

Laura Lahtinen

Asuntosijoittajan opas

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Tradenomi
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Toukokuu 2011

Tekijä(t) Otsikko	Laura Lahtinen Asuntosijoittajan opas
Sivumäärä Aika	30 sivua + 22 liitettä Toukokuu 2011
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Taloushallinto ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Elisabeth Schauman
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella asunto- ja rahoitusmarkkinoita ja tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta nyt ja tulevaisuudessa. Työ on toiminnallinen opinnäytetyö. Työn teoriaosa pohjautui alan kirjallisuuteen, artikkeleihin, tilastoihin, asuntosijoittamista koskevaan lainsäädäntöön sekä sähköisiin julkaisuihin. Laajan teoriaosan pohjalta koottiin asuntosijoituksesta kiinnostuneen tarpeita vastaava tiivis ja käytännönläheinen opas.</p> <p>Asuntosijoittamisessa tyydyttävän tuoton saavuttaminen ja etenkin onnistunut riskienhallinta vaativat sijoittajalta monipuolista osaamista. Sijoittajalla on sijoituspäätöstä tehdessään yleensä saatavilla kaikki mahdollinen tieto sijoituksen tuoton ja riskin arvioimiseen. Tarvittava tietotaito on mahdollista kerätä alan asiantuntijoilta, ajankohtaisista alan artikkeleista ja tilastoista, mutta yksittäiselle sijoittajalle kaikki tämä tiedon keruu saattaa osoittautuaakin lähes mahdottomaksi ponnistukseksi. Tämän vuoksi tarpeelliseksi osoittautui koota tiivis aloittavan asuntosijoittajan opas.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli saattaa oleelliset tiedot asuntosijoittamisesta helppoluokiseen muotoon ja tuottaa näin hyödyllistä tietoa kaikille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille ja ensiasunnon ostajille. Oppaan ulkomuoto pyrittiin luomaan mahdollisimman innostavaksi, jotta lukukokemus olisi miellyttävä ja mieleenpainuva. Opas on myös ajankohtainen, sillä asuntosijoittamisen suosio on ollut viimeaikoina nousussa alhaisten korkojen ja vuokratason ripeän nousun vuoksi.</p>	
Avainsanat	asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat, asuntosijoittaja, opas

Author(s) Title	Laura Lahtinen Handbook of Apartment Investment
Number of Pages Date	30 pages + 22 appendices May 2011
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Business administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor(s)	Elisabeth Schauman, Lecturer
<p>This functional thesis analyses investing in the share of the stock of a housing corporation from a private investors' point of view. Theory part deepens the knowledge of the apartment and financial markets, as well as apartment investment in the future. The thesis outcome is an Apartment Investors Handbook.</p> <p>Apartment investment is usually regarded as a safe and easy investment option. When it is carefully planned, it is a reasonably low risk investment activity that eventually leads to a positive result. However, the investor must have a good knowledge of investments in general as well as risk management to be able to gain a satisfactory profit. In addition, before the final investment decision is made, the investor has all the necessary information available concerning the evaluation of investment profit and risk. Relative information is available from various articles, statistics and consulting investment experts, however, it takes a lot of time and patience. Most of the people feel information gathering impossible and too time consuming.</p> <p>Thus, the function of this thesis is to gather all necessary information on apartment investment into a concise handbook. The target group for this handbook is everybody interested in apartment investment and first apartment buyers. Furthermore, there are an increasing number of investors interested in the matter nowadays, because of decreasing interest rates and the increase of apartment rents.</p>	
Keywords	Apartment investment, Investing, Investmenttarget, Investor

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tausta	1
1.2	Tutkimuskysymykset ja tavoitteet	1
1.3	Opinnäytetyön rakenne	2
2	Sijoittamisen perusteet	3
2.1	Mitä sijoittaminen on?	3
2.2	Tuotto ja riski	3
2.3	Sijoitusinstrumentit	4
3	Asuntosijoittaminen	5
3.1	Perusperiaatteet	5
3.2	Tuoton muodostus	6
3.3	Edut ja riskit	8
4	Riskienhallinta	9
4.1	Riskienhallintaprosessi	9
4.2	Velan ja omanpääoman suhde	9
4.3	Kriittinen piste	10
5	Sijoitusasunnon rahoitus	11
5.1	Lainapäätös	11
5.2	Vaihtoehdot lainanlyhennykseen	11
5.2.1	Tasalyhennys	12
5.2.2	Annuiteetti	12
5.2.3	Kiinteä tasaerä	12
5.2.4	Lyhennysvapaa	13
5.3	Lainavaihtoehtojen vertailu	13
6	Velan korko	14
6.1	Yleisimmät asuntolainojen korot	14
6.1.1	Vaihtuva korko	15
6.1.2	Kiinteä korko	16

6.1.3	Primekorot	16
6.1.4	Euribor	17
6.2	Viitekorkojen yhdistelmät	18
6.3	Todellinen vuosikorko ja korkomarginaali	19
6.4	Korkokatto ja takaisinmaksuturva	19
6.5	Vakuudet	20
7	Asuntosijoittamisen näkymät	20
8	Oppaan toteutus	22
8.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	22
8.2	Toteutus ja aikataulu	23
9	Pohdinta	24
9.1	Opinnäytetyön arviointi	24
9.2	Tiedonkeruumenetelmän arviointi	25
9.3	Oppaan hyödynnettävyys	25
9.4	Opinnäytetyön luotettavuus ja eettisyys	26
9.5	Johtopäätökset ja kehittämissuhteet	26
	Lähteet	28
	Liitteet	
	Liite 1. Asuntosijoittajan opas	

1 Johdanto

1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka peruseriaatteet oppii melko nopeasti. Se mielletään lähes riskittömäksi ja hyvin tuottavaksi sijoitusmuodoksi, mutta asuntosijoittamisessa on monia sudenkuoppia, joihin aloittava sijoittaja saattaa kompastua jo alkumetreillä. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on muihin sijoitusmuotoihin verrattuna sitovampaa, ja se vaikuttaa sijoittajan taloudelliseen tilanteeseen pitkälle tulevaisuuteen asti.

Viime vuosien ennätysalhaiset korot ja asuntojen hintatason nousu ovat saaneet monet asuntosijoituksesta kiinnostuneet liikkeelle. On kuitenkin muistettava, että myös asuntosijoittamiseen sisältyy omat riskinsä, jotka saattavat tehdä sijoituksesta kannattamattonta tai jopa tappiollista. Tämän vuoksi ennen ostopäätöksen tekoa on tärkeää seurata ja arvioida asuntojen hintakehitystä, vuokramarkkinoiden tilannetta sekä ennen kaikkea vallitsevaa korkotasoa ja sen kehitystä.

Asuntosijoittamista koskevaa suomenkielistä kirjallisuutta on saatavilla erittäin niukasti. Informaatiota vuokra- asuntomarkkinoista on varsin hyvin saatavilla, mutta tieto on hajallaan ja sen sisällöt ja laatu poikkeavat eri tiedontuottajien välillä (Kiinteistötieto Oy 2011). Monesta sijoittajasta tarvittavan tiedon keruu alan artikkeleista ja tilastoista saattaa tuntua liikaa aikaa vievältä. Tämän vuoksi tarpeelliseksi osoittautuikin koota kaikkein oleellisimmat asiat asuntosijoittamisesta yhteen ja samaan oppaaseen. Asuntosijoittajan opas on tarkoitettu jokaiselle asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle ja ensi asunnon ostajalle.

1.2 Tutkimuskysymykset ja tavoitteet

Opinnäytetyön aiheena on asuntosijoittaminen yksityishenkilön näkökulmasta. Työn tarkoituksena on tutkia asunto- ja rahoitusmarkkinoita ja tarkastella asuntosijoittamisen kannattavuutta nyt ja tulevaisuudessa. Opinnäytetyössä tarkastellaan ennen kaik-

kea asunto-osakesijoittamista velkarahalla. Tämän opinnäytetyön tuloksena on valmistunut tiivis ja käytännönläheinen opas asuntosijoittamiseen. Sen tavoitteena on tuottaa hyödyllistä tietoa niin asuntosijoituksesta kiinnostuneelle kuin myös ensiasunnon ostajalle, jolla ei välttämättä ole ajankohtaista tietoa vallitsevasta rahoitusmarkkinatilanteesta tai asuntojen hintakehityksestä.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Minkälainen sijoitusvaihtoehto asuntosijoittaminen on?
- Miten valitset asuntolainasi oikein?
- Mistä tunnistaa potentiaalisen sijoituskohteen?
- Minkälainen prosessi asuntosijoittaminen on?
- Minkälainen on asuntomarkkinatilanne tällä hetkellä?

Työni teoreettisena viitekehyksenä on asuntosijoittaminen. Asuntosijoittamista koskevia aihealueita ovat riskienhallinta, sijoitusasunnon rahoitus, velan korot ja asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymät. Opinnäytetyö pohjautuu ennen kaikkea ajankohtaisiin alan artikkeleihin, tilastoihin, alan kirjallisuuteen, sähköisiin alan julkaisuihin sekä omaan näkemykseeni asuntosijoittamisesta. Suurin osa opinnäytetyön lähteistä on internetlähteitä. Tavoitteena on saattaa laajan taustamateriaalin oleellimmat tiedot tiiviiseen ja helppolukuiseen muotoon ja löytää näin vastaukset edellä mainitsemiin tutkimuskysymyksiin.

1.3 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyöni teoreettisessa osassa käsitellään ensin asuntosijoittamista yleiseltä kannalta, minkä jälkeen syvennytään aiheeseen hieman yksityiskohtaisemmin. Työssä perehdytään asuntosijoittamisen riskienhallintaan ja tämän jälkeen siirrytään erilaisiin sijoitusasunnon rahoitusvaihtoehtoihin ja velan korkoon. Velan korkovaihtoehdot esitetään erittäin yksityiskohtaisesti syventyen muun muassa viimeaikaisiin korkojen muutoksiin. Tämän jälkeen vertaillaan keskenään pankkien tarjoamia korkovaihtoehtoja.

Työni teoreettisessa osassa keskitytään ennen kaikkea sijoitusasunnon rahoitukseen, sillä mielestäni se on yksi tärkein tekijä tuottoisassa asuntosijoittamisessa. Teoreettisen

osan lopussa esitän vielä mielipiteeni asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymistä nautuen ajankohtaisiin artikkeleihin.

Teoreettisen osan pohjalta on koottu tiivis ja selkeäkielinen asuntosijoittajan opas, joka löytyy opinnäytetyön lopusta liitteenä. Oppaan yleisilme on nuorekas ja opas on pituudeltaan melko lyhyt, mutta se sisältää kuitenkin kaikki tarvittavat tiedot ja neuvot toisaan asuntosijoitukseen.

2 Sijoittamisen perusteet

2.1 Mitä sijoittaminen on?

Sijoittamisella tarkoitetaan rahan käyttämistä eli sijoittamista tulevaisuudessa saatavaa tuottoa vastaan. Sijoittajan pääoma siis siirtyy nyky hetkestä tulevaisuuteen ja pääomalle odotetaan kertyvän tuottoa. Tulevaisuudessa saatavat rahavirrat muodostuvat pääoman palautuksesta ja sijoitetulle pääomalle kertyneestä tuotosta. Tuotto on korvausta sijoittajalle siitä, että sijoitukseen liittyy aina riskinsä, ja siitä, että raha ei ole sijoittajan käytössä sijoitusperiodilla. (Nikkinen & Rothovius & Shalström 2002, 9.)

Intressejä sijoittamiseen löytyy paljon: halu rikastua tai säilyttää pääomansa, halu turvata selustansa eläkepäivien varalle tai halu kasvattaa pääomansa tuottoa. Joillakin tulot saattavat ylittää säännölliset menot, jolloin ylijääville varoille halutaan löytää käyttötarkoitus. Jonkun sijoittajan tavoitteena saattaa olla turvallisuus työttömyyden tai vakavan sairauden varalle. (Anderson & Tuhkanen 2004, 23.)

2.2 Tuotto ja riski

Sijoituksen tuotto ja riski kulkevat rinta rinnan, eli jos on tuottoa, on myös riskiä. Sijoituksen tuotto kertoo sen, kuinka hyvin sijoitus on todellisuudessa onnistunut. Tuotto muodostuu sijoituksen hinnan- tai arvonnousun ja saatujen kassavirtojen summasta. Kukaan ei voi ennustaa tuottoa etukäteen, vaan siihen liittyy aina riskinsä, eli epävarmuus siitä, että sijoitustuotteelle arvioitu tuotto-odotus ei toteudu (Martikainen & Martikainen 2009, 180).

Sijoittamiseen liittyy aina riskinsä ja nyrkkisääntönä on, että mitä suurempi on sijoituksen tuotto-odotus, sitä suurempi on myös tuottoon liittyvä riski. Jokainen sijoittaja suhtautuu riskiin eritavalla eli sijoittajien riskinsietokyky vaihtelee. Riski voi kohdistua tuoton määrään, korkotason muutokseen, markkinoiden heilahteluihin, ostovoiman heikentymiseen eli inflaatioon, valuuttakurssien muutokseen tai ulkoisiin ympäristössä tapahtuviin muutoksiin. (Anderson & Tuhkanen 2004, 34.)

Yksi keino vähentää sijoituksen riskiä on hajauttaminen. Hajauttamalla eli jakamalla sijoitus usean sijoituskohteen kesken, voidaan poistaa osa yksittäisen sijoituksen riskistä. Hajauttaminen ei kuitenkaan poista koko riskiä, sillä markkinariski eli koko kansantaloutta koskevista tekijöistä muodostuva riski säilyy aina. (Nikkinen & Rothovius & Sahlström 2002, 45.)

2.3 Sijoitusinstrumentit

Sijoitusinstrumentit voidaan luokitella monella eri tavalla. Helpoin tapa on jakaa ne vieraanpääoman instrumentteihin, eli velkakirjoihin, oman pääoman instrumentteihin eli osakkeisiin ja johdannaisinstrumentteihin. ((Nikkinen & Rothovius & Sahlström 2002, 11.)

Joukkovelkakirjalla tarkoitetaan lainaa, joka on jaettu useaan osaan, ja johon sijoittaja voi osallistua pienelläkin summalla. Osakkeet taas oikeuttavat sijoittajaa oikeuteen yrityksen varallisuudesta ja tuloksesta suhteessa omistamiinsa osakkeiden määrään. Johdannaiset puolestaan suojaavat muun muassa kurssilaskulta, ne ovat niin kutsuttuja riskienhallinta työvälineitä. Johdannaisinstrumentteja ovat mm. termiinit, futuurit ja optiot. Lähes vaivattomin sijoitusmuoto on kuitenkin rahastosijoittaminen. Siinä sijoittaja antaa varansa rahastolle, joka sijoittaa ne eteenpäin erilaisiin arvopapereihin. Näin sijoittaja luovuttaa sijoituspäätöksenteon kokonaan rahastonhoitajan vastuulle. (Nikkinen & Rothovius & Sahlström 2002, 11- 19.)

3 Asuntosijoittaminen

3.1 Peruseriaatteet

Asuntosijoittamisessa on monta erityispiirrettä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Merkittävin erikoisuus on asuntosijoittamisen tuottama kuukausittainen kassavirta, jota mikään muu sijoitusmuoto ei pysty sellaisenaan tarjoamaan. Asuntosijoituksen tuotto muodostuu asunnon vuokratuotosta ja asunnon arvon noususta syntyvästä mahdollisesta myyntivoitosta.

Asuntosijoittamisen perusideana on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, minkä jälkeen syntyy kuukausittaista kassavirtaa vuokratulojen muodossa. Asuntojen hinnat ovat myös olleet nousussa viime vuosina, joten monet sijoittajat ovat päässeet hyötymään myös asunnon arvonnoususta. Ennen ostopäätöstä on kuitenkin erittäin tärkeää pystyä arvioimaan asunnon todellinen arvo, eli mitä siitä kannattaa maksaa. Myös se, kuinka paljon asunnosta saa vuokraa, on syytä selvittää ennen mitään päätöksiä. (Varallisuusvalmennus. 2011.)

Päättekijät asuntosijoittamisen tuloksen muodostumiselle ovat asunnon hankintahinta, mahdolliset velan lyhennyskulut, asunnon hinnan muutos ja vuokralaiselta saatavat vuokratulot. Myös kunnostus- ja ylläpitokulut vaikuttavat sijoituksen tuottoon, joten remonti- ja ylläpitokustannukset on hyvä arvioida ennen sijoituspäätöstä. (Varallisuusvalmennus. 2011.)

Asuntosijoittaminen on hyvin suunniteltuna järkevää sijoitustoimintaa matalalla riskillä ja johtaa todennäköisesti pidemmällä aikavälillä hyvään tulokseen. Ainutlaatuisiksi sijoitusvaihtoehdoksi asuntosijoittamisen tekee myös asuntojen hyvä vakuusarvo yhdistettynä korkojen verovähennyskelpoisuuteen. Juuri minkäänlaista alkupääomaa ei siis tarvita, toisin kuin yleisesti luullaan. (Varallisuusvalmennus. 2011.)

3.2 Tuoton muodostus

Sijoitusasunnon vuokratuottoa voi verrata pörssiosakkeiden osinkotuottoon tai joukko-velkakirjojen korkotuottoon. Asuntosijoituksessa tuotto riippuu monesta tekijästä: vuokratuotosta, hoitokustannuksista, asunnon arvonnoususta, korkotasosta ja velkavivusta eli velan käytöstä oman pääoman tuoton parantamiseksi. Kuten monissa muissakin sijoitusmuodoissa, asunnon hankintahinta määrää hyvin pitkälle sijoituksen tuotto-odotuksen. Sijoittaja joutuu usein tutustumaan jopa kymmeneen asuntoihin, ennen kuin hän löytää kohteen, jossa on arvonnousupotentiaalia ja johon on helppo löytää vuokralaiset. (Koistinen 2011.)

Sijoitusasuntoa varten otettu laina parantaa sijoittajan maksaman oman pääoman tuottoa, mutta ainoastaan siihen asti kunnes asunnosta saatava sijoitustuotto on suurempi kuin velasta maksettava korko. Lainan määrällä sijoittaja voi siis helposti säädellä sijoituksensa riskiä. Suuri lainaosuus eli velkavipu merkitsee suurempaa altistumista korkotason muutoksille. Myös tilapäinen vuokralaisen puuttuminen vaatii sijoittajalta lisää rahaa lainan hoitoon, ja tämä syö nopeasti sijoituksen tuoton jopa pakkasen puolelle. Osa sijoitusasunnosta kannattaa kuitenkin aina rahoittaa lainalla. Kohtuullinen lainaosuus lisää sijoittajan omanpääoman tuottoa kasvattamatta kuitenkaan liikaa riskiä. (Koistinen 2011.)

Sijoittajan olisi hyvä saada vuokratuloilla maksettua suurin osa kuukausittaisesta lyhennyksestä. Parhaimmassa tapauksessa vuokratulot riittävät kattamaan lyhennykset jopa kokonaan, jolloin vuokralainen maksaa asuntolainaa sijoittajan puolesta. Ajan mittaan sijoittajaa auttavat myös lainaa pienemmäksi supistava inflaatio ja korkojen sataprosenttinen vähennysoikeus verotuksessa. Näin ollen hyvin pienelläkin omalla pääomalla tuloksena on velaton asunto, joka tuottaa kuukausittain tasaista kassavirtaa. (Vuokraturva 2011.) Pitää kuitenkin muistaa, ettei asiat aina mene niin kuin on suunniteltu. Pahimmat uhat sijoitusasunnon tuotolle ovat ylihintainen asunto, odottamattomat remontit, epäonnistunut vuokrasuhde, vahingoittunut omaisuus ja korkotason nousu (Koistinen 2011).

Nykyään sijoitusasunnon vuosituoton odotetaan olevan n. 4 - 6 %, joka siis suuruudeltaan osuu korkosijoitusten ja osakesijoitusten keskimääräisen tuoton välimaastoon (Hörkkö 2007). Kuviossa 1 on esitetty yksinkertainen laskentakaava, jolla saadaan laskettua sijoitusasunnon prosentuaalinen vuosituotto.

$$VUOSITUOTTO = \frac{\textit{kassavirta}}{\textit{kokonais investoinnit}} \times 100$$

Kuvio 1. Sijoitusasunnon prosentuaalinen vuosituotto

Kaavassa kassavirta muodostuu vuokrasta, josta vähennetään yhtiövastike ja muut kulut, jonka jälkeen erotus kerrotaan 12 kuukaudella. Muihin kuluihin tulee sisällyttää kaikki todelliset asunnosta aiheutuvat kulut, kuten kodinkoneiden uusiminen, asunnon tyhjillään olosta aiheutuvat vuokramenetykset sekä vuokranvälitys palkkiot ja ilmoituskulut. Lisäksi realistisessa tuottolaskelmassa olisi hyvä vähentää ainakin yhden kuukauden vuokratuotto, vaikka yhtiövastike pyörii 12 kuukautta. Vasta näiden jälkeen saadaan selville todellinen vuosituotto. (Määttänen 2009.)

Viime aikoina sijoitusasunnon tuottolaskelmasta on syntynyt vilkasta keskustelua. Monet tahot asuntomarkkinoilla pyrkivät markkinoimaan kohteitaan nimenomaan sijoitusasuntoina. Nämä tahot ovat valinneet kohteikseen mahdollisimman laadukkaita, hyväkuntoisia ja muutto valmiita asuntoja, jolloin myös tuottolaskelman muuttujia on mahdollisimman vähän. Tällaisten kohteiden tuottolaskelmista on yleensä vähennetty ainoastaan yhden kuukauden vuokratuotto yhtiövastikkeen lisäksi. Tällaisella laskentakaavalla saadaan siis käytännössä vajaan prosenttiyksikön korkeampi tuotto sijoitusasunnolle, joka tietenkin luo ruusuisempaa kuvaa asunnosta kiinnostuneille. Välittäjien antamiin tuottolaskelmiin on siis syytä suhtautua hieman kriittisesti. (Määttänen 2009.)

3.3 Edut ja riskit

Asuntosijoittamiseen kuin mihin tahansa sijoittamiseen liittyy etunsa ja riskinsä. Niin kuin jo edellä mainitsin, asuntosijoittaminen on vakaa tapa sijoittajaa rahaa ja näin myös turvallinen vaihtoehto. Asuntosijoittaja ei välttämättä tarvitse paljon omaa pääomaa sijoitusasunnon hankintaan, joten asuntosijoittajana on mahdollista toimia myös keskituloinen palkansaaja. Asuntosijoittaminen mahdollistaa paikkakunnan tuntemisen hyödyntämisen ja näin voi antaa suurtakin kilpailuetua suuriin toimijoihin nähden. Asuntosijoittaminen tarjoaa onnistuessaan tasaisen kassavirran ja mahdollisuuden asunnon arvonnousuun.

Asuntosijoittaja pystyy myös itse vaikuttamaan asunnon jälleenmyynti- ja vuokrausarvoon esimerkiksi remontoimalla. Koronvähennysoikeus verotuksessa on myös suuri etu muihin sijoitusmuotoihin nähden. Asuntosijoittaminen tarjoaa hyvän suojan sijoitetulle pääomalle inflaatiota vastaan. Se on myös helppo askel kohti suurempaa yritystoimintaa. (Koistinen 2011.)

Asuntosijoittamiseen liittyy myös riskinsä, joista suurimmat ovat asunnon hintariski (asunnon arvo voi laskea) ja lainaan liittyvä korkoriski (kuukausierän nousu tai lainaajan pidennys). Asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta myös enemmän aikaa ja uurasuksia kuin vaikka osakesijoittaminen. Näitä ovat mm. vuokraus, mahdolliset remontit, päätöksenteko, mahdolliset taloyhtiön yhtiökokoukset ja hankalat vuokralaiset.

Nykyään suuri riski asuntosijoittajalle ovat myös putki- ja julkisivuremontit kerrostaloissa. Näistä voi syntyä kuluja, jotka vievät tuotot jopa pakkaselle. Asuntosijoituksessa on myös riski, että vuokralainen turmelee asunnon tai jättää vuokran maksamatta, jolloin sijoittaja joutuu selvittämään ikäviäkin asioita. Sijoituksen muuttaminen rahaksi ei aina välttämättä ole helppoa ja saattaa viedä paljonkin aikaa. Lisäksi asunnon myynti aiheuttaa kustannuksia kuten ilmoitukset tai välittäjän käyttö. (Koistinen 2011.)

4 Riskienhallinta

4.1 Riskienhallintaprosessi

Yksityisiä vuokranantajia on Suomessa tällä hetkellä noin 220 000 ja noin 2/3 vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien käsissä (Suomen Vuokranantajat ry). Tästä voidaankin päätellä, että suurin osa asuntosijoittajista on luultavimmin tavallisia suomalaisia palkansaajia. Asuntosijoittajan ei siis tarvitse olla miljonääri.

Ennen asuntosijoitukseen ryhtymistä on kuitenkin syytä puntaroida oma riskinsietokyky ja taloudellinen tilanne huolella. Kun rahoitus on mietitty huolellisesti, kohde on valittu oikein, vuokrataso määritelty kohdalleen, vuokralainen valittu ja sopimus laadittu hyvin, asuntosijoittaminen voi olla hyvinkin kannattavaa sijoitustoimintaa.

Riskienhallintaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota jo alkuvaiheessa, jotta asuntosijoittamisen kokonaisriski saadaan pysymään mahdollisimman lähellä haluttua tasoa. Riskienhallintaprosessissa lähdetään liikkeelle siitä, että kartoitetaan ensin omaa pääomaa, minkä jälkeen päätetään, kuinka suuren osan siitä on valmis sijoittamaan sijoitusasuntoon. Kun oman pääoman määrä on selvillä, on tätä tietoa vasten hyvä tutkia omaa riskinsietokykyään ja päättää, miten suuren velkavivun käyttö olisi taloudellisesti mahdollista ja miten suurta velkavivua halutaan riskienhallinnan näkökulmasta käyttää. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 12.)

4.2 Velan ja omanpääoman suhde

Asuntosijoittamisessa riskin ja tuoton määrään vaikuttaa ennen kaikkea sijoittajan valitsema velkavipu eli käytettävän lainan määrä suhteessa omaan pääomaan. Velkavipu on etenkin pääomasijoittajien yleisesti käyttämä keino lisätä oman pääoman tuottoa. Mitä suurempi velan osuus on, sitä suurempi vipuvaikutus sillä on. Vipu toimii toivotulla tavalla niin kauan, kun asunnosta saatu nettovuokratuotto ylittää lainan kustannukset. Velkavipu kasvattaa kuitenkin myös riskiä. Sijoitusajan piteneminen kasvattaa lainatulle rahalle maksettavien korkojen määrää ja siten pienentää tuottoa. Samoin käy jos lainan korko nousee. (Alkio 2006.)

Suurempi velkavipu siis mahdollistaa suuremmat tuotot, kun taas pienempi lainan osuus pienentää riskiä lainan takaisinmaksukyvyn heikkenemisestä. Riskin määrä ei ole kuitenkaan suoraan verrannollinen velan ja oman pääoman suhteeseen, vaan luonnollisesti euromääräisesti suurempi velka tuo mukanaan suuremman riskin. Yksi keino määrittää sijoittajan todellista riskinsietokykyä on laskea, kuinka paljon negatiivista kassavirtaa sijoittajan talous kestää nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, ja määrittää sitä kautta sopivan velkavivun määrä. (Kaikkonen & Kivilampi 2010, 13.)

Asuntolainan laina-aika on yleensä vähintään kymmenen vuotta. Markkinoilla on myös hyvin pitkiä, jopa 30 vuoden asuntolainoja. Pankista kannattaa aina pyytää lainaneuvotteluissa tietoja kuukausittaisten maksuerien suuruudesta koskien eripituisia lainoja. On kuitenkin muistettava, että velallinen joutuu maksamaan velasta sitä enemmän korkoa, mitä pidempi laina-aika on, sillä korko juoksee pidemmältä ajalta. On myös tärkeää muistaa, että korkotason noustessa eivät sovitut maksuerät enää välttämättä riitä lyhennyksiin, vaan menevät pelkkiin koron maksuihin. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.)

4.3 Kriittinen piste

Kriittinen piste (break-even point) tarkoittaa pistettä, jossa kokonaistuotto on sama kuin kokonaiskustannukset, eli sijoituksen tuotto on tällöin 0. Kriittinen piste siis osoittaa sen pisteen, jossa sijoituksen tuotto muuttuu negatiiviseksi tai positiiviseksi. Toisin sanoen kriittinen piste tarkoittaa sitä koron tasoa, jonka yläpuolella sijoitusasunnosta saadut vuokratuotot eivät enää kata lainanhoitokuluja, eli sijoittajan kassavirta muuttuu negatiiviseksi. Näin ollen se onkin erinomainen mittari sijoitusasunnon rahoitus- ja korkoriskin mittaamiseen. Kriittiseen pisteeseen vaikuttavat kolme päätekijää: vuokratuotto, omarahoituksen osuus sekä kokonaiskorko. Kriittinen piste on jatkuvassa muutoksessa: korkojen noustessa kriittinen piste laskee ja päinvastoin korkojen laskiessa kriittinen piste nousee. (Taloussanakirja. Kriittinen piste.)

5 Sijoitusasunnon rahoitus

5.1 Lainapäätös

Yleensä asunto-osakkeen ostaja tarvitsee rahoitusta ja tavallisesti rahoitusmuoto on pankkilaina. Luoton hinta (korot ja kulut) voi vaihdella melkoisesti eri pankeissa. Sen vuoksi luoton hakijan on hyödyllistä pyytää lainatarjousta useammasta pankista ja verrata tarjouksia keskenään ennen lainapäätöksen tekoa. Luoton hakijan on syytä tutustua tarkkaan kaikkiin luottoasiakirjoihin ennen niiden allekirjoitusta. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.)

Lainapäätös on järkevintä hankkia jo ennen sijoituskohteiden katselemista. Tämä takaa sen, että sijoittaja kykenee hyvän sijoituskohteen ilmaantuessa tekemään nopeitakin ostopäätöksiä, mikä on asuntosijoituksessa valttikortti. Potentiaaliset sijoituskohteet eivät ole nimittäin vapailla markkinoilla kauan. Valmiin lainapäätöksen turvin sijoittaja pystyy myös rajaamaan potentiaalisia sijoituskohteita tarkemmin.

5.2 Vaihtoehdot lainanlyhennykseen

Ennen lainan ottoa kannattaa sijoittajan jo valmiiksi miettiä sopiva lainan lyhennystapa. Suurimmalle osalle sijoittajista sopivat kuukausittain maksettavat lyhennykset. Velan maksu voidaan hoitaa joko tasalyhennyksinä, annuiteettina tai kiinteinä tasaerinä. Lainan lyhennystapa vaikuttaa laina-aikana syntyviin korkokustannuksiin ja laina-ajan pituuteen. Lyhennystavasta riippumatta maksuerät koostuvat aina lainan pääoman lyhennyksestä ja viitekoron määräämästä osasta. Myös pankki veloittaa oman osansa marginaalikoron muodossa. (Evans 2008.)

5.2.1 Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa velallinen ja pankki sopivat määräajoin maksettavan lyhennyksen määrän. Tämän summan päälle velallinen joutuu vielä maksamaan velan korot. Tasalyhenteinen laina on koko laina-ajan korkorasituksiltaan edullisin, sillä lainaa lyhennetään alusta alkaen runsaasti. Alkuvaiheessa kuukausierät tulevat useimmille liian raskaiksi, jonka vuoksi he valitsevat mieluummin annuiteettilainan. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

5.2.2 Annuiteetti

Annuiteettilainassa kuukausierät ovat aina samansuuruisia. Kuukausierä sisältää lyhennyksen lisäksi koron, jonka vuoksi laina lyhenee aluksi hitaammin kuin tasalyhenteinen laina. Annuiteettilainassa on siis suurempi korkorasitus verrattuna tasalyhenteiseen lainaan. Lainan kuukausierät voivat myös nousta tai laina-aika pidentyä, mikäli velan korko nousee laina-aikana. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.)

5.2.3 Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerälainassa kuukausilyhennys on koko laina-ajan yhtä suuri. Jos ja kun markkinakorot vaihtelevat, muuttuu samalla tasaerälainan laina-aika, mutta maksuerät pysyvät samana. Mikäli korot nousevat, laina-aika pitenee, ja päinvastoin mikäli korkotaso taas laskee, maksuaika lyhenee. Tasaerälaina on hyvä vaihtoehto silloin, kun sijoittaja haluaa tietää tarkalleen, kuinka paljon hänen asumismenonsa ovat kuukaudessa. Arjen budjetointi on siis kiinteän tasaerälainan johdosta helpompaa. Kiinteässä tasaerälainassa korkotason heilahtelut vaikuttavat laina-ajan pituuteen, joten asuntovelallinen ei pysty tarkkaan arvioimaan laina-ajan pituutta. (Asuntolaina. 2008.)

5.2.4 Lyhennysvapaa

Asuntolainan ottajan on myös mahdollista saada lyhennysvapaata aikaa lainan alkuun. Tämä tuo tietenkin helpotusta velallisen talouteen, mutta on syytä muistaa, että velka ei lyhene lainkaan tuona aikana, mutta korkoja on silti maksettava koko lyhentymättömälle pääomalle. (Linnainmaa & Palo 2007, 87.)

Lyhennysvapaan käyttöä kannattaa harkita vakavasti. Vaikka se otto hetkellä tuntuukin helpolta tavalta saada ylimääräistä rahaa käyttöön, on se käytännössä todella kallista huvia. Pankille lyhennysvapaat ovat toki tuottoisa tulonlähde. Pankille kuukauden lyhennysvapaa tarkoittaa asiakkaan vapaaehtoisesti maksamaa kuukauden ylimääräistä korkoa. (Rainisto 2009.)

5.3 Lainavaihtoehtojen vertailu

Korkojen yhteenlaskettu määrä on selvästi pienin tasalyhennyslainassa. Tasalyhennyslainassa pääomaa lyhennetään kuitenkin nopeammin, joten maksuerät ovat laina-ajan alussa huomattavasti suuremmat verrattuna muihin lyhennystapoihin. Mikäli siis korot lähtevät nousuun, maksuerät kasvavat laina-ajan alussa suhteessa eniten tasalyhennyslainassa. Korkojen nousun vaikutus jää vähäisemmäksi laina-ajan lopussa. (Finanssivalvonta.)

Annuiteetilaina reagoi korkojen nousuun huomattavasti muita lyhennystapoja vähemmän. Kuten muissakin lyhennystavoissa, laina-ajan pidentäminen luonnollisesti pienentää maksueriä. Taloudellisia perusteluja erittäin pitkille annuiteetilainoille on kuitenkin melko vaikea löytää, sillä mitä pidemmästä laina-ajasta on kysymys, sitä vähemmän laina-ajan pidennys yhdellä vuodella pienentää maksuerää. (Finanssivalvonta.)

Talous Sanomien haastatteleman Suomen Rahatiedon toimitusjohtajan Seppo Rekosen mukaan varsinkin moni nuori asuntovelallinen on ottanut melko pitkäaikaisen lainan kiinteällä tasaerällä, mikä tarkoittaa sitä, että korkojen noustessa lainanlyhennyksen osuus maksuerästä pienenee ja samalla laina-aika pitenee. Haastattelussaan Rekonen varoittaa, ettei laina-aikaa voi kuitenkaan loputtomiin venyttää. Hänen laskelmiensa mukaan velallinen, joka on ottanut 150000 euron kiinteän tasaerälainan kolmen pro-

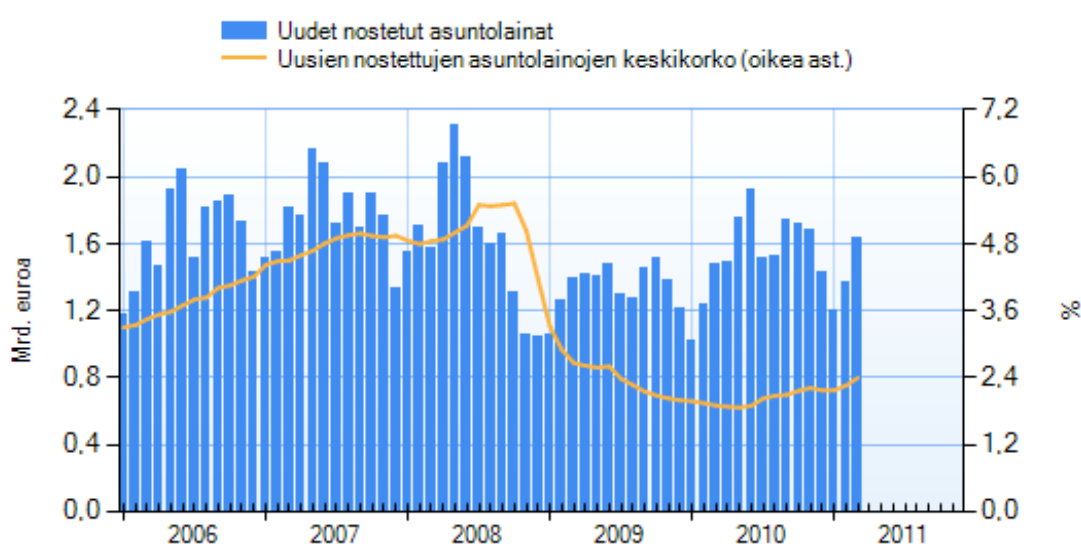
sentin korolla 25 vuodeksi, kahden vuoden päästä viiden prosentin korolla laina-aika on venynyt jo lähes 37 vuoteen. Rekosen mukaan tällainen lainarakenne kestää siihen saakka, että korko nousee 5,69 prosenttiin. Silloin alun perin sovittu maksuerä ei riitä enää edes korkojen maksuun. (Okkonen 2007.)

Talous Sanomien 3.2.2009 teettämän kyselyn 886 vastaajasta 32 % oli kiinteän tasaerälainan kannalla, 26 % annuiteettilainan kannalla ja loput 42 % tasalyhenteisen lainan kannalla. Vaikka tasalyhenteisen lainan ensimmäiset maksuerät ovatkin raskaampia muihin lainoihin verrattuna, se on kuitenkin vastaajien keskuudessa mieluisin tapa maksaa lainaansa takaisin. (Päivän kysymys. 2009.)

6 Velan korko

6.1 Yleisimmät asuntolainojen korot

Kotitaloudet reagoivat hyvin herkästi korkojen muutoksiin ja suosivat yleensä sopimuksentekohetken alinta korkoa. Tämä ei kuitenkaan ole aina taloudellisesti paras vaihtoehto. Lainan hakijan kannattaa aina laskelmissaan muistaa se, että korkotaso voi nousta velan ottamisen jälkeen ja sopimuksentekohetken korkotason sijaan kannattaa tehdä päätös sen hetkisten korkoennusteiden mukaan. (Linnainmaa & Palo, 2007, 85.)



Kuvio 2. Suomen rahalaitoksilta nostetut euromääräiset asuntolainat ja niiden keskikorko 01/06 - 03/11 (Suomen Pankki 2011.)

Kuviosta 2 ilmenee uusien asuntoluottojen keskiporkko kuukausittain vuodesta 2006 vuoteen 2011. Kuviossa on siis mukana sekä vaihtuvakorkoiset lainat että kiinteäkorkoiset lainat. Keskiporkot ovat olleet hurjassa laskussa loppu vuodesta 2008 aina elokuuhun 2009, jolloin korko oli vain hieman yli 2 %. Tammikuussa 2010 keskiporkot alittivat jopa 2 prosentin ollen 1,98 % ja toukokuuhun 2010 mennessä korko oli ennätysalhainen 1,88 %. (Suomen Pankki 2011.)

Kesäkuussa 2010 korot lähtivät hienoiseen nousuun ja ovatkin olleet nousussa aina tähän päivään saakka. Jo lokakuussa 2010 uusien asuntolainojen keskiporkko oli kohonnut 2,14 prosenttiin. Kotitaloudet nostivat marraskuussa 2010 uusia asuntolainoja 1,7 mrd. euron edestä, joka oli 300 milj. euroa enemmän kuin vuosi sitten marraskuussa 2009. Marraskuussa keskiporkko oli jatkanut nousuaan 2,21 prosenttiin. Marraskuussa nostetuista asuntolainoista euriborkorkoihin sidottuja asuntolainoja oli 87 % ja kiinteään viitekorkoon sidottuja 9 %. Kiinteät korot ovat kesän 2010 jälkeen lisänneet muutamien prosenttiyksikön verran suosiotaan euriborkorkojen kustannuksella. (Suomen Pankki. Rahoitusmarkkinaraportti 2010.)

6.1.1 Vaihtuva korko

Asuntolaina on melko usein vaihtuvakorkoinen. Tällöin velan korko on sidottu johonkin viitekorkoon, joista yleisimpiä ovat velkojapankin primekorko tai 12 kuukauden euriborkorko. Vaihtuvakorkoisen lainan vaihtoehto on kiinteäkorkoinen laina. (Linnainmaa & Palo 2007, 84)

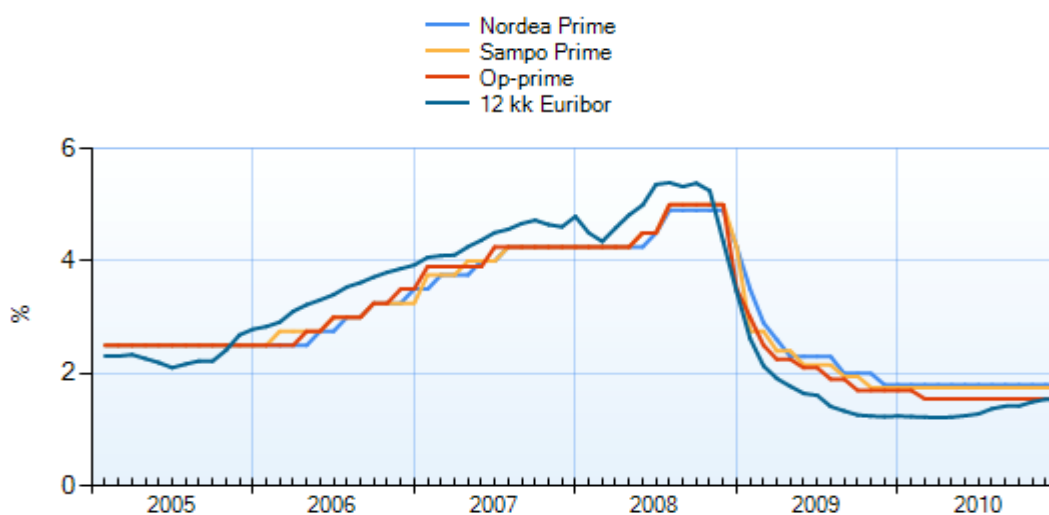
Vaihtuvakorkoinen laina on sidottu viitekorkoon siten, että korko muuttuu aina koron-tarkistusperiodeittain. Vaihtuva korko siis elää koko laina-ajan markkinoiden mukaan. Markkinoilla tapahtuvat muutokset heijastuvat korkoprosenttiin, joten lainanottajan on myös varauduttava äkillisiinkin muutoksiin. Vaihtuvassa korossa huomattava etu on se, että lähtökorko voi olla pienempi kuin kiinteäkorkoisessa luotossa. Mikäli korko laskee, lyhennyserät kuukaudessa pienenevät ja lainan takaisinmaksu voi onnistua sovittua lyhyemmässä ajassa ilman lisäkuluja. Vaihtuva korkoisessa lainassa sijoittaja saattaa siis päästä hyötymään markkinoiden heilahduksista. (Taloussanakirja. Viitekorko.)

6.1.2 Kiinteä korko

Yhä suosituampi ratkaisu on kiinteä korko eli asuntolainan sitominen viiden tai kymmenen vuoden korkoon. Suurin hyöty kiinteästä korosta on sen turvallisuus. Sijoittaja tietää heti alusta alkaen kuukausierien suuruuden ja luoton kokonaishinnan. Korko ja laina-aika eivät vaihtele markkinoiden ja korkotason kehityksen mukaan. Sijoittaja tietää täten koko ajan, mikä vaikutus lainalla on hänen budjettiinsa. Nykyään jo 19 % asuntovelallisista haluaa viitekorkokseen kiinteän koron, kun vielä syksyllä 2010 se ei kelvannut kuin 7 % velallisista. Kiinteää korkoa on suositellut myös asuntolainoittaja, Hypon varatoimitusjohtaja Ari Pauna. Hän on muun muassa varoitellut pitkien korkojen kipuamisesta ylöspäin, mitä on hieman tapahtunutkin vuoden 2010 kesään verrattuna. (Huusko 2010.)

6.1.3 Primekorot

Primekorot ovat pankkiryhmien omia viitekorkoja, jotka seuraavat rauhallisesti markkinakorkoja. Niiden suuruuteen vaikuttavat käytännössä yleinen korkotaso ja koko yhteiskunnan talousnäkymät. Euriboriin verrattuna primekorko on vakaampi, se sekä nousee että laskee hitaammin. Primekoron muutoksesta ilmoitetaan kaksi viikkoa ennen sen voimaantuloa. (Linnainmaa & Palo 2007, 85.)

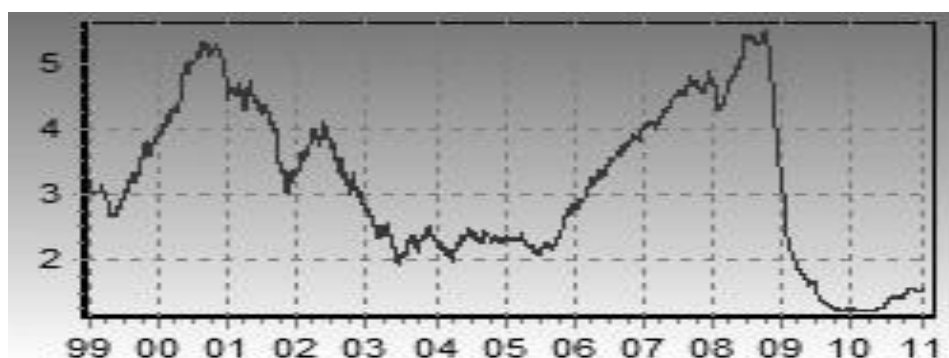


Kuvio 3. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor 2005 – 2010 (Suomen Pankki & Reuters 2011).

Kuviosta 3 huomaa, kuinka 12 kuukauden euribor on reagoanut markkinoiden muutoksiin primekorkoja herkemmin. Primekorot ovat siis euriboria turvallisempi ja vakaampi vaihtoehto ja ensiasunnon ostajalla mahdollisesti melko sopiva valinta. Primekorot siis seuraavat euriborin tavoin markkinoiden heilahteluja, mutta reagoivat niihin huomattavasti hitaammin.

6.1.4 Euribor

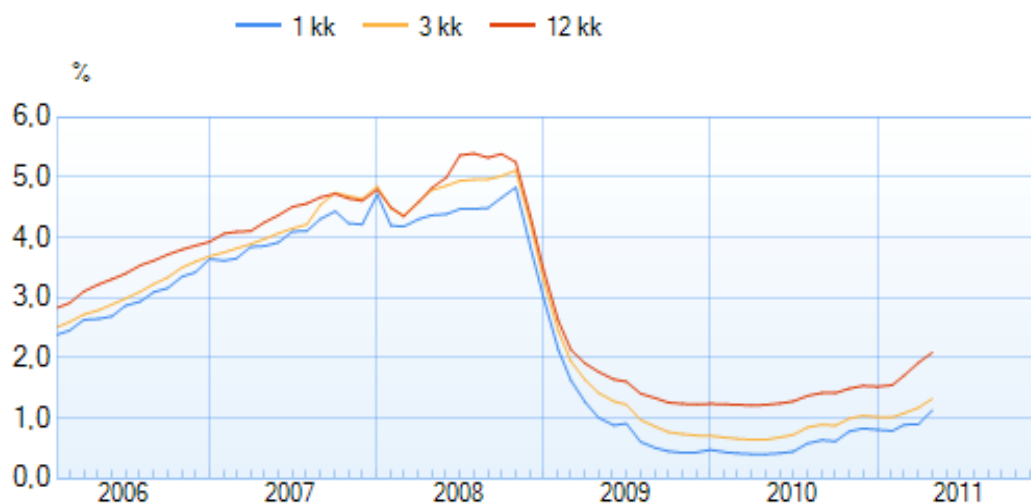
Euriborkorko (Euro Interbank Offered Rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko. Euriborkorko ilmaisee, millä hinnalla suuret pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja. Euriborkorkoja on eripituisia, aina 1 viikosta 12 kuukauteen. Asuntolainoissa käytetään eniten 12 kuukauden euriboria. Euribor on ollut käytössä vuoden 1999 alusta. Se on yksi tärkeimmistä talouden indikaattoreista Euroopan talousalueella. Kuviossa 4 on 12 kuukauden euriborin kuvaaja euriborin käyttöönotosta aina tähän päivään. (Taloussanakirja. Euribor-korko.)



Kuvio 4. 12 kuukauden euribor vuodesta 1999 vuoteen 2011. (Euribor. 2011).

Kuvio 4 todistaa sen, kuinka paljon 12 kuukauden euribor on todellisuudessa laskenut vuoden 2008 ja 2009 aikana. Kuviosta selviää myös kuinka ennätys alas Euribor on

vuoden 2010 aikana laskenut. 12 kuukauden Euriboriin sidotut lainat ovat siis olleet ennätysalpoja vuodesta 2009 lähes tähän päivään saakka, josta vaihtuvakorkoisen euriboriin sidotun lainan valinneet ovat päässeet hyötymään.



Kuvio 5. Euriborkorot kuukausittain (Suomen Pankki & Reuters 2011).

Kuviosta 5 nähdään euriborien vaihtelut vuodesta 2006 tähän päivään. Kolmen kuukauden euribor oli vuoden 2010 joulukuussa kuussa 0,811 %. Kuuden kuukauden euribor oli 1,022 % ja 12 kuukauden euribor 1,526 %. Kiinteään korkoon sidottujen lainojen keskikorko oli heinäkuussa 2010 noin 4,21 %, kun taas euriboreihin sidottujen lainojen keskikorko oli vain 1,97 %. (Asuntolaina. 2010.)

6.2 Viitekorkojen yhdistelmät

Sen sijaan, että koko asuntolainan sitoo yhteen ja samaan viitekorkoon, on viitekorko mahdollista myös jakaa. Yleisimpiä ovat esimerkiksi lainan jakaminen puoliksi. Varsinkin lainan ollessa iso omiin tuloihin nähden kannattaa laina jakaa esimerkiksi puoliksi 12 kuukauden euriborkoron ja kiinteän koron kesken. Useimmiten tällaisella jaolla pyritään korkoriskin pienentämiseen. (Asuntolaina. 2010.)

Viitekorkojen yhdistelmät ovat yleistyneet viime vuosina. Suurin osa suomalaisten asuntolainoista on kuitenkin edelleen euribor-sidonnaisia, sillä euriborkorko on ollut viime aikoina lainan nostohetkellä kiinteää korkoa halvempi. Euribor-sidonnaiset lainat ovat myös hieman joustavampia toisin kuin kiinteäkorkoiset, joihin ei voi tehdä min-

käänlaisia muutoksia laina-aikana. (Varaudu kulujen kasvuun asuntolainan ottaja. 2011.)

6.3 Todellinen vuosikorko ja korkomarginaali

Lainatarjouksia verratessa kannattaa käyttää apuna todellista vuosikorkoa, sillä se auttaa edullisimman lainatarjouksen valinnassa. Todellisessa vuosikorossa otetaan huomioon velan koron lisäksi kaikki lainasta perittävät toimituskulut ja – palkkiot, jotka vaihtelevat pankeittain. Lainatarjouksissa kannattaa todellisen vuosikoron lisäksi kiinnittää huomiota korkomarginaaliin. Se on prosenttiyksikkömäärä, joka lisätään lainan viitekorkoon. Korkomarginaali on asiakaskohtainen, ja siksi siitä kannattaa muistaa neuvotella. (Linnainmaa & Palo 2007, 85 - 86.) Pankit lisäävät asuntolainojen viitekorkoihin Suomessa keskimäärin 0,7 - 0,9 prosentin marginaalin (Huusko 2010).

6.4 Korkokatto ja takaisinmaksuturva

Viime vuosina pankit ovat tuoneet markkinoille niin kutsuttuja korkokattotuotteita. Korkokatto toimii ikään kuin vakuutuksena, jolla taataan, että korko ei nouse missään tilanteessa yli tietyn rajan, vaikka markkinakorot nousisivatkin. Korkokatto pienentää riskiä, mutta pankki perii tästä lisäpalvelusta varsin korkean hinnan. Korkokaton hinta perustuu korkojen volatiliteettiin eli siihen, paljonko korkotaso heilahtelee. Mikäli koronnousu näyttää todennäköiseltä, nousee myös korkokaton hinta huomattavasti ylöspäin. Isoon lainaan korkokatto saattaa maksaa jopa tuhansia euroja. (Varaudu kulujen kasvuun asuntolainan ottaja. 2011.)

Korkokaton kannattavuutta on lähes mahdoton arvioida etukäteen, joten sen kannattavuus perustuu lähinnä arvailujen varaan. hyväksi sijoitukseksi korkokatto osoittautuu siinä tapauksessa, jos markkinakorot ylittävät korkokaton rajan. Tosin siinäkin tapauksessa ylityksen täytyy olla pitkäkestoinen. Vaihtoehto korkokatolle on omaehtoinen säästäminen tai kiinteäkorkoinen laina. (Asuntolaina. 2008)

Takaisinmaksuturva (PPI, payment protection insurance) on vakuutustuote, joka auttaa asuntovelallista velan maksamisessa esim. työkyvyttömyyden, vakavan sairauden tai kuoleman sattuessa. Takaisinmaksuturvan voi ottaa yksin tai yhdessä kumppanin kans-

sa. Pankin takaisinmaksuturva on nimensä mukaisesti pankin turvaksi. Pankit ostavat vakuutuksensa erittäin halvalla ja myyvät ne eteenpäin asiakkailleen tuhansilla euroilla. Perinteisistä vakuutusyhtiöistä saa paremmat vakuutusturvat paremmin ehdoin ja halvemmalla, esimerkiksi pysyvää työkyvyttömyyttä varten. Mikäli sijoittaja kuitenkin haluaa lainaansa takaisinmaksuturvan, kannattaa siinä tapauksessa vakuutusehdot lukea hyvin tarkasti. (Vestey 2006.)

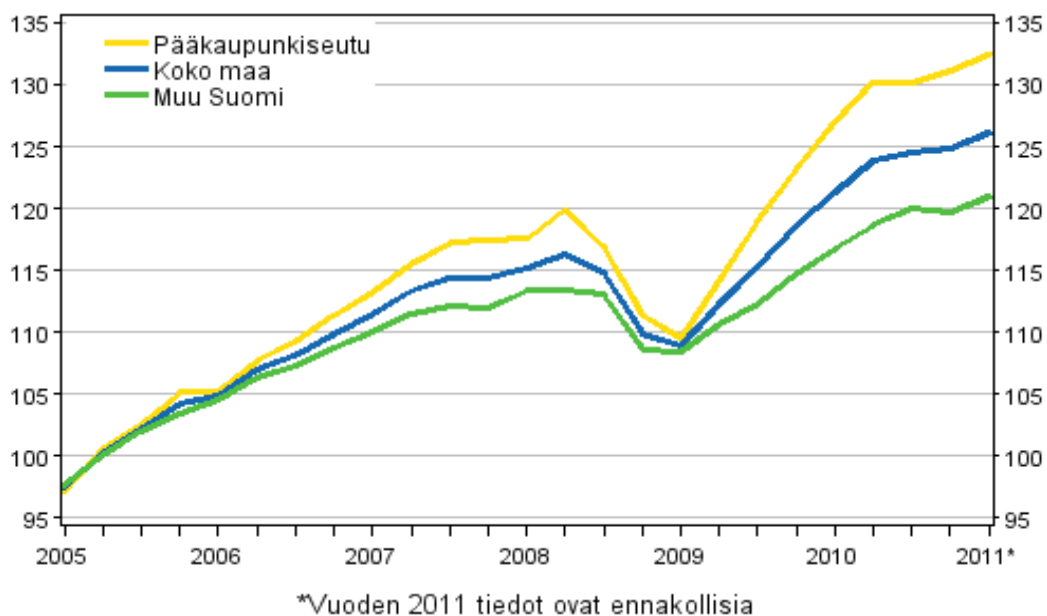
6.5 Vakuudet

Pankki vaatii aina lainaan vakuuden, joka turvaa velan takaisinmaksun. Ostaja voi käyttää asunto-osakkeita velan vakuutena, jolloin hän antaa pankille panttaussitoumuksen ja luovuttaa pankille osakekirjan. Lainaneuvotteluissa pankki arvioi asunnon vakuusarvon, joka on yleensä noin 70 % osakkeiden kauppahinnasta. Asuntoa vastaan voi siis saada lainaa noin 70 % kauppahinnasta. Loput rahoitetaan ennakkosäästöillä tai lainalla, johon tarvitaan lisäksi pantteja tai takauksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 88.)

Muuna vakuutena voi käyttää omistusasuntolainojen valtioneuvoston edellyttäen, että asunto hankitaan omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi. Valtioneuvoston edellytysten mukaan enintään 20 prosentille lainan määrästä. Sen euromääräinen enimmäismäärä on 25 250 euroa ja laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. (Linnainmaa & Palo 2007, 88-89.)

7 Asuntosijoittamisen näkymät

Vuonna 2010 asunnot oli ylivoimaisesti parhaiten tuottava kiinteistötyyppi 12 prosentin kokonaistuotoillaan. Asunnot tuottivat parhaiten jo kolmatta vuotta peräkkäin. Asuntovuokramarkkinoiden muita kiinteistötyyppejä positiivisemmat näkymät heijastuvat selvästi asuntosijoitusten kokonaistuottoihin. Asuntojen nettotuottovaatimusten laskiessa ja markkinavuokrien noustessa asuntojen markkina-arvoihin kirjattiin selkeä 6,2 prosentin nousu. Arvonmuutos oli positiivinen kautta maan. Asuntojen käyttöaste nousi 98 prosenttiin vuonna 2010. (Kiinteistötieto Oy 2011.)



Kuvio 6. Asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100 (Tilastokeskus 2011).

Kuviosta 6 nähdään, kuinka asuntojen hinnat ovat olleet hurjassa nousussa vuoden 2009 jälkeen. Asuntomarkkinoilla tarjonnan lisääntyminen on kuitenkin alkanut näkyä asuntojen hintojen nousun tasaantumisenä loppukesästä 2010 alkaen. Vuoden 2011 aikana asuntojen hinnat tulevat luultavasti Suomessa laskemaan. Korot ja inflaatio ovat lähteneet nousuun, mikä vaikuttaa suoraan kuluttajien rahankäyttöön (Koski 2011).

Tulevaisuus ei siis näytä kovin ruusuiselta asuntosijoittajan silmin. Pitää muistaa, että rahoituskriisin vaikutukset ovat edelleen näkyvissä. Pankkien luotonanto, joka finanssi-kriisin seurauksena supistui, on vasta käynnistymässä uudelleen. (Suomen Pankki. 2010). Hypon asuntomarkkina-analyysin mukaan Suomen asuntomarkkinoita tulee vastaisuudessa varjostamaan muun muassa Euroopan velkaongelmat ja niihin liittyvä paheneva markkinoiden epäluottamus. Oma talous on siis arvioita realistisesti. Asuntolainoja vertaillessa kannattaa varautua nykyistä kalliimpiin asumiskustannuksiin ja korkeampiin korkoihin. (Hypo 2011.)

Korot ovat jo nyt lähteneet hienoiseen nousuun, joka luultavasti laannuttaa sijoittajien lainanottoa ja sitä kautta asuntokauppaa. Pitkään jatkunut asuntojen hinnannousu on saanut kriittisimmät miettimään, kuinka pitkään nousu voi jatkua ja milloin jo pitkään matalalla tasolla olevat korot lähtevät huomattavaan nousuun. Myös asuntojen myyn-

tiajat ovat pidentyneet. Tämä merkitsee sitä, että sijoittajat ovat entistä varovaisempia ja arvioivat hintojen ja korkojen kehittymistä tarkemmin.

Tällä hetkellä asuntosijoittajan kannattaa tutkia ja seurata rauhassa markkinoiden heilahduksia. Asuntojen hinnat ovat lähteneet jo nyt hienoiseen laskuun, mutta vielä ei mielestäni kannata tehdä hätiköityjä johtopäätöksiä ostopäätösten suhteen. Lainaneuvotteluissa pitää muistaa, että maltti on nyt valttia: liian suurta lainaa ei missään tapauksessa kannatta lähteä ottamaan, sillä korot tulevat nousemaan vielä huomattavasti.

8 Oppaan toteutus

8.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Opinnäytetyön aihevalintaan vaikutti ennen kaikkea oma kiinnostukseni asuntomarkkinoita kohtaan ja motivaatio oppia uutta asuntosijoittamisesta. Asuntosijoittaminen on melko yleinen sijoitusmuoto Suomessa ja lähes jokainen ostaa elämänsä aikana asunnon, joten aihe tuntui myös ajankohtaiselta ja tarpeelliselta. Havaitsin myös, että asuntosijoittamisesta on saatavilla paljon tietoa mm. alan lehdissä ja Internetissä, mutta suomenkielistä kirjallisuutta alasta on niukasti.

Katsoinkin tarpeelliseksi koota oleellisemmat tiedot asuntosijoittamisesta samaan oppaaseen. Tarkoitus oli koota kaikki tarvittava tieto mahdollisimman tiiviiksi paketiksi, ja mielestäni onnistuin siinä hyvin. Opas on helppolukuinen ja tuo esille juuri ne tiedot, joita asuntosijoittaja tarvitsee tyydyttävän tuloksen saavuttamiseen. Oppaan kohde-ryhmä on ennen kaikkea kaiken ikäiset asuntosijoittamisesta kiinnostuneet ja ensiasunnon ostajat. Opasta voi myös hyödyntää kiinteistöalan opiskelijat ja kiinteistöalla jo toimivat ammattilaiset.

Aluksi tiedonkeruu tuntui melko haastavalta, sillä tietoa oli paljon. Asiantuntijoiden mielipiteet mm. vallitsevasta markkinatilanteesta vaihtelivat suuresti ja monet artikkelit sotivat toisiaan vastaan, joten haastavinta oli löytää oma kantansa asioihin ja lähteä

liikkeelle niiden pohjalta. Artikkeleita ja haastatteluja lukiessa palaset alkoivat kuitenkin loksahdella pikkuhiljaa kohdilleen, kokonaisuus alkoi hahmottua ja työ lähti liikkeelle.

Asuntosijoittamisen eri osa-alueiden kokoaminen yhdeksi tiiviiksi kokonaisuudeksi vei aikaa, mutta oppaan valmistuessa huomasin, että olen itsekin oppinut valtavasti uutta. Minulle muodostui oma kantani asuntosijoittamisen joka osa-alueesta ja tänä päivänä luen alan artikkeleita jopa hieman kriittiseltä kannalta. Opinnäytetyön edetessä uppouduin aina vain entistä enemmän alaan. Kaikki se tieto, jonka olin sisäistänyt, oli haastavinta tuoda kirjallisesti esiin, sellaisessa muodossa, että myös muut sen ymmärtävät.

8.2 Toteutus ja aikataulu

Työni on toiminnallinen opinnäytetyö, joka vastaa toiminnalliselle opinnäytetyölle asetettuja kriteereitä. Opinnäytetyö lähti liikkeelle aiheen valinnalla. Tutustuessani aiheeseen liittyviin artikkeleihin ja sähköisiin julkaisuihin huomasin, että aiheelle voisi todella olla tarvetta. Aluksi työn oli tarkoitus olla laadullinen, mutta ohjaajalta saamani ehdotuksen pohjalta huomasin aiheen olevan sopiva toiminnalliseen opinnäytetyöhön.

Toiminnallinen opinnäytetyö on eräänlainen tutkimus- ja kehittämistyö, joka tavoittelee käytännön toiminnan ohjeistamista, järjestämistä tai järjeistämistä. Toteutustapana voi olla kohderyhmän mukaan esimerkiksi opas tai jokin muu projekti. Toiminnallinen opinnäytetyö on kaksiosainen kokonaisuus, joka sisältää toiminnallisen osuuden eli produktin sekä opinnäytetyöraportin eli prosessin dokumentoinnin ja arvioinnin. Tuotoksen tulisi pohjautua ammattiteorialle. Täten toiminnallisen opinnäytetyöraportin tulee aina sisältää myös kirjallisuuskatsaus. Tutkimus on toiminnallisessa opinnäytetyössä lähinnä selvityksen tekemistä ja selvitys tiedonhankinnan apuväline. (Vilkkä & Airaksinen 2003, 9.)

Kohderyhmän määrittely oli ensisijaisen tärkeää heti alkuvaiheessa. Opinnäytetyön suunnitelman tekemiseen sain valmennusta ja ideoita opinnäytetyön tekoon liittyvistä info-tilaisuuksista, tiedonkeruumenetelmien luennoilta sekä tapaamisesta ohjaavan opettajan kanssa. Myös toisten opiskelijoiden tekemät suunnitelmaesitykset antoivat minulle ideoita omaan suunnitelmaani.

Teoriapohja on koottu muun muassa asuntosijoittamiseen liittyvästä kirjallisuudesta, artikkeleista ja sähköisistä julkaisuista. Lisäksi etsin asuntosijoittamisesta jo kirjoitettuja tutkimuksia, joita löysin yllätyksekseni vain kolme. Nämä vanhemmat tutkimukset auttoivat minua työn alkuvaiheessa eteenpäin ja antoivat muutamia ideoita muun muassa työn rakenteeseen.

Suunnitelman edetessä aloin syventää teoriapohjaa kirjallisuuden, aiempien tutkimusten, sähköisten julkaisujen ja artikkelien avulla. Se toi paljon lisäapua tavoitteiden rajaamiseen. Suunnitelman jälkeen käytin muutaman kuukauden ainoastaan teoriapohjan kokoamiseen ja laajan aineiston analysointiin.

Kun teoriapohja valmistui, oli sen pohjalta helppo lähteä kokoamaan opasta. Jos olisin koonnut oppaan liian aikaisin, en olisi hahmottanut sisällön tarvetta niin hyvin kuin sen hahmotin aineiston tarkan analysoinnin jälkeen. Poimin oppaaseen ainoastaan oleellisimmat tiedot, että se säilyisi mahdollisimman tiiviinä. Opas on mielestäni helppolukuinen ja sopivan pituinen. Lisäksi ulkoasun värimaailma on raikas ja inspiroiva. Sisällön pyrin luomaan nuorekkaaseen ja raikkaaseen muotoon muun muassa käyttämällä värikkäitä Microsoft Clip-art -kuvia. Lisäksi joidenkin kappaleiden tärkein sanoma on kursivoitu, jotta kiireisimmät lukijat voivat halutessaan poimia tekstistä avainasiat. Oppaan toteutuksessa pääsin erittäin lähelle aikaisempaa suunnitelmaani.

Haasteita työn eri vaiheisiin toi muut koulutehtävät, jotka vaativat tämän työn lisäksi paljon aikaa. Työn suunnitteluvaiheessa olin ammattiharjoittelun ja ilta-opiskelun lisäksi viikonlopputöissä, minkä vuoksi suunnitelman ja viitekehyksen valmistuminen kesti kauemmin kuin olin suunnitellut. Vaikka ajanvähyys tuntui hankalalta ja uuvuttavalta, se opetti asioiden organisointia ja työskentelyä paineen alla.

9 Pohdinta

9.1 Opinnäytetyön arviointi

Opinnäytetyö onnistui hyvin. Kaikkiin tutkimuskysymyksiin löydettiin vastauksia. Opinnäytetyön tuotos, Asuntosijoittajan opas, on mielestäni onnistunut, sillä se vastaa on-

nistuneesti ennalta asetettuja tavoitteita. Yhtenä onnistumisen mittari voisin pitää ystäväpiirini kiinnostusta opasta kohtaan. Ystäväpiirini on siinä iässä, että asunnonosto alkaa tuntua ajankohtaiselta. He ovat nuoria aikuisia, joille asuntosijoittaminen ja asuntomarkkinat ovat vielä hieman vierasta maaperää, joten Asuntosijoittajan opas on kuin tehty heille. He ovat jopa kiitelleet minua työni tuloksesta, sillä vastaavaa, yhtä tiivistä, mutta samalla kattavaa tietopakettia ei ole ennen ollut saatavilla.

9.2 Tiedonkeruumenetelmän arviointi

Opinnäytetyöni pohjautuu ainoastaan ajankohtaisiin artikkeleihin, sähköisiin julkaisuihin, alan kirjallisuuteen ja omaan näkemykseeni alasta. Opinnäytetyön suunnitteluvaiheessa olin aikeissa tehdä haastattelututkimuksen alan ammattilaisille. Vanhoja tutkimuksia lukiessa huomasin kuitenkin, että kiinteistöalan ammattilaisille osoitetut haastattelut eivät olleet tuottaneet kovinkaan hyvää tulosta tutkimuksen laatijoille.

Vertailin kolmea saman alan tutkimusta, ja jokaisessa tutkimuksessa haastatteluun vastanneita kiinteistövälittäjiä oli alle kymmenen, kahdessa tutkimuksessa alle viisi. Katsoin parhaaksi jättää haastattelun tekemättä, sillä mielestäni uskottavaa ja luotettavaa tutkimusta on vaikea koota alle kymmenen vastanneen pohjalta. Mielestäni sain kuitenkin kaiken oleellisen tiedon selville ilman haastattelututkimustakin.

9.3 Oppaan hyödynnettävyys

Tarkoituksena oli koota käytännönläheinen opas heille, jotka ovat kiinnostuneita asuntosijoittamisesta, ostamassa ensimmäistä omistusasuntoa tai työskentelevät päivittäin asuntosijoittamisen parissa. Uskon, että oppaan avulla myös niin kokeneemmat kuin tulevatkin asuntosijoittajat ja kiinteistövälittäjät voivat hyödyntää opasta omassa työssään.

Yhteiskunnallisesti Asuntosijoittajan oppaalla voi olla taloudellisesti suurtakin merkitystä. Ajatellaan vaikka finanssikriisiin johtaneita syitä. Suurin syy oli väistämättä pankkien myöntämät aivan liian suuret subprime-lainat verrattuna lainanottajan omaan pääomaan ja kuukausittaiseen maksukykyyn. Tänä päivänä sama tilanne on nähtävissä

Suomessa, nimittäin nuoret ottavat aivan liian suuria asuntolainoja suhteessa omaan pääomaan. Nykyisin lainanottajat haluavat yhä enemmän ja yhä nuorempina. Enää ei vaihdeta vaurastumisen myötä pienestä asunnosta isompaan, kuten ennen. Tänä päivänä useat nuoret ostavat ensimmäiseksi omistusasunnoksi omakotitalon, vieläpä hinnaakaan sellaisen. (Jättisuuret asuntolainat nuorten arkea. 2011.)

Finanssialan keskusliiton mukaan alle 30-vuotiaiden lainanottajien lainataakka on kasvanut jo niin suureksi, ettei ongelmilta voida välttyä. Vielä 10 vuotta sitten 29 vuotiaalla oli asuntolainaa keskimäärin 40 000 euroa, kun nyt lainan määrä on kasvanut jo 70 000 euroon. Ensiasuntoa varten otetaan asuntolainaa jopa 108 000 euroa. (Jättisuuret asuntolainat nuorten arkea. 2011.) Tämä on hälyttävää ja juuri tämän vuoksi asunnonostajien olisi hyvä tutustua vallitsevaan rahoitus- ja asuntomarkkinatilanteeseen ennen osto- ja lainapäätöksen tekoa, jotta välttyttäisiin vastaavanlaiselta finanssikriisiltä.

9.4 Opinnäytetyön luotettavuus ja eettisyys

Ammattikorkeakoulujen opinnäytetyössä tulee aina noudattaa tutkimuksen yleisiä eettisiä pelisääntöjä. Opinnäytetyön luotettavuus ja tulosten uskottavuus taas edellyttävät hyvien tutkimuskäytänteiden noudattamista. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta. 2002.)

Opinnäytetyössä olen pyrkinyt rehellisyyteen ja eettisyyteen. Opinnäytetyöni perustuu omiin ja alan asiantuntijoiden näkemyksiin ja kantoihin asioista. Luotettavuutta opinnäytetyössäni voi vähentää sähköiset lähdejulkaisut. Olen kuitenkin pyrkinyt käyttämään työssäni luotettavia ja tunnettuja lähteitä.

9.5 Johtopäätökset ja kehittämissuhteet

Asuntosijoittaminen on tutkimuskohteena hyvin laaja ja mielenkiintoinen. Monet mielekkäät sen turvalliseksi ja helpoksi tavaksi saavuttaa pidemmällä aikavälillä hyviä tuloksia. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin sudenkuoppia, joihin vasta-alkaja saattaa jo ensimetreillä kompastua. Siksi olisikin tärkeää, että aloittavat asuntosijoittajat ja en-

siasunnon ostajat tutustuisivat alaan syvemmin ennen ostopäätöksen tekoa vaikka Asuntosijoittajan oppaan avulla..

Opinnäytetyön edetessä esiin nousi myös muutamia mielenkiintoisia asuntosijoittamisen osa-alueita, joita tutkimalla olisi mahdollista tuottaa hyvinkin arvokasta tietoa asuntosijoittamisesta kiinnostuneille ja kiinteistöalalla työskenteleville. Potentiaalisin esiin noussut mahdollinen jatkotutkimus aihe voisi olla esimerkiksi sijoittajaprofiilin tutkimus. Sijoittajaprofiilin tutkimuksella tarkoitan sijoittajan persoonan ja toimintatapojen tutkimista, jolloin saadaan selville millaisia ominaisuuksia ja kykyjä sijoittaja tarvitsee saavuttaakseen keskivertosijoittajaa parempaa tulosta.

Lähteet

Aktia 2011. Asuntokaupan kulku. Verkkojulkaisu.

https://www.aktia.net/ensiasunto/asuntokaupan_kulku.html Luettu 25.4.2011.

Alkio, Jyrki 2006. Velkavipu kasvattaa kiinteistösijoittajien tuottoja. Helsingin Sanomat. 21.12.2006.

<http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Velkavipu+kasvattaa+kiinteist%C3%B6sijoittajien+tuottoja/1135223824886> Luettu 20.4.2011.

Anderson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Edita, Helsinki.

Asuntolaina. 2008. Asuntolainan lyhentäminen. Verkkojulkaisu.

<http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-lyhentaminen/> Luettu 10.12.2011.

Asuntolaina. 2010. Asuntomarkkinat ja korot 2010/2011. 23.8.2010. Verkkojulkaisu.

<http://www.asuntolaina.org/asuntomarkkinat-ja-korot-2010-2011/> Luettu 26.2.2011.

Euribor. 2011. Euribor koron historia. <http://euribor.fi/euriborkoron-historia/> Luettu 3.3.2011.

Evans, Anne 2008. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä? Lainatieto. Verkkojulkaisu. <http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera/> Luettu 1.2.2011.

Finanssivalvonta. Lainat ja rahoitus. Verkkojulkaisu.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Lyhennystapa.aspx/> Luettu 28.2.2011.

Huusko, Markku 2010. Asuntolainat: valitsemme nyt kiltisti toisin. 2.12.2010. Uusi Suomi. <http://www.uusisuomi.fi/raha/107151-asuntolainat-valitsemme-nyt-kiltisti-toisin/> Luettu 12.01.2011.

Hypo 2011. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011. Suomen Hypoteekki yhdistys. Verkkojulkaisu. <http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Asuntomarkkina-analyysi%20Q1-2011.pdf> Luettu 06.02.2011.

Hörkkö, Marjo 2007. Asuntosijoittaminen - vakaata tuottoa kivijalasta. Otava Media. 12.3.2007. Verkkojulkaisu. <http://plaza.fi/ajassa/talous/sijoita-ja-hallitse/asuntosijoittaminen-vakaata-tuottoa-kivijalasta/> Luettu 2.2.2011.

Jättisuuret asuntolainat nuorten arkea. 2011. Karjalainen. 28.2.2011. Verkkojulkaisu.

http://www.karjalainen.fi/Karjalainen/Uutiset_maakunta/j%C3%A4ttisuuret_asuntolainat_nuorten_arkea_6913369.html Luettu 24.4.2011.

Kaikkonen, Jussi & Kivilammi, Matti 2010. Tie tuottoisaan asuntosijoittamiseen. Opin- näytetyö. Jyväskylän Ammattikorkeakoulu.

Kiinteistötieto Oy 2011. Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen. Verkkojulkaisu. [Http://www.kiinteistolehti.fi/uutiset/?id=6127/](http://www.kiinteistolehti.fi/uutiset/?id=6127/) Luettu 24.4.2011.

Koistinen, Jouni 2011. Sijoittaisinko asuntoon? Investori. 5.5.2011. Verkkojulkaisu. [Http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a03/s031101.htm](http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a03/s031101.htm) Luettu 1.2.2011. Luettu 15.5.2011.

Koski, Olli 2011. Inflaatio uhkaa ostovoimaa. 17.1.2011. Kauppalehti. Verkkojulkaisu. [Http://www.kauppalehti.fi/5/i/yritykset/lehdisto/hellink/tiedote.jsp?direct=true&selecte d=kaikki&industry=&oid=20110101/12952850129460/](http://www.kauppalehti.fi/5/i/yritykset/lehdisto/hellink/tiedote.jsp?direct=true&selecte d=kaikki&industry=&oid=20110101/12952850129460/) Luettu 2.2.2011.

Lehto-Isokoski, Hanna 2009. Sijoitusasunto - mistä ja millainen? 4.5.2009. Aarre. Verkkojulkaisu. [Http://www.vuokratuura.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf](http://www.vuokratuura.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf) / Luettu 2.2.2011.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Jyväskylä.

Martikainen, Teppo & Martikainen, Minna 2009. Rahoituksen perusteet. 7. uudistettu painos. WSOYpro, Helsinki.

Määttänen, Seppo 2009. Asuntosijoittaja – älä petä itseäsi. Arvopaperi 11/09. Luettu 08.12.2010.

Nikkinen, Jussi & Rothovius, Timo & Sahlström, Petri 2002. Arvopaperisijoittaminen. WSOY, Vantaa.

Okkonen, Katja 2007. Tasaerälaina voi yllättää ikävästi. 29.6.2007. Talous-Sanomat. Verkkojulkaisu. [Http://www.taloussanomat.fi/omatalous/2007/06/29/tasaeralaina-voiyllattaa-ikavasti/200716020/139/](http://www.taloussanomat.fi/omatalous/2007/06/29/tasaeralaina-voiyllattaa-ikavasti/200716020/139/) Luettu 2.2.2011.

Päivän kysymys. 2009. Mikä on nyt paras lyhennystapa asuntolainalle? Talous-Sanomat. 3.2.2009. [Http://www.taloussanomat.fi/kysely/622/](http://www.taloussanomat.fi/kysely/622/) Luettu 6.2.2011.

Rainisto, Sami 2009. Lyhennysvapaa on kuin laittaisi rahaa pankkiin, kirjaimellisesti. Talouselämä. 5.10.2009. Verkkojulkaisu. [Http://www.talouselama.fi/uutiset/article333931.ece](http://www.talouselama.fi/uutiset/article333931.ece) Luettu 15.5.2011.

Rantanen, Roy 2008. Asunnonostajan opas. 1. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Helsinki.

Suomen Pankki 2010. Rahoitusmarkkinaraportti 3/2010. Verkkojulkaisu. [Http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/rahoitusmarkkinaraportti/ Documents/3_2010_RMraportti.pdf](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/selvitykset_ja_raportit/rahoitusmarkkinaraportti/ Documents/3_2010_RMraportti.pdf) Luettu 24.02.2011

Suomen Pankki 2011. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat. Verkkojulkaisu.

[Http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/tilastot_rahallaitosten_lainat_talletukset_ ja_korot_lainat_asuntolainat_uudet_chrt_fi.aspx/](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/tilastot_rahallaitosten_lainat_talletukset_ ja_korot_lainat_asuntolainat_uudet_chrt_fi.aspx/) Luettu 13.5.2011.

Suomen Pankki & Reuters 2011. Euribor-korot kuukausittain. Verkkojulkaisu.

[Http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx/](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx/) Luettu 15.5.2011.

Suomen Pankki & Reuters 2011. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. Verkkojulkaisu.

[Http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_viitekoroet_chrt_fi.aspx/](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_viitekoroet_chrt_fi.aspx/) Luettu 24.2.2011.

Suomen Vuokranantajat ry. Miksi olla vuokranantaja? Verkkojulkaisu.

[Http://www.vuokranantajat.fi/vuokranantaja/](http://www.vuokranantajat.fi/vuokranantaja/) Luettu 2.2.2011.

Tilastokeskus 2011. Asuntojen hintojen kehitys. Verkkojulkaisu.

[Http://www.stat.fi/til/ashi/2011/01/ashi_2011_01_2011-04-28_tie_001_fi.html/](http://www.stat.fi/til/ashi/2011/01/ashi_2011_01_2011-04-28_tie_001_fi.html/) Luettu 15.5.2011.

Tilastokeskus 2009. Asunnot ja asuinolot 2009. Verkkojulkaisu.

[Http://www.stat.fi/til/asas/2009/01/asas_2009_01_2010-11-12_tie_002_fi.html/](http://www.stat.fi/til/asas/2009/01/asas_2009_01_2010-11-12_tie_002_fi.html/) Luettu 2.2.2011

Taloussanakirja. Euribor-korko. Talous Sanomat. Verkkojulkaisu.

[Http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/Euribor-korko/0](http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/Euribor-korko/0) Luettu 2.2.2011.

Taloussanakirja. Kriittinen piste. Taloussanomat. Verkkojulkaisu.

[Http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/kriittinen+piste/0](http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/kriittinen+piste/0) Luettu 25.3.2011.

Taloussanakirja. Viitekorko. Talous Sanomat. Verkkojulkaisu.

[Http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/viitekorko/0](http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/viitekorko/0) Luettu 2.2.2011.

Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2002. Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausten käsitteleminen. Verkkojulkaisu. [Http://pro.tsv.fi/tenk/htkfi.pdf](http://pro.tsv.fi/tenk/htkfi.pdf) Luettu 26.4.2011.

Varallisuusvalmennus 2011. Asuntosijoittaminen. Verkkojulkaisu.

[Http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php](http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php) Luettu 1.2.2011.

Varaudu kulujen kasvuun asuntolainan ottaja. 2011. Imatralainen. 15.4.2011. Verkkojulkaisu. [Http://www.imatralainen.fi/artikkeli/49030-varaudu-kulujen-kasvuun-asuntolainan-ottaja/](http://www.imatralainen.fi/artikkeli/49030-varaudu-kulujen-kasvuun-asuntolainan-ottaja/) Luettu 25.4.2011.

Vestey, Corin 2006. Beware the £6 billion banking scam! Every Investor. 9.6.2006.

Verkkojulkaisu. [Http://www.everyinvestor.co.uk/personal-finance/banking/beware-the-6-billion-banking-scam-](http://www.everyinvestor.co.uk/personal-finance/banking/beware-the-6-billion-banking-scam-) Luettu 2.2.2011.

Vilka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Tammi, Helsinki.

2011



**LAURA
LAHTINEN**

ASUNTOSIJOITAJAN OPAS



(Used with permission from Microsoft)

SISÄLLYS

LUKIJALLE	3
ASUNTOSIJOITTAMINEN	3
RISKIENHALLINTA	5
SIJOITUSASUNNON RAHOITUS	5
LAINAVAIHTOEHDOT	6
YLEISIMMÄT ASUNTOLAINOJEN KOROT	7
ASUNTO-OSAKE	8
SIJAINTI	10
ASUNNON KOKO	11
ASUNNON KUNTO JA IKÄ	12
ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUDELLINEN TILA JA KUNTO	13
ASUNNON ARVONMÄÄRITYS	14
OSTOTARJOUS	15
VUOKRALAISEN HANKKIMINEN JA VUOKRASUHDE	16
SIJOITUSASUNNON VEROTUS	18
SIJOITUSASUNNON JÄLLEENMYyntI	19
ASUNTOSIJOITUSRAHASTOT	20

Lukijalle

Asuntosijoittaminen on yleistynyt Suomessa viime vuosina alhaisten korkojen ja vuokratason ripeään nousun vuoksi. Yhä useampi on lähtenyt mukaan sijoitustoimintaan ensin asuntosijoittana, ja tämän jälkeen laajentanut toimintaansa muihin sijoituskohteisiin. Asuntosijoittaminen onkin oiva askel kohti laajempaa sijoitustoimintaa.

Monet mieltävät asuntosijoittamisen lähes riskittömäksi sijoitusmuodoksi, mutta todellisuudessa asuntosijoittamisessa on monta sudenkuoppaa, joihin aloittava sijoittaja voi kompastua jo alkumetreillä. Tuotto-odotusten saavuttaminen ja onnistunut riskienhallinta vaativat sijoittajalta monipuolista osaamista. Tämän oppaan avulla onnistut varmasti tekemään tuottavia sijoituspäätöksiä oman taloutesi ja riskinsietokykysi huomioon ottaen.

Tämä opas auttaa aloittavaa asuntosijoittajaa kiinnittämään huomiota asuntosijoittamisen moniin eri osa-alueisiin, kuten lainaneuvotteluihin, asunomarkkinatilanteeseen, asunnon kuntoon, asunto-osakeyhtiön tilaan sekä asunnonvuokraukseen. Kun selvittää faktat etukäteen, pystyy paremmin arvioimaan, millä riskeillä asuntoa lähtee ostamaan.

Turvallisia asuntokauppoja toivottaen

Laura Lahtinen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

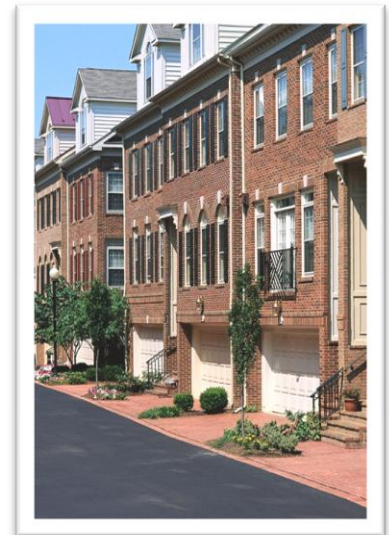
16.5.2011, Vantaa

Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisessa on monta erityispiirrettä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Merkittävin erikoisuus on asuntosijoittamisen tuottama kuukausittainen kassavirta, jota mikään muu sijoitusmuoto ei pysty sellaiseenaan tarjoamaan. Asuntosijoituksen tuotto muodostuu asunnon vuokratuotosta ja asunnon arvon noususta syntyvästä mahdollisesta myyntivoitosta.

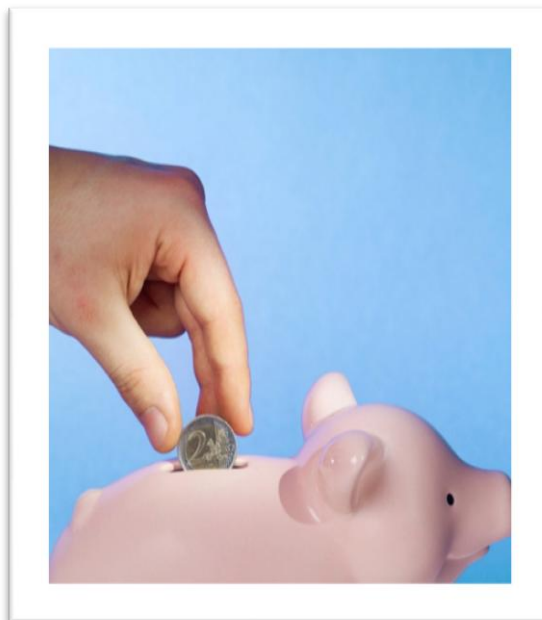
Asuntosijoittamisen idea on yksinkertainen. Sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin syntyy vuokratuloja. Asuntojen hinnat ovat myös olleet nousussa vuosikymmenestä toiseen, joten sijoittaja on viime vuosina päässyt hyötymään myös asunnon arvonnoususta. Asuntosijoittamisen tuottoon vaikuttaa asunnon hankintahinta, lainan lyhennyskulut, asunnon hinnan muutos sekä vuokratulot vuokralaiselta. Myös mahdolliset kunnostus- ja ylläpitokulut vaikuttavat sijoituksentuottoon. (Varallisuusvalmennus 2011.)

Hyvin ja hartaasti suunniteltuna, asuntosijoittaminen on järkevää sijoitustoimintaa matalalla riskillä, ja johtaa todennäköisesti pidemmällä aikavälillä hyvään tulokseen. Mielenkiintoiseksi asuntosijoittamisen tekee myös asuntojen hyvä vakuusarvo yhdistettynä korkojen verovähennyskelpoisuuteen. Juuri minkäänlaista alkupääomaa ei siis tarvita, toisin kuin yleisesti luullaan. (Varallisuusvalmennus 2011.)



Riskienhallinta

Sijoitustoimintaan sisältyy aina riskejä, niin myös asuntosijoittamiseen. Se kuinka suuren riskin sijoittaja on valmis ottamaan, on jokaisen henkilökohtainen asia. Asuntosijoittamisessa ja sijoittamisessa yleensä tuotto kasvattaa riskiä. Mitä suuremmat ovat tuotto-odotukset, sen suuremmat ovat riskit. Asuntosijoittamisessa suurimmat riskit liittyvät asunnon arvon alentumiseen, korkojen nousuun ja yllättäviin lisäkustannuksiin kuten remontteihin.



Ennen sijoituspäätöstä on syytä puntaroida oma riskinsietokyky ja taloudellinen tilanne huolellisesti. Yksi keino määrittää sijoittajan riskinsietokykyä on laskea, kuinka paljon negatiivista kassavirtaa sijoittajan talous kestää nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, ja määrittää sitä kautta sopiva velkavivun määrä. Velkavipu tarkoittaa velan ja oman pääoman suhdetta. Mitä suurempi on sijoittajan valitsema velkavipu, sen suuremmat ovat sijoituksen riskit. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 13.)

Sijoitusasunnon rahoitus

Yleensä sijoitusasunnon ostaja tarvitsee sijoitukselleen rahoitusta ja yleisin rahoitusmuoto on pankkilaina. Luoton hinta eli korot ja kulut voivat vaihdella melkoisesti eri pankeissa. Sen vuoksi luoton hakijan on syytä pyytää lainatarjousta useammasta eri pankista ja verrata tarjouksia keskenään en-

nen lainapäätöksen tekoa. Luotonhakijan on syytä lukea tarkkaan kaikki luottoasiakirjat ennen niiden allekirjoitusta, vaikka teksti tuntuisi kuinka kuivalta tahansa. (Linnainmaa & Palo 2007, 84.)

Lainapäätös olisi hyvä hankkia jo etukäteen, jo ennen sijoituskohteiden katselemista. Tällä tavalla sijoittaja pystyy hyvän sijoituskohteen ilmaantuessa tekemään nopeitakin ostopäätöksiä, mikä on asuntosijoituksessa valttikortti. Potentiaaliset sijoituskohteet eivät ole nimittäin vapailla markkinoilla kuin hetken ja silloin sijoittajan on oltava liikkeissään nopea. Kun lainapäätös on valmiina, sijoittaja pystyy myös rajaamaan potentiaalisia sijoituskohteita tarkemmin.

Lainavaihtoehdot

Asuntolainan takaisinmaksu voidaan hoitaa joko tasalyhennyksinä, annuiteettina tai kiinteinä tasaerinä. Yleensä laina jaetaan kuukausittain maksettaviin eriiin. Maksueriin sisältyy pääoma lyhennyksen lisäksi korot ja lainasta perittävät kulut. Laina-aikana syntyviin korkokustannuksiin ja laina-ajan pituuteen vaikuttaa ennen kaikkea sijoittajan valitsema takaisinmaksu tapa.

Tasalyhenteisessä lainassa pääomaa lyhennetään alussa reippaammin, joten maksuerät ovat laina-ajan alussa huomattavasti suuremmat verrattuna muihin lyhennystapoihin. Tasalyhenteisen lainan maksuerät kuitenkin helpottuvat laina-ajan loppua kohden. Tasalyhenteinen laina on koko laina-ajan korkorasituksiltaan edullisin.

Annuiteettilainassa kuukausierät ovat aina yhtä suuria. Mikäli markkinakorot vaihtelevat, kuukausierä muuttuu, mutta laina-aika pysyy muuttumattomana. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.) Annuiteettilainassa on tasalyhenteiseen lainaan verrattuna suurempi korkorasitus, mutta laina-ajan alkupuol-

lolla korkojen nousu ei kasvata kuukausierää niin paljon kuin tasalyhennyslainassa (Finanssivalvonta).

Kiinteässä tasaerälainassa kuukausilyhennys on koko laina-ajan yhtä suuri. Jos markkinakorot muuttuvat, muuttuu samalla tasaerälainan laina-aika, mutta kuukausilyhennys pysyy samana. (Linnainmaa & Palo 2007, 86.) Kiinteässä tasaerässä laina-aika saattaa venyä ylläinkin pitkäksi korkojen noustessa.



Asuntolainojen korot

Lainan korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan eikä näin ollen reagoi yleisen korkotason muutoksiin. Vaihtuvakorkoinen laina on puolestaan sidottu lyhyeen viitekorkoon, joita on muun muassa euriborit ja pankkien omat primekorot. Vaihtuvakorkoisen lainan korot siis vaihtelevat, mikä vaikuttaa suoraan lainasta aiheutuviin kustannuksiin. (Finanssivalvonta.)

Lainanottajat reagoivat hyvin herkästi korkojen muutoksiin ja tämän vuoksi suosivat yleensä sopimuksentekohetken alinta korkoa, mikä ei kuitenkaan aina ole taloudellisesti paras vaihtoehto. Lainanottajan tulisikin aina muistaa se, että korkotaso saattaa nousta lainan ottamisen jälkeen, minkä vuoksi korkotason sijaan kannattaa tehdä päätös sen hetkisten korkoennusteiden mukaan. (Linnainmaa & Palo 2007, 85.)

Lainatarjouksia vertaillessa tulisi myös kiinnittää huomiota lainan todelliseen vuosikorkoon. Todellinen vuosikorko sisältää lainan koron lisäksi kaikki lainasta perittävät toimituskulut ja – palkkiot, jotka vaihtelevat pan-

keittain. Lainatarjouksissa kannattaa tämän lisäksi huomioida korkomarginaali, joka lisätään lainan viitekorkoon. Korkomarginaali on aina asiakas-kohtainen, ja siksi siitä kannattaa muistaa neuvotella. (Linnainmaa & Palo 2007, 85 - 86.) Pankit lisäävät asuntolainojen viitekorkoihin Suomessa keskimäärin hieman alle yhden prosentin marginaalin (Huusko 2010).

Sijoituskohteen valinta

Asunnon osto on monen ihmisen suurin taloudellinen päätös, joka tehdään usein tunteen ja innostuksen vallassa. Päätös saattaa vaihtua myöhemmin pettymykseksi, jolle ei tosiasioita huomioida ostotilanteessa. Muiden syyttely tai jälkiviisaus eivät korvaa epäonnistuneen asuntokaupan aiheuttamia tappioita. Kun lähdetään ostamaan vuokratavaa sijoitusasuntoa, tunteet jätetään kotiin ja tilalle otetaan laskukone. (Rantanen 2008, 5)

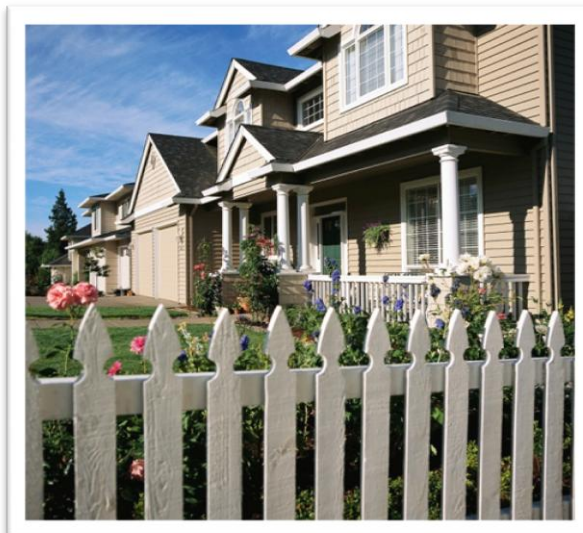


"Paras sijoituskohde on sellainen, josta saa hyvän vuokratuoton, ja joka säilyttää hyvin arvonsa." (Toimitusjohtaja Timo Metsola, Vuokraturva Oy.)

Sijoituskohteeseen on aina perehdyttävä todella huolellisesti. Kiinnostus asuntojen ja kokonaisten kiinteistöjen kunnossapitoa kohtaan on kasvanut viime vuosina erityisesti ajankohtaisten putkiremonttien myötä. Suuret saneeraukset taloyhtiöissä maksavat paljon ja nostavat huomattavasti asumiskustannuksia, mutta investoinnit eivät välttämättä aina kohotakaan asunnon hintaa. Seuraavissa kappaleissa käsitellään asioita, jotka on otettava huomioon ennen ostopäätöksen tekoa, ja jotka auttavat sijoittajaa kiinnittämään huomiota taloyhtiöiden todelliseen tilaan. (Rantanen 2008, 5.)

Asunto-osake

Asunto-osakkeen kaupassa kohteena ovat kiinteistön osakkeet, jotka oikeuttavat asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaan. Asunto-osakeyhtiö siis omistaa huoneiston ja koko kiinteistön rakennuksineen. Asunto-osakeyhtiö tekee päätökset kantaviin rakenteisiin, eristyksiin, vesi-, sähkö-, kaasujohtoihin se-



kä ilmanvaihtojärjestelmiin vaikuttavista muutostöistä. Yhtiö pitää kunnossa rakennuksia ja piha-alueita sekä huolehtii kiinteistön puhtaanapidosta. Yleensä yhtiölle on hallituksen valitsema isännöitsijä, joka hoitaa päivittäiset rutiinit ja toimii yhtiön operatiivisena johtajana. (Linnainmaa & Palo 2007, 19- 20.)

Kattaakseen näistä aiheutuvat kustannukset yhtiö perii jokaiselta osakkeenomistajalta yhtiövastiketta. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta. Jokaisen osakkeenomistajan on maksettava hoitovastiketta lähes kaikissa asunto-osakeyhtiöissä. Ainoastaan joillakin harvoilla varakkailla yhtiöillä on niin paljon vuokratuloja, ettei vastiketta tarvitse periä. (Linnainmaa & Palo 2007, 21.)

Hoitovastikkeen lisäksi yhtiö voi periä osakkeenomistajilta rahoitusvastiketta. Tämä on yleistä uusissa yhtiöissä, joissa huoneiston ensimmäinen ostaja on maksanut pienimmän varsinaisen kauppahinnan, mutta hänen maksettavakseen on jäänyt vielä huoneistokohtainen velkaosuus. Myös yhtiöissä tehtävät suuremmat korjaustyöt saatetaan rahoittaa kuukausittain perittävällä rahoitusvastikkeella. (Linnainmaa & Palo 2007, 21.)

Ennen asunto-osakkeen kauppaa ostajan kannattaa selvittää vastikkeiden suuruus isännöitsijätodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä. Kannattaa myös tarkistaa ettei myyjä ole laiminlyönyt vastikkeiden maksua, sillä ostaja joutuu vastamaan kolmen edellisen kuukauden mahdollisista maksamattomista vastikkeista. (Linnainmaa & Palo 2007, 42.)

Sijainti

Sijoitusasuntoa etsiessä on asunnon sijainnilla suuri merkitys. Paikallistuntemus on kullannarvoinen asia, sillä varsinkin pienissä kaupungeissa kaupunginosien erot voivat näkyä suurina eroina vuokrassa jo hyvin lyhyellä matkalla. Yleensä parhaan vuokratuoton saa pikkukaupungilta, joilla asunnot ovat halpoja. Suurinta myrkkyä sijoitukselle on muuttotappio kunnat.

”Vuokranantajaksi havittelevan ensimmäisiä tehtäviä on selvittää sijainti paikkakunnan asiat. Väheneekö väkiluku? Hengittääkö koko kunta yhden suuren työnantajan varassa? Jos vastaus on kyllä, riski on korkea. Kun ainoa tehdas lopettaa, kukaan ei vuokraa eikä osta asuntoa” (Toimitusjohtaja Timo Metsola, Vuokratuura Oy.)

Sijoitusasunto kannattaa ostaa hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelta. Pääkaupunkiseutua ajatellen juna ja metro ovat niistä parhaimmat. Myös opiskelupaikkojen läheisyys parantaa asunnon vuokrattavuutta. Ennen ostopäätöstä kannattaa myös tarkistaa hoitopaikkojen, kauppojen ja muiden peruspalveluiden etäisyydet. Sijoitusasunto olisi myös hyvä ostaa läheltä kotia, sil-



lä silloin asunnon ja vuokrasuhteen hoitaminen on vaivatonta ja nopeaa.

Sijoituksen tuotot ovat yleensä melko alhaiset pääkaupunkiseudulla, sillä siellä sijoitettu pääoma on yleensä liian suuri vuokratasoon verrattuna. Parhaan tuoton saa kasvavalta paikkakunnalta. Hieman kärjistetysti voidaan sanoa, että mitä edullisempi alue, sen paremmat tuotot ja näin ollen isommat riskit. Aivan Helsingin ydinkeskustassa sijaitsee kalliita arvoasuntoja, joiden vuokratuotto saattaa jäädä jopa alle kahden prosentin, kun keskiarvo Suomessa on noin 4,5 %. Parhaimmillaan asunnon vuokraamisesta voi saada jopa 5,5 – 6 % tuoton. (Lehto-Isokoski 2009.)

Asunnon koko

Sijainnin lisäksi asunnon koolla on myös huomattava merkitys asunnon vuokrauksen kannalta. Pienet vuokra-asunnot ovat tänä päivänä erittäin haluttuja, minkä seurauksena niistä perittävät neliövuokrat ovat huomattavasti korkeammat kuin isommissa vuokra-asunnoissa. Pienien asuntojen korkeaa kysyntää selittää pienasuntokuntien suuri osuus kaikista asuntokunnista.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuonna 2009 vuokra-asunnossa asuvista asuntokunnista 85 prosenttia oli yksin tai kaksin asuvia henkilöitä. Vuokra-asuminen on etenkin nuorten asuntokuntien asumismuoto. Vuonna 2009 70 prosenttia vuokralla asuvista oli alle 30-vuotiaita. (Tilastokeskus. 2009)

Yksioistä ja kaksioista saa yleisesti parhaan vuokratuoton ja ne menevät myös isompia asuntoja helpommin vuokralle. Tällä hetkellä 75 prosentissa vuokra-asunnoista vuokran vaihteluväli on 620 - 950 euroa, joka tarkoittaa kaksioista tai suuresta yksiöstä saatavaa vuokraa. 950 euroa on siis lähes maksimivuokra, jonka kaksi työssäkäyvää ihmistä ovat valmiita maksamaan

asumisesta. Sijoittaja pettää itseään, jos uskoo saavansa sijoitusasunnosta sitä enemmän vuokratuloja. (Moilanen 2010.)

Näihin lukuihin nojaten voisikin sanoa, että riskienhallinnan kannalta ainakin aloittavan asentosijoittajan olisi syytä sijoittaa yksioon tai kaksioon. Vaikka kyseisten asuntojen neliöhinnat ovatkin korkealla kovan kysynnän vuoksi, ovat ne kuitenkin erittäin likvidejä, eli tarvittaessa niiden jälleenynti onnistuu nopeasti. On myös syytä muistaa, että vaikka vuokra ei nouse samassa suhteessa asunnon neliöihin nähden, korjauskustannukset nousevat. Pienemmän sijoitusasunnon yksi hyvä puoli on siis myös alhaisemmat kunnossapidossa kustannukset.

Asunnon kunto ja ikä

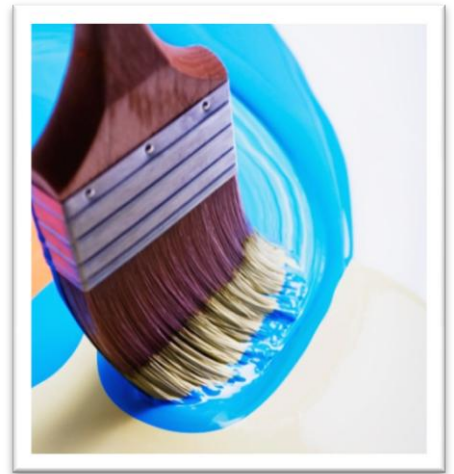
Asuntoesittelyssä huomio kiinnittyy usein toisarvoisiin asioihin, kuten asukkaan sisustukseen tai seinien väriin. Näitä ei kuitenkaan tule ottaa huomioon ostopäätöstä tehdessä. Asuntoesittelyssä kannattaa kiinnittää erityises-

ti huomiota asunnon pohjaratkaisuun sekä asunnon toimivuuteen, kuten säilytystilojen riittävyyteen, valaistukseen, pesutilojen ilmanvaihtoon ja äänieristykseen. Sijoittajan on myös syytä ottaa esille asunnossa silmin havaittavat virheet, sillä niistä ei voi enää jälkikäteen vaatia myyjää tilille. Joissain tapauksissa saattaa olla tarpeen teetättää asunnossa home- ja kosteusmittaukset.



Asuntoesittelyssä kannattaa myös tutustua osakeyhtiön yhteisiin tiloihin, kuten saunaan, pesutupaan ja pihapiiriin. Myös autopaikoitus on monelle merkittävä asunnon valintaperuste, joten siitä on hyvä ottaa selvää etukäteen. Muita mahdollisia vuokrattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi asunnon varustelutaso ja se, missä asuinkerroksessa asunto sijaitsee. Myös ulkoiset häiriötekijät on otettava huomioon, sillä esimerkiksi vilkkaan ravintolan yläpuolella sijaitsevan asunnon vuokralaiset yleensä kiertävät kaukaa.

Remonttien tarpeet kasvavat yleensä taloyhtiön ikääntyessä, joten vanhemmissa kohteissa remonteihin on hyvä varautua. Tulevista remonteista saa yleensä kattavasti tietoa taloyhtiön tai isännöitsijän kautta. Vaikka taloyhtiöllä ei olisikaan suunnitteilla remonteja, kannattaa kuitenkin jokaisen sijoittajan käyttää tervettä maalaisjärkeä varsinkin vanhempien taloyhtiöiden kohdalla.



Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila ja kunto

Ostajan on aina syytä tutustua taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Varsinkin pienemmissä taloyhtiöissä tämä on erittäin tärkeää, sillä yhtiö voi olla ylivelkainen. Ylivelkaisuus voi ääritapauksissa johtaa siihen, että yhtiön velkojat ryhtyvät perintätoimiin, jolloin kiinteistö saattaa joutua pakkohuutokauppaan ja näin osakkeenomistajat menettävät asuntonsa. Taloyhtiön tilinpäätöstiedot saadaan suoraan isännöitsijältä. Yleensä kuitenkin tilinpä-

tösasiakirjat annetaan automaattisesti isännöitsijäntodistuksen liitteenä. (Linnainmaa & Palo 2007, 41- 42.)

Myös taloyhtiön omistaman rakennuksen kunto selviää parhaiten isännöitsijäntodistuksesta. Siitä selviää muun muassa mitä peruskorjauksia on tehty, mitkä peruskorjaukset on päätetty toteuttaa ja millä aikataululla ne toteutetaan. Silmämääräinen katselmus talosta eli rappukäytävät, kellari, vintti, julkisivu, ikkunat, keittiön viemäri ja hanat antavat viitteitä rakennuk-



sen hoidosta ja kunnosta. Vanhaa asuntoa ostettaessa on aina muistettava, että ollaan ostamassa käytettyä tuotetta, jolloin vastuu investoinnin järkevyydestä on hyvin pitkälle ostajan harkinnan varassa. (Aktia 2011.)

Asunnon arvonmääritys

Asunnon hintaan vaikuttavat pääasiassa asunnon sijainti, kunto, koko, varustetaso ja sen hetkinen markkinatilanne. Eniten kuitenkin asunnon hintaan vaikuttaa kyseisen alueen hintataso. Ostajan kannattaa siis aina vertailla asuntojen hintapyyntöjä saman alueen jo toteutuneisiin myyntihintoihin, jolloin hän saa mielikuvan siitä, onko kauppahinta kohtuullinen. (Rantanen 2008.)

Asuntosijoittajan tehtävä on löytää markkinoilta edullisesti hinnoiteltuja kohteita niiden tuottopotentiaaliin nähden. Hyvän sijoituskohteen löydyttyä, sijoittajan tulisi myös hyvän vuokratuoton lisäksi punnita kohteen arvonkehitykseen vaikuttavia tekijöitä, kuten mahdollisia tulevia remontteja.

$$VUOSITUOTTO = \frac{kassavirta}{kokonais\ investoinnit} \times 100$$

Kuvio 1. Sijoitusasunnon prosentuaalinen vuosituotto

Kuviossa 1 on esitetty sijoitusasunnon prosentuaalisen vuosituoton laskentakaava. Kaavassa kassavirta muodostuu vuokrasta, josta vähennetään yhtiövastike ja muut kulut, jonka jälkeen erotus kerrotaan 12 kuukaudella. Kokonaisinvestointeihin tulee sisällyttää kaikki todelliset asunnosta aiheutuvat kulut kuten kodinkoneiden uusiminen, tarvittavat remontit, asunnon tyhjiällä olosta aiheutuvat vuokramenetykset sekä vuokranvälitys palkkiot ja ilmoituskulut. Näiden jälkeen saadaan selville sijoitusasunnon realistinen tuotto-odotus. (Määttänen 2009.)

Välittäjien antamiin tuottolaskelmiin on syytä suhtautua hieman kriittisesti, sillä välittäjien suosimassa laskentakaavassa muuttujia on mahdollisimman vähän, joka tietenkin luo hieman ruusuisempaa kuvaa asunnon tuotto-odotuksesta. Myös välittäjien antamiin arvioihin asunnon vuokrasta tulee suhtautua kriittisesti. Ostopäätös onkin paras tehdä aina omien realististen tuottoarvioiden tai ulkopuolisen asiantuntijan arvioiden pohjalta, jolloin vältytään turhilta yllätyksiltä. (Määttänen 2009.)

Ostotarjous

Ennen kuin sijoittaja tekee ostotarjouksen, tulee hänen selvittää seuraavat asiat:

- Selvitä, mitä asuntokauppaan kuuluu: huonekalut ja kodinkoneet.

- Mikäli asunto vaatii remonttia, selvitä isännöitsijältä, onko tähän mahdollisuus.
- Tutki asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät kaikki paperit huolella.
- Varmista että sovitut asiat ja kaupan syntymisen ehdot ovat mainittuna ostotarjouksessa.

Ostotarjous on aina sitova ja se pitää tehdä kirjallisena. Välittäjä ottaa vastaan ostotarjouksen, jossa on tiedot myyjästä, ostajasta, kaupan kohteesta ja tarjotusta hinnasta. Jos asunnon omistaja hyväksyy ostotar-



jouksen ja ostaja peruukin asuntokaupan, joutuu ostaja maksamaan myyjälle käsirahan suuruisen summan, joka on yleensä pari prosenttia kauppasummasta.

Se, kuinka paljon asunnosta kannattaa tarjota, on täysin tapauskohtaista. Jos asunnon myyntihinta on kohtuullinen verrattuna alueella jo toteutuneisiin myyntihintoihin ja asunnolla on kysyntää, ei myyjä yleensä suostu tinkimään myyntihinnasta kovinkaan paljoa.

Jos asunto on kohtuuhintainen sen kuntoon, kokoon ja sijaintiinsa nähden, voi asunnosta aluksi tehdä ostotarjouksen esimerkiksi 10- 15 % alle myyntihinnan. Tämä voi kuitenkin myyjästä tuntua liian vähältä, minkä jälkeen myyjä yleensä tekee vastatarjouksen ja ehdottaa korkeampaa hintaa. Mikäli ostaja hyväksyy vastatarjouksen, kaupat syntyvät.



Vuokralaisen hankkiminen ja vuokrasuhde

Asuntosijoittaja voi hoitaa asunnon vuokraamisen joko itse tai käyttämällä vuokravälittäjää. Vuokranvälittäjän käyttö on vaivatonta, mutta välittäjät veloittavat keskimäärin noin kuukauden vuokraa vastaavan provision palveluistaan. Itsenäisesti vuokraamalla sijoittaja varmistuu siitä, että vuokralainen on juuri hänen toiveitaan vastaava. Vuokranvälittäjällä voi olla tosin jo valmiiksi sopiva vuokralainen tarjolla, mikä saattaa olla kullannarvoista varsinkin vuokramarkkinoiden hiljaisimpina aikoina. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 68.)

Mikäli sijoittaja päätyy käyttämään vuokranvälittäjää, kannattaa hänen aina selvittää, mikä on välittäjän vastuu syntyneen vuokrasopimuksen jälkeen. Mikäli taas sijoittaja päättää etsiä vuokralaisensa itse, on potentiaalisten vuokralaisten taustat syytä selvittää mahdollisimman tarkasti. Luottotietojen tarkastaminen on hyvä keino ottaa selvää vuokralaisen mahdollisista maksuhäiriöistä. (Kaikkonen & Kivilammi 2010, 69.)

Asunto vuokrataan kirjallisella sopimuksella joko toistaiseksi tai määräajaksi. Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus jatkuu siihen asti kunnes se irtisanotaan. Sekä vuokralainen että vuokranantaja voi irtisanoa toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen. Kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, mikäli vuokrasuhde on ennen irtisanomista kestänyt vähintään yhden vuoden. Tätä lyhyemmissä vuokrasuhdeissa irtisanomisaika on vain kolme kuukautta. Kun taas vuokralainen irti-

sanoo sopimuksen, irtisanomisaika on aina yksi kuukausi. Irtisanomisaika alkaa kulua irtisanomiskuukauden lopusta, jos muuta ei ole sopimuksessa sovittu. (Kuluttajavirasto.)

Määräaikainen sopimus sitoo taas sekä vuokranantajaa että vuokralaista tietyn määräajan. Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa kevein perustein. Jos vuokralainen irtisanoo määräaikaisen vuokrasopimuksen ennen määräajan loppua, hän joutuu yleensä maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta. Vahingonkorvauksen määrä riippuu jäljellä olevan vuokrakauden pituudesta ja siitä, milloin asuntoon saadaan mahdollisesti uusi vuokralainen. (Kuluttajavirasto.)

Vuokrasopimus voi päättyä joskus välittömästäkin, jos sopimuksen purkamiselle on erityisen painavat syyt. Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus silloin, jos asumisesta aiheutuu vaaraa asukkaan terveydelle.



”Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen välittömästi, jos vuokralainen jättää maksamatta vuokransa, asuntoa on käytetty muuhun kuin sovittuun käyttöön tai naapureita kohtaan on käyttäytytty häiritsevästi” (Kuluttajavirasto).

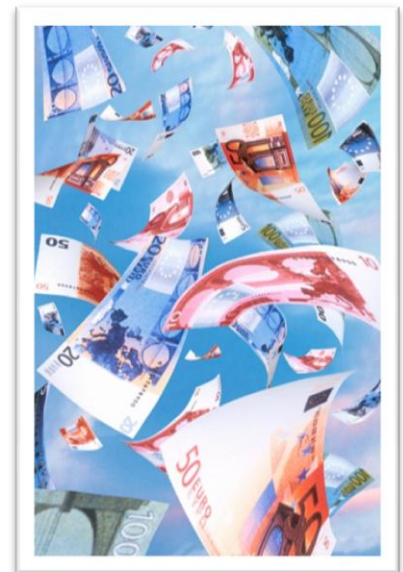
Sijoitusasunnon verotus

Asuntosijoittaminen tarjoaa myös veroetuja. Asuntolainan korot saa vähentää verotuksessa asuntovelan korkoina, mikäli asunto on ollut omassa tai perheen käytössä. Sijoitusasunnon asuntolainan korot saa vähentää tulonhankkimisvelan korkoina kokonaan pääomatuloista ja rajoituksin ansiotulosta. Asunnon myynnistä syntyvää luovutusvoittoa ei veroteta, jos myyjä

on käyttänyt omistamaansa asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Vähintään kahden vuoden asuminen saa sijoittua mihin hyvänsä ajankohtaan asunnon omistusajana. Kiinteistön ostajan ei myöskään tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos hän on 18- 39 -vuotias ensiasunnon ostaja. (Koistinen 2011.)

Sijoitusasunnon jälleenmyynti

Kun asunnon jälleenmyynti tulee ajankohtaiseksi ja asuntomarkkinat ovat suotuisat myymiseen, kannattaa ensin ottaa yhteyttä omaan pankkiin, mikäli lainaa ei ole vielä maksettu kokonaan pois. Tämän jälkeen voidaan alkaa valmistella asunnon myyntiä. Asunnon voi yrittää myydä itse tai käyttää kiinteistövälittäjää. Välittäjä ottaa palveluistaan välityspalkkion, joka on yleensä 2-4 %.



Sopivan myyntihinnan asunnolle saa pyytämällä vaikka kolmelta eri välittäjältä arvion asunnonarvosta. Tämä on yleensä ilmaista, eikä sido myyjää mitenkään. Myös tarkastelemalla alueen muiden myytävien kohteiden hintoja, voi päästä melko lähelle asunnon käypää arvoa. Kannattaa kuitenkin muistaa, että huomattava ylihinnointelu karkottaa yleensä nopeasti potentiaaliset ostajaehdokkaat.

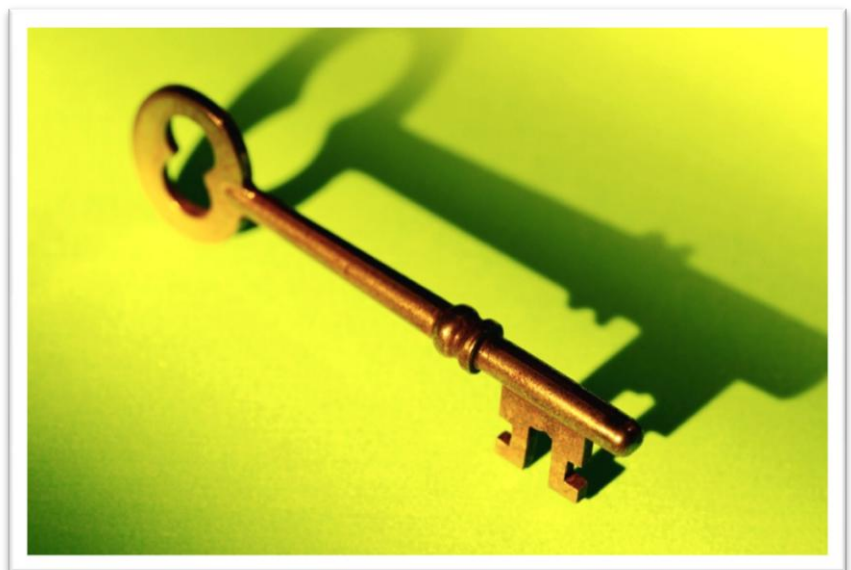


Asuntosijoitusrahastot

Asuntosijoittajaksi voi ryhtyä vastedes pikkurahallakin, jopa parilla tuhannella eurolla. Näin pienellä summalla ei saa asuntoa edes Suomen syrjäisimmistä nurkasta, mutta se riittää osuuteen rahastosta. Asuntorahastot sijoittavat pääasiassa keskivertoa kalliimpiin vuokra-asuntoihin. Asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa kuten Turussa ja Tampereella. (Pulkinen 2009.)

Sijoittaminen vuokra-asuntoihin rahaston kautta on normaalia asuntosijoittamista vaivattomampi vaihtoehto. Sijoitusrahastot vastaavat asuntojen hankintaan, vuokraamiseen ja kunnossapitoon liittyvistä asioista sijoittajan puolesta. Asuntorahaston avulla sijoittaja saavuttaa normaalia asuntosijoittamista paremman hajautuksen, koska hän omistaa hyvin pienen siivun sadoista tai jopa tuhansista eri asunnoista.

Asuntorahastoissa voi toimia menestyksekkäästi asuntosijoittajana, vaikka itsellä ei olisi lainkaan aikaa tai osaamista toimia vuokranantajana. Asuntorahastot ovat tuottaneet viimeaikoina erittäin hyvin ja yhä useampi sijoittaja onkin alkanut kiinnostumaan kyseisestä sijoitusmuodosta. (Vuokraturva 2011.)



LÄHTEET

Aktia 2011. Asuntokaupan kulku. Verkkojulkaisu.

https://www.aktia.net/ensiasunto/asuntokaupan_kulku.html Luettu 25.4.2011.

Finanssivalvonta. Lainat ja rahoitus. Verkkojulkaisu.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Lyhennystapa.aspx/> Luettu 28.2.2011.

Huusko, Markku 2010. Asuntolainat: valitsemme nyt kiltisti toisin. Uusi Suomi. 2.12.2010. <http://www.uusisuomi.fi/raha/107151-asuntolainat-valitsemme-nyt-kiltisti-toisi>. Luettu 12.1.2011.

Kaikkonen, Jussi & Kivilammi, Matti 2010. Tie tuottoisaan asuntosijoittamiseen. Opinnäytetyö. Jyväskylän Ammattikorkeakoulu.

Koistinen, Jouni 2011. Sijoittaisinko asuntoon? Investori. 5.5.2011. Verkkojulkaisu. <http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a03/s031101.htm> Luettu 13.5.2011.

Kuluttajavirasto. Asunnon vuokraaminen.

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/vuokraaminen/> Luettu 24.4.2011.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Jyväskylä.

Kuvat. Microsoft Clip- Art arkisto. Used with permission from Microsoft.

Moilanen, Mirka 2010. Tällainen on tuottava sijoitusasunto. MTV3. 4.5.2010. Verkkojulkaisu.

<http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2010/04/1105164?asuminen/vuokraasuminen> Luettu 2.2.2011.

Määttänen, Seppo 2009. Asuntosijoittaja – älä petä itseäsi. Arvopaperi 11/09.

Pulkkinen, Pauliina 2009. Uusi asuntosijoitusrahasto houkuttelee piensijoittajia. Helsingin Sanomat. 26.8.2009.

Rantanen, Roy 2008. Asunnonostajan opas. 1. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Helsinki.

Varallisuusvalmennus 2011. Asuntosijoittaminen. Verkkojulkaisu.
<Http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php> Luettu 1.2.2011.

Vuokraturva 2011. Asuntorahastot. Verkkojulkaisu.
<Http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntorahastot/>
Luettu 24.4.2011.