

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Markkinoinnin sv

Joe Lappalainen

Sijoitussuunnitelma alkavalle asuntosijoittajalle

Opinnäytetyö 2012

TIIVISTELMÄ

Joe Lappalainen

Sijoitussuunnitelma alkavalle asuntosijoittajalle, 50 sivua, 2 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous, Liiketalouden koulutusohjelma

Markkinoinnin suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2012

Ohjaaja: Lehtori Tarja Muikku

Asuntosijoittamisessa sijoittaja hankkii asunnon ja luovuttaa asunnon hallintaoikeuden vuokralaiselle sovittua rahallista korvausta vastaan. Näin toimimalla sijoittaja pyrkii hankkimaan tuottoa asuntoon sijoittamalleen pääomalle.

Työn tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamista ja tehdä suunnitelma asuntosijoittamistoimintaa varten. Asuntosijoittaminen voidaan luokitella myös liiketoiminnaksi, joten varsinainen suunnitelma päätettiin rakentaa liiketoimintasuunnitelman kaltaiseksi.

Opinnäytetyön teoriaosassa käsitellään monia asuntosijoittamiseen kuuluvia asioita, jotka liittyvät muun muassa asunnon ostoon, hallintaan, vuokraamiseen ja vuokratuottolaskelmiin. Teoriaosassa myös esitellään investointilaskelmien teorian avulla muodostettu olemassa olevan asunnon mahdollinen tuottolaskelma. Tärkeänä osana asuntosijoittamisessa on veroasioiden tunteminen, joten niitä on työssä käsitelty kattavasti. Lisäksi teoriaosassa on käyty läpi muutamia asuntomarkkinoihin liittyviä asioita Lappeenrannan alueella, koska aluetuntemus on asuntosijoittajalle tärkeä työväline.

Työn empiriaosassa on haastattelujen avulla pyritty saamaan asuntosijoittajien näkemyksiä asuntosijoittamiseen liittyvistä asioista kuten riittävästä vuokratuotosta, järkevästä vieraan pääoman käytöstä sijoittamisessa, sekä sijoittajien omista kokemuksista asuntosijoitustoiminnassaan. Teorian ja haastattelujen pohjalta on muodostettu liiketoimintasuunnitelma asuntosijoittamistoimintaan Lappeenrannassa.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, asunto-osake, sijoittaminen

ABSTRACT

Joe Lappalainen

Investment Plan for a Beginner Apartment Investor, 50 pages, 2 appendices

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Faculty of Business Administration

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Marketing

Bachelor's Thesis 2012

Instructor: Mrs. Tarja Muikku, Senior Lecturer

The purpose of this thesis was to provide information on apartment investing and to make a plan for investing in apartments. In apartment investing an investor acquires an apartment which he will rent to a tenant. The tenant pays rent for his access to the investor's property. The investor's goal is to earn some return on capital invested.

The theory part of this thesis contains information about buying a property and being a landlord. The work also presents a self-made formula for calculating whether an apartment is a good investment or not. An apartment investor needs to know many details about taxation and therefore the topic has been studied carefully.

The empirical part includes an inquiry into the thoughts of apartment investors about a reasonable return on investment, usage of a debt funding in investing, and their experiences in their investing careers. With synthesis of the pieces of information gathered, it was possible to make a business plan for apartment investing.

Keywords: apartment investing, housing shares, investing

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
1.1 Työn tausta	5
1.2 Tutkimusongelma ja työn rajaukset	6
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	7
2.1 Säästämisen ja sijoittamisen erot	7
2.2 Asuntosijoittamisen idea	9
2.3 Asuntosijoittamisen tuotot - arvonnousua ja kassavirtaa	9
3 SIJOITUKSEN TUOTONLASKENTA.....	11
3.1 Sijoitusvaihtoehtojen vertailu	13
3.2 Velkavivun määrä	14
3.3 Laina-ajan pituus.....	17
3.4 Asuntosijoituksen verotus	17
3.4.1 Varainsiirtovero	18
3.4.2 Kiinteistövero	18
3.4.3 Vero myyntivoitosta.....	19
3.4.4 Vähennykset vuokratuloista	20
4 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA.....	21
4.1 Asunto-osake	22
4.2 Yhtiövastikkeet.....	22
4.3 Asiakirjat asunto-osakkeen kaupassa.....	23
4.3.1 Isännöitsijäntodistus.....	23
4.3.2 Yhtiöjärjestys.....	24
4.3.3 Tilinpäätös.....	24
4.4 Myyjästä selvitettävät asiat	26
5 KOHTEIDEN LÖYTÄMINEN	27
5.1 Markkina-analyysi ja kohderyhmän määrittäminen	27
5.2 Kilpailijat.....	27
5.3 Sijoituskohteen ostamisstrategiat	28
5.4 Yhteistyö eri toimijoiden kanssa.....	29
6 ASUNNON VUOKRAAMINEN	30
6.1 Hyvä vuokrasopimus.....	30
6.2 Vuokran määrä	31
6.3 Luottotietojen tarkastus ja sopimusvakuuden asettaminen	31
7 ASUNTOSIJOITTAJIEN KOKEMUKSIA.....	33
8 LIIKETOIMINTASUUNNITELMA ASUNTOSIJOITTAMISEEN.....	34
8.1 Liikeidea.....	35
8.2 Liiketoimintamalli.....	35
8.3 Markkinointisuunnitelma	37
8.3.1 Lappeenrannan vuokra-asuntomarkkinat ja kohderyhmän valinta ...	37
8.3.2 Kilpailijat.....	39
8.3.3 Vuokra-asuntojen markkinointikanavat	40
8.4 Asuntojen ostot	41
8.5 Kannattavuus ja rahoitus	42
8.6 Riskit ja niiden hallinta	43
9 LOPPUPÄÄTELMÄT	45
LIITTEET	
Liite 1 Kyselylomake	
Liite 2 Vuokrasopimus pohja	

1 JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka idea on yksinkertainen. Sijoittaja hankkii asunnon ja vuokraa sen, tavoitteenaan saada kassavirtaa vuokralaisen maksamista vuokrista. Vuokratulojen lisäksi sijoittajan etuna on myös mahdollinen asunnon arvonnousu ajan kuluessa. Vaikka asuntosijoittamisen perusidea on yksinkertainen, on sijoittajan kuitenkin osattava ottaa useita asioita huomioon, jotta tuotot olisivat edes tyydyttävällä tasolla.

Aiheesta on kirjoitettu paljon. Asuntosijoittamiseen liittyviä opinnäytetöitä on muutamia, mutta varsinaista suunnitelmaa asuntosijoittajaksi ryhtymiseksi ei ole tehty. Onnistunut asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta vähintään aiheeseen liittyvien perusasioiden hallintaa, mutta tällä hetkellä asioiden oppiminen vaatii tiedon etsimistä monesta eri lähteestä. Tämän työn tarkoituksena on tehdä esimerkkinä toimiva suunnitelma, jota aiheesta kiinnostuneet voivat käyttää omien suunnitelmiansa laatimisen apuna.

Työ on ajankohtainen kahdesta syystä. Ensinnäkin huoltosuhteen kasvaminen on yksi nykytalouden huolenaiheista.

Tilastokeskuksen mukaan olemme ajautumassa yhteiskuntaan, jossa jo viiden vuoden kuluttua maamme 2,15 miljoonaa työikäistä elättää 3,25 miljoonaa eläkeläistä ja lasta (Tyllilä 2011.) Kyseinen huoltosuhteen kasvaminen johtaa siihen, että monen on pohdittava tulojensa riittämistä muun muassa eläkkeelle jäädessään. Päättäjätkin ovat vihdoin uskaltaneet tuoda asian päivänvaloon.

Toiseksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta uhkaa tulevaisuudessa pienentyä tuotannon kuihtumisen ja nykyisten vuokra-asuntojen sukupolvelta toiselle siirtymisen takia. (Malin 2011.)

Tutkimusten mukaan tyypillisin vuokranantaja on 55 - 64-vuotias nainen. Suurin osa vuokranantajista on iäkkäitä, mutta vielä työssäkäyviä henkilöitä. Asuntosijoittajista löytyy ihmisiä monesta eri ammattiryhmästä, myös paljon pienipalkkaisten alojen edustajia. Pienellä alkupääomalla ja sopivankokoisella velkavivulla sijoitusasunnon voi hankkia lähes kuka tahansa. (Koro-Kanerva 2011).

Lähiaikoina on keskusteltu siitä, että asuntomarkkinoille on ilmestynyt nuoria suurella vieraan pääoman osuudella sijoittavia asuntosijoittajia. Negatiivissävytteiset uutisoinnit kyseisestä aiheesta ovat ihmetyttäneet minua. Tämä opinnäytetyö pyrkii olemaan mahdollisena ajatusten herättäjänä kenelle tahansa asuntosijoittajaksi ryhtymistä pohtivalle.

Koro-Kanervan (2011) mukaan yrittäjyyttä pidetään Suomen kilpailukyvyn elinehtona, mutta vuokranantajille ei anneta tunnustusta, vaikka vuokranantajan panostus on kansantaloudelle yhtä hyväksi kuin yrittäjänkin. Vuokrauskäytössä oleva asunto tuottaa valtiolle paljon paremmin kuin omistajan käytössä oleva. Koro-Kanerva ehdottaakin asuntosijoittamiseen kannustamista, jo pelkästään kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden parantamiseksi.

1.2 Tutkimusongelma ja työn rajaukset

Tutkimusongelmana on luoda suunnitelma asuntosijoittajana toimimiseksi. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi vaaditaan perehtymistä seuraavanlaisiin kysymyksiin:

- Mitä on asuntosijoittaminen?
- Asuntosijoittamisen tuotonlaskenta
- Asuntokauppa
- Sijoittajan verotus
- Asuntosijoittamisen riskit
- Kuinka löytää tuottoisimmat kohteet?
- Millaista yhteistyötä on mahdollista tehdä muiden toimijoiden kanssa?

Tutkimusmenetelmänä on käytetty kvalitatiivista kehitystyötä, jonka tuotoksena laaditaan suunnitelma asuntosijoittamisen aloittamiseksi Lappeenrannassa. Keinoina opinnäytetyön toteuttamiseksi on käytetty teoriaan tutustumista erilais- ten asuntosijoittamiseen, verotukseen ja asuntokauppaan liittyvien julkaisujen avulla. Teorian lisäksi työssä on haastateltu viittä vähintään yhden sijoitusasun- non omistavaa asuntosijoittajaa. Teorian ja empirian pohjalta on tehty kevyen liiketoimintasuunnitelman muotoinen sijoitussuunnitelma asuntoihin sijoittami- seksi.

Työ on rajattu asunto-osakkeen kauppaan ja vuokratuottoa tavoittelevaan asun- tosijoittamiseen. Pelkkää asunnon arvonnousua tavoitteleva sijoittaminen on tietoisesti jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Arvonnousu on kuitenkin tärkeä asun- tosijoittamiseen liittyvä asia, vaikkei sitä laskelmiin tässä työssä olekaan sisälly- tetty. Lisäksi tarkastelua rajataan alueellisesti Lappeenrannan kaupunkiin.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

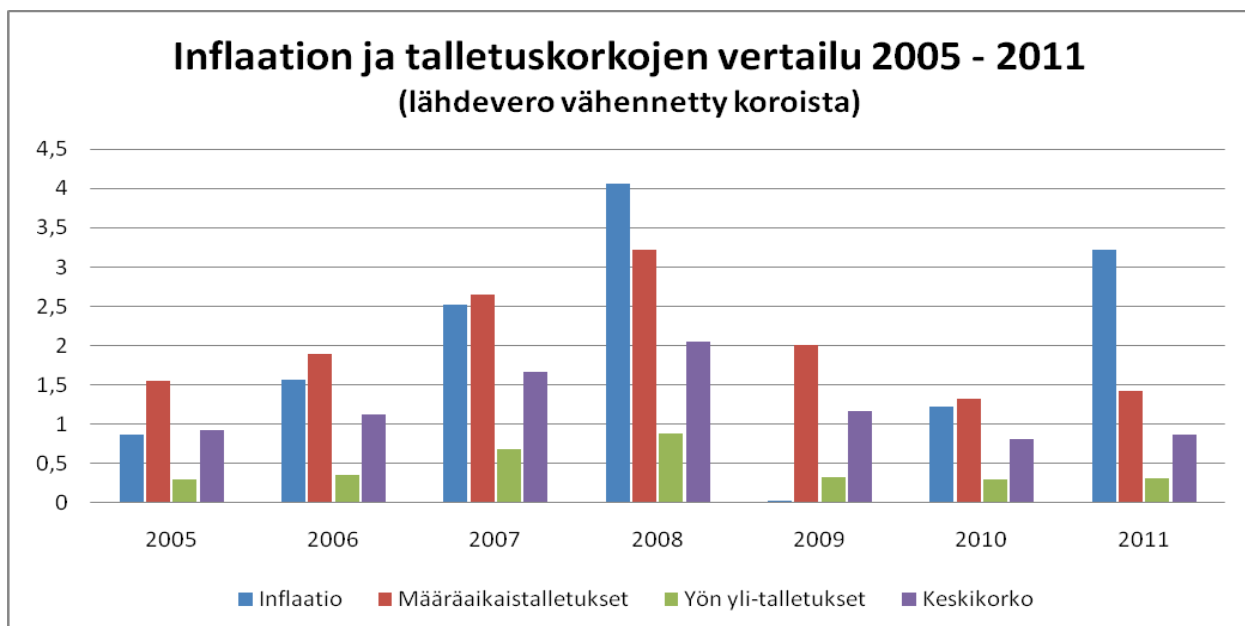
Asuntoihin sijoittamisessa ei ole kyse samasta asiasta kuin säästämässä. Asuntosijoittaja ostaa asunnon ja tarjoaa sen vuokralle pyrkien siten saavutta- maan itselleen kassavirtaa vuokratulojen muodossa ja asunnolle arvonnousua ajan myötä.

2.1 Säästämisen ja sijoittamisen erot

Trumpin (2007) mukaan säästäminen ja sijoittaminen ovat kaksi täysin eri asi- aa. Säästäjän säästämät rahat menettävät ajan myötä ostovoimaansa. Sijoitta- jan rahat sen sijaan kasvavat korkoa korolle inflaatiota nopeammin. Sijoittami- nen edellyttää jatkuvaa vastuunottoa sijoituspäätöksistä kun taas säästäminen ei. Säästäminen tapahtuu yleensä pankkitalletuksina erilaisille tileille, joista va- rat ovat milloin vain nostettavissa ja joihin ei sisälly merkittävää riskiä pääoman menettämisestä. Sijoittamisessa hankitaan varallisuutta, jonka avulla pyritään saamaan tuottoja ja varallisuudelle arvonnousua.

Säästämisen ja sijoittamisen käsitteet sekoitetaan usein toisiinsa. Säästäjä pyrkii säilyttämään rahansa ja olemaan menettämättä rahaa, kun taas sijoittaja ottaa tietoisesti riskin ja pyrkii kasvattamaan varallisuuttaan. Inflaatio syö säästäjän rahojen ostovoimaa. Keskimääräinen lähes riskittömien pankkitilien ja määräaikaistalletusten korko toukokuussa 2011 oli 0,95 %. Kun uusien määräaikaistalletusten keskikorko oli toukokuussa 2,22 % ja inflaatio 3,3 %, ei säästäminen talletuksiin tänä aikana ollut kannattavaa. (Trump 2007 ; Suomen virallinen tilasto (SVT) 2011; Suomen Pankki 2011).

Tarkasteltaessa inflaatiota ja talletuskorkoja aikavälillä 2005 – toukokuu 2011 kuviossa 1, huomataan, että yön yli-talletukset, eli normaalit pankkitalletukset ovat olleet kannattamattomia koko ajanjakson ajan, lukuun ottamatta vuotta 2009, jolloin inflaatio oli lähes 0 %. Määräaikaistalletusten korot sen sijaan ovat olleet myös lähdeveron vähentämisen jälkeen viitenä vuotena inflaatiota paremmat. Määräaikaistalletusten ja yön yli-talletusten keskiarvot ovat jääneet inflaation vauhdista viitenä vuonna tarkastelujaksolla. Voidaan siis sanoa, että näihin molempiin koko ajanjakson säästäneet ovat keskimääräisesti menettäneet rahojensa ostovoimaa.



Kuvio 1. Inflaatio ja talletuskorot aikavälillä tammikuu 2005 – toukokuu 2011. (Suomen Pankki 2011; Suomen Virallinen tilasto (SVT) 2011).

Yleisiä sijoittamisen muotoja ovat osakesijoittaminen, rahastosijoittaminen, asunto- ja kiinteistösijoittaminen sekä arvotaiteeseen tai jalometalleihin sijoittaminen. Osakesijoittaminen ja rahastosijoittaminen on jätetty tarkastelun ulkopuolelle tarkoituksellisesti, koska niissä valikoima on hyvin laaja ja rahastoja on hyvin monenlaisiin eri tarkoituksiin sopivia ja erilaisilla riskiprofiileilla määriteltyjä. Syvällisempään osakesijoitusten ja rahasto-osuussijoitusten analysointiin ei työssä ryhdytä opinnäytetyön rajauksen takia. Myöskään arvotaiteeseen eikä jalometalleihin sijoittamiseen oteta tässä työssä kantaa.

Asuntosijoittamista voidaan pitää nimenomaan sijoittamisena, koska asuntosijoittaja pyrkii kasvattamaan varallisuuttaan asuntoja ostamalla ja pyrkimällä saamaan niistä tuottoa joko vuokralaisten maksaman vuokran tai asuntojen arvonnousun avulla.

2.2 Asuntosijoittamisen idea

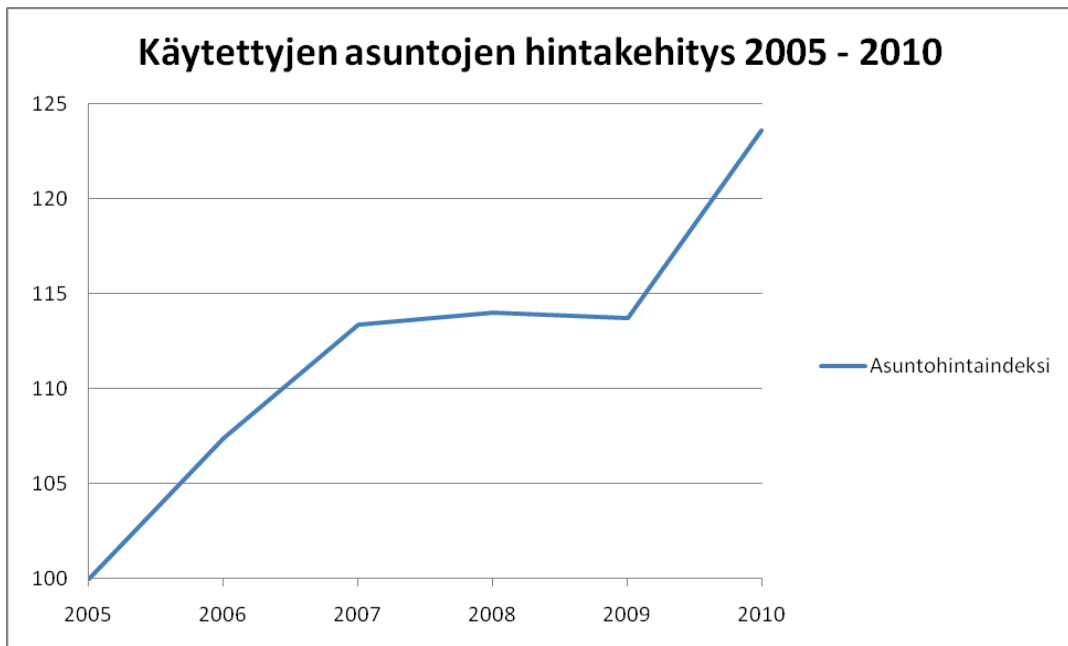
Asuntosijoittamisen ideana on, että sijoittaja hankkii asunnon ja vuokraa sen, jolloin syntyy vuokratuloja. Tarkoituksena on siis hankkia varallisuutta, jota tarjoamalla vuokralaisen käytettäväksi saadaan kuukausittaista kassavirtaa. Asuntosijoittajan on mahdollista saada lainarahoitusta sijoitusasunnon ostamiseksi, jolloin omaa pääomaa ei välttämättä tarvita. Rahoitusta tarjoavat pankit myöntävät asuntolainoja, jotka kattavat 70 % - 100 % asunnon hinnasta. Oikein suunniteltuna asuntosijoittajan saamat vuokratulot kattavat lainanlyhennykset kokonaan, jolloin sijoittajan ei tarvitse käyttää omaa pääomaa lyhennyksiin. (Varallisuusvalmennus Oy 2011.)

2.3 Asuntosijoittamisen tuotot - arvonnousua ja kassavirtaa

Sijoittamisessa pyritään ostamaan varallisuutta, joka kasvattaa arvoaan tai tuottaa kassavirtaa omistajalleen. Asuntosijoittamisessa kassavirtaa saavutetaan vuokratulojen muodossa vuokraamalla ostettua asuntoa sellaista tarvitsevalle. Asuntojen hintakehitys on keskimäärin ollut pitkällä aikavälillä suotuisa, joten

asuntojen omistajat ovat yleensä saaneet myös arvonnousua asunto-omaisuudelleen. (Vuokraturva Oy LKV 2011.)

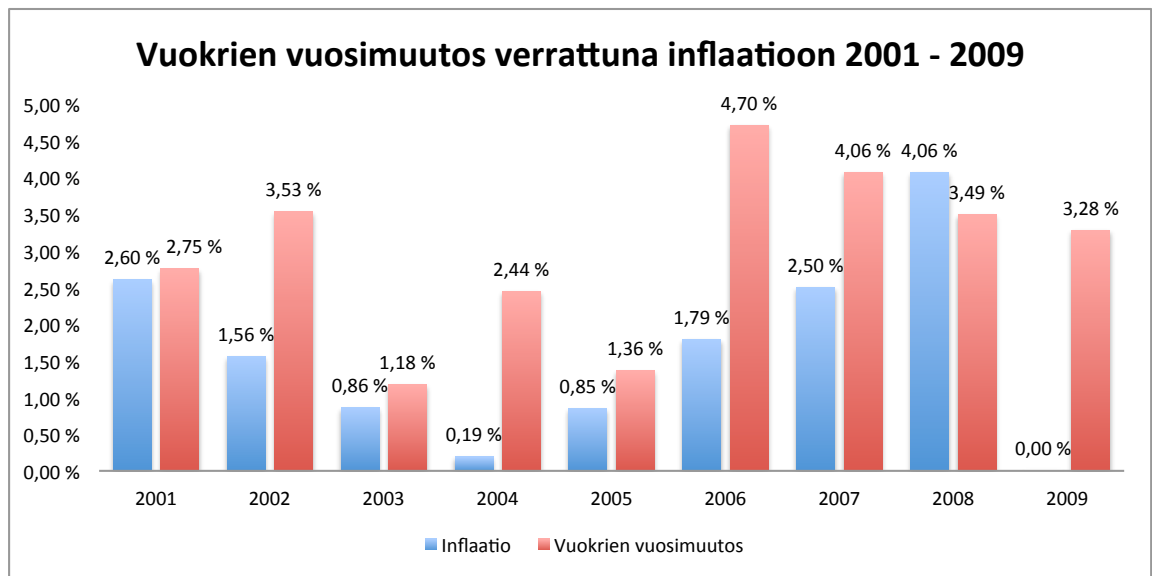
Vuosina 2005 – 2010 asuntojen hintakehitys on ollut nouseva lukuun ottamatta taantumasta aiheutunutta hintojen laskua vuosina 2008 - 2009. Kuvio 1 kuvaa vanhojen asuntojen hintojen kehitystä. Pohjana kuvion laadinnassa on tilastokeskuksen vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100.



Kuvio 2. Vanhojen asuntojen hintakehitys vuosina 2005 – 2010.

Tässä opinnäytetyössä keskitytään ainoastaan asuntosijoitusten vuokratuloihin ja jätetään arvonnousu kokonaan tarkastelun ulkopuolelle. Työn tavoitteena on tehdä suunnitelma pitkäaikaiseen asuntosijoitustoimintaan. Tarkoituksena on pyrkiä mahdollisimman hyviin vuokratuottoihin ja pitkiin asuntojen omistusaikoihin. Näin toimimalla pyritään muun muassa minimoimaan asuntojen ostamiseen, myymiseen ja vuokralaisten rekrytointiin liittyvät riskit.

Kun lähiaikojen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason kehitystä verrataan inflaatioon, nähdään että neliövuokrat ovat kohonneet inflaatiota nopeammin. Kaaviosta 1 nähdään, että vuotta 2008 lukuun ottamatta vuokrien vuosinousu on ollut vuotuista inflaatiota suurempaa vuosina 2001 – 2009.



Kuvio 3. Vuokrien vuosimuutos verrattuna inflaatioon vuosina 2001 – 2009.

Vuokrien nousuvauhti on siis ollut vuokranantajille suotuisaa ainakin inflaatiota vertailukohtana pidettäessä.

3 SIJOITUKSEN TUOTONLASKENTA

Sijoitusasunto on sijoittajalle reaali-investointi, jossa sijoittaja hankkii itselleen asunnon tuotannontekijäksi, jonka avulla on tarkoitus hankkia tuloja vuokratulon muodossa.

Investoinneissa lasketaan tuottoa sijoitetulle pääomalle (ROI). Sama pätee myös järkevässä asuntosijoitustoiminnassa. Tuotonlaskennan ideana on vertailla eri asuntojen potentiaalisuutta sijoituskohteiksi. Tuotonlaskenta on yksinkertaista. Tuotoista vähennetään kulut ja erotus jaetaan asunnon hankintahinnalla. (Vuokraturva Oy LKV 2011.)

On tärkeää osata arvioida, mitä asunnosta kannattaa maksaa ja millaista vuokraa asunnosta voi saada. Lisäksi tuottoa laskettaessa on syytä huomioida asunnon hallinnoimiseen liittyvät muut toiminnasta aiheutuvat kustannukset kuten tulevat remontit, välityspalkkiot ja niin edelleen.

(Vuokraturva Oy LKV; Leppiniemi 2002, 24.)

Tarvittavia tietoja vuokratuoton laskemiseksi ovat asunnon myyntihinta, asunnosta saatava vuokra ja asuntoon liittyvät kulut, kuten yhtiövastike sekä vuotuiset korjaus- ja hallinnointikustannukset. Vähentämällä vuokrasta yhtiövastike ja muut kulut saadaan vuokratuotto. Vuokratuotto prosentti lasketaan kuvion 3 mukaisesti jakamalla koko vuoden vuokratuotto asunnon hankintahinnalla.

$$\text{Vuokratuotto prosentti} = \frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{hankintahinta}} \times 100$$

Kuvio 4. Vuokratuotto prosenttin laskenta.

Pelkkä sijoituksen vuokratuotto ei kuitenkaan kerro kaikkea. Sijoitetun pääoman varsinaiseen tuottoon vaikuttavat muutkin asiat, kuten käytetyn velkavivun määrä. Jos sijoitusasunto on ostettu esimerkiksi kokonaan lainarahalla, eikä asunnon hankinnan jälkeenkään synny sijoittajan maksettaviksi jääviä kuluja, on oman pääoman tuotto prosentti, eli ROE, ääretön. Kokonaiskuvan hahmottamiseksi sijoituksia suunniteltaessa on syytä tehdä laajempia vaihtoehtolaskelmia, joissa tarkastelun kohteiksi otetaan myös muita mahdollisia toimintaan liittyviä kuluja, kuten lainan korot, pääomaverot sekä muut mahdolliset juoksevat kulut.

ROI, Return on Investment, eli sijoitetun pääoman tuotto prosentti on yksi tärkeimmistä tilinpäätösanalyysin tuottamista tunnusluvuista. Sijoitettu pääoma sisältää sekä oman pääoman että korollisen vieraan pääoman. Sijoitetun pääoman tuotto-% = $100 * [\text{nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot (12kk)}] / \text{sijoitettu pääoma keskimäärin}$. (Rajala 2011a.)

ROE, Return on Equity, eli oman pääoman tuotto prosentti kertoo kuinka paljon omalle pääomalle on kertynyt tuottoa tilikauden aikana. ROE kertoo yrityksen (asuntosijoituksen) kyvystä huolehtia sijoittajan yritykseen (asuntoon) sijoittamista pääomista. ROE lasketaan jakamalla vuoden nettotuotto oman pääoman keskimääräisellä määrällä. $\text{ROE} = 100 * \text{nettotuotto (12kk)} / \text{oma pääoma keskimäärin}$. (Rajala 2011b.)

Velkavivun määrä vaikuttaa oman pääoman tuotto-%:n suuruuteen. Mikäli sijoitusasunnon hankinta ja hallinnointi tehdään 100%:isesti velalla, ilman oman rahan käyttöä, on ROE ääretön. Velkavivun suuruuteen perehdytään tarkemmin kappaleessa 3.2.

3.1 Sijoitusvaihtoehtojen vertailu

Asuntosijoitustoiminnassa on laadittava vaihtoehtolaskelmia sijoituspäätöksiä tueksi. Markkinoilla on monenlaisia asuntoja eri alueilta. Jotta myynnissä olevia asuntoja voidaan vertailla, on sijoittajan täytynyt perehtyä markkinoihin ja asuntojen myyntihintoihin ja asunnoista saataviin vuokriin. Kun tämä markkina-analyysi on tehty, voidaan asuntoja vertailla.

Toteutuneiden myyntihinta- ja vuokratietojen lisäksi asuntoon liittyvien kulujen kuten tarpeellisten remonttikulujen sekä vastikkeiden määrät tulee olla selvillä. Rahoitettaessa asuntoa myös vieraalla pääomalla on laskelmissa oltava selvillä rahoittajan perimä korkoprosentti, lainan takaisinmaksuaika sekä verottajan viemä pääomavero vuokratulosta. Kun nämä arviot ovat tehty, voidaan vaihtoehtoja vertailla.

Esimerkki 1, kaksio Kaukas 39,5m²

Ostohinta		74 000,00 €
Remontit		- €
<hr/>		
Oma pääoma		- €
Laina		74 000,00 €
<hr/>		
Vuokra/kk		490,00 €
Vastike/kk (-)		153,00 €
<hr/>		
Vuokratuotto/kk		337,00 €
Tuotto-%		5,5 %
Lainan korko/kk (-)	3 %	185,00 €
Muut kulut/kk (-)		- €
<hr/>		
Tuotto/kk		152,00 €
Vero 30 % (-)		45,60 €
Verojen jälkeen/kk		106,40 €
ROI		5,5 %
ROE		ääretön

Kuvio 5. Asuntosijoituksen vertailu, esimerkki 1.

Edellisellä sivulla olevassa kuviossa on laskelma Lappeenrannan Kaukaan kaupunginosassa sijaitsevan kaksion mahdollisesta tuotosta. Esimerkki on laskettu arvioidun vuokran ja tämänhetkisen todellisen vastikkeen määrillä. Vuokratuotoksi näillä summilla laskettuna saadaan 5,5 %. Tämä luku ei kuitenkaan kerro kaikkea, koska sijoitukseen vaikuttaa muitakin kuluja kuten korkokulut sekä verot. Esimerkissä lainan koron määrä on laskettu ensimmäiselle lainaerälle. Laskelmassa lainan kokonais korko on 3 %. Jos korko olisi suurempi, vaikuttaisi se kuukausituottoon alentavasti.

Kun asunnon vuokratulot ja vastike-, korko- ja muut menot on selvillä, voidaan laskea asunnon kuukausituotto, joka esimerkki 1:ssä on 152 euroa. Tästä summasta sijoittaja maksaa vielä veroa pääomaveron mukaisesti 30 %, jolloin nettotuotoksi muodostuu 106,40 euroa. Tällä summalla sijoittajan on mahdollista lyhentää lainaa. Tämän jälkeen voidaan vielä laskea sijoituksen nettotuotto-prosentti koko pääomalle (ROI), joka esimerkissä on 5,5 %. Esimerkissä 1 on sijoittaja maksanut asunnon kokonaan vieraalla pääomalla, jolloin sijoitetun oman pääoman tuotto (ROE) on ääretön.

3.2 Velkavivun määrä

Vipuvoiman käyttäminen on sitä, että mahdollisimman pienellä omalla panoksella pyritään saamaan paras mahdollinen tulos. Mitä pienempi on oma sijoitus asuntoon, sitä suurempi mahdollisuus hyvään tuottoon. (Kiyosaki 2009, 192).

Velkavivulla tarkoitetaan vierasta pääomaa, jota käytetään sijoituksen hankintaan. Velkavipu parantaa sijoituksen oman pääoman tuotto-prosenttia, koska omaa rahaa on sitoutuneena vähemmän. Suuri velkavipu kuitenkin suurentaa korkoriskiä. Jos asuntolainan korot nousevat tuottoja nopeammin, muodostuu hyvinkin suunnitellun sijoituksen tuotosta helposti negatiivinen. (Schaub 2005, 13 – 14).

Siihen, kuinka suurta osuutta sijoituksesta voidaan rahoittaa vieraalla pääomalla, vaikuttaa korkotaso ja suunniteltu laina-ajan pituus. Lisäksi on oltava laskel-

ma mahdollisesta vuokratuotosta lainanhoitokyvyn arvioimiseksi. Jos katsotaan jälleen laskelmaa esimerkissä 1, jossa sijoitus on suunniteltu tehtäväksi 100 %:n velkavivulla, huomataan korkotason nousun vaikutus tulokseen.

Esimerkki 1, kaksio Kaukas 39,5m²

Ostohinta		74 000,00 €
Remontit		- €
Oma pääoma		- €
Laina		74 000,00 €
Vuokra/kk		490,00 €
Vastike/kk (-)		153,00 €
Vuokratuotto/kk		337,00 €
Tuotto-%		5,5 %
Lainan korko/kk (-)	3,5 %	215,83 €
Muut kulut/kk (-)		- €
Tuotto/kk		121,17 €
Vero 30 % (-)		36,35 €
Verojen jälkeen/kk		84,82 €
ROI		5,5 %
ROE		ääretön

Kuvio 6. Koron nousu esimerkissä 1.

Kuten esimerkistä nähdään, koron nousu ei vaikuta sijoitetun pääoman tuottoon, mutta ensimmäisen kuukauden tuotto laskee korkeammalla korolla peräti 20,3 %, eli 21,58 euroa alkuperäisestä 106,40 eurosta 84,82 euroon. Lainan koron nousun vaikutus kohdistuu siten lainanlyhennysmahdollisuuden pienemiseen sijoituksen vuokratuotolla.

Kun esimerkissä 1 käytetään lainan lisäksi rahoituksena 10 %:n omaa pääomaa (7400 euroa), nähdään sen vaikutus lainan ensimmäisen erän korkoon. Lainan koron määrä 18,50 euroa (10 %) on pienempi kuin alkuperäisessä laskelmassa, koska vierasta pääomaa on 7400 euroa vähemmän. Koron määrä siis vähenee oman pääoman määrän mukaisella prosentilla. Esimerkistä nähdään lisäksi velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon. 90 %:n velkavivulla kyseinen asunto tuottaisi laskelman mukaan 19,4 % oman pääoman tuoton, jos tulojen ja menojen määrät on laskelmassa arvioitu oikein.

Esimerkki 1, kaksio Kaukas 39,5m2

Ostohinta		74 000,00 €
Remontit		- €
<hr/>		
Oma pääoma		7 400,00 €
Laina		66 600,00 €
<hr/>		
Vuokra/kk		490,00 €
Vastike/kk (-)		153,00 €
<hr/>		
Vuokratuotto/kk		337,00 €
Tuotto-%		5,5 %
Lainan korko/kk (-)	3,0 %	166,50 €
Muut kulut/kk (-)		- €
<hr/>		
Tuotto/kk		170,50 €
Vero 30 % (-)		51,15 €
Verojen jälkeen/kk		119,35 €
ROI		5,5 %
ROE		19,4 %

Kuvio 7. Esimerkki 1 90 %:n velkavivulla.

Lainan koron nousu ei vaikuttanut sijoitetun pääoman tuottoon, mutta se vaikuttaa oman pääoman tuottoon kuviossa 7 näkyvällä tavalla silloin, kun omaa pääomaa on sitoutuneena sijoitukseen.

Esimerkki 1, kaksio Kaukas 39,5m2

Ostohinta		74 000,00 €
Remontit		- €
<hr/>		
Oma pääoma		7 400,00 €
Laina		66 600,00 €
<hr/>		
Vuokra/kk		490,00 €
Vastike/kk (-)		153,00 €
<hr/>		
Vuokratuotto/kk		337,00 €
Tuotto-%		5,5 %
Lainan korko/kk (-)	3,5 %	194,25 €
Muut kulut/kk (-)		- €
<hr/>		
Tuotto/kk		142,75 €
Vero 30 % (-)		42,83 €
Verojen jälkeen/kk		99,93 €
ROI		5,5 %
ROE		16,2 %

Kuvio 8. Koron nousun vaikutus oman pääoman tuottoon.

Koska lainan korko vaikuttaa sijoituksen voittoon ennen veroja, se vaikuttaa myös oman pääoman tuottoon toisin kuin sijoitetun pääoman tuottoon. Esimerkin mukainen 0,5 %:n koron nousu tekee sijoitetun oman pääoman tuoton 3,2 % pienemmäksi.

3.3 Laina-ajan pituus

Mitä pitempi on laina-aika, sitä pienempi on lainanlyhennys. Jos tarkoituksena on ostaa sijoitusasunto suurella velkavivulla, kannattaa myös laina-ajan pituus miettiä tarkasti. Kun laina-aika on pitkä ja lyhennys pieni, on asuntoa mahdollisuus vuokrata pienemmällä vuokralla vajaakäytön välttämiseksi. Pienemmällä lyhennyksellä nettokuukausituotto on suurempi, jolloin rahaa myös jää puskuriksi mahdollisten tyhjien kuukausien varalle. (Schaub 2005, 41 – 43.)

Lainaa voi lyhentää myös aikataulua nopeammin. Jos asuntoja ollaan kuitenkin hankkimassa lisää ja käteistä on jäänyt pienen lainanlyhennyksen takia säästöön, sitä voi myös uudelleensijoittaa paremman tuoton saamiseksi. Asuntosijoitustoimintaa aloitettaessa kannattaa pyrkiä lainaamaan pitkillä laina-ajoilla. Kun asuntoja on tarpeeksi, voi lainaa lyhentää kuukausittaisilla kassavirroilla. Kun kassavirrat ovat muodostuneet tarpeeksi suuriksi, voidaan velkoja todellisuudessa lyhentää paljon laina-aikoja nopeammin. (Schaub 2005, 43 – 44).

3.4 Asuntosijoituksen verotus

Asuntoihin ja sijoittamiseen liittyy monia eri veroja, joista tärkeimmät käymme läpi seuraavassa. Vuokratuloa sekä omaisuuden luovutusvoittoa verotetaan pääomatulona. Pääomaveroprosentti oli 28 % vuonna 2011. Vuodelle 2012 pääomatulon verokanta nousi 30 prosenttiin ja muuttui progressiiviseksi siten, että veronalaisten tulojen 50000 euron ylittävältä osin verokanta on 32 %. (Veronmaksajain keskusliiton lakimiehet 2011.)

3.4.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on kiinteistön ja arvopaperin kaupassa tai vaihdossa valtiolle maksettava vero. Varainsiirtoveron määrä on kiinteistön luovutuksissa 4 % ja arvopaperin, kuten asunto-osakkeen kaupassa 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Ostaja on velvollinen suorittamaan veron asunto- tai kiinteistöosakkeen kaupassa. (Huolman-Lakari 2011, 11 – 13.)

Ensiasuntoa hankittaessa on mahdollista välttyä varainsiirtoverolta. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus on 18 – 39-vuotiaalla henkilöllä, joka käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta tai huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on lisäksi se, että henkilö ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asunnosta tai asuinrakennuksesta. (Huolman-Lakari 2011, 24 – 26.)

Asuntosijoittaja on yleisesti aina varainsiirtoverovelvollinen, jollei ole yllä olevan kohdan perusteella vapautettu varainsiirtoveron suorittamisesta (eli hän ostaa ensiasunnon omaan käyttöönsä). Huomionarvoista on myös se, että jollei sijoitustoimintaa aloittava henkilö ole hyödyntänyt ensiasunnon varainsiirtoverovapauttaan, hän menettää sen ostaessaan sijoitusasunnosta vähintään puolet. Varainsiirtovero voidaan tuottolaskelmissa lisätä myyntihintaan. Lisäksi maksettu varainsiirto lisätään hankintamenuon myyntivoittoveroa laskettaessa. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2011.)

3.4.2 Kiinteistövero

Kiinteistön omistamisesta tai omistajan veroisesta kiinteistön hallinnasta aiheutuu kiinteistöverovelvollisuus. Kiinteistön hallintaoikeus on siis määräävä tekijä. Kiinteistön sijaintikunta määrää alueelleen yleiset kiinteistöveroprosentit. Kiinteistöveron määrä lasketaan kiinteistön käyvän arvon perusteella. Käypä arvo muuttuu ikälennusten ja kiinteistöön kohdistuvien perusparannusten myötä. Asunto-osakeyhtiöissä verovelvollinen on taloyhtiö, joten osakas ei ole vastuussa kiinteistöveron suorittamisesta. Kiinteistöveron suuruus kuitenkin vaikuttaa osakkaiden maksamien vastikkeiden määriin. (Huolman-Lakari 2011, 84 – 85.)

Kiinteistövero maksetaan eri veroprosentilla maapohjasta, eli tontista ja vakituisesta asuinrakennuksesta. Tonttia verotetaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan ja rakennusta asuinrakennuksen veroprosentin mukaan. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2011.)

3.4.3 Vero myyntivoitosta

Oman vakituisen asunnon myynti on verotonta, jos henkilö on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja käyttänyt sitä yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen asunnon luovutusta joko omana tai perheensä vakituisena asuntona. Omistamisen ja vakituisena asuntona käyttämisen tulee tapahtua samaan aikaan. (Huolman-Lakari 2011, 149.)

Vaikka asunnon käyttötarkoitus muuttuisi kahden vuoden omistamisen ja vakituisena asuntona käyttämisen jälkeen, ei omistaja kuitenkaan menetä verovapauttaan. Asunnon voi siis vuokrata verovapauden edellytysten täytyttyä menettämättä verohyötyä. (Huolman-Lakari 2011, 150.) Usein ei ole kuitenkaan mahdollista saada myyntivoittoverovapautta sijoitusasuntoon, koska asunnon hankinta on tehty lähtökohtaisesti sijoitusmielessä, eikä asuntoa käytetä vähintään kahta vuotta omana asuntona.

Myyntivoittovero lasketaan siten, että asunnon myyntihinnasta vähennetään asunnon hankintahinta sekä hankintaan ja myymiseen liittyvät kulut. Hankintaan liittyviä kuluja ovat varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Myyntiin liittyvä kulu on esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio tai ilmoitusmenot. Myyntivoittoa verotetaan pääomatulona. Pääomatuloja verotetaan 30 % mukaan alle 50 000 euron vuosituloissa ja 50 000 ylittävältä osin 32 % mukaan. (Verohallinto 2011b ; Veronmaksajain Keskusliiton lakimiehet 2011.)

Todellisen hankintahinnan sijaan voi verotuksessa käyttää myös hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on 20 % myyntihinnasta, jos asunto on omistettu alle 10 vuotta ja 40 % jos omistusaika on yli 10 vuotta. Hankintameno-olettama vähennetään myyntihinnasta ja myyntivoiton perusteella lasketaan

myyntivoittovero. Asunnon myyjä voi itse päättää, käytetäänkö myyntivoiton laskemisessa hankintameno-olettamaa vai lasketaanko se todellisen hankintahinnan ja kulujen mukaan. (Verohallinto 2011b.) Hankintameno-olettamaa käytämällä päästään pienempään verotukseen tilanteissa, joissa asunnon hankintahinta on ollut huomattavan pieni tai asunnon arvonnousu ollut suurta.

Jos asunnosta joudutaan luopumaan tappiolla, voidaan luovutustappio vähentää verovelvollisen saamasta omaisuuden luovutusvoitosta verovuonna ja 1.1.2010 lähtien viitenä seuraavana verovuonna. Ennen 1.1.2010 syntyneissä luovutustappioissa tappio vähennetään verovuoden ja kolmen seuraavan vuoden aikana. (Verohallinto 2011a, 103.)

3.4.4 Vähennykset vuokratuloista

Vuokratulojen hankinnasta aiheutuvia menoja voidaan vähentää saaduista vuokratuloista. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi vuosikorjaukset, hoitovastikkeet, lämmitys-, sähkö- ja vakuutusmaksut sekä kiinteistövero, siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokrattuun kiinteistöön tai huoneistoon. Suoraan asunnosta aiheutuvien menojen lisäksi vuokratuloista voidaan vähentää vuokratun asunnon hankkimiseen otetusta velasta aiheutuneet kulut, kuten toimitusmaksut, luottovarausprovisiot sekä velasta maksettavat korot. Asunnon oston yhteydessä maksettua varainsiirtoveroa tai kiinteistön välittäjälle maksettu provisiota ei ole mahdollista vähentää vuosikuluna. Ne ovat vähennettävissä hankintameno-osana asuntoa myytäessä. (Verohallinto 2011a, 80.)

Vuokratulosta vähennettävissä oleva vuosikorjaus tarkoittaa rakennuksen tai huoneiston saattamista alkuperäiseen kuntoon. Esimerkiksi kuluneen laminaatin vaihtaminen uuteen ja seinän maalaus tai tapetointi on vuosikorjausta. Keittiön hellan ja jääkaapin uusiminen on myös vuosikorjausta. Sen sijaan perusparannuksessa rakennusta tai huoneistoa laajennetaan tai muutetaan tasokkaammaksi. Perusparannusta on esimerkiksi saunan tai uima-altaan rakentaminen vanhaan varastotilaan. Perusparannusmenoja ei voida suoraan vähentää vuokratulosta, vaan ne voidaan tilanteen mukaan joko lisätä rakennuksen poistamattomaan hankintamenuun tai vähentää poistoina vuokratulosta. Usein remontit

ovat sekä vuosikorjausta että perusparannusta ja menot on jaettava näiden kesken. (Verohallinto 2011a, 81.)

Mikäli vuokratuloon kohdistuvat menot ovat vuokratuloja suuremmat, vähentämättä jääneet menot vähennetään muista pääomatuloista ja alijäämähyvityksen kautta myös ansiotuloista maksettavasta verosta. Ehtona tähän on se, ettei peritty vuokra ole käypää vuokraa pienempi esimerkiksi perhe- tai muista erityisistä syistä. Tällöin kyseessä ei ole tulonhankkimistarkoitus ja kuluja voidaan vähentää vain saadun tulon määrään saakka. (Verohallinto 2011a, 81.)

Kun pääomatulojen määrä on pienempi kuin pääomatuloista tehtyjen vähennysten määrä, syntyy pääomatulolajin alijäämää. Osan alijäämästä saa vähentää ansiotulojen verotuksessa alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitys on 30 % pääomatulolajin alijäämästä (ensiasunnon lainan koroista alijäämähyvitys on 32 %). Alijäämähyvitys otetaan huomioon alijäämän syntymisvuoden verotuksessa ja sen enimmäismäärä on 1400 euroa. Enimmäismäärää korotetaan 400 eurolla, jos verovelvollisella puolisoineen on yksi lapsi ja 800 eurolla, jos lapsia on kaksi tai enemmän. Puolisoiden verotuksessa alijäämähyvityksen enimmäismäärä on yhteinen. Toisen puolison käyttämättä jäävä alijäämähyvitys voidaan kuitenkin siirtää puolisolle, jonka alijäämähyvitys on suurempi kuin alijäämähyvityksen enimmäismäärä. (Verohallinto 2011a; Veronmaksajain Keskusliitto 2012.)

4 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

Kun sijoitetaan asunto-osakkeisiin, on tärkeää tietää asunto-osakeyhtiön, asunnon myyjään ja itse asuntoon liittyviä asioita ennen osakkeiden ostopäätöksen tekoa. Seuraavat kappaleet käsittelevät asunto-osakkeen kauppaan liittyviä asioita tarkemmin.

4.1 Asunto-osake

Asunto-osakkeen kaupassa kohteena ovat osakkeet, jotka oikeuttavat asunto-osakeyhtiön tietyn huoneiston hallintaan. Asunto-osakeyhtiö omistaa huoneiston rakennuksen osana. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmästä käy ilmi, minkä huoneiston hallintaan asunnonostajan ostama osakeryhmä oikeuttaa. Konkreettiseksi osoitukseksi omistuksestaan ostaja saa taloyhtiön allekirjoittaman osakekirjan. Osakekirjat on 1.5.1972 lähtien painettu setelipainossa turvapainatuksella. Jos asunto-osakeyhtiö on perustettu tuon päivämäärän jälkeen, tulisi osakekirjojen olla turvapainatettuja. Sitä vanhempien yhtiöiden osakekirjojen aitoudesta voi olla vaikeampi varmistua. (Linnainmaa & Palo 2007, 19 – 20; Kasso 2006, 30 – 31.)

4.2 Yhtiövastikkeet

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja piha-alueiden kunnosta ja puhtaanapidosta. Yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajilta vastiketta, joka kattaa näistä aiheutuvat kustannukset. Tällaista kuukausittain perittävää vastiketta kutsutaan hoitovastikkeeksi. (Linnainmaa & Palo 2007, 21.)

Hoitovastikkeen lisäksi yhtiö voi periä osakkeenomistajilta pääomavastiketta eli niin kutsuttua rahoitusvastiketta. Rahoitusvastikkeen periminen on yleistä uusissa yhtiöissä, joissa asunto-osakkeen ensimmäinen omistaja on maksanut pienemmän kauppahinnan, mutta hänen maksettavakseen on jäänyt huoneistokohtainen velkaosuus yhtiön lainasta. Lisäksi rahoitusvastiketta peritään usein suurempien remonttien takia eli korjaukset rahoitetaan vastikkeiden avulla. (Linnainmaa & Palo 2007, 21 ; L 22.12.2009/1599.)

Yhtiöjärjestyksestä ilmenee vastikeperuste. Vastike suhteutetaan yleensä osakkeen omistajan osakkeiden määrään tai huoneiston pinta-alaan. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä on oltava maininta, jos yhtiössä peritään vesimaksua. Jos mainintaa ei yhtiöjärjestyksessä ole, ei erillistä vesimaksua saa periä. Asunnon ostajan kannattaa tarkistaa vastikkeiden suuruus isännöitsijäntodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ennen kauppaa. Ostajan on myös syytä tarkistaa, että asunnon

myyjä on hoitanut velvoitteensa, koska ostaja on vastuussa kolmen kuukauden ajalta aiemmista maksamattomista vastikkeista. (Linnainmaa & Palo 2007, 21 – 22.)

Muita asunto-osakeyhtiössä maksettavia kuluja ovat mahdolliset sauna- , pyykkitupa- ja autopaikkamaksut. Nämäkin kulut selviävät yhtiöjärjestyksestä ja ovat useimmiten vapaaehtoisia maksuja.

4.3 Asiakirjat asunto-osakkeen kaupassa

Seuraavassa esitellään asiakirjat, jotka asunto-osakkeen ostajan kannattaa hankkia nähtäväkseen ennen asuntokaupan päättämistä. Asunto-osakkeen kaupan tarkastelu on rajattu käytetyn asunnon kauppaan. Tarkastelun ulkopuolelle jää rakentamisvaiheessa olevan ja uuden asunnon kauppa. Niissä on monia muitakin huomioon otettavia velvollisuuksia ja vastuuta, jotka rajataan tämän opinnäytetyön ulkopuolelle.

4.3.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on asunto-osakkeen kaupassa tärkein tietolähde, joka ostajan on aina hankittava ennen lopullisen ostopäätöksen tekemistä. Todistuksen on oltava mahdollisimman uusi, koska joskus tiedot muuttuvat nopeasti. Usein kannattaakin ottaa yhteyttä taloyhtiön isännöitsijään ja tarkistaa, onko tietoihin mahdollisesti tullut muutoksia. Kannattaa varmistaa, että isännöitsijäntodistus on tehty kulloinkin voimassa olevalle isännöitsijäntodistuksen laadintaa koskevan KH-kortin vaatimukset täyttävälle lomakkeelle. (Kasso 2006, 35; Linnainmaa & Palo 2007, 38.)

Todistuksesta käy ilmi mm:

- 1) *yhtiön taloudellinen tila - -*
- 2) *yhtiön rakennukset*
- 3) *maa-alueen omistussuhteet (oma vai vuokrattu)*
- 4) *mahdollinen lunastuslauseke*
- 5) *tiedot huoneistosta (pinta-ala ja huoneluku)*
- 6) *osakeryhmän osakeluetteloon merkitty omistaja*

- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus
- 8) päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet
- 10) selvitys velkavastuista, jos vastuu yhtiön veloista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajuun (ns. huoneistokohtainen velkaosuus)
- 11) päätetyt tai varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset
- 12) suoritettut huomattavat korjaukset ja perusparannukset

(Linnainmaa & Palo 2007, 38)

4.3.2 Yhtiöjärjestys

Asunnon ostajan on hankittava asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, josta löytyy yhtiön toiminimi, huoneistoselitelämä, mahdollinen lunastuslauseke, vastikkeen laskentaperuste ja mahdollisuus maksaa mahdollinen huoneistokohtainen taloyhtiön velkaosuus kerralla. Lisäksi yhtiöjärjestyksestä ilmenevät mahdolliset osakkeiden luovutusta tai osakkaan velvollisuuksia koskevat poikkeukset. (Kasso 2006, 37 ; Linnainmaa & Palo 2007, 40.)

Huoneistoselitmästä käy ilmi mikä osakeryhmä oikeuttaa hallitsemaan mitään huoneistoa. Lisäksi siitä saa selville kunkin huoneiston huoneistotyyppin, pinta-alan, huoneluvun sekä mahdollisesti huoneistoon liittyvä piha-alueen. (Linnainmaa & Palo 2007, 40.)

Yhtiöjärjestys on maksullinen (13 euroa + toimitus- ja laskutuslisä 8 euroa) ja se on tilattavissa osakeyhtiön kotipaikan maistraatista tai Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriosastolta. (Linnainmaa & Palo 2007, 40 ; Patentti- ja rekisterihallitus 2011.)

4.3.3 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila on yksi tärkeimmistä ostajan selvitettävistä asioista. Yhtiö voi olla pahasti velkaantunut, jolloin pahimmassa tapauksessa yhtiön velkojat ryhtyvät perintätoimiin. Perintätoimet saattavat johtaa kiinteistön

pakkohuutokauppaan, jossa osakkeenomistajat menettävät asuntonsa. (Linnainmaa & Palo 2007, 41 – 42.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen avulla ostajan on mahdollista tutustua yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Tilinpäätösasiakirjat sisältävät taseen, tuloslaskelman sekä toimintakertomuksen. Lisäksi tarvitaan hallituksen talousarvio kuluvalle vuodelle. Tilinpäätösasiakirjat ovat saatavilla isännöitsijältä ja useimmiten ne onkin liitetty isännöitsijäntodistukseen. (Kasso 2006, 36 ; Linnainmaa & Palo 2007, 42.)

Tuloslaskelmasta mahdollinen asunnon ostaja löytää asunto-osakeyhtiön tulot ja menot edelliseltä tilikaudelta. Tuloja yhtiölle kertyy yhtiövastikkeista, muista osakkeenomistajien maksamista maksuista sekä mahdollisista vuokratuloista, jos asunto-osakeyhtiö vuokraa hallinnassaan olevia huoneistoja tai muita tiloja. Menoja yhtiölle sen sijaan kertyy kiinteistön hoitokuluista, vakuutuksista, vesi- ja sähkömaksuista sekä kiinteistöverosta. Taloyhtiöt tekevät harvoin voittoa, mutta tappiollinen tuloslaskelma ei yleensä anna hyvää vaikutelmaa yhtiöstä. (Kasso 2006, 36.)

Taseeseen kirjataan yhtiön omaisuus ja velat. Taseen vastaavaa-puolelta näkyy muun muassa yhtiön mahdollisesti omistama maa-alue, rakennukset sekä saamiset. Lisäksi vastaavaa- eli omaisuuspuolelta löytyy yhtiön käyttöomaisuus, kuten koneet ja laitteet. Taseen vastattavaa-puolelle kirjataan yhtiön osakepääoma, yhtiön velat sekä mahdolliset yhtiön omistamat rahasto-osuudet. (Kasso 2006, 36.)

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa kerrotaan tietoja päättyneen tilikauden aikana mahdollisesti tehdyistä muutoksista ja korjauksista. Talousarvio sisältää usein ostajalle tärkeitä tietoja suunnitelmista kuluvalle tilikaudelle, esimerkiksi suunnitelluista yhtiövastikkeiden muutoksista tai mahdollisista tulevista korjauksista. (Kasso 2006, 36 – 37.)

4.4 Myyjästä selvitettävät asiat

Ennen asunto-osakkeen kauppaa on selvitettävä, että myyjällä on valtuudet myydä kaupan kohde. Yleensä omistaja saa päättää asuntonsa myynnistä vapaasti, mutta on myös tilanteita, jolloin myyjä ei olekaan valtuutettu päättämään asiasta yksin. Tällaisia päätösvaltaa rajoittavia seikkoja ovat muun muassa aviopuolisolta tarvittava suostumus asunnon myyntiin, vajaavaltaisen myyjän asema sekä osakkeisiin kohdistuva panttaus. (Kasso 2006, 49.)

Riippumatta siitä, omistavatko aviopuolisot tai rekisteröidyssä parisuhteessa elävät asunnon yhdessä, on molempien puolisoiden kanta selvitettävä asuntoa ostettaessa. Avioliittolain mukaan aviopuolison suostumus asunnon luovuttamiseen tai asunnon vuokraamiseen on saatava, kun asunnon käyttötarkoitus on pääasiassa olla puolisoiden yhteinen koti. Puolison suostumusta ei tarvita, jos omaisuus on hankittu pääasiassa muuhun tarkoitukseen. Avioliittolain rajoitukset eivät koske avioliittoa solmimattomia avopuolisoita. Yhteisen asunnon vuokrasuhdetta avopuoliso ei kuitenkaan voi purkaa ilman toisen avopuolison lupaa. Jos omistusasunto on avopuolisoiden yhteisomistuksessa, on molempien hyväksyntä kaupalle saatava. (Kasso 2006, 49 – 50 ; L13.6.1929/234 ; L 14.1.2011/26.)

Alaikäisten tai muiden vajaavaltaisen myyjien tekemään asuntokauppaan liittyy erityisiä ohjeita. Alaikäisen myyjän vanhemmat tai vajaavaltaisen henkilön edunvalvoja tarvitsevat asuntokauppaan maistraatin luvan. (Kasso 2006, 50 – 51.)

Mikäli yhtiö on kaupan osapuolena, on tarpeen tietää, kuka saa toimia yhtiön puolesta. Yhtiön toiminimenkirjoittajat ilmenevät yhtiön kaupparekisteriotteesta. Yhtiötä sitovia sopimuksia voivat allekirjoittaa henkilöt, joiden tehtäviin tällaisten asioiden hoitaminen normaalisti kuuluu. Merkitystä henkilön toiminimen kirjoitusoikeuteen voi olla myös yhtiön toimialalla. Jos asuntokauppa on yhtiön toimialan kannalta kaukainen, voi päätöksenteko siirtyä seuraavalle portaalle. Osa-kehtiöiden osalta on normaalia, että hallitus päättää kiinteistön luovutuksesta. Asunto-osakeyhtiössä kiinteistönluovutus päätöksen tekee kuitenkin yhtiökokous

ja päätökseen vaaditaan kaikkien osakkaiden kannatus, ellei luovutus ole vähäinen. (Kasso 2006, 51 – 52.)

5 KOHTEIDEN LÖYTÄMINEN

Asuntosijoittamisessa sijoituskohde sekä vuokralaisen laatu määrittää sijoittamisen kannattavuuden. Onkin siis syytä hiukan paneutua siihen, millaisia kohteita etsitään ja kenelle niitä tarjotaan. Valintamme on siis sijoittaa Lappeenrannan alueelle, joten sijoitusstrategian luomiseksi liiketoimintasuunnitelmassa on tutkittava markkina-analyysin avulla Lappeenrannan väestörakennetta sekä mahdollisia kohderyhmiä, joille vuokra-asuntoja kannattaa tarjota. Lisäksi pohditaan keinoja löytää tuottoisia sijoituskohteita ja mietitään ostostrategioita, jotta asuntoja voidaan ostaa alle markkinahintojen.

5.1 Markkina-analyysi ja kohderyhmän määrittäminen

Markkina-analyysi on osa markkinointisuunnitelmaa. Markkina-analyysillä perehdytään markkinoihin ja kilpailijoihin. Tarkoituksena on määrittää kohdemarkkinat ja valita asiakasryhmä, jonka tarpeet tuote täyttää parhaiten. Markkinointisuunnitelman täytyy vastata kysymyksiin markkinoiden koosta ja kasvuvauhdista sekä kilpailutilanteesta. (McKinsey & Company 2000, 68 – 69.)

Kun markkinat on analysoitu, voidaan tarjottavalle tuotteelle valita kohderyhmä tai kohderyhmiä, jotta tuote voidaan erilaistaa juuri kohderyhmään kuuluville asiakkaille sopivaksi.

5.2 Kilpailijat

Jokaisella yrityksellä on yleensä vastassaan kilpailijoita riippumatta alasta, jolla se toimii. Jos kilpailussa aiotaan menestyä, tulee tietää, ketkä ovat tärkeimmät kilpailijat markkinoilla. Täytyy tietää, mikä on näiden toimijoiden markkinaosuus, miten ne toimivat ja mitkä ovat niiden vahvuudet ja heikkoudet. On erityisen tär-

keää pystyä kuvaamaan miksi oma yritys on kilpailijoita parempi. (McKinsey & Company 2000, 71.)

Suoranaisten kilpailijoiden lisäksi yrityksen tulee ottaa huomioon myös korvaavien tuotteiden valmistajat. Substituutit tuottavat asiakkaalle saman hyödyn, mutta eri tavalla. (McKinsey & Company 2000, 71.) Esimerkkinä tästä voisi asuntomarkkinoilla pitää omistusasumista vuokra-asumisen kilpailijana.

5.3 Sijoituskohteen ostamisstrategiat

Kiinnostavia asuntoja etsittäessä kiinnitetään ensimmäisenä huomiota asunnon hintaan ja siitä mahdollisesti saatavaan vuokraan. Asuntoon liittyvät kulut on selvitettävä tarkoin mahdollista vuokratuottoa laskettaessa. Sijoituksesta saatavaan tuottoon vaikuttaa muiden asioiden lisäksi se, millaiseen hintaan sijoituskohteeseen saadaan ostettua.

Kohteen myyntiajan pituus on suuri hintaan vaikuttava tekijä. Mikäli asunto on käyttämättömänä ja myynnissä, koituu asunnosta myyjälle koko ajan ylimääräisiä kuluja, joita minimoidakseen myyjä voi pyrkiä kauppoihin mahdollisimman nopeasti esimerkiksi hintaa alentamalla. Mitä kauemmin kohde on markkinoilla, sitä edullisemmin sen todennäköisesti saa hankittua. Välittäjien mukaan ensiesittelyssä tinkimisvara on 5 – 6 %, jos kohde on ollut markkinoilla 3 – 4 kk saa asunnon 10 – 15 % lähtöhintaa edullisemmin. (Kaarto 2011.) Graziosin (2011) mukaan asunnon pitkä myyntiaika, tyhjänä oleva asunto sekä hinnan alennus kertoo myyntihinnan alennusmahdollisuudesta. Tällöin kaupat saa joka 25. kerta tarjoamalla 60 – 70 % asunnon hintapyynnöstä. On siis syytä tehdä mahdollisimman moneen potentiaaliseen sijoituskohteeseen markkinahinnan alittavia tarjouksia sekä seurata aktiivisesti kohteiden markkinointiaikoja.

Myyntiajan lisäksi toinen asunnon hintaan vaikuttava tekijä on kohteen kunto. Kohteen pintaremontin tarve pienentää siitä saatavaa hintaa. Jos pinnoiltaan huonossa kunnossa olevan asunnon saa ostettua reilusti alle markkinahintojen, on siitä pienehköllä vaivalla mahdollista tehdä tuottoisa sijoituskohteet.

Putkiremonttien määrä on asuntokannan vanhetessa kasvamassa entisestään, ja sillä on merkittävä vaikutus ihmisten varallisuuteen. Natalia Nikolan tekemän tutkimuksen mukaan asunnot ovat selvästi ylihinnoiteltuja ennen putkiremonttia. Tutkimuksen mukaan ylihinnointelu on jopa 30 – 40 %. Vaikka asunnon hinta ennen putkiremonttia onkin useimmiten alennettu häviää kuusi vuotta ennen putkiremonttia asunnon ostanut keskimäärin 10 – 20 %. Yleensä ei kannata ostaa asuntoa, jossa putkiremontti on lähellä. (Herrala 2011).

Sijotuskohdetta etsittäessä on ensin asunnosta saatujen alkutietojen pohjalta tehtävä hieman pinnallisempi laskelma mahdollisesta tuotosta. Kun laskelmien pohjalta löytyy mahdollisia sijoituskohteita, selvitetään tarkemmat asuntoihin kohdistuvat kulut ja syötetään tiedot sijoitusvaihtoehtolaskelmiin. Kun vertailussa on useiden asuntojen tiedot, voidaan myös karkeammat virheet myyjän antamissa tiedoissa huomata helpommin. (Gallinelli 2009, 26 – 34). Asunto-osakkeiden kaupassa useimmiten suurin osa asuntoon liittyvistä kustannuksista saadaan tietää asunto-osakeyhtiön asiakirjoihin tutustumalla. Omakotitaloihin sijoitettaessa riski perustaa päätöksensä väriin tietoihin kustannuksista on suurempi.

5.4 Yhteistyö eri toimijoiden kanssa

Lappeenrannan alueen asunto-ilmoituksia löytyy sekä paikallislehdistä että Internetistä. Internet-sivustoista Suomen suurimmat asunto-ilmoitussivustot ovat Oikotie.fi (46 000 kohdetta), Etuovi.com (39 000 kohdetta) sekä Jokakoti.fi (49 000 kohdetta). (Ovaskainen 2012.)

Etuovi.com-palvelu tarjoaa rekisteröityneille käyttäjille Vahti-palvelun kiinnostavien kohteiden löytämiseksi. Vahtiin voi merkitä etsimänsä asunnon tiedot, ja Etuovi ilmoittaa, kun tietoja vastaavia kohteita tulee myyntiin. Lisäksi Etuovi.com- sivuilta voi tilata alueellisen asuntomarkkinakatsauksen, jossa on kaupungin asuntomarkkinoihin liittyvää ajantasaista tietoa, kuten markkinointiaikoja ja neliöhintojen kehitystä kuvaavia tunnuslukuja. (Etuovi.com 2012).

Oikotien Internet-sivuilla on asuntovahdin lisäksi myös asuntojen ”korvamerkin-tä”-palvelu, jossa kiinnostavan kohteen voi merkitä jo ennen kohteen myyntiä. Kohteen merkinnyt käyttäjä saa tiedon ensimmäisten joukossa tiedon asunnon tulosta myyntiin. (Oikotie.fi 2012.)

Vuoden 2012 alusta lähtien Suomen suurimmat kiinteistönvälittäjät ovat alka-neet siirtää kohteitaan vuonna 2011 MTV:n kanssa perustamansa Jokakoti Oy:n Jokakoti.fi-palveluun.

Palvelun omistajat eli Aktia, OP-kiinteistökeskus, SKV-kiinteistönvälitys ja Rea-lia Group, johon kuuluvat Huom!, Huoneistokeskus ja Kiinteistömaailma sekä Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton edustamat paikalliset kiinteistönvälitystoimistot ovat siirtymässä ainakin osittain Jokakotiin. Yritykset saavat päättää itsenäisesti siirtymisestään Jokakoti.fi-palveluun. (Turunen 2012.)

Oman panoksen lisäksi voi myös käyttää ulkopuolista apua kohteiden etsimi- sessä. On esimerkiksi mahdollista maksaa toiselle henkilölle palkkio hyvän sijoi- tuskohteen löytämisestä.

6 ASUNNON VUOKRAAMINEN

Asunnon vuokraamiseen liittyy monia käytännön, laillisuuden ja mahdollisim- man hyvän vuokratuoton kannalta tärkeitä asioita. Hyvin kirjoitettu vuokrasopi- mus auttaa myös asuntosijoittamisen riskien hallinnassa.

6.1 Hyvä vuokrasopimus

Vuokrasopimus on juridinen dokumentti, jossa pitää ottaa kantaan vuokrasuh- teeseen liittyviin vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuuksiin ja oikeuksiin. Tarkkaan mietitty sopimus takaa ongelmattoman ja hyvän vuokrasuhteen. Hyvä sopimus on tehty kirjallisesti, ja se on selkeä ja yksiselitteinen. Vaikka on tärke- ää laskea riittävä vuokra ja korvaukset hyvän tuoton saavuttamiseksi, on myös tärkeää huomioida, millaiset ehdot vuokralainen kokee reiluiksi, jotta vuokrasuh- teesta tulisi mahdollisimman pitkä. (Suomen Vuokranantajat ry 2011.)

Vuokrasopimus voi olla joko toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Jos saman vuokralaisen kanssa sovitaan vuokrasuhteesta enemmän kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden määräajaksi, on vuokrasopimus määräaikaan koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

(L 31.3.1995/481, 4 §).

6.2 Vuokran määrä

Vuokran määrä on pyrittävä asettamaan lähelle markkinavuokraa ja asunnon tasokkuuden ja kunnan mukaisesti. Liian suuri vuokra karkottaa vuokralaiset joko jo markkinointivaiheessa tai hetken asumisen jälkeen. Liian matalaakaan vuokraa ei ole järkevää periä, koska sijoituksesta saatavan tuoton on oltava riittävä. (Vuokralaisten Keskusliitto ry 2008.)

Lain mukaan vuokranantaja saa korottaa vuokraa vain, jos korotusta koskeva peruste ja ajankohta on kirjattu vuokrasopimukseen. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen ei saa laittaa indeksiin tai muuhun samanlaiseen sidonnaisuuteen liittyvää korotusperustetta. Kiinteät prosenttimäärät tai euromäärät korotusperusteena eivät myöskään ole suositeltavia alle kolmen vuoden määräaikaisissa sopimuksissa. Vuokranantajan on ennakolta ilmoitettava vuokrankorotuksesta vuokralaiselle kirjallisesti ilmoittamalla uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta. (L 31.3.1995/481, 27 § ; Vuokralaisten Keskusliitto ry 2008.)

Vuokran sitominen elinkustannusindeksiin on yleisin vuokrankorotusperuste. Tällöin vuokrasopimuksessa mainitaan perusindeksi, esimerkiksi ”Perusindeksi Helmikuu 2009, pisteluku 1733. Vuokra tarkistetaan vuosittain huhtikuussa.” (Asunnonvuokraus.com 2012.)

6.3 Luottotietojen tarkastus ja sopimusvakuuden asettaminen

Vuokralaisen maksukyvyyn varmistamiseksi on hyvä tarkistaa asunnonhakijan luottotiedot. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus luottotietojen tarkistamiseen. Tarkistuksen pystyy tekemään Internetissä Omatieto.fi-palvelussa anta-

malla hakutekijät, tiedon käyttötarkoitus ja tunnistautumalla verkkopankkitunnuksilla. Muiden luottotiedot maksavat 12,91 €/ raportti (sis. alv.) ja sisältää tiedot luottotietomerkinnoistä tai tiedon, ettei niitä ole sekä ilmoituksen oikeustoimikelpoisuudesta. (Suomen Asiakastieto Oy 2012.)

Vuokrasopimuksessa on mahdollista sopia sopimusvakuudesta, jonka vuokralainen asettaa sen varalle, ettei täytä velvoitteitaan. Yli kolmen kuukauden vuokran määrää vastaavaa vakuutta ei vuokranantaja ole oikeutettu vaatimaan. Vakuutta käytettäessä voidaan vakuudesta pidättää vain ne kohtuulliset kulut, jotka vuokralaisen laiminlyöntien takia ovat tosiasiallisesti vuokranantajalle aiheutuneet. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta kuten pienehköistä naarmuista tai kolhuista aiheutuneista korjauskustannuksista. (L 31.3.1995/481, 8 § ; Suomen Vuokranantajat ry 2011.)

Sopimusvakuuden lisäksi voidaan vuokralaista pyytää hankkimaan erillinen omavelkainen takaus. Omavelkaisessa takauksessa takaaja sitoutuu täyttämään vuokralaisen velvoitteet, jos ei vuokralainen niitä täytä. Takaajan vastuu on rajattu kolmen kuukauden vuokraa vastaavaan määrään. Jos takaus tehdään henkilötakauksena, kannattaa takaussitoumuksesta kirjoittaa vuokrasopimukseen erillinen liite. (Vuokraturva Oy LKV 2012.)

Vuokrasopimuksessa voidaan vaatia vuokralaista ottamaan kotivakuutus ennen avainten luovutusta. Vuokralaista kannattaa vaatia ottamaan kotivakuutus vastuosineen, jotta vakuutus kattaa vuokralaisen mahdollisesti aiheuttaman vahingon. Vuokralainen on vastuussa asunnolle aiheuttamastaan vahingosta. Sopimuksella voidaan myös osoittaa vuokralaiselle kunnossapitovastuu asunnon laitteita ja tiloja kohtaan. (Kaarto 2011 ; L 31.3.1995/481, 20 §.)

Mikäli vuokranantaja haluaa kieltää asunnossa tupakoinnin tai lemmikkieläimet, kiellon on oltava perusteltu ja siihen on oltava hyväksyttävä syy. Perusteina voi olla esimerkiksi huoneistossa juuri tehty remontti tai asunnon varaaminen allergia-asunnoksi. (Furuhjelm 2008.)

7 ASUNTOSIJOITTAJIEN KOKEMUKSIA

Opinnäytetyötä varten haastateltiin neljää asuntosijoittajaa. Heiltä kysyttiin mielipiteitä riittävään tuottoon, velkavipuun ja muihin asuntosijoittamiseen liittyviin asioihin sekä omia kokemuksia asuntosijoittamisesta. Haastattelut tehtiin sekä sähköpostitse että henkilökohtaisen haastattelun keinoin. Haastattelutapaa voi kuvata puolistrukturoiduksi. Haastatteluissa käytetty kysymyslomake on opinnäytetyön liitteenä. Osa vastaajista halusi, ettei heitä mainita lähteissä, joten kaikki mielipiteet on purettu niin, ettei vastaajia voida yhdistää mielipiteisiin.

Kaikki sijoittajista luottivat sijoitusten rahoituksessa noin 30 % omarahoitukseen ja 70 % velkarahoitukseen. Tällaisella velkavivulla on päästy haluttuihin oman pääoman tuottoihin. Kun kysyttiin riittävää pääoman tuotto prosenttia (ROI), pitivät useimmat 7 % tuottoa vähimmäisvaatimuksenaan. Syynä tuottovaatimukseen kerrottiin, että esimerkiksi vaihtoehtoistuotto osakemarkkinoilta nousee lähelle tätä tasoa ja asuntosijoittamisen riskille halutaan riittävä korvaus. Sijoittajat kertoivat parhaita tuottoja saatavan pienistä asunnoista. Toisaalta liian pieni asunto saattaa olla huono sijoitus nykyisen elintason nousun takia ja usein pienissä asunnoissa vuokralaisten vaihtuvuus on suuri.

Suuren velkarahoitusosuuden käyttämisestä kysyttäessä osa sijoittajista piti niin sanottua vivuttamista hyvänä asiana, jos sijoittajalla vain on riittävästi riskinsietokykyä ja oman talouden puskurit kunnossa. Oman pääoman tuotto kasvaa velkavivun kasvaessa. Sijoittajat myös kertoivat, että oman talouden tulee kestää esimerkiksi tyhjiä kuukausia. Mahdollisia yllätyksiä varten tulisi pankissa pitää lainansaantimahdollisuus. Erään sijoittajan mukaan koron nousua ei tule pitää suurimpana riskinä silloin, kun sijoitus on laskettu niin, että se maksaa itsensä. Yksi sijoittajista piti suurta velkavipua todella riskialttiina ja kehotti pyrkimään aina vähintään 30 %:n omarahoitusosuuteen.

Vastaajille sijoitustoiminnassa tulleista vastoinkäymisistä suurimmalla osalla eteen oli tullut yllättäviä remontteja. Remontit ovat olleet joko yllättäviä pieniä taloyhtiöremontteja tai vuokralaisten aiheuttamien vaurioiden korjaamisia. Suu-

remmat taloyhtiöremontit on yleensä kotiläksynsä tehneen asuntosijoittajan enustettavissa, mutta pienempiä remontteja ei välttämättä aina ennalta voi tietää.

Aloittavalle sijoittajalle vastaajat suosittelivat pitkäjänteisyyttä. Ensimmäisen asunnon ostamiseen saattaa mennä aikaa. Asuntosijoittajat suosittelivat sekä jo asuntoihin sijoittavan jalanjälkien seuraamista että rauhallista asuntosijoittamisen opettelua ostamalla ensin yksi asunto ja katsomalla kahdesta kolmeen vuoteen asuntosijoittamiseen liittyvää juridiikkaa sekä muita asioita. Lisäksi sijoittajat suosittelivat, että pyritään löytämään edullinen, pinnoiltaan heikohkossa kunnossa oleva asunto, joka remontoimalla laitetaan ensin vuokrauskuntoon ja vasta sitten vuokralle. Lisäksi yksi vastaajista painotti, että etsimälleen asunnolle on ennalta asetettava kriteerit eikä niistä saa lipsua. Tällöin ei tule sorruttua ostamaan pelkästään tunnepohjalta.

8 LIKETOIMINTASUUNNITELMA ASUNTOSIJOITTAMISEEN

Liiketoimintasuunnitelmaa voi kuvata yrityksen käsikirjaksi, jota tarvitaan menestyvän yrityksen perustamiseen ja toiminnan aloittamiseen. Sen tehtävänä on auttaa suunnittelemaan jäsentävästi yrityksen toimintaa ja kannattavuutta. Liiketoimintasuunnitelman avulla voidaan dokumentoida pohdintoja yrityksen liikeideasta, kilpailukyvystä, resursseista, kohderyhmästä, markkinoinnista ja kannattavuudesta. (Yritys-Suomi 2012.)

Yrityksen perustamisen tärkeimmistä haasteista on rahoituksen järjestäminen. Pääomasijoittajia kiinnostavat vain ne projektit, joita varten on laadittu yksityiskohtainen liiketoimintasuunnitelma. Liiketoimintasuunnitelma vastaa tehokkaasti kysymyksiin liikeidean markkinapotentiaalista ja mahdollisista perustajien osaamisaukoista. Lisäksi liiketoimintasuunnitelma varmistaa tehokkaan päätöksen teon ja keskittymisen olennaisiin asioihin sekä testaa liiketoiminnan ennen sen varsinaista toteuttamista. Jos liikeidea todetaan kannattamattomaksi jo liiketoimintasuunnitelman laadintavaiheessa, mitään todellista vahinkoa ei tapahdu. (McKinsey 2000, 14.)

8.1 Liikeidea

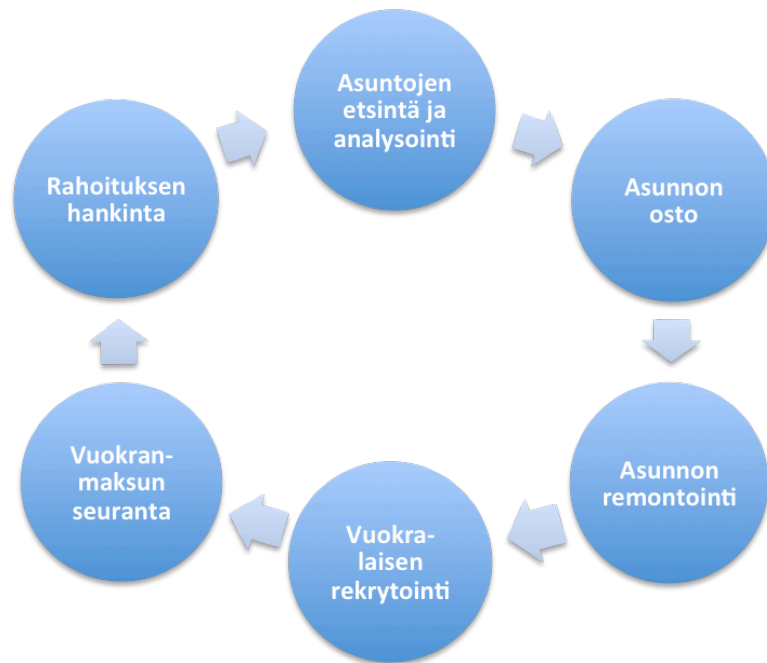
Lappeenrannassa on noin 10 000 opiskelijaa, joista n. 8700 opiskelee joko Lappeenrannan Teknillisessä Yliopistossa tai Saimaan ammattikorkeakoulussa. Liikeideana on tarjota asuntoja näiden opiskelijoiden käyttöön joko opiskelupaikan lähialueelta tai suoran opiskelupaikalle vievän paikallislinja-autoreitin varrelta.

Sijoitustoiminnassa keskitytään hankkimaan yksiöitä ja pieniä kaksioita Sammonlahden, Skinnarilan ja Kourulan kaupunginosista. Hankittavat asunnot ostetaan alle vallitsevien markkinahintojen ja tarvittaessa remontoidaan opiskelijoille sopiviksi. Tärkeimmistä kilpailijasta Lappeenrannan Seudun Opiskelija-asuntosäätiöstä erotutaan tarjoamalla rauhallista ja laadukasta asumista edulliseen hintaan.

8.2 Liiketoimintamalli

Asuntosijoitustoiminta lähtee liikkeelle rahoituksen hankinnasta. Haetaan rahoitus valmiiksi, jotta hyvän sijoituskohteen löytyessä tarjous voidaan tehdä välittömästi eikä rahoituksen puuttumisen takia jäädä paitsi hyvästä sijoitusmahdollisuudesta.

Rahoituksen hankkimisen kanssa samanaikaisesti ja sen jälkeen etsitään potentiaalisia sijoituskohteita seuraamalla asuntoilmoituksia ja laskemalla mahdollisia tuottoja kiinnostaville kohteille.



Kuva 1. Liiketoimintamallin kuvaus

Etsittävät kohteet ovat yksiöitä tai kaksioita, jotka saattavat olla pintaremontin tarpeessa. Kylpyhuoneiden tulee kuitenkin olla hyvässä kunnossa, jossa ne pystytään vuokraamaan ilman suurta kylpyhuoneremonttia. Vaadittavan tuotto-prosentin (Return On Investment) on oltava yli 7 %.

Tuottolaskelman näyttäessä ROI:n olevan oletettavasti yli 7 % hankitaan asunto-osakkeeseen liittyvät asiakirjat nähtäville. Tässä kohtaa tutkittavia asiakirjoja ovat asunto-osakeyhtiön isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys sekä tilinpäätös. Jos putkiremontti on tulossa alle 10 vuoden sisällä, ei asuntoon sijoiteta ellei sitä saada ostettua huomattavan edullisesti, ja putkiremontin jälkeisen oletetun tuoton on noustava riittäväksi eli vähintään 7 %:iin.

Kun hyvä sijoituskohde löytyy, eikä taloyhtiön asiakirjoista löydy sijoituksen kannattavuutta liikaa heikentäviä asioita, tehdään asunnosta markkinahinnan alittava tarjous. Mikäli tarjous menee läpi, on kaupan käytännön toteuttamisen aika. Kaupan ehtona pidetään sitä, että ostettavaan asuntoon on tehty kuntotarkastus, ja asunto on sen läpäissyt. Käytännön toteuttaminen, kauppakirjan allekirjoittaminen tehdään pankissa, koska asunto tulee olemaan otetun velan vaikutena.

Asunnon oston ja mahdollisen remontoinnin jälkeen tehdään tarvittavat markkinointitoimet asunnon vuokraamiseksi. Kiinnostuneen henkilön löydyttyä hänet haastatellaan ja luottotiedot tarkastetaan. Mikäli luottotietomerkintöjä ei löydy, kirjoitetaan vuokrasopimus ja vaaditaan vuokralaiselta sopimusvakuuden maksu, kotivakuutuksen hankkiminen ja oman sähkösopimuksen tekeminen asuntoon, jonka jälkeen asunto luovutetaan vuokralaiselle.

Seurataan joka kuukausi, että asukas maksaa vuokransa, ja muistetaan itse maksaa lainanlyhennykset pankille. Asuntomarkkinoiden seuraamista jatketaan asuntosijoituksen hallinnoinnin aikana ja etsitään seuraavaa sijoituskohdetta. Lisäksi muistetaan tehdä vuokrankorotukset joka vuosi ilmoittamalla vuokralaiselle kirjallisesti tulevasta vuokrankorotuksesta.

8.3 Markkinointisuunnitelma

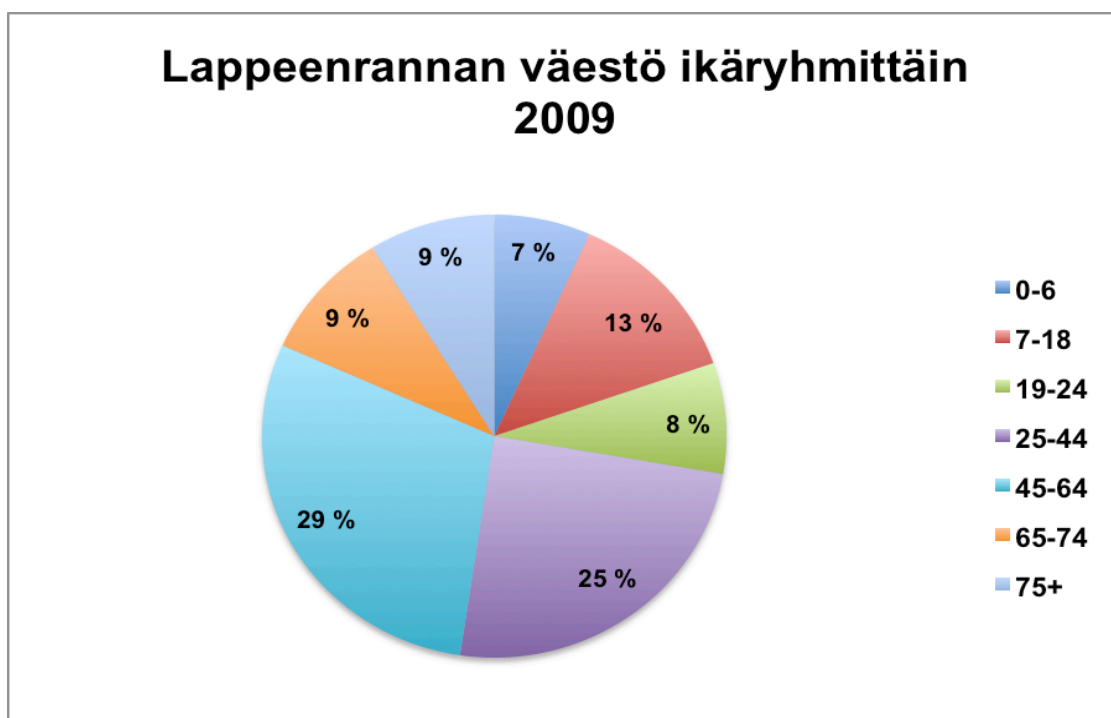
Asuntosijoitusten markkinointisuunnitelmassa käsitellään Lappeenrannan vuokra-asuntomarkkinoita ja määritellään pääkohderyhmät, joille asuntoja pääasiasa tarjotaan. Lisäksi suunnitelma sisältää vertailun alueen kilpailijoihin ja keinot, joilla toimintaa differoidaan kilpailijoihin nähden. Kohderyhmävalinta ei ole ehdoton vuokraustilanteessa ja asunto voidaan vuokrata myös kohderyhmän ulkopuoliselle asunnontarvitsijalle.

8.3.1 Lappeenrannan vuokra-asuntomarkkinat ja kohderyhmän valinta

Lappeenrannan väkiluku on noin 72 000, joista ikäryhmään 19 – 44 kuuluu 33 %, eli n. 24000 henkilöä. Lappeenrannan korkeakouluissa opiskelevia on noin 8700, jotka eivät kaikki kuitenkaan kuulu Lappeenrannan väkilukuun. Ensimmäiseksi kohderyhmäksi valitaan korkeakouluopiskelijat, jotka eivät halua asua opiskelija-asunnossa ja vaativat rauhallista asumisympäristöä. Toiseksi kohderyhmäksi valitaan työssäkäyvät pieni- ja keskituloiset ikäluokasta 18 - 44-vuotiaat. Kaupungin länsialueella sijaitsee yliopiston ja ammattikorkeakoulun läheisyydessä paljon elinkeinotoimintaa, joiden työntekijät tarvitsevat vuokra-

asuntoja. Kohderyhmäämme kuuluvat henkilöt vaativat asunnoltaan enemmän kuin keskivertovuokra-asunnolla on tarjota.

Suurin ikäryhmä on 45 – 64-vuotiaat, joita on 21 095 henkilöä. 45 – 64-vuotiaita on koko Lappeenrannan väestöstä peräti 29 %. Toiseksi suurin ikäryhmä 25-44, joita on 17 670 henkilöä, eli 25 % koko väkimäärästä. Kolmanneksi suurin ryhmä on 7 – 18-vuotiaat, joita on 9279 henkilöä. Opiskelijoita Lappeenrannan suurimmissa oppilaitoksissa Lappeenrannan teknillisessä yliopistossa sekä Saimaan ammattikorkeakoulussa on yhteensä noin 8700 henkilöä. (Lappeenrannan kaupunki 2011.)



Kaavio 1. Lappeenrannan väestö ikäryhmittäin vuonna 2009.

(Lappeenrannan kaupunki 2011.)

Vuokra-asuntomarkkinoita ajateltaessa on syytä keskittyä tutkimaan, millaiset ihmiset kohdealueella tarvitsevat vuokra-asuntoja. Esimerkiksi Lappeenrannan tapauksessa opiskelijat ovat suuri ryhmä tällaisia henkilöitä. Voimme olettaa, että vaikka 45 – 64-vuotiaat ovatkin määrällisesti suurin ikäryhmä Lappeenrannassa, he kuitenkin asuvat mieluiten omistusasunnossa. Siksi ensimmäiseksi kohderyhmäksi valitaan opiskelijat. Kohderyhmään kuuluu sekä yksin asuvat

opiskelijat, että pariskunnat sekä kimppa-asujat, vuokrattavan asunnon mukaan. Kun vuokralaisia on useampi, on myös useampi vuokranmaksaja. Toiseksi kohderyhmäksi valitaan yksin tai kaksin asuvat 25 – 44-vuotiaat työssäkäyvät.

Asunnon sijainnin kannalta on huomionarvioista, että Saimaan ammattikorkeakoulu ja Lappeenrannan teknillinen yliopisto sijaitsevat kumpikin Skinnarilan kaupunginosassa. Siksi asuntoja pyritään hankkimaan joko Sammonlahden tai Skinnarilan alueelta tai suoran yliopistolle ja ammattikorkeakoululle kulkevan linja-autoreitin varrelta.

8.3.2 Kilpailijat

Tärkein kilpailija, Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS) omistaa n. 3000 opiskelija-asuntoa Lappeenrannassa. Asuntoja on ympäri Lappeenranta, mutta suurin osa (n.80 %) asunnoista on sijoittuneena kaupungin länsiosaan. (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2012.)

LOAS tarjoaa asukkailleen alhaista asumisen kokonaishintaa sisällyttämällä vuokraan muun muassa Internet-yhteyden (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2012). Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö on asemoitunut itsensä ”rennoksi” vuokranantajaksi, jonka asunnoissa voi viettää opiskelijaelämää muiden opiskelijoiden kanssa.

Omassa asuntosijoitustoiminnassa tarjottava asunto voidaan LOAS:iin verrattuna asemoida edulliseksi mutta myös rauhalliseksi asunnoksi. Asukas voi hankkia haluamansa Internet-yhteyden, eikä tarvitse tyytyä valmiiksi valittuun yhteyteen. Lisäksi voidaan esimerkiksi lisäarvona tarjota mikroaaltouuni sekä pyykinpesukone asukkaiden käytettäväksi.

Muita kilpailijoita ovat Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy ja vuokra-asuntoja tarjoavat muut yritykset, kuten VVO-yhtymä Oyj sekä yksityiset vuokranantajat. Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy ja VVO tarjoavat perustason asumista ilman suurempia hienouksia.

Edellä mainittujen lisäarvojen lisäksi vuokrattavat asunnot tulevat olemaan parvekkeellisia ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevia. Lisäksi asukkaillamme on mahdollisuus omaan autopaikkaan.

8.3.3 Vuokra-asuntojen markkinointikanavat

Vuokra-asuntomarkkinoinnissa tullaan käyttämään monia erilaisia markkinointikanavia. Opiskelijoille suunnatussa asuntomarkkinoinnissa hyödynnetään opiskelijoiden jo käytössä olevia foorumeita, kuten opiskelupaikan ilmoitustauluja, sosiaalista mediaa ja ilmaisjakelulehtien rivi-ilmoituksia. Näiden lisäksi käytetään Vuokraovi.com-palvelua. Vuokraovi.com tarjoaa takuun, vuokra-asuntoilmoituksen jättäminen maksaa 70 euroa, mutta mikäli vuokralaista ei neljän viikon kuluessa löydy, saa vuokranantaja rahansa takaisin.

Lappeenrannan kaupunki tukee Lappeenrannassa opiskelua aloittavia siten, että jokaiselle aloittavalle yliopisto- ja ammattikorkeakouluopiskelijalle on asuntotakuu. Asuntotakuu toteutuu Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön, Lappeenrannan asuntopalvelun, Teknillisen yliopiston ylioppilaskunnan asunnonvälityksen ja yksityisen vuokra-asuntotarjonnan avulla. (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2012.)

Yhdeksi vuokralaisten rekrytointikanavaksi otetaan Lappeenrannan teknillisen yliopiston ylioppilaskunnan ylläpitämä <http://www.opiskelijanlappeenranta.fi/> - verkkopalvelu, jossa vuokranantajat voivat ilmoittaa saatavana olevasta vuokra-asunnosta. Tämä ilmoituskanava palvelee eniten uusille opiskelijoille vuokrattaessa.

Asunnon vuokrausilmoituksessa kerrotaan asunnon tyyppi ja neliömäärä. Ilmoituksessa ilmaistaan asunnon olevan siistiksi remontoitu ja rauhallisessa taloyhtiössä sijaitseva. Lisäksi ilmoituksessa mainitaan vuokran sekä sopimusvakuuden määrä ja tieto siitä, että vuokralaisen luottotiedot tarkistetaan. Esimerkiksi: ”Siisti 35 m² 1h + kk + p Sammonlahdessa, rauhallisessa taloyhtiössä. Vuokra

430 e/kk, vakuus 2 kk. Luottotiedot tarkistetaan.” Ilmoittamalla luottotarkistuksesta eivät luottotietomerkintöjä saaneet turhaan vastaa asuntoilmoitukseen.

Vuokra-asuntojemme hinnoittelu tulee olemaan tärkeimpään kilpailijaan Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiöön verrattuna korkeampi. Sijoitustoiminnassa tarjottavat asunnot tullaan kuitenkin remontoimaan pinnoiltaan hiukan keskimääräistä vuokra-asuntoa siistimmiksi ja ne ovat myös rauhallisempia kuin opiskelija-asunnot, joten hintaero on perusteltua kohderyhmälle.

8.4 Asuntojen ostot

Ensimmäisen asunnon ostoa varten tarvittava rahoitus haetaan pankista pyytämällä lainalupaus 100 000 euroon saakka. Lainalupaus pidetään voimassa jatkuvasti uusimalla se pankin vaatimin väliajoin, jotta hyvän sijoituskohteen osto voidaan toteuttaa heti sen löytyessä. Lainatarjous pyydetään mahdollisimman monesta pankista, jotta myös rahoitus saadaan mahdollisimman edullisesti.

Ensimmäinen asunto hankitaan heti rahoituksen ja hyvän sijoituskohteen löytyttyä. Asunto remontoidaan heti hallintaoikeuden saamisen jälkeen ja samanaikaisesti aloitetaan vuokralaisen etsiminen.

Sopivia, pinnoiltaan heikossa olevia kohteita etsitään verkkopalveluista Etuovi.com, Oikotie.fi sekä Jokakoti.fi. Verkkosivustoilla käytetään niiden tarjoamia lisäpalveluja, kuten asuntovahteja, joiden avulla saadaan sähköpostitse tietoa kiinnostavista kohteista heti niiden ilmestyttyä palveluun. Eri palveluita käytetään alussa kaikkia yhtä paljon, mutta mikäli suurimpien kiinteistönvälittäjien omistama Jokakoti.fi alkaa kasvattaa kohdemääräänsä, siirrytään jatkossa mahdollisesti pääasiassa käyttämään sitä.

Kun nähdään kiinnostavien kohteiden myynti-ilmoituksia, lähestytään kiinteistönvälittäjiä ja kysytään kohteista asunnon tietoja tarkentavia kysymyksiä. Vaikka asuntoa ei sillä erää hankittaisikaan, kysytään välittäjiltä mahdollisuuksia saada tietää omiin sijoitustarpeisiin sopivista asunnoista ensimmäisten joukos-

sa. Kerrotaan heille mahdollisuudesta säästää asuntomarkkinointikuluissa, jos heille tulee sijoitustarkoitukseemme sopivia kohteita myyntiin.

8.5 Kannattavuus ja rahoitus

Asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttaa sijoitetun pääoman tuotto. Jotta tuotto saataisiin mahdollisimman hyväksi, tulee asunnosta periä oikean kokoista vuokraa. Saatavan vuokran on oltava tiedossa jo ennen sijoituskohteen ostoa.

Vuokran suuruus on siis määriteltävä jo ennen asunnon ostoa. Vuokran määrän laskemiseen käytetään sekä lukemalla Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön Internet-sivuillaan tarjoamaa vuokrahinnastoa, että seuraamalla Vuokraovi.com:n vuokra-asuntoilmoituksia. Oma vuokramme tulee sijoittumaan näiden kahden vuokratason välille. Meillä on asunnossamme tarjota lisäarvo-palvelua LOAS-asuntoihin verrattuna, mutta pidämme vuokramme silti edullisena verrattuna muiden yksityisten vuokranantajien vuokriin.

Sijoitetun pääoman tuoton tulee olla vähintään 7 %, alle tämän ei sijoitusta tehdä. Sijoitustoiminnassa otettavalle riskille tulee saada riittävä tuotto.

Ensimmäisen sijoitusasunnon hankinnassa tullaan käyttämään noin 10 % oman pääoman osuutta. Loput, eli 90 % rahoituksesta tulee vieraasta pääomasta. Tarpeen tullen käytetään vakuutena nimitakausta, jollei asunto itsessään riitä vakuudeksi. Pyritään asunnon hankintavaiheessa siihen, että laina-aika on mahdollisimman lyhyt. Ensimmäinen asunto pyritään ostamaan 15 – 20 vuoden laina-ajalla. Sijoitusasuntoja vertailtaessa etsitään asuntoa, joka niin sanotusti rahoittaa itsensä. Esimerkiksi 50 000 euron myyntihinnalla, 15 vuoden laina-ajalla ja 90 %:n velkavivulla hankitun, 8 % sijoitetun pääoman tuottoa tuovan asunnon vuokratuotto riittää lainanlyhennykseen ja korkoon.

Esimerkki ROI 8%

Ostohinta		50 000,00 €
Remontit		- €
<hr/>		
Oma pääoma		5 000,00 €
Laina		45 000,00 €
<hr/>		
Vuokra/kk		430,00 €
Vastike/kk (-)		95,00 €
<hr/>		
Vuokratuotto/kk		335,00 €
Tuotto-%		8,0 %
Lainan korko/kk (-)	3,5 %	131,25 €
Muut kulut/kk (-)		- €
<hr/>		
Tuotto/kk		203,75 €
Vero 30 % (-)		61,13 €
Verojen jälkeen/kk		142,63 €
ROI		8,0 %
ROE		34,2 %

Kuvio 9. Esimerkki ROI 8 %: itsensä rahoittava asunto.

Kuviossa 8 olevan asunnon vuokratuotto riittää nykykorkotasolla maksamaan lainan lyhennyksen ja koron, kun asunnon ostossa on käytetty 90 % vierasta pääomaa. Annuiteetilla 15 vuoden laina-ajalla tällä korkotasolla maksueräksi muodostuu 322 euroa kuukaudessa (Sampo Pankin lainalaskin 2012.), joten sijoituksen vuokratuotto riittää, kunhan vuokra asunnosta saadaan vuoden jokaisena kuukautena.

Ensimmäistä asuntoa pidetään niin kauan, että sen rahoittamasta lainasta on maksettu sen verran, että osa asunto-osakkeesta voidaan pantata seuraavan sijoitusasunnon lainan vakuudeksi. Toisen asunnon hankinta tapahtuu noin kahden vuoden kuluttua ensimmäisen hankkimisesta.

8.6 Riskit ja niiden hallinta

Riskien hallintana ei osteta asuntoa, jos tiedetään, että taloon on tulossa putki-remontti eikä remontin kustannuksia ole mahdollista tietää. Remontin todelliset vaikutukset sijoituksen tuottoon on oltava tiedossa, jos asunto aiotaan kuitenkin ostaa.

Vuokralaiseen liittyvät riskit voivat liittyä esimerkiksi vuokralaisen vuokranmaksukykyyn, maksuhalukkuuteen, hänen asenteeseensa asuntoa kohtaan sekä vuokralaisen elämäntilanteen muutokseen, kuten perheenisäykseen, jolloin tarjoamamme asunto jäisi esimerkiksi liian pieneksi.

Riski vuokran maksamatta jättämisestä minimoidaan tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Lisäksi vuokrasuhteelle asetetaan kahden kuukauden vuokraa vastaava sopimusvakuus, joka on mahdollista käyttää, jos vuokralainen jättää vuokrat maksamatta usean kuukauden ajalta. Vuokralaisen hankintavaiheessa arvioidaan vuokralaista kuulemalla hänen asenteensa vuokranantajan omaisuutta kohtaan. Vuokralaisen elämäntilanteen muuttumiseen liittyvä riski joudutaan kantamaan.

Vahinkojen varalta vuokrasuhteen edellytyksenä pidetään vuokralaisella voimassaolevaa vastuuvakuutuksen sisältävää kotivakuutusta, josta vuokralainen voi hakea apua asunnolle mahdollisesti käyneen vahingon korvaamiseksi.

Riskien hallinnan keinot otetaan huomioon vuokrasopimusta tehtäessä. Vuokrasopimuksessa määritellään vuokrasuhteen kannalta oleelliset asiat, kuten tiedot vuokrattavasta kohteesta, vuokran määrä ja korotusperuste, sopimusvakuuden suuruus, mahdollinen sopimuksen määräaikaisuus sekä vaatimus kotivakuutuksen hankkimisesta ja oman sähkösopimuksen tekemisestä. Lisäksi vuokrasopimus sisältää tiedot asukkaan maksettavaksi jäävistä muista maksuista, kuten vesi- ja autopaiikkamaksut. Asuntosijoitustoiminnassa käytettävä vuokrasopimus on työn liitteenä.

Vuokrasopimus pyritään tekemään toistaiseksi voimassa olevana, mutta erityisestä syystä voidaan tehdä myös määräaikaisia sopimuksia. Asunnon vuokraamisessa piilee aina riski epäsuotuisan vuokralaisen saamisesta. Toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa vuokrasuhteen irtisanomisajat ovat seuraavat: Alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kuukautta, ja yli vuoden kestäneissä irtisanomisaika on 6 kuukautta. Vuokralaisen puolelta tulleessa irtisanomisessa irtisanomisaika on 1 kuukausi. Irtisano-

misaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Määräaikaisissa sopimuksissa irtisanominen vaatii tuomioistuimen päätöksen. Pitkien irtisanomisaikojen takia vuokralaisen valinnassa huomioidaan yksilön luottotietojen tarkistus.

Lainarahan käytössä piilee aina riski rahan hinnan kallistumisesta eli korkojen nousemisesta. Kunhan asuntojen hankinnat ja vuokraukset on toteutettu, kuten suunniteltu, eli laskettuna niin, että vuokralaisen maksamat vuokrat riittävät asuntolainan lyhennyksiin, ei lievää koron nousua tarvitse pitää merkittävänä riskinä.

9 LOPPUPÄÄTELMÄT

Asuntosijoittaminen on hyvä tapa luoda itselleen varallisuutta ja kassavirtaa. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoituksen arvoon pystyy vaikuttamaan esimerkiksi remonttien avulla. Myös kassavirtaan on suurempi vaikutusmahdollisuus kuin esimerkiksi osakesijoittamisen osinkoihin. Nämä asiat kannustivat markkinointiin suuntautuneen opiskelijan kirjoittamaan opinnäytetyön hyvin vähän ”omaan alaan” liittyvästä aiheesta.

Tämä opinnäytetyö valmistui mielestäni melko pitkän ajan kuluessa – aikaa työn aloittamisesta työn lopulliseen versioon meni lähes vuosi. Kirjoittamiskertojen välillä saattoi olla välillä pitkiäkin aikoja. Aiheeseen liittyen työn valmistumisen viivästyminen aiheutti ongelmia siksi, että muutoksia teoriaosan asioihin tuli jo tänäkin aikana, esimerkkinä vuoden 2012 pääomaveron muutokset, jotka satuivat opinnäytetyön loppuvaiheille. Tämä kertoo niin asuntosijoittamisen kuin muunkin yritystoiminnan jatkuvasta muutoksesta esimerkiksi laki- ja veromuutosten takia. Menestyksellinen yritystoiminta vaatii sekin siis jatkuvaa sekä omaan alaan, että ajantasaiseen lainsäädäntöön liittyvien asioiden seuraamista.

Opinnäytetyössäni olevan liiketoimintasuunnitelman kohderyhmäajattelua ei pidä ottaa asuntosijoittamisessa välttämättömänä, koska vuokra-asuntoja kui-

tenkin tarvitsevat monenlaiset ihmiset. Kohderyhmä on kuitenkin työssä tehdysä liiketoimintasuunnitelmassa määritetty, koska Lappeenranta on selvästi opiskelukaupunki ja tällä saatiin myös varmuus siitä, että vuokra-asuntojen kysyntää alueelta löytyy. Työhön haluttiin asiaa markkinoinnin alalta, ja myös siksi kyseinen kohderyhmän määrittäminen tehtiin.

Opinnäytetyöstä jätettiin ulkopuolelle arvonnousun mahdollisuuden tarkastelu asuntosijoituksissa. Lisäksi muun muassa kassavirtalaskelmiin olisi ollut mahdollista ottaa mukaan monia investointilaskelmia, kuten nykyarvomenetelmän käyttöä eri sijoitusasuntojen vertailussa ja sijoituskohteen tulevaisuuden kassavirtojen ja arvonnousun arvottamisessa.

Työssä keskityttiin ainoastaan asunto-osakkeisiin sijoittamiseen, vaikka asuntosijoittajalla on tosiasiasa mahdollista valita myös esimerkiksi omakotitaloihin sijoittaminen. Asuntosijoittamisen aihealueessa on huomioitavissa niin monia eri asioita, että kirjoitettavaa olisi löytynyt useammankin opinnäytetyön laajuisesti.

Pohdinta osakeyhtiömuotoisen asunto-/kiinteistösijoitusyhtiön perustamisesta asuntojen hallinnoimiseksi jätettiin myös työn ulkopuolelle, koska osakeyhtiön verotukseen ja muuhun käytännön järjestelyihin liittyviin yksityiskohtiin tutustuminen olisi vienyt aikaa ja olisi laajentanut jo entisestään laajahkoa työn aihepiiriä liikaa. Myös asunnon vuokraaminen majoituspalveluyritykselle on pohtimisen arvoinen mahdollisuus. Majoituspalveluyritysten kanssa voi tehdä pitkän vuokrasopimuksen ja yritys vuokraa asuntoa esimerkiksi kalustettuna.

Perehtyessäni asuntosijoittamiseen teorian avulla ja saamalla tietoa myös asuntosijoittamista jo tehneiltä henkilöiltä, olen saanut siitä erittäin hyvän mielikuvan. Näen hyvin mahdollisena jo lähiaikoina ostavani ensimmäisen sijoitusasuntoni. Vaikka opinnäytetyö on valmis, aion jatkaa asuntosijoittamiseen liittyvien asioiden seuraamista edelleen.

LÄHTEET

- Asunnonvuokraus.com 2012. Asunnonvuokraajan tietopaketti.
<http://www.asunnonvuokraus.com/vuokraajalle/tietopaketti>. (Luettu 29.1.2012).
- Etuovi.com 2012. Etuovi-verkkosivut. Alma Mediapartners Oy.
<https://kuluttaja.etuovi.com/>. (Luettu 16.2.2012).
- Furuhjelm, M. ym. 2008. Näin teet asunnon vuokrasopimuksen.
<http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2008-03-20T16-07-0732.pdf>. Rakli ry, Sato Oyj, Suomen Kiinteistöliitto ry ja SVA ry.
- Gallinelli, F. 2009. What Every Real Estate Investor Needs To Know About Cashflow. USA. The McGraw-Hill Companies.
- Graziosi, D. 2011. Real Results Require Right Actions.
<http://www.deangraziosi.com/content/weekly-wisdom-155-real-results-require-right-actio?click=true>. (Katsottu 6.11.2011).
- Huolman-Lakari, M-L. 2011. Asunnon verot. Helsinki. Verotieto Oy.
- Kaarto, M. 2011. Miksi asuntosijoittaminen on järkevää- nettiseminaari.
<http://markokaarto.fi/wordpress/wp-content/uploads/2011/05/Miksi-asuntosijoittaminen-on-järkevää-Marko-Kaarto-Uskalla-Innostua.mp3>. (Kuunneltu 20.10.2011)
- Kaarto, M. 2012. Sähköpostihaastattelu 26.9.2011.
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Kiyosaki, R. T. 2009. The Real Book Of Real Estate. USA. Vanguard Press.
- Koro-Kanerva, M. 2011. Palvelukseen halutaan: Vuokranantaja. Taloustaito 10/2011. Helsinki. Verotieto Oy.
- L 13.6.1929/234. Avioliittolaki. Säädös valtion säädös tietopankki Finlexin sivuilla. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234>. (Luettu 28.5.2011).
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Finlex - ajantasainen lainsäädäntö. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. (Luettu 2.1.2012).
- L 14.1.2011/26. Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta. Finlex- säädökset alkuperäisinä. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2011/20110026>. (Luettu 5.1.2012).
- L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Finlex – Ajantasainen lainsäädäntö. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>. (Luettu 10.12.2011).

Lappeenrannan kaupunki. 2011. Lappeenranta – tilastoja. Lappeenrannan kaupunki. <http://lappeenranta.smartpage.fi/fi/tilastoja/>. (Luettu 16.11.2011).

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö. LOAS. <http://www.loas.fi/>. (Luettu 27.1.2012).

Leppiniemi, J. 2002. Pörssikurssi. Juva. WS Bookwell Oy.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Malin, R. Vuokra-asuntojen tarjonnalla edessä täystuho. Talouselämä. 20.5.2011. <http://www.talouselama.fi/uutiset/article629895.ece> (Luettu 22.5.11).

McKinsey & Company. 2000. Ideasta kasvuyritykseksi – käsikirja liiketoimintasuunnitelman laatimiseen. Porvoo. WS Bookwell Oy.

Oikotie.fi 2012. Tee ilmoitusvahti. <http://asunnot.oikotie.fi/tee-ilmoitusvahti>. (Luettu 16.2.2012).

Ovaskainen, T. 2012. Etuovi ja Oikotie tukalassa tilanteessa. Uuden Suomen verkkolehti. <http://www.uusisuomi.fi/raha/119766-etuovi-ja-oikotie-tukalassa-tilanteessa---ylikvoimaa>. (Luettu 16.2.2012).

Patentti- ja rekisterihallitus 2011. PRH – Asiakirjatilaus. <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/asiakirjatilaus.html.stx> (Luettu 6.12.2011).

Rajala, A. 2011a. Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI). Kauppalehden verkkolehti. <http://www.kauppalehti.fi/balance/tulkintaohjeet/index.jsp?oid=20110261955>. (Luettu 12.12.2011).

Rajala, A. 2011b. Oman pääoman tuotto-% (ROE). Kauppalehden verkkolehti. <http://www.kauppalehti.fi/balance/tulkintaohjeet/index.jsp?oid=20110261943>. (Luettu 12.12.2011).

Sampo Pankin lainalaskin 2012. <http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Lainalaskin/Pages/Lainalaskin.aspx>. (Käytetty 15.2.2012).

Schaub, J. W. 2005. Building Wealth One House at a Time. USA. The McGraw-Hill Companies.

Sintonen, H. 2012. Henkilökohtainen haastattelu 9.2.2012.

Suomen Asiakastieto Oy. Muiden luottotiedot. <https://www.omatieto.fi/luottotiedot/Aloitukset/jpf?raportti=3>. (Luettu 19.2.2012).

Suomen Pankki 2011. Talletusten ja lainojen korot Suomessa. http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/tilastot_rahallaitosten

[lainat talletukset ja korot lainat talletusten ja lainojen korot fi.aspx](#). (Luettu 13.7.2011).

Suomen virallinen tilasto (SVT): Kuluttajahintaindeksi [verkkajulkaisu]. ISSN=1796-3524. Helsinki: Tilastokeskus. <http://www.stat.fi/til/khi/index.html>. (Luettu 7.7.2011).

Suomen Vuokranantajat ry 2011. Vuokraaminen. <http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus>. (Luettu 6.12.2011).

Trump D. J. & Kiyosaki R. T. 2007. Rikastu! Kaksi miestä, yksi sanoma. Helsinki. Multikustannus Oy

Turunen, M. 2012. Suuret kiinteistönvälittäjät hylkäävät Oikotien ja Etuoven. Markkinointi & Mainonta- verkkolehti. <http://www.marmai.fi/uutiset/suuret+kiinteistonvalittajat+hylkaavat+oikotien+ja+etuoven/a751261>. (Luettu 16.2.2012).

Tyllilä K. 2011. Puheenaihe: Suuret ikäluokat eläketyöhön. Aamulehden verkkolehti. 17.1.2011. <http://www.aamulehti.fi/cs/Satellite/Kotimaa/1194662538288/artikkeli/puheenaihe+suuret+ikaluokat+elaketyohon.html>. (Luettu 4.4.2011).

Varallisuusvalmennus Oy 2011. Asuntosijoittaminen. <http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php>. (Luettu 27.5.11)

Verohallinto 2011a. Henkilöverotuksen käsikirja 2011 – Verovuosi 2010. Verohallinnon julkaisu 43.11. Edita Publishing Oy.

Verohallinto 2011b. Muun kuin oman asunnon myynti. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin(9177)). (Luettu 27.10.11)

Veronmaksajain Keskusliiton lakimiehet 2011. Verotus 2012. Taloustaito 12/2011. Verotieto Oy. Helsinki.

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2011. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/myyntivoitto/>. (Luettu 27.10.2011).

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2012. Veromuutokset 2012. <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/veromuutokset2012>. (Luettu 2.1.2012).

Vuokralaisten Keskusliitto ry ym. 2008. Hyvä Vuokratapa. <http://www.vuokralaiset.fi/vuokratapa08.pdf>. (Luettu 9.1.2012).

Vuokraturva Oy LKV 2011. Asuntosijoittaminen. <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittamisen-idea/>. (Luettu 5.5.2011).

Vuokratuura Oy LKV 2012. Sopimuksen tekeminen.

<http://www.vuokratuura.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sopimuksen-tekeminen/>. (Luettu 31.1.2012).

Yritys-Suomi 2012. Liiketoimintasuunnitelma. Työ- ja elinkeinoministeriö.

<http://www.yrityssuomi.fi/web/guest/liiketoimintasuunnitelma1>. (Luettu 31.1.2012).

Kysymyksiä asuntosijoittajille

Teen opinnäytetyötä asuntosijoittamisesta ja pyytäisin teitä vastaamaan muutamiaan asuntosijoittamista koskevaan kysymykseen

1. Milloin aloitit asuntosijoittamisen?
2. Kuinka hankit ensimmäisen sijoitusasuntosi? Millä perusteilla valitsit asunnon?
3. Miten rahoitit? Laskitko tuottoa sijoitukselle ennen hankintaa?
4. Mikä on mielestäsi riittävä tuotto prosentti ja miksi?
5. Millainen on mielestäsi hyvä sijoitusasunto?
6. Mitä mieltä olet suuren velkavivun käytöstä sijoittamisessa?
7. Kuinka monta asuntoa omistat sijoitusmielessä?
8. Millaisia vastoinkäymisiä on tullut eteesi?
9. Miten toimisit jos uudelleen aloittaisit vuokranantajana toimimisen?
10. Millaisia neuvoja antaisit aloittavalle sijoittajalle?

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS**Vuokranantaja:**

Nimi	
Osoite	
Postinumero ja -toimipaikka	
Puhelin	
Sähköposti	

Pankkiyhteystiedot:

Pankki	
Tilinumero	

Vuokralainen:

Nimi	
Henkilötunnus	
Puhelin	
Sähköposti	

Vuokrauksen kohde:

Asuntotyyppi	
Osoite	
Postinumero ja -toimipaikka	
Rakennusvuosi	
Asuinpinta-ala	

Vuokrausehdot:

Sopimuksen kesto	Toistaiseksi voimassaoleva sopimus
Vuokrasuhteen alkamispäivä	
Vuokran määrä	€/kk
Vuokran korotusperuste	
Vesimaksu	€/kk
Sähkö	Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen
Autopaikka	
Vuokranmaksun eräpäivä	Kuukauden toinen päivä
Sopimusvakuus	2 kk vuokraa vastaava määrä

Liite 2

2 (2)

2(2)

Muut ehdot:

1. Vuokralainen sitoutuu viipymättä toimittamaan vuokranantajalle todistuksen voimassaolevasta kotivakuutuksesta.
2. Asunnossa ei saa tupakoida
3. Sopimusvakuus maksetaan vuokranantajan tilille ennen avaintenluovutusta.
4. Asuntoa ei remontoida ilman vuokranantajan suostumusta
5. Vuokrasuhteen irtisanomisaika AHVL:n mukainen

Allekirjoitukset:

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta

Paikkakunta ja päivämäärä

--

Vuokranantajan allekirjoitus

Vuokralaisen allekirjoitus

--	--