



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Jonne Ryynänen

Asuntosijoittaminen

Vertailussa yksiöiden ja kolmioiden tuotot

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2020

| | |
|---|---|
| Tekijä Otsikko | Jonne Ryyänen Asuntosijoittaminen: Vertailussa yksiöiden ja kolmioiden tuotot. |
| Sivumäärä Aika | 38 sivua + 2 liitettä Toukokuu 2020 |
| Tutkinto | Tradenomi |
| Tutkinto-ohjelma | Liiketalous |
| Suuntautumisvaihtoehto | Laskenta ja rahoitus |
| Ohjaaja | Lehtori Elisabeth Schauman |
| <p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli tutustua asuntosijoittamiseen ja selvittää, millaista tuottoa asuntosijoittamisella voisi saada. Lisäksi tavoitteena on selvittää, voisiko kolmioihin sijoittamalla saada samanlaista tai parempaa prosentuaalista tuottoa kuin yksiöihin sijoittamalla.</p> <p>Opinnäytetyö koostuu teoria- ja tutkimusosiesta. Teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamiseen liittyviä aiheita laajasti. Teoriaosuudessa käydään läpi asunnon ostamista, asuntosijoittamisen riskejä, eri strategioita ja asuntosijoittamisen tuottoa. Teoriaan on pyritty saamaan kattavasti perustiedot asuntosijoittamista koskien.</p> <p>Työn tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksessa kerättiin aineistoa asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksista. Kerättyä aineistoa analysoitiin ja sille tehtiin erilaisia tuottolaskelmia. Velkavivun käyttämistä koskevat tarvittavat tiedot saatiin pankin asuntolainalaskurista. Tutkimuksen lopuksi on kerättyjen asuntojen tietoja analysoitu ja vertailtu.</p> <p>Tuloksista ilmeni, että asuntosijoittamisella on mahdollista saada hyvää tuottoa ja velkavivun avulla pääoman tuotto voi nousta melko korkeaksi. Tutkimuksen tuloksista tuli esille myös, että joissain tapauksissa on mahdollista päästä samanlaisiin ja parempiin tuottoihin sijoittamalla kolmioihin yksiöiden sijasta. Useimmiten yksiöissä oli kuitenkin prosentuaalisesti parhain tuotto.</p> | |
| Avainsanat | asuntosijoittaminen, sijoittaminen, velkavipu |

| | |
|---|---|
| Author Title | Jonne Rynnänen Investment in Housing: Comparison of Studios and Three-room Apartments. |
| Number of Pages Date | 38 pages + 2 appendices May 2020 |
| Degree | Bachelor of Business Administration |
| Degree Programme | Economics and Business Administration |
| Specialisation option | Accounting and Finance |
| Instructor | Elisabeth Schauman, Senior Lecturer |
| <p>The purpose of this study was to investigate what is housing investment and find out how much profit investors could make. An additional goal was to find out if it is possible to obtain similar or better profit with three-room apartments compared to one-room apartments, studios. The thesis explores this topic on the example of the apartments in Helsinki metropolitan area and in Kerava.</p> <p>The thesis consists of theoretical and empirical parts. The theoretical part explores different areas of housing investment such as the purchasing of apartments, risks of housing investments, different strategies, and profits from housing investment. Thus, the theoretical part discusses basic knowledge of housing investment.</p> <p>The practical part contains empirical research that was conducted as qualitative research. During this research, the data was collected from sale and rental advertisements of the studios and three-room apartments. Collected data was analysed and different profit calculations were made to compare these two types of housing investments. Information on using leverage was received from the bank's mortgage calculator. The final step was the analysis and comparison of the calculations.</p> <p>The results of the study show that it is possible to get good profit with housing investments and, with leverage, the profit of equity could raise to quite high. The results also show that in some cases, it is possible to get similar or better profit with three-room apartments than with investing into one-room apartments. However, in most of the cases, the profit was better with the studios.</p> | |
| Keywords | apartment invest, leverage, invest |

Sisällys

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 1.1 | Opinnäytetyön aihe ja tutkimusongelma | 1 |
| 1.2 | Työn rajaaminen | 1 |
| 1.3 | Tutkimusmenetelmät | 2 |
| 1.4 | Tutkimusaineisto | 2 |
| 2 | Säästäminen ja sijoittaminen | 3 |
| 2.1 | Säästämisen ja sijoittamisen tavoitteet | 3 |
| 2.2 | Tilisäästäminen | 3 |
| 2.3 | Suora osakesijoittaminen | 4 |
| 2.4 | Joukkovelkakirjalainat | 6 |
| 2.5 | Sijoitusrahastot | 7 |
| 2.6 | Asuntosijoittaminen | 8 |
| 3 | Asuntosijoittaminen | 10 |
| 3.1 | Asuntosijoittamisen aloittaminen | 10 |
| 3.2 | Asuntosijoittamisen etuja muihin sijoitusmuotoihin verrattuna | 11 |
| 3.3 | Asuntosijoittamisen riskit | 13 |
| 3.4 | Velkavipu asuntosijoittamisessa | 15 |
| 3.5 | Taloyhtiön remontit | 19 |
| 3.6 | Asuntosijoittamisen eri strategiat | 21 |
| 3.6.1 | Vuokratuottoon keskittyvä asuntosijoittaminen | 21 |
| 3.6.2 | Arvonnousuun keskittyvä sijoittaminen | 21 |
| 3.6.3 | Uudiskohteisiin keskittyvä sijoittaminen | 21 |
| 3.7 | Asunnon vuokraaminen | 23 |
| 3.7.1 | Asunnosta ilmoittaminen | 23 |
| 3.7.2 | Sopiva vuokrataso | 24 |
| 3.7.3 | Vuokralaisen valinta | 24 |
| 3.7.4 | Vuokrasopimus | 24 |
| 3.7.5 | Vuokravälittäjän käyttäminen | 25 |
| 4 | Asuntosijoittamisen tuotto | 26 |
| 4.1 | Tuoton laskemisen eri tapoja | 26 |
| 4.2 | Kulujen vaikutus tuottoon | 26 |
| 4.3 | Tavoiteltava tuotto | 27 |
| 4.4 | Verotus | 27 |

| | | |
|-----|--|----|
| 4.5 | Taloyhtiölainan tulouttaminen vai rahastoiminen | 29 |
| 4.6 | Asuntosijoittaminen osakeyhtiömuodossa vai yksityishenkilönä | 29 |
| 5 | Vertailussa tuotto yksiöiden ja kolmioiden välillä | 30 |
| 5.1 | Kaupunkien valinta asuntosijoitustutkimukseen | 30 |
| 5.2 | Tutkimus tuotoista yksiöiden ja kolmioiden välillä | 30 |
| 5.3 | Valitut asunnot myynti-ilmoitusten perusteella | 31 |
| 5.4 | Vuokra-asunnot, joista arvioitu vuokrataso | 32 |
| 5.5 | Kerätty aineisto lasketuilla tuotoilla ja oman pääoman tuotoilla | 32 |
| 6 | Johtopäätökset | 34 |
| 7 | Pohdinta | 35 |
| | Lähteet | 37 |
| | Liitteet | |
| | Liite 1. Myytävät asunnot | |
| | Liite 2. Taulukko vuokra-asunnoista | |

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön aihe ja tutkimusongelma

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, mitä on asuntosijoittaminen ja millaista tuottoa asuntosijoittamisella on mahdollista saada. Valitsin aiheen, koska sijoittaminen ja asuntosijoittaminen kiinnostavat itseäni. Asuntosijoittamisesta on tehty paljon opinnäytetöitä, mutta samanlaista tutkimusta, mikä työssä on tehty, en löytänyt.

Opinnäytetyön teoriaosiossa on käyty läpi sijoittamista, asuntosijoittamista ja siihen liittyviä asioita, jotka sijoittajan olisi hyvä tietää. Lisäksi on käyty läpi asuntosijoittamisen tuoton laskemisen tapoja ja tuottoon vaikuttavia tekijöitä. Teoriaosion on tarkoitus antaa asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle tietoa asuntosijoittamiseen liittyen.

Työn tutkimusosion tavoitteena on saada selville, minkälaista tuottoa on mahdollista saada asuntosijoittamisella ja minkälaiset erot ovat yksiöiden ja kolmioiden tuotossa. Tutkimusosiossa tapahtuva vertailu on keskittynyt pääkaupunkiseudun ja Keravan neliohinnaltaan halvemmille alueille.

Tutkimuskysymykset:

- Minkälaista tuottoa on mahdollista saada asuntosijoittamisella?
- Mikä on velkavivun vaikutus pääoman tuottoon?
- Onko mahdollista päästä samanlaiseen tai parempaan tuottoon sijoittamalla kolmioihin yksiöiden sijasta?

1.2 Työn rajaaminen

Opinnäytetyö rajoittuu asuntosijoittamiseen ryhtyviin sijoittajiin pääkaupunkiseudun ja Keravan alueella. Sijoitusasunnoissa on keskitytty kerrostaloasuntoihin. Asuntosijoittamisen strategia on rajattu vuokratuottoon, mutta myös muut strategiat esitellään teoriaosiossa lyhyesti. Opinnäytetyö on kirjoitettu nykyhetkeen keskittyen. Työssä käydään läpi osakkeiden, asuntojen ja vuokrien historiallista hinnan muutosta.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmät ovat useimmiten empiirisen tutkimuksen aineiston hankinta- ja analyysivälineitä. Tutkimusmenetelmät määrittävät sen, miten tietoa hankitaan ja analysoidaan. Tutkimusmenetelmät voivat olla joko määrällisiä tai laadullisia. Työn tutkimuskysymykset ovat määrävänä tekijänä tutkimusmenetelmän valinnassa. (Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot.) Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on kvalitatiivinen tutkimus eli laadullinen tutkimusmenetelmä.

Kun tutkijan mielenkiinto kohdistuu samalla painoarvolla koko tutkimuksen perusjoukkoon, on kyseessä kokonaistutkimus. Kokonaistutkimus voi olla kyseessä esimerkiksi, kun tutkimus kohdistuu kaikkiin yhdistyksen jäseniin tai taitelijan koko tuotantoon. Perusjoukko on kuitenkin usein niin laaja, että kaikkia siihen kuuluvia havaintoyksiköitä ei ole mahdollista tai mielekäästä tutkia. Tällöin ratkaisuna on valita vain tiettyjä havaintoyksiköitä perusjoukosta lähempään tarkasteluun. Valinta on mahdollista tehdä erilaisin tavoin kuten esimerkiksi harkinnanvaraisella tai satunnaisella otannalla, jolloin havaintoyksiköitä kutsutaan näytteiksi. (Kokonaistutkimus, otanta ja harkinnanvarainen näyte.)

Työssä aineistokeruumenetelmänä käytettiin harkinnanvaraista otantaa. Tutkimuksen tekoon tarvittava materiaali kerättiin Oikotien ja Vuokraovi.com internet-sivuilta. Opinnäytetyön empiirisessä osiossa lähteinä käytettiin alan kirjallisuutta, asuntosijoittamiseen liittyviä artikkeleita ja aiheeseen liittyviä tilastoja.

1.4 Tutkimusaineisto

Tutkimusaineistolla tarkoitetaan kaikkea aineistoa mitä tutkimuksessa on käytetty. Aineisto voi olla valmista tai itse tuotettua. Tutkimusaineistojen analyysillä saadaan tutkimustulokset. Joissain tapauksissa myös aineiston syntyminen voi olla tutkimuksen tärkeä tulos. Usein aineistot ovat esimerkiksi erilaisia kyselyjä ja haastatteluja, dokumentteja, verkkosivustoja ja media-aineistoja. Tutkimuskysymykset määrittävät sen, käytetäänkö määrällisiä vai laadullisia aineistoja. Edellä mainitut aineistot ovat niin sanottuja primääriaineistoja, jonka lisäksi tutkimusaineistoa on myös tutkijan itsensä aineistojen pohjalta tuottamat aineistot kuten tietokannat, aineiston pilkkomiset osiin ja muut aineistoa tai sen osaa eri tavoin kuvaavat tuotokset. (Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot.)

Työn tutkimusaineistoa oli alan kirjallisuus, asuntosijoittamiseen liittyvät artikkelit ja aiheeseen liittyvät tilastot. Edellä lueteltujen primääriaineistojen lisäksi tutkimuksessa aineistona oli työn aikana kerätty aineisto, joka pohjautui internet-lähteistä kerättyihin asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksiin.

2 Säästäminen ja sijoittaminen

2.1 Säästämisen ja sijoittamisen tavoitteet

Säästämisen ja sijoittamisen tavoitteena on aloittaa vaurastuminen tai löytää tuottoa jo kertyneelle omaisuudelle. Sijoittamiseen on lukuisia erilaisia vaihtoehtoja. On kuitenkin sijoittajasta ja tämän tavoitteista riippuvaa, mikä vaihtoehdoista on paras. Opinnäyte-työssä käydään lyhyesti läpi muutamia yleisimpiä tapoja sijoittaa kuten osakesijoittamista ja rahastosijoittamista työn kuitenkin keskittyessä asuntosijoittamiseen.

2.2 Tilisäästäminen

Joulukuun 2019 lopussa suomalaisten kotitalouksien yhteenlaskettu talletuskanta oli 94,8 miljardia euroa. Keskikorko talletuksilla oli 0,11 prosenttia. Talletuksista 82 miljardia euroa oli yön yli talletuksia ja määräaikaistalletuksia oli 4,7 miljardia euroa. (Kotitalouksien talletuskanta kasvaa nopeasti. 2020.)

Taulukko 1. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot (Kotitalouksien talletuskanta kasvaa nopeasti, 2020).

| | Lokakuu, milj. euroa | Marraskuu, milj. euroa | Joulukuu, milj. euroa | Joulukuu, 12 kk:n muutos ¹ , % | Keskikorko, % |
|--|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|------------------|
| Lainat kotitalouksille², kanta | 134 019 | 134 443 | 134 425 | 3,0 | 1,45 |
| - niistä asuntolainat | 99 959 | 100 349 | 100 354 | 2,7 | 0,90 |
| Lainat yrityksille², kanta | 90 558 | 91 045 | 91 001 | 7,3 | 1,33 |
| Kotitalouksien² talletukset, kanta | 98 733 | 99 559 | 98 920 | 6,6 | 0,10 |
| Kotitalouksien uudet nostetut asuntolainat | 1 894 | 1 722 | 1 450 | | 0,73 |

Taulukossa 1 on eriteltyä lainat kotitalouksille ja yritykselle sekä kotitalouksien talletukset ja uudet nostetut asuntolainat loka-, marras- ja joulukuulta 2019. Taulukosta tulee esille hyvin alhaalla olevat talletusten ja lainojen korot.

Säästäjän säästötavoitteet vaikuttavat siihen, minkälaiselle tilille säästäjät säästävät. Tarjolla on esimerkiksi tilejä, joilta voi nostaa varat koska tahansa tai vaihtoehtoisesti varat ovat sidottuna tilille ennalta määrätyn ajan ja niille maksetaan kyseiseltä ajalta kiinteä korko. Tämänhetkisessä taloustilanteessa säästötileille maksettavat korot ovat erittäin pienet. (Aaltonen 2019.)

2.3 Suora osakesijoittaminen

Suoran osakesijoittamisen aloittaminen on yksinkertaista. Sijoittajan tulee avata arvoosuustili ja kaupankäyntipalvelu, jonka jälkeen hänen on mahdollista aloittaa kaupankäynti osakkeilla. Tuottoisien osakevalintojen tekeminen vaatii kuitenkin markkinoiden ymmärrystä ja käsitystä yritysten tunnusluvuihin. Tärkeä osa riskienhallintaa on hajauttaminen. (Aaltonen 2019.)

Hajauttamisen tarkoitus on tasata riskejä, jotka liittyvät sijoittamiseen. Hajauttaminen on tärkeää, koska sijoittamisen riskitaso on korkeimmillaan silloin, kun tehdään yksittäinen

osakesijoitus ja varat keskitetään yhteen ja samaan kohteeseen. Tämän takia on turvallisempaa ostaa esimerkiksi viiden eri yhtiön osakkeita kuin vain yhden. (Mitä on hajauttaminen ja kuinka seuraan säästöjäni?)

Sijoitussalkun arvo kehittyy tasaisemmin, kun hajautus on tehty kunnolla. Yhden osakkeen romahtaminen ei romahduta koko salkkua, kun salkku on hajautettu huolellisesti. Hajauttamista voi tehdä esimerkiksi ajallisesti, toimialakohtaisesti, maantieteellisesti sekä eri omaisuuslajien välillä. Ajallinen hajauttaminen tapahtuu, kun sijoittaja ostaa osakkeita pitkällä aikavälillä, jolloin tulee ostaneeksi niin lasku- kuin nousuaikoina. (Aaltonen 2019.)

Helsingin pörssin osakkeet ovat vuosien 1998 ja 2018 välillä tuottaneet keskimäärin 6,1 prosenttia vuodessa. OMX Helsinki GI -indeksi kuvaa Helsingin pörssin osakkeiden tuottoa. Indeksissä oleva GI tarkoittaa kokonaistuottoa, jossa tuotossa on huomioitu mukana myös osingot. Vuonna 1998 10 000 euron sijoitus Helsingin pörssiin olisi vuonna 2018 32 050 euron arvoinen. Helsingin pörssissä on ollut huomattavaa vaihtelua tuotoissa. Vuonna 1999 se oli koko maailman parhaiten tuottanut pörssi 167 prosentin tuotollaan. Viimeisen 20 vuoden aikana vuosi 2008 oli pörssissä tuoton osalta heikoin vuosi. Silloin osakkeet laskivat 51,3 prosenttia. Sijoittajien pörssistä saatuun tuottoon vuosituottojen suurella vaihtelulla on iso vaikutus. Onnistuneella ajoittamisella on ollut merkittävä vaikutus sijoittajan tuottoon. (Heikkilä 2019.)

Taulukko 2. Helsingin pörssin tuotto vuosien 1998 ja 2018 välillä (Heikkilä 2019).

| Vuosi | OMX Helsinki GI indeksoitu kehitys | Vuosituotto | Korkoa korolle 6.1 % vuosituotto |
|-----------|------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 1998 | 100.00 | | 100.00 |
| 1999 | 267.04 | 167.0 % | 106.10 |
| 2000 | 242.22 | -9.3 % | 112.58 |
| 2001 | 167.24 | -31.0 % | 119.45 |
| 2002 | 111.91 | -33.1 % | 126.74 |
| 2003 | 122.39 | 9.4 % | 134.48 |
| 2004 | 131.77 | 7.7 % | 142.69 |
| 2005 | 178.16 | 35.2 % | 151.40 |
| 2006 | 217.04 | 21.8 % | 160.64 |
| 2007 | 271.39 | 25.0 % | 170.44 |
| 2008 | 132.15 | -51.3 % | 180.84 |
| 2009 | 166.79 | 26.2 % | 191.88 |
| 2010 | 205.91 | 23.5 % | 203.59 |
| 2011 | 150.27 | -27.0 % | 216.02 |
| 2012 | 171.46 | 14.1 % | 229.21 |
| 2013 | 226.74 | 32.2 % | 243.20 |
| 2014 | 251.10 | 10.7 % | 258.04 |
| 2015 | 288.43 | 14.9 % | 273.79 |
| 2016 | 312.80 | 8.5 % | 290.50 |
| 2017 | 346.12 | 10.7 % | 308.23 |
| 2018 | 327.05 | -5.5 % | 327.05 |
| Keskiarvo | | 12.5 % | |

Taulukossa 2 on esiteltyä Helsingin pörssin vuosittainen tuotto vuosien 1998 ja 2018 välillä. Taulukosta on nähtävissä, että osakesijoittamisen tuotto on huomattavasti vaihtelevampaa asuntosijoittamiseen verrattuna lyhyellä aikavälillä.

2.4 Joukkovelkakirjalainat

Velkakirjassa velallisen ja velkojan välille tehdään sopimus, jossa sovitaan ehdot, millä velallinen maksaa velkojalle takaisin velan pääoman ja korot. Korko, jonka velkoja haluaa lainaamalleen rahasummalle, riippuu velan takaisinmaksuun liittyvästä riskistä sekä velan takaisinmaksuajasta. Valtion velkakirjat ovat usein riskittömämpi sijoituskohte kuin yritysten velkakirjat. Joukkovelkakirjalaina on velka, joka on jaettu useaan pienempään osaan. Lainan liikkeellelaskija hakee isolta joukolta sijoittajia rahaa ja on sitoutunut mak-

samaan velan takaisin sovittuna päivämääränä. On mahdollista, että joukkovelkakirjalainalle maksetaan vuosittaista kuponkikorkoa. Joukkovelkakirjalainaan minimissään sijoitettava määrä on tyypillisesti vähintään 1000 euroa, mutta usein pörssiyritysten joukkovelkakirjoihin vaatimuksena on 100 000 euron minimisijoitus. Joukkovelkakirjojen ostaminen sijoittajalle ei ole mahdollista suoraan markkinoilta, vaan kaupankäyntiin tarvitaan välikäsi kuten varainhoitaja tai pankki. (Velkakirjat.)

2.5 Sijoitusrahastot

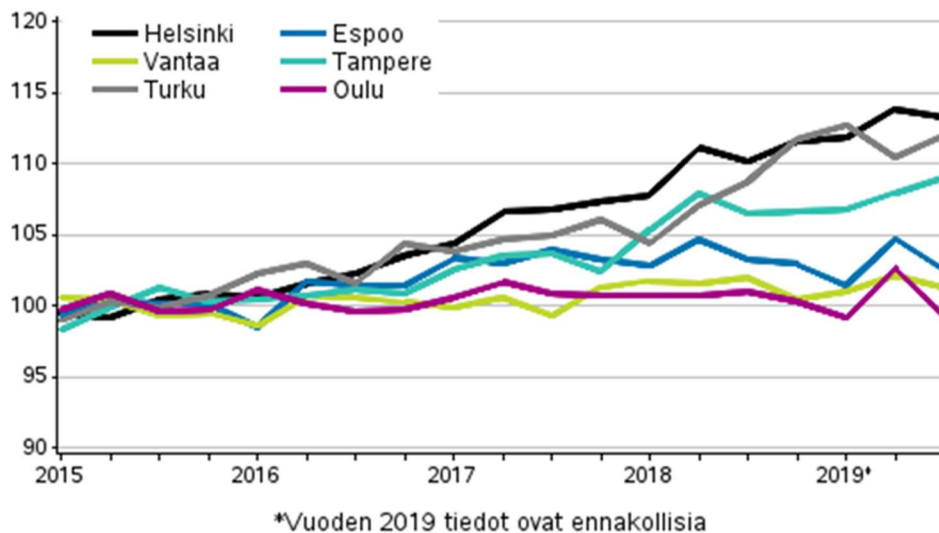
Sijoitusrahastojen avulla on mahdollista säästää rahastoon, josta huolehtii salkunhoitaja säästäjän puolesta. Sijoitusrahastot ovat jo valmiiksi hajautettuja. Rahastoista säästäjä voi valita itselleen sopivimman, riskinottohalukkuutensa ja suunnitellun säästöajan perusteella. Rahastot sijoittavat useilla eri tavoilla ja monenlaisiin eri kohteisiin. Aloittavan sijoittajan on tärkeää ymmärtää ero aktiivisesti hoidetun ja passiivisen rahaston välillä. (Aaltonen 2019.)

Rahaston aktiivisuudella arvioidaan, paljonko rahaston sisältö eroaa vertailuindeksistä. Aktiivisuus on nolla, jos aktiivisessa rahastossa on samat osakkeet samoilla painoilla kuin vertailuindeksissä. Korkea aktiivisuus tarkoittaa taas sitä, että rahasto poikkeaa mahdollisimman paljon vertailuindeksistä. Aktiivisuudella ei voida arvioida kuitenkaan rahaston hyvyttä. Aktiivisen rahaston sijoituksista on vastuussa salkunhoitaja tai salkunhoitotiimi. Salkun hoitamisesta vastuussa olevat valitsevat rahastoon osakkeita rahaston sijoitusstrategian mukaan. Passiiviset rahastot vastaavasti seuraavat indeksiä mahdollisimman tarkasti. Tunnetuin tapa on markkina-arvopainotteinen indeksi, jossa osakkeiden painot määräytyvät niiden markkina-arvon perusteella. Tällöin suurten yhtiöiden osuus on suurin. Passiivista rahastoa muodostettaessa salkunhoitaja ostaa rahaston osakkeita samassa suhteessa kuin osakkeet ovat indeksissä. Passiiviset rahastot eivät ota aktiivisesti näkemystä osakkeista, eivätkä tee aktiivisesti kauppaa niillä. (Heikkilä 2016.)

Indeksirahastot ovat passiivisia rahastoja, jotka pyrkivät pitämään koostumuksensa mahdollisimman lähellä vertailuindeksiään. Passiivinen rahasto käy kauppaa huomattavasti harvemmin kuin aktiiviset rahastot. Tämän takia passiivisen rahaston kulut ovat alemmat kuin aktiivisesti hoidettujen rahastojen. Sijoituskohteiden valinnan perusteella jaoteltuna on osakerahastoja, yhdistelmärahastoja, lyhyen koron rahastoja ja pitkän koron rahastoja. (Aaltonen 2019.)

2.6 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamista pidetään melko turvallisena vaihtoehtona sijoittaa. Asuntosijoittamisen suhteellinen turvallisuus on kahden tekijän ansiota. Vuokratuoton, joka on säännöllistä tuloa sijoittajalle ja asuntojen hintojen nousun. Asuntojen hinnat ovat kaupungeissa ja kasvukeskuksissa nousseet pitkällä aikavälillä. (Aaltonen 2019.).

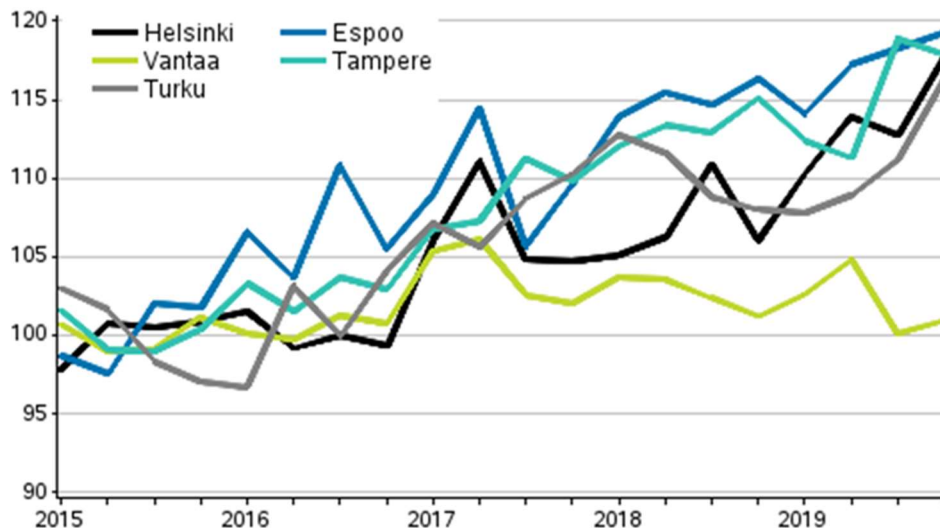


Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat (Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 2019 kolmannella neljänneksellä viime vuoteen verrattuna Turussa, Tampereella ja Helsingissä, 2019).

Kuviossa 1 on havainnollistettu vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitystä vuosien 2015 ja 2019 välillä.

Kun verrataan vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä aikavälillä 2015-2019 vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet eniten Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Vantaalla, Espoossa ja Oulussa hintakehitys ei ole ollut yhtä merkittävää. (Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 2019 kolmannella neljänneksellä viime vuoteen verrattuna Turussa, Tampereella ja Helsingissä. 2019.)

Kun verrataan uudiskohteiden kehitystä aikavälillä 2015-2019 hinnat ovat nousseet koko maassa keskimäärin noin 10 prosenttia. Suurissa kaupungeissa etenkin Espoossa hinnat ovat olleet nousussa. Aikavälillä 2015-2019 nousua on ollut 17 prosenttia. Turussa, Tampereella ja Helsingissä hinnat ovat nousseet 10-15 prosenttia. Vantaalla hinnat ovat olleet lähes samalla tasolla. (Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 2019 kolmannella neljänneksellä viime vuoteen verrattuna Turussa, Tampereella ja Helsingissä. 2019.)



Kuvio 2. Uusien osakeasuntojen hinnat (Uusien osakeasuntojen hinnat nousseet vuoteen 2015 verrattuna eniten Espoossa, vähiten Vantaalla, 2020).

Kuviossa 2 on esitelty uusien osakeasuntojen hintojen kehitystä vuosien 2015-2019 välillä.

Tämän hetken markkinatilanteessa asuntosijoittamisen kohtuullinen tuotto-odotus on noin 4-5 prosenttia. Eri kaupunkien välillä keskimääräiset tuotot myös vaihtelevat paljon. Päästäkseen alkuun asuntosijoittamisessa tarvitaan yleensä omaa pääomaa ja pankilta saatavaa asuntolainaa. Pankit hyväksyvät usein sijoitusasunnon lainan vakuudeksi ostetun sijoitusasunnon noin 60-70 prosentin edestä. Jäljelle jäävä osuus pitäisi olla joko omaa rahaa tai muita vakuuksia. (Aaltonen 2019.)

Asuntosijoittajat käyttävät usein velkavipua, joka tarkoittaa sijoituksen rahoitusta lainan avulla. Tämä on kannattavaa, jos vuokratuotto on vähintään pari prosenttia isompi kuin lainasta maksettava korko. Velkavivun käyttäminen on viime vuosina ollut tuottoisaa, koska korkotaso on ollut poikkeuksellisen matala. Yksinkertaistettuna: mikäli vuokra kattaa lainan takaisinmaksun, yhtiövastikkeen ja verot ja rahaa jää hieman yli, on asuntosijoitus taloudellisesti kannattava. (Aaltonen 2019.)

Kokonaisuus on asuntosijoituskohteessa ratkaisevaa. Vuokratuoton laskeminen asuntosijoituskohteessa on tärkeää, mutta tuottoprosentti ei voi olla ainoa ratkaiseva tekijä. Syrjäseudulta voi löytyä hyvinkin halpoja asuntoja, mutta jos vuokralaisia ei löydy, niin tuottoa ei myöskään tule. On oleellista olla selvillä myös taloyhtiön kunnosta ja tietää tulevat korjaukset. Uudiskohteet ovat hyvä vaihtoehto sijoituskohteeksi, jos sijoittajalla ei ole kiinnostusta remontoida asuntoja. Uudiskohteet ovatkin hyvä vaihtoehto sijoittajille, jotka

arvostavat asunnoiltaan huolettomuutta. Kääntöpuolena on asuntojen korkeampi hinta, jolloin myös vuokratuotto usein jää pienemmäksi. (Aaltonen 2019.)

3 Asuntosijoittaminen

3.1 Asuntosijoittamisen aloittaminen

Kun asuntosijoittamista aloitetaan ja mietitään ensimmäistä sijoituskohdetta, on tärkeää tehdä hieman taustatyötä. On oleellista saada muodostettua kuva alueesta, josta on ostamassa asunnon. Olennaista tietoa, joka tulee selvittää, on esimerkiksi alueen asuntojen hintataso, tarjolla olevat kohteet ja asuntojen vuokrataso. Tämä onnistuu tutustumalla tarjontaan netissä, vieraillemalla asuntonäytöillä ja ottamalla selville minkälaista vuokraa alueen asunnoista pyydetään. Tämän jälkeen on hyvä laskea arvioitu vuokratuotto ja arvioida tämän perusteella sijoituksen kannattavuutta. Analyttinen sijoittaja pyrkii myös ymmärtämään taloyhtiöiden tulevien remonttien merkityksen tulevalle tuotolle. Jos sijoittajalla ei ole varoja riittävästi, seuraava vaihe on vierailla pankissa ottamassa selvää, onko mahdollista saada lainaa. Pankissa vieraillessa selviää myös, kuinka paljon lainaa olisi mahdollista saada ja minkälaisilla lainaehdoilla. (Orava & Turunen 2013, 46.)

Orava ja Turunen suosittelivat ostamaan sijoitusasunnon kaupungista, joka on sijoittajalle jo entuudestaan tuttu, esimerkiksi aiempi kotikaupunki. Suositeltavaa ei kuitenkaan ole ostaa asuntoa muuttotappiokaupungista. On suositeltavaa ostaa asuntoja vain kaupungeista, joissa väkiluku on kasvussa. Kun vuokrakysyntä on kasvussa, sijoittajalla on paremmat mahdollisuudet menestyä. Sijoittajan on hyvä keskittyä rajattuun joukkoon asuntoja, jotka hän tuntee hyvin. Tämä joukko voi olla esimerkiksi 20-30-neliöiset yksiöt Tampereen keskustassa. Sijoittajan on hyödyllistä käyttää esimerkiksi taulukkolaskentaohjelmaa laskiessaan vuokratuottojaan, jottei sijoittajan tule tehtyä ostopäätöksiä pelkän tunteen perusteella. (Orava & Turunen 2013, 100.)

Ensimmäisen asuntosijoituskohteen tulisi olla varman päälle tehty. On suositeltavaa ostaa esimerkiksi kaupungin keskustassa sijaitseva yksiö tai asunto, joka sijaitsee oppilaitoksen vieressä. Asunnon sijainnin merkitys on oleellinen asia. Kaupungin laidalla tuotot ovat usein suhteellisesti parempia halvempien asuntojen ostohinnan takia, mutta asuntoihin voi olla hankalampi löytää vuokralaisia. Kaupungin laidalla olevissa asunnoissa autopaiikka on usein iso etu. Asuntosijoittajan on useimmiten parempi valita mahdollisimman pieni asunto, koska esimerkiksi 50-neliöisestä asunnosta ei saa kaksinkertaista

vuokraa 25-neliöiseen nähden, mutta vastikekulut ja remontit kasvavat neliöiden tahtiin. Yksiöiden vuokraaminen on myös useimmiten helpompaa kuin kaksioiden. (Orava & Turunen 2013, 101.)

Ensimmäisen asunnon ostettuaan sijoittajan tulee löytää sopiva vuokralainen asuntoon. Useimmiten asunto laitetaan nettiin tarjolle ja tämän jälkeen asuntoa esitellään potentiaalisille vuokralaisille. Sijoittajan on hyvä kysellä hieman mahdollisen vuokralaisen elämäntilanteesta ja tarkastaa, että luottotiedot ovat kunnossa. Vuokran ajallaan maksua on hyvä seurata säännöllisesti ja sijoittajan on hyvä kirjata itselleen muistiin oston jälkeiset kulut, koska ne ovat verovähennyskelpoisia. (Orava & Turunen 2013, 46-47.)

3.2 Asuntosijoittamisen etuja muihin sijoitusmuotoihin verrattuna

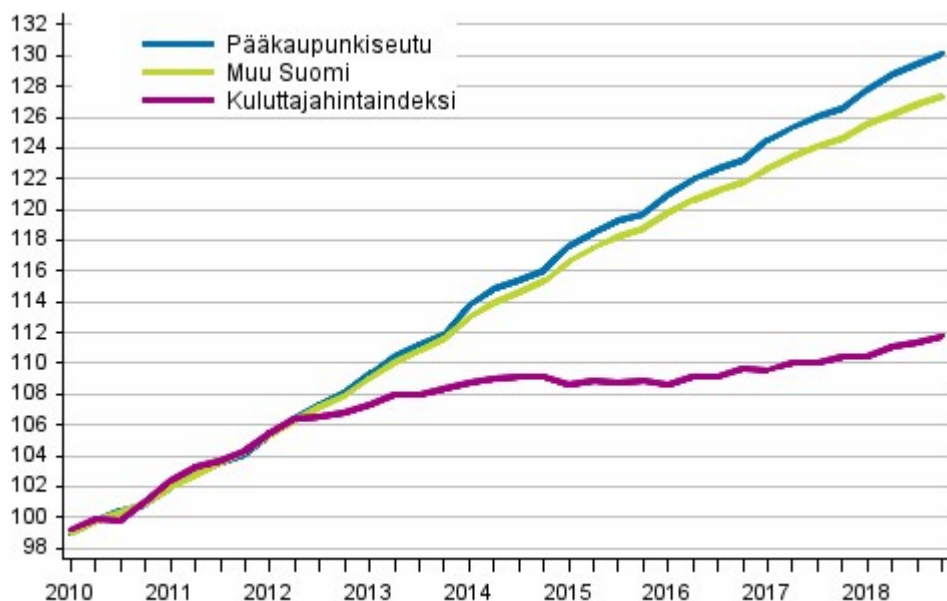
Orava ja Turunen näkevät asuntosijoittamisen vahvuutena esimerkiksi asuntosijoittajalle kuukausittain tulevan kassavirran. Historiallisesti katsottuna asunnoilla on asema suhteellisen vakaana sijoituskohteena hintojen osalta. Useissa kaupungeissa on mahdollisuus kohtuullisen hyvään 5-6 prosentin tuottoon. Asunnon omistajalla on mahdollisuus vaikuttaa sijoituksen tuottoon esimerkiksi remontoinnilla ja mahdollisella hinnoitteluvirheiden hyödyntämisellä. Tällaisia hinnoitteluvirheitä asuntomarkkinoilla syntyy esimerkiksi tilanteissa, kun myyjällä on kiire päästä asunnosta eroon. Asuntosijoittamisessa saatava kuukausittainen tasainen ja helposti ennustettava kassavirta on muissa sijoitusmuodoissa harvassa. Asuntojen hintojen heilahtelu on historiallisesti katsottuna ollut huomattavasti maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeiden. Tämä on perusta hyvään vakuusarvostukseen, joka on apuna velkavivun käytössä. Vakuusarvo asunnoilla on useimmiten 70-80 prosenttia. Suhteellisen helppo lainan saaminen mahdollistaa useamman asunnon ostamisen suhteellisen pienellä omalla pääomalla. (Orava & Turunen 2013, 17-18.)

Useamman asunnon omistaminen eli hajauttaminen on riskien hallinnan kannalta tärkeää, koska esimerkiksi kolmen tai neljän sijoitusasunnon omistamalla kassavirtariski vähenee huomattavasti. Vaikka yksi asunnoista olisi esimerkiksi remontissa, niin muut asunnot tuottavat silti kuukausittaista tuottoa. Maltillisella lainarahan eli velkavivun käytöllä on mahdollista parantaa tuottoja ja hallita riskejä paremmin. Hinnoitteluvirheitä voi asunnoissa mahdollisesti hyödyntää, kun asuntoa on esimerkiksi myymässä kuolinpesä tai eronnut pariskunta, jotka haluavat saada asunnon mahdollisimman nopeasti kau-paksi. Asuntosijoittajalla on useita mahdollisuuksia vaikuttaa sijoituksensa tuottoon.

Asunnon sijainnin ja kohdekaupungin valinta on erittäin tärkeää. Muita oleellisia seikkoja ovat sopivan taloyhtiön valinta ja oikeanlaisen asunnon löytäminen. (Orava & Turunen 2013, 18-19.)

Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu vuokratulojen muodossa saadusta tulosta sekä asuntojen mahdollisesta arvonnoususta. Sijoittajan tuotoksi lasketaan rahamäärä, joka jää jäljelle, kun vuokratuotosta on vähennetty mahdollinen pankkilainan lyhennys, korkokulut, verot sekä vastike. Sijoittajan laina lyhenee ikään kuin itseksen vuokralaisen maksamana. (Orava & Turunen 2013, 21.)

Asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 1992 lopusta alkaen pääkaupunkiseudulla 166 prosenttia ja muualla Suomessa 72 prosenttia. On kuitenkin hyvä huomata, että rahan arvo myös laskee ajan kuluessa. (Orava & Turunen 2013, 25.) Asuntojen vuokrat ovat yleisesti ottaen Suomessa nousseet 38 vuoden ajan joka vuosi. Toki poikkeuksia on eri paikkakunnissa ja kaupunginosissa. (Orava & Turunen 2013, 33.)



Kuvio 3. Vuokrien nousu ja kuluttajahintaindeksi (Vuokrat nousivat 2,3 prosenttia vuodessa, 2019).

Kuviossa 3 on esitelty vuokrien kehitystä pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa sekä kuluttajahintaindeksiä. Kuvioista on nähtävissä vuokrien jatkuva nousu 2010-luvulla.

3.3 Asuntosijoittamisen riskit

Oravan ja Turusen mukaan asuntosijoittamisen riskit eivät ole samat kaikille sijoittajille, vaan ovat riippuvaisia sijoittajan osaamisesta ja kokemuksesta, asuntojen sijainnista, koosta ja kunnosta, velan määrästä sekä vuokralaisen valinnasta. Toimintaa haittaavia ja mahdollisia tuottoja heikentäviä riskejä ovat esimerkiksi hintariski eli asuntojen hintatason merkittävä lasku. Korkoriski on riski lainan korkojen merkittävästä noususta. Tyhjiin kuukausien riski on riski kuukausista ilman vuokralaista. Vuokralaisriski on riski siitä, että vuokralainen jättää vuokriaan maksamatta tai aiheuttaa vahinkoa asunnolle. Vastikeriski tarkoittaa riskiä sitä, että taloyhtiön kulut nousevat. Remonttiriski tarkoittaa sitä, että taloyhtiöön voi tulla kallis ja pitkä remontti. Pankkiriski tarkoittaa riskiä lainojen suhteen tulevista mahdollisista ongelmista. Poliittiset riskit voivat olla esimerkiksi muutoksia veroissa tai opintotuissa. Luonnonilmiöriskillä tarkoitetaan esimerkiksi myrskyjen aiheuttamia vaurioita. (Orava & Turunen 2013, 197-198.)

Oravan ja Turusen näkemyksen mukaan hintariski on merkittävä, jos sijoittaja on lähiaikoina ostamassa asuntoa, myymässä asuntoa, hakemassa lisää lainaa asunnot vakuuksina tai velkaa on yli 70 prosenttia suhteessa sijoittajan asuntojen markkina-arvoon. Hintariski on tärkeätä tiedostaa, jos sijoitusstrategiana on asunnon ostaminen, remontointi ja myyminen lyhyessä ajassa. Kassavirtasijoittajalle asuntojen hintojen hieman isompikaan pudotus ei aiheuta isoa vaikutusta, koska vuokralaisten maksamiin vuokriin asuntojen arvolla ei ole vaikutusta. (Orava & Turunen 2013, 199.)

Runsaasti velkavipua käyttävän asuntosijoittajan merkittävin kassavirtojen kuukausittaiseen määrään vaikuttava riski on korkojen nousu. Velan ottaminen on houkuttelevaa etenkin matalan korkotason aikana ja riski liian suuresta velkamäärästä kasvaa. (Orava & Turunen 2013, 201.)

Yksi merkittävästi sijoitusasunnon vuokratuottoa laskeva tekijä on kuukaudet ilman vuokralaista. Asunnon vastike on maksettava, vaikka asunto olisikin tyhjillään. Orava ja Turunen neuvovat kirjassaan, että tyhjiin kuukausien riskiä voi vähentää esimerkiksi suosimalla yksiöitä, koska niillä on eniten kysyntää. Ostamalla asunnon kasvavasta kaupungista, pyytämällä asunnosta oikean suuruista vuokraa ja pitämällä asunnon hyvässä kunnossa, riski tyhjiä kuukausista pienenee. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Yksi oleellisimpia seikkoja asuntosijoittamisen onnistumisessa on vuokralaisen valinta. Oravan ja Turusen näkemyksen mukaan Suomessa vuokralaiset ovat pääasiassa kunnollisia, jotka hoitavat vuokransa. Asunnon tuhoavia vuokralaisia heille ei ole tullut vastaan ja näkevät nämä harvinaisiksi tapauksiksi. Vuokralaiseen liittyvää riskiä voi vähentää esimerkiksi tarkistamalla luottotiedot, keskustelemalla mahdollisen uuden vuokralaisen kanssa ja vaatimalla vuokralaiselta vähintään kuukauden mutta mielellään kahden kuukauden takuun, (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

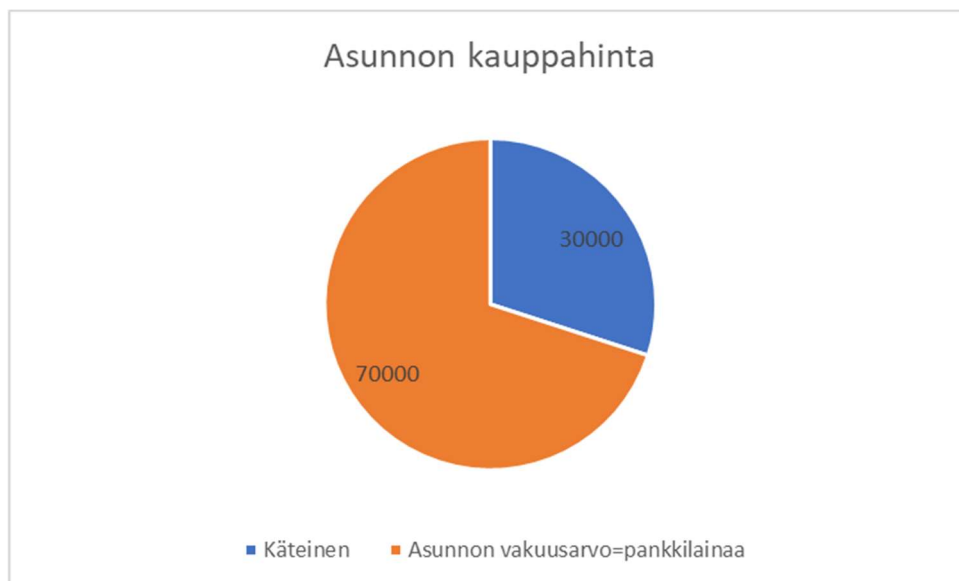
Vuokrattavan asunnon vuokratason liittyy myös riskiä. Nimellisuokrat ovat historiassa nousseet vuosittain ja vaikka otettaisiin huomioon yleinen hintojen nousu, asuntojen vuokrat ovat silti nousseet enemmän kuin yleinen hintataso. Tapauksessa, jossa kohdekaupunginosan vuokrataso ei ole entuudestaan tuttu, on riskinä hinnoitella vuokra yli markkinatason. Uudiskohteita koskee myös riski ylihinnoittelusta. Liian kalliista vuokrastasta on seurauksena kuitenkin riski tyhjästä kuukausista, mikä käy asuntosijoittajalle kalliiksi, koska tuottoja ei tule, mutta kulut juoksevat. Orava ja Turunen kertovat, että vuokratasoriskiä voi vähentää esimerkiksi selvittämällä kohdealueen vuokratason internetin vuokrauspalveluista, hyödyntämällä kiinteistön- ja vuokranvälittäjiä vuokratason arvioinnissa tai käyttämällä vuokravälittäjiä asunnon vuokraamisessa. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Ostettaessa asuntoja vanhoista taloyhtiöistä on varauduttava siihen, että jossain vaiheessa on tehtävä erilaisia remontteja. Ikkuna-, julkisivu-, parveke- ja putkiremontit ovat suurimpia kulueriä. On mahdollista, että asunto on asuinkelvoton kuukausien verran putkiremontin takia. Tyhjät kuukaudet ja isot remonttikulut ovat haastava yhdistelmä monelle asuntosijoittajalle etenkin, jos varautuminen niihin on ollut puutteellista. Remontteihin liittyviä riskejä voi vähentää esimerkiksi perehtymällä huolellisesti taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan ja valitsemalla uudiskohteita, joissa luonnollisesti on huomattavasti vähemmän yllättäviä menoja ja korjattavaa. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Asuntosijoittamiseen liittyy myös poliittisia riskejä. Näitä ovat esimerkiksi korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, verojen korottaminen ja opintotukijärjestelmän heikentäminen. Myös alueellisesti tehdyillä päätöksillä voi olla vaikutusta asuntosijoittajan elämään, kuten oppilaitosten lakkauttamisella tai opiskelijamäärien vähentämisellä. (Orava & Turunen 2013, 210.)

3.4 Velkavipu asuntosijoittamisessa

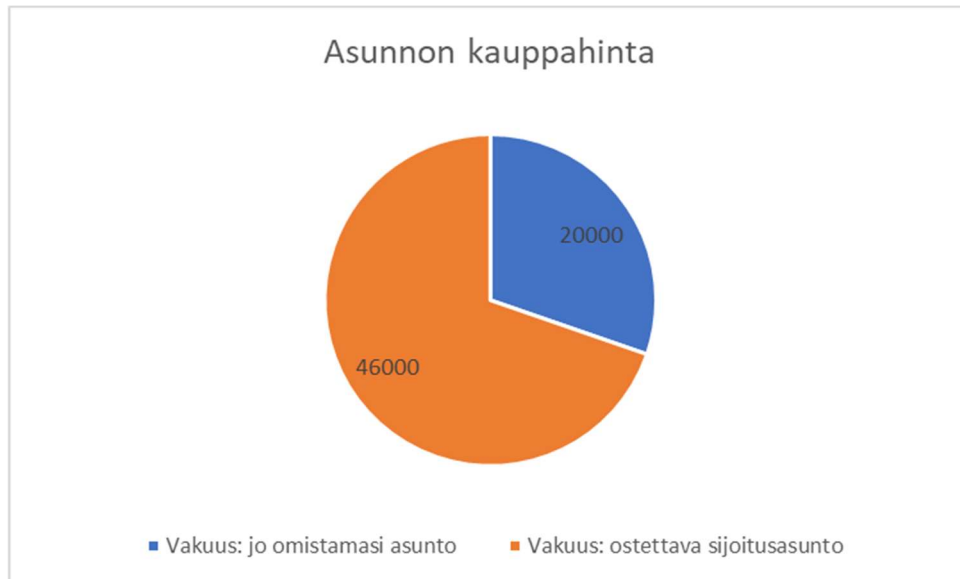
Asunnoille on usein saatavilla 70-80 prosentin vakuusarvo. Vakuusarvostus riippuu pankista ja ostettavasta kohteesta. Velkavipu on mahdollista saada jopa sataan prosenttiin. Käytännössä velkavivulla sijoittaminen tarkoittaa seuraavaa: Sijoittaja ostaa asunnon esimerkiksi 100 000 euron hintaan, pankilta sijoittaja saa 70 000 euroa lainaa ja omaa rahaa sijoittaja tarvitsee 30 000 euroa. Tällöin sijoittajalla on 30 000 euron panostuksella hallussaan 100 000 euron sijoitus. Edellä mainittua toimintatapaa kutsutaan velkavivulla sijoittamiseksi. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)



Kuvio 4. Velkavipu asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen 2013, 38).

Yllä olevassa kuviossa 4 havainnollistetaan velkavivun toimintaa asuntoa ostettaessa. Kuvion tarkoituksena on osoittaa, että velkavivulla sijoittamalla sijoittaja voi ostaa useitakin asuntoja ilman, että hänellä on käteistä olemassa asuntoja varten.

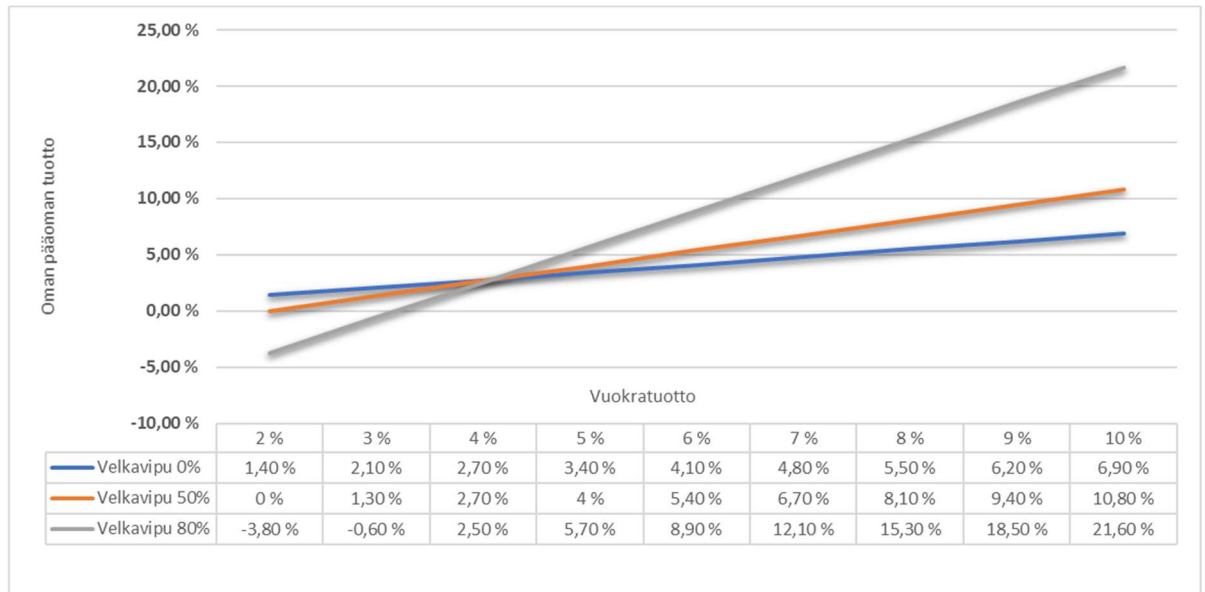
Kun sijoittaja asuu omistusasunnossa, jonka lainaa hän on jo ehtinyt lyhentää useita vuosia, hänellä on usein mahdollisuus helposti hankkia rahoitus sijoitusasunnon hankintaan. Jos esimerkiksi sijoittajalla on lainaa 50 prosenttia oman asunnon markkina-arvosta, hänellä on tässä tapauksessa 100 000 euron asunnosta vapaana vakuutta 20 000 euroa. Asunnosta saatava vakuusarvo on usein 70 prosenttia, joten laskettaessa 100 000 eurosta 70 prosenttia saadaan 70 000 euroa. 70 000 eurosta vähennetään lainamäärä 50 000 euroa, saadaan 20 000 euroa. Alla kuva kyseisestä esimerkistä kuinka hyödyntää omistusasunnon vakuutta hankittaessa lainaa sijoitusasuntoa varten. (Orava & Turunen 2013, 241.)



Kuvio 5. Vakuuksien hyödyntäminen asuntoa ostettaessa (Orava & Turunen 2013, 241).

Yllä olevassa kuviossa 5 kerrotaan, kuinka voidaan hyödyntää jo omistuksessa olevaa asuntoa seuraavaa asuntoa ostettaessa. Kuvio havainnollistaa, kuinka sijoittaja voi hyödyntää vakuutena jo omistamiaan asuntoja ostaessaan uutta sijoitusasuntoa.

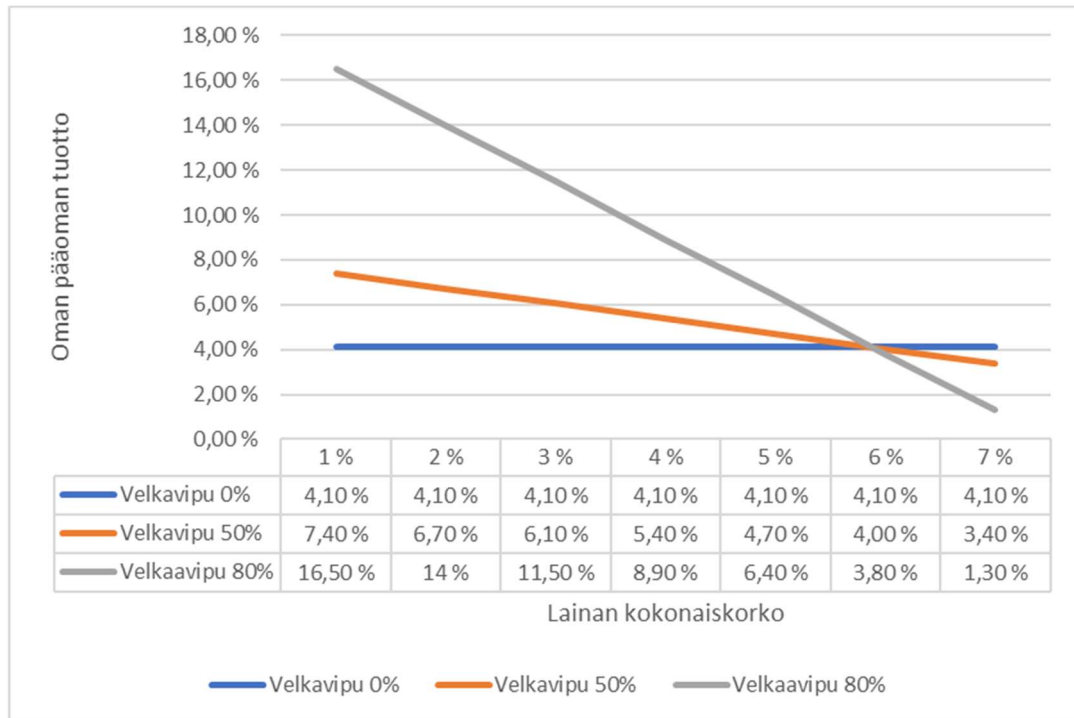
Sijoittajan tuottoon vaikuttaa merkittävimmin kolme asiaa, jotka ovat vuokratuotto, velkavipu ja korkotaso. Näillä kolmella tekijällä on suurin vaikutus lopulliseen euroissa mitattavaan tuottoon. Velkavipua käyttäessä tuottojen noustessa myös riskit kasvavat etenkin, jos korko vaihdetaan lyhyempään viitekorkoon. Seuraavassa kuvassa on esitelty oman pääoman tuottoa nettona vuokratuoton ja velkavivun muuttuessa. Kuviossa 7 käytetty kokonais korko on neljä prosenttia. (Orava & Turunen 2013, 236-237.)



Kuvio 6. Velkavivun ja vuokratuoton merkitys oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla (Orava & Turunen 2013, 237).

Yllä olevassa kuviossa 6 on esitelty velkavivun ja vuokratuoton merkitystä sijoittajan oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla. Kuviosta tulee ilmi oman pääoman tuoton merkittävä prosentuaalinen kasvu, kun velkavivun määrä sijoituksessa lisääntyy.

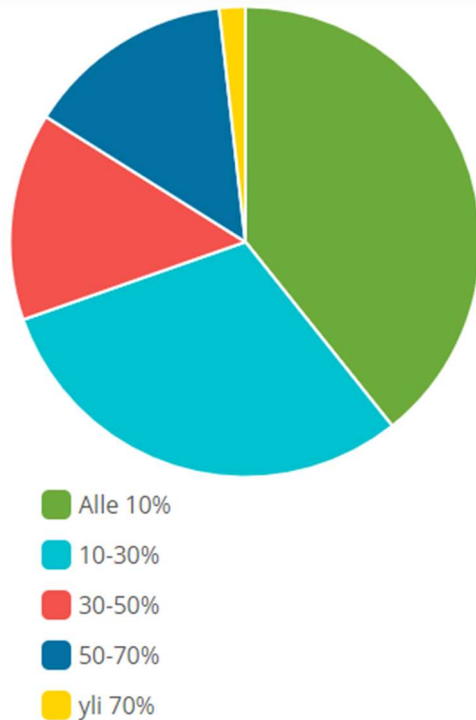
Seuraavassa kuviossa 7 havainnollistetaan korkotason muutoksen merkitystä eri lainamäärillä vuokratuoton ollessa kaikissa vaihtoehdoissa kuusi prosenttia.



Kuvio 7. Velkavivun ja korkotason vaikutus oman pääoman nettotuottoon vuokratuoton ollessa kuusi prosenttia (Orava & Turunen 2013, 238).

Kuviossa 7 tulee esille, että velkavivun runsas käyttö on hyödyllistä vain, jos lainojen korko on matala. Suuren velkavivun hyödyntäminen kannattaa vain silloin, kun vuokratuotto on yli viisi prosenttia ja kokonaiskoron ollessa alle neljä prosenttia.

Usein suomalaiset vuokranantajat käyttävät maltillisesti velkavivua. 62 prosentilla Suomen vuokranantajien kyselyyn vastanneista on sijoitusasuntolainaa sekä taloyhtiölainaa yhteen laskettuna alle 50 prosenttia suhteessa sijoitusasuntojen markkina-arvoon. (Vuokranantajakysely 2020. 2020.)



Kuvio 8. Vuokranantajien lainan määrä suhteessa asuntojensa markkina-arvoon (Vuokranantaja kysely 2020, 2020).

Yllä olevassa kuviossa on esitelty Suomen vuokranantajien kyselyyn vastanneiden lainan määrä suhteessa asuntojensa markkina-arvoon.

Tyypillisin laina-aika yksityisillä vuokranantajilla sijoitusasuntolainoissaan on 20 vuotta. Sijoitusasuntoa ostettaessa yleisin velkavivun määrä on 70-79 prosenttia. Suomen vuokranantajien kyselyyn vastanneista alle 70 prosentin velkavivua käyttää noin 55 prosenttia vastanneista. (Vuokranantajakysely 2020. 2020.)

3.5 Taloyhtiön remontit

Marko Kaarron mukaan aloittelevan sijoittajan on hankala arvioida taloyhtiön remontteja. Sijoittajan on oleellista huomioida taloyhtiön rakennusvuosi ja milloin suuria remontteja on tehty sekä mitä remontteja on suunnitteilla. Remonttivaran laskemista varten tulisi kirjan mukaan ottaa huomioon putkiremontti, sähköremontti, parvekeremontti, julkisivuremontti, ikkunaremontti, kattoremontti sekä hissien modernisointi tai rakentaminen. Mikäli edellä mainitut remontit ovat tekemättä, tulee ne huomioida arvioitaessa remonttivaraa hankintahinnan lisäksi. (Kaarto 2015, 184.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan jokaisessa taloyhtiössä tulisi olla viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma. Suunnitelman voi laatia taloyhtiön hallitus, isännöitsijä tai useimmiten molemmat yhdessä. Suunnitelmasta tulee esille, mitä remonteja taloyhtiöön on suunnitella seuraavan viiden vuoden aikana. Suunnitelma antaa pohjan tulevien vuosien remonteille, mutta ei velvoita taloyhtiötä toimimaan sen mukaisesti. (Kaarto 2015, 185.)

Kaarto esittelee kirjassaan merkittävimpien remonttien hinta-arviot ja arvion, minkä ikäiselle talolle kyseiset remontit usein tehdään. Putkiremontti eli linjasaneeraus on usein remonteista pelätyin ja kallein. Putkiremontti tehdään usein noin 40-60 vuotiaalle taloyhtiöille ja tulee maksamaan noin 450-900 euroa neliötä kohden. Sähköremontti tehdään usein myös 40-60 vuotta vanhoille taloille ja se tulee maksamaan noin 60-80 euroa neliötä kohden puutalossa ja betonitalossa noin 100 euroa neliötä kohden. (Kaarto 2015, 187-192.)

Julkisivuremontti tehdään usein 20-50 vuoden ikäisille taloyhtiöille ja sen hintana on noin 100-500 euroa neliötä kohden. Julkisivuremonteissa on suuri hintahaarukka, koska hintaan vaikuttaa paljon tehtävät toimenpiteet ja talon julkisivutyyppejä. Kalleimmillaan julkisivuremontti on useimmiten heikkolaatuisissa betonielementtitaloissa. Kestävimpiä julkisivutyyppejä ovat kivi- ja tiiliseinät. Betonielementti ja pesubetoni ovat laadultaan usein heikompia ja kestävät vain 20-30 vuotta. Parvekeremontit tehdään usein 20-50 vuotta vanhoille taloyhtiöille ja niiden hinta on noin 50-200 euroa neliötä kohden. Parvekkeiden kestävyys vaikuttaa esimerkiksi parvekkeen malli, mahdollinen lasitus, taloyhtiön sääsuoja ja ilmansuunta. (Kaarto 2015, 187-192.)

Ikkunaremontit tehdään usein 30-50 vuotta vanhoille taloille ja niiden hinta on noin 50-120 euroa neliötä kohden. Ikkunaremontin hintaan vaikuttaa lähinnä sijainti sekä valittu ikkunamalli ja -merkki. Kattoremontti tehdään usein noin 20-50 vuotiaalle taloyhtiöille ja niiden hintana on usein noin 15-80 euroa neliötä kohden. Kattoremontin hintaan oleellisin vaikuttava tekijä on käytettävä materiaali. Hissin modernisointi maksaa hissien kunnosta riippuen noin 20 000-100 000 euroa hissiltä. Uuden hissien rakentaminen on hinnaltaan noin 130 000-200 000 euroa riippuen taloyhtiön koosta. Asunto-osakeyhtiölaki määrää, että ylimmän kerroksen osakkaat maksavat hissistä enemmän kuin alimman kerroksen osakkaat. (Kaarto 2015, 187-192.)

3.6 Asuntosijoittamisen eri strategiat

Asuntosijoittaminen tarjoaa useita eri tapoja sijoittaa. Asuntosijoittaja voi valita mistä asunnon ostaa, millaiseen asuntoon sijoittaa, kuinka pitkään asunnon aikoo pitää ja minkä suuruista tuottoa tavoittelee. Lainarahan määrä ja oma pääoma vaikuttavat paljon sijoitusstrategian valintaan. Myös sijoittajan tavoitteet sijoittamisen suhteen vaikuttavat strategiavalintaan. Esimerkiksi seuraavanlaisia strategioita asuntosijoittamisen suhteen on olemassa. (Hänninen a.)

3.6.1 Vuokratuottoon keskittyvä asuntosijoittaminen

Yleisimpiä strategioita on ostaa ja vuokrata asunto tarkoituksena asunnon pidempiaikainen pitäminen sijoittajalla. Tässä tavassa toimia on tarkoituksena saada kuukausittaista kassavirtaa vuokratulosta. Asunnon arvonnousu ei ole tässä strategiassa tärkeässä asemassa vaan on tapahtuessaan lähinnä hyvä bonus. Vuokratuottoon keskittyvät sijoittajat hankkivat usein pieniä huoneistoja, joita on helppo vuokrata. Etuna tässä on myös se, että yksiöiden ja kaksioiden vuokrat ovat suhteellisesti isommat ja kulut pienempiä isompiin asuntoihin verrattaessa. (Hänninen a.)

3.6.2 Arvonnousuun keskittyvä sijoittaminen

Toinen yleisistä strategioista sijoittajilla on keskittyä hankkimaan huoneistoja, joiden arvo tulee todennäköisesti nousemaan tulevaisuudessa. Asuntojen hintakehitykseen vaikuttaa koko maan yleinen talouskehitys sekä alueelliset tekijät. Voimakkainta arvonnousu on kaupunkiseuduilla, joissa asukasmäärä kasvaa ja heikointa tai jopa laskevaa alueilla, jotka kärsivät muuttotappiosta. Taloyhtiön ja asunnon kunto ovat myös osaltaan vaikuttamassa asunnon hintaan. Arvonnousuun keskittyvä sijoittaja pyrkii usein ostamaan asuntoja alle markkinahinnan ja pyrkii myymään asunnot tulevaisuudessa voitolla. Osa sijoittajista myös ostaa asuntoja halvalla, remontoii asunnon ja myy tämän jälkeen asunnon nopeasti eteenpäin. Tätä kutsutaan arkikielessä termillä flippaaminen. (Hänninen a.)

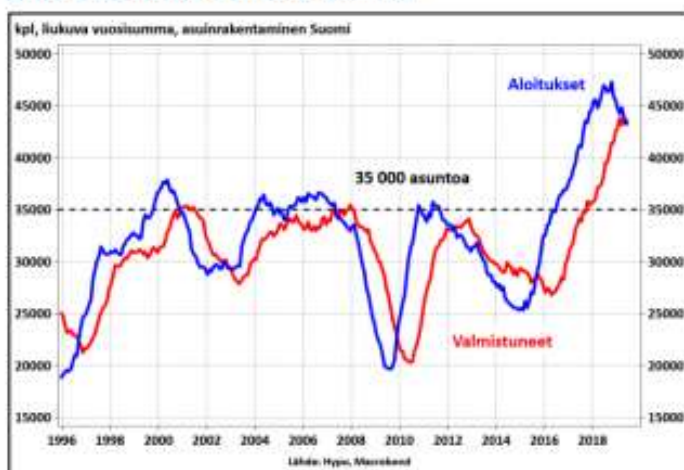
3.6.3 Uudiskohteisiin keskittyvä sijoittaminen

Yksi strategioista on keskittyä ostamaan uudiskohteita. Uusissa huoneistoissa ei sijoittajan tarvitse huolehtia asunnon eikä taloyhtiön remonteista pitkään aikaan. Vuokratuotto

uudiskohteissa ei usein ole samalla tasolla vanhojen huoneistojen kanssa, koska uudiskohteet ovat kalliimpia eikä vuokratuotto silti välttämättä nouse samalle tasolle vanhojen kohteiden kanssa, vaikka remontteihin ei mene rahaa. Uudiskohteiden etuna on usein parempi äänieristys, toimivampi pohjaratkaisu, korkeampi energiatehokkuus ja alhaisempi yhtiövastike verrattuna vanhempiin asuntoihin. Koko elinkaari huomioiden osa uudiskohteista voikin olla edullisia vanhempiin asuntoihin verrattuna. (Hänninen a.)

Suomessa tehdään asuntokauppoja hieman yli 110 000 vuosittain. Kaupoista yli kolmannes koskee uusia asuntoja. Asuntokaupalle uusien asuntojen merkitys on siis merkittävä. Uudiskohteet ovat aina olleet arvokkaampia kuin vanhat asunnot. Asuntojen hinnat uusissa asunnoissa ovat nousseet huomattavasti vauhdikkaammin vanhoihin asuntoihin verrattaessa. Asuntojen keskihinta on noussut vuodesta 2005 uusissa asunnoissa 64 prosenttia, kun vanhoissa asunnoissa nousua on ollut 29 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla kyseiset luvut ovat uusissa asunnoissa 76 prosenttia ja vanhoissa 55 prosenttia. (Hypon Asuntomarkkinakatsaus. 2019.)

Uudistuotanto uudella tasolla



Kuvio 9. Asuntojen uudistuotanto (Hypon Asuntomarkkinakatsaus, 2019).

Kuviossa 9 tulee esille Suomessa aloitetut ja valmistuneet uudiskohteet vuosittain vuodesta 1996 lähtien. On huomioitavaa, että viime vuosina aloitetuissa ja valmistuneissa asunnoissa on huomattavaa nousua.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen asuntomarkkinakatsauksessa on lueteltu kolme syytä, miksi erot ovat suurentuneet uusien ja vanhojen asuntojen välillä. Ensimmäinen tekijä on sijoittajien suuri rynnistys uusiin asuntoihin veroedun vetämänä. Uusista asunnoista

yli puolet päättyy sijoittajille. Piensijoittajat hankkivat usein yksittäisiä kohteita ja isot instituutiot ostavat usein kokonaisia taloja. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus vähentää verotuksessa rahoitusvastike kokonaisuudessaan, kun henkilökohtaisen lainan osalta sama onnistuu vain korkojen osalta. Taloyhtiölainojen määrän merkittävään kasvuun vetoetu on yksi merkittävistä tekijöistä. (Hypon Asuntomarkkinakatsaus. 2019.)

Toisena tekijänä uusien asuntojen ostamisen suosioon Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katsauksessa on todettu olevan varainsiirtoveron korkeuden verrattaessa keskipalkkoihin. Tämä kannustaa kuluttajia ostamaan ensikodiksi kalliin asunnon ja minimoimaan muutot tämän jälkeen. Tiukentunut sääntely on rajoittanut kotitalouksien pankista saatavan lainarahan määrää. Tämä on johtanut siihen, että monissa uusissa kohteissa asunto sijaitsee vuokratontilla. Tällä mahdollistetaan asunnon osto pienemmällä rahamäärällä, kun tonttivuokra on kuukausittaisena menona, muttei kuitenkaan lainavelkana. Suomen Hypoteekkiyhdistys suosittelee lukemaan tonttivuokrasopimuksen huolella, koska sopimuksissa on suuria eroja ja kaikki ehdot eivät ole asunnon ostajalle kovin suosiollisia. Huomioitava on esimerkiksi se, voiko tontin lunastaa omaksi vuosittain omasta tahdosta ilman piilokuluja, voiko tontin hinta tai tonttivuokra nousta enemmän kuin elinkustannusindeksi ja onko taloyhtiöllä oikeus ostaa tontti omaksi. (Hypon asuntomarkkinakatsaus. 2019.)

Pankkien vakuusarvostus on myös yhtenä tekijänä vaikuttamassa uusien ja vanhojen asuntojen myyntihintojen eroon. Ostettaessa uutta vastaavan asunnon 100 000 euron hintaan tulee asunnonostajalla olla 15 000 euroa rahaa. Ostettaessa 50 000 euron asunnon, jonka remontoitiin käyttää 50 000 euroa saadakseen sen uutta vastaavaksi, täytyy säästöjä olla 15 000 euroa ja 50 000 euroa, vaikka lopputulos on sama. Perinteisissä pankeissa asunnon arvonnousu voidaan huomioida vasta jälkikäteen. (Hypon asuntomarkkinakatsaus. 2019.)

3.7 Asunnon vuokraaminen

3.7.1 Asunnosta ilmoittaminen

Hyvässä ilmoituksessa on mainittuna asunnosta ainakin perustiedot kuten sijainti, koko, huoneiden lukumäärä, vakuus sekä vuokran suuruus ja mahdolliset muut maksut. On hyvä myös kuvailla asunnon kuntoa ainakin lyhyesti. Suureksi eduksi vuokra-asunnossa ovat esimerkiksi pesukone, pesukoneliitännät, parveke ja mahdollinen autopaikka. Hyvä

ilmoitus saa potentiaalisen vuokralaisen kiinnostumaan asunnosta ja ottamaan vuokranantajaan yhteyttä saadakseen esimerkiksi kuvia asunnosta. Ilmoituksessa on suositeltavaa olla riittävät tiedot, jottei vuokranantajalle tule turhia soittoja tai viestejä asuntoa koskien. Hyvässä vuokrasopimuksessa on hyvä olla maininta luottotietojen tarkistamisesta, tieto asunnon vapautumisesta ja sopimuksen kestosta, vuokranantajan yhteystiedot sekä edustavia kuvia asunnosta. (Orava & Turunen, 157-159.)

3.7.2 Sopiva vuokrataso

Vuokranantajan on ensiarvoisen tärkeää tietää alueen yleinen vuokrataso ja pyytää asunnosta yleistä markkinavuokraa. Internetin hyödyntäminen on suositeltavaa markkinavuokraa selvittäessä. Vuokranantajan tutkiessa vastaavien asuntojen vuokria, hän saa hyvän kuvan, minkälaista vuokraa on mahdollista pyytää vuokralaiselta. Hyviä paikkoja vuokratason vertailuun ovat esimerkiksi internetistä löytyvät vuokra-asuntopalvelut sekä alueelliset vuokra-asuntopalvelut. Myös esimerkiksi Tilastokeskuksen internet-sivuilta on löydettävissä tietoa eri alueiden keskimääräisistä vuokrista. Keskimääräisiin vuokriin on hyvä suhtautua kuitenkin pienellä varauksella, sillä keskiarvo ei kerro erilaisista asunnoista eri puolilla kaupunkia. (Orava & Turunen, 153.)

3.7.3 Vuokralaisen valinta

Vuokralaisen valinta on tärkeä osa asuntosijoittamista, koska säännöllinen kassavirta on yksi asuntosijoittajan tärkeimmistä seikoista. Huolellisella vuokralaisen valinnalla voi usein välttyä monelta vaivalta ja harmilta jatkossa. On suositeltavaa pyrkiä tapaamaan ja kysyä syytä muuttamiseen. Esimerkiksi opiskelu on selkeä ja hyvä syy. On hyvä myös kysyä, onko vuokralaisehdokkaalla työpaikka tai opiskelupaikka sekä onko hänellä tuloja. Potentiaalisen vuokralaisen kanssa keskustellessa, on hyvä arvioida vaikuttaako hän rehelliseltä ja luotettavalta. Luottotiedot on aina hyvä tarkistaa ennen asunnon vuokraamista. Tällä vuokraaja varmistaa, että vuokralainen on puhunut totta luottotiedoistaan ja, jos häiriömerkintöjä on, saa selville mistä ne ovat tulleet. (Orava & Turunen, 161-163.)

3.7.4 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus on tärkeää tehdä aina kirjallisena. Siinä on hyvä olla mainittuna ainakin vuokranantaja, vuokralainen, vuokrauskohde, vuokra-aika, vuokran suuruus, vakuus,

vuokrankorotusehdot ja muut ehdot kuten esimerkiksi onko lemmikit sallittuja, onko tupakointi kielletty ja miten suhtaudutaan edelleenvuokraukseen. Yhden tai kahden kuukauden vuokra on hyvä vakuuden taso. Vaikka vuokralaiselta saa vakuuden on vuokralaisen valinta silti tärkeätä tehdä huolellisesti. Saatu vakuus on melko pieni hyöty siinä vaiheessa, jos asuntoa on tuhottu isosti, koska kulut voivat nousta tuhansiin euroihin. Vuokrasopimuksen päättyessä vakuus palautetaan vuokralaiselle, mikäli vuokralainen on hoitanut vuokranmaksunsa ja siivonnut asunnon sovitusti. Sopimuksessa on oleellista, että siinä lukee vakuus eikä vuokravakuus. Jos sopimuksessa lukee vuokravakuus, siitä voi pidättää varoja vain maksamattomiin vuokriin. Kun sopimuksessa lukee vakuus, voi varoja vakuudesta käyttää myös asunnon remontointiin, mikäli vuokralainen on aiheuttanut vuokrattavalle asunnolle vahinkoa. Kuitenkin sillä edellytyksellä, ettei kyseessä ole normaalia kulumista. Vuokralaiselle tulee eritellä, mitä vakuudesta pidätetyllä osuudella on korjattu ja mitä se on tullut maksamaan. (Orava & Turunen, 168-169.)

Vuokrankorotuksista on kannattavaa sopia samalla, kun tekee vuokrasopimuksen. Vuokralaisella on mahdollisuus kieltäytyä vuokrankorotuksesta, jos vuokrankorotusta ei ole mainittuna vuokrasopimuksessa. Elinkustannusindeksi tai sovittu kiinteä prosentti ovat hyviä korotuksen määriä vuosittain. Selkein ja puolueettomin valinta on, että vuokrat nousevat elinkustannusindeksillä vuosittain. On suositeltavaa laittaa vuokrasopimuksen muihin ehtoihin ainakin tupakointikiellon sisätiloissa, kiellon ottaa lemmikkieläimiä ilman vuokranantajan suostumusta, vastuun pitää palovaroittimen toimivana sekä veloitteen ottaa asuntoon kotivakuutuksen. Vuokrasopimusta tehtäessä on suositeltavaa myös tehdä erillinen paperi, johon on listattu asunnossa olevat puutteet sillä hetkellä, kun vuokralainen asunnon saa. On myös hyvä ottaa muutama kuva asunnosta vuokranantajan oikeusturvan vuoksi. Avaimia luovutettaessa on tärkeää ottaa vuokralaiselta kuittaus sekä maininta avainten määrästä. (Orava & Turunen 2013, 170-171.)

3.7.5 Vuokravälittäjän käyttäminen

Asunnon vuokrauksen ulkoistaminen on mahdollista kuten lähes kaiken muunkin vuokra-asunnon hoitamiseen liittyvän. On hyvä huomioida, mitä osaa ja haluaa tehdä itse ja minkä osan haluaa jättää ammattilaisen käsiin. Tässä tulee huomioida myös paljonko vuokravälittäjän käyttäminen tulee maksamaan. Asunnon vuokraamisessa ei tarvita mitään erikoisosaamista, mutta hyödyllistä on kyky osata kirjoittaa internetiin asuntoilmoitus ja kyky kommunikoida hyvinkin erilaisten ihmisten kanssa. Vuokravälittäjän kanssa

voi varmistaa, että asunnosta saa markkinahintaisen vuokran. Tyypillisesti vuokravälittäjät ottavat palveluistaan yhden kuukauden vuokraa vastaavan summan. Kulu, joka vuokravälittäjän käytöstä tulee, on verovähennyskelpoinen. (Orava & Turunen 2013, 150-151.)

4 Asuntosijoittamisen tuotto

4.1 Tuoton laskemisen eri tapoja

Osana sijoittamista on aina laskeminen ja matematiikka. Asuntosijoituskohdetta ei tulisi koskaan valita tunteella. Sijoituksen kohteen ollessa asunto, on tulot ja menot hieman monimutkaisemmat kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa. Tämän takia on tärkeää laskea asunnosta saatava tuotto jo ennen asunnon ostamista mahdollisimman tarkkaan. Vuokratuoton laskeminen voi usein tuntua selvältä suurimmalle osalle sijoittajista, mutta usein asuntosijoittajat eivät viitsi tai osaa laskea vuokratuottoa. Tämä voi johtaa monesti epäonnistuneeseen sijoitukseen. Sijoitusasuntoja ostaessa vuokratuoton pitäisi olla yksi suurimmista tekijöistä, joita asuntosijoittaja vertailee miettiessään eri kohteita. Vuokratuottoa arvioidessaan sijoittaja saa olennaista tietoa asunnon sijainnista, sijoituskaupungin kehityksestä sekä asuntomarkkinoiden tilanteesta. Laskutoimituksia tehdessään sijoittajan on oleellista ottaa myös selvää taloyhtiön yhtiövastikkeen suuruus. Vastike, joka on suuri alentaa vuokratuottoa, mutta markkinatasoa paljon alhaisempi hoitovastike voi olla petollinen. Näin vuokratuottoa laskiessa sijoittaja tekee hyödyllistä pohjatyötä arvioidessaan myös taloyhtiötä ja sen erilaisia kuluja. (Hänninen b.)

4.2 Kulujen vaikutus tuottoon

Yksi vaikeammin arvioitava asia vuokratuoton laskemisessa voi olla tulevien kulujen arviointi. Sijoittajan käyttämän lainan määrä, varainsiirtovero ja lyhennysten suuruus ovat sijoittajan helposti laskettavissa, mutta remonteihin menevän rahan arviointi voi olla hankalampaa. Kustannuksia voi usein ennakoida alakanttiin, jolloin toteutunut tuotto on huomattavasti pienempi kuin tavoiteltu tuotto. Vuokratuottoa laskiessa olisikin hyödyllistä pyrkiä laskemaan mahdollisimman tarkasti mahdollisista remonteista aiheutuvat kulut. Remonteista on saatavilla tietoa taloyhtiön papereista sekä kysymällä isännöitsijältä. Mikäli sijoittaja on keskittynyt uusiin asuntoihin, on remonteista aiheutuvat kulut todennäköisesti erittäin pienet. (Hänninen b.)

4.3 Tavoiteltava tuotto

Asuntosijoittajan olisi hyödyllistä asettaa itselleen tavoiteprosentti ja keskittyä etsimään sijoituskohteita, jotka tuottavat halutun prosentin. Tavoiteltava tuottoprosentti on vähintään 5-7 prosenttia. Ostohinta, vuokrataso, vastikkeen suuruus sekä tulevat remontit vaikuttavat vuokratuottoon. Velkavivulla ja lainan korkojen määrällä sekä veroilla on myös vaikutuksensa sijoitusasunnon tuottoon. Velkavipu nostaa oman pääoman tuottoa, mutta lainanlyhennykset, korot sekä verot toisaalta pienentävät sijoittajan tuottoa. Tämä onkin hyvä huomioida tuottoa laskiessa. Osa asuntosijoittajista huomioi lainanlyhennykset jo vuokratuottoa laskiessa, mutta pelkistetyimmässä kaavoissa velkavivun käyttämistä tai veroja ei ole huomioitu. Tällöin verot otetaan huomioon nettotuottoa laskiessa ja lainanlyhennykset kassavirtaa laskettaessa. Vuokratuoton laskemiseen ei ole yhtä oikeaa tai vakiintunutta tapaa. Tärkeintä onkin laskea tuotto aina samalla tavalla, jotta eri vuokratuottojen laskemiset ovat keskenään vertailukelpoisia. (Hänninen b.)

Yksi tapa laskea tuotto on vähentää asunnon vuokrasta vastike ja kertoa saatu luku kuukausien määrällä. Tämän jälkeen jaetaan saatu luku asunnon velattomalla hinnalla ja kerrotaan sadalla, jolloin saadaan asunnon vuoden aikainen prosentuaalinen tuotto. Kaavassa ei tällöin ole otettu huomioon remonttikulujen eikä varainsiirtoveron vaikutusta. Tällä laskutavalla oletetaan, että asunnossa on vuokralainen kaikkina vuoden kahtena-toista kuukautena.

4.4 Verotus

Varallisuuden tuottama tulo on pääomatuloa, johon kuuluu esimerkiksi omaisuuden luovutuksesta saatu tulo, vuokratulo, osinkotulo, tietyt korkotulot, henkivakuutuksen tuotto ja voitto-osuus. Pääomatuloa on siis tulo, jota varallisuus on kerryttänyt. Pääomatulojen veroprosentti on 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja yli 30 000 eurosta veroprosentti on 34. (Pääomatulon veroprosentti. 2017.) Asuntosijoittajan on mahdollista vähentää korkomenoja pääomatuloistaan. Vähennys on tehtävä sen kalenterivuoden verotuksessa, jona korot on maksettu. Vähennyskelpoisia korkoja ovat ne, jotka kohdistuvat tulonhankkimisvelkaan. Tulonhankkimistoimintaa on esimerkiksi osakesäästäminen, asunnon vuokraaminen ja muu toiminta, jonka tarkoituksena on saada veronalaista tuloa. (Korkotuloverotuksessa. 2019.) Pääomatuloista vähennyskelpoisia tulonhankkimismenoja voivat olla esimerkiksi atk-kulut, kuten tietokone ja nettiyhteys, puhelinkulut ja ammattikirjallisuuden hankkimisesta syntyneet kulut. Jotta kulut ovat verovähennyskelpoisia, niiden

täytyy liittyä tulojen hankkimiseen esimerkiksi sijoitustoimintaan. (Pääomatuloista tehtävät vähennykset. 2019.)

Vuokranantaja on oikeutettu vähentämään hoitovastikkeet vuokratulostaan siltä ajalta, jonka huoneisto on vuokrattuna. Hoitovastikkeet on mahdollista vähentää vain niiltä kuukausilta, joilta vuokranantaja saa vuokratuloa ja hoitovastikkeet saa vähentää vain samana vuonna, jolloin ne on maksettu. (Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet -mitä voit vähentää vuokratulosta. 2020.)

Vuokranantaja voi vähentää remonttikuluja vuokratuloistaan. Vähennyksiin vaikuttaa esimerkiksi se, onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus. Vuosikorjauksessa on tarkoituksena saattaa rakennus tai huoneisto alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Vuosikorjausta voi olla esimerkiksi liedin, jääkaapin tai muun kodinkoneen vaihtaminen, seinien maalaaminen ja tapetointi, asunnon varusteiden uusiminen kuten uudet keittiökaapit sekä ikkunoiden ja ovien uusiminen. Perusparannukseksi katsotaan rakennuksen tai huoneiston laajentaminen, uudistustyöt, muutostyöt ja muut vastaavat toimenpiteet. Perusparannuksen ja vuosikorjauksen ero on se, että perusparannuksessa rakennusta tai huoneistoa muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. Tarkoituksena on siis parantaa aikaisempaan verrattuna. Perusparannukseksi katsotaan esimerkiksi parvekelasien asennus, kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi, perustusten ja kantavien rakenteiden parannus, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän parannus, vesi- ja viemärlaitteiden rakentaminen ja parantaminen sekä kiinteistön sähköjärjestelmien korjaus ja parannus. (Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. 2020.)

Remontin vuosikorjauskulut vähennetään vuokratulosta sinä vuonna, jolloin kulut on maksettu. Mikäli taloyhtiö on teettänyt remontin, vuokranantaja voi vähentää kulut vuokratulostaan, jos rahoitusvastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Remontin perusparannusmenot on mahdollista vähentää vähitellen vuosittaisina poistoina tai asuntoa myytäessä. Jos vuokranantaja on itse teettänyt remontin, hän voi vähentää perusparannusmenot osakehuoneistosta vuosittaisina tasapoistoina ja rakennuksesta vuotuisina poistoina. Mikäli taloyhtiö on ollut remontin teettäjä vuokranantaja voi vähentää kulut, jos vastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Vuokranantajan teettäessä ja maksaessa perusparannuksia on mahdollista vähentää näitä menoja 10 vuoden aikana. Vähennykset on tehtävä tasapoistoina eli kustannukset jaetaan tasaisesti 10 vuodelle. Vuokranantajan myydessä huoneiston tai lopettaessa sen vuokrauksen ennen kuin koko

summa on vähennetty, vähentämättä jäänyt osa voidaan lisätä huoneiston hankintahintaan myyntivoittoa laskettaessa. Jos vuokranantaja ei tee poistoja, perusparannusmenot lisätään kokonaan huoneiston hankintamenuun, jolloin ne otetaan kokonaisuudessaan huomioon, kun lasketaan luovutusvoittoa tai -tappiota. (Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. 2020.)

4.5 Taloyhtiölainan tulouttaminen vai rahastoiminen

Asunto-osakeyhtiön otettua taloyhtiölainaa talon rakentamista tai korjaamista varten yhtiökokous päättää tuloutetaanko vai rahastoidaanko osakkaiden maksusuoritukset. Tulouttaessa osakkaiden maksusuoritukset kirjataan tuloslaskelman tuottoihin ja vastaakohtaisesti rahastoidessa suoritukset kirjataan taseessa olevaan rahastoon. Tuloutettujen suoritusten vähentäminen on mahdollista jo samana verovuonna, kun rahastoidut suoritukset, on mahdollista vähentää vasta myyntitilanteessa. Taloyhtiölainassa yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla jaetaan kokonaiskustannukset esimerkiksi osakkaiden lukumäärän tai neliömäärien mukaan. (Kyyrö 2017.)

4.6 Asuntosijoittaminen osakeyhtiömuodossa vai yksityishenkilönä

Sijoittajan tulee ottaa huomioon useita eri asioita vertaillessaan kannattaako sijoittaminen yksityishenkilönä vai yrityksen kautta. Usein asunnot kannattaa pitää sijoittajan omissa nimissään. Näin ei ole kuitenkaan kaikissa tapauksissa. Esimerkiksi seuraavantilaisia eroja on näiden kahden eri sijoitustavan välillä. Lainan saaminen on paljon helpompaa ja helpompaa yksityishenkilönä kuin yrityksen kautta sijoittaessa. Yrityksen kautta hakiessa pankista lainaa, pankit vaativat yritykseltä tilinpäätöstiedot, jonka pohjalta pankit tekevät yritykselle luottoluokituksen. Luokituksen perusteella pankit arvioivat lainan hinnan yritykselle. Uudelle yritykselle ei saa hyvää luokitusta, minkä seurauksena laina on kallista. Mikäli sijoittajalla on jo yritys olemassa, hänen on mahdollista saada hyvä luokitus, mutta laina on usein siltikin kalliimpi kuin yksityishenkilölle myönnettäessä. (Neuvonen.)

Yhteisöverokantaa on laskettu vuoden 2004 jälkeen kolmesti ja yksityishenkilöiden pääomatuloverokantaa on nostettu useasti 2000-luvulla. Tällä hetkellä yritys maksaa tuloveroa 20 prosenttia ja yksityishenkilö pääomatuloveroa 30 tai 34 prosenttia. Yhteisöveron maksettuaan raha on vielä sisällä yrityksessä ja jos sijoittaja haluaa yrityksestä nostaa

rahaa pois, voi hän nostaa rahan osinkoina tai maksaa itselleen palkkaa. Osingoista pitää maksaa veroa. Osinkojen verotukseen vaikuttaa useampi asia mutta pienimmillä veroilla yrityksestä voi nostaa vuosittain 8 prosenttia yhtiön matemaattisesta arvosta eli yhtiön omasta pääomasta. Esimerkiksi jos yhtiön oma pääoma on 100 000 euroa, 8 prosenttia tästä on 8000 euroa. 75 prosenttia 8000 eurosta on verovapaata tuloa ja 25 prosenttia pääomaveron alaista tuloa. Jos sijoittajan pääomaveron on 30 prosenttia 8000 euron osingosta, hän joutuu maksamaan veroa 600 euroa. (Neuvonen.)

Sijoittaja voi nostaa yhtiöstä palkkaa, joka pienentää yhtiön tulosta, jolloin maksettavan yhteisöveron määrä on pienempi. Palkasta sijoittajan tulee kuitenkin maksaa ansiotulo-vero sekä palkan sivukuluja. Yhtiön omistajan ollessa ilman muita ansiotuloja, hänen kannattaa maksaa yhtiöstään itselleen usein vain pientä palkkaa. On hyvä ottaa huomioon, että rahat pidettäessä yrityksessä, veroja joutuu maksamaan vain 20 prosenttia. Yrittäjän sijoittaessa kaikki veroista säästyneet rahat vuosien aikana uudestaan ja uudestaan pääoma kasvaa nopeammin verrattaessa yksityispuolelle. (Neuvonen.)

5 Vertailussa tuotto yksiöiden ja kolmioiden välillä

5.1 Kaupunkien valinta asuntosijoitustutkimukseen

Kuten työn teoriaosiossa on todettu, sijoitusasunnon sijaintikaupungiksi on hyvä valita kaupunki, joka on sijoittajalle tuttu ja jossa asuntojen arvo on historiallisesti noussut. Tämän vuoksi tutkimukseeni valitsemani asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudun ja Keravan alueella. Pääkaupunkiseudun alue on valittu tutkimukseen myös sen takia, että siellä väestön kasvu on ollut tasaisen nousevaa. Väestön määrän kasvaminen pääkaupunkiseudulla takaa, että vuokra-asunnoille on jatkossakin kysyntää.

5.2 Tutkimus tuotoista yksiöiden ja kolmioiden välillä

Tutkimuksessani olen vertaillut, minkälaisia tuottoja on sijoittajan mahdollista saavuttaa pääkaupunkiseudun ja Keravan alueella ostamalla ja vuokraamalla asuntoja. Kaikilta alueilta on valittu yksiö ja kolmio. Halusin selvittää, olisiko mahdollista päästä samanlaisiin tai parempiin tuottoihin ostamalla kolmioita yksiöiden sijaan, jotka ovat olleet kaikkein suosituimpia sijoittajien parissa.

Aloitin tutkimuksen toteuttamisen siten, että etsin aluksi kaupunginosia, joissa on mahdollisimman paljon tarjontaa asunnoissa, jotka ovat myyntihinnaltaan keskimääräistä halvempia. Tämän jälkeen etsin valitsemiltani alueilta yksiön ja kolmion, jotka vastasivat toisiaan mahdollisimman hyvin rakennusvuoden, tulevien remonttien ja sijainnin puolesta. Lopuksi etsin myytävien asuntojen kanssa samoilta alueilta vuokrailmoituksia saman kokoisista ja suunnilleen saman ikäisistä asunnoista, voidakseni arvioida mahdollisimman tarkasti realistista vuokratuottoa asunnoille, jotka olin myynti-ilmoitusten perusteella valinnut.

Kuten teoriaosiossa kävin läpi, on velkavivulla sijoittaminen asentosijoittajien keskuudessa yleistä ja tämän vuoksi olen laskenut asunnoille 70 prosentin velkavivun. Lainan kulujen arvioimiseksi käytin Nordean internet-sivuilla olevaa lainalaskuria, jonka perusteella pystyin arvioimaan lainan kuukausittaisen lyhennyksen. Valitsin lainan koroksi yhden prosentin ja laina-ajaksi 20 vuotta.

Tutkimuksen tarkoitus on auttaa arvioimaan olisiko mahdollista päästä samanlaisiin tuottoihin valitsemalla kolmioita yksiöiden sijasta ja minkälaisissa tilanteissa se mahdollisesti onnistuisi. Tutkimukseen on valittu kymmenen yksiötä ja kymmenen kolmiota, joille kaikille on etsitty mahdollisimman hyvin vastaava vuokra-asunnon vuokrailmoitus auttamaan arvioinnissa realistisesta vuokratuotosta.

5.3 Valitut asunnot myynti-ilmoitusten perusteella

Etsin tutkimukseeni sopivia asuntoja käymällä läpi asuntojen myynti-ilmoituksia Oikotien internet-sivuilta. Hakiessani asuntoja rajasin haun näyttämään vain asuntoja, joiden velaton hinta oli alle 240 000 euroa, olivat yksiöitä ja kolmioita sekä olivat rakennettu ennen vuotta 1985. En valinnut myytävistä asunnoista tarjouskauppakohteita, koska niiden lopullista hintaa on vaikea arvioida. Asunnot ovat olleet myynnissä Oikotiellä maaliskuussa 2020 ja huhtikuussa 2020. Taulukko valituista myytävistä asunnoista löytyy liitteestä 1. Kaikki valitut asunnot ovat kerrostaloista, jotka ovat rakennettu enimmäkseen 1970 -luvulla. Mukana on myös asuntoja 1980 -luvulta ja yksi asunto 1960 -luvulta. Valitsemani asunnot olivat sellaisia, ettei myynti-ilmoituksen mukaan taloyhtiöön olisi tulossa isompia remontteja seuraavan viiden vuoden aikana. Asunnoista, joissa on yhtiölainaa, käytän ilmoituksessa olevaa velatonta hintaa.

5.4 Vuokra-asunnot, joista arvioitu vuokrataso

Voidakseni arvioida valittujen yksiöiden ja kolmioiden vuokratuottoa minun piti osata arvioida, mikä olisi realistinen vuokra, jonka vuokralainen olisi asunnosta valmis maksamaan. Etsin kaikille valituille asunnoille mahdollisimman hyvin vastaavan parin asuntojen vuokrausilmoituksista Oikotien internet-sivuilta ja Vuokraoven internet-sivuilta. Kiinnitin tärkeimpänä tekijänä huomiota siihen, että asunto olisi sijainniltaan ja neliöiltään mahdollisimman lähellä asuntoa, jolle vuokratuottoa olin arvioimassa. Pysin myös siihen, että rakennusvuosi olisi melko lähellä myytävää asuntoa. Tarkemmat tiedot vuokra-asunnoista löytyy liitteeltä 2.

5.5 Kerätty aineisto lasketuilla tuotoilla ja oman pääoman tuotoilla

Kerättyäni haluamani määrän asuntojen myynti-ilmoituksia ja löydettyäni niille vastaavat vuokrailmoitukset kokosin taulukkoon tiedot ilmoitusten perusteella. Tähän taulukkoon olen laskenut euroissa asuntojen kuukausittaisen vuokratuoton, kun vuokrasta on vähennetty yhtiövastike ja lainanlyhennys. Tämän jälkeen olen laskenut vuoden prosentuaalisen vuokratuoton sekä tuoton omalle pääomalle. Vuokratuotto vuodessa on laskettu kertomalla kuukausittainen tuotto kuukausien määrällä eli kahdellatoista ja jakamalla saatu luku asuntojen velattomalla ostohinnalla. Laskiessani oman pääoman tuottoa olen velkavipuna käyttänyt 70 prosenttia. Oman pääoman tuotto on laskettu kertomalla kuukausittainen tuotto kuukausien määrällä eli kahdellatoista ja jakamalla saatu luku asuntoihin sijoitetulla omalla pääomalla, joka taulukosta tulee ilmi. Laskelmissani en ole ottanut huomioon varainsiirtoveron vaikutusta asuntojen tuottoon.

Taulukko 3. Tuottolaskelmat.

| Sijainti | Asunto | Osoite | Hinta | Vuokra | Vastike | Velka | OPO | Lainanlyhennys | Tuotto kk | Vuokratuotto v | Opon tuotto |
|--------------|--------|-----------------|--------|--------|---------|--------|-------|----------------|-----------|----------------|-------------|
| Koivukylä | Yksiö | Rasinrinne | 99000 | 694 | 145,6 | 69300 | 29700 | 322 | 226,4 | 2,74 | 9,15 |
| Havukoski | Kolmio | Kiulukuja | 129000 | 1199 | 294,28 | 90300 | 38700 | 419 | 485,72 | 4,52 | 15,1 |
| Havukoski | Yksiö | Paimenenkatu | 99000 | 695 | 181,9 | 69300 | 29700 | 322 | 191,1 | 2,32 | 7,72 |
| Havukoski | Kolmio | Lehmipolku | 119900 | 983,2 | 402 | 83930 | 35970 | 389 | 192,2 | 1,92 | 6,41 |
| Lapila | Yksiö | Hakalantie | 120000 | 675 | 173,6 | 84000 | 36000 | 390 | 111,4 | 1,11 | 3,71 |
| Keskusta | Kolmio | Kaukonpolku | 188000 | 898 | 318,6 | 131600 | 56400 | 609 | -29,6 | -0,19 | -0,6 |
| Myyrmäki | Yksiö | Myyrmäentie | 129000 | 755 | 148,8 | 90300 | 38700 | 419 | 187,2 | 1,74 | 5,80 |
| Myyrmäki | Kolmio | Myyrmäentie | 188000 | 1099 | 367,77 | 131600 | 56400 | 609 | 122,23 | 0,78 | 2,60 |
| Olari | Yksiö | Puolikuu | 135000 | 799 | 128 | 94500 | 40500 | 438 | 233 | 2,07 | 6,90 |
| Olari | Kolmio | Kääntöpiiri | 195000 | 1055 | 340,43 | 136500 | 58500 | 631 | 83,57 | 0,51 | 1,7 |
| Kivenlahti | Yksiö | Meripoiju | 149500 | 780 | 227,24 | 104650 | 44850 | 485 | 67,76 | 0,54 | 1,81 |
| Kivenlahti | Kolmio | Merivalkama | 212000 | 1140 | 360 | 148400 | 63600 | 686 | 94 | 0,53 | 1,77 |
| Kannelmäki | Yksiö | Pelimannintie | 122000 | 720 | 297,13 | 85400 | 36600 | 396 | 26,87 | 0,26 | 0,88 |
| Kannelmäki | Kolmio | Pasuunakuja | 197000 | 1135 | 330,75 | 137900 | 59100 | 638 | 166,25 | 1,01 | 3,4 |
| Malmi | Yksiö | Tyyneänkuja | 159900 | 700 | 145,73 | 111930 | 47970 | 518 | 36,27 | 0,27 | 0,91 |
| Pihlajanmäki | Kolmio | Rapakiventie | 234500 | 1265 | 328 | 164150 | 70350 | 759 | 178 | 0,91 | 3,04 |
| Simonkylä | Yksiö | Koivukyläntie | 114000 | 740 | 239,19 | 79800 | 34200 | 370 | 130,81 | 1,38 | 4,59 |
| Hiekkaharju | Kolmio | Hiekkaharjuntie | 199000 | 1075 | 265,5 | 139300 | 59700 | 644 | 165,5 | 1,00 | 3,3 |
| Länsimäki | Yksiö | Kuulakuja | 103000 | 715 | 131,84 | 72100 | 30900 | 335 | 248,16 | 2,89 | 9,64 |
| Hakunila | Kolmio | Harmotie | 149000 | 900 | 358,02 | 104300 | 44700 | 483 | 58,98 | 0,48 | 1,58 |

Taulukosta 3 selviää, että asuntojen myyntihinnoissa on suurta vaihtelua sijainnin mukaan. Halvimmat asunnot löytyvät Havukosken ja Koivukylän alueelta sekä Länsimäestä ja Hakunilasta. Kalleimmat asunnot ovat Pihlajanmäessä ja Kivenlahdessa. Taulukosta on havaittavissa, että kalliimmista asunnoista saatava hieman isompi vuokratuotto ei riitä kattamaan kuluja, joita isommista lainanlyhennyksistä tulee verrattaessa halvempiin asuntoihin. Taulukon perusteella parhaita prosentuaalista vuokratuottoa vuodessa tarjoavat asunnot, jotka ovat hankintahinnaltaan halvimpia.

Taulukko 4. Asunnot listattuna oman pääoman tuoton mukaan.

| Sijainti | Asunto | Osoite | Hinta | Vuokra | Velka | OPO | Tuotto kk | Vuokratuotto v | Opon tuotto |
|--------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|-------|-----------|----------------|-------------|
| Havukoski | Kolmio | Kiulukuja | 129000 | 1199 | 90300 | 38700 | 486 | 4,52 | 15,06 |
| Länsimäki | Yksiö | Kuulakuja | 103000 | 715 | 72100 | 30900 | 248 | 2,89 | 9,64 |
| Koivukylä | Yksiö | Rasinrinne | 99000 | 694 | 69300 | 29700 | 226 | 2,74 | 9,15 |
| Havukoski | Yksiö | Paimenenkatu | 99000 | 695 | 69300 | 29700 | 191 | 2,32 | 7,72 |
| Olari | Yksiö | Puolikuu | 135000 | 799 | 94500 | 40500 | 233 | 2,07 | 6,90 |
| Havukoski | Kolmio | Lehmipolku | 119900 | 983,2 | 83930 | 35970 | 192 | 1,92 | 6,41 |
| Myyrmäki | Yksiö | Myyrmäentie | 129000 | 755 | 90300 | 38700 | 187 | 1,74 | 5,80 |
| Simonkylä | Yksiö | Koivukyläntie | 114000 | 740 | 79800 | 34200 | 131 | 1,38 | 4,59 |
| Lapila | Yksiö | Hakalantie | 120000 | 675 | 84000 | 36000 | 111 | 1,11 | 3,71 |
| Kannelmäki | Kolmio | Pasuunakuja | 197000 | 1135 | 137900 | 59100 | 166 | 1,01 | 3,38 |
| Hiekkaharju | Kolmio | Hiekkaharjuntie | 199000 | 1075 | 139300 | 59700 | 166 | 1,00 | 3,33 |
| Pihlajanmäki | Kolmio | Rapakiventie | 234500 | 1265 | 164150 | 70350 | 178 | 0,91 | 3,04 |
| Myyrmäki | Kolmio | Myyrmäentie | 188000 | 1099 | 131600 | 56400 | 122 | 0,78 | 2,60 |
| Kivenlahti | Yksiö | Meripoiju | 149500 | 780 | 104650 | 44850 | 68 | 0,54 | 1,81 |
| Kivenlahti | Kolmio | Merivalkama | 212000 | 1140 | 148400 | 63600 | 94 | 0,53 | 1,77 |
| Olari | Kolmio | Kääntöpiiri | 195000 | 1055 | 136500 | 58500 | 84 | 0,51 | 1,71 |
| Hakunila | Kolmio | Harmotie | 149000 | 900 | 104300 | 44700 | 59 | 0,48 | 1,58 |
| Malmi | Yksiö | Tyyneänkuja | 159900 | 700 | 111930 | 47970 | 36 | 0,27 | 0,91 |
| Kannelmäki | Yksiö | Pelimannintie | 122000 | 720 | 85400 | 36600 | 27 | 0,26 | 0,88 |
| Keskusta | Kolmio | Kaukonpolku | 188000 | 898 | 131600 | 56400 | -30 | -0,19 | -0,63 |

Yllä olevassa taulukossa 4 on tutkimuksessa olleet asunnot laitettu järjestykseen oman pääoman tuoton perusteella. Taulukosta on havaittavissa, että parhaita oman pääoman tuottoa on saatavilla Havukoskella sijaitsevasta kolmiosta. Hyvä oman pääoman tuotto selittyy suurimmaksi osaksi sillä, että Havukoskella sijaitsevat kolmiot ovat hinnaltaan huomattavasti halvempia kuin muut tutkimuksessa mukana olevat kolmiot. Taulukosta on havaittavissa, että oman pääoman tuotto jää negatiiviseksi vain Keravan keskustan kolmiossa. Seuraavaksi huonointa tuottoa tuovat asunnot ovat yksiöitä Malmilla ja Kannelmäessä.

6 Johtopäätökset

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää minkälaista tuottoa asuntosiioittamisella voi saada, mikä on velkavivun vaikutus asuntosiioittamisen tuottoon ja voisiko sijoittamalla kolmioihin yksiöiden sijasta saada vastaavaa tai parempaa tuottoa kuin yksiöihin sijoittamalla. Tutkimusta aloittaessa käsityksenä oli, että sijoitusasuntoa ostaessa asuntosiioittajan parhain vaihtoehto on ostaa yksiö.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että tietyissä tapauksissa on mahdollista päästä jopa paremmille tuotoille sijoittamalla kolmioihin yksiöiden sijasta. Tutkimuksessa tuli ilmi, että asunnoista maksettu hinta on suurin yksittäinen tekijä, mikä vaikuttaa sijoittajan asunnosta saamaan kuukausittaiseen euromääräiseen tuottoon ja prosentuaaliseen oman pääoman tuottoon. Jos sijoittaja onnistuu ostamaan kolmion tarpeeksi matalalla hinnalla, hänen on mahdollista saada asunnosta sellaista vuokratuottoa, että vastikkeen ja lainanlyhennyksen jälkeen prosentuaalinen pääoman tuotto jää hyvälle tasolle. Taulukosta on kuitenkin nähtävissä, että suurin osa parasta oman pääoman tuottoa tarjoaneista asunnoista oli yksiöitä.

Tutkimukseen otetut asunnot olivat sellaisia, joihin ei asuntojen myynti-ilmoitusten perusteella ollut luvassa isoja taloyhtiö kohtaisia remontteja seuraavan viiden vuoden aikana. On kuitenkin huomattava, että suurin osa asunnoista tutkimuksessa on sen ikäisiä, että tulevana vuosina remontit niissä yleistyvät, mikä laskee asuntojen tuottoa ja vaikuttaa etenkin kolmioiden tuottoihin. Taloyhtiötä koskevat remonttien hinnat lasketaan useimmiten asuntojen neliöiden perusteella.

Tutkimusta tehdessä asuntojen myynti-ilmoituksia etsiessä tuli esille, että useimmille alueille yksiöiden tarjonta oli melko vähäistä ja kolmioita oli huomattavasti enemmän myynnissä. Tämä saattaisi mahdollistaa asuntoja todellisuudessa ostaessa sen, että ostotarjousta tehtäessä voisi tarjota myyntihintaa jonkin verran alemman ostotarjouksen kolmioiden ylitarjonnan vuoksi. Se luonnollisesti nostaisi oman pääoman tuottoa. Tämän arvioiminen ei tässä tutkimuksessa luonnollisesti ollut mahdollista, vaan tutkimusta tehdessä oli käytettävä asuntojen myynti-ilmoituksissa olleita hintoja.

Yhtenä tutkimuskysymyksistä oli selvittää, minkälaista tuottoa on asuntosijoittamisella mahdollista saada. Tutkimuksen perusteella kaikki kohteet yhtä lukuun ottamatta tuottavat sijoittajalle kuukausittain positiivista kassavirtaa. Positiivisella kassavirralla tarkoitetaan, että kuukausittain saatu tuotto on positiivinen, kun vuokratuotosta on vähennetty vastike ja lainanlyhennyskulut. Tutkimuksesta voi päätellä, että valitulla asunnolla on suuri merkitys asuntosijoittajan tuottoon.

7 Pohdinta

Työn teoriaosiossa käytiin läpi asuntosijoittamista sijoitusmuotona ja mitä aloittavan asuntosijoittajan on hyvä huomioida. Teoriaosuus oli melko laaja ja käsitteli melko kattavasti asioita, jotka asuntosijoittamiseen liittyvät. Tutkimusosion tavoite oli saada selville voisiko sijoittamalla kolmioihin saada samanlaista tuottoa kuin sijoittamalla yksiöihin. Tutkimuksessa myös selvitettiin minkälaista tuottoa yksiöistä ja kolmiosta saa omalle pääomalle käyttämällä velkavipua. Olin lukenut asuntosijoittamisesta jo melko paljon ennen työn kirjoittamista, mutta perehtyessäni aiheeseen tuli opittua myös paljon uutta tietoa koskien asuntosijoittamista.

Tutkimuksessa saavutin tavoitteet, jotka asetin työtä aloittaessa ja tutkimussuunnitelmassa olleisiin tutkimuskysymyksiin on saatu vastaus työn aikana. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi työssäni käyttämä tutkimusmenetelmä oli oikea.

Tutkimuksen reliabiliteetti eli tutkimuksen luotettavuus viittaa tutkimuksen tarkkuuteen, täsmällisyyteen ja johdonmukaisuuteen. Jos tutkimuksessa on paljon sattumanvaraisia virheitä, tutkimuksen reliabiliteetti on heikko. Tutkimuksen reliabiliteettia arvioidessa mittarin pysyvyys on tärkeitä eli se, että saadaan toistuvissa mittauksissa samoilla mittareilla samanlaiset tulokset. Tutkimuksen validiteetti kertoo tutkimustulosten tarkkuudesta ja siitä vastaavatko johtopäätökset tutkimustuloksista todellisuutta. (Luotettavuus.)

Tutkimuksen heikkoutena on se, että valitut asunnot ovat kaikki melko iäkkäitä ja pidemmällä aikavälillä taloyhtiöihin tulee isompia remontteja, jotka laskevat huomattavasti asuntojen tuottoa. Tutkimukseen otettiin vain asuntoja, joihin viiden vuoden ajanjaksolla ei ole arvioitu tulevan vielä isompia taloyhtiökohtaisia remontteja, mutta pidemmällä aikavälillä isot remontit laskevat etenkin isojen kolmioiden tuottoa huomattavasti. Toinen tutkimuksen mahdollisista epätarkkuuksista liittyy asuntojen myyntihintoihin, joissa on jouduttu käyttämään suoraan myynti-ilmoituksissa olevia velattomia hintoja. Tämä saattaa antaa pienemmän tuoton asunnoille mitä todellisuudessa, koska usein on mahdollista saada etenkin vanhemmissa kohteissa asuntoja ostettua myös alle myynti-ilmoituksessa olevan hinnan. Tutkimus on tehty ainoastaan arvioimalla valittujen asuntojen vuokratuottoja. Asuntosijoittajan tuoton toista tekijää eli asuntojen arvonnousua ei ole otettu huomioon tutkimusta tehdessä.

Lähteet

Aaltonen, Laura 2019. Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuusi 9 kohdan opas. Op.media. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta-ota-haltuusi-9-kohdan-opas-83a4dc0d4412472487eafbf51881202a>. Luettu 9.9.2019.

Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. 2020. Verohallinto. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>. Luettu 16.2.2020.

Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratuloista. 2020. Verohallinto. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>. Luettu 16.2.2020.

Heikkilä, Timo 2016. Mikä on aktiivinen rahasto? Sijoittaja.fi. <https://www.sijoittaja.fi/38222/mika-on-aktiivinen-rahasto/>. Luettu 4.4.2020.

Heikkilä, Timo 2019. Helsingin pörssin 20 vuoden tuotto. Sijoittaja.fi. <https://www.sijoittaja.fi/124139/helsingin-porssin-20-vuoden-tuotto-ja-johtopaatokset-tuottokehityksesta/>. Luettu 8.2.2020.

Hypot Asuntomarkkinakatsaus. 2019. Suomen Hypoteekkiyhdistys. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/09/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_syyskuu2019.pdf. Luettu 1.3.2020.

Hänninen, Heli a. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>. Luettu 18.2.2020.

Hänninen, Heli b. Miten vuokratuotto lasketaan. Sijoitusovi.com. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>. Luettu 16.2.2020.

Kaarto, Marko 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita-Kehity-Vaurastu.4.painos. KM Growth Oy, Helsinki.

Kokonaistutkimus, otanta ja harkinnanvarainen näyte. 2015. Jyväskylän yliopisto. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/aineistonhankintamenetelmat/kokonaistutkimus-otanta-ja-harkinnanvarainen-naeyte>. Luettu 1.4.2020.

Korko tuloverotuksessa. 2019. Verohallinto. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/korko_tuloverotuksessa/. Luettu 2.2.2020.

Kotitalouksien talletuskanta kasvaa nopeasti. 2020. Suomen Pankki. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2019/kotitalouksien-talletuskanta-kasvaa-nopeasti/>. Luettu 16.2.2020.

Kyyrö, Kati 2017. Tulouttaminen iänikuinen ongelma?. Varallisuusakatemia. <https://www.varallisuusakatemia.fi/tulouttaminen-ianikuinen-ongelma/>. Luettu 1.3.2020.

Luotettavuus. Kajaanin ammattikorkeakoulu. <https://www.kamk.fi/fi/opari/Opinnayte-tyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Luotettavuus>. Luettu 30.4.2020.

Mitä on hajauttaminen ja kuinka seuraan säästöjäni?. Nordea. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/nain-saastat/hajauttamisen.html>. Luettu 4.4.2020.

Neuvonen, Henri. Asunnot henkilökohtaisesti vai yrityksen nimiin?. <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnot-henkilokohtaisesti-vai-yritykselle/>. Luettu 23.2.2020.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 3. painos. Talentum Media, Helsinki.

Pääomatuloista tehtävät vähennykset. 2019. Verohallinto. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/paaomatuloista_tehtavat_vahennykse/. Luettu 2.2.2020.

Pääomatulon veroprosentti. 2017. Verohallinto. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>. Luettu 2.2.2020.

Suomen vuokranantajat. Vuokranantajakysely 2020. <https://vuokranantajat.fi/markkina-tietoa/vuokranantajakysely-2020/>. Luettu 7.2.2020.

Suomen vuokranantajat.2020. Yksityiset vuokranantajat käyttävät maltillisesti velkaa ja lyhentävät lainojaan sääntillisesti. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/yksityiset-vuokranantajat-kayttavat-maltillisesti-velkaa-ja-lyhentavat-lainojaan-santillisesti/>. Luettu 7.2.2020.

Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot. 2020. Jyväskylän yliopisto. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/kirjasto/kirjastotuutori/aihehaku-tutkimusprosessissa/menetelmatietoa-ja-palveluja>. Luettu 1.4.2020.

Uusien osakeasuntojen hinnat nousseet vuoteen 2015 verrattuna eniten Espoossa, vähiten Vantaalla. 2020. Tilastokeskus. https://www.stat.fi/til/ashi/2019/12/ashi_2019_12_2020-01-31_tie_001_fi.html. Luettu 7.2.2020.

Velkakirjat. Sijoittaja.fi. <https://www.sijoittaja.fi/sijoittaminen/mihin-voi-sijoittaa/velkakirjat/>. Luettu 27.1.2020.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 2019 kolmannella neljänneksellä viime vuoden verrattuna Turussa, Tampereella ja Helsingissä. 2019. Tilastokeskus. http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2019/09/ashi_2019_09_2019-10-31_tie_001_fi.html. Luettu 28.11.2019.

Vuokrat nousivat 2,3 prosenttia vuodessa. 2019. Tilastokeskus. http://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2018/04/asvu_2018_04_2019-02-07_tie_001_fi.html. Luettu 1.3.2020

Myytävät asunnot

| Kaupunki | Kaupunginosa | Osoite | Neliöt | Huoneet | Vuosi | Myyntihinta | Velaton hinta | Vastike |
|----------|--------------|----------------------|--------|---------|-------|-------------|---------------|---------|
| Vantaa | Koivukylä | Rasinrinne 3-5A | 31,5 | 1h+kk | 1974 | 97349,53 | 99000 | 145,6 |
| Vantaa | Havukoski | Kiulukuja 4 | 74,5 | 3h+k | 1978 | 129000 | 129000 | 294,28 |
| Vantaa | Havukoski | Lehmipolku 4 B | 74,5 | 3h+k | 1978 | 113425 | 119900 | 402,5 |
| Vantaa | Koivukylä | Paimenenkatu 16 C 35 | 31,5 | 1h+kk | 1973 | 99000 | 99000 | 181,9 |
| Kerava | Lapila | Hakalantie 4 B | 35 | 1h+kk | 1981 | 120000 | 120000 | 173,60 |
| Kerava | Keskusta | Kaukonpolku 2 E | 69 | 3h+k | 1983 | 188000 | 188000 | 318,6 |
| Vantaa | Myyrmäki | Myyrmäentie 6 E | 30,5 | 1h+k | 1975 | 129000 | 129000 | 148,8 |
| Vantaa | Myyrmäki | Myyrmäentie 4 H | 69 | 3h+k | 1976 | 177416,31 | 188000 | 367,77 |
| Espoo | Olari | Puolikuu 1 C | 32 | 1h+avok | 1975 | 135000 | 135000 | 128 |
| Espoo | Olari | Kääntöpiiri 2 C | 76,5 | 3h+k | 1978 | 195000 | 195000 | 340,43 |
| Espoo | Kivenlahti | Meripoiju 3 A | 38 | 1h+k | 1972 | 149500 | 149500 | 227,24 |
| Espoo | Kivenlahti | Merivalkama 3-5 D | 75 | 3h+k | 1977 | 212000 | 212000 | 360 |
| Helsinki | Kannelmäki | Pelimannitie 24 A | 34 | 1h+k | 1973 | 101625,33 | 122000 | 297,13 |
| Helsinki | Kannelmäki | Pasuunakuja 2 | 73,5 | 3h+k | 1977 | 197000 | 197000 | 330,75 |
| Helsinki | Malmi | Tyynelänkuja 2 J | 33,5 | 1h+k | 1979 | 159444,76 | 159 900 | 145,73 |
| Helsinki | Pihlajamäki | Rapakiventie 2 F | 82 | 3h+k | 1977 | 234500 | 234500 | 328 |
| Vantaa | Simonkylä | Koivukyläntie 37-39 | 32 | 1h+k | 1969 | 90765,48 | 114000 | 239,19 |
| Vantaa | Hiekkaharju | Hiekkaharjuntie 23 B | 59 | 3+k | 1963 | 199000 | 199000 | 265,5 |
| Vantaa | Länsimäki | Kuulakuja 3 E | 32 | 1h+k | 1971 | 102644,48 | 103000 | 131,84 |
| Vantaa | Hakunila | Harmotie 8 C | 68,5 | 3h+k | 1976 | 148908,24 | 149000 | 358,02 |

Taulukossa tutkimuksessa käytettyjen myytävien yksiöiden ja kolmioiden hinnat, asunnon koko ja tarkempi sijainti.

Taulukko vuokra-asunnoista

| Kaupunki | Kaupunginosa | Osoite | Neliömäärä | Huoneet | Rakennusvuosi | Vuokra |
|----------|--------------|----------------------|------------|---------|---------------|--------|
| Vantaa | Koivukylä | Havukallionkatu 5 | 32 | 1h+kk | | 694 |
| Vantaa | Havukoski | Kiulukuja 6 | 74,5 | 3h+k | 1977 | 1199 |
| Vantaa | Havukoski | Lehmipolku 4B | 74,5 | 3h+k | 1978 | 983,2* |
| Vantaa | Koivukylä | Paimenenkatu 16 C 35 | 31,5 | 1h+kk | 1973 | 695* |
| Kerava | Keskusta | Lepolantie 4 | 35 | 1h+kk | 1981 | 675 |
| Kerava | Keskusta | Porvoonkatu 8 | 69,5 | 3h+k | 1979 | 898 |
| Vantaa | Myyrmäki | Vahtokuja 8 | 29,5 | 1h+k | 1969 | 755 |
| Vantaa | Myyrmäki | Virtakuja 2 | 71 | 3h+k | 1972 | 1099 |
| Espoo | Olari | Piispanpiha 4 | 34 | 1h+avok | | 799 |
| Espoo | Olari | Ylitörmä 1 | 73,5 | 3h+k | 1970 | 1055 |
| Espoo | Kivenlahti | Meriusva 5 | 38,5 | 1h+k | 1990 | 780 |
| Espoo | Kivenlahti | Merivalkama 18 | 71 | 3h+k | 1997 | 1140 |
| Helsinki | Kannelmäki | Klanettitie 4 A | 33,5 | 1h+k | 1978 | 720 |
| Helsinki | Kannelmäki | Klanettitie 4 B | 74,5 | 3h+k | 1978 | 1135 |
| Helsinki | Malmi | Tyynelänkuja 6 | 33 | 1h+k | | 700 |
| Helsinki | Pihlajamäki | Graniittitie 13 | 80 | 3h+k | 1963 | 1265 |
| Vantaa | Simonkylä | Koivukyläntie 37-39 | 32 | 1h+k | 1969 | 740 |
| Vantaa | Hiekkaharju | Tarhurintie 6 | 60 | 3h+k | | 1075 |
| Vantaa | Länsimäki | Kuulakuja 3 E | 32 | 1h+k | 1971 | 715* |
| Vantaa | Hakunila | Harmotie 8C | 68,5 | 3h+k | 1976 | 900* |

Taulukossa tarkat tiedot vuokra-asunnoista, joiden perusteella on arvioitu vuokrat myynti-ilmoituksista kerätyille asunnoille. Taulukossa on merkitty asunnot, jotka ovat samoja kuin myynti-ilmoituksissa, koska myynti-ilmoituksissa oli tieto, että asunnot ovat vuokralla ja minkä suuruinen vuokra niissä on.