



Asuntosijoittaminen Helsingin kantakaupungin alueella

Janne Mikkola

2020 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittaminen Helsingin kantakaupungin alueella

Janne Mikkola
Liiketalouden koulutus
Opinnäytetyö
Helmikuu, 2020

Janne Mikkola

Asuntosijoittaminen Helsingin kantakaupungin alueella

2020

Sivumäärä

44

Tämän opinnäytetyön aiheena oli tutustua asuntosijoittamiseen Helsingin kantakaupungin alueella. Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit ja virheet ovat myös käsitelty opinnäytetyössä. Tavoitteena oli selvittää se, miten asuntosijoittaminen eroaa juuri Helsingin kantakaupungin alueella verrattuna muuhun Helsinkiin.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta. Teoriaosuudessa on käyty läpi asuntosijoittamiseen liittyviä eri aihealueita ja keskitytty erityisesti kantakaupungin alueeseen, joihin esimerkkilaskelmat myös perustuvat. Esimerkkilaskelmissa on käytetty tyyppillisiä kantakaupungin alueella olevia yksiöiden hintoja.

Tutkimusosuus on toteutettu haastatteluna, missä on käytetty puolistrukturoitua haastattelumenetelmää. Haastateltavia tässä opinnäytetyössä oli kolme, joiden haastattelu tallennettiin, lopuksi litteroitiin ja analysoitiin teemoittain. Kaikki kolme haastateltavaa toimii asunnonvälittäjinä Helsingin kantakaupungin alueella, josta heillä on monen vuoden kokemus.

Tutkimustulokseksi saatiin se, että asuntosijoittaminen eroaa Helsingin kantakaupungissa verrattuna muuhun Helsinkiin monellakin eri tapaa. Sijoitusasuntoon on helppo saada nopeastikin uusi vuokralainen ja näin asunto ei seiso tyhjillään ja sijoitus on tuottoisaa. Muualla Helsingissä asunto saattaa olla kauankin ilman vuokralaista, mikäli se ei ole keskeisellä alueella. Myös riskit ovat pienemmät kantakaupungissa. Asuntojen hinnat ovat jo pitkään olleet rajussa nousussa ja niiden odotetaan nousevan yhä, erityisesti kasvukeskuksien ympärillä. Asuntojen korkeiden hintojen takia sijoitusasunnosta saatava tuotto on kuitenkin maltillisempaa.

Janne Mikkola

Real estate investment in Helsinki City center

2020

Pages

44

The purpose of this thesis was to get acquainted with real estate investment in the Helsinki center. Risks and mistakes related to real estate investment are also addressed in this thesis. The aim was to find out how real estate investment differs in the Helsinki center compared to the suburbs.

The structure of this thesis consists of theoretical and empirical sections. The theoretical part reviews various topics related to real estate investment and focuses especially on the area of the city center, on which the example calculations are based. Typical prices in the downtown area have been used in the example calculations.

The empirical part has been carried out as an interview using a semi-structured interview method. Three interviews with different interviewees were contacted for the project and these were recorded, transcribed and analysed thematically. All three interviewees work as housing brokers in the Helsinki metropolitan area, where they have many years of experience.

The result of this research was that real estate investment differs in many ways in the Helsinki city center compared to other parts of Helsinki. It is easy to get a new tenant for an apartment being purchased as an investment, so the apartment does not stand empty and the investment is profitable. Elsewhere in Helsinki an apartment may be without a tenant for a long time if it is not the central area. The risks are also lower in the main city. Prices have been rising sharply for a long time and are expected to continue to rise, especially around growth centers. Elsewhere in Helsinki, price increases have been more moderate. However, in terms of house prices, the return on real estate investment is more moderate in the centre area

Keywords: real estate investment, downtown, Helsinki

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Tavoite	6
1.2	Työn rakenne	7
1.3	Työn rajaus	8
2	Asuntosijoittaminen	8
2.1.1	Kassavirtasijoittaminen	8
2.1.2	Flippaus	10
2.2	Asunnon kunto	11
2.3	Asunnon sijainti	11
2.4	Asunnon hinta	12
3	Asunnon rahoitus	12
3.1	Lainakatto	13
3.2	Muita asuntolainoja	14
3.2.1	ASP-laina	14
3.2.2	Taloyhtiölaina	15
4	Riskit ja tuotto	15
4.1	Riskit	15
4.2	Tuotto	17
5	Verotus	20
5.1	Varainsiirtovero asunnon hankinnasta	20
5.2	Pääomatulon verotus myyntivoitoista ja vuokratuloista	20
5.3	Vähennykset	20
6	Asunto-osakeyhtiö	21
6.1	Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet	21
6.2	Asunto-osakeyhtiölaki	22
6.3	Isännöitsijä asunto-osakeyhtiössä	22
7	Tutkimus	23
7.1	Tutkimuksen tavoite	24
7.2	Tutkimuskysymykset	24
7.3	Tutkimusmenetelmä	25
7.4	Haastateltavien valinta	26
7.5	Tutkimuksen analysointi	26
7.6	Tutkimustulokset	28
7.7	Tutkimuksen luotettavuus	32
7.8	Johtopäätökset	33

1 Johdanto

Kiinnostuin asuntosijoittamisesta jo vuosia aikaisemmin. Lähipiirissäni ei erityisesti ole tehty sijoitustoimintaa, mutta olen itse seurannut vapaa-ajallani paljon Helsingin asuntojen hintojen kehitystä ja miten ne ovat kasvaneet nopeaa tahtia. Asuntokauppaa seurattaessa mielenkiintoni on kasvanut erityisesti vanhoihin kerrostaloihin, joita etenkin Helsingin kantakaupungissa esiintyy runsaasti. Vanhoissa taloissa asuntojen pohjat saattavat olla mitä eriskummallisempia ja siksi juuri niiden monipuolisuus on herättänyt mielenkiintoni. Tämä on yksi syy sille, että asuntojen arvo vaihtelee, vaikka samassa osakeyhtiössä olisikin myynnissä samoan kokoinen ja kuntoinen osakehuoneisto. Vanhempani ovat ostaneet ensimmäisen sijoitusasuntonsa Helsingin Kalliosta vanhasta jugend-arkkitehtuuria edustavasta talosta ja vuosien varrella on ollut mielenkiintoista seurata, miten samasta talosta myyntiin tulleiden asuntojen myyntihinnat ovat nousseet. Erityisesti Helsingin kantakaupunki on mielenkiintoinen sen vanhojen talojen sekä poikkeavuutensa ansiosta. Muualta pääkaupunkiseudulta ei löydy vastaavanlaista asuinalueita.

Asuntosijoittaminen Helsingissä poikkeaa muusta Suomesta jo asuntojen hintojen puolesta. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat huomattavasti suuremmat mitä muualla Suomessa, mutta asuntojen vuokrataso on myös korkeampi, joten näin ollen asunnosta saadaan korkeampaa vuokratuottoa. Kansainvälisesti asuntomarkkinoita pidetään Helsingissä hyvänä niiden vakauden ja turvallisuutensa ansiosta. (Takio Lkv.)

Haluan tähän opinnäytetyöhön koota pienen oppaan, johon on koottu kaikki keskeisimmät asiat asuntosijoittamisesta, joita aloittelevan asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon. Oppaassa on koottuna yleisimmät asuntosijoittamisen perusasiat sekä se sisältää erilaisia kaavoja, joita asuntosijoittaja voi käyttää apunaan sijoituskohdetta etsiessä.

Opinnäytetyön loppu koostuu tutkimuksesta, johon olen haastatellut kolmea kiinteistönvälittäjää, jotka toimivat kiinteistönvälittäjinä juurikin kantakaupungin alueella. Tutkimuksessa enemmän perehdytään asuntosijoittamiseen Helsingin kantakaupungissa ja siihen, miten se eroaa muusta Suomesta. Seitsemän tutkimuskysymystä pyrkii saamaan ammattilaisen mielipiteen ja kartoittamaan tutkimusongelmaa.

1.1 Tavoite

Opinnäytetyössäni tulen perehtymään asuntosijoittamiseen erityisesti Helsingin kantakaupungin alueella. Minua itseäni kiinnostaa asuntosijoittaminen ja olenkin jo pitkään seurannut asuntojen hintakehitystä erityisesti kyseisellä alueella ja etenkin vanhat Jugend-aikakauden talot kiinnostavat. Joissain osissa kantakaupungissa asuntojen hinnannousu on ollut kuitenkin nopeampaa, kun taas toisaalla nousu on ollut huomattavasti maltillisempaa, vaikka ei kovin isosta alueesta ole kyse. Haluan tässä opinnäytetyössä selvittää, mitkä ovat

olleet mahdollisia syitä siihen, miksi hinta on noussut joissakin osissa nopeampaa tahtia ja mitkä asiat siihen vaikuttavat, sekä miten asuntosijoittajan tulisi tulevaisuudessa huomioida nämä asiat.

Helsingin kantakaupungin laitamille on tällä hetkellä rakenteilla kasvukeskuksia kuten Kalastaman ja Pasilan alue. Näiden keskuksien läheisyydessä asuntojen hinnat ovat viime aikoina nousseet nopeaa tahtia. Tilastokeskus jakaa Helsingin neljään alueeseen. (Rakennuslehti). Ykkösalueeseen kuuluu Helsingin kalleimmat alueet kuten keskusta ja sen naapurikaupunginosat. Kakkosalueeseen kuuluu esimerkiksi itäinen kantakaupunki, kuten Hakaniemi ja Kallio sekä Helsingin kantakaupungin pohjois- ja länsiosat. (Tilastokeskus). Vuoden 2015 tilastoihin verrattaessa, kakkosalueen yksiöiden hintakehitys on ohittanut Helsingin ykkösalueen. (Rakennuslehti.)

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää millä tavalla asuntosijoittaminen on erilaista juurikin Helsingin kantakaupungin alueella ja mitä kaikkea asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankkiessa. Pyrin tutkimuksella selvittämään mitä riskejä ja virheitä voi asuntosijoittamisen suhteen tehdä kantakaupungin alueella.

1.2 Työn rakenne

Tässä opinnäytetyössä on aluksi koottuna johdanto, jossa käydään läpi opinnäytetyö lyhykäisyydessään ja esitellään oma kiinnostus aihetta kohtaan. Johdannossa on myös kerrottu tutkimuksen tavoite.

Johdannon jälkeen seuraa teoriaosuus, joka koostuu viidestä osasta. Teoriaosuus on pieni opas asuntosijoittamisesta ja siihen on koottuna keskeisimpiä asioita, mitä asuntosijoittamisessa kannattaa ottaa huomioon. Aluksi esitellään mitä asuntosijoittaminen teoriassa tarkoittaa ja kerrotaan mitä se on. Toisessa osiossa käydään läpi asunnon hintaan vaikuttavia tekijöitä, kuten sijainti ja asunnon kunto. Myöhemmin teoriaosuudessa on esiteltyä, mitä erilaisia kaavoja asuntosijoittajat käyttävät arvioidessaan sijoitusasunnosta saatavaa tuottoa. Olen myös eritellyt yleisimpiä asunlainoja, joita käytetään sijoitusasunnon rahoittamiseen nykypäivänä ja kertonut niistä asunnon rahoitus -osiossa. Kaikissa esimerkkilaskelmissa on käytetty tyypillisimpiä lukuja, joita esiintyy Helsingin kantakaupungissa myytävien asuntojen myyntihinnoissa. Riskit ja tuotto, verotus ja asunto-osakeyhtiö ovat saaneet oman lukunsa.

Opinnäytetyön lopussa on itse tutkimus. Tutkimus koostuu kahdeksasta alaotsikossa, jossa on käyty läpi tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset, käytetty tutkimusmenetelmä, miten haastateltaviin ollaan päädytty, tutkimuksen analysointi ja tutkimustulokset. Tutkimuksen lopuksi on myös esitetty luotettavuus ja johtopäätökset. Johtopäätöksissä on myös esitettyä lukuja, joiden pohjalta on vertailtu sijoittajan kannalta parhaat alueet kantakaupungissa.

1.3 Työn rajaus

Tämä opinnäytetyö on keskittynyt asuntosijoittamiseen ainoastaan Helsingissä ja Helsingin kantakaupungin alueella. Esimerkkilaskelmissa on käytetty hyvin tyyppilisiä tämänhetkisiä yksöiden hintoja, joita kantakaupungissa on tällä hetkellä tarjolla. Jotkin näistä esimerkkilaskelmista on tehty suuntaa-antavien hintojen mukaan, kun taas joissakin laskelmissa hinnat on saatu suoraan sijoitusasunnon omaavilta henkilöiltä. Tutkimuskysymysten avulla pyrin saamaan selville eroavaisuudet juurikin näiden kahden alueen välillä.

2 Asuntosijoittaminen

On olemassa monia hyviä syitä ryhtyä asuntosijoittajaksi. Kuukausittainen ja tasainen vuokranmaksusta saatava kassavirta on helposti ennustettava, toisin kuin monissa muissa sijoitusmuodoissa. Helsingissä asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti viime vuosien aikana ja hintavaihtelut eivät ole olleet niin suuria, kuin esimerkiksi osakkeissa. Tämän takia pankit myöntävät asuntoihin lainaa helpommin. Yleisesti ottaen asunnoista saa 5-6 prosentin vuosittaista tuottoa ja yleensä vielä korkeampaa, kun käytetään velkavipua, mikä onkin yleinen rahoitusmuoto asuntosijoittamisessa. Ennen asuntoon sijoittamista on sijoittajan helppo arvioida asunnosta saatava tuotto käyttämällä hyödyksi kaavaa, jolla laskea vuokratuotto (Orava & Turunen, 17 - 21). Yksinkertaisimmillaan kaavaan tarvitaan vuokran suuruus, hoitovastike ja velaton hinta. Hoitovastike ilmoitetaan yleensä jo myynti-ilmoituksessa ja vuokran suuruuden voi arvioida tarkastelemalla alueen muita myytäviä asuntoja, jotka kokonsa ja kunnon puolesta vastaavat sijoituskohdetta. (Asuntosalkunrakentaja.)

2.1.1 Kassavirtasijoittaminen

Kun asunto ostetaan ja heti vuokrataan, puhutaan kassavirtasijoittamisesta. Asuntoa vuokrataan tässä sijoitusmuodossa yleensä niin kauan, kuin se omistetaan. Vuokrasta saatavilla tuloilla asuntosijoittaja maksaa asuntolainaa ja parhaassa tapauksessa itse käyttää asuntoon ainoastaan käsirahan (Talousviisas). Tässä sijoitusmuodossa pääasiallisena tarkoituksena on maksimoida vuokratuloista käteen jäävä rahamäärä. Positiivinen kassavirta syntyy vuokratuloista ja negatiivinen kassavirta taas vastikemaksuista, veroista, asunnon remontointiin kulutetusta rahasta, omarahoituksesta ja lainanlyhennyksistä. Verojen ja maksujen suuruuteen ei asuntosijoittaja itse pysty vaikuttamaan ja usein asunnon remontointikin tulee ajankohtaiseksi jossain vaiheessa. Asioihin, joihin kassavirtasijoituksessa kannattaa ottaa huomioon ja joihin itse voi vaikuttaa ovat vuokratulot, sijoituslainan lyhennykset ja omarahoitusosuus. Paras kassavirta siis syntyy, kun omarahoitusosuus on mahdollisimman pieni, vuokratulot mahdollisimman korkea ja lainanlyhennys on mahdollisimman alhainen. (salkunrakentaja.)

Yleensä pankeilla on tietty prosenttimäärä, jota ne vaativat omarahoitusosuudeksi. Jos sijoittajalla kuitenkin on jo kertynyt muuta omaisuutta, voi hän käyttää sitä vakuutena ja tässä tapauksessa käteistä rahaa ei mahdollisesti tarvita ollenkaan. Kun tuottoa saadaan pienelle itse sijoitetulle euromäärälle, sitä enemmän sijoittajalle jää rahaa muuhun sijoitustoimintaan. (salkunrakentaja.)

Kassavirtasijoittamisessa tulisi etsiä kohteita, joista saa mahdollisimman hyvän vuokratuoton. Vuokran suuruuteen vaikuttavat esimerkiksi asunnon kunto ja sijainti.

Kassavirtasijoittamisessa näihin kannattaisikin kiinnittää erityisesti huomiota. Kun asunnon kunto on hyvä ja sen on hyvällä paikalla, löytyy siihen vuokralaisia helpommin nyt ja tulevaisuudessa. Jos asuntoa joutuu remontoida tai uutta vuokralaista joutuu etsimään usein, pienentää se asuntosijoittajan kassavirtaa., koska silloin asunto seisoo tyhjillään, eikä vuokratuotto synny. (salkunrakentaja.)

Lainanlyhennyksen suuruus vie usein isoimman osan asuntosijoittajan kassavirrasta. Kun lainanlyhennyksiin halutaan käyttää mahdollisimman vähän omia varoja, on järkevin lainamuoto Bullet-laina. Bullet-lainassa lainanlyhennys tehdään vasta laina-ajan lopussa, jolloin sijoittaja voi sopia uudesta lainasta. Jos sijoittajalla ei kuitenkaan ole mahdollista saada pankilta Bullet-lainaa, on silloin kannattavinta ottaa laina, jossa on mahdollisimman pitkä laina-aika, joka on yhdistettynä kiinteään tasaerämaksuun. Tällöin lainan kuukausierä jää mahdollisimman pieneksi. (salkunrakentaja.)

	Sijoittaja 1	Sijoittaja 2	Sijoittaja 3
Asunnon Hinta	175 000,00€	175 000,00€	175 000,00€
Vuokratuotto- %	5 %	6 %	6,5%
Vuokratuotto / kk	950,00€	950,00€	950,00€
Omarahoitus	45 000,00€	40 000,00€	35 000,00€
Lainaosuus	130 000,00€	135 000,00€	140 000,00€
Lainatyyppi	Tasalyhennys	Kiinteä tasaerä	Bullet-laina
Lyhennysaikataulu	15 vuotta	25 vuotta	-
Lainakorko	2 %	2 %	2 %
Kuukausierä	836,56€	572,20€	233,33€
Kuukausikassavirta	113,44€	377,80€	716,67€

Taulukko 1 Asuntolainojen vertailu. (salkunrakentaja).

Tämä vertailu tuo esiin sen, kuinka tärkeä osuus lanan lyhentämisellä on kassavirtasijoittamisessa. Sijoittaja 3, joka on valinnut Bullet-lainan, saa parhaimman kassavirran. Kun esimerkiksi kymmenen vuoden laina-aika sidotaan 10 vuoden kiinteään korkoon, voi Bullet-lainan mahdollisia riskejä tällä tavalla hallita. Näin kuukausierä on aina sama, eikä kuukausittaiseen maksuun tule muutoksia. Kun laina-aika on loppu, voidaan asunto myydä tai lainoittaa uudestaan. (salkunrakentaja.)

2.1.2 Flippaus

Toiset asuntosijoittajat käyttävät sijoitusmuotona niin sanottua flippausta. Flippauksessa asuntosijoittaja ostaa huonokuntoisen asunnon, remontoi sen ja myy voitolla. Flippaus voidaan myös tehdä asuntoa remontoimatta, joka tosin on harvinaisempaa. (Talousviisas.)

Tässäkin sijoitusmuodossa asunnon sijainti on oleellinen asia. Kysyntä parantaa asunnon myytävyyttä ja pienentää riskiä. Asunnon ilmettä voi muuttaa remontoimalla, mutta sijaintia ei. Kun hyvämainen taloyhtiö on valittu, jossa isommat remontit ovat jo tehtynä, pienentää se myös riskiä oleellisesti. Vaikka flippaamisessa on tarkoitus saada sijoitusasunto nopeasti kaupaksi, tulisi asuntosijoittajan myös valita kohde sillä merkityksellä, että asunto ei mene heti kaupaksi ja siitä saattaakin tulla pitkäaikainen sijoituskohde. Tässä tilanteessa remontoitu asunto tuottaa suurempaa vuokratuottoa ja asunnolle on helpompi löytää vuokralainen. Asunnon arvo myös nousee remontoimalla ja pankin vakuusarvon kasvaessa, voidaan asuntoa käyttää vakuutena myös seuraavan sijoitusasunnon hankinnassa. Flippauskohdetta etsiessä, tulisi asunnon kokoon kiinnittää huomiota, mikäli asunto ei mene kaupaksi ja siitä tuleekin pitkäaikainen sijoituskohde, on pienempään asuntoon helpompi löytää vuokralainen. (Asuntosalkunrakentaja.)

Flippauskohdetta etsiessä on tärkeä kartoittaa alue ja sen hintataso tarkasti. Alueen hintatasoon ja sen nykyisiin markkinahintoihin tulisi perehtyä perusteellisesti ja jopa eri taloyhtiöiden hintataso olisi hyvä selvittää. Kun alueen hintatasoon on perehdytty, on asunnon ostamiseen nopeampi reagoida, kun edullinen ja flippaukseen sopiva asunto ilmestyy markkinoille halutulta alueelta. (Asuntosalkunrakentaja.)

Ennen kuin jättää tarjouksen flippaukohteesta, tulisi määritellä millaisen remontin ja millaisilla kustannuksilla asunto tarvitsee. Mikä on asunnon myyntihinta, kun siihen on tehty mahdollinen remontti. Remonttikustannuksiin myös vaikuttavat se, että remontoiko asunnon itse vai joutuuko siihen mahdollisesti käyttämään ammattilaista. Muihin asioihin, joihin ostohetkellä tulisi kiinnittää huomiota, ovat vastikkeet, isännöitsijätodistukset ja myyntikulut. Flippaus sopii parhaiten henkilöille, joilla on tarpeeksi aikaa, sillä se vaatii

paljon taustatyötä, osaamista, kokemusta, resursseja sekä kärsivällisyyttä. Riskit ovat suuret, mikäli tietämystä edellä mainituista asioista ei ole. (Asuntosalkunrakentaja.)

Asuntosijoittamisessa ei ole radikaaleja nousuja ja laskuja, joten sitä pidetään turvallisenä sijoitusmuotona. Kolme tärkeintä asiaa, jota asuntosijoittamisessa tulisi huomioida ovat: asunnon kunto, sijainti ja hinta. (Peab Koti.)

2.2 Asunnon kunto

Asunnon kunnolla yleensä määritellään asunnon vuokran suuruus. Myös asuntoon tulevat mahdolliset remontit tulisi ottaa huomioon ennen asuntoa ostaessa. Suuria remonteja taloyhtiössä ovat esimerkiksi putki- julkisivu- sekä kattoremontit. Tulevat ja tehdyt remontit usein näkyvät asuntojen hinnassa ja sijoittajan tulisikin perusteellisesti selvittää nämä remontit ennen asuntoa ostettaessa. Remonttivara olisikin suositeltavaa lisätä, kun asuntosijoittaja haluaa laskea asunnon mahdollista vuokratuottoa. (Kiinteistölehti.)

Keskityttäessä ainoastaan asuntoon, on kiinnitettävä eniten huomiota kylpyhuoneen ja keittiön kuntoon. Nämä kaksi kohdetta ovat huomattavasti kalleimmat remontoinnin kohteet asunnossa. Esimerkiksi keittiön ja kylpyhuoneen kunnan ollessa hyviä, on edullisempaa pintaremontoida asunnon muut kohteet. Muovimaton vaihtaminen laminaattiin, seinien ja katon maalaaminen sekä kaappien ovien vaihto nostavat asunnon yleisilmettä huomattavasti. Kun asunnon remontoi kesken vuokrauksen, on se verotuksen kannalta järkevämpää, kun remonttikustannukset voi vähentää suoraan vuokratuloista. (Sijoitusovi.)

2.3 Asunnon sijainti

Asunnon sijainti on merkittävä tekijä. Se vaikuttaa moneen asiaan kuten vuokran suuruuteen, markkinointiaikaan sekä vuokralaisen löytämiseen. On selvää, että tyhjillään oleva asunto on asuntosijoittajan kannalta tappiollista, joten olisikin tärkeää pyrkiä pitämään asunnossa vuokralainen kaiken aikaa. Tällaista ongelmaa ei yleensä esiinny asuntojen kohdalla, jotka sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella, yliopistokaupungeissa ja kaupungin keskustoissa. Oletettavasti Helsingin kantakaupungissa ei edellä mainittua ongelmaa ole, joten asuntosijoittajan ei siitä tarvitse olla huolissaan. (Oikotie.)

Helsingin 1 alueella, johon myös kantakaupunki kuuluu, oli vapaarahoitteisten yksiöiden vuokrien keskimääräinen neliöhinta vuonna 2018 26,42 euroa, kaksioiden 20,14 euroa ja kolmioiden 17,12 euroa. Esimerkiksi kun ottaa koko maan vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräisen neliöhinnan tarkasteluun, on Helsingin kantakaupungissa yksiöiden neliöhinnat 8,48 euroa suuremmat. Kun taas tarkastellaan yksittäistä kaupunkia muualla Suomessa, kuten esimerkiksi Kajaania, on Helsingin yksiöiden neliöhinnat keskimäärin 11,66 euroa suuremmat. (Tilastokeskus.)

2.4 Asunnon hinta

Asuntosijoittajan tavoitteena on saada omistamastaan asunto-osakkeestaan tuottoa. Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjille tekemän tutkimuksen mukaan kolme tärkeintä asiaa, jotka vaikuttavat asunnon hintaan ovat kunto, sijainti ja taloyhtiö. Vastanneiden kesken jopa 93 prosenttia oli sitä mieltä, että asunnon kunto on yksi merkittävimmistä tekijöistä asunnon hintaa arvioidessa. Asunnon hintaa arvioidessa, ei tulisi keskittyä postinumeron keskimääräiseen neliöhintaan. Asunnon hintaan vaikuttavat myös esimerkiksi ikkunasta avautuva näköala. On perusteltua, että asunnolla, joka sijaitsee ylimmässä kerroksessa ja jossa on näköala ylitse kaupungin, on korkeampi hinta kuin ensimmäisen kerroksen asunnolla, jossa ikkunat ovat vaikkapa vastapäistä taloa kohti. (Kiinteistömaailma.)

3 Asunnon rahoitus

Asuntosijoittajan on hyvä kilpailuttaa eri pankkeja ennen lainan ottamista. Eri pankit tarjoavat lainaa eri ehdoilla ja eri hintaan. Sovittaessa etukäteen myös lyhennysvapaista kuukausista, on asuntosijoittaja turvattu, mikäli asunnossa tarvitsee tehdä isompia remontteja tai lainanmaksussa ilmenee ongelmia. (asuntosijoittajan abc.)

Velkavipu on asuntosijoittamisessa yleisesti käytetty rahoitusmuoto. Velkavipua käyttämällä, voi pääoma tuottaa suurempaa tuottoa, mutta riskit ovat tässä kohtaa suuremmat (op.media). Velkavivussa on omaa pääomaa käytetty useampiin asuntoihin ja rahoitettu loput asunnon hinnasta pankista saamalla lainalla. Oheessa on esimerkki siitä, kuinka velkavipu on tuottanut asuntosijoittajalle pääomatuloa. Tässä esimerkkitapauksessa on käytetty 80 000 euron yksiötä. Sarakkeissa on eritelty asunnon rahoitus kokonaan oman pääoman ja velkavivun avulla. Velkavivun sarakkeessa on käytetty esimerkkinä neljää asuntoa. (Sijoitusasunnot.com.)

	Vuokratuotto	Velkavipu
Hinta	80 000	4 x 80 000 = 320 000
Oma pääoma	80 000	80 000
Lainan määrä	-	240 000
Vuokra	500	500 x 4 = 2000
Vastike	120	120 x 4 = 480
Vuosikorko (1,8%)	-	4320
Tuotto euroissa	4560	13 920

Oman pääoman tuotto	5,7%	17,4%
----------------------------	------	-------

Taulukko 2 Velkavipu. (sijoitusasunnot.com.)

Yllä olevasta taulukosta voi huomata esimerkin siitä, kuinka velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa voi huomattavasti tuottaa enemmän pääomaa, kun sijoittaminen rahoitettaisiin vain jo olemassa olevalla pääomalla. Esimerkissä on käytetty kahta tapaa sijoittaa asuntoihin. Ensimmäisessä esimerkissä on asuntoon käytetty vain omaa pääomaa 80 000 euroa. Toisessa esimerkissä on käytetty omaa pääomaa saman verran, mutta on otettu asuntolainaa pankista 240 000 euroa ja näin ollen saatu neljä saman hintaista sijoitusasuntoa. Ensimmäisessä esimerkissä vuokratulo on yhdestä asunnosta 500 euroa. Esimerkki, joka kuvaa velkavipua, on vuokratuotto jopa 2 000 euroa. Vastikkeita toki pitää maksaa enemmän ja asuntolaina myös kasvaa korkoa, mikä tosiaan on maltillista. Tuotto euroissa ilman velkavipua on 4 560 euroa ja velkavipua käyttämällä 13 920 euroa vuodessa. Oman pääoman tuotto on kuvattuna prosentteina ja siitä voi huomata, että velkavipua käyttämällä tuotto on huomattavasti suurempi. (Sijoitusasunnot.com.)

Velkavivusta voi myös olla haittaa. Jos lainasta maksettava korko on isompi kuin vuokratuotto, jää sijoittaja tappiolle. Velkavipua käyttäessä on myös huomioitava kuukausittainen sekä vuosittainen kassavirta. Lyhyellä lainanlainanlyhennysohjelmalla sekä veroilla voi olla seurauksena negatiivinen kassavirta. (Sijoitusasunnot.com.)

3.1 Lainakatto

Ensiasunnon hinnasta lainakaton perusteella pankki voi myöntää jopa 95 prosenttia asuntolainaa, kun taas muun kuin ensiasunnon ostajalle lainakatto on 85 prosenttia. Näissä tapauksissa lainakatto tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostaja tulee säästää asunnon hinnasta 5 prosenttia ja muun kuin ensiasunnon ostaja 15 prosenttia itse. Oma osuus voi olla joko omia säästöjä tai muita vakuuksia, kuten vanhempien kesämökki. Näiden lisäksi asuntolainaan tarvitaan vielä 25 prosentin lisävakuus, sillä vakuusarvo pankeille on yleensä 70 prosenttia asunnon hinnasta. Alle olen laatinut esimerkin 180 000 euron hintaiseen asuntoon tarvittavista säästöistä ja vakuuksista. (op.)

Asuntolaina (lainakatto 95%)	171 000,00€
Säästöjä tai vakuuksia asunnon hinnasta (5%)	9 000,00€
Vakuusarvo 70% asunnon hinnasta	126 000,00€
Lisävakuuden tarve 25%	45 000,00€

Taulukko 3 Lainakatto. (op.)

3.2 Muita asuntolainoja

Muita mahdollisia asuntolainoja ovat esimerkiksi ASP-laina ja taloyhtiölaina. Näistä ASP-laina on hyvinkin yleinen ja käytetty rajoitusmuoto. Taloyhtiölaina taas on hieman tuntemattomampi. Seuraavassa osiossa on esitettyä molemmista rahoitusmuodoista sen peruspiirteet. Halusin esitellä nämä kaksi, sillä pidän niitä ikään kuin toisiensa vastakohtana. ASP-laina on todella yleinen Suomessa ja moni hyödyntääkin sitä ensiasuntoa ostaessa. Monet ystävänäni itseni mukaan lukien ovat säästäneet ASP-tilille ensiasuntoa varten. Taloyhtiölaina taas on Suomessa harvinaisempi ja sen käyttö asuntoa ostaessa oli myös itselleni varsin tuntematon.

3.2.1 ASP-laina

Asuntosäästöpalkkiolakiin perustuvan ASP-lainan avulla valtio haluaa tukea nuoria ensimmäisen asunnon ostajia. ASP-tilin kriteereinä on, että et ole aiemmin omistanut asuntoa ja olet 15-39-vuotias. ASP-tiliä ei voi avata, mikäli on omistanut aikaisemmin asunnosta 50 prosenttia tai enemmän. Huomioon ei oteta asuntoja, jotka on saatu lahjana tai perintönä. Asunnon hinnasta tulee säästää 10 prosenttia, ennen kuin pankki voi myöntää lainan. Lainamäärälle on myös enimmäismäärä, joka yleensä riippuu siitä, onko asunto pääkaupunkiseudulla tai muualla Suomessa. (valtiokonttori.)

Varoille, joita säästötilille talletetaan, kertyy suurempi korko, kuin varoihin, joita on esimerkiksi talletettu normaalille säästötilille. Korkotuloista ei myöskään peritä veroa. Valtio takaa lainan, jolloin lainalle ei tarvita muita takaajia tai pankkien tarjoamaa maksullista takausta. (valtiokonttori.)

ASP-lainan hyötyjä ovat myös valtion takaama korkotuki, jolloin tukea maksetaan kymmenen vuotta siitä, kun lainasta ollaan tehty ensimmäinen nosto. Lainalle maksetaan korkotukea ainoastaan, jos korko ylittää 3,8 prosenttia. Viitenä ensimmäisenä vuotena korkotukea maksetaan 70 prosenttia koron siitä osasta, joka ylittää edellä mainitun 3,8 prosenttia. Viiden vuoden jälkeen korkotuki pienenee 50:een prosenttiin. (valtiokonttori.)

Lainavuosi	Korkotuki (%)
1-5	70
6-12	50

Taulukko 4 ASP-lainan korkotuki (valtiokonttori.)

3.2.2 Taloyhtiölaina

Nykypäivänä yhä isommat osat myytävistä asunnoista on myytävänä niin, että taloyhtiölaina kattaa yhä isomman osan asunnon hinnasta. Tässä tapauksessa asunnon ostajan ei tarvitse ottaa niin isoa asuntolainaa, mutta silloin yhtiölaina maksetaan vastikkeiden kautta.

Taloyhtiölainaa esiintyy suurimmaksi osaksi uudisrakennuskohteissa. Pankit ja rakennusyhtiöt ovat voineet sopia laina-ajan alkuun mahdollisesti yli kolmen vuoden lyhennysvapaan ajan, jolloin pääomaa ei lyhennetä, vaan maksetaan lainasta ainoastaan korot ja mahdolliset muut kulut. Tässä tapauksessa taloyhtiölaina alkaa vaikuttamaan vastikkeeseen vasta ensimmäisien vuosien jälkeen. Sijoittajalle taloyhtiölainat ovat pääosin verovähennyskelpoisia. (Parviala & Toivonen.)

4 Riskit ja tuotto

Tähän kappaleeseen olen lisännyt asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä sekä sijoitusasunnosta saatavia tuottoja. Listattuna on molemmista ne perusasiat, mutta todellisuudessa riskejä ja tuottotapoja on monia muita. Tähän kappaleeseen halusin lisätä ne asiat, jotka itse koen tärkeimpinä ja jotka jokaisen asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon ennen asuntoa ostettaessa.

4.1 Riskit

Asuntosijoittamisessakin on omat riskinsä, vaikka sitä pidetäänkin turvallisena sijoitusmuotona. Riskejä on monia, jotka olisi hyvä käydä läpi ennen sijoitusasunnon hankintaa. Tässä osiossa on esitettyä yleisimmät riskit liittyen asuntosijoittamiseen.

Oma taloudellinen tilanne

Ensiksi asuntosijoittajan tulisi tiedostaa oma taloudellinen tilanteensa. Ennen lainan hakemista, tulisi sijoittajan olla tietoinen siitä, kuinka paljon hänellä on varaa lyhentää lainaa kuukaudessa, sekä onko kaikki kustannukset ja näkökulmat otettu huomioon. Lainaneuvottelussa pankki laskee lainanhakijan varallisuuden sekä velkaantumisasteen. Laskelman tarkoituksena on selvittää, minkä suuruista velkaa pankki voi myöntää. (Sijoitusovi.com.)

Korkotason nousu

Nykytilan lisäksi olisi hyvä keskittyä myös tulevaan, mahdolliseen korkojen nousuun. Laskelmia tehdessä olisi hyvä myös tehdä laskelmia, jossa on otettu huomioon korkeampi korko. Näin laskelmat ovat realistisempia ja mahdollisiin koronnousuihin osataan varautua. Korkotason on ennustettu nousevan ennen pitkään, sillä korkotaso asuntolainoissa on jo pitkään ollut ennätyskellisen matalalla. Pankkien kanssa on myös mahdollista sopia korkosuojusta, joilla voi varautua mahdollisiin korkojen nousuihin. (Sijoitusovi.com.)

Arvon lasku

Vaikka pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet, on aina hyvä varautua mahdollisiin asuntojen arvojen laskuun. Asunnon sijainnin vaikuttaessa arvoon merkittävästi, ei pääkaupunkiseudulla tätä ongelmaa usein ole. Kun asuntosijoittaja keskittyy ainoastaan kassavirtasijoittamiseen, eikä esimerkiksi käytä sijoitusmuotona flippausta, ei asunnon arvon lasku ole merkittävää. Asunnosta kuitenkin saadaan kuukausittainen kassavirta asunnon arvon laskusta huolimatta. Pääomatappiota syntyy tällöin ainoastaan, jos asunto myydään ostohintaa edullisemmin. (Sijoitusovi.)

Vuokratason lasku tai väärän vuokratason määrittäminen

Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa vuokrat ovat yleisesti nousseet. Helsinkiin muuttovirta on suurta ja sijoittajalle ei vuokratason lasku ole riskeistä suurin. Myös liian korkea vuokrataso voi olla riski. Palkat eivät ole kehittyneet yhtä nopeasti kuin vuokrat. Tämän takia vuokra kannattaa pitää maltillisena, jotta asuntoon on löydettävissä helposti vuokralainen. Kun asunto seisoo tyhjillään, ei sijoittajalle tästä kerry kassavirtaa ja joskus yksikin kuukausi ilman vuokralaista voi osoittautua kalliimmaksi kuin hieman alhaisempi kuukausivuokra. Kun vuokrataso pidetään maltillisena, voidaan varmistaa, että kassavirta säilyy positiivisena kuukaudesta toiseen. Sijoitusasuntoa etsiessä on viisasta selvittää kohdealueen vuokrataso ja asettaa vuokra sopivaksi sen mukaan. (Sijoitusovi.)

Ongelmat vuokralaisen kanssa

Vuokralaisiin liittyviä ongelmia on monia, joihin ei välttämättä itse pysty vaikuttamaan. Vuokralainen voi tuhota asunnon tai hänelle voi tulla vaikeuksia vuokranmaksun kanssa. Jos asunnon vuokra on liian korkealla, se on huonolla paikalla, tai siinä on puutteita, on siihen vaikeuksia löytää vuokralainen tai vuokralaisten vaihtuvuus voi olla suurta. Tällöin asunto saattaa jäädä tyhjäksi ja se syö kassavirtaa, sillä asunnosta on maksettava vastike ja lainanlyhennys siitä huolimatta onko asunnossa vuokralaista tai ei. Vuokralainen tulee valita huolella esimerkiksi haastattelemalla jokaista hakijaa sekä tarkastamalla heidän luottotietonsa. (Sijoitusovi.)

Taloyhtiön tulevat remontit

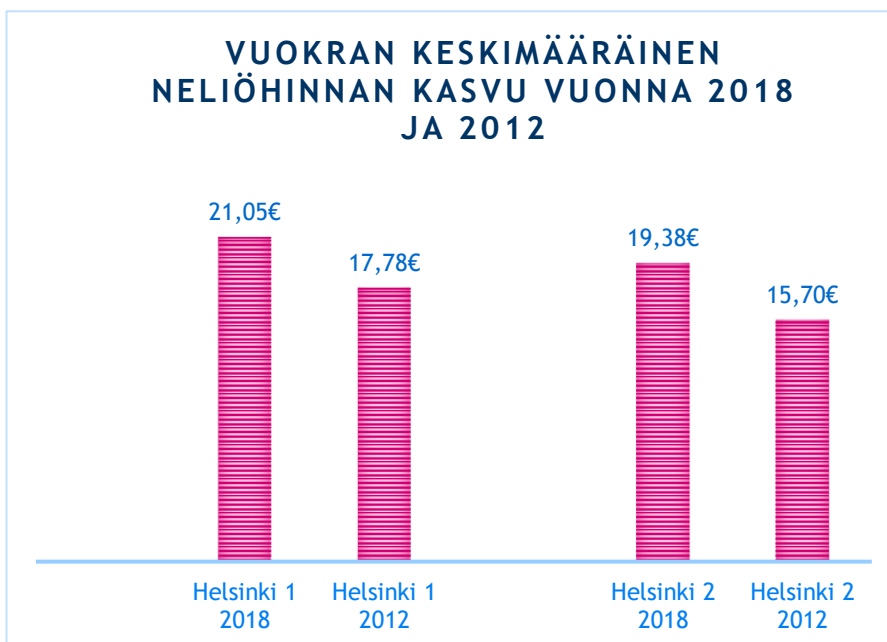
Asuntosijoittaja saa tulevat remontit selville taloyhtiön kunnossapitotarvesuunnitelmasta, jonka laki velvoittaa jokaisen taloyhtiön tekemään. Kunnossapitotarvesuunnitelma laaditaan taloyhtiössä vuosittain ja siinä on kirjattuna mahdolliset tulevat remontit seuraavalta viideltä vuodelta. Yhtiökokouksessa käydään läpi kunnossapitotarvesuunnitelma ja päätetään, mitkä remontit pannaan käytäntöön taloyhtiön osalta. (Sijoitusovi.)

Joihinkin edellä mainittuihin riskeihin voidaan itse vaikuttaa ja jotkut ovat itsestä riippumattomia. Esimerkiksi hintojen merkittävä lasku, lainan korkojen nousu, alueen vuokratason lasku, vuokralaisen puute asunnossa tai hänen maksuvaikeudet sekä yhtiövastikkeen nousu merkittävästi ovat sellaisia asioita, joihin ei oikein itse voi vaikuttaa. Työttömäksi jääminen on myös riski, joka asuntosijoittajan tulisi huomioida osana riskejä. Näihin kaikkiin tulee kuitenkin varautua ja niitä tulisi käydä läpi ennen sijoitusasunnon hankintaa vaikkapa esimerkkilaskelmia tehdessä (Sillanpää & Vahtera 2011, 197-212).

4.2 Tuotto

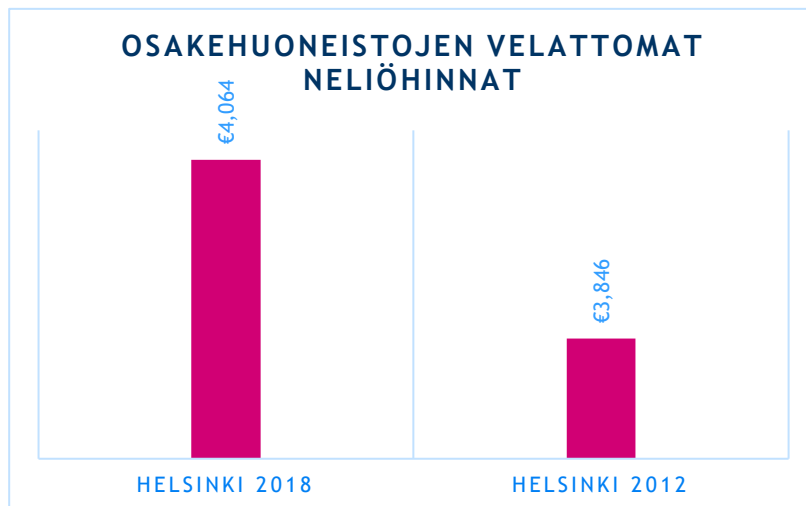
Asunnosta voi saada vuokratuottoa tai sen arvo voi nousta. Asuntosijoittajan kuitenkin tulisi keskittyä enemmän vuokratuottoon, koska sijoittaminen vain arvonnousua ajatellen ei ole yhtä varmaa (Sillanpää & Vahtera 2011, 41).

Kun tarkastellaan tilastokeskuksen lukuja vuokrahintojen kehityksestä voi huomata, että Helsingin ykkösalueella on vuokra-asuntojen vuosimuutos ollut 3,1 prosenttia ja kakkosalueella se on jopa 3,9 prosenttia vuosina 2012-2018. Keskimääräinen vuokra Helsingin ykkösalueella vuonna 2018 oli 21,05 euroa neliöltä ja kakkosalueella se oli 19,38 euroa. Vuotta 2012 tarkastellessa, oli keskimääräinen vuokra Helsingin ykkösalueella 17,78 euro neliöltä ja kakkosalueella 15,70 euroa. Tästä voi huomata, että kasvua on ollut ykkösalueella 18,39 prosenttia ja kakkosalueella se on ollut 23,44 prosenttia.



Kaavio 1 Vuokran keskimääräinen neliöhinnan kasvu

Kun tarkasteltavana on asuntojen hintojen kehitys, oli vuonna 2018 keskimääräinen neliöhinta Helsingissä 4064 euroa. Vuonna 2012 keskimääräinen neliöhinta Helsingissä oli 3846 euroa. Helsingissä asuntojen arvonnousu on siis kuudessa vuodessa ollut jopa 5,67 prosenttia.



Kaavio 2 Osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat

Näistä luvuista voidaan huomata, että Helsingissä vuokratuotto on ollut parempi, kuin asuntojen arvonnousu. Toisaalta luvut eivät anna tarkkaa tietoa, koska osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta ei tilastokeskuksen sivuilla oltu eritelty ykkös- sekä kakkosalueen mukaan, vaan ilmoitettu koko Helsingin osalta. (Tilastokeskus.)

Vuokratuotto

Onnistuneen sijoituksen kannalta vuokratuoton laskeminen on erityisen tärkeää. Sen avulla sijoittaja saa parhaimman käsityksen siitä, mihin kohteeseen on kannattavinta sijoittaa. Useista sijoitusvaihtoehdoista on vuokratuoton laskemisen avulla mahdollista valita se parhain sijoitusasunto. (Sijoitusovi.)

Yleisesti ottaen 5-7 prosentin tuottoa pidetään hyvänä lähtökohtana, jota sijoittajan tulisi tavoitella. Vuokratuottoa laskiessa on tiedettävä minkä suuruista vuokraa asunnosta aiotaan pyytää, taloyhtiön kuukausittainen vastike, asunnon velaton hinta, remonttikulut ja varainsiirtovero. Yksinkertaisimmissa kaavoissa ei lainanlyhennystä oteta huomioon. Vuokratuottoa laskiessa kaikkein tärkeintä on käyttää samaa kaavaa kaikissa kohteissa. Näin tulos on vertailukelpoinen. Vuokran suuruus saadaan vertailemalla muita saman kokoisia vuokra-asuntoja samalla alueella ja ottaen huomioon asunnon kunnon. Alla olevassa näytetään, miten vuokratuotto prosentti on laskettu Helsingin Kalliossa sijaitsevasta yksiöstä. (Sijoitusovi.)

$$\frac{(Vuokra - Vastike) \times 12}{Velaton\ hinta + Remonttikulut + Varainsiirtovero} \times 100$$

37 m² yksiö on ostettu vuonna 2012. Taloyhtiössä oli aikaisempina vuosina tehty suuremmat remontit, kuten putki- ja julkisivuremontti. Vuokraa yksiöstä tänä päivänä pyydetään 950 euroa kuukaudessa. Hoitovastike kuukaudessa on 226,85 euroa, sisältäen saunavuoron ja yhden henkilön vesimaksun. Ostohinta vuonna 2012 oli 175 000 euroa. Asunnon hyvän kunnon ansiosta, sille oli tarvetta tehdä vain pintaremontti, joka kustansi noin 2000 euroa. Varainsiirtovero, eli 2 prosenttia ostohinnasta oli 3500 euroa.

$$\frac{(950 - 226,85) \times 12}{175000 + 2000 + 3500} \times 100 = 4,8\%$$

Ensimmäisen vuoden vuokratuotto oli 4,8 prosenttia. Nykyään vuokratuottoa laskiessa ei oteta huomioon remonttikuluja, koska niitä ei asunnossa ole tarvinnut tehdä sen hyvän kunnon ansiosta. Lisäksi saunavuoron ja vesilaskun on vuokralaisen maksettava itse. Tästä laskelmasta voi huomata, että vuokratuotto on melko hyvä, kattaen melkein viiden prosentin tuoton sijoittajalle. Huomioitavaa myös on, että asuntojen hinnat etenkin Kallion alueella ovat nousseet huomattavasti sitten vuoden 2012. Oikotien sivustoa katsellessa, on samassa taloyhtiössä lähes saman kokoinen asunto vuokrattavana hintaan 1181 euroa kuukaudessa. Asunto vastaa kunnoltaan esimerkkinä olevaa asuntoa, joten esimerkissä käytettävästä asunnosta voisi jo nykyisin pyytää suurempaa vuokraa. (Oikotie.)

Arvonnousu

Tarkka arvonnousu asunnolle saadaan vasta kun asunto myydään. Asunnon myyntihintaan vaikuttavat monet tekijät, kuten asunnon sijainti, alueen palvelut ja liikenneyhteydet sekä asunnon kunto myyntihetkellä. Sijoittaja voi kuitenkin tarkastella asuntojen hintakehitystä tilastokeskuksen sivuilta. Tämä kuitenkin antaa vain suurpiirteisen kuvan hintakehityksestä, joten kannattavampaa olisi tarkastella sijoitusasunnon lähialueella olevia vanhoja myynti-ilmoituksia, mikäli mahdollista. (Sijoitusovi.)

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta toukokuussa vuonna 2012 oli keskimäärin 3788 euroa. Nykyinen keskimääräinen neliöhinta vuonna 2019 on 4549 euroa. Tästä voi laskea, että asuntojen keskimääräinen neliöhinta koko Helsingin alueella on noussut 20,09 prosenttia. Tämä kuitenkin ei anna tietoa tietyn kaupunginosan hintakehityksestä (Tilastokeskus). Halusin ottaa tässä huomioon saman aikavälin kuin missä vuokratuotto on laskettu.

5 Verotus

Asuntosijoittajan olisi hyvä muistaa, että myös sijoitusasunnosta tulisi maksaa veroa käytännössä kolmessa eri vaiheessa, asuntoa ostettaessa, asuntoa vuokrattaessa ja asuntoa myydessä. Jotta sijoitusasunto tuottaisi parhaan mahdollisen tuoton, on hyvä myös perehtyä siihen, mitkä kaikki kulut ovat mahdollista vähentää verotuksessa. (YIT.)

5.1 Varainsiirtovero asunnon hankinnasta

Kerros- tai rivitaloaluoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista on maksettava varainsiirtovero. Ensiasunnon kohdalla varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos tietyt ehdot täyttyvät. Varainsiirtovero vuonna 2019 on 2 prosenttia kauppahinnasta. Se tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta ja uudiskohteissa se tulee suorittaa, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Kun kaupanteossa käytetään kiinteistönvälittäjää, tulee varainsiirtovero suorittaa kaupanteon yhteydessä (Vero.fi). Varainsiirtovero lasketaan aina asunnon velattomasta hinnasta, vaikka asuntosijoittaja käyttäisi hyödykseen yhtiölainaa, jolloin asunnon myyntihinta on pienempi. (YIT.)

5.2 Pääomatulon verotus myyntivoitoista ja vuokratuloista

Vuonna 2019 sijoitusasunnon myynnistä ja siitä saatavasta luovutusvoitosta peritään veroa 30 prosenttia 30 000 euroon asti, siitä ylimenevästä summasta 34 prosenttia. Luovutusvoiton voi laskea kahdella eri tavalla. Sen voi laskea esimerkiksi vähentämällä asunnon myyntihinnasta kaikki kulut kuten varainsiirtoveron, hankintahinnan ja asuntomyyjän välityspalkkion. Myös pääomavastikkeet, perusparannuskulut ja irtaimen omaisuuden kulut on mahdollista vähentää, mikäli niitä ei ole voitu vähentää jo vuokratulon verotuksessa. Toinen tapa laskea luovutusvoitto on vähentää myyntihinnasta hankintameno-olettama. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia, kun asunto on omistettu alle kymmenenvuotta ja 40 prosenttia kun asunto on omistettu yli kymmenen vuotta. (YIT.)

Kaikki vuokratulot on ilmoitettava joka vuosi verotuksessa, vaikka niistä ei syntyisikään yhtään verotettavaa vuokratuloa. (Verokampus). Verotettava summa saadaan, kun vuokratuloista on vähennetty hoitovastike, lainan korot ja muut sijoitukseen liittyvät kulut (Sijoitusasunnot.com). Verotettavaksi tuloksi kuitenkin lasketaan vuokralaisen muut maksamat maksut, kuten autopaikan vuokra ja vesimaksu. (YIT.)

5.3 Vähennykset

Asuntosijoittajan tulisi tutustua huolellisesti vähennyksiin, sillä niillä on merkittävä vaikutus asuntosijoituksen tuottoon. Esimerkiksi vuokratuloista vähennettäviä kuluja ovat hoitovastike, vesimaksut, pääoma- eli rahoitusvastike, remonttikulut ja irtainkulut kuten kalusteet ja kodinkoneet. Vuokralaisen hankkimisesta aiheutuvat kulut kuten vuokrailmoituskulut, vuokranvälittäjän palkkiot ja luottotietojen tarkistamisesta koituvat kulut ovat myös

vähennettävissä. Mikäli asuntosijoittaja haluaa hankkia kirjallisuutta oman osaamisensa kehittämiseen asuntosijoittajana, voi nekin vähentää verotuksessa. On kuitenkin muistettava säilyttää kaikista hankinnoistaan kuitti ja tositteet veroilmoituksen tekemistä varten. (YIT.)

Vuokratulo	11 400€
Yhtiövastike	-2 520€
Vuosikorjaus	-1 200€
Verotettava vuokratulo	7680€
Lainan korko	-2796€
Verotettava pääomatulo	4884€

Taulukko 5 Vähennykset

Yllä olevassa taulukossa on käytetty esimerkkinä yksiotä, josta saadaan vuokratuloja 950 euroa kuukaudessa. Yhtiövastikkeen ollessa 210 euroa kuukaudessa ja vuoden aikana tehdyt remontit kuten seinien maalaus ja uuden jääkaapin ostos on kustantanut vuokranantajalle 1 200 euroa. Vuokratulot ollessa 11 400 euroa vuodessa, voi siitä vähentää vuodessa maksettavan yhtiövastikkeen ja asuntoon käytetyn korjauskulun. Tällöin verotettava vuokratulo on 7 680 euroa. Vuokratuloista voi näiden lisäksi vähentää asuntolainasta maksettava korko, joka on vuodessa noin 2 796 euroa. Näin verotettavaa pääomatuloa syntyy 4 884 euroa. (Pörssisäätiö.)

6 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, johon kuuluu yksi tai useampi rakennus ja joiden pinta-alasta on oltava vähintään puolet käytössä. Osakepääoma on jaettu osakkeisiin ja niitä on oltava vähintään kolme sekä osakepääoman on vähintään oltava 8000 euroa. Jokaisella osakkeenomistajalla on yhtiössä samat oikeudet, eivätkä he ole vastuussa yhtiön velvoitteista. (laki24.fi).

6.1 Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli 88 000 asunto-osakeyhtiötä vuonna 2017 (Tilastokeskus). Suomalaisista enemmän kuin puolet asuvat asunto-osakeyhtiössä, joko vuokralla tai he omistavat itse osakkeen. Asunto-osakeyhtiö voi olla joko kerros-, rivi-, pari- tai omakotitalo. Osakkeenomistajalla on oikeus hallita omistamaansa tiettyä huoneistoa asunto-osakeyhtiössä, joka yleensä määrittelee asunto-osakeyhtiön. Kunkin osakkeen

oikeudet on määritelty erikseen yhtiöjärjestyksessä, missä on ilmoitettu myös yhtiövastikkeen määrä, jonka osakkeenomistaja tulee suorittaa asunto-osakeyhtiölle. Yhtiövastikkeilla asunto-osakeyhtiö huolehtii rakennuksen ylläpidon aiheuttamista kustannuksista, jotka ovat esimerkiksi lämmitys ja korjauskuluja.

Asunto-osakeyhtiö ja tavallinen osakeyhtiö muistuttavat paljon toisiaan. Asunto-osakeyhtiössä ei kuitenkaan ole tarkoituksena taloudellisen voiton tavoittelu vaan asumistarpeen tyydyttäminen. Myös vastikkeiden maksamisen velvollisuus eroaa tavallisesta osakkeenomistajasta (Sillanpää ja Vahtera 2011, 15-16).

6.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Yleensä osakkeenomistajat ovat vastuussa asunto-osakkeen asioista. Tämän takia sitä koskevat säädökset on koottu erilliseen lakiin, asunto-osakeyhtiölakiin (AsOYL, 1599/2009). Asunto-osakeyhtiölaista osakkeenomistajat ja niiden toimintaa hoitavat henkilöt on helppo löytää tarvittavat säädökset. Lain tarkoitus on edistää asumisen osakkeenomistajan kannalta mahdollisimman tehokkaasti ja turvallisesti. (Sillanpää ja Vahtera 2011, 16-17).

Suomessa on ollut tähän asti kolme asunto-osakeyhtiölakia. Ensimmäinen on vuodelta 1926, joka oli varsin suppea. Toisessa asunto-osakeyhtiölaissa vuodelta 1991 oli vielä paljon viittauksia osakeyhtiölakiin. Uusin asunto-osakeyhtiölaki on kirjoitettu siten, että asunto-osakeyhtiön osalta ei ole tarpeellista turvautua osakeyhtiölain lakitekstiin. (Sillanpää ja Vahtera 2011, 16-17).

Suomalainen asunto-osakeyhtiö eroaa varsin paljon muusta maailmasta. Muualla maailmassa yleensä omistusoikeus huoneistoon on merkitty kiinteistörekisteriin tai se on rekisteröitävä pitkäaikainen siirtokelpoinen vuokrasopimus. Tämä tarkoittaa sitä, että huoneiston omistajat ovat jäseninä eräänlaisessa yhdistyksessä tai osakunnassa, jossa he päättävät yhteisten osien hallinnoinnista. Ongelmina kuitenkin ilmenee esimerkiksi yhteisten asioiden päätöksen teon tehokkuuden, velkarahoituksen, vakuutuksien saatavuuden, huoneistojen omistajilta perittävien maksujen sekä talouden läpinäkyvyyden suhteen. (Sillanpää ja Vahtera 2011, 16-17).

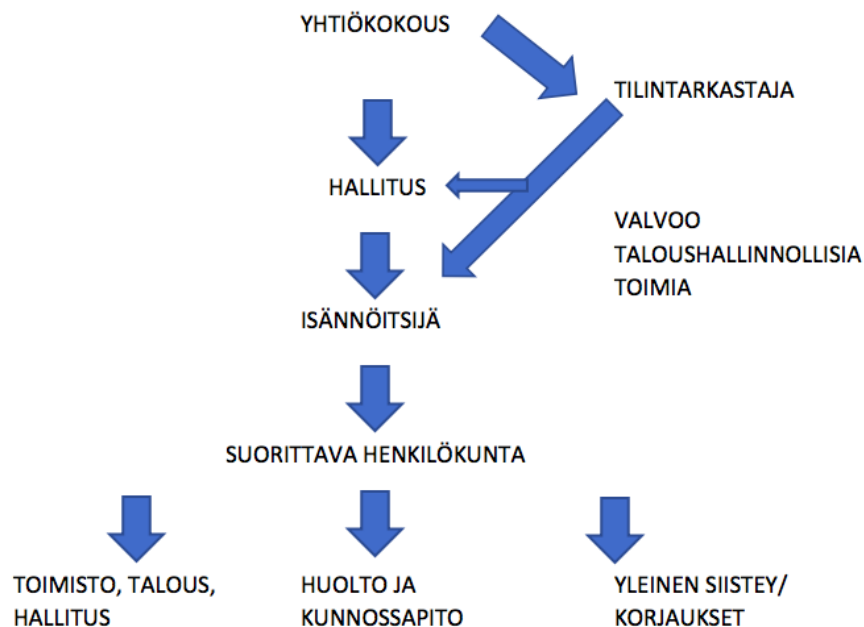
6.3 Isännöitsijä asunto-osakeyhtiössä

Asuntosijoittajan tulisi myös perehtyä asunto-osakeyhtiössä isännöitsijään tai nykyään usein käytettyyn isännöitsijäyritykseen. Isännöitsijä on ikään kuin asunto-osakeyhtiön toimitusjohtaja, joka valvoo ja päättää taloyhtiön asioista yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa. Isännöitsijä hoitaa taloyhtiön hallintoa sekä taloutta. Näiden lisäksi isännöitsijä huolehtii myös kiinteistön hoitamisesta. Tällä tarkoitetaan sitä, että isännöitsijä huolehtii taloyhtiön isommista remonteista ja niiden ajankohtaisuudesta. Isännöitsijä huomioi, mitä remontteja taloyhtiössä ollaan tehty ja mitä lähitulevaisuudessa tullaan tekemään.

Isännöitsijälle ei siis kuulu samat tehtävät, kuin talonmiehelle tai huoltoyhtiölle, joihin nämä usein sekoitetaan. Kun taloyhtiöllä on hyvä isännöitsijä, tällä varmistetaan, että tarvittavat remontit ovat ajan tasalla ja tämä nostaa asunto-osakkeen arvoa. (Sijoitusovi.)

Sijoittaja on isännöitsijän asiakas samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiössä asuva asukas. Sijoittaja saa isännöitsijältä selvitystä esimerkiksi siitä, miten vastikkeita käytetään käsitellään kirjanpidossa ja näin niitä voi käyttää hyödyksi verotuksessa. (Sijoitusovi.)

Löysin tähän opinnäytetyöhön kiinteistöjuridian (kiinteistöjuridia.fi) sivuilta asunto-osakeyhtiön organisaatiokaavion, jossa on kuvattuna isännöitsijän tehtäviä. Tässä kaaviossa isännöitsijän tehtävät oli jaettu kolmeen eri kategoriaan. Taloudellisiin, hallinnollisiin ja kunnossapitoon. (kiinteistöjuridia.)



Kuvio 1 Asunto-osakeyhtiön organisaatiokaavio. (kiinteistöjuridia.)

Asunto-osakkeen tulot koostuvat pääasiassa asunto-osakkaiden vastikkeista ja sillä katetaan asunto-osakeyhtiössä muodostuvat kulut. Jotta asunto-osakeyhtiössä syntyvät kulut saadaan katettua, on isännöitsijän huolehdittava tarkasti vastikevalvonnasta. Kun kiinteistöhallinta on hyvää, asuminen on laadukasta ja kiinteistön arvo säilyy. Tällöin myös asuntojen vastikkeet ovat suurempia. (kiinteistöjuridia.)

7 Tutkimus

Tutkimusosiossa käydään läpi tähän opinnäytetyöhön tehty tutkimus. Osiossa ensimmäiseksi esitellään tutkimuksen tavoite ja siihen laaditut tutkimuskysymykset, joita on käytetty tutkimusongelman ratkaisemiseen. Tutkimuskysymyksillä pyrittiin saamaan selville ammattilaisen omat mielipiteet siitä, kuinka asuntosijoittaminen eroaa juurikin Helsingin

kantakaupungissa verrattuna muuhun Helsinkiin. Tutkimuskysymysten jälkeen perehdytään menetelmään, jota tutkimukseen on käytetty. Tätä seuraa osio, jossa kerron kuinka olen päätenyt haastattelemaan juurikin näitä henkilöitä, joiden vastauksia tähän tutkimukseen olen käyttänyt. Lopuksi esitellään, kuinka tulokset ollaan analysoitu ja esitellään tulokset teemoittain. Lisäksi arvioin tuloksien luotettavuutta.

7.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on saada ammattilaisen oma mielipide siitä, mitkä ovat asuntosiioittamisen hyviä ja huonoja puolia Helsingin kantakaupungissa, sekä miten se eroaa muusta Helsingistä. Asuntosiioittaminen eroaa muusta Helsingistä jo hintojensa puolesta, joten riskit ja virheet tulee ottaa huomioon aivan eri tavalla.

7.2 Tutkimuskysymykset

Haastattelukysymyksillä pyrin parhaani mukaan saada selville, miten juuri Helsingin kantakaupunki eroaa muusta Helsingistä sijoituskohteena. Kysymyksillä halusin saada vastauksia erihin kantakaupungin ja muun Helsingin välillä sekä kuulla ammattilaisen mielipiteen asiasta. Haastattelukysymyksiä olin valinnut seitsemän, mikä minusta oli varsin riittävä saamaan tarvittava tieto haastateltavien mielipiteistä tutkimusongelmaan.

- Millä tavalla sinun mielestäsi asuntosiioittaminen Helsingin kantakaupungissa eroaa muusta Helsingistä?
- Pidätkö asuntosiioittamista järkevänä Helsingin kantakaupungin alueella ottaen huomioon kysynnän, tarjonnan ja yleisen hintatason?
- Mitä alueita Helsingin kantakaupungissa näet potentiaalisena asuntosiioittamisen kannalta nyt ja tulevaisuudessa. Miksi?
- Millaisen asunnon asuntosiioittajan olisi järkevää hankkia Helsingin kantakaupungista ensimmäisenä kohteena? (tällä haen esimerkiksi remontoitavaa kohdetta, remontoitua kohdetta, yksiötä tai kaksiota/suurempaa asuntoa).
- Hankkisitko itse sijoitusasunnon juuri Helsingin kantakaupungista? Miksi, miksi et?
- Mitä virheitä voi asuntosiioittamisen suhteen tehdä? Onko jotain sellaisia Helsingissä tai pääkaupunkiseudulla, mitä muualla suomessa ei ole?
- Miten arvioisit riskejä verrattuna muuhun Helsinkiin tai suomeen?

7.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmäksi tähän opinnäytetyöhön olen valinnut haastattelun, koska tutkimukseni on kvalitatiivinen, haastattelu sopii siihen mielestäni parhaiten. Etuna haastattelussa on sen joustavuus ja sen mahdollisuus syventää saatavia tietoja. Haastattelussa haastateltavan on helpompi tuoda omia mielipiteitään esille ja näin ollen on mahdollista saada sellaista tietoa, jota alun perin ei ole ollut tarkoitus kysyä (Hirsijärvi ym. 2009. 205).

Haastattelutapoja on monia. Yleensä haastattelulajit jaotellaan sen mukaan, kuinka strukturoituja ja muodollisia ne ovat. Tavallisimmin haastattelulajit on jaettu kolmeen ryhmään. Strukturoitu eli lomakehaastattelu, teemahaastattelu sekä avoin haastattelu. Lomakehaastattelussa on kysymykset ja esittämisyjärjestys valittu etukäteen.

Teemahaastattelussa haastattelun teema on tiedossa, mutta yleensä sen muotoa ja järjestystä ei ole päätetty. Teemahaastattelussa yhdistyy sekä lomakehaastattelu että avoin haastattelu. Avoimessa haastattelussa haastateltavana on mielessään aihe, mutta kysymysjärjestys puuttuu. Avoin haastattelu etenee sitä mukaan, kun haastateltava tuo ne esille keskustelun kuluksi. Avoin haastattelu vie paljon aikaa ja yleensä haastattelijan on otettava yhteyttä haastateltavaan useita kertoja (Hirsijärvi ym. 2009. 207-210).

Käytin puolistrukturoitua teemahaastattelua, jossa kysymykset ovat jokaiselle haastateltaville samoja, mutta valmiit vastausvaihtoehdot puuttuvat. Puolistrukturoidussa haastattelussa haastattelun aihe on valmiiksi valittuna ja se on strukturoitua haastattelua hieman vapaampi. Tätä käytetään yleensä tutkimuksissa, josta ei ole vielä saatu tietoa tai sitä ollaan tutkittu suhteellisen vähän.

Teemahaastattelussa kysymykset ovat ennalta valittu, mutta niiden järjestyksellä ei ole suurta merkitystä ja kysymykset toimivatkin lähinnä muistilistana haastattelijalle. Toisin, kuin puolistrukturoidussa haastattelussa, teemahaastattelu vaatii paljon aiheeseen perehtymistä ja haastateltavien tarkan valitsemisen, jotta toivottu tutkimustavoite saavutetaan. (spoken.)

Lähestyin haastateltavia puhelimitse sekä sähköpostilla. Haastattelut tehtiin maaliskuussa 2020 ja vallitsevan korona -tilanteen vuoksi en pystynyt tekemään haluamiani haastatteluja kasvotusten. Tutkimusta varten haastattelin kolmea eri henkilöä, jotka kaikki toimivat kiinteistöväälittäjinä Helsingin kantakaupungin alueella. Kaksi haastateltavista lupautui puhelimesta haastateltaviksi ja yhtä haastattelin sähköpostilla. Sähköpostilla haastateltavalle lähetin kysymykset, joihin hän vastasi, ja puhelinhaastattelijoille soitin ennalta sovittuna aikana. Haastattelukysymykset olin suunnitellut samana aikana, kun kirjoitin opinnäytetyöni teoriaosuutta.

Puhelinhaastatteluun olin varannut 20 minuuttia. Haastattelun nauhoitettiin kännykällä, jotta vastauksiin olisi helpointa palata, eikä haastattelun aikana tarvitsisi käyttää aikaa

muistiinpanojen tekemiseen. Molemmista haastatteluista suoriuduttiin noin 15 minuutissa. Sähköpostihaastattelun kohdalla sain vastaukset haastattelukysymyksiin vielä saman päivän aikana. Sähköpostihaastattelu osoittautui oivalliseksi siinä mielessä, että vastausten läpikäyminen oli helpompaa.

7.4 Haastateltavien valinta

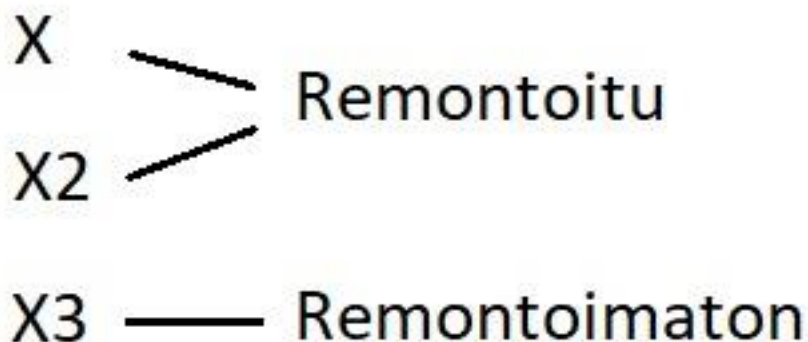
Haastateltavikseni halusin valita henkilöitä, jolla on kokemusta asutosijoittamisesta ja joilla on laajalti tietoa asuntojen hinnoista eri puolilla Helsinkiä. Päädyin siis haastattelemaan kolmea kiinteistönvälittäjää, jotka välittävät asuntoja juurikin Helsingin kantakaupungin alueella ja joilla on jo monen vuoden kokemus kiinteistönvälitysalalta. Vaikka kiinteistönvälittäjät ei suoranaisesti harjoita asutosijoittamista ammatikseen, on heillä kuitenkin ajankohtaista tietoa asuntojen tämän hetkistä hinnoista ja kysynnästä. Kiinteistönvälittäjät ovat usein myös tekemisissä asutosijoittajien kanssa, joko myymällä asuntoa tai etsimällä sijoittajille uusia kohteita. Kolmesta haastateltavasta kaksi oli naisia ja yksi mies. Iältään haastateltavien keski-ikä oli 37 -vuotta.

7.5 Tutkimuksen analysointi

Analyysimenetelmänä tässä opinnäytetyössä on käytetty sisältöanalyysia, teemoittamista ja litterointia. Sisältöanalyysia voidaan käyttää kaikissa kvalitatiivisissa tutkimuksissa. Sisältöanalyysin voi liittää joko erilaisiin analyysikonaisuuksiin tai pitää yksittäisenä metodina.

Teemoitus on saman tapaista kuin luokittelu. Siinä pyritään erottelemaan, mitä kustakin teemasta on kerrottu. Teemoituksessa laadullisen aineisto pyritään pilkkomaan ja ryhmittelemään erilaisten aihepiirien mukaan. Tällä tavalla tietyt teemat esiintyvät aineistossa ja niitä on helpompi vertailla. Ennen teemoitusta, voi aineisto ryhmitellä esimerkiksi tiedonantajien iän ja sukupuolen mukaan ja tämän jälkeen vasta etsiä aineistosta tietynlaisia teemoja. Teemoittamisen tarkoituksena on etsiä haastatteluaineistosta vastauksia eri haastateltavilta, joilla on sama teema. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018.)

Tässä opinnäytetyössä käytin esimerkkinä Jouni Tuomisen ja Anneli Sarajärven kirjassa (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018) olevaa esimerkkikuviota teemoittamisesta, jonka tehtävänä oli selvittää yhdeksältä opiskelijalta, mikä heidän mielestä vaikutti siihen, että kukaan ei ollut halukas opiskelemaan oppiainetta. Olin muokannut kyseisen esimerkkikuvion minun haastatteluun sopivaksi ja kirjoitin saamani vastaukset sitä käyttäen. Tässä kuvio on käytettynä neljänteen kysymykseen ” millaisen asunnon asutosijoittajan olisi järkevää hankkia Helsingin kantakaupungista ensimmäisenä kohteena?” Kuviossa X-kirjaimet on haastateltavat ja vastaus on teemoitettu joko remontoitu tai remontoimaton. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018.)



Kuvio 2 Teemoittaminen. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).

Litterointi on puheen tai haastattelun kirjoittamista tekstimuotoon. Litterointi helpottaa sanallisen haastattelun analysoimista. Tärkeintä on, että litteroinnissa kaikki puhutut lauseet kirjoitetaan ja esimerkiksi tässä opinnäytetyössä tutkimuksen kohteena oli asuntosijoittaminen, ei haastateltavien murteita tarvinnut litteroitaessa ottaa huomioon. Litterointi on hidasta. Ensimmäisenä kuunnellaan haastattelusta tietyn pituinen pätkä, jonka jälkeen se kirjoitetaan ylös. Tämä toistetaan niin kauan, kunnes koko haastattelu on kirjoitettu. Lopuksi haastattelu on hyvä kuunnella kokonaisuudessaan ja seurata sitä tekstistä. Tällöin yleensä huomataan, mikäli jokin kohta on jäänyt kirjoittamatta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka).

Kun haastattelu on kirjoitettu kirjalliseen muotoon, voidaan se analysoida sisältöanalyysimenetelmällä. Tämän tarkoituksena on saada tutkittavasta aineistosta kuvaus tiivistetystä muodossa. Sisältöanalyysillä voidaan tarkoittaa sisällönanalyysiä ja sisällön erittelyä. Tutkimuksessa saatu aineisto kuvaa sitä ilmiötä, mitä halutaan tutkia ja analyysillä pyritään saamaan selkeämpi muoto tutkittavasta asiasta. Näin aineistosta saadaan selkeämpi ja tiiviimpi muoto, jossa kuitenkin sen sisältämä informaatio on. Laadullinen aineisto analysoidaan, jotta siitä tulisi enemmän informatiivinen. Esimerkiksi haastattelu on saattanut olla enemmän hajanainen ja tällöin sen seuraaminen on hankalampaa ilman analysointia, jolloin siitä saadaan enemmän yhtenäinen ja selkeä. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).



Kuvio 3 Aineistolähtöisen sisältöanalyysin vaiheet. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).

7.6 Tutkimustulokset

Olen jakanut tutkimustulokset teemoittain ja jokaisen haastateltavan vastaukset on kirjoitettu aihepiirien mukaan. Kaikki haastateltavat olivat asuntosijoittajia, mutta heidän työkokemus alalta erosi jonkin verran.

Eroavaisuudet Helsingin kantakaupungin ja muun Helsingin välillä

Kaikki haastateltavat olivat samaa mieltä siitä, että asuntoon, joka sijaitsee Helsingin kantakaupungissa on melko turvallista sijoittaa. Alueella on paljon vakavaraisia ja vanhoja taloyhtiöitä, joiden maine on laajalti tiedossa. Moni taloyhtiö omistaa liiketiloja ja tämän takia vastikkeet ovat alhaisia ja taloyhtiö saa näistä vuokratuloja. Myös vanhat talonmiehen asunnot ovat usein taloyhtiön omistamia ja näistä saadaan vuokratuottoa tai se voidaan myydä tarpeen tullen.

Asunnot ovat myös persoonallisia ja tämän vuoksi haluttuja. Vastaavanlaista asuntokantaa ei Suomessa enää rakenneta, joten muun muassa talojen arkkitehtuuri, porraskäytävän maalaukset, korkea huonekorkeus ja asuntojen suuret ikkunalaudat erkkereineen houkuttaa

vuokralaisia. Alueelle myös hakeutuu asumaan ihmisiä, joilla on vakaat ja hyvät tulot, joten näin ollen asunnosta saatava vuokratuotto on turvatumpaa.

Muualla Helsingissä asunnot ovat usein samanlaisia kuin muualla Suomessa, eikä niitä arvosteta yhtä suuresti. Asunnot toistavat toisiaan niiden pohjaratkaisuillaan ja niissä ei ole persoonallisuutta. Toki moni taloyhtiö myös omistaa liiketiloja, mutta se ei ole niin yleistä, kuin kantakaupungin alueella ja niistä saatava vuokratuotto on paljon alhaisempaa.

Asuntojen kysyntä, tarjonta ja hintataso

Kun ottaa huomioon hintakehityksen kantakaupungin alueella, on se viimevuodet ollut rajusti nousevaa. Tarkasteltaessa kantakaupungin hintakehitystä, on se ollut vain ylöspäin ja tätä tukee muun muassa vahva muuttovoitto Helsinkiin. Hinnat nousevat edelleen myös rajusti kasvukeskusten laitamilla kuten Pasilassa ja Kalasatamassa. Näissä paikoissa asuntojen hinnat ovat jo nyt korkealla, mutta niiden odotetaan kasvavan alueiden valmistumisen edetessä.

Yksi haastateltavista myös vastasi, että tarjonta asunnoista on tällä hetkellä pienempää, kuin niiden kysyntä. Lähes minkälaiseen asuntoon tahansa, on helppo löytää vuokralainen ja asuntonäytöissä saattaa käydä jopa kymmeniä ihmisiä kerralla. Usein myös asuntoon on jo löydetty vuokralainen ennen kuin julkista asuntonäyttöä on ehditty pitämään.

Asuntojen sijainnista ollaan myös valmiita maksamaan paljon. Ihmiset arvostavat urbaania elämäntyyliä ja asuntojen keskeinen sijainti painaa paljon asuntoa harkittaessa. Kantakaupungissa kaikki palvelut ovat lähellä ja elämä on niin sanotusti helpompaa.

Potentiaalisimmat alueet asuntosijoittamisen suhteen

Palveluiden ja joukkoliikennetarjonnan kasvun ansiosta tämän hetkisiä potentiaalisimpia kaupunginosia ovat itäinen kantakaupunki, johon kuuluvat muun muassa Kallio, Sörnäinen, Merihaka ja Harjun alue. Näistä alueista kaikki haastateltavat olivat samaa mieltä. Myös tulevien kaupunkibulevardien alueet kuten Munkkiniemi ja Mäkelänkadun alueet ovat oivia paikkoja etsiä sijoitusasuntoa tällä hetkellä. Nämä alueet myös sijaitsevat lähellä edellä mainittuja kasvukeskuksia, joten näiden alueiden hinnat tulevat todennäköisesti nousemaan.

Yksi haastateltavista myös mainitsi Merihaan. Merihaka on tällä hetkellä sijaintiinsa nähden edullinen valinta hankkia asunto. Se on keskeisellä paikalla, kulkuyhteydet ovat hyvät ja meren läheisyys houkuttaa asukkaita. Miinuksena on, että 70-luvun taloyhtiöt eivät ole kovin isossa suosiossa ja remontoinnin tarve saattaa olla lähiaikoina ajankohtaista. Asuntojen hinnat ovat vielä varsin maltillisia lähialueisiin verrattuna, mutta haastateltavat olivat sitä mieltä, että hinnat tulevat tästä vielä nousemaan lähitulevaisuudessa.

Sijoitusasunto

Ensimmäinen kohde, jonka asuntosijoittajan kannattaa hankkia, olisi kaksio julkisilta markkinoilta. Julkisilla markkinoilla tässä tarkoitetaan asuntoa, jonka myynti-ilmoitus on löydetty esimerkiksi internetistä. Ehkä suomen suosituimmat sivut tällä hetkellä ovat Etuovi.com, Oikotie.fi ja Tori.fi. Yksiöiden hinnat ovat usein neliöhinnoiltaan paljon suurempia, kuin kaksioiden ja kipuavat usein välittäjien arvioiman realistisiin toteutuneisiin hintoihin perustuvan pyyntöhinnankin yli. Tietysti, jos suhteilla on saatavana asunto alle markkinahinnan, on se aina parempi.

Sijoitusasuntoa etsiessä, on kannattavaa hakea remontoitavaa kohdetta, mikäli on itse remonttitaloinen. Muutoin kannattaa valita tyydyttävä tai hyväkuntoinen asunto priimakuntoisen sijasta. Priimakuntoisissa huono puoli on se, että asuntojen hinnat saattavat kohota niin korkealle, ettei sitä ole sijoitusmielessä kannattava hankkia. Monet ensiasunnokseen hankkivat täysin muuttovalmiita asuntoja ja ovat siksi valmiita maksamaan asunnosta enemmän. Mikäli asunto on huonokuntoinen, eikä itse ole remonttitaloinen, on asunto järkevämpää jättää hankkimatta vaikka siinä olisi muita hyviä puolia. Remonttfirmaa käytettäessä, saa asuntoon uppoamaan enemmän rahaa, kuin sijoitusmielessä olisi kannattavaa. Hyväkuntoisesta asunnosta voi pyytää enemmän vuokraa, mutta haastateltavien kokemuksen mukaan se ei silti kattaisi kallista remonttia.

Mitä itse tekisit?

Mikäli pääomaa on tarpeeksi, on kantakaupunkiin turvallista sijoittaa. Järkevin tapa olisi ostaa useita sijoitusasuntoja ja käyttää siihen velkavipua hyödyksi. Näin asunnoista saisi parhaimman tuoton sijoitusmielessä ja pääoma olisi turvassa markkinaheilahteluilta. Aloittelevalla asuntosijoittajalle kantakaupunki ei kuitenkaan ole kohteena se paras mahdollinen. Monet yksiöt ovat huomattavan kalliita muuhun Helsinkiin verrattuna ja neliöhinnoiltaan kaksio olisi parempi vaihtoehto. Kuitenkaan aloittelevalla asuntosijoittajalla ei välttämättä ole tarpeeksi pääomaa hankkia kaksiota kantakaupungista. Myöhemmin pääoman karttuessa, voi sijoituskohteena olla myös kantakaupunki. Muualla Helsingissä myös riskit ovat pienet ja asuntoihin on aina saatavilla hyviä vuokralaisia.

Yksi haastateltavista oli sitä mieltä, että ei hankkisi sijoitusasuntoa kantakaupungista tai Helsingistä ylipäätään. Parempana vaihtoehtona hän piti jotain muuta edullisempaa kaupunkia kuten Turku tai Tampere. Velkavipua hyödyntäen olisi näistä kaupungeista mahdollista saada useampi sijoitusasunto ja näin ollen tuotto olisi parempaa siitä huolimatta, että vuokrat ovat kyseisissä kaupungeissa huomattavasti matalampia.

Virheet

Yhtiön kunto on asunnon kuntoa huomattavasti tärkeämpi asia. Taloyhtiön tilinpäätöstä tarkkailemalla voi myös arvioida miltä tulevaisuus mahdollisesti näyttää. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman ja taseen, sekä vastikerahoituslaskelman, joka perustuu taloyhtiön talousarvioon ja kertoo tulevan tilikauden maksuista. Kun talousarvioon on perehdytty, ei sijoittajalle tule yllätyksenä mahdolliset suuret tulevat remontit lähitulevaisuudessa. Vastikerahoituslaskelmasta on myös nähtävillä, onko vastikkeet olleet nousussa.

Asunnon vuokratuotto kannattaa laskea tarkasti ja käyttää siihen apuna kaavoja, mitä internetistä on saatavilla. Kaavat ovat usein yksinkertaisia ja niihin on saatavilla esimerkkisummia tarkastelemalla alueen muuta asuntotarjontaa ja käyttämällä niihin suunnilleen saman kokoisia ja kuntoisia asuntoja esimerkkinä. Aiempana opinnäytetyötä on esitetty kaksi yksinkertaista kaavaa, jolla vuokratuotto on helposti laskettavissa. Alue kannattaa tuntea, samoin alueen vuokrataso sekä asuntojen hintakehitystrendi.

Asunnon sijainti on myös vahvassa asemassa. Mikäli asunto on vaikeiden kulkuyhteysien päässä kaukana palveluista, on siihen vaikeampi saada vuokralaista ainakaan järkevällä vuokratasolla. Vuokralainen tulee valita huolella ja ottaa vuokranantajavakuutus. Mikäli vuokralainen vaihtuu useasti, on asunto vaarana jäädä tyhjilleen ja vuokratuotto pysähtyy. Vuokralaisen valinnassa tulisi kiinnittää huomiota siihen, kuinka pitkää vuokrasuhdetta vuokralainen itse on etsimässä. Etukäteen vuokrasuhdetta on vaikea arvioida, mutta monen elämäntilanne jo saattaa kertoa paljon. Tämän takia tuleviin vuokratuottoihin olisi hyvä perehtyä syvällisemmin ja käyttää aikaa taustojen selvittämiseen. Esitetyt vuokratuottojen yksittäisten yksityiskohtainen laatiminen on tähän oiva tapa.

Riskit

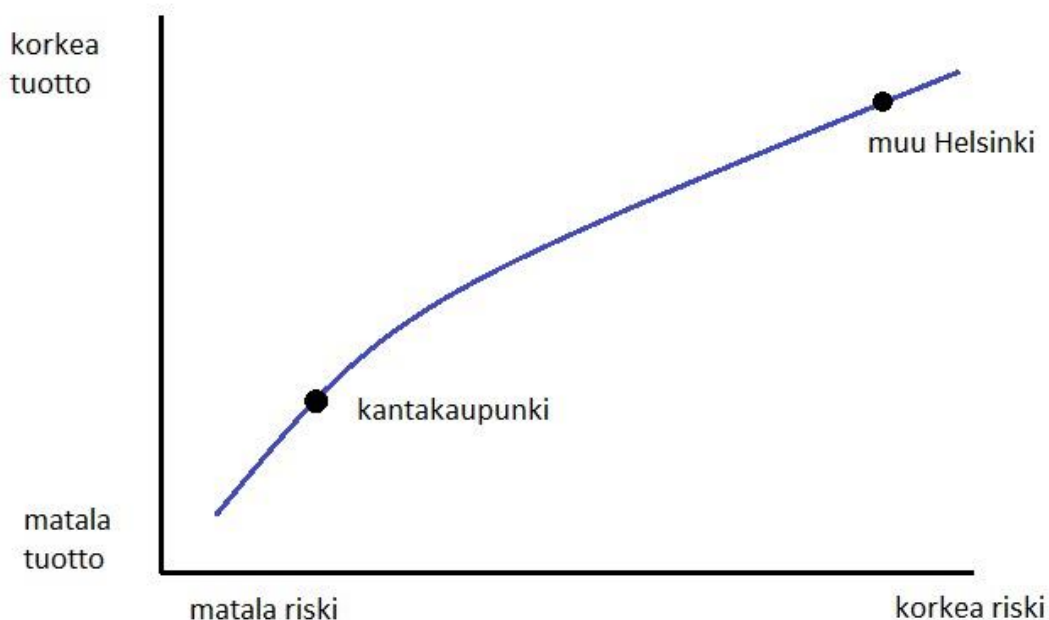
Kantakaupungissa riskit ovat muuta Helsinkiä pienemmät. Kantakaupungin vanhoissa taloissa asunnot säilyttävät arvonsa muuta Helsinkiä varmemmin. Vuokratuotto ei kuitenkaan ole parhainta mahdollista asuntojen myyntihintojen takia, mutta näin riskit ovat alhaisempia.

”alhaisempi riski, alhaisempi tuotto”

-Kiinteistönvälittäjä

Vaikka kantakaupungin asuntojen hinnat ovat jo todella korkealla muuhun maahan verrattuna, tulee ne todennäköisesti nousemaan entisestään pitkällä aikajänteellä. Kantakaupunki on alue, jollaista ei enää rakenneta ja sinne on aina halukkaita asukkaita.

Yksi haastattelija kuitenkin mainitsi vielä, että erityisesti ”hyvillä” alueilla riskit ovat todella pieniä vuokralaisten suhteen. Eteläinen kantakaupunki arvoalueineen houkuttelee nuoria hyvätuloisia vuokralaisia, joilla on vakaa taloudellinen tilanne ja jotka eivät kuitenkaan vielä ole etsimässä omistusasuntoa itselleen. Monet eivät halua sitoutua asuntolainoihin joko heidän elämäntilanteensa vuoksi tai he eivät ole löytäneet mieleistään asuntoa. Vaikka vuokralaisten vaihtuvuus on suurta, on asunnoissa yleensä irtisanomisaika, joten siinä ajassa uuden vuokralaisen löytäminen on vaivatonta.



Kuvio 4 Riskit

Kuvio 5 Tässä kuviossa on yksinkertaistettuna, kuinka tuoton ollessa suurempi, on myös riskit suuremmat.

7.7 Tutkimuksen luotettavuus

Yksittäisessä tutkimuksessa tulisi arvioida myös sen luotettavuutta. Vaikka laadullisessa tutkimuksessa ei ole mitään tiettyä tapaa sen luotettavuuden arvioinnissa, on niitä monia. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).

Validiteetilla tarkoitetaan, kuinka hyvä on mitata jotakin asiaa. Onko se tarpeeksi kattava tai tehokas mittaamaan kyseistä asiaa. Otantaan voi vaikuttaa esimerkiksi, jos haastateltavan ja haastattelijan kemia ei kohtaa tai aika haastatteluun on huono, eikä haastateltavalta riitä

kiinnostus vastata kysymyksiin tarpeeksi kattavasti tai hän ei muuten vain anna tarkkaa omaa mielipidettä. (Paaso, E. 2008).

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa reliabiliteetti tarkoittaa johdonmukaisuuden mittaria. Sitä, että mittaako se aina samaa asiaa kokonaisuudessa. Kaksi osatekijää reliabiliteetissa on stabiliteetti ja konsistenssi. Kuinka stabiili mittari on, voidaan mitata esimerkiksi sillä, että haastateltavalta kysytään samat kysymykset myöhemmin uudestaan. Kysymysten uudelleen kysyminen tulisi ajoittaa niin, että haastateltava olisi jo unohtanut vastaukset, mutta vastauksiin ei vaikuttaisi aika, joka mahdollisesti olisi muuttanut asioita. Konsistenssilla tarkoitetaan sitä, että kun mittari, joka koostuu useista väittämistä ja se jaetaan kahteen joukkoon, mittaavat nämä kumpikin samaa asiaa. Näin näistä väittämäjoukoista saatu pistemäärien välinen korrelaatiokerroin saa suuren arvon. (Paaso, E. 2008).

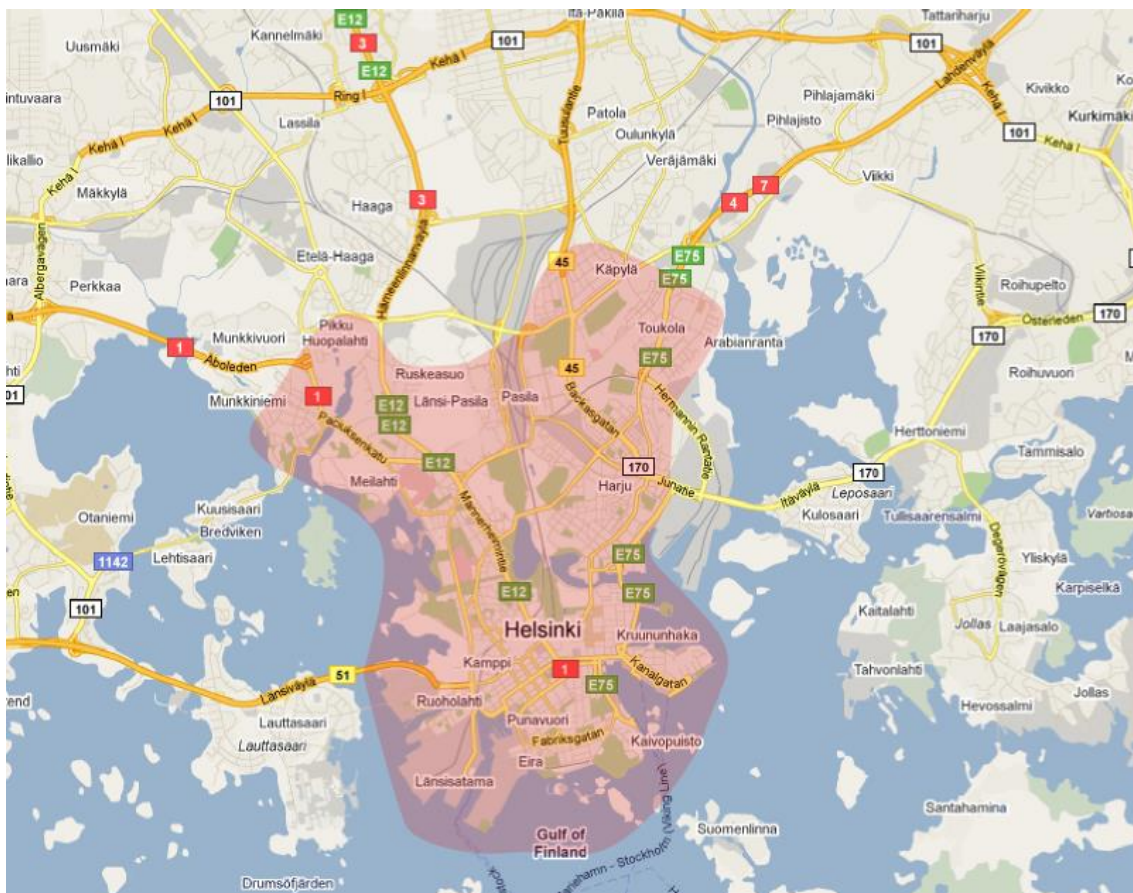
Haastattelun luotettavuutta vahvistaa se, että kaikki haastateltavat myyvät asuntoja juurikin Helsingin kantakaupungin alueella. Jos olisin tähän opinnäytetyöhön haastatellut asutossijoittajia muualta pääkaupunkiseudulta, uskon, että se olisi heikentänyt myös tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimukseen osallistui kolme haastateltavaa, joka on mielestäni melko pieni otanta ja vaikuttaa luotettavuuteen heikentävästi. Haastattelua voi pitää kuitenkin luotettavana suppeasta otannasta huolimatta. Haastateltavilla on kaikilla monen vuoden kokemus kiinteistöalalta ja he kaikki olivat monissa vastauksissa samalla kannalla.

7.8 Johtopäätökset

Kantakaupunki on alueena häilyvä. Kun puhekielessä mainitaan kantakaupunki, sillä yleensä viitataan alueeseen, jossa raitiovanat kulkevat tai tiiviisti rakennettuun korttelikaupunkiin Helsingin keskustan ja sen lähialueella. Alun perin kantakaupunki on tarkoittanut aluetta, joka kuului kaupunkiin ennen vuoden 1946 suurta alueliitosta. (Kaupunkisuunnitteluvirasto). Tässä opinnäytetyössä keskitytään Helsingin kaupungin alueisiin 1 ja 2. Alue 2 sisältää monia kaupunginosia, jotka ei itseni mielestä kuulu kantakaupunkiin, mutta myös monia, jotka ovat oleellinen osa kantakaupunkia. kuten itäinen kantakaupunki. (Tilastokeskus). Tämän takia olen halunnut myös ottaa Helsingin alueen 2 tilastolliseen tutkimukseen.

Kantakaupungissa on useita asemakaavoja, jotka ovat nykylainsäädännössä rakenteeltaan erilaisia ja suurelta osin vanhentuneita. Helsingin kantakaupungista pyritään rakentamaan yhä houkuttelevampaa aluetta, jonka pyrkimyksenä on kehittää liike-elämää ja asumista yhdessä. (Kaupunkisuunnitteluvirasto.)

Alla otettu kuva on saatu Helsingin kaupunginvaltuuston puheenjohtajan Otso Kivekkään blogikirjoituksesta (Kivekäs, O.), johon hän itse on merkinnyt alueet, jossa raitiovaunut liikennöivät. Kuten aikaisemmin mainitsin, on kantakaupunki alueena häilyvä, eikä siitä ole saatavilla tarkkaa karttakuvaa, johon alue olisi rajattuna. (Kivekäs, O.)



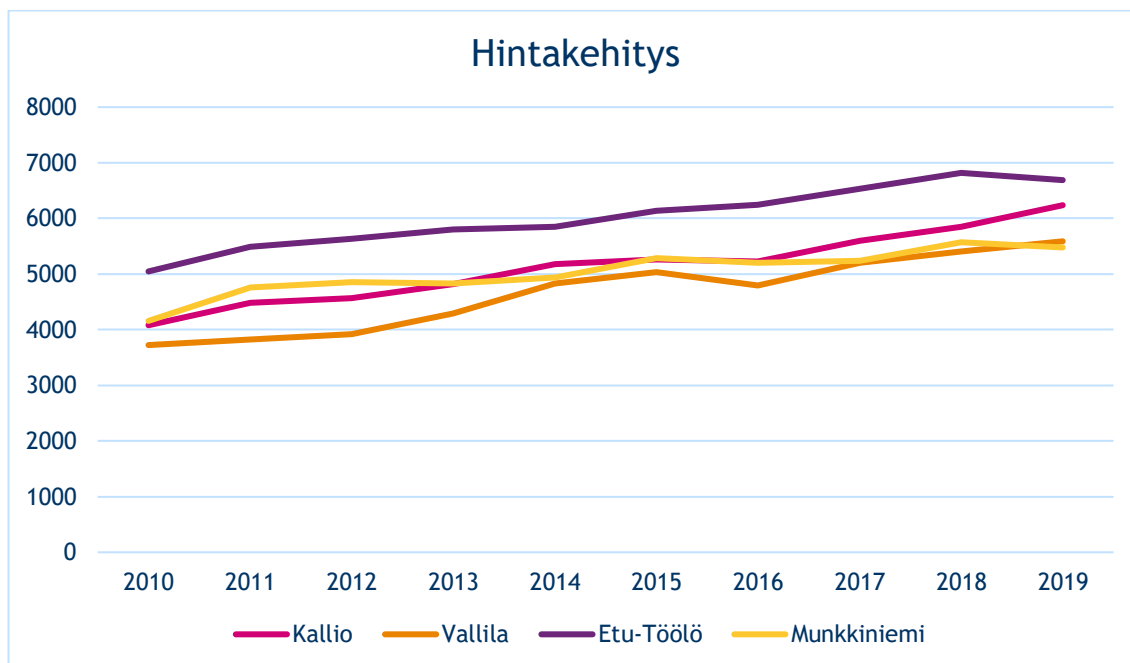
Kuva 1 Kantakaupunki, jossa raitiovaunut liikennöivät.

Hintakehitys kantakaupungissa

Helsingin alueella 1 ja 2 on hinnan nousu ollut kaikkein suurinta. Tämä voidaan selittää runsaiden palveluiden sekä työpaikkojen ansiosta. (STT info.)

Asuntokaupat.fi sivustolla on listattuna kaikki tehdyt asuntokaupat ja asuntojen neliöhinnat viimeisimmiltä vuosilta. Olen tässä osiossa ottanut lähempään tarkastukseen asuntojen neliöhintoja kantakaupungissa kasvukeskuksien läheisyydestä sekä alueilta, joissa ei kasvukeskuksia ole lähellä. (asuntokaupat.fi)

Alla esitetystä kuvasta on otettu tarkasteluun asuntojen neliöhintojen keskimääräinen hintakehitys ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Olen tähän kaavioon ottanut mukaan kaksi kaupunginosaa kasvukeskuksien läheltä ja sattumanvaraisesti valitsin kaksi muuta kaupunginosaa kantakaupungin alueelta.



Kaavio 3 Asuntojen hintakehitys. (asuntojenhinnat.fi.)

Kasvukeskuksilla viitataan esimerkiksi Pasilan ja Kalasataman alueisiin. Kallion ja Vallilan hintakehityksestä voi huomata hieman jyrkemmän kasvun, kun Etu-Töölön ja Munkkiniemen hintakehityksestä. Etu-Töölö on keskimääräiseltä neliöhinnaltaan huomattavasti Kallion, Vallilan ja Munkkiniemen kaupunginosaa korkeammalla. Munkkiniemi on ollut 2010-luvun alussa neliöhinnoiltaan Kalliota ja Vallilaa korkeammalla, mutta myöhemmässä vaiheessa jäänyt niiden alapuolelle. Mielestäni tämän kaavion perusteella ei kuitenkaan voi nähdä huomattavia eroja kaupunginosien välillä. (asuntojenhinnat.fi.)

Sijoittajan näkökulmasta parhaat alueet kantakaupungissa

Etuovi.com julkaisi tilaston, jossa on lueteltuna eniten hakuetoja saaneet kaupunginosat Helsingissä maaliskuussa 2020. Ensimmäisenä tilastossa esiintyi Kallio. Postinumeroalueilla 00500 ja 00530 keskimääräinen asuntojen myynti-ilmoitusten markkinointiaika oli 11 päivää vuonna 2011. Toiseksi tilastossa sijoittui Lauttasaari. Lauttasaarella myytävien asuntojen keskimääräinen markkinointiaika oli 17 päivää. Kolmanneksi eniten hakuja oli Töölön kaupunginosassa. Töölössä keskimääräinen asuntojen markkinointiaika oli 14 päivää, joka on vähemmän, kuin toiseksi hakuja saanut Töölön kaupunginosa. Seuraavaksi haussa tulivat Ullanlinna, Munkkiniemi, Punavuori, Kamppi, Kruunuhaka, Oulunkylä ja Käpylä. Näistä tosin Oulunkylä ei ole osa kantakaupunkia. (Etuovi.com.)

Asuntosijoittamiseen liittyy monia pieniä asioita, jotka yhdessä tekevät asuntosijoittamisesta tuottoisaa. On otettava huomioon asunnon verotus niin myydessä asuntoa kuin ostaessa asuntoa ja näiden lisäksi on vielä vuokratuotosta saatavasta tulosta otettava verotushuomioon

erikseen. Asunnon ostoa varten on tarjolla monia lainoja ja jokaisella pankeilla on heidän lainoihinsa omat ehtonsa. Asuntosijoittaminen siis vie paljon aikaa, eikä siitä koskaan voi olla oppimatta tarpeeksi. Se on kuitenkin melko riskitöntä. Kun asunto on hyvästä taloyhtiöstä ja hyvältä alueelta, on riskit melko olemattomat. Helsinki ja erityisesti sen kantakaupunki on säilyttänyt asuntojen hinnat korkealla ja uskon myös niiden säilyttävän arvonsa pitkälle tulevaisuuteen. Esimerkiksi aikaisemmin Punavuori oli niin sanottua huono-osaisten aluetta, mutta hinnat kohosivat sen tullessa suosituksi asuinalueeksi ja tällä hetkellä se on yksi Helsingin kalleimmista alueista. Tämän jälkeen Kallion kaupunginosalle tapahtui myös sama asia.

Teoriaosuudessa oli käyty läpi asuntosijoittamiseen tarvittavat perusasiat. Tieto kuitenkin kasvaa tekemällä itse asiaa, eli sijoittamalla. Tutkimusosio taas kattaa asunnonvälittäjien omia mielipiteitä tämänhetkisestä asunnotilanteesta. Nämä mielipiteet ovat tärkeitä tutkimusosion kannalta sillä niitä ei ole kirjoitettuna mihinkään ylös ja välittäjillä on pitkän uransa aikana varmasti jo kertynyt kokemusta.

Mielestäni jokainen, joka on mahdollista sijoittaa asuntoon, tulisi sitä kokeilla. Asuntosijoittaminen on aikaa vievää ja siihen tulee perehtyä huolella. Mutta niin myös muikin sijoittaminen on aikaa vievää ja vaatii perehtymistä asiaan. Asuntosijoittamisesta on kuitenkin mahdollista saada takaisin siihen sijoittamat varat ja etenkin Helsingissä asunnon myyminen on varsin nopeaa, eikä tappioita synny. Asuntosijoittajaksi ryhtyvän on kuitenkin hyvä pitää perusasiat mielessä asunnon riskeihin ja tuottoihin liittyen. Käyttämällä kaavoja sekä laskelmia, joita tässä opinnäytetyössä on esimerkkinä, pääsee sijoittamisessa jo huomattavan pitkälle. Asuntosijoittajilta saatujen neuvojen lisääminen vielä teoriaosaamiseen, saa jokainen tuottoisan sijoitusasunnon itselle.

Lähteet

Painetut

Hirsijärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Helsinki: Talentum Media.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro Oy.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018, Laadullinen tutkimus ja sisältöanalyysi. 4. Laadullisen aineiston analyysi: Sisältöanalyysi. (e-kirja), (viitattu 1.4.2020).

Sähköiset

Asuntojenhinnat.fi Toteutuneet asuntokaupat-Helsinki. Viitattu 1.5.2020.

<https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/helsinki>

Asuntosalkunrakentaja. Flippaus - Osta, remotnoi & myy - strategia asuntosijoittamisessa. Viitattu 26.4.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>

Asuntosalkunrakentaja. Vuokratuotto - Sijoitusasunnon tärkein mittari? Viitattu 19.7.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Asuntosijoittajan abc: Huoneiston ostaminen ja sijoitussuunnitelma. Viitattu 16.7.2019. <http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays>

Bagdasarov, Riina. Määritä vuokra oikein - kuinka vuokrataso selvitetään? Viitattu 27.4.2020 <https://sijoitusovi.com/maarita-vuokra-oikein-kuinka-vuokrataso-selvitetaan/>

Etuovi.com. Nämä ovat Helsingin halutuimmat asuinalueet.

<https://www.etuovi.com/koti/blogi/helsingin-halutuimmat-asuinalueet/>

Kaupunkisuunnitteluvirasto: Helsingin yleiskaava - Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen. Viitattu 24.7.2019. https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2014-18.pdf

Kiinteistöjuridia: Isännöinti. Viitattu 2.6.2020. <https://kiinteistojuridia.fi/palvelu/isannointi/>

Kiinteistölehti. Taloyhtiön remontit asuntosijoittajan kannalta. Viitattu 15.7.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/taloyhtion-remontit-asuntosijoittajan-kannalta/>

Kiinteistömaailma. Asuntojen hinnat - Nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. Viitattu 15.7.2019. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-nama-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten>

Kivekäs, Otso. Kantakaupunki. Viitattu 29.4.2020. <http://otsokivekas.fi/2010/08/kantakaupunki/>

Laki24.fi. Asunto-osakeyhtiö: mikä on asunto-osakeyhtiö? Viitattu 21.5.2019. <https://www.laki24.fi/yrit-osakeyhtio-asuntoosakeyhtio/>

Oikotie. Sijoitu viisaasti - Sijoitusasunnon tuotto riippuu sijainnista. Viitattu 15.5.2019. <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/sijoitu-viisaasti-sijoitusasunnon-tuotto-riippuu-sijainnista/>

Oikotie. Vuokrattavat asunnot. Viitattu 23.7.2019. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/helsinki/15010802>

Op. Ensiasunnon ostajan opas. Viitattu 8.4.2020. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/omaan-asuntoon-saastaminen>

Op.media: Velkavipu, uudiskohde ja vuokratuotto - seitsemän ohjetta aloittelevalle asuntosijoittajalle. Viitattu 16.7.2019. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/velkavipu-uudiskohde-ja-vuokratuotto-seitseman-ohjetta-aloittelevalle-asuntosijoittajalle-cbc10d2383054bff8d71d5bff1fbf151>

Paaso, Eija. Mittaaminen: Mittarin luotettavuus. KvantiMOTV - Kvantitatiivisten menetelmien tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 1.5.2020. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/mittaaminen/luotettavuus.html#opera>

Parviala, Antti & Toivonen Janne. VM:n työryhmä valmistelee rajoituksia taloyhtiölainoille - monen uuden asunnon hinnasta jo yli 70 prosenttia in yhtiölainaa. Viitattu 26.4.2020. <https://yle.fi/uutiset/3-10613911>

Peab Koti: Asuntosijoittaminen on kannattavaa sijoitustoimintaa. Viitattu 15.7.2019. <https://peabkoti.fi/asuntosijoittaminen/>

Pörssisäätiö. Sijoittajan vero-opas 2019. Viitattu 28.4.2020. https://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2017/05/vero_opas_2019_172x250_fin_final_web.pdf

Rakennuslehti: Asuntojen hinnat polarisoituneet myös pk-seudulla - Kallio, Vallila, Meilahti vetävät hintanousua. Viitattu 15.7.2019. <https://www.rakennuslehti.fi/2019/06/asuntojen-hinnat-polarisoituneet-myos-pk-seudulla-kallio-vallila-meilahti-vetavat-hintanousua/>

Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A. 2006 KvaliMOTV. Menetelmäopetuksen tietovaranto (verkkojulkaisu). Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto (ylläpitäjä ja tuottaja). Viitattu 1.5.2020. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/viittausohje.html>

Salkunrakentaja.fi: Vierasblogi: Asuntosijoitusstrategiat - kassavirtasijoittaminen. Viitattu 26.4.2020. <https://www.salkunrakentaja.fi/2013/04/vierasblogi-asuntosijoitusstrategiat-kassavirtasijoittaminen/>

Sijoitusasunnot.com: Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Viitattu 16.7.2019. <https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusasunnot.com: Asuntosijoittaminen - Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Viitattu 17.7.2019. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Sijoitusovi: Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen. Viitattu 16.7.2019. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-riskit-varautuminen/>

Sijoitusovi: Isännöitsijä - Asuntosijoittajan arvokas kumppani. Viitattu 2.6.2020. <https://sijoitusovi.com/mita-isannoitsija-oikein-tekee/>

Sijoitusovi: Taloyhtiön remontit osa 1: vaikuttaminen ja valmistautuminen. Viitattu 17.7.2019. <https://sijoitusovi.com/taloyhtion-remontit-vaikuttaminen-ja-valmistautuminen/>

Sijoitusovi: Asuntosijoittajan matematiikkaa - Vuokratuoton laskeminen. Viitattu 17.7.2019. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>

Sijoitusovi: Millainen on hyvä sijoitusasunto? Viitattu 26.4.2020. <https://sijoitusovi.com/millainen-on-hyva-sijoitusasunto/>

Spoken: Haastattelun lajityypit. Viitattu 12.4.2020. <https://spoken.fi/2180/>

STT info: Helsingin keskustan lähellä asuntojen hinnat kasvaneet vuodessa yli neljä prosenttia - Kauempana hinnat lähes ennallaan. Viitattu 23.7.2019. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/helsingin-keskustan-lahella-asuntojen-hinnat-kasvaneet-vuodessa-yli-nelja-prosenttia-kauempana-hinnat-lahes-ennallaan?publisherId=60590288&releaseId=68144700>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunto-osakeyhtiöiden talous [verkkojulkaisu]. ISSN=1799-2990. 2017, Tilastoaineisto . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 21.5.2019].

https://www.stat.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_kat_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 2018, Liitetaulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain vuonna 2018, koko vuokra-asuntokanta . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 26.4.2020]. https://www.stat.fi/til/asvu/2018/asvu_2018_2019-03-07_tau_001_fi.html

Talousviisas: Sijoitusasuntoa ja asuntosijoittaminen: kattava opas. Viitattu 23.4.2020.

<https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/>

Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat. Viitattu 23.7.2019. <https://www.stat.fi/til/asvu/tau.html>

Tilastokeskus: Helsingin osa-alueet. Viitattu 15.7.2019.

https://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2011-01-26_luo_001.html

Tilastokeskus: Osakehuoneistojen hinnat. Viitattu 17.7.2019.

<https://www.stat.fi/til/ashi/tau.html>

Takio Lkv: Sijoitusasunto Helsingistä? Viitattu 15.7.2019.

<https://www.takio.com/sijoitusasunto-helsinki.html>

Valtiokonttori: ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu 6.4.2020.

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>

Vero.fi: Asunto-osakkeen ostaja - maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. Viitattu 17.7.2019.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Verokampus: Pääomatulot. Viitattu 17.7.2019.

<https://www.verokampus.fi/opettajille/paaomatulot/>

YIT: Sijoitusasunnon verotus. Viitattu 28.4.2020. [https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-](https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus)

[asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus](https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus)

Julkaisemattomat

Kuviot

Kuvio 1 Asunto-osakeyhtiön organisaatiokaavio. (kiinteistöjuridia.).....	23
Kuvio 2 Teemoittaminen. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).	27
Kuvio 3 Aineistolähtöisen sisältöanalyysin vaiheet. (Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2018).	28
Kuvio 4 Riskit	32
Kuvio 5 Tässä kuviossa on yksinkertaistettuna, kuinka tuoton ollessa suurempi, on myös riskit suuremmat.	32

Taulukot

Taulukko 1 Asuntolainojen vertailu. (salkunrakentaja).	10
Taulukko 2 Velkavipu. (sijoitusasunnot.com.)	13
Taulukko 3 Lainakatto. (op.)	14
Taulukko 4 ASP-lainan korkotuki (valtiokonttori.).....	14
Taulukko 5 Vähennykset	21

Kaaviot

Liitteet

Liite 1: Huoneiston vuokrasopimus	43
---	----

Liite 1: Huoneiston vuokrasopimus

Asuinhuoneiston vuokrasopimus

1 Vuokranantaja

Nimi: Puhelin:

Osoite:

Vuokranmaksutili:

2 Vuokralainen

Nimi: Henkilötunnus:

Osoite: Puhelin:

Huoneistoon muuttaa: x henkilöä

3 Vuokrauksen kohde

Osoite: Käyttötarkoitus:

Huoneistotyyppi: Pinta-ala:

Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä ja vuokralainen sitoutuu vakuuttamaan huoneiston mahdollisten vahinkojen varalle ja pitämään vakuutuksen voimassa vuokrasuhteen ajan.

4 Vuokra-aika

Määräaikainen vuokrasopimus x.x.xxxx-x.x.xxxx, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi, jollei sitä puolin tai toisin irtisanota. Hallintaoikeus ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat heti. Irtisanomisajan alkamispäivä on AHVL:n mukainen

5 Vuokra

Suuruus € xxx/kk

Vuokralainen maksaa kulloinkin voimassaolevan vesimaksun, joka sopimushetkellä on € xx/hlö/kk. Sähkö ei sisälly vuokraan. Vuokralaisen tulee tehdä sähkösopimus energialaitoksen kanssa. Vuokranmaksukuukausi on AHVL:n mukainen. Eräpäivä on kunkin kuukauden viides päivä tai sitä seuraava arkipäivä. Viivästyskorko määräytyy korkolain 4§:n mukaan.

6 Muut ehdot

Vuokranantaja ei vastaa muilta osin, kuin vuokraa vastaavalla määrällä mahdollisesta hallintaoikeuden siirron viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Tupakointi huoneistossa ei ole sallittu.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että pelastustoimilain mukaan palovaroittimen hankinta, asennus ja kunnossapito kuuluvat huoneiston haltijalle eli vuokralaiselle. Huoneisto tulee poismuuton yhteydessä olla huolellisesti siivottu sekä tyhjennetty vuokralaisen tavaraosta. Myös asunnolle kuuluvien irtaimistovarastojen tulee olla tyhjennetty. Mikäli asuinhuoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärässä tapahtuu muutoksia, tulee muutoksista ilmoittaa vuokranantajalle.

7 Vakuus

Tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä vuokralainen antaa vuokranantajalle vakuuden. Vakuus € xx. Viimeinen toimituspäivä: xx.xx.xxxx

8 Allekirjoitukset

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) säännöksiä. Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka:

Aika:

Vuokranantaja

Vuokralainen
