuntojen hintojen nousu. Vuokrat ovat nousseet noin 1,4 prosenttia vuonna 2019 ja vuonna 2020 ennusteen mukaan nousevat 1,6 prosenttia. Vuokrien noususta huolimatta Helsingissä asuu ihmisiä enemmän vuokralla kuin omistusasunnossa. Tämä tukee vuokramarkkinoiden vakautta. (PTT 2020.)

4 Sijoitusasunnon valinta

Tässä luvussa käsitellään sijoitusasunnon valintaan vaikuttavia tekijöitä. Ostohetkellä on suuri merkitys sijoituksen tulevaan tuottoon, koska ostohetkellä päätetään monista tärkeistä asioista, joita ei ostamisen jälkeen voi muuttaa. Orava & Turusen (2016, 63–64.) mukaan neljä merkityksellisintä tekijää sijoitusasuntoa ostettaessa ovat sijainti, hinta, huoneisto ja taloyhtiö.

4.1 Sijainti ja hinta

Sijainti on yksi keskeisimmistä asioista tuottavan sijoituksen tavoittelussa. Sijainti vaikuttaa niin vuokratasoon, vuokralaisten määrään kuin myös asunnon myymiseen. Yleisesti ottaen sijoittajan kannattaa etsiä kohdetta kasvukeskuksista, yliopistokaupungeista sekä isoimpien kaupunkien keskustojen läheisyydestä. Hyvään sijaintiin vaikuttaa myös se, mitä tavoitteita sijoittaja on asettanut sijoitukselleen. Haluaako sijoittaja hakea tuottoa arvonnousun kautta nopeammalla aikavälillä vai kenties kerryttää pääomaa vuokratuoton kautta. Joillain alueilla voi saada tuntuvankin vuokratuoton, mutta asunnon vuokraaminen ja myyminen voi olla samalla alueella hankalaa. (Orava & Turunen 2016, 76–77.)

Sijoittajan olisi myös hyvä tuntea kohdealue. On helpompi arvioida palveluiden saatavuutta, väestörakennetta yms. asioita, jos on aikaisempaa kokemusta alueesta. Tutun alueen negatiiviset puolet, esimerkiksi äänekkäät ravintolat, ovat sijoittajan tiedossa jo etukäteen ja auttavat hahmottamaan alueen kokonaisuutta. (Huoneistokeskus 2020)

Sijainnilla on myös merkitystä asunnon niin sanottuun varusteluun. Keskustassa sijaitsevat asunnot ovat lähellä palveluita eikä esimerkiksi autopaikka ole vuokralaisen löytymisen kannalta oleellinen asia. Keskustan ulkopuolella olevat sijoituskohteet puolestaan nostavat potentiaalia esimerkiksi juuri sisältämällä autopaikan. (Kaarto 2015, 89.)

Hinnalla on suuri vaikutus vuokratuoton suhteen. Maksamalla asunnosta liikaa suhteessa vuokran määrään, vuokratuotto jää alhaiseksi. Mikäli maksat asunnosta enemmän kuin yleinen markkinahinta on, asunnon myyminen voi olla hankalaa, arvonnoususta puhumattakaan. (Orava & Turunen 2016, 63.)

4.2 Huoneisto

Huoneiston koolla on suuri merkitys kahteen asiaan: vuokrattavuuteen ja jälleenmyyntiin. Yli 60 % vuokralla asuvista on yhden hengen talouksia. 85 prosenttiin päästään, jos otetaan mukaan kahden hengen taloudet. Luvuista huomaa, että kooltaan pienet huoneistot

ovat kysytyimpiä. Liian pieni huoneisto ei kuitenkaan saa olla, koska harva haluaa kodikseen esimerkiksi pinta-alaltaan 15 neliömetrin asuntoa. Näin ollen jälleenmyynti vaikeutuu, kun mahdolliset ostajat ovat käytännössä ainoastaan sijoittajia. (Sjögren 3.3.2018.)

Pienempien asuntojen hankintaa puoltaa myös se, että vastike- ja remonttikulut kasvavat neliöiden mukaan. Eli esimerkiksi putkiremontin kustannukset ovat selvästi isommat 50 neliöisessä asunnossa kuin 30 neliöisessä asunnossa. Vaikka kulut kasvavatkin, ei vuokran määrä kasva samassa suhteessa. Myös vastikkeet maksetaan neliöiden mukaan, jolloin isomman asunnon vastike on suurempi kuin pienemmän. (Orava & Turunen 2016, 100-102.)

4.3 Taloyhtiö

Suurin osa taloyhtiöistä Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (22.12.2009/1599). Asunto-osakeyhtiölaki tuo turvaa sijoittajalle sisältämällä pakottavia säännöksiä, joista ei voi sopia toisin. Toisaalta keskeisten yhtiöoikeudellisten kysymysten sääntely laissa myös vähentää sijoittajalle yhtiöoikeudellisista seikoista sopimisesta aiheutuvia kustannuksia. (HE 24/2009 vp s. 26). Sijoitusasuntoa hankkiessa kannattaa kuitenkin kiinnittää huomiota muutamiin eri asioihin koskien taloyhtiötä. Ensimmäisenä kannattaa tarkistaa yhtiön korjaushistoria sekä tulevat remontit. Suunnitelmalliset remontoinnit kertovat yleensä hyvästä taloyhtiöstä. Remonttien kustannukset vaikuttavat suuresti sijoittajan saamaan tuottoon. Myös taloyhtiön kokoa kannattaa harkita heti alussa. Juuri remonttien kustannusten vuoksi kannattaa suosia isoja taloyhtiöitä, koska kustannukset jakautuvat isommalle ryhmälle. (Kaarto 2015, 96–97.)

Taloyhtiön suuri koko voi myös vaikuttaa positiivisesti hoitovastikkeen tasoon. Isommat taloyhtiöt pystyvät neuvottelemaan paremmat sopimukset esimerkiksi isännöintiin sekä siivoukseen. Hoitovastikkeen taso onkin yksi huomiota kaipaavista asioista. Hoitovastikkeen tasoa kannattaa vertailla alueen muihin taloyhtiöihin. Mikäli hoitovastike vaikuttaa liian pieneltä, on mahdollista, että se nousee tulevaisuudessa, mikä tietenkin vaikuttaa negatiivisesti tuottoon. Liian pieni hoitovastike voi myös kertoa siitä, että taloyhtiötä ei hoideta asiaan kuuluvalla tavalla. (Kaarto 2015, 98.)

Taloyhtiön tontin tarkastelu saattaa helposti unohtua sijoittajalta. Sillä, onko tontti oma vai vuokratontti, on iso merkitys. Varsinkin, jos tontin vuokra-aika on juuri päättymässä. Hurmerinta kirjoittaa artikkelissaan (Arvopaperi.fi 2017.) tuhansien asuntojen tonttien vuokrien

nousevan hurjasti, jopa sadoilla prosenteilla tulevina vuosina. Tämä luonnollisesti vaikuttaa asuntoon sijoittaneen tuottoon. Jos tontin vuokra kuusinkertaistuu, nostaa se hoitovastikkeen tasoa roimasti, mikä taas kuluttaa sijoittajan lompakkoa. (Kaarto 2015, 99.)

Hyvä isännöitsijä on erityisen tärkeä asia taloyhtiössä. Isännöitsijä on käytännössä taloyhtiön toimitusjohtaja. Kokenut ja pätevä isännöitsijä helpottaa varsinkin suurien remonttien yhteydessä ja ongelmien kanssa. Normaalisti asunto-osakkailla ei ole tarvittavaa tietotaitoa hoitaa asioita riittävän hyvin. Kokenut isännöitsijä taas tietää, miten eri tilanteissa tulee toimia. (Kaarto 2015, 103.)

5 Suoran asentosijoittamisen kannattavuus

Suoran asentosijoittamisen tarkoituksena on saada sijoituksille tuottoa. Tuottoa on mahdollista saavuttaa arvonnousun kautta tai vaihtoehtoisesti kassavirran kautta. Molempien samanaikainen hyödyntäminen on myös mahdollista joissain tapauksissa. Ennen sijoittamisen aloittamista onkin tärkeää miettiä, kumpaa tyyliä haluaa harjoittaa ensisijaisesti.

Edellä olevissa luvuissa mainitut asiat vaikuttavat sijoituskohteen kannattavuuteen. Tässä luvussa tarkastellaan kuinka erilaiset asiat tulevat konkreettisesti esiin kannattavuutta mietittäessä.

5.1 Arvonnousu

Arvonnousu tarkoittaa, että sijoittaja saa enemmän rahaa asunnon myynnistä kuin mitä ostamiseen käytti. Esimerkiksi ostettaessa asunto 200 000 eurolla, ja myytäessä kyseinen asunto 220 000 eurolla, on sijoituksen arvonnousu 20 000 euroa. Arvonnousuun on kolme erilaista mahdollisuutta. On mahdollista, että ajan kuluessa asunnon markkinahinta nousee. Esimerkiksi viisi vuotta sitten ostettu asunto voi olla positiivisen muuttovirran myötä nostanut arvoaan, kun kysyntä on kasvanut. Joskus on myös mahdollista ostaa sijoitusasunto alle markkinahinnan, jolloin arvonnousu voi tapahtua nopeastikin. Myyjällä voi olla esimerkiksi maksuvaikeuksia, jolloin hän on valmis luopumaan asunnosta normaalia alemmalla hinnalla. Kolmantena mahdollisuutena arvonnousulle on kohteen remontointi, jotta asunnon arvo nousee. Esimerkiksi uusi keittiö voi nostaa kohteen arvoa huomattavasti. (Kaarto 2015, 67–68.)

5.2 Kassavirta

Kassavirran kautta sijoittavan perustarkoituksena on saada kassavirta positiiviseksi. Tämä tarkoittaa sitä, että asunnosta saatavat vuokratulot kattavat asunnon menot eli esimerkiksi vastikemaksut ja verot, ja näiden jälkeen jää vielä hieman ylimääräistä. Tällöin sijoittaja saa sijoituksestaan kuukausittain tuottoa. (Kaarto 2015, 69.)

Jotta kassavirran kautta saatava tuotto olisi mahdollisimman hyvää, sijoittajan tulee käyttää velkarahaa eli velkavipua. Velkarahan avulla sijoittaja pystyy ostamaan useampia sijoitusasuntoja suhteessa siihen, että käyttäisi ainoastaan omaa pääomaa. Velkarahaa käytettäessä sijoittajan tulee kuitenkin huomioida lainasta koituvat maksut. Kassavirtalaskuihin tulee ottaa mukaan lainanhoitokulut ja selvittää, kuinka paljon lainaa voi ottaa niin, että kassavirta pysyy silti positiivisena. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokratuloista pystytään

maksamaan niin vastikekulut, lainan lyhennykset, lainan korot sekä verot. Mikäli kassavirta on negatiivinen, joutuu sijoittaja käyttämään omaa pääomaa kattaakseen asunnosta koituvat menot. Tällöin sijoittaja ei tee tuottoa vaan joutuu maksamaan sijoituksestaan joka kuukausi. (Kaarto 2015, 69–70.)

Aloitteleville sijoittajille helpompi tapa pyrkiä tuottoon on arvonnousu. Arvonnousu on helpompi laskea ja tätä kautta helpompi ymmärtää. Kassavirta vaatii sijoittajalta jo taloudellista osaamista. Toisaalta taas kassavirta on helpommin ennakoitavissa ja mahdollista laskea tarkkaankin kun taas arvonnousu on aina spekulatiivista. (Kaarto 2015, 70–71.)

Seuraavassa esimerkki positiivisesta kassavirrasta. Esimerkissä käytetään kiinteää ta-saerälainaa, joka on 25 vuoden laina-ajalla. Korkona on 3 %.

Velaton hankintahinta	100 000
Varainsiirtovero	2 000
Oma pääoma (20 %)	20 400
Vieras pääoma (80 %)	81 600
Vuokratulo/kk	650
Hoitovastike/kk	130
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 1. Asunnon perustiedot

Vuokratulo	650
- Hoitovastike	100
- Muita kuluja	40
- Korko	204
Verotettava tulo	306
- Vero (30 %)	92
- Lainan lyhennys	182
Kassavirta	32

Taulukko 2. Kassavirtakaavio

Taulukon esimerkissä kassavirta on positiivinen. Sijoittajalle kertyisi tuottoa 32 euroa kuukaudessa. Kokeneet sijoittajat käyttävätkin velkavipua apunaan hankkiakseen monia sijoitusasuntoja, joiden kassavirta on positiivinen. Esimerkiksi 10 sijoitusasuntoa samanlaisella kassavirralla tuottaisi kuukaudessa jo 320 euroa. Kuten taulukosta huomataan, kassavirtaan vaikuttaa moni asia. Vieraan pääoman määrän vähentämisellä kassavirta olisi

entistä enemmän positiivisen puolella, mutta tällöin omaa pääomaa olisi enemmän sidottuna kyseiseen kohteeseen.

5.3 Rahoitus

Sijoitusasunto pitää tietenkin rahoittaa jotenkin. Yleinen käsitys on, että asunnon hankkimiseen tarvitaan paljon omaa rahaa. Näin ei kuitenkaan ole. Tietenkin oma pääoma helpottaa, mutta välttämätöntä sen käyttäminen ei ole. Pankit myöntävät lainoja sijoitusasuntoja varten. Lainassa on aina niin sanottu omarahoitusosuus, jonka voi kattaa esimerkiksi käyttämällä omaa omaisuutta vakuutena. (Asuntosalkunrakentaja 2020)

Useimmat sijoittajista hyödyntävät pankkien tarjoamaa lainaa. Pankit myöntävät usein 75 % lainaa sijoitusasunnon hinnasta. Pankit myöntävät erilaisia lainoja, esimerkiksi kiinteää tasaerälainaa tai tasalyhennyslainaa. Lainarahoitusta käytettäessä riskit suurenevat, esimerkiksi jos korot nousevat. (Asuntosalkunrakentaja 2020)

5.4 Velkavipu

Lainarahoituksen hyödyntämistä kutsutaan velkavivuksi. Velkavivun käyttämisen ideana on saada omalle pääomalle parempaa tuottoa. Velkavivua mietittäessä tulee ottaa huomioon, että mitä suurempi vieraan pääoman osuus lainasta on, sitä suuremmat ovat myös riskit. Toinen merkittävä asia on velkavivun vaikutus kassavirtaan. Kassavirtalaskelmaan on syytä huomioida vieraan pääoman kustannukset mukaan. Kärjistetysti voidaan ajatella, että suurta tuottoa hakeva sijoittaja käyttää 75 % velkavivua eli rahoittaa sijoitusasuntonaan omalla pääomalla 25 %. (Kaarto 2015, 37–38.)

Seuraavassa kuvassa havainnollistetaan velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon. Esimerkissä on kolme eri sijoittajaa, jotka ovat ostaneet samanlaisen kohteen, mutta joiden vieraan pääoman käyttö on erisuuruista. (Kaarto 2015, 39.)



Kuva 2. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuotto prosenttiin. (Kaarto 2015, 39.)

Alla olevassa taulukossa on edellisen kuvan sijoituskohteiden perustietoja sekä kuukausitason kassavirtalaskelmat. (Kaarto 2015, 39.)

Vuokra €	650	650	650
- Hoitovastike €	180	180	180
- Muut kulut €	50	50	50
- Korko €	0	125	187,5
Verotettava tulo €	420	295	232,5
- Vero € (30 %)	126	88,5	69,75
- Lyhennys €	0	112	167,5
Kassavirta €	294	94,5	- 4,75

Taulukko 3. Kassavirtalaskelma.

Taulukoista huomataan, että lainamäärän kasvaessa eli velkavivun noustessa myös oman pääoman tuotto paranee. Samanaikaisesti kassavirta heikkenee.

Suurta tuottoa asuntosijoittamisella hakevan kassavirta saattaakin olla negatiivinen. Asuntosijoittamisen ideaalitalanne on, että vuokratuotto on sen verran hyvällä tasolla, että sillä pystytään kattamaan kaikki kulut ja kerryttämään jopa hieman ylimääräistä. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että vuokratuoton ylittäessä korkokulut muutamalla prosentilla, voi sijoittaja käyttää suurta velkavivua. (Kaarto 2015, 40.)

Vahvan velkavivun käyttäminen siis lisää riskiä, kuten aikaisemmin on mainittu. Velkavipu nimittäin toimii molempiin suuntiin. Toimiessaan se nostaa oman pääoman tuottoa, mutta se voi myös tuoda omalle pääomalle tappiota enemmän. (Kaarto 2015, 45.)

5.5 Korkotasot

Sijoittajien, jotka käyttävät suurta velkavipua hyödykseen, kannattaa ottaa huomioon korkotasot ja niiden mahdollinen nousu, vaikka viime vuosina korot ovatkin historiallisen alhaalla. Korkotasoa mietittäessä tulee kysymykseen niin sanottu kriittinen korkopiste. Se tarkoittaa pistettä, jossa korkotasot on niin korkea, ettei vuokratuotto riitä kattamaan sijoituksen kustannuksia. Eli mitä parempi vuokratuotto, sitä korkeampi kriittinen piste. Myös laina-aika vaikuttaa kriittiseen pisteeseen, koska ajan kuluessa myös lainan määrä vähenee ja näin kriittinen piste voi olla korkeampi. Korkojen nousua vastaan pystyy suojautumaan muutamalla eri keinolla. Korkokatto esimerkiksi on pankin tarjoama palvelu, jossa asetetaan tietty korkotaso, jonka yli korko ei voi nousta ennalta määrätyn ajan jakson aikana. (Sijoitusasunnot 2019)

5.6 Vuokratuotto

Vuokratuotto lasketaan varsinkin aloittelijoiden toimesta väärin. Aloittelevat sijoittajat eivät osaa ottaa laskelmissaan huomioon kaikkia tarvittavia asioita. Seuraavassa on oikea tapa laskea vuokratuotto: (Orava & Turunen 2016, 71.)

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

Kuva 3. Vuokratuotto-%:n laskentakaava. (Orava & Turunen 2016, 71.)

Monet sijoittajat unohtavat laskelmistaan remonttikulut ja varainsiirtoveron. Varsinkin remonttikuluilla on suuri vaikutus tuotto-%:iin. Mitä vanhempi sijoituskohta on, sitä varmemmin kohteeseen joutuu remontteja kustantamaan. Varainsiirtovero kannattaa huomioida, mutta sen vaikutus ei ole järin suuri, noin prosenttien kymmenesosa. (Orava & Turunen 2016, 71–72.)

Vuokratuotto olisi hyvä laskea sekä vuoden huipputasoon että alhaisimman tason mukaan. Esimerkiksi koulujen alkaminen tammi – ja elokuussa voi mahdollistaa hieman korkeamman vuokran pyytämisen, kun kysyntä on suurempaa. Tällaista vuokratuoton laskentatyyliä nimitetään vuokratuottohaitariksi. Vuokratuoton laskeminen ilman haitaria voi johtaa jopa 2,5 prosentin vääristymään vuokratuottoprosentissa. Edellä mainitun kaavan avulla saa alustavan arvion sijoitukselle, kun koko sijoitus on rahoitettu omalla pääomalla.

(Kaarto 2015, 46–52.)

5.7 Myyntituotto

Myyntituotto saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään hankintameno ja kulut, jotka voiton hankkimisesta on aiheutunut. Hankintameno tarkoittaa hintaa, jolla kohde on alun perin ostettu. Voiton hankkimisesta aiheutuneisiin kuluihin lasketaan esimerkiksi välityspalkkiot ja varainsiirtovero, joka on jouduttu maksamaan kohdetta ostettaessa. Summasta, joka jää tästä laskutoimituksesta jäljelle, vähennetään vero. Voitosta maksetaan pääomatuloveroa. Pääomatulovero on 30 % 30 000 euroon asti, minkä jälkeen se muuttuu 34 %.

(Veronmaksajat 2020)

5.8 Verotus

Verotuksen ymmärtäminen helpottaa asuntosijoittamisen tuoton kasvattamista. Käytännössä sijoittaja maksaa veroja kolmessa eri vaiheessa: ostettaessa sijoitusasuntoa, sitä vuokrattaessa sekä myytäessä asuntoa. Verotuksessa täytyy myös muistaa mahdolliset vähennykset, joita sijoittaja voi tehdä. Asuntoa ostettaessa sijoittajan tulee maksaa varainsiirtovero. Varainsiirtovero määräytyy asunnon velattoman myyntihinnan mukaan, ja on 2 % siitä. Eli 100 000 euroa maksavan asunnon varainsiirtovero on 2 000 euroa. Vero tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. (YIT 2020.)

Jos vuokraat sijoitusasuntoa, vuokratulosta täytyy maksaa pääomaveroa. Pääomaveron on 30 % aina 30 000 euroon asti, jonka jälkeen vero muuttuu 34 prosenttiin. On kuitenkin monia asioita, joita voidaan vähentää verotuksessa. Yleinen sääntö on, että kaikki kulut, jotka liittyvät vuokratulon hankkimiseen, voi vähentää verotuksessa. Esimerkiksi vesimaksu, hoitovastike, asuntoon hankittu irtain omaisuus ja jotkin remonttikulutkin. On siis ensiarvoisen tärkeää täyttää veroilmoitus huolella, jotta kaikki vähennykset otetaan varmasti huomioon. (YIT 2020.)

Mikäli asunnosta saadaan myytäessä enemmän rahaa kuin mitä ostamiseen käytettiin, sijoittaja on tällöin tehnyt myyntivoittoa eli luovutusvoittoa. Luovutusvoitto luetaan pääomatuloksi, joten siihen pätee samat prosentit kuin edellisessä kappaleessa mainittiin. (YIT 2020.)

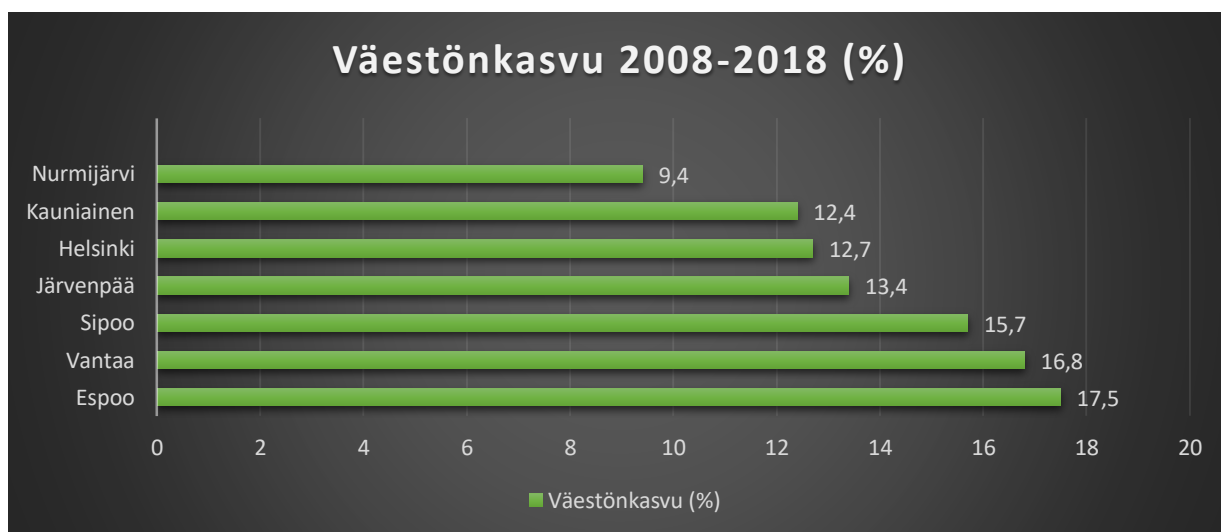
6 Tietoa Nurmijärvestä

Nurmijärvi on kasvukunta, lyhyen, noin puolen tunnin, ajomatkan päässä Helsingistä. Nurmijärvellä asuu 43 000 ihmistä ja se on asukasluvultaan Suomen suurin kunta. Jos kaikki kaupungit ja kunnat otetaan mukaan, Nurmijärvi on 25. suurin. Kunta on tunnettu rauhaisuudesta ja luonnonläheisyydestä. (Nurmijärvi 2020.)

Väestökehityksen, asumisen ja rakentamisen kannalta katsottaessa, Nurmijärvellä menee kuntana hyvin. Nurmijärvi kuuluu harvoihin paikkakuntiin, jotka ovat nykyisistä globaaleista talouden ongelmista huolimatta selviytyneet voittajina. Nurmijärven väkiluku on kaksinkertaistunut neljässäkymmenessä vuodessa. Merkittävä seikka on, että talouden suhdannevaihteluista, syntyvyyden laskusta ja väestön ikääntymisestä huolimatta Nurmijärvi on sekä määrällinen että laadullinen kasvukunta. Kuten muissakin kasvavissa kunnissa, myös Nurmijärvellä keskusta-alueiden merkitys on vahvistunut kuten myös kaupungistuminen. Nurmijärvellä onkin asuntotuotanto muuttunut kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. (Nurmijärvi 2020.)

6.1 Väestökehitys

Nurmijärven kunnan väestön kasvuvauhti on ollut Suomen kymmenenneksi nopeinta. Suhteellinen väestönkasvu on ollut 0,5-1,0 prosenttia vuodessa, mitä pidetään ihanteellisenä, jotta kunnan kasvu säilyy hallittavissa. Nurmijärven väestön kasvu on seurannut yleistä talouden kehittymistä. Taantuma-aikoina kasvu on hidastunut ja noususuhdanteissa taas kasvu on kiihtynyt. (Tableau Public 2020.)



Taulukko 4. Väestönkasvu 2008–2018. (Tableau Public 2020.)

Nurmijärvi kuuluu myös harvoihin alueisiin, jonka muuttoliike on positiivinen. Kaupungistuminen tyhjentää maaseutua, mutta Nurmijärvelle muuttoliikkeen ansiosta muuttaa lisää ihmisiä. Väestö kasvoi yli prosentin vuonna 2018 muuttoliikkeen ansiosta. (Tableau Public 2020.)

6.2 Taloudellinen hyvinvointi

Nurmijärven palkansaajien tulot kuuluvat koko Suomen parhaimmiston: palkansaajien tulot ovat kuudenneksi korkeimmat koko maassa. Toisaalta elinkustannukset asuminen mukaan lukien ovat myös korkeita. Varsinkin asuntovelkaa on asutokunnilla paljon, 75 000 euroa. Suomen keskiarvo on 45 000 euroa, joten ero on suuri. Pienituloisia Nurmijärvellä on noin kolme prosenttia väestöstä. Tämä luku kuuluu Suomen parhaimmiston. Nurmijärven väestö on siis hyvin toimeentuleva ja väestön taloudellinen tilanne on turvallinen. (Tableau Public 2020.)

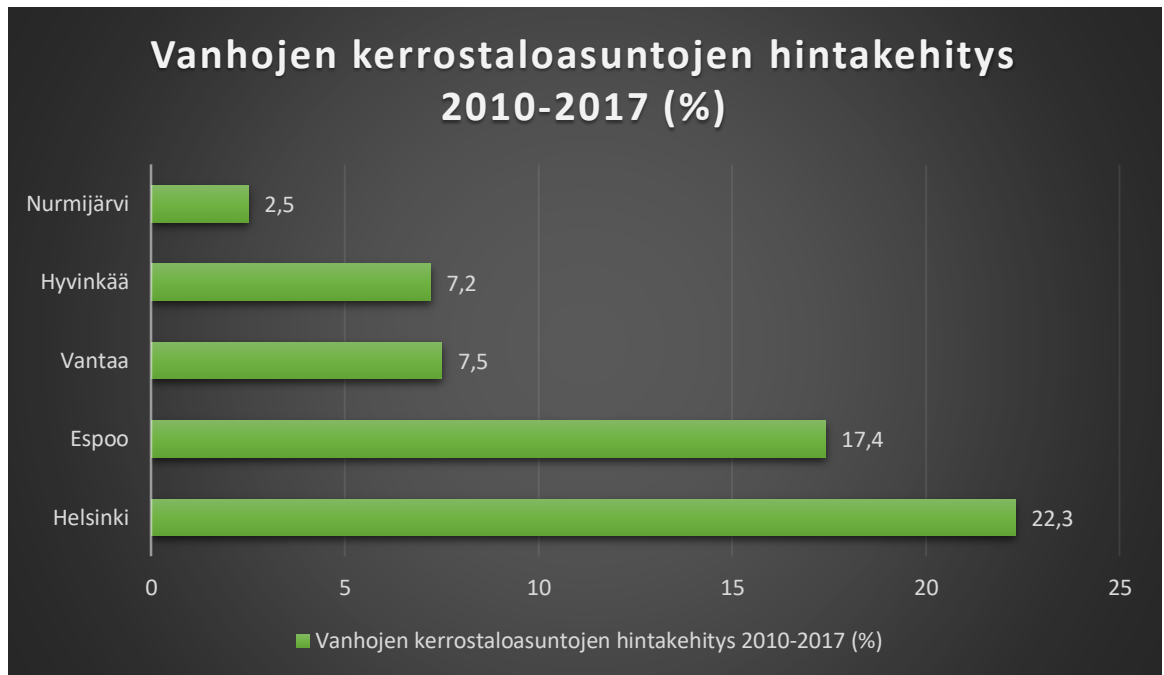


Taulukko 5. Veronalaiset tulot asukasta kohden (Tableau Public 2020.)

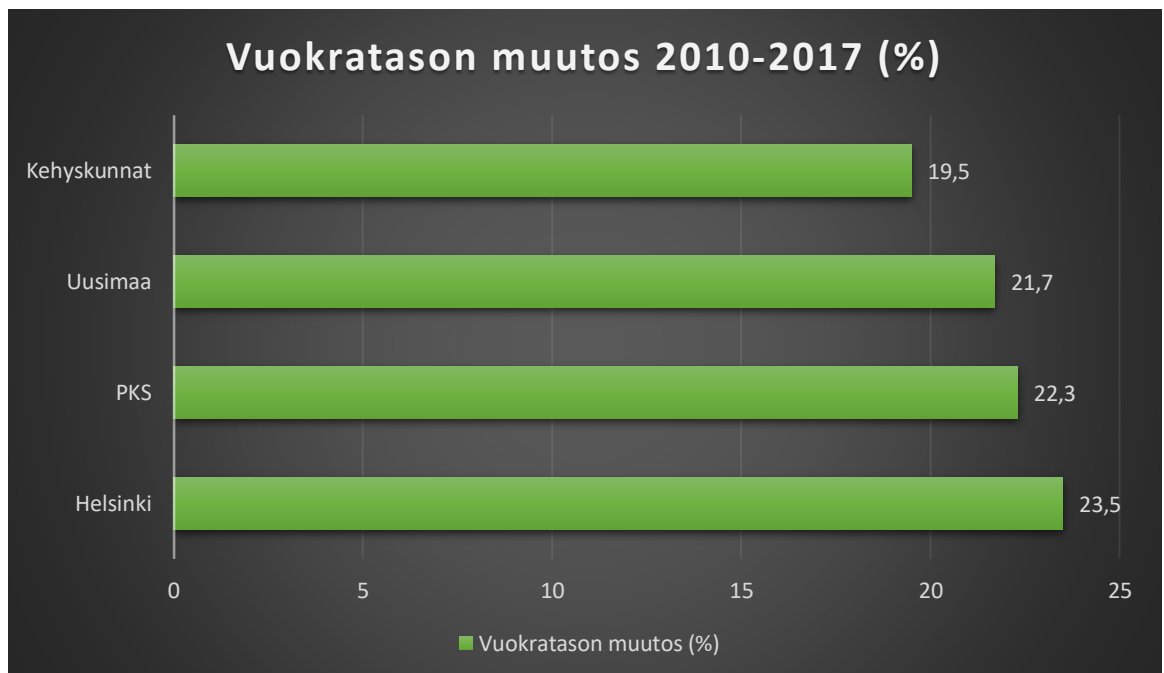
6.3 Nurmijärven asuntomarkkinat

Nurmijärven asuntomarkkinoiden tilanne on hyvä. Asuntoja riittää, hinnat eivät ole mahdollomia ja kauppoja tehdään. Vanhojen asuntojen hintataso on selvästi alhaisempi kuin pääkaupunkiseudulla. Vanhan kerrostaloasunnon neliöhinta pyörii 2000 euron tienoilla. Helsingissä vastaava luku on vähintään tuplasti suurempi. Nurmijärven hintojen nousu viimeisen kymmenen vuoden ajalta on ollut paljon maltillisempaa kuin pääkaupunkiseudulla. Vuosittain Nurmijärvellä tehdään 300–450 osakehuoneistokauppaa. Myös vuokrataso

Nurmijärvellä on huomattavasti edullisempaa kuin esimerkiksi Helsingissä. (Tableau Public 2020.)



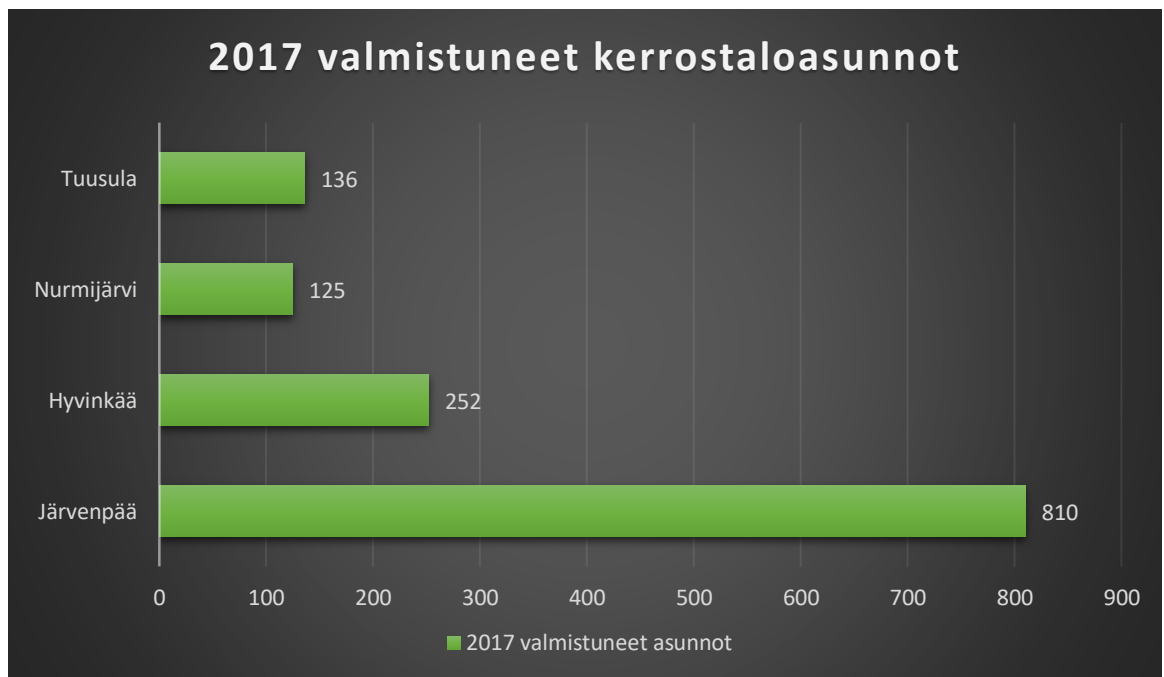
Taulukko 6. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys. (Tableau Public 2020.)



Taulukko 7. Vuokratason muutos. (Tableau Public 2020.)

6.4 Asuntorakentaminen

Nurmijärvellä on kolme päätaajamaa: Klaukkala, Kirkonkylä ja Rajamäki. Näissä päätaajamissa asuu 80 % väestöstä. Nurmijärven rakennuskanta on pientalovaltaista, kun verrataan pääkaupunkiseutuun. Ainoastaan päätaajamissa on kerrostaloja. Voimakas väestönkasvu on aiheuttanut sen, että rakennuskanta on nuorta ja asuntoja on vähän tyhjillään. Nurmijärvellä ei-vakinaisesti asuttujen asuntojen osuus on koko Suomen 9. pienin eli 6,9 prosenttia. Koko maassa on buumi, jossa kerrostaloasuntoja rakennetaan moninkertainen määrä kymmenen vuoden takaiseen. Nurmijärven kerrostaloasuntojen rakentaminen on myös kasvanut paljon, mutta ei yhtä paljon kuin pääkaupunkiseudulla tai muissa KUUMA-seudun kunnissa (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti). Rakentaminen on tosin ollut Nurmijärvellä tasaisempaa kuin monilla muilla alueilla. Uusia asuntoja on tullut tasaiseen tahtiin. (Tableau Public 2020.)



Taulukko 8. 2017 valmistuneet asunnot. (Tableau Public 2020.)

7 Haastattelut

Tutkimuksen haastattelut pitävät sisällään kolme eri haastattelua, henkilö A, B ja C. Henkilöt pidetään anonyymeinä heidän toiveestaan. Haastateltava A on erittäin kokenut kiinteistövälittäjä, joka toimii nykyään esimiestehtävissä. Kiinteistövälittäjän kohdealueista yksi on Nurmijärvi. Kiinteistövälittäjän haastattelu antaa työhön ammattilaisen mielipiteitä ja näkemyksiä. B ja C ovat henkilöitä, joilla on sijoitusasuntoja Nurmijärvellä. Heidän kauttaan saadaan käytännön kokemuksia asuntosijoittamisesta Nurmijärvellä.

Haastattelut suoritettiin sähköpostin välityksellä. Kasvotusten haastattelu ei ollut mahdollista vallitsevan korona-tilanteen vuoksi. Haastattelukysymykset löytyvät liitteestä 1 ja 2.

7.1 Henkilö A:n haastattelu

Henkilö A on toiminut kiinteistövälittäjänä 25 vuotta. Viimeiset 15 vuotta hän on toiminut kiinteistövälityksen esimiestehtävissä. Haastattelun kysymykset löytyvät liitteestä 1.

Kysyttäessä tämän hetkisestä asuntomarkkinatilanteesta vaihtelevuus kuvaa tilannetta henkilö A:n mukaan hyvin. Hänen mielestään suhteellisen uudet ja hyväkuntoiset kohteet ovat aina kysytyjä, mutta Nurmijärven alueella liikkuu tällä hetkellä vähän sijoittajia. Entistä vähemmän ostetaan asuntoja, joita pitäisi remontoida. Tämän vuoksi niiden hinnat ovatkin pudonneet ansaitusti. Uudistuotannossa taas kiristynyt sääntely on nostanut uusien asuntojen hintoja. (Henkilö A 6.4.2020.)

Henkilö A:n mukaan sijoittajien keskuudessa suosituimpia asuntoja ovat pienemmät asunnot eli yksiöt ja kaksiot. Syynä tähän on, että tällöin pääomaa on vähemmän kiinni yksittäisessä asunnossa ja vuokratuotto on paremmalla tasolla. Sijoittajia on liikkeellä vähän Nurmijärvellä, ja uudistuotannossa on rakennettu vuoden aikana niin paljon pieniä asuntoja, että niistä on ollut hetkellisesti jopa ylitarjontaa. Tärkeimpänä asiana henkilö A toteaa sijainnin merkityksen sijoituskohdetta ostettaessa. (Henkilö A 6.4.2020.)

Suurimpana riskinä haastattelussa tulee ilmi tyhjien kuukausien riski. Asuntoja on paljon tarjolla ja varsinkin pienissä asunnoissa vaihtuvuutta tapahtuu, minkä vuoksi tuottamattomien kuukausien riski on tiedostettava. (Henkilö A 6.4.2020.)

Haastateltavan kiinteistövälittäjän mukaan Nurmijärvellä vuokratuotto liikkuu 4-6 % tienoilla. Nurmijärvellä on paljon yksityisiä vuokra-asunnon omistajia, jotka omistavat 1-3 asuntoa ja ovat tallettaneet ylimääräisiä varojansa asuntoihin, joten varsinaisen vuokra-

tuoton maksimointi ei ole heidän tavoitteensakaan. Niin sanottuja instituutionaalisia sijoittajia Nurmijärvelle on alkanut tulla vasta parin viimeisen vuoden aikana. (Henkilö A 6.4.2020.)

Kysyttäessä tärkeimmistä asioista sijoittajan näkökulmasta ajateltuna henkilö A toteaa, että sijoittajan tulisi ymmärtää asuntosijoittamisen pitkäjänteisen luonteen. Pikavoittoja on turha lähteä tavoittelemaan. Taloyhtiön kuntoa hän pitää myös erittäin tärkeänä seikkana. Pienet asunnot ovat tällä hetkellä parhaimpia, ja pienten asuntojen osalta kannattaisi etsiä kohteeksi asuntoa, jossa on myös parveke. Se on osoittautunut hyväksi lisäksi vuokra-laista haettaessa. (Henkilö A 6.4.2020.)

7.2 Henkilöiden B ja C haastattelut

Henkilö B on harjoittanut asuntosijoittamista 5 vuoden ajan. Yrittäjänä toimivan henkilön perheessä on sijoittaminen nähty hyvänä mahdollisuutena kerätä omaisuutta, ja mielenkiinto sijoittamiseen on syntynyt jo nuorena iässä. Sijoittamisen mittakaava on pientä, mutta tulevaisuuden suunnitelmissa haastateltavalla on kasvattaa omaa sijoitustoimintaansa. Henkilö C:n tausta on hyvin samankaltainen hänenkin ollessa yrittäjä. Sijoittamisen hän on aloittanut 20 vuotta sitten, kun tuli aiheelliseksi hajauttaa omaisuutta. Haastateltava C:n mukaan asuntosijoittaminen toimii hyvänä hajauttamisen keinona, vaikka ei kaikkein tuottavinta sijoittamista välttämättä olekaan.

Henkilö B ei käytä tiettyä strategiaa sijoittamisessaan, mutta sijoittaminen perustuu enemmän kassavirta- ja arvonnousustrategiaan kuin muihin. Esimerkiksi flippaamista hän ei ole ajatellut aloittavansa. Tärkeimpinä asioina sijoitusasunnossa hän pitää sijaintia ja asunnon kokoa. Hänen mielestään pienen asunnon vuokratuotto on paremmalla tasolla. Hänen mielestään on tärkeää ennakoida tulevat muuttovirrat ja suunnata kasvukeskuksiin. (Henkilö B 11.4.2020.)

Haastateltava C valitsee sijoitusasunnon edulliselta paikalta, ja joka on helppo vuokrata. Hänen mielestään kehittyvä paikkakunta hyvien kulkuyhteyksien varrella on olennainen osa sijoitusasunnon vuokrattavuutta. Myös oma tontti on edellytys. Hänen sijoittamisensa aikajakso on noin 10 vuotta per asunto, riippuen hintakehityksestä ja remonteista. (Henkilö C 15.4.2020.)

Kysyttäessä suurimmista riskeistä haastateltavat vastaavat kassavirran negatiivisuuden ja yleiset talouden suhdanteet. Kassavirran negatiivisuus voi helposti aiheuttaa sen, että sijoittaminen tulee mahdottomaksi, kun menot ovat liian suuret tuloihin nähden. Näihin ris-

keihin he varautuvat tekemällä laskelmat huolellisesti. Myös huono taloyhtiö ja epäluotettavat vuokralaiset nähdään suurena riskinä, mutta varsinkin taloyhtiön tilanteen pystyy selvittämään suhteellisen perusteellisesti ennen asunnon ostamista. (Henkilö B 11.4.2020, Henkilö C 15.4.2020.)

Haastateltavien mielestä vieraan pääoman käyttäminen sijoittamisessa on järkevää, etenkin tällä hetkellä, koska vieras pääoma on edullista. Henkilö B kuitenkin muistuttaa, että laskelmien tekeminen korostuu vierasta pääomaa käytettäessä. (Henkilö B 11.4.2020, Henkilö C 15.4.2020.)

Nurmijärvi on henkilö B:n mukaan voimakkaasti kasvavaa seutua, ja hinnoiltaan ainakin vielä edullisempi kuin pääkaupunkiseutu. Tämän vuoksi hän on valinnut Nurmijärvelle sijoittamisen. Sijainti lähellä Helsinkiä on hyvä asia tulevaisuudessa hintojen nousun kannalta. Henkilö C:n vastaukset olivat samanlaisia koskien Nurmijärven valitsemista sijoituspaikkakunnaksi. (Henkilö B 11.4.2020, Henkilö C 15.4.2020.)

Kysyttäessä sijoitusten onnistumisesta Nurmijärvellä henkilö B vastaa, että asioita on tullut opittua kantapään kautta, mutta pitää sijoituksiaan silti kokonaisuutena onnistuneina. Hänen mielestään sijoittamisessa hienointa onkin, että jatkuva kehittyminen on mahdollista. Henkilö C on myös mielestään onnistunut sijoituksissaan, antaen kouluarvosanaksi 7 asteikolla 4-10. (Henkilö B 11.4.2020, Henkilö C 15.4.2020.)

8 Laskelmat

Empiirisessä osiossa keskitytään tarkemmin Nurmijärven asuntoihin ja niiden hintoihin. Laskelmien avulla selvitetään suoran asuntosijoittamisen kannattavuutta Nurmijärvellä. Seuraavaan taulukkoon on kerätty viisi eri asuntoa, jotka olisivat mahdollisia sijoituskohteita. Laskelmiin on valittu ainoastaan yksiöitä. Yhteensä yksiöitä Nurmijärvellä on myytävänä 30 kappaletta. Työhön on valittu asuntoja eri alueilta Nurmijärven sisältä, jotta myös asunnon sijainnin vaikutus nähtäisiin. Asunnot ovat myös eri-ikäisiä, jotta rakennusvuoden aiheuttama vaikutus tulisi esiin varsinkin arvonnousun kannalta.

Asunto	Kaupunginosa	Koko(m ²)	Velaton hinta(€)	Neliöhinta(€/m ²)	Rakennusvuosi
Tilkankuja 3 B 78	Klaukkala	22	96965	4407,5	2020
Kuokkalantie 7 B	Kirkonkylä	39,5	130 000	3291,1	2006
Kaurapellontie 3	Kirkonkylä	31,5	124 450	3950,8	2016
Keskusraitti 4	Rajamäki	40	63 000	1575	1966
Myllärinrinne 4	Klaukkala	35	74 000	2114,3	1973

Taulukko 9. Mahdollisia sijoitusasuntoja (Etuovi.com 2020.)

Näistä asunnoista tehdään kannattavuuslaskelmat, ja verrataan niitä keskenään. Oletuksena laskelmissa on, että se rahoitetaan lainarahalla 80 prosenttisesti. Laskelmissa käytetään kiinteää tasaerälainaa, 25 vuoden laina-aikaa sekä 1,5 prosentin korkoa. Laskelmissa annetaan myös tulokset 3 prosentin korolla, mikä antaa kuvan tilanteesta mikäli korot nousevat. Korko on määritelty korkeammaksi, kuin tämän hetken korot ovat, jotta laskelmat auttaisivat hahmottamaan tilannetta, vaikka markkinoilla tapahtuisikin muutoksia. Vuokra on määritelty alueen vuokratason mukaan huomioiden asuntojen yksilölliset ominaisuudet. Määrittelyssä on käytetty apuna Vuokraovi.com -palvelussa ilmoitettujen vuokra-asuntojen vuokratasoja. Laskelmissa on huomioitu kuukautta kohden 40 euroa muita kuluja yllättävien kustannusten kattamiseksi. (Vuokraovi.com 2020.)

8.1 Tilkankuja 3 B 75

Velaton hankintahinta	96 965
Varainsiirtovero	1 939,3
Oma pääoma (20 %)	19 393
Vieras pääoma (80 %)	77 572
Vuokratulo/kk	500
Yhtiövastike/kk	94,60
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 10. Tilkankujan asunnon perustiedot.

Vuokratulo	500
- Yhtiövastike	94,60
- Muita kuluja	40
- Korko	96,97
Verotettava tulo	268,43
- Vero (30 %)	80,53
- Lainan lyhennys	213,03
Kassavirta	- 25,13
Kassavirta 3 % korolla	- 53,89

Taulukko 11. Tilkankujan asunnon kuukausittainen kassavirtalaskelma.

Taulukoissa 9 ja 10 on esitetty Tilkankujan asunnon perustiedot. Laskelmiin valituista asunnoista tämän asunnon neliöhinta on kaikista korkein, mutta asunto on myös samalla uusin. Asunto on myös pieni, vain 22 neliötä. Taulukossa 11 on esitetty asunnon kuukausittainen kassavirta. Laskelmasta selviää, että kassavirta painuu negatiiviseksi eli sijoittajan tulisi kustantaa omalla rahalla kuluja, mikäli korko olisi 1,5 %. Kassavirran negatiivisuus perustuu suhteellisen alhaiseen vuokratuloon ja vieraan pääoman kustannuksiin.

Sijoittajan näkökulmasta on hyvä, että asunto on juuri valmistunut. Remontteja ei siis ole luvassa lähitulevaisuudessa, joiden kustannuksia ei tarvitse laskea. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastikkeet ovat vähennyskelpoisia verotuksessa, mikä on sekin hyvä asia. Myös ensimmäiset 5 vuotta ovat lyhennysvapaita yhtiölainan osalta, joten sijoittajan maksettavaksi jää ainoastaan korot niin halutessaan. Asunnon pieni koko on myös hyvä kustannusten kannalta, koska esimerkiksi remonttikustannukset ja vastikemaksut tulevat neliöiden mukaan maksettavaksi.

Kuukausittaisen kassavirran ollessa negatiivinen, joutuu sijoittaja käyttämään omaa varallisuuttaan kattaakseen kustannukset. Vuositasolla sijoittaja joutuu kustantamaan 301 euroa omista varoistaan. On kuitenkin hyvä muistaa, että vuokratulosta sijoittaja pystyy maksamaan lainalyhennyksen korkoineen. Vaikka siis kassavirta on negatiivinen, sijoittaja kerryttää silti varallisuuttaan vähentämällä asuntoon sijoitetun vieraan pääoman osuutta. Kun laina on maksettu, vuokratulo on välillisesti kerryttänyt sijoittajan varallisuutta asunnon arvon verran, vaikka kuukausittainen kassavirta on ollut negatiivinen. Kun tämä huomioidaan tuoton laskennassa, vuosittainen tuotto on 3420 euroa.

8.2 Kuokkalantie 7 B

Velaton hankintahinta	130 000
Varainsiirtovero	2 600
Oma pääoma (20 %)	26 000
Vieras pääoma (80 %)	104 000
Vuokratulo/kk	650
Yhtiövastike/kk	165,90
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 12. Kuokkalantien asunnon perustiedot.

Vuokratulo	650
- Yhtiövastike	165,90
- Muita kuluja	40
- Korko	130
Verotettava tulo	314,1
- Vero (30 %)	94,23
- Lainan lyhennys	285,93
Kassavirta	- 13,33
Kassavirta 3 % korolla	- 104,31

Taulukko 13. Kuokkalantien asunnon kassavirtalaskelma.

Kuokkalantien asunnon kassavirta on negatiivinen. Vuositasolla sijoittajan tulisi maksaa noin 160 euroa omista varoistaan. Kun huomioidaan varallisuuden kerryttämisestä luvussa 8.1 esitetty, vuositason tuotto on 4831 euroa sen jälkeen, kun sijoittaja on maksanut 160 euroa omista varoistaan kattaakseen asunnosta aiheutuvat kustannukset.

Yksi mahdollinen sijoitusstrategia Kuokkalantien asunnon kohdalla on flippaaminen, jolloin asunto remontoidaan ennen myyntiä ja tätä kautta mahdollistetaan arvonnousu. Remonttikustannusten ollessa 10 000 euroa, ja remontin jälkeen asunnon myyntihinta 150 000 euroa, asunnosta saadaan 7 400 euroa myyntivoittoa luvussa 5 esitetyn laskentakaaavan mukaan. Siitä vähennetään 30 % vero, minkä jälkeen tuloa jää 5510 euroa.

8.3 Kaurapellontie 3

Velaton hankintahinta	124 450
Varainsiirtovero	2 489
Oma pääoma (20 %)	24 890
Vieras pääoma (80 %)	99 560

Vuokratulo/kk	600
Yhtiövastike/kk	110,25
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 14. Kaurapellontien asunnon perustiedot.

Vuokratulo	600
- Yhtiövastike	110,25
- Muita kuluja	40
- Korko	124,45
Verotettava tulo	325,3
- Vero (30 %)	97,59
- Lainan lyhennys	273,73
Kassavirta	- 46,02
Kassavirta 3 % korolla	- 82,63

Taulukko 15. Kaurapellontien asunnon kassavirtalaskelma.

Taulukko 15 osoittaa, että Kaurapellontien asunnon kassavirta on negatiivinen. Vuositasolla sijoittajan tulot olisivat 4 225 euroa. Tähän on laskettu mukaan negatiivisen kassavirran aiheuttama kulu sekä vuokratulon avulla maksettavat lainakustannukset. Arvonnousu on yleisen hintakehityksen varassa eikä esimerkiksi flippaamisstrategian käyttäminen ole uuden asunnon tapauksessa kannattavaa.

8.4 Keskusraitti 4

Velaton hankintahinta	63 000
Varainsiirtovero	1 260
Oma pääoma (20 %)	12 600
Vieras pääoma (80 %)	50 400
Vuokratulo/kk	500
Yhtiövastike/kk	120
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 16. Keskusraitin asunnon perustiedot.

Vuokratulo	500
- Yhtiövastike	120
- Muita kuluja	40
- Korko	63
Verotettava tulo	277
- Vero (30 %)	83,1

- Lainan lyhennys	138,57
Kassavirta	55,33
Kassavirta 3 % korolla	36,8

Taulukko 17. Keskusraitin asunnon kassavirtalaskelma.

Keskusraitin asunto on vaihtoehtoista ensimmäinen, jonka kassavirta on positiivinen. Vuositasolla sijoittaja saa 663 euroa tuottoa. Kun otetaan huomioon sijoittajan varallisuuden lisääntyminen, vuosituotto on 3081 euroa. Koska kyseessä on vanha asunto, voidaan esimerkiksi flippaamisella saavuttaa arvonnousua. Remontin hinnaksi voi arvioida 10 000 euroa, ja myyntihinnaksi tämän jälkeen 80 000 euroa. Sijoittajalle jäisi voittoa verojen jälkeen 4 018 euroa.

8.5 Myllärinrinne 4

Velaton hankintahinta	74 000
Varainsiirtovero	1 480
Oma pääoma (20 %)	14 800
Vieras pääoma (80 %)	59 200
Vuokratulo/kk	600
Yhtiövastike/kk	169,75
Muita kuluja/kk	40

Taulukko 18. Myllärinrinteen asunnon perustiedot.

Vuokratulo	600
- Yhtiövastike	169,75
- Muita kuluja	40
- Korko	74
Verotettava tulo	316,25
- Vero (30 %)	94,88
- Lainan lyhennys	162,76
Kassavirta	58,61
Kassavirta 3 % korolla	36,84

Taulukko 19. Myllärinrinteen asunnon kassavirtalaskelma.

Myllärinrinteen asunnon kassavirta on tarkastelluista asunnoista paras. Vuotuinen tuotto on 703 euroa. Kuten aiemmin on todettu, varallisuuden kerryttäminen huomioiden vuosituotto on 3544 euroa. Asunnon remontoimalla avulla myyntihinta kohoaisi 90 000 euroon remonttikustannusten ollessa 10 000 euroa. Tämän jälkeen voittoa jäisi 3 164 euroa.

8.6 Vertailu

Tässä osiossa vertaillaan tarkasteltujen asuntojen vuokratuotto prosentteja ja oman pääoman tuotto prosentteja vuositasolla. Vuokratuotto prosentissa on huomioitu 1500 euron vuosittaiset remontointikustannukset. Asunnot ovat numeroitu yhdestä viiteen samassa järjestyksessä kuin ne esiintyvät tässä työssä.

	1	2	3	4	5
Hinta	96965	130000	124450	63000	74000
Oma pääoma	19393	26000	24890	12600	14800
Vieras pääoma	77572	104000	99560	50400	59200
Velkavipu %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Korkokulut	1163,58	1560	1493,4	756	888
Vuokratuotto %	4,84	4,33	4,58	6,93	6,71
OPOn tuotto %	19,08	16,34	17,61	30,2	28,88
Kassavirta	- 301,56	- 159,96	- 552,24	663,96	703,32

Taulukko 20. Asuntojen vuokratuotot ja oman pääoman tuotto prosentit vuositasolla 1,5 % korolla.

	1	2	3	4	5
Hinta	96965	130000	124450	63000	74000
Oma pääoma	19393	26000	24890	12600	14800
Vieras pääoma	77572	104000	99560	50400	59200
Velkavipu %	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Korkokulut	2327,16	3120	2986,8	1512	1776
Vuokratuotto %	4,84	4,33	4,58	6,93	6,71
OPOn tuotto %	13,08	10,34	11,61	24,19	22,88

Taulukko 21. Asuntojen vuokratuotot ja oman pääoman tuotto prosentit vuositasolla 3 % korolla.

Vertailusta huomataan, että kassavirrat heittelevät todella paljon. Myös vuokratuottojen kannalta asunnot jakautuvat kahteen eri ryhmään: kaksi asuntoa ylittää melkein 7 % vuokratuottoihin muiden jäädessä alle 5 %. Kassavirtojen suuren heittelyn selittää vieraan pääoman iso osuus. Ilman lainan hoitokuluja kassavirrat näyttäisivät täysin erilaisilta, mutta samalla myös oman pääoman tuotto prosentti heikkenisi. Esimerkiksi Myllärinrinteen asunnon, eli asunto numero 5 yllä olevassa taulukossa, kuukausittainen kassavirta olisi 139 euroa ja oman pääoman tuotto prosentti 13,95 %, jos asuntoa varten olisi otettu vierasta pääomaa 80 prosentin sijasta 50 prosenttia. Kassavirta siis paranee, mutta oman pääoman tuotto heikkenee vierasta pääomaa vähentämällä. Kassavirtaa pystyy parantamaan

tietenkin nostamalla vuokratasoa, mutta liian korkea vuokra vaikeuttaa vuokralaisen saamista.

Hyvä vuokratuotto on 5 – 7 %, joten tutkittavista asunnoista kaksi yltää vuokratuoton osalta riittävälle tasolle, ja loput kolme lähelle sitä. (Hänninen 16.1.2016.)

Oman pääoman tuotto prosentit ovat kaikkien asuntojen osalta erittäin hyvällä tasolla. Varsinkin asunnoista 4 ja 5 saa erinomaisen oman pääoman tuotto prosentit. Hyvä tuotto prosentti on vaikea määrittellä, koska se riippuu sijoittajan tavoitteista ja tyylistä sijoittaa. Oman pääoman tuotto prosenttiin vaikuttaa suuresti, kuinka paljon omaa rahaa sijoitetaan suhteessa vieraaseen pääomaan, joten sijoittajan tulee itse asettaa tavoitteensa tuotto prosentit suhteen. Joka tapauksessa kannattaa pyrkiä parempaan kuin pankin talletuskorot.

Vertailussa on laskelmien kautta osoitettu asuntojen potentiaali sijoitusasunnoiksi. Todellisuudessa sijoittajan tulee myös miettiä asioita lukujen ulkopuolelta. Tässä työssä asuntojen laskelmiin ei ole huomioitu mahdollista vaihtuvuutta vuokralaisten suhteen, koska kyseisiä tilastoja Nurmijärven sisäisiltä alueilta ei löytynyt. Esimerkiksi Rajamäen kaupunginosassa sijaitsevaan Keskusraitin asuntoon voi olla vaikeampi löytää hyvä vuokralainen kuin Klaukkalan kaupunginosassa sijaitsevaan asuntoon. Kaupunginosien välillä saattaa olla myös eroja vuokralaisten keskuudessa esimerkiksi tulotason suhteen, mikä vaikuttaa hyvän vuokralaisen löytämiseen. Kuten taulukossa 6 esitetään, hinnat nousevat keskimäärin 0,35 % vuodessa, mutta kaupunginosien välillä saattaa olla eroja tässäkin asiassa, mutta kyseisiä tilastoja ei ole saatavilla. Tämän vuoksi arvonnousun arvioiminen eri asuntojen kohdalla on haastavaa, tai lähes mahdotonta. Kuten luvussa 4 mainitaan, kohdealueen tuntemuksesta on sijoittajalle suuri apu, kun alueen positiiviset ja negatiiviset asiat ovat sijoittajan tiedossa.

Taulukossa 21 on esitetty laskelmat käyttäen 3 % vuotuista korkoa vieraalle pääomalle, minkä ideana on ottaa huomioon mahdolliset riskit asuntosijoittamisessa, vaikka tällä hetkellä näyttää siltä, että korot eivät ole nousemassa. Laskelmasta selviää, että oman pääoman tuotot laskevat huomattavasti ja kassavirrat laskevat entisestään korkojen noustessa.

Vertailusta huomaa selvästi, että sijoittajan on erittäin tärkeää asettaa tavoitteet sijoitukselleen haluaako esimerkiksi keskittyä kassavirtasijoittamiseen. Tavoite määrittelee minkälaista asuntoa Nurmijärveltä kannattaa etsiä, kuinka paljon voi hyödyntää vierasta pääomaa ja minkälaisia riskejä on olemassa. Laskelmien perusteella sijoittajalla on hyvät

edellytykset harjoittaa kannattavaa asuntosijoittamista Nurmijärvellä. Parhainta vaihtoehtoa asunnoista ei voi valita, koska se riippuu sijoittajan tavoitteista. Mikäli sijoittaja haluaa mahdollisimman suuren kassavirran, valinta on asunto 5 ja korkeinta oman pääoman tuottoa havittelevalle sijoittajalle asunto 4 on paras vaihtoehto. Toisaalta taas näiden asuntojen tuottama varallisuuden kerryttäminen ei ole yhtä suurta kuin muiden asuntojen, koska hankintahinnat ovat pienempiä. Joten sijoittajan ollessa valmis negatiivisen kassavirran kustantamiseen, varallisuuden kerryttäminen voi onnistua myös esimerkiksi asunnolla numero 2, jonka hankintahinta on suurin, mutta todennäköisesti sillä on myös isoin myyntihinta laina-ajan päättyessä.

9 Pohdinta

Asuntosijoittaminen on mielestäni hyvä vaihtoehto sijoittaa omia varojaan. Asuntosijoittamisen tuloksiin pystyy vaikuttamaan suuresti omalla tekemisellään. Sijoittamiseen liittyy aina riskejä, mutta mielestäni asuntosijoittamisen riskit ovat helpompia ehkäistä kuin muiden sijoitusmuotojen. Asuntosijoittamisen tuottoja voi myös tavoitella eri tavoin, joten jokaiselle löytyy se oma strategia. Tuotto voi perustua kassavirtaan tai arvonnousuun tai parhaimmassa tapauksessa molempiin. Nurmijärvellä asuntokanta on uudistunut, mutta vanhojen kerrostaloasuntojen remontoinnilla pystyy saavuttamaan mielestäni hyvää arvonnousua. Alueellisten erojen tilastojen puuttuminen hankaloittaa arvonnousun ennustamista, minkä vuoksi sijoittamista Nurmijärvellä ei kannata perustaa arvonnousun varaan.

Nurmijärvi on kasvava kunta, mikä luo hyvät edellytykset asuntosijoittamiselle. Uudet asunnot ovat suhteellisen kalliita vaikka eivät pääkaupunkiseudun tasolla olekaan. Potentiaalisimmat asunnot ovat mielestäni vanhoja kerrostaloasuntoja. Asuntojen välillä on suuria eroja Nurmijärvellä, joten laskelmien tekeminen ja ympäristöön tutustuminen on mielestäni erittäin tärkeää Nurmijärvellä sijoituksen onnistumisen kannalta. Mielestäni Nurmijärvellä on erittäin hyvät mahdollisuudet kannattavaan asuntosijoittamiseen, ja haastattelut tukevat tätä ajatusta.

Työn tekeminen oli mielenkiintoista, koska olen miettinyt asuntosijoittamisen laajentamista jo kauan. Aiheen kirjallisuuteen perehtyminen toi reilusti uusia näkökulmia sekä tietotaitoa, jota pystyy varmasti hyödyntämään omassa elämässä. Koen myös, että työn tulokset olivat positiivisesti yllättäviä, ja asuntosijoittamista Nurmijärvelle kannattaa ehdottomasti harkita.

Jatkotutkimuksen aiheena voisi mielestäni olla asuntojen vertailu eri strategioiden pohjalta. Tässä työssä oli asunnot valittu etukäteen, joten esimerkiksi vastavirtastrategioiden huomioiminen jäi pois laskelmista.

Lähteet

Arvopaperi.fi 2017. Asutko vuokratontilla? Varaudu koviin vuokrankorotuksiin. Luettavissa: <https://www.arvopaperi.fi/uutiset/asutko-vuokratontilla-varaudu-koviin-vuokrankorotuksiin/433e91aa-a5ef-3ba8-87e2-402c14c03cf0>. Luettu: 21.2.2020.

Asuntosalkunrakentaja.fi 2020. Asuntosijoitusstrategiat osa 3 – vastavirtaan sijoittaminen ”katso sinne, minne muut eivät katso”. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoitusstrategia-3/>. Luettu: 21.3.2020.

Asuntosalkunrakentaja.fi 2020. Sijoitusasunto. Luettavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/sijoitusasunto/>. Luettu: 26.2.2020.

Beattie, A. 2016. Simple ways to invest in real estate. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/investing/simple-ways-invest-real-estate/>. Luettu: 17.2.2020.

Etuovi.com 2020. Myytävät asunnot Nurmijärvi. Luettavissa: <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/nurmijarvi?haku=M1475246428>. Luettu: 5.4.2020.

Huoneistokeskus.fi 2020. Millainen on hyvä sijoitusasunto? Luettavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/millainen-hyva-sijoitusasunto>. Luettu: 18.2.2020.

Hänninen, H. 2020. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>. Luettu: 21.3.2020.

Haastateltava A. 6.4.2020. Kiinteistövälittäjä. Sähköposti.

Haastateltava B. 11.4.2020. Yrittäjä. Sähköposti.

Haastateltava C. 15.4.2020. Yrittäjä. Sähköposti.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! – Aloita – Kehity – Vaurastu. KM Growth Oy.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. Alma Talent. Helsinki.

Nurmijärvi.fi 2020. Tietoa kunnasta. Luettavissa: <https://www.nurmijarvi.fi/tule-nae-ja-koe-nurmijarvi/nae-ja-koe/tietoa-kunnasta/>. Luettu: 29.3.2020.

Nurmijärvi.fi 2020. Tilastojen valossa. Luettavissa: <https://www.nurmijarvi.fi/tule-nae-ja-koe-nurmijarvi/nae-ja-koe/tietoa-kunnasta/tilastojen-valossa/>. Luettu: 29.3.2020.

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

Pellervon taloustutkimus 2020. Asuntomarkkinat 2020 - ennuste. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>. Luettu 29.3.2020.

Pöysti, J. 8.10.2019. Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat. Luettavissa: <https://www.rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat/>. Luettu: 17.3.2020.

Tableau Public 2020. Tasaisesti kasvava väestö. Luettavissa: https://public.tableau.com/profile/nurmijarvi#!/vizhome/1_1Vestnkehitys/Vestnkehitys. Luettu: 29.3.2020.

Sijoitusasunnot.com 2019. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Luettu: 17.2.2020.

Sijoitusasunnot.com 2019. Asuntosijoittamisen riskit – Kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>. Luettu: 27.2.2020.

Hänninen, H. 22.1.2016. Sijoitusmatematiikkaa – Miten vuokratuotto lasketaan? Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>. Luettu: 18.4.2020.

Sjögren, M. 3.3.2018. Sijoitusasunto – Millainen sen tulee olla? Luettavissa: <https://www.varapuu.fi/sijoitusasunnon-tulee-olla-tallinen/>. Luettu: 18.2.2020.

Veronmaksajat.fi 2020. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Luettavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#bbd047f9>. Luettu: 27.2.2020.

Vuokraovi.com 2020. Vuokra-asunnot. Luettavissa: <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>. Luettu: 1.4.2020.

YIT 2020. Sijoitusasunnon verotus. Luettavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus>. Luettu: 17.3.2020.

Liitteet

Liite 1.

Henkilö A:n haastattelukysymykset

Minkälainen tausta sinulla on kiinteistönvälittäjänä?

Minkälainen asuntomarkkinatilanne on? (Koronaa ennen)

Millaisista asunnoista on eniten kysyntää?

Minkälaisia riskejä asuntosijoittamisessa Nurmijärvellä on olemassa?

Minkälaista vuokratuottoa Nurmijärvellä on mahdollista saada?

Miten näkisit asuntojen hintojen kehityksen viimeisen kymmenen vuoden ajalta?

Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät asiat sijoittajan näkökulmasta?

Liite 2.

Henkilöiden B ja C haastattelukysymykset

Millainen sijoittajatausta sinulla on?

Miksi olet aloittanut asuntosijoittamisen?

Noudatatko tiettyä strategiaa asuntosijoittamisessa?

Mitä asioita etsit sijoitusasunnosta, kun etsit sopivaa kohdetta?

Mitä riskejä tiedostat olevan ja kuinka olet yrittänyt hallita niitä?

Mitä mieltä olet velkarahan käyttämisestä asuntosijoittamisessa?

Miksi olet valinnut asuntosijoittamisen Nurmijärvellä?

Oletko mielestäsi onnistunut sijoituksissasi?