

Oona Kannisto

Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona

Selvitys nuorten suhtautumisesta asuntosijoittamiseen

Opinnäytetyö

Syksy 2020

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tradenomi (AMK, Liiketalous)

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Oona Kannisto

Työn nimi: Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona: Selvitys nuorten suhtautumista asuntosijoittamiseen

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2020

Sivumäärä: 53

Liitteiden lukumäärä: 1

Opinnäytetyössä tavoitteena oli tutkia 18–29 vuotiaiden käyttäytymistä ja suhtautumista asuntosijoittamiseen. Tässä työssä pääasiassa selvitettiin, kuinka moni on sijoittanut asuntoon, minkälaiseen asuntoon, minkä ikäisenä on sijoittanut ja mistä on saatu tietoa asuntosijoittamisesta. Näitä hyvin saman tyyliä kysymyksiä kysyttiin myös ei sijoittaneilta, mutta tulevaisuuteen katsovassa näkökulmassa.

Tavoitteena oli myös tuoda asuntosijoittamisen keskeiset asiat yhteen, johon kuuluu asunnon hankinta, erilaiset rahoitusvaihtoehdot ja verotuksen keskeisimmät asiat. Opinnäytetyössä selvitettiin myös vaihtoehtoisia tulotapoja sekä erilaisia kuluja, joita asuntosijoittamisesta voi tulla. Airbnb:n suosio on noussut, joten tähän työhön koottiin myös tietoa siihen liittyvästä toiminnasta, sekä sen hyvistä ja huonoista puolista. Vuokralaisen, sijoittajan ja taloyhtiön vastuut myös selvitettiin, jotta sijoittaja ja vuokralainen tietävät, mikä on kenenkin vastuulla.

Asuntosijoittamisessa on myös strategioita, joita tähän työhön koottiin. Jokaisessa sijoittamisessa on omat riskinsä, mutta tässä työssä selvitettiin asuntosijoittamisen riskejä ja kuinka niitä voidaan ennaltaehkäistä. Riskien lisäksi selvitettiin hyviä syitä asuntosijoittamisen aloittamiseen.

Tutkimuksessa tutkittiin 18–29 vuotiaiden asuntosijoittamista. Tutkimusmenetelmänä käytettiin kyselytutkimusta, jotta tutkimustulos olisi mahdollisimman realistinen. Kyselytutkimus toteutettiin Webropol kyselytutkimustyökalulla loka-marraskuun vaiheessa vuonna 2020. Vastausaikaa kyselyyn oli yksi viikko ja vastauksia tuli 451 kappaletta.

Yli puolet kyselyyn vastanneista oli 22–25 vuotiaita ja 95 prosenttia oli opiskelijoilta, jolla oli suuri vaikutus tutkimustuloksiin. Kyselyyn vastanneista 14 prosenttia oli sijoittanut asuntoon ja 86 prosenttia ei ollut. Suosituin sijoituskohte oli kerrostalokaksio. Ylipuolet asuntosijoittaneista ja ei sijoittaneista vastasi, ettei ole ollut tai ei ole ASP-tiliä käytössä. Asuntosijoittajat tiesivät myös enemmän ensiasunnon etuuksista, kuin ei sijoittaneet. Eniten tietoa asuntosijoittamisesta on saatu vanhemmilta ja sukulaisilta sekä internetistä.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, asuntokauppa, rahoitus, vuokratulo, velkavipu

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of business and Culture

Degree programme: Business management

Specialisation: Financial administration

Author: Oona Kannisto

Title of thesis: Apartment investment as a way of investment: Research of youths attitude towards apartment investments

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2020

Number of pages: 53

Number of appendices: 1

In the final thesis the target was to research 18–29-year olds behaviour and attitude towards apartment investment. Whereby found out mainly, how many have invested to an apartment, what kind of apartment, how old was the investor when the investment was done and where the information for apartment investment was obtained. Kind of similar questions has been asked from persons who have not invested into apartments, but the questions were from the future point of view.

The target was also to bring mainline things from apartment investment, which includes buying the apartment, different funding options and the mainline things of taxations, into a one place. In this final thesis there is also solved alternative ways of income and different kinds of expenses, which can come from apartment investing. The popularity of Airbnb has risen, so information about the activity related to it and its pros and cons was gathered into this thesis. The responsibilities of a leaseholder, investor and housing cooperative was also researched, so that the investor and the leaseholder knows what responsibilities everyone has.

There are also strategies in apartment investing, which was collected into this thesis. In every kind of invest there are risks, but in this thesis only risks that are involved in apartment investing and the ways that you can do to prevent them was processed. Besides the risks, good reasons to start investing into apartments was also researched.

The apartment investing of 18–29-year olds was researched in this examination. Research method that was used was survey, so the results could be as realistic as possible. Survey was executed with Webropol surveytool, between October and November in year 2020. Time for answering the survey was one week and 451 people answered to the questions.

Over half of the people that answered the survey was 22–25-year olds and 95 percent of them was students, which affected the results a lot. 14 percent of the people that answered was people that has invested into an apartment and 85 percent of people has not. Most popular place for investment was a one-bedroom apartment

from an apartment block. Over half of the people that have invested into apartments and the people that has not invested answered into the survey that they either have not had ASP-account or they do not have it. The people that have invested into apartments also knew more about the perks of first apartment benefits than the people that have not invested. Most of the information that the people have about apartment investing has come from their parents and relatives and also from the internet.

Keywords: an apartment investing, apartment deal, funding, rental income, operating leverage

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	5
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo.....	6
1 JOHDANTO.....	7
1.1 Tausta.....	7
1.2 Aikaisempia tutkimuksia.....	7
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.....	8
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	9
2.1 Sijoituskohteen valinta.....	10
2.2 Taloyhtiö.....	11
2.3 Yhtiölainat.....	12
2.4 Rahoitus ja laina vaihtoehtoja ensi asuntosijoittajalle.....	13
2.5 Verotus asuntosijoittamisessa.....	19
2.6 Tulot, menot, airbnb ja henkilöiden eri vastuut.....	22
3 ASUNTOSIJOITTAMISEN STRATEGIAT, RISKIT JA HYÖDYT...	27
3.1 Strategiat.....	27
3.2 Riskit ja ennaltaehkäisy.....	29
3.3 Hyviä syitä aloittaa asuntosijoittaminen.....	34
4 TUTKIMUS 18-29 -VUOTIAIDEN ASUNTOSIJOITTAMISESTA ...	37
4.1 Tutkimuksen lähtökohdat.....	37
4.2 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto.....	37
4.3 Kyselytutkimuksen tulokset.....	38
4.4 Johtopäätökset.....	45
5 YHTEENVETO.....	48
LÄHTEET.....	50
LIITTEET.....	53

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuva 1. Oman pääoman tuottoprosentin laskentakaava (Heino [viitattu 17.8.2020]).....	15
Kuva 2. Vuokratuoton laskentakaava (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020]).....	24
Kuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2019. (Tilastokeskus [viitattu 17.8.2020]).....	23
Kuvio 2. Vastaajien jakauma ikäryhmittäin (N=451).....	38
Kuvio 3. Sukupuolijakauma (N=451).....	39
Kuvio 4. Asuntosijoittamisen aloittaneiden ikäjakauma (N=63).....	40
Kuvio 5. Asuntosijoittaneiden talon tyyppi (N=63).....	41
Kuvio 6. Asuntosijoittamisesta haaveilevien mieluisin talon tyyppi (N=388).....	43
Kuvio 7. Tiedon saannin jakauma ryhmittäin (N=451).	45
Taulukko 1. Kriittinen korkopiste. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].).....	29

1 JOHDANTO

1.1 Tausta

Aihe valikoitui tähän opinnäytetyöhön, sillä monet eri ikäiset ja erilaisessa asemassa olevat henkilöt miettivät asuntosijoittamista. Asuntosijoittamisesta löytyy paljon tietoa eri internet sivustoilta, mutta tässä opinnäytetyössä on koottu tärkeimmät tiedot, jotta asuntosijoittamisesta kiinnostuneet voivat helpommin löytää tietoa yhdestä paikasta.

Tutkimuksen lähtökohtana oli selvittää nuorten aikuisten asuntosijoittamista ja suhtautumista siihen. Pääasiassa tutkimuksen kohteena oli, kuinka moni oli sijoittanut asuntoon, minkä ikäisinä oli sijoitettu, minkälaisiin sijoituskohteisiin oli sijoitettu ja mistä on saatu tietoa asuntosijoittamisesta. Ei sijoittaneilta kysyttiin saman tyyppisiä kysymyksiä kuin asuntosijoittajilta, mutta tulevaisuuteen katsovassa näkökulmassa.

1.2 Aikaisempia tutkimuksia

Asuntosijoittamisesta on tehty monista eri näkökulmista opinnäytetöitä. Aiheesta on tehty eri alueihin kohdistuvaan asuntosijoittamiseen, yrityksen asuntosijoittamisesta, asuntosijoittamisen avulla vaurastumisena.

Lähin hyvin samanlainen opinnäytetyö on ollut muutama vuosi taaksepäin. Tämä opinnäytetyö on tehty aloittavan asuntosijoittamisen näkökulmasta, jonka tavoitteena oli tuoda esille, mitä aloittavan sijoittajan tulee ottaa huomioon. Työ toteutettiin keräämällä tietoa kirjoista ja internetistä sekä yhtä asuntosijoittajaa haastateltiin tutkimusta varten. Tutkimustulokseksi saatiin, että asuntosijoittaminen on kannattavaa, kun on perehtynyt aiheeseen. (Nokela 2017.)

Myös toinen hyvin samanlainen opinnäytetyö käsitteli yleisesti asuntosijoittamista. Opinnäytetyön tavoitteena oli toimia oppaana aloittelevalle sijoittajalle. Työ toteutettiin osittain kyselytutkimuksella sekä siinä käytettiin henkilöhaastattelua. Tutkimustulokseksi saatiin, että asuntosijoittaminen on kannattava sijoitusmuoto, mutta aiheeseen kannattaa perehtyä ennen sijoittamisen aloittamista. (Pärssinen 2018.)

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia nuorten asuntosijoittamista ja suhtautumista siihen. Tavoitteena oli selvittää, kuinka moni heistä oli sijoittanut asuntoon ja kuinka monella se oli vasta suunnitteilla ja millä aikavälillä asuntosijoittaminen voisi mahdollisesti tapahtua. Tutkimuksessa oli kartoitettu myös mieluisimmat asunnon koot, talotyypit sekä asunnon säästötili ASPin hyödyntämisprosentti ja ensiasunnon ostajan etuuksien tietämystä. Tutkimuksessa kartoitettiin myös, mistä kyselyyn vastanneet olivat saaneet tietoa asuntosijoittamisesta.

Tavoitteena oli tuoda kattavasti tietoa tärkeimmistä asioista asuntosijoittamisen aloittamiseen, kuten minkälaiseen asuntoon on hyvä sijoittaa, mitä rahoitusvaihtoehtoja on, mikä on velkavipu ja kuinka sitä voi hyödyntää. Tärkeitä tietoja ovat myös asuntosijoittamisen riskit ja kuinka niitä voi ehkäistä. Riskien lisäksi selvitettiin asuntosijoittamisen aloittamisen hyviä syitä.

Alussa käydään läpi asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen eroavaisuuksia, jonka jälkeen päästään todellisen aiheen pariin. Asuntosijoittamisessa kaikki lähtee sijoituskohteen valinnasta ja taloyhtiön sekä yhtiölainojen tutkimisella. Tämän jälkeen käydään läpi erilaisia rahoitusvaihtoehtoja eli lainoja, jota sijoittaja voi hyödyntää asuntoa ostettaessa sekä verotukseen liittyviä asioita. Sijoittajan vuokrattaessa asuntoa on hyvä käydä läpi vuokratuoton laskeminen ja erilaiset kulut, joita asunto sijoittaessa tulee sekä vuokralaisen, vuokranantajan eli sijoittajan sekä taloyhtiön eri vastuut. Asuntosijoittajan sijoitusstrategioita on käyty tässä opinnäytetyössä läpi sekä asuntosijoittamisen riskejä, niiden ennaltaehkäisyä ja hyötyjä.

Opinnäytetyön lopussa on tutkimus 18–29 vuotiaiden asuntosijoittamisesta. Siinä on käyty läpi tutkimusmenetelmää ja sen toteutusta. Tuloksissa on kyselyyn vastanneiden vastausmääriä ja prosentteja sekä analysointeja niistä.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Alla on selvitetty sijoittamisesta sekä osakesijoittamisen ja asuntosijoittamisen eroja. Tässä luvussa on käsitelty myös asuntosijoittamisen aloittamiseen liittyvistä aiheista, kuten asunnon valinnasta sekä sen sijainnista. Asunnon hankintaan liittyy myös taloyhtiön asioiden selvitys ja niiden lainoista tietäminen, joita tässä luvussa on käsitelty. Alla on kerrottu erilaisista rahoitusvaihtoehdoista, joita voi hyödyntää asunnon hankinnassa sekä verotuksen tärkeimmät asiat on selvitetty. Asunnosta saadut tulot ja koituvat menot on selvitetty sekä airbnb toiminnan kuvausta sekä sen hyviä ja huonoja puolia. Lopuksi vielä vuokranantajan, vuokralaisen ja taloyhtiön vastuita on käyty läpi.

Osakesijoittaminen vai asuntosijoittaminen

Sijoittaminen tarkoittaa rahan sijoittamista rahastoihin tai velkakirjoihin, mutta sijoittamisesta voidaan puhua myös säästämisenä. Nykyään sijoittaminen on paljon laajempi käsite kuin ennen, sillä sijoittamiseen kuuluu paljon enemmän kuin vain rahastot ja velkakirjat. Nykyään sijoittaminen voi olla edellä mainittujen lisäksi sijoittamista asuntoon ja maksetut eläkkeet ovat sijoitettua rahaa sekä pankilla on mahdollisuus sijoittaa tilillä olevia varoja. (Sijoittaja.fi [viitattu 10.8.2020].)

Osakesijoittaminen sopii henkilöille, joka kestää enemmän arvon nousun ja laskun vaihteluita eli kestää riskiä rahan menetyksestä. Osakesijoittamisen hyvänä puoleena on sijoitusten hajauttaminen, mutta osakkeiden ostoon on vaikea saada pankilta lainaa osaketuottojen riskin vuoksi. (Orava & Turunen 2016.)

Asuntosijoittamisessa asunnon ostoon saa helpommin lainaa, kun asunnon tuotto-odotukset ovat vakaammat. Asunnon omistajalla on suurempi vaikutusvalta asunnon arvoon ja siitä saatavaan tuottoon. Tuottoon vaikuttavia asioita ovat, asunnon kunto ja koko, sijainti sekä taloyhtiön tilanne. Pienellä pintaremontilla voi saada asunnon arvoa myös nostettua. Nämä kaikki vaikuttavat myös vuokralaisen saamiseen, vuokran suuruuteen ja asunnon arvoon. Asunnon omistajalla on myös mahdollisuus vaikuttaa vuokralaiseen, jolloin voi olla pienempi riski, että vuokralainen ei jätä vuokraa maksamatta tai jätä asuntoa huonoon kuntoon. Taloyhtiön kokouksiin

on myös hyvä osallistua, jolloin on vaikutusvaltaa myös tuleviin remonteihin tai muihin taloyhtiön asioihin. (Orava & Turunen 2016.)

Edellä olevasta voidaan huomata, että asuntosijoittamisessa on suurempi vaikutusvalta päättää siihen liittyvistä asioista, kuin osakesijoittamisessa. Lainan ottaminen on osakesijoittamiseen myös hankalampaa, sillä osakesijoittaminen on riskialttiimpaa, kuin asuntosijoittaminen, johon mahdollista saada jopa 100 prosentin laina.

2.1 Sijoituskohteen valinta

Sijoittaako uudiskohteeseen vai vanhaan asuntoon? Molemmissa on omat plussat ja miinukset. Suurin ero vanhan asunnon ja uudiskohteen välillä on asunnon hinta (Orava & Turunen 2016.) Yleensä uudiskohdetta ostaessa tarvitaan omaa rahaa noin 30 prosenttia ja loppuosa on taloyhtiön lainaa, jota asunnon omistaja lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeena taloyhtiölle (Thurén 2017). Uudet asunnot ovat luonnollisesti kalliimpia kuin vanhemmat asunnot, joka tarkoittaa uudiskohteissa silloin myös pienempää vuokratuottoa. Jos vanhan asunnon ostohintaan lasketaan mukaan myös korjausvelka, on se edelleen edullisempi kuin uudiskohde. Uudiskohde ei myöskään ole aina uusi, jolloin sen arvo laskee helpommin, kuin vanhemmassa asunnossa, sillä kunnostaessa vanhemman asunnon arvo nousee. Tällainen asunnon kunnan huononeminen tai paraneminen vaikuttaa myös asunnosta saatavaan vuokraan. Alussa uusikohteista voi saada hyvän suuruista vuokraa, mutta ajan kanssa se helpommin laskee kuin nousee. Uudiskohteiden hyvänä puolena on, että alkuun vastikkeet ovat matalalla, mutta ajan kuluessa ja talon vanhetessa kulut tulevat kasvamaan ja vastikkeet nousevat. (Orava & Turunen 2016.)

Hyvään sijoituskohteeseen hyvä muistisääntö on, ”mitä pienempi, sen parempi”. Yksiö on yleisesti ottaen parempi vaihtoehto asuntosijoituskohteeksi kuin kaksio tai sitä suurempi asunto. Etenkin yksiöiden kohdalla opiskelijakaupungeissa on enemmänkin pulaa kuin liikatarjontaa, jolloin yksiöitä on myös helpompi vuokrata. Toinen hyvä syy sijoittaa yksiöön on pienemmän vastikkeet, sillä useimmiten vastikkeiden kustannukset lasketaan asunnon neliöiden mukaan, jolloin pienemmässä asunnossa on vähemmän maksettavaa vastikkeissa. (Orava & Turunen 2016.)

Ostaessa vanhasta talosta asunto, on hyvä pitää silmällä mahdollisia tulevia remonteja, joten uudiskohteet sopivat sijoittajalle, joka kaipaa helppoutta, sillä remonteista ei tarvitse huolehtia pitkään aikaan. Vuokrattavuus on myös uudiskohteissa usein parempi, sillä on useita henkilöitä, jotka etsivät kotia vain uusista taloista. Uudiskohteista on mahdollista saada myös enemmän vuokraa, kuin vastaavan kokoisesta asunnosta, joka on vanhasta talosta. (Neuvonen [viitattu 27.10.2020].)

Negatiivista uudiskohteissa on korkeampi hinta, jolloin saa myös pienempää vuokratuottoa. Ostamalla uusi asunto, ei ole mahdollista saada yhtä hyvää tuottoa, kuin vanhoilla asunnoilla. Vaikka vanhan asunnon tulossa olevat remontit lasketaan mukaan hintaa, ei ole mahdollista päästä yhtä hyviin tuottoihin uudiskohteella. (Neuvonen [viitattu 27.10.2020].)

Uudiskohteeseen sijoittamisen etuna on, että sijoittajalla on mahdollisuus rahoittaa osa asunnosta yhtiölainalla. Yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön lainaa, joka sisältyy ostohintaan uudiskohteissa. Esimerkiksi uudiskohteen ostohinta voi olla 120 000 euroa, jonka yhtiölainan osuus on 70 prosenttia, joka on 84 000 euroa ja 30 prosentin loppuosalle tarvitaan omaa rahaa vain 36 000 euroa. Tämän yhtiölainahyödyn vuoksi uudiskohteeseen sijoittaminen on hyvä vaihtoehto vanhaan asuntoon sijoittamiselle. Yhtiölainaa tullaan lyhentämään rahoitusvastikkeena joka kuukausi taloyhtiölle. (Neuvonen [viitattu 27.10.2020].)

Edellä olevasta voidaan todeta, että vanhoihin ja uusiin taloihin sijoittaessa, molemmissa on hyvät ja huonot puolet. Vanhemmissa asunnoissa hyvänä puolena on, että remontoimalla saa asunnon arvon helposti nousemaan ja vuokratuoton paremmaksi. Uudiskohteissa hyvänä puolena on taas, että sijoittaja voi rahoittaa osan asunnosta yhtiölainalla, mutta huonona puolena uudiskohteissa on pienempi vuokratuotto.

2.2 Taloyhtiö

Taloyhtiö on nimitys asunto-osakeyhtiöstä, joka on osakkaiden omistama asuintalo. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön muoto ja sitä säädetään asunto-osakeyhtiö-

laissa. Taloyhtiön ja osakkaiden välisiä oikeuksia, velvollisuuksia ja vastuita määrittelee asunto-osakeyhtiölaki sekä taloyhtiön yhtiöjärjestys. (Suomen Kiinteistöliitto ry [viitattu 27.10.2020].)

Asunto-osakeyhtiössä on osakkeita, jotka yhtiöjärjestyksessä on määritetty mihin asuinhuoneistoon tai muuhun taloyhtiön kiinteistön tai rakennuksen osaan sillä osakkeella on hallintaoikeus. Huoneistoja voi olla asuin- tai liikehuoneistot, autotallit tai varastot ja rakennukset voivat olla rivi-, kerros- tai paritaloja. (Suomen Kiinteistöliitto ry [viitattu 27.10.2020].)

Taloyhtiön päätösvalta on yhtiökokouksessa, jossa äänivalta on osakkailla. Varsinainen yhtiökokous tulee järjestää kerran vuodessa ja tämän lisäksi voidaan järjestää tarpeen mukaan myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Joidenkin taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määräys järjestää kaksi yhtiökokousta vuodessa, jolloin yksi järjestään keväällä ja toinen syksyllä. (Suomen Kiinteistöliitto ry [viitattu 27.10.2020].)

2.3 Yhtiölainat

Yhtiölaina eli rahoitusvastike on lainaa, joka on otettu taloyhtiölle. Yhtiölaina on rahoitusta pankilta, joka jakautuu osakkeiden omistajien ja taloyhtiön välille. Osakkeiden omistajien osuus yhtiölainasta lasketaan osakemäärän tai omistuksessa olevan huoneiston tai kiinteistön neliöiden mukaan. Lähes jokaiselle osakkaalle kohdistuu jossain vaiheessa omistustaan rahoitusvastikkeen osuus, ainakin silloin, jos kyseessä on uudiskohde tai taloyhtiössä on lähiaikoina ollut remontti. Myös vanhoissa osakkeissa voi sisältyä rahoitusvastiketta, jolloin ennen asunnon ostoa on hyvä selvittää rahoitusvastikkeen sisältyminen ja sen suuruus. (Lainat.fi 2020.)

Rahoitusvastike on maksu, joka kohdistuu osakkeen omistajille, jolla osakas lyhentää taloyhtiön lainaa omalla osuudellaan. Yleensä lainaa lyhennetään kerran kuukaudessa. Rahoitusvastiketta on myös mahdollista maksaa kertasuorituksena tai suurempina erinä, jos osakas näin haluaa tehdä. Lainaa lyhentäessä osakas kasvattaa myös omaa varallisuuttaan, sillä se pienentää asuntoon kohdistuvaa lainaa, jonka taloyhtiö on asettanut. (Lainat.fi 2020.)

Yhtiölainan suuruus riippuu taloyhtiöstä, mutta uudiskohteissa yhtiölainan suuruus on yleensä 60–75 prosentin välillä asunnon velattomasta hinnasta. Yhtiölainan suuruus voi olla jopa 80–85 prosenttia, jos asunto myydään edullisemmalla hinnalla. (Lainat.fi 2020.)

Yhtiölainojen laina-ajat ovat yleisesti noin 20–25 vuotta ja joskus ne voivat olla myös pidempään. Lainan alussa on lähes poikkeuksetta 1–3 vuotta lyhennysvapaata, jolloin rahoitusvastikkeella maksetaan vain yhtiölainan korkoa. Joskus lyhennysvapaa voi olla jopa 5–7 vuotta. (Väänänen 2018.)

2.4 Rahoitus ja laina vaihtoehtoja ensi asuntosijoittajalle

Sijoitusasuntolaina

Sijoitusasuntolaina on asuntolaina, joka on tarkoitettu sijoitusasunnon hankintaan. Sijoitusasuntolainan omarahoitusosuuden vähimmäisprosenttimäärä ei ole sidottu lakiin. Yleensä pankit edellyttävät sijoittajan kattavan omilla säästöillä tai vakuuksilla, tai molemmilla saman aikaisesti asunnon kauppahinnasta noin 20–30 prosenttia. Joissakin tapauksissa sijoitusasuntolainaa voi saada pankilta jopa 100 prosenttia asunnon hinnasta. Sijoitusasuntolainan korot ovat vähennettävissä verotuksesta kokonaan, koska verotuksessa sijoitusasuntolaina katsotaan tulonhankintalainaksi. (Sijoitusasuntolaina [viitattu 19.8.2020].)

Sijoitusasuntolainan suuruutta voi aloittaa selvittämällä pankkien sivuilta löytyviltä lainalaskureilta. Pankkeihin voi olla yhteydessä selvittääkseen takaisinmaksuaika-
taulua ja maksujen erien suuruuksia sekä lainan kokonaiskustannuksia. (Sijoitusasuntolaina [viitattu 19.8.2020].)

Sijoitusasuntolainaa voi hakea pankin verkkopalvelussa jo ennen kuin löytää asunnon. Haku ei edellytä pankin asiakkuutta tai nettipankkiin kirjautumista eikä hakemus ole sitova. Lainahakemusta tehtäessä on hyvä varata aika pankkiin lainaneuvotteluihin. Lainaneuvotteluissa pankki haluaa tietää, millaista sijoitusasuntoa on etsimässä, mikä olisi toivoma lainan määrä, kuinka paljon on omia säästöjä, mitä vakuuksia on annettavana sekä millainen on sijoitusstrategia ja tuottolaskemat. Neu-

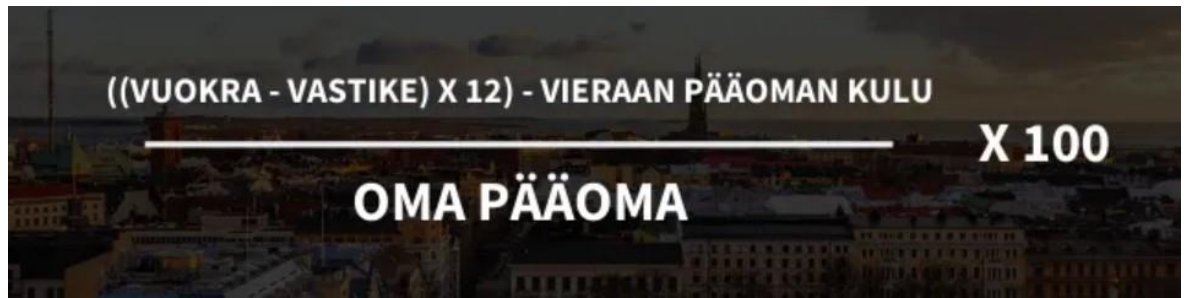
votteluissa käydään läpi myös lainanlyhennykset ja kuinka koron muutoksiin voi varautua. Neuvotteluiden jälkeen pankki antaa tarjouksen, jonka avulla voi tehdä tarjouksen sijoitusasunnosta, josta on kiinnostunut. (Sijoitusasuntolaina [viitattu 19.8.2020].)

Sijoitusasuntolainan myöntämiselle on jokaisella pankilla omat käytännöt, jolloin lainojen kilpailuttaminen kahdelta tai kolmelta pankilta on kannattavaa, sillä tarjoukset voivat vaihdella sadoista euroista aina tuhansiin euroihin saakka. Sijoitusasuntolainaa voi helpoiten saada kattamalla noin 30–50 prosenttia asunnon hinnasta säästöillä tai säästöillä sekä vakuuksilla. Sijoitusasunto sijaitsee kasvukeskuksessa ja sijoittaja on laatinut tuottolaskelmat. Pankin on myös helpompi hyväksyä sijoitusasuntolaina, jos vuokratuloilla on mahdollista kattaa asunnosta aiheutuneet kustannukset kuten vastikkeet sekä pankille lainanlyhennykset. Pankki tarkastaa myös lainan hakijan taloudelliset asiat, jotta pankkiasiat ovat kunnossa ja hakijalla on säännölliset tulot sekä hyvä varallisuusasema. (Sijoitusasuntolaina [viitattu 19.8.2020].)

Velkavipu

Velkavipu tarkoittaa sijoituksen rahoittamista pankista saatavalla lainalla (Thurén 2017). Sijoitusasuntoja varten on helpompi saada lainaa, sillä asuntomarkkinoita pidetään vakaampana sijoituskohteena. Asuntojen arvo on suurempi kuin osakkeilla, jolloin asuntoa vastaan saa myös suurempaa lainaa. Pankit antavat tilannekohtaisesti asunnoille 70–80 prosentin vakuusarvon. Eli ostaessa 100 000 euron arvoisen asunnon, on mahdollista saada 70 000–80 000 eurolla lainaa pankista, jolloin itselle jää sijoitettavaksi 20 000–30 000 euroa asunnosta. Mutta omistaessa jo muita asuntoja, on mahdollista saada jopa 100 prosentin lainan käyttäessä jo muita omistuksessa olevia asuntoja. Velkavivussa tulee ottaa huomioon, että mitä enemmän velkavipua käyttää, sen suuremmat riskit siinä on. (Velkavipu asuntosijoittamisessa [viitattu 17.8.2020].)

Velkavipua käytettäessä on kannattavaa laskea oman pääoman tuotto prosentti. Oman pääoman tuotto tarkoittaa sitä, kuinka paljon sijoittaja saa tuottoa suhteutettuna sijoitettuun omaan pääomaan. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus kasvattaa oman pääoman tuottoa lainarahalla. (Heino [viitattu 17.8.2020].) Kuvassa yksi on oman pääoman tuotto prosentin laskentakaava.



Kuva 1. Oman pääoman tuottoprosentin laskentakaava (Heino [viitattu 17.8.2020]).

Velkavivulla sijoittaminen on yleisesti fiksua asuntosijoittamisessa, sillä asunnot ovat yleensä suhteellisen vakaita sijoituskohteita, jolloin velkavivun käyttäminen sijoittamisessa on vaivatonta. Yksi hyvä syy velkavivun käyttämiseen asuntosijoittamisessa on, että vuokralainen maksaa lainanlyhennystä sijoittajan puolesta. (Velkavipu asuntosijoittamisessa [viitattu 17.8.2020].)

Hänninen (Velkavipu asuntosijoittamisessa [viitattu 17.8.2020]) korostaa, että asuntoon sijoittaessa tulee kuitenkin varmistaa, että vuokra tulee kattamaan asunnon kulut kuten vastikkeet, verot, lainanlyhennyskustannukset sekä muut mahdollisesti aiheutuvat kustannukset. Hännisen mukaan sijoittajan tulee myös varmistaa asunnon hyvä vuokrattavuus, sillä jos asuntoa ei saa vuokrattua, ei sijoittaja saa siitä myöskään tuloja, jolloin asunnon kulut sekä lainan lyhennys tulee sijoittajan maksaa itse.

Velkavipua käyttämällä siis on parempi mahdollisuus saada parempaa tuottoa omalle pääomalle, mutta tämä tarkoittaa sitä, että riskit myös kasvavat. Hänninen toteaa, että velkavipua käytettäessä se on hyvä asia, mutta jos sitä hallitsee heikosti, voi aiheuttaa ongelmia sijoittajalle. Hyvä vuokratuotto ja suurempi velkavipu vaikuttavat parempaan oman pääoman tuottoon kuten myös matalampi korkotaso ja suurempi velkavipu. Vuokratuoton laskiessa ja korkojen noustessa voi saada sijoittajan pulaan, jos velkavipu on suuri. (Velkavipu asuntosijoittamisessa [viitattu 17.8.2020].)

Aiemmasta voidaan huomata, että velkavivun hyödyntäminen asuntosijoittamisessa on erittäin hyvä laina. Vielä jos sijoittajalla on mahdollisuus antaa vakuutena jo aiemmin hankkimansa asunto, on sijoittajalla mahdollisuus saada velkavipua vielä suuremmalla prosenttiosuudella asunnon hankintahinnasta.

ASP-tili ja -laina

ASP-laina eli asunnonsäästöpalkkiolaina on 15–39-vuotiaille tarkoitettu laina ensimmäistä asuntoa varten. ASP-lainassa valtio tukee nuoria ensimmäisen oman asunnon hankinnassa. ASP-tilin voi avata pankissa 15–39-vuotias, joka ei ole omistanut vielä omaa asuntoa. Pankki myöntää ASP-lainan, kun henkilö on säästänyt 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, jota kutsutaan omasäästöosuudeksi. Asunnon tulee tulla omaan vakituiseen asumiskäyttöön, jotta ASP-etuja on mahdollista saada. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-tiliä ei voi avata, jos on omistanut aiemmin 50 prosenttia tai enemmän asunnosta. Tilin voi avata siinä tapauksessa, jos on saanut alle 100 prosenttia asunnosta lahjana tai perintönä ennen tai jälkeen ASP-tilin avaamisesta. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-tili ei ole pankista riippuvainen vaan sen voi halutessaan siirtää pankista toiseen, mutta kaupantekohetkessä se tulee olla siirrettynä toiseen luottolaitokseen (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020]).

Ennen ASP-tilin avaamista tulee tehdä pankin kanssa sopimus, jossa on tietoa ASP säästötilistä sekä tilin tallettamisehdoista. Sopimuksessa myös sovitaan rahalaitoksen verovapaasta yhden prosentin talletuskorosta sekä 2–4 prosentin lisäkorosta. Lisäkorkoa maksetaan säästämisen aloittamisvuodelta sekä enintään seuraavan viiden vuoden ajalta. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

Tilille tulee tehdä talletuksia vähintään kahdeksantena kalenterivuosineljänneksenä. Tämä tarkoittaa sitä, että kolmen kuukauden sisällä tulee tallettaa ASP-tilille vähintään 150 euroa ja enintään 3000 euroa. Säästämisessä voi pitää myös taukoja, eikä jokaisena kalenterivuosineljänneksellä eli jokaisena kolmen kuukauden sisällä tarvitse tallettaa. Tilille voi säästää niin kauan kuin haluaa sekä omasäästöosuuteen

voidaan laskea myös muilla tileillä olevia varoja, jos niin halutaan. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-tilitä ei kannata nostaa varoja ennenaikaisesti ilman, että sopimusehdot ovat täyttyneet, sillä muuten sopimus purkautuu (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020]).

Säästäessä yli 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, yli menevältä osuudesta voidaan sopia pankin kanssa erikseen. Pankin kanssa voidaan sopia, että kaikki säästetyt varat käytetään asunnon ostoon ja koko talletukselle maksetaan lisäkorkoa, tai lisäkorkoa maksetaan vain 10 prosentin osuudelle asunnon hankintahinnasta. ASP-tilin korko on kokonaan verovapaata, vaikka koko säästettyä summaa ei käytetä asunnon hankintaan. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-korkotukilainan määrä lasketaan säästöosuus kerrottuna yhdeksällä. Laina voi enimmillään olla kuitenkin 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Pankin kanssa voidaan sopia lisälainasta erikseen, jos ASP-korkotukilaina ei kata koko 90 prosentin osuutta asunnon hankintahinnasta. ASP-korkotukilainan enimmäismäärä määräytyy asunnon sijainnin mukaan. Helsingissä lainan enimmäismäärä on 180 000 euroa. Espoossa, Vantaalla sekä Kauniaisissa lainan enimmäismäärä on 145 000 euroa ja muissa kunnissa enimmäismäärä on 115 000 euroa. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

Asunnon kauppahinta aloitetaan maksamalla ensin ASP-säästöillä, jonka jälkeen voidaan halutessa siirtyä muihin säästöihin ja lopuksi käyttää ASP-lainaa. Lainaan saatava valtioneuvoston takaus on mahdollista saada vain kaupanteon yhteydessä. ASP-korkotukilainan korko on myös alhaisempi kuin muiden pankkien myöntävien ensiasuntolainojen korot, mutta ASP-lainaan ei ole mahdollista saada korkosuojausta. ASP-lainan laina-aika voi enimmillään olla 25 vuotta ja lyhennystavasta voidaan sopia pankin kanssa itselleen sopivaksi. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

Valtio maksaa ASP-lainalle korkotukea ensimmäiseltä kymmeneltä vuodelta, jos korko ylittää 3,8 prosenttia. Pankki laskuttaa koron lainan saajalta. Koron ylittäessä 3,8 prosenttia, korosta vähennetään valtion maksama osuus ja alle 3,8 prosentin korko maksetaan pankille kokonaan itse. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-lainan maksamiseen on mahdollista saada enintään kaksi vuotta lainaan lyhennysvapaata. Valtiontakausaikana on mahdollista saada lyhennysvapaata vain, jos ei ole mahdollista maksaa lainaa erityisestä syystä, joka voi johtua sairaudesta, työttömyydestä tai perhevapaan tai muun vastaavan syyn vuoksi. ASP-lainaa on myös mahdollista maksaa suunniteltua aikaisemmin, tämä vaatii kuitenkin sopimista pankin kanssa. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-korkotukilainalle on mahdollista saada valtioneuvoston takaus. Valtioneuvoston takaus voi olla enimmillään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta, joka on sama summa kuin pankin myöntämä ASP-laina. Valtioneuvoston takauksen on mahdollista saada lisälainalle, jos sellainen on. Tällaisessa tapauksessa takaus voi olla enintään 25 prosenttia lainasta. ASP-korkotukilainan valtioneuvoston takaus on maksuton, mutta lisälainalle se on maksullinen. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-lainaa on mahdollista käyttää uudiskohteen hankintaan. Uudiskohteen voidaan tehdä muutos- tai lisätöitä, jotka on mahdollista laskea osaksi asunnon ostohintaan. Muutostyöt tulee dokumentoitava luotettavalla tavalla ja niiden tulee olla mukana liitteenä asunnon kauppakirjassa. Asunnon ennakkomarkkinoinnissa käytettävään varausmaksuun ei ole mahdollista käyttää ASP-lainaa, koska lainaa voi nostaa vasta kaupanteon yhteydessä, jolloin varausmaksu tulee maksaa omista muista säästöistä. Uudiskohteiden kauppakirjassa on usein maksuohjelma, joka jakautuu viiteen erään, näiden erien mukaan myyntihintaa ja velatonta hintaa maksetaan. Myyntihinnan ensimmäinen erä maksetaan usein kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Toinen erä myyntihinnasta maksetaan rakentamisen aikana ja viimeinen asunto-osakeyhtiön valmistumisen jälkeen. Neljäntenä eränä maksetaan yhtiövelan osuus, jos halutaan maksaa se kerralla pois. Yhtiövelan osuutta maksaessa ASP-lainalla tulee pankin kanssa neuvoteltava erikseen ennen kaupantekopäivää, muutoin sen voi maksaa ASP-korkotukilainalla tai lisälainalla, jos se on mahdollista yhtiön ehtojen mukaan. Viimeisenä on asuntoon kohdistuvan tonttiosuuden lunastushinta, jota ei voi maksaa ASP-rahoituksella, koska se tulee asunto-osakeyhtiön nimiin eikä osakkaan. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

ASP-asunto on mahdollista vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi. Vuokraukseen tulee olla kuitenkin erityinen syy, kuten opiskelu tai työpaikka toisella paikkakunnalla

tai ulkomailla tai asevelvollisuus. Vuokrauksesta tulee tehdä kirjallinen ilmoitus Valtiokonttorille ja jos ei ole perusteita vuokraamiselle, Valtiokonttori tekee siitä ilmoituksen lainansaajalle. Tällaisessa tapauksessa ASP-laina tulee muuttua tavalliseksi asuntolainaksi. Alivuokraus on myös sallittua, mutta yli 50 prosenttia asunnosta tulee olla omassa käytössä, mutta yksiötä ei ole kuitenkaan mahdollista vuokrata. (Valtiokonttori [viitattu 18.8.2020].)

Aiemmasta voidaan todeta, että ASP-tilin avaaminen ja ASP-lainan hyödyntäminen ensiasunnon ostajalle on kannattavaa hyvien etuuksien takia. Voidaan kuitenkin todeta, että jos sijoittaja haluaisi vuokrata asuntoa ja saada vuokratuottoa, ASP-laina ei ole sopiva siihen tarkoitukseen.

2.5 Verotus asuntosijoittamisessa

Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa tulee maksaa asunto-osaketta ostettaessa. Varainsiirtoveron maksaa ostaja, joka maksaa veron oma-aloitteisesti verottajalle. Asunto-osakeyhtiöiden varainsiirtovero on kaksi prosenttia asunnon kauppahinnasta. (Varainsiirtovero 2020.)

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa ensiasuntoa ostettaessa, jos tietyt ehdot täyttyvät, mutta varainsiirtoveroilmoitus tulee kuitenkin tehdä verottajalle. (Uudiskohteen ostaja - maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus). Jos varainsiirtoveron suuruus on alle 10 euroa, silloinkaan ei tarvitse sitä maksaa, mutta varainsiirtoveroilmoitus tulee kuitenkin tehdä. (Varainsiirtovero 2020.)

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos henkilö on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias ja omistaa kaupanteon jälkeen asunnosta 50 prosenttia tai enemmän. Henkilö ostaa asunnon itselleen vakituiseksi asunnoksi ja muuttaa siihen kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä tai henkilö ei ole kaupantekohetkellä tai ennen sitä omistanut mistään asunto-osakkeesta 50 prosenttia tai enemmän. (Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus 2017.)

Uudiskohteen kauppa on silloin, kun ostetaan asunto rakennuttajalta asunnon rakentamisvaiheessa. Uudiskohdetta ostaessa tulee huomioida varainsiirtovero, joka on kaksi prosenttia velattomasta hinnasta. Vero tulee itse laskea ja maksaa omatoimisesti verottajalle. (Uudiskohteen ostaja 2020.)

Varainsiirtoveroilmoitus tulee tehdä kahden kuukauden kuluessa, kun asunnon omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Varainsiirtovero tulee maksaa myös kahden kuukauden kuluessa, mutta siitä hetkestä, kun on allekirjoittanut kauppakirjan tai muun sopimuksen. Kiinteistönvälittäjän kautta ostettaessa tulee varainsiirtovero maksaa kaupantekohetkellä. Veron maksamisen jälkeen tulee toimittaa siitä todistus isännöitsijälle. Isännöitsijälle osakeluettelo varten tulee esittää varainsiirtoveron vastaanottokuittauksen, jonka on antanut kiinteistönvälittäjä. (Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus 2020.)

Vuokratulojen verotus

Vuokratuloksi lasketaan tulo, joka saadaan antamalla toisen käyttöön jotain omassa omistuksessa olevaa ja siitä saadaan korvaus. Asunnosta saatavan vuokran lisäksi vuokraa voivat olla vesimaksu tai autopaikasta saatava vuokra. Vuokratuloksi sen sijaan ei laske vuokra vakuutta, sillä yleisesti se on tarkoitettu korvaamaan maksamatta jäänyt vuokra. (Mikä on vuokratuloa? 2020.)

Vuokratulot ovat pääoma tuloa, joka ilmoitetaan verohallinnolle ja verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. 30 000 euroon asti veroprosentti on 30 prosenttia ja 30 000 euron ylittävältä osuudelta veroprosentti on 34 prosenttia. Vero lasketaan nettovuokratulosta, joka saadaan vähentämällä vuokrasta vuokrantoimintakulut, jotka ovat yleisesti hoito- ja pääomavastike sekä vuokraukseen liittyvät kulut, jotka voivat olla vuokranvälittäjän palkkio tai lehti-ilmoitus. (Miten veron määrä lasketaan? 2020.)

Verovähennykset

Verovähennykset tarkoittavat sitä, että vuokratuloista vähennetään sijoitusasunnon kulut, jonka jälkeen käteen jäävästä osasta maksetaan veroja. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020]).

Laina ja sen korot verovähennyskelpoisia, kun laina on otettu sijoitusasuntoa varten. Pankin tulee kirjata laina tulonhankintalainaksi, jotta verottaja sen hyväksyy vähennyksessä. Lainan korot ja sivukulut voidaan vähentää pääomatuloista, jotka voivat olla vuokratuloja. Tuloksen ollessa negatiivinen, voi 30 prosenttia tappiosta vähentää ansiotulon verotuksesta. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020].)

Taloyhtiölle maksettavat lainanvastikkeet on mahdollista vähentää maksuvuoden verotuksessa, jos ne merkitään taloyhtiön kirjanpidossa tuloiksi. Tämä etu on vain asuntosijoittajilla eikä koske omistusasujia. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020].)

Taloyhtiölle maksettavat hoitovastikkeet on myös mahdollista vähentää verotuksessa niiltä kuukausilta, kun asunto on vuokrattuna. Hoitovastikkeiden vähennyksessä tulee olla tarkkana, jotta vähennys tapahtuu siltä vuodelta, kun vastikkeet on maksettu. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020].)

Vesimaksut ovat myös vähennyskelpoisia, jotka tulee ilmoittaa verottajalle samalle vuodelle, kun ne on maksettu (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020]).

Remonttikulut ovat vähennyskelpoisia, mutta niiden kanssa tulee olla tarkkana kuuluvatko kulut vuosikorjaus- vai perusparannuskuluihin, sillä ne vähennetään eritaivoin. Remonttikulujen vähennys edellyttää kuitenkin sen, että asunto on vuokrattuna remontin aikana. Remontoinnin tapahtuessa heti asunnon ostettua, remonttikulut lisätään asunnon hankintahintaan, jolloin kulut huomioidaan myynnin yhteydessä, kun lasketaan luovutusvoittoa tai -tappiota. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020].)

Sijoitusasunnon juoksevat kulut, jotka kuuluvat tulonhankintakuluiksi, voidaan vähentää verotuksessa. Juoksevia kuluja voi olla esimerkiksi vuokrailmoitukseen liittyvät kulut, luottotietojen tarkistus ja asuntonäytöt. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset [viitattu 2.11.2020].)

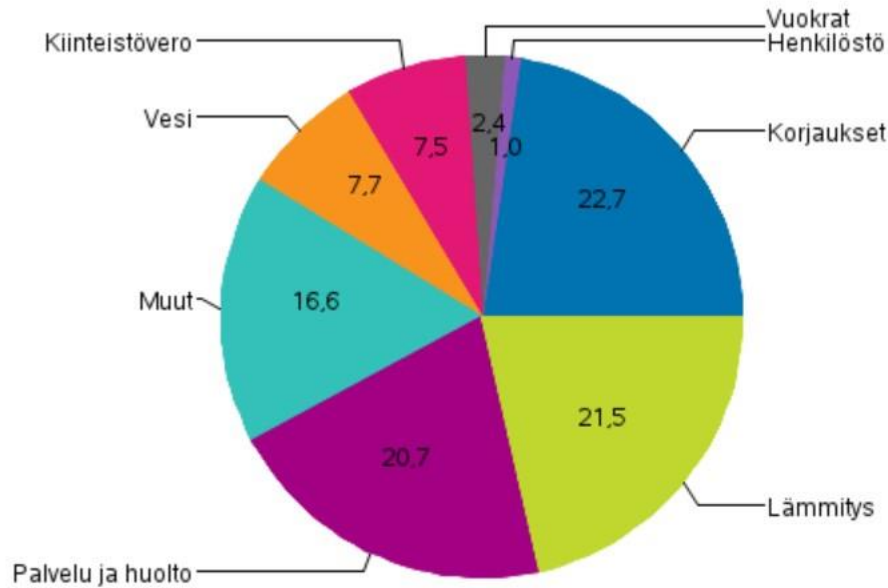
2.6 Tulot, menot, airbnb ja henkilöiden eri vastuut

Vuokratuotto ja kulut

Vuokratuotto voidaan laskea jo ennen asunnon ostamista, koska sen avulla tulee selvitettyä asunnon sijainnista, taloyhtiöstä sekä sen kuluista ja laskematta jättäminen voi aiheuttaa epäonnistumisen sijoittamisessa. Vuokratuotto on hyvä laskea jo ennen asunnon ostoa, sillä silloin joutuu arvioimaan asunnon vuokratason, josta on kiinnostunut. Tämän avulla saa tietoa asunnon sijainnista, asuntomarkkinoiden tilanteesta ja kaupungin kehityksestä. Vuokratuottoa laskiessa tulee selvittää myös vastikkeen suuruus, sillä suuri vastike vähentää vuokratuoton määrää, mutta markkinatasoa alhaisempi hoitovastike ei ole myöskään hyvä asia. (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020].)

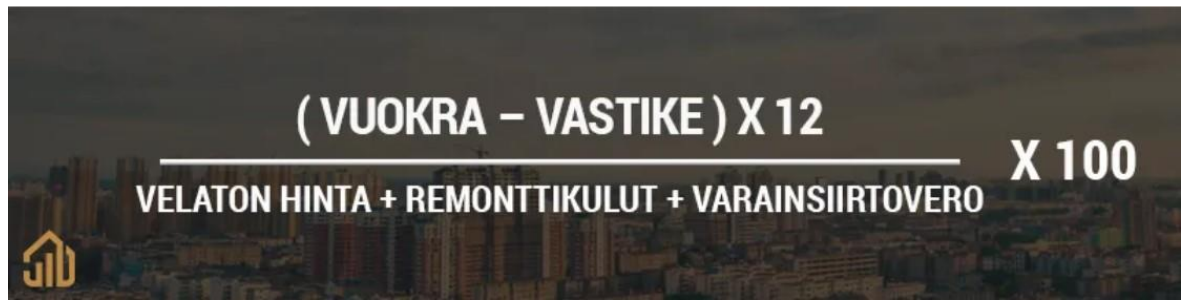
Kuluja asuntosijoittamisessa on asuntoon käytettävä lainan määrä, lyhennysten suuruus ja varainsiirtovero. Nämä ovat helpommin nähtävissä olevia kuluja, mutta remonttikuluja on vaikeampi arvioida. Hännisen mukaan (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020]) kustannuksia laskiessa tulee olla tarkkana, sillä kustannukset tulee helposti laskettua alakanttiin, jolloin vuokratuotto tulee olemaan arvioitua vähemmän. Tulevista remonteista voi ottaa selvää taloyhtiön papereista tai isännöitsijältä. Uuden asunnon hankinnassa remonttikustannukset ovat luonnollisesti erittäin pienet. (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020].)

Kuviossa yksi on jakauma kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenteesta vuonna 2019. Korjauksiin, lämmitykseen sekä palveluihin ja huoltoon menee kuluja lähes saman verran vuodessa. Muihin kuluihin menee 16,6 prosenttia ja lähes saman verran menee kiinteistöveroon ja veteen. Vähiten kuluja on vuokrissa sekä henkilöstössä.



Kuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2019. (Tilastokeskus [viitattu 17.8.2020]).

Vuokratuoton laskeminen kuuluu asuntosijoittajan kannattavuuslaskemaan, joka on yksi kolmesta kannattavuuslaskelmanmittareista (Heino [viitattu 17.8.2020]). Vuokratuottona on hyvä tavoitella 5–7 prosentin tuottoa, mutta tuottoon vaikuttavat ostohinta, vuokrataso, vastikkeen määrä ja tulevien remonttien kustannukset. Sijoitetun asunnon tuottoon vaikuttavat myös velkavivun ja lainan korkojen määrä sekä verot. Tuottoa laskiessa oman pääoman tuottoa voi kasvattaa velkavivun avulla, mutta lainan lyhennykset, korot ja verot pienentävät vuokrasta saatavaa tuottoa. Yksinkertaisimmissa vuokratuoton laskentakaavoissa velkavivun käyttöä tai veroja ei ole, mutta jotkut asuntosijoittajat huomioivat vuokratuottoa laskiessa lainanlyhennykset. Lainanlyhennykset otetaan kuitenkin huomioon, kun lasketaan kassavirtaa ja verot puolestaan huomioidaan nettotuottoa laskiessa. Vuokratuoton laskemiselle on monia erilaisia kaavoja, mutta asuntoja vertaillessa kannattaa käyttää samaa kaavaa, jotta vuokratuotot ovat vertailukelpoisia toisien laskujen kanssa. (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020].)



Kuva 2. Vuokratuoton laskentakaava (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020]).

Kuvassa kaksi on vuokratuoton laskentakaavassa käytetty kertoimena 12, joka tarkoittaa kuukausia, jolla vuokratuottoa saadaan. Jos vuodessa on tyhjiä kuukausia, jolloin ei vuokralaista ole, voidaan vuokratuottoa laskea niiltä kuukausilta kuin vuokraa saadaan, joka merkitään kaavaan kertoimen 12 paikalle. Tällä kaavalla saadaan vuoden vuokratuoton laskettua. (Miten vuokratuotto lasketaan? [viitattu 17.8.2020].)

Airbnb

Suurin ero perinteisen asunnon vuokrauksen ja airbnb:n välillä on, että airbnb toiminnan avulla saa suuremman korvauksen, mutta vastaavasti siinä vaaditaan enemmän työtä vuokranantajalta. Airbnb-toiminnassa vuokranantajan tulee ottaa vieras vastaan, luovuttaa avain hänelle, opastaa asunnon käyttöön, vastata vuokralaisen kysymyksiin, jo ennen hänen saapumista asunnolle, siivota asunto ja antaa palautetta. Airbnb järjestelmää tulee myös ylläpitää niin, että tiedot ovat ajan tasalla sekä vapaat päivät ovat laitettu sinne oikein. (Vuorensola 2019.)

Airbnb-vuokranantajan tulee myös tehdä veroilmoitus verottajalle, jonka tekeminen on työläämpää epäsäännöllisten tulojen takia. Airbnb-vuokranantajan onkin hyvä pitää Excelissä kirjaa tuloista ja päivittää sitä aina uusien vieraiden tullessa, jotta tiedot tulevat oikein veroilmoitusta tehdessä. (Vuorensola 2019.)

Airbnb-toiminnassa on hyvä huomioida, että asunto kuluu nopeammin, sillä vieraat voivat vaihtua, jopa muutaman päivän välein. Naapureiden kanssa tulee olla tarkkana, koska naapurisopua voi tällainen toiminta koetella. Jatkuvasti on myös riskiä, että vieraita tulee tarpeeksi paljon kuukauden aikana, jotta tällainen toiminta on kannattavaa. Yksikin yö myös katkaisee oman asunnon kahden vuoden putken, joka

oikeuttaisi asunnon myymisen verovapaasti. Asunnon kalustoja voi joutua uusiimaan useammin. (Vuorensola 2019.)

Tällaista toimintaa voi harjoittaa joskus, mutta Vuorensolan mukaan (Vuorensola 2019) kannattaa harkita tarkkaan, jos aikoo kokoaikaiseksi airbnb-vuokranantajaksi, sillä tämän tyyppinen toiminta vie paljon aikaa ja vaivaa. (Vuorensola 2019.)

Yllä olevasta voidaan todeta, että airbnb toiminta on aikaa vievää ja asuntoa sekä kalusteita voi joutua kunnostamaan useammin, jolloin kulujakin tulee enemmän, kuin tavallisemmassa vuokraamisessa. Airbnb on myös epävakampaa ja riskialttiimpaa toimintaa. Veroilmoituksen tekeminen verottajalle on myös työläämpää epä säännöllisten vuokratulojen vuoksi.

Sijoittajan, vuokralaisen ja taloyhtiön vastuut

Vuokranantajalla eli sijoittajalla, vuokralaisella sekä taloyhtiöllä on omat vastuunsa mahdollisten vaurioiden ja korjauksien suhteen. Vuokralaisen tietäessä vastuujaoit, on hänen mukavampaa asua asunnossa. (Avori Asuntovuokraus 2017.)

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut vaurioiden syntymisestä jaetaan niin, että lyhyellä aikavälillä syntyneet vauriot kuuluvat vuokralaisen vastuulle. Jos vuokralainen haluaa tehdä asuntoon korjaus- tai muutostöitä, niihin liittyvät kustannukset kuuluvat myös vuokralaiselle. Pidemmällä ajalla aiheutuneet vauriot kuten normaali pintojen kuluminen on vuokranantajan vastuulla. (Avori Asuntovuokraus 2017.)

Taloyhtiöllä on oma kiinteistövakuutus, jolloin vuokralaisen oma kotivakuutus kattaa asunnon irtaimistoa, johon kuuluu huonekalut, vaatteet, säilytystilojen tavarat sekä harrastustarvikkeet. (Avori Asuntovuokraus 2017.)

Palovaroittimia tulee olla asunnossa vähintään yksi jokaisessa kerroksessa, jossa on vähintään 60 neliometriä pinta-alaa, mutta yli 60 neliöisessä asunnossa tulee olla vähintään kaksi palovaroitinta. Palovaroittimen hankinta ja siitä huolehtiminen on vuokralaisen vastuulla koko vuokrasuhteen ajan. Vuokrasuhteen päätyttyä ja asunnon tyhjillään ollessa, vuokranantajalla eli asunnon omistajalla on vastuu huolehtia, että asunnossa on palovaroitin. (Avori Asuntovuokraus 2017.)

Taloyhtiön järjestyssäännöt ovat asukkaiden vastuulla huolehtia niiden noudattamisesta. Muiden asukkaiden huomaavaisuus on yleisen viihtyvyyden ja naapurisovun säilymisen kannalta tärkeää. (Avari Asuntovuokraus 2017.)

Henkilöluvun muutoksista asunnossa tulee vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle sekä taloyhtiölle. (Avari Asuntovuokraus 2017).

Vuokralaisen vastuulla on ilmoittaa viipymättä vuokranantajalle asunnon vahingoittumisesta tai jonkin asian puuttumisesta, jonka korjaaminen tai hankkiminen on vuokranantajan vastuulla. Ilmoitus tulee tehdä heti vuokranantajalle, jos se ehkäisee vahingon suurenemisen. Jos vuokralainen laiminlyö tämän ilmoitusvelvollisuuden, hän vastaa silloin vahingon korjaamisesta itse. (Avari Asuntovuokraus 2017.)

Vuokralaisen tulee huolehtia asunnon kodinkoneiden ja laitteiden puhdistuksesta sekä huoltotoimenpiteistä niiden ohjeiden mukaisesti ennaltaehkäistäkseen laitteiden vaurioitumisen ja turvallisuuden vuoksi. (Avari Asuntovuokraus 2017.)

Kaikkiin kiinteisiin asennuksiin tulee vuokralaisen pyytää lupa vuokranantajalta. Asennuksia tehtäessä pääsääntöisesti ne tulee jättää asuntoon, kun sieltä muuttaa pois. Vuokranantajan ei tarvitse korvata kustannukset, jotka tulevat hankinnan tai asennuksen yhteydessä, ellei niistä ole erikseen sovittu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. (Avari Asuntovuokraus 2017.)

3 ASUNTOSIJOITTAMISEN STRATEGIAT, RISKIT JA HYÖDYT

Asuntosijoittamisen strategiat jaetaan vuokratuotto- tai arvonnousustrategiaan, riippuen siitä minkälaista tuottoa sijoittaja haluaa. Nämä kaksi ovat yleisimpiä asuntosijoittamisen strategioita, joiden lisäksi on myös toisenlaisia strategioita. Nämä strategiat ovat *core*, *value added* ja *opportunistic*. Nämä strategiat ovat jaettu kolmeen niiden tuotto- ja riskiominaisuuksien mukaan.

3.1 Strategiat

Vuokratuottostrategia

Vuokratuottostrategiassa peruseriaatteena on ostaa asunto ja vuokrata sitä pidemmän aikaan, jolloin saa vuokratuloja. Tavoitteena on siis saada kuukausittaista kasvainta vuokratuloista. Arvonnousulla ei ole tässä strategiassa tärkeä pointti, mutta asunnon arvonnousu on positiivinen asia. Vuokratuottoon keskittyessä yksiöt tai kaksiot ovat avainasemassa, sillä vuokraaminen on helpompaa ja vuokrat ovat korkeampia suhteutettuna asuntoon kohdistuviin kuluihin, jolloin vuokratuotto on suurempi. (Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa [viitattu 14.8.2020].)

Arvonnousustrategia

Asunnon arvonnousustrategiassa keskitytään asunnon hinnan nousuun. Tässä strategiassa sijoitetaan asuntoon, jonka arvo oletetaan nousevan tulevaisuudessa. Usein sijoittajat ostavat asunnon alle markkinahinnan ja myyvät sen myöhemmin kalliimmalla, jolloin sijoittaja saa myynnistä voittoa. Asunnon arvon hintaan vaikuttaa asuntokohtaiset tekijät kuten asunnon ja taloyhtiön kunto. Näiden lisäksi hintaan vaikuttaa myös alueelliset tekijät ja jopa koko maan yleinen talouskehitys. Arvonnousu on suurinta kasvavilla kaupungin seuduilla ja heikointa muuttotappioalueilla, jotka kärsivät talouskehityksestä. Arvonnousua tavoitteleva sijoittaja voi ostaa asunnon, remontoida sen edullisesti ja myydä sen pian eteenpäin, jota kutsutaan osta, remonto, myy- strategiaksi ja arkikielellä tätä kutsutaan flippaamiseksi. (Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa [viitattu 14.8.2020].)

Core

Core-strategia sopii turvallista tuottoa hakevalle sijoittajalle, sillä se on vähäriskisin. Tällainen asuntosijoittaja ostaa yleensä asunnon, jonka hankintahinta on korkeahko, jolloin sijoittaja ei odota arvonnousua asunnolle. Sijoittajalle on tärkeämpää tasainen kassavirta, joka ei vaadi paljon työtä sijoittajalta. Tämä myös tarkoittaa, että sijoittaja haluaa ennemmin turvata omaa pääomaa, kuin kasvattaa sitä. Core-strategian tuotto-odotus on noin 2–4 %. (Asuntopehtoori LKV 2019.)

Value added

Value added -strategiassa sijoittaja haluaa asunnolta arvonnousua, kun taas edellisessä tapauksessa tavoitteena on tasainen kassavirta. Lisäarvoa voi saada kolmella tavalla. Ostamalla asunto alle markkinahinnan. Toinen tapa on ostaa asunto, tehdä siihen remonttia ja myydä asunto sen jälkeen eteenpäin eli flippaaminen tai osallistumalla hallitukseen ja tehdä julkisivuremontin kustannustehokkaammin tai taloyhtiön palveluiden kilpailuttaminen edullisemmaksi. Viimeisenä vaihtoehtona on parantaa asunnon vuokra-astetta ja nostaa asunnosta saatavaa vuokraa, jotka lisäävät sen kokonaisvuokratuottoa. Value added -sijoittajan vuosituotto on noin 10–15 %. (Asuntopehtoori LKV 2019.)

Opportunistic

Opportunistic-strategia on riskinottajan vaihtoehto ja tavoitteena on korkeampi tuotto kuin core-strategiassa. Riskinotto tapahtuu rakennuttamisen kautta tai hankkimalla vanha asunto muuttotappio seuduilta. Opportunistic-sijoittajalla on tärkeää olla toteutuskelpoinen exit-suunnitelma tai useampi, jonka avulla tavoiteltu tuotto-taso realisoituu. Opportunistic-sijoittajalla tulee olla osaamista, kokemusta ja pääomasijoittajan mielenlaatua. (Roininen 2018.)

Kuten voidaan huomata, on asuntosijoittajilla monenlaisia strategia vaihtoehtoja, joiden mukaan he voivat toteuttaa asuntosijoittamista ja pääomatulon saamista. Asuntosijoittajat voivat myös toteuttaa eri strategioita eri asuntojen kohdalla, eikä tarvitse käyttää samaa strategiaa.

3.2 Riskit ja ennaltaehkäisy

Korkoriskit

Korkoriski liittyy korkojen nousuun, jolloin suurella velkavivulla sijoittavan kannattaa ottaa asia huomioon lainaa hakiessa. Korkoriskiä voi ennaltaehkäistä pienemmällä velkavivulla tai korkosuojauksilla. Korkosuojaukset voivat antavat turvaa ja mielenrauhaa velkavipujen ollessa suuria, mutta ne voivat tulla kalliiksi, jos korot eivät nouse laina-aikana. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Velkavivun suuruus vaikuttaa oman pääoman tuottoon, mitä suurempi velkavipu, sen parempi tuotto, kun korot ovat alempana vuokratuottoa. Kokonaiskorkotasoa kutsutaan kriittiseksi korkopisteeksi, kun vuokratuotolla ei pystytä kattamaan korkokuluja ja yhtiövastiketta, jolloin sijoitus muuttuu tappiolliseksi. Vuokratuotto ja velan määrä vaikuttavat kriittiseen korkopisteeseen, sillä suuremmalla vuokratuotolla kriittinen korkopiste on korkeampi kuin vähemmän tuottavalla vuokratulolla. Velan määrän pieneneminen vaikuttaa myös kriittiseen korkopisteeseen, sillä velan vähentyessä kriittinen korkopiste nousee. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].) Taulukossa yksi on havainnollistettu velkavivun ja koron vaikutusta vuokratuottoon.

Taulukko 1. Kriittinen korkopiste. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Korko%	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %
Velkavipu 0%	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Velkavipu 20%	4,75 %	4,50 %	4,25 %	4,00 %	3,75 %	3,50 %	3,25 %	2,75 %
Velkavipu 40%	6,00 %	5,33 %	4,67 %	4,00 %	3,33 %	2,67 %	2,00 %	1,33 %
Velkavipu 60%	8,50 %	7,00 %	5,50 %	4,00 %	2,50 %	1,00 %	-0,50 %	-2,00 %
Velkavipu 80%	16,00 %	12,00 %	8,00 %	4,00 %	0,00 %	-4,00 %	-8,00 %	-12,00 %

Velkavivun ollessa nolla prosenttia, sillä ei ole korkoa, joka vaikuttaisi vuokratuoton määrään, jolloin vuokratuotto on neljä prosenttia. Vastaavasti velkavivun ollessa 80 prosenttia ja korko on yksi prosenttia, vuokratuotto on 16,00 prosenttia, jolloin kriittinen korkopiste on matalalla. Velkavivun ollessa 80 prosenttia ja korko on kahdeksan prosenttia, on vuokratuotto -12,00 prosenttia, jolloin kriittinen kokopiste on erittäin korkealla.

Korkoriskiä on mahdollista ennalta ehkäistä tuottavalla sijoitusasunnolla tai suurella omarahoitusosuudella, mutta suuri omarahoitusosuus pienentää oman pääoman tuottoa. Näiden lisäksi on myös muita tapoja ennalta ehkäistä korkoriskiä, jotka ovat korkokatto, kiinteäkorko ja korkoputki. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Korkokatto tarkoittaa asuntolainan koron ylärajaa, jonka yli korko ei tule nousemaan sovittun ajanjakson aikana. Tämä on pankin tarjoama lisäpalvelu ja pankista riippuen korkokaton ajanjakso voi vaihdella kolmesta vuodesta jopa 14 vuoteen. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Kiinteäkorkoisessa lainassa lainan korko pysyy koko laina-ajan samana. Kiinteä korko on vakaa ja helposti ennustettavissa, joka helpottaa vuokratuoton tai velkavivun laskemista. Kiinteäkorkoa on mahdollista saada pankilta jopa 25 vuodeksi. Huonona puolena tässä korossa on, että jos haluaa maksaa lainan ennenaikaisesti pois, pankki tulee perimään huomattavasti kuluja, joten tällainen korkosuoja sopii henkilöille, jotka tulevat maksamaan lainaa koko laina-ajan. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Korkoputkessa lainan korolle asetetaan ylä- ja alaraja. Näiden rajojen yli tai ali koron ei ole mahdollista mennä. Korkoputki sanana tulee siitä, kun korko pysyy ns. ”putkessa” näiden rajojen vuoksi. Tällainen korkosuoja antaa lainan ottajalle turvaa, ettei korko nouse liian korkeaksi ylärajan ansiosta. Pankki ei myöskään peri korkoputkesta lisämaksua kuten taas edellä mainitusta kiinteästä korosta peritään. Tämä johtuu siitä, että korko ei tule alarajan takia menemään niin alas, että pankki tulisi menettämään rahaa. Koroputken huonona puolena on, että koron alarajan takia lainan ottaja ei pysty hyödyntämään alhaisia korkoja, jos korko laskisi alarajan alapuolelle. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Asunnon vuokraamisen riskit

Asunnon vuokraamisessa on omat riskinsä. Vuokralainen voi laiminlyödä vuokramaksun ja vahingoittaa asuntoa tai tyhjäät kuukaudet, jolloin vuokratuloja ei saa. Vuokralaisen häätöprosessi kestää käräjäoikeuden ja ulosottoviraston avulla useimmiten 2–6 kuukautta, joten vuokralaisen valintaan kannattaa panostaa. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Ehkäistäkseen huonon vuokralaisen saamisen omaan sijoitusasuntoon, kannattaa vuokrata asunto itse, jolloin pääsee tapaamaan vuokralaisen henkilökohtaisesti. Tapaamalla itse vuokralaisehdokkaat, on mahdollista tutustua heihin ja pääsee henkilökohtaisesti kertomaan asunnosta tarkemmin. Vuokralaisehdokkaiden luottotiedot tarkastamalla voidaan ennaltaehkäistä mahdollisia vuokran maksun laiminlyöntejä. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Tyhjät kuukaudet eli kuukaudet, jolloin vuokratuloa ei saa voi johtua liian kovasta vuokrapyyntistä, asunnon huonosta kunnosta, asunto on väärän kokoinen, väärällä alueella tai asuntoa vuokrataan väärään aikaan vuodesta. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Ennaltaehkäistäkseen tyhjiä kuukausia vuokrapyynti tulee asettaa kohtuulliseksi. Vuokrapyyntiä ei kannata asettaa yli markkinahinnan, sillä suurin osa vuokralaisista tietää erittäin hyvin mitä vuokraa vastaavalla sijainnilla maksetaan. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Asunnon huono kunto ja epäsiisteys ei houkuttele vuokralaisia, jos samalla alueella on vastaavia asuntoja paremmassa kunnossa. Huonokuntoisen asunnon vuokratavuutta voi parantaa remontilla. Pintaremontilla saa yleisilmettä parannettua reilusti. Yleisimmät asuntosijoittajalle suositeltava pintaremontti on muovimaton vaihtaminen laminaattilattiaan, seinien maalaaminen valkoisiksi, keittiön kaappien ja laatikkojen vetimien vaihtaminen ja keittiön kaapien ja tasojen päällystäminen D-C-Fix-kalvoilla. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Väärän kokoinen asunto väärällä sijainnilla voi vaikuttaa tyhjiin kuukausiin, joten ennen asunnon hankintaa tulee kiinnittää huomiota alueen vuokratyöntään. Asunnon vuokraaminen myös väärällä ajankohdalla vuodesta voi vaikuttaa tyhjiin kuukausiin. Erityisesti opiskelijakaupungeissa paras aika vuokrata asunto on heinä-elokuussa. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Muut riskit

Muita riskejä, joita asuntosijoittamisessa on taloyhtiön remontit, maantieteellinen ja alueellinen riski, asunnon markkinahinnan lasku ja negatiivinen kassavirta. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Taloyhtiön remontit

Jokaisella talon osalla on oma käyttökänsä, jotka voivat aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia. Ylimääräisiltä kustannuksilta voidaan välttyä, kun taloyhtiön remontit tehdään ajoissa, ennen kuin esimerkiksi viemäriputki alkaa vuotamaan. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Ostaessa sijoitusasuntoa on Kerkkosen mukaan (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020]) hyvä huomioida taloyhtiön kunto ja kuinka sitä on hoidettu. Jos vanhaan 70-luvun alussa rakennettuun taloyhtiöön ei ole tehty suurempia remontteja tai niitä ei olla edes suunniteltu, Kerkkosen mukaan (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020]) kannattaa miettiä uudestaan, onko kyseiseen taloyhtiöön sijoittaminen kannattavaa.

Kerkkosen mukaan (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020]) sijoittajan kannattaa keskittyä suurimpiin ja kalleimpiin remontteihin, jotka ovat linjasaneeraukset ja julkisivuremontit. Linjasaneeraus remontiin kuuluu käyttövesiputket, viemärit ja sähkölinjat. Linjasaneerauksen ja julkisivuremontin hintoihin vaikuttaa niiden toteutustapa. Julkisivuremontin hintaan vaikuttaa parvekkeiden, parvekeovien sekä ikkunoiden uusimiset. Putkiremontin hintaan taas vaikuttaa sen toteutustapa. Toteutetaanko putkiremontti sukituksella ja pinnoituksella, jotka eivät vaadi koko kylpyhuoneen uusimista, jolloin remonttikustannukset ovat pienemmät vai perinteisellä tavalla, jolloin uusitaan viemärit ja koko kylpyhuone putkiremontin yhteydessä. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Maantieteellinen ja alueellinen riski

Maantieteellisessä riskissä asunto sijaitsee kaupungissa, jossa väkiluku pienenee. Väkiluvun pieneneminen aiheuttaa asuntojen kysynnän pientymistä, joka johtaa asuntojen myyntihintojen ja vuokrien laskemiseen. Kun asunnoista on tarjontaa enemmän kuin kysyntää, silloin vuokralaisia on vaikeampia saada ja asunnon myyminen on hankalaa. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Maantieteellistä riski voidaan välttää ostamalla asunto kasvavilta ja elinvoimaisilta paikkakunnilta. Ennen asunnon hankintaa kannattaa perehtyä kaupungin elinkeinorakenteeseen ja väkiluvun kehitykseen. Pieniin kaupunkeihin sijoittaessa liittyy ris-

kejä, mutta hyvällä sijoitusstrategialla se voi olla hyvinkin tuottava. Toisena riskitekijänä on kaupunki, jossa on vain yksi suuri työllistäjä. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Alueellisella riskillä tarkoitetaan tiettyä kaupungin asuinalueita, jonka vetovoima hiipuu. Tyypillistä alueelliselle riskille on, että ihmiset alkavat välttää muuttamista tiettyille asuinalueille, jolloin pahimmillaan voi olla kymmeniä tyhjiä asuntoja samalla alueella. Tällainen tilanne vaikeuttaa vuokralaisen saamista, asuntojen myyntiajat pitenevät sekä kauppahinnat laskevat. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Alueellista riskiä voidaan välttää tutustumalla kaupungin asuinalueisiin ja miettimällä, mitkä alueet tulevat olemaan jatkossakin haluttuja. Uudistuotanto on hyvä merkki suositusta asuntoalueesta, sillä rakennusliikkeet eivät halua rakentaa asuntoja alueille, joille ei ole kysyntää. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Asunnon markkinahinnan lasku

Yksittäisen asuntosijoittajan on mahdotonta vaikuttaa asunnon markkinahintojen laskuun. Korkotasoa, poliittisia päätöksiä ja monia muita asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä on mahdotonta ennustaa. Asuntojen hintojen lasku vaikuttaa jokaiseen asuntosijoittajaan eri tavalla. Toisille hintojen lasku on suurempi kuin toisille sijoittajille. Sijoituskohteiden ollessa helposti vuokrattavia, tuottavat positiivista kassavirtaa ja sijoitusstrategia on pitkäkestoinen, silloin asuntomarkkinoiden heilahtelut eivät aiheuta suuria ongelmia sijoittajalle. Sijoitusstrategian perustuessa asunnon arvonnousuun, hintojen laskiessa menettää tuotonsa. Arvonnousustrategiassa pahimman virheen voi tehdä myytäessä asunto silloin, kun kaikki muutkin myyvät. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

Negatiivinen kassavirta

Negatiivinen kassavirta voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa asunnon pakkomyyntiä, jos negatiivinen kassavirta on mitoitettu väärin omaan varallisuuteen. Kassavirran laskemine on asuntosijoittajalle yksi tärkeimmistä laskuista, joita tulisi laskea. (Kerkkonen [viitattu 19.8.2020].)

3.3 Hyviä syitä aloittaa asuntosijoittaminen

Säännöllinen ja tasainen vuokratulo

Ensimmäinen hyöty asuntosijoittamisessa on säännöllinen ja tasainen vuokratulo, jota voi parhaimmassa tapauksessa saada jopa useita vuosia samalta vuokralaiselta. Solmimalla vähintään vuoden mittaisen vuokrasopimuksen, voidaan varmistaa vuokratuloa ainakin vuodeksi eteenpäin. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Velkavipu

Velkavivun hyödyntämällä voidaan laittaa omaa rahaa asunnon ostohinnasta vain 20–40 prosenttia, jolloin pankki rahoittaa asunnon ostohinnasta 60–80 prosenttia. Sijoitusasunto on hyvä kiinteävakuus pankille, jota he arvostavat rahoituksessa. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Asunnon osto alle markkinahinnan

Asuntoja voidaan ostaa alle markkinahintojen, jolloin pidemmän ajan kuluttua myydessä, epätodennäköisempää saada asunnosta yli markkinahintaa. Voitto tehdään siis asuntoa ostaessa, eikä sitä myydessä. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Vuokratulo ja arvonnousu

Asuntosijoittamisessa on mahdollista saada kahdella tavalla tuottoa vuokratuloina tai arvonnousuna, joista voi valita itsellensä sopivamman. Nämä kaksi tuottotapaa voivat jossain tapauksissa jopa yhdistyä, jolloin on mahdollista saada asunnosta tuottoa vuokrana sekä asunnon arvon noustessa. Arvonnousun saa parhaiten kohteista, jotka ovat epäsiistejä, asunnossa on vanhat huonekalut ja lattiassa vanha lattiamatto. Nämä epäkohdat asunnosta ovat vain pintatekijöitä, jotka eivät vaikuta asunnon sijaintiin tai taloyhtiön kuntoon, jolloin remontilla asunnosta voi saada hyvän sijoituskohteen. Suhteellisen pienellä remontilla, kuten muovimaton vaihtamisen laminaattilattiaan, seinäpintojen maalaamisella ja siivouksella asunnon arvo voi nousta tuhansilla euroilla ja vuokra kymmenillä euroilla kuukaudessa. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Vakaat vuokramarkkinat

Vuokramarkkinat ovat vakaat. On tavallista, että asuntojen arvot tulevat vaihtelevaan pitkällä aikavälillä, että vuokra-asuntojen tarve tulee tuskin vähenemään niin paljon, että vuokrat laskisivat merkittävästi. Alueellisia eroja kuitenkin on, mutta siihen voi itse vaikuttaa miltä alueelta hankkii asunnon, koska joka alueella ei ole vuokralaisia tarjolla. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Asuntosijoittamisessa tuottoa on mahdollista saada pienellä riskillä. Hyvällä sijainnilla olevasta asunnosta, joka on myös taloyhtiönä hyvä voi saada vuokratuottoa 5–6 prosenttia. Vaikka kuuden prosentin vuokratuotto ei tavallaan ole kovin suuri, voidaan oman pääoman tuottoa kasvattaa saman aikaisesti velkavivun avulla. 50–70 prosentin velkavivulla on mahdollista nostaa oman sijoitetun rahan tuotto jopa yli 10 prosenttiin. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Vipuvoima

Asuntosijoittamisessa voidaan käyttää apuna muita vipuvoimia, jotka voivat olla sisaruksia, muita sukulaisia tai hyviä ystäviä. Yhden tai kahden sijoituskumppanin kanssa riskit voidaan jakaa, jolloin kaikki riskit eivät ole vain itsellä. Sijoituskumppanin kanssa on myös helpompi aloittaa sijoitustoiminta. Yllättävien tilanteiden tullen, jolloin esimerkiksi sijoitusasunnon kodinkone hajoaa tai tulee tyhjiä kuukausia, on helpompi jakaa kulut, kuin maksaa yllättävät menot itse, jolloin tilanne voi rasittaa omaa henkilökohtaista taloutta. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Sijoituskumppaneita hyödyntäen voi sijoitusasuntoja hankkia vaikka kolme yhden sijasta. Kolmen sijoitusasunnon riskit ovat pienemmät kuin yhden, koska jos yhdessä asunnossa on tyhjiä kuukausia, silloin muut asunnot voivat maksaa tyhjiillään olevan asunnon kulut. Kuukausittainen tuotto pysyy samana, mutta riskit asunnoista jakautuvat muiden sijoituskumppaneiden kanssa. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Jos hyödyntää sijoituskumppaneita, on kannattavaa keskustella suunnitelmista, tavoitteista, vakuuksista, osaamisesta, jolloin tutustutaan muiden intresseihin. Kaikki sopimukset on hyvä tehdä kirjallisesti, vaikka sijoituskumppani olisikin sukulainen tai läheinen ystävä. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2015.)

Asuntosijoittamisen hallittavuus

Sijoittajalla on mahdollisuus itse päättää miltä alueelta, minkälaisen asunnon, minkälaisesta talosta, minkä hintaisen asunnon haluaa ostaa sijoituskohteeksi. Voit myös vaikuttaa itse vuokratuottoon, asunnon arvonnousuun, vuokrattavuuteen pienillä pintaremonteilla. Asunnon vuokraamisen voi tehdä itse, jolloin voi tutustua vuokralaisehdokkaisiin ja säästää useita satoja euroja, kun ei tarvitse maksaa välityspalkkiota välittäjälle. Sijoittajalla on myös mahdollisuus vaikuttaa sijoituskohteeseen talonyhtiön kokouksissa, jossa päätetään esimerkiksi tulevista remonteista. (Asuntosalkunrakentajat.fi 2015.)

4 TUTKIMUS 18-29 -VUOTIAIDEN ASUNTOSIJOITTAMISESTA

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen lähtökohtia, eli mistä kaikki on lähtenyt ja mitä tavoitteita tutkimuksessa oli. Tutkimusmenetelmässä- ja aineistossa on kuvattu millä tavalla tutkimus on toteutettu ja miten aineistoa on kerätty. Tutkimustuloksissa on jokainen kysymys käyty läpi yksikerrallaan ja johtopäätöksissä on tiivistettyä tutkimuksen tuloksia ja analysointeja niistä.

4.1 Tutkimuksen lähtökohdat

Lähtökohtana tutkimukselle oli tutkia 18–29 vuotiaiden asuntosijoittamista. Oma henkilökohtainen tietämys asiasta ollut pieni, jonka takia lähdin tutkimaan ja hankkimaan tietoa aiheesta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää nuorten aikuisten suhtautumista asuntosijoittamiseen.

4.2 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto

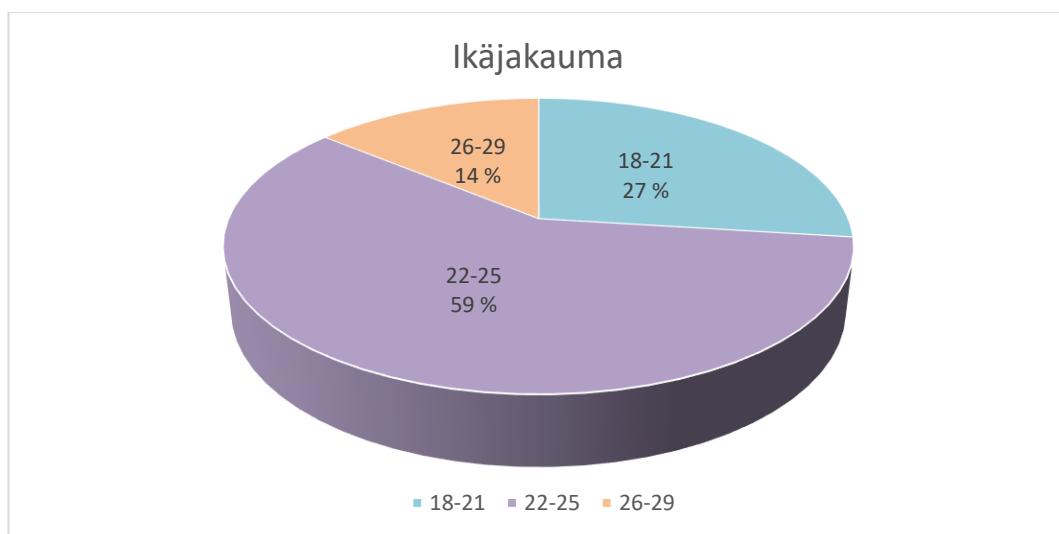
Tutkimusmenetelmänä on käytetty kyselytutkimusta, jotta tutkimuksesta on mahdollista saada mahdollisimman tarkka tutkimustulos. Tutkimus toteutettiin loka-marraskuun vaihteessa 2020 ja kyselyyn oli vastausaikaa yksi viikko. Tutkimuksessa vastanneiden henkilöllisyys ei tule ilmi kyselyssä eikä tutkimustuloksissa. Kysely jakautui asuntosijoittajiin ja asunnosta vasta haaveileviin sekä vastaajat jakautuvat kolmeen ikäryhmään, jotka ovat 18–21 vuotiaat, 22–25 vuotiaat ja 26–29 vuotiaat.

Kyselyssä oli 5 yleistä kysymystä, jotka soveltuivat niin sijoittajille kuin muillekin vastaajille ja loput kysymyksistä jakautuivat niin, että sijoittajille oli 10 kysymystä ja ei sijoittaneille oli 7. Kyselyn vastausaika oli yksi viikko. Alla kaavio kyselyyn vastanneiden ikäjakaumasta.

4.3 Kyselytutkimuksen tulokset

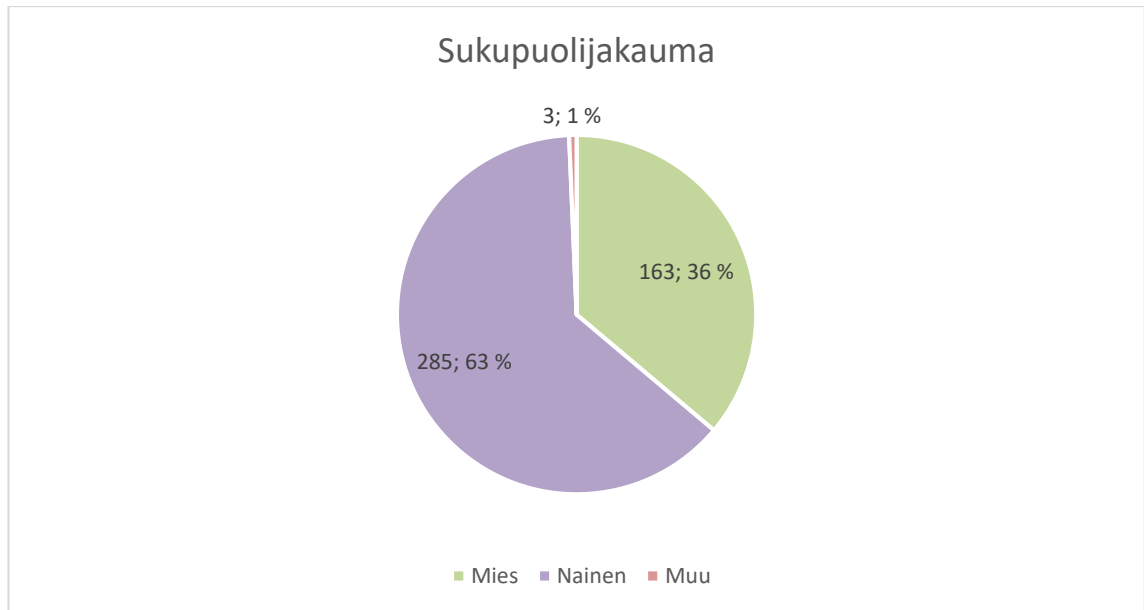
Kyselyyn vastanneiden ikä ja sukupuolijakauma

Asuntosijoittamisen aloittaminen jakautui aika tasaisesti eri vuosille. 22-vuotiaana asuntosijoittamisen aloittaneita oli 13, joka on eniten kaikista vastanneista. Suhteessa siihen, että kyselyyn vastasi 59 prosenttia 22–25 vuotiaat ja 18–21 vuotiaita vastasi 27 prosenttia on asuntosijoittamisen aloittamisen ikäjakauma yllättävän tasainen näiden kahden ikäryhmän välillä. Kuviossa kaksi on ikäjakauma vastaajien kesken.



Kuvio 2. Vastaajien jakauma ikäryhmittäin (N=451).

Sukupuolijakaumassa yli puolet vastaajista oli naisia ja prosenttiosuuksina se on 63 prosenttia. Miehiä sen sijaan vastasi noin kolmasosa ja prosenttina vastauksia tuli 36 prosenttia ja muun sukupuolisia vastasi kolme, joka tekee yhden prosentin. Kuviossa kolme on kaikkien vastaajien sukupuolijakauma.



Kuvio 3. Sukupuolijakauma (N=451)

Elämäntilanne ja talouden koko

Vastaajien elämäntilanteessa oli mahdollisuus valita useampi vaihtoehto ja 95 prosenttia vastasi olevansa opiskelija ja 25 prosenttia on työssäkäyviä. Työssäkävivistä osa voi olla myös opiskelijoita tai he voivat olla täysipäiväisiä työntekijöitä. Yksi prosentti vastasi myös olevansa työtön, jolloin opinnot ovat esimerkiksi voineet jo loppua eikä vielä ole saanut työpaikkaa.

Yksin asuvia on noin puolet ja kumppanin kanssa asuvia noin 40 prosenttia. Vähiten vastaajat asuvat kaverin kanssa. Vanhempien kanssa asuu 19 henkilöä eli neljä prosenttia ja muita asumismuodoissa asuvia on 15 henkilöä, joka on kolme prosenttia 451 vastauksesta.

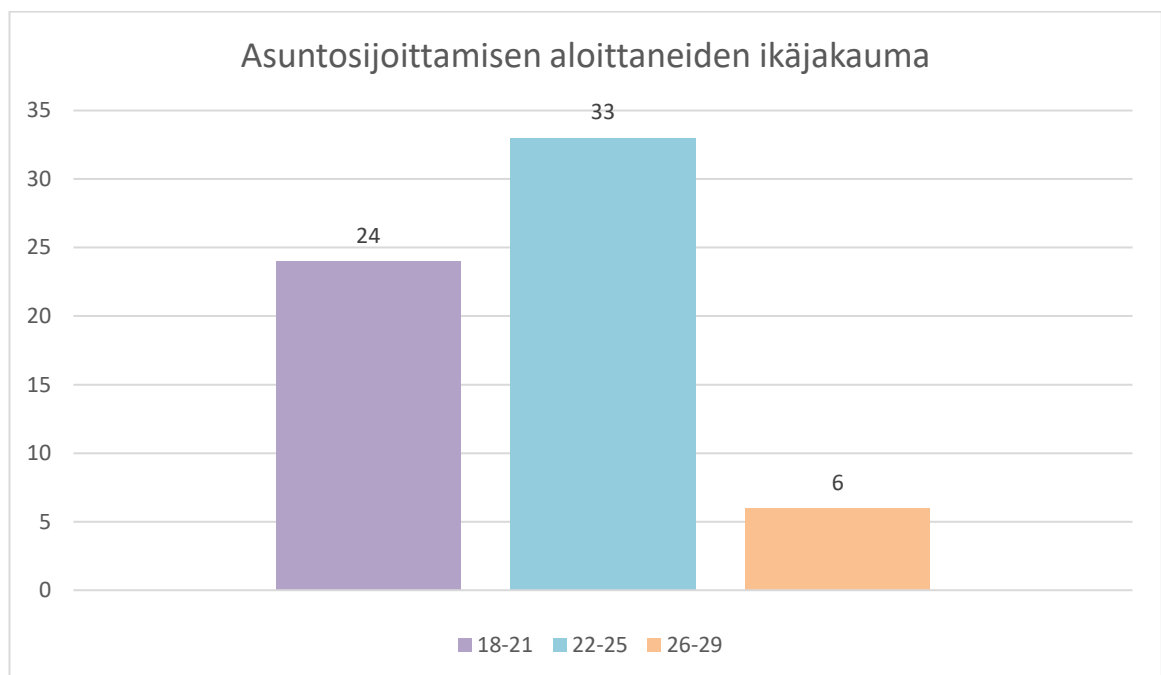
Asuntoon sijoittaminen

Kaikista vastanneista 86 prosenttia eli 388 ei ole sijoittanut asuntoon ja 36 henkilöä on sijoittanut, joka tekee 14 prosenttia.

Tähän suureen eroavaisuuteen ja pieneen sijoittajamäärään varmasti vaikuttaa se, että vastauksia tuli paljon opiskelijoilta. Seuraavaksi alla on asuntosijoittaneiden tutkimustuloksia.

Oma asuminen tai vuokraus ja sijoittaneiden ikäjakauma

Näistä kuitenkin 78 prosenttia itse asuu sijoitusasunnossaan ja 22 prosenttia vuokraa sitä. Hieman kuitenkin yllättävää, että lähes kaikki vastanneista oli kuitenkin opiskelijoita, mutta näinkin kuin 14 vastaajaa vuokraa asuntoa sijoitusmielessä. Tutkimustuloksia tarkastellessa kannattaa ottaa huomioon opiskelijoiden suuri vastausmäärä, joka vaikuttaa suuresti tutkimustuloksiin. Alla olevassa kuviossa neljä on asuntosijoittamisen aloittaneiden ikäjakauma.

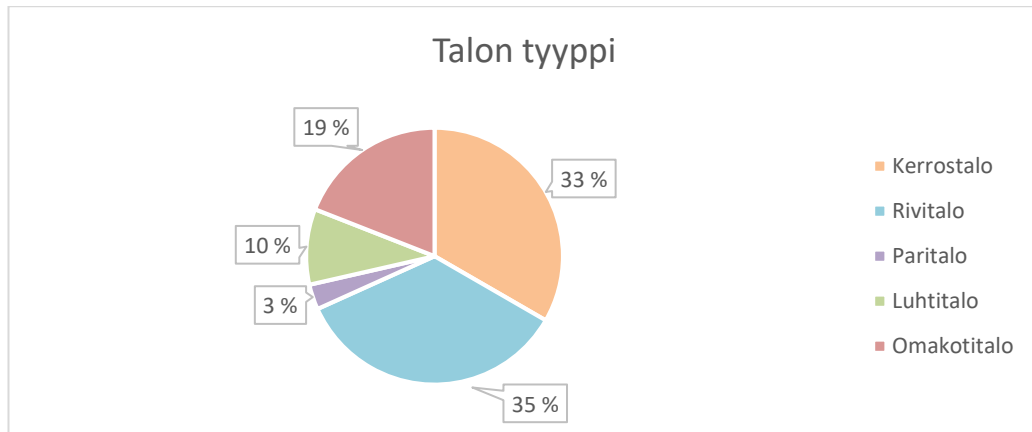


Kuvio 4. Asuntosijoittamisen aloittaneiden ikäjakauma (N=63).

Asunnon koko ja talon tyyppi

Kyselyssä yksi kysymys oli, että minkä kokoiseen asuntoon on sijoittanut ja saman verran vastauksia oli tullut kaksioon ja kolmioon tai suurempaan asuntoon. Vähiten

vastaajat ovat siis sijoittaneet yksioon. Lähes saman verran vastauksia oli myös tullut kerrostalo- ja rivitaloasumiseen. Viidennes vastaajista oli sijoittanut omakotitaloon, luhtitaloon oli myös 10 prosenttia vastanneista sijoittanut ja vähiten suosiossa oli ollut paritaloon sijoittaminen. Kuviossa viisi on asuntosijoittaneiden asuinrakennuksen jakauma.



Kuvio 5. Asuntosijoittaneiden talon tyyppi (N=63).

Asuntolainan pelottavuus

Asuntosijoittaneista 84 prosenttia on sitä mieltä, ettei asuntosijoittaminen pelota, joka voi johtua siitä, kun heillä on jo kokemusta lainasta, sen suuruudesta ja maksamisesta. Suurin osa kaikista vastanneista on kuitenkin sitä mieltä, ettei asuntolaina pelota itseään.

Asunnon säästötili ASP ja ensiasunnon ostajan etuudet

Asunnon säästötili ASP on ollut käytössä 22 prosentilla ja 62 prosenttia vastasi, että ei ole ollenkaan sitä. 16 prosentilla ASP tili on tällä hetkellä käytössä.

Ensiasunnon ostajan etuuksista tietää 94 prosenttia, joka on todella hyvin. 6 prosenttia ei ole aivan varma mitä erilaisia ensiasunnon ostajan etuuksia oikein on.

Asunnon rahoitus

Asuntosijoittamista rahoittaa 73 prosenttia vastaajista lainalla ja omalla pääomalla 62 prosenttia. Vuokratuloilla rahoitetaan 6 prosenttia, joka johtuu varmasti siitä, kun vastaajista muutamat vuokraa sijoitusasuntoaan. Viisi vastaajista rahoittaa asuntosijoittamistaan perinnöllä, josta voi päätellä, että he ovat voineet saada asunnon perintönä.

Asuntosijoittamisessa hyödynnetään

Asuntosijoittamisessa hyödynnetään kulujen maksamiseen ASP-lainan tai muun asuntolainan lisäksi opinto- ja asumistukea sekä opintolainaa. Osa vastaajista hyödyntävät myös osakesijoituksia, säästöjä ja ammattimaista vedonlyöntiä.

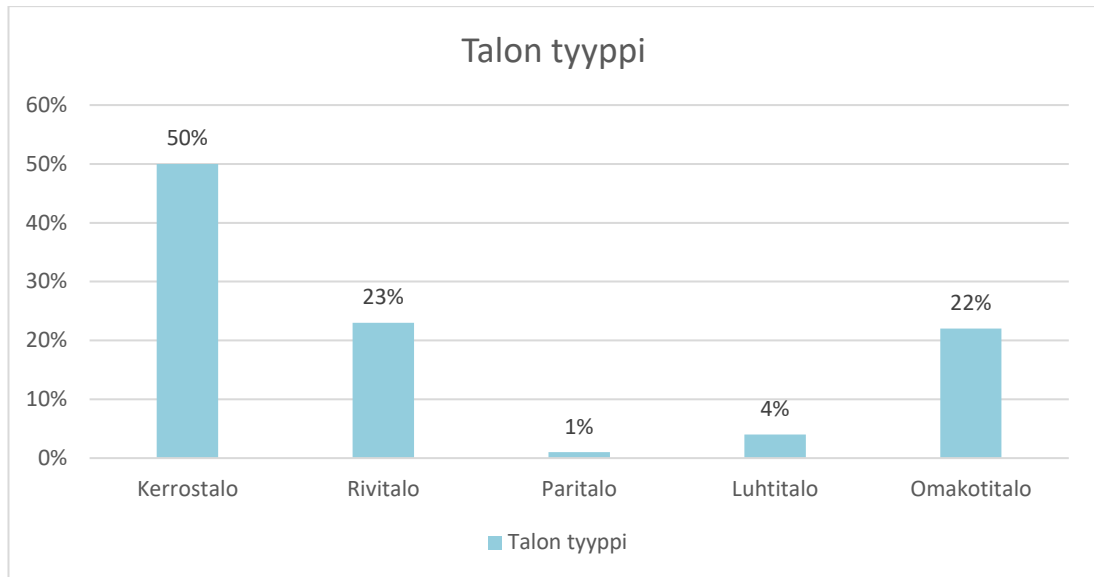
Asuntosijoittamisen tiedon saanti

Asuntosijoittamisesta on saatu eniten tietoa internetistä, vanhemmilta tai muilta sukulaisilta sekä pankilta ja rahoituslaitoksilta. Ystävien kanssa on myös keskusteltu asuntosijoittamisesta, sillä heiltä on myös saatu uutta tietoa. Muutama on vastannut oppilaitokselta saatavaan tietoon, mutta myös viisi on vastannut, ettei ole saanut mistään tietoa.

On selvää kuitenkin, että internetistä on helppo nykypäivänä etsiä tietoa, mutta myös vanhempien ja sukulaisten kanssa tulee varmasti puhuttua myös isoista asioista, jonka takia suurin osa on vastannut, että heiltä on saanut asuntosijoittamisesta tietoa. Seuraavaksi alla käydään läpi ei sijoittaneiden tutkimustuloksia.

Asunnon koko ja talon tyyppi

Puolet vastaajista sijoittaisivat myös kaksioon ja 33 prosenttia on sitä mieltä, että kolmioon tai siitä suurempaan asuntoon ja vain 17 prosenttia sijoittaisi yksiöön. Alla kaavio asunnosta haaveilevan mieluisimmista asuintaloista, johon haluaisi sijoittaa.



Kuvio 6. Asuntosijoittamisesta haaveilevien mieluisin talon tyyppi (N=388).

Kerrostaloon sijoittaisi 50 prosenttia vastaajista, joka oli reilusti suurempi määrä kuin mihinkään muun tyyppiseen taloon. Lähes saman verran vastauksia tuli rivitalo ja omakotitaloasumiseen. Paritaloon ja luhtitaloon sen sijaan sijoittaisi vain pieni osa vastaajista. Yllä kuvio kuusi ei asuntosijoittajien mieluisin asuisimmista asuinrakennuksista.

Asuntosijoittamisen aloittamisen aikaväli

Asunnosta vasta haaveilevat sijoittaisivat asuntoon 1–3 vuoden sisällä 41 prosenttia vastaajista. Lähes saman verran vastauksia tuli 4–6 vuoden sisällä asuntosijoittamisen aloittamiseen, joka oli 43 prosenttia. 16 prosenttia vastaajista aloittaisi asuntosijoittamisen vasta yli 7 vuoden päästä.

Asunnon säästötili ASP

Asunnon säästötili ASP ei ole käytössä 65 prosentilla vastaajista, joka voi johtua siitä, kun lähes kaikki vastaajista on opiskelijoita, jolloin välttämättä kaikilla ei ole

varaa laittaa ylimääräistä sivuun ja alkaa säästämään omaan asuntoon. 35 prosentilla on ASP-tili käytössä, josta voisi päätellä, että he voisivat olla myös ilta- tai viikonlopputoissa, josta jää enemmän säästettävää.

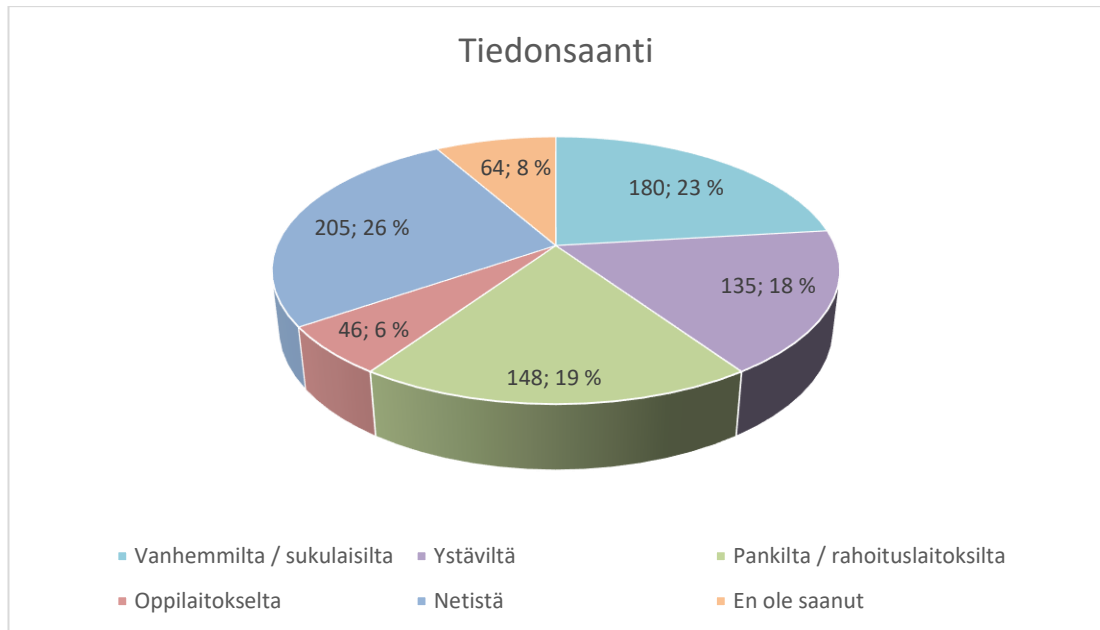
Ensiasunnon ostajan etuudet

Selvää eroa löytyy ensiasunnon ostajan etujen tietämyksestä verrattuna asuntosijoittaneisiin, sillä 53 prosenttia ei sijoittaneista, ei joko tiedä etuuksista tai ei ole varma mitä niitä on, mutta lähes puolet heistä kuitenkin tietää, mitä ensiasunnon ostajan etuja on. Asuntosijoittajista lähes kaikki eli 94 prosenttia tiesi ensiasunnon ostajan etuuksista, joka johtuu varmasti siitä, kun he ovat ostaneet jo oman asunnon.

Asuntolainan pelottavuus

Asuntolainan ottaminen ei pelota 62 prosenttia ja 13 prosenttia vähän sen suuruus pelottaa. 3 prosenttia myöntää asuntolaina pelottavan, joka voi johtua lainan suuruudesta ja takaisin maksusta.

Asuntolainan ottamisen pelkoa on ei sijoittaneilla, sillä 58 prosenttia asuntolaina pelottaa tai pelottaa hieman. Tämä voi johtua siitä, kun ei ole vielä otettuna suurta lainaa, jolloin sen suuruus ja pitkäaikainen maksaminen voi pelottaa. 42 prosenttia on sitä mieltä kuitenkin, ettei asuntolaina pelota. Kuvio seitsemässä on ei asuntosijoittaneiden tiedon saanti asuntosijoittamisesta.



Kuvio 7. Tiedon saannin jakauma ryhmittäin (N=451).

Asuntosijoittamisen tiedon saanti

Hyvin tasavertaisesti asuntosijoittamisesta on saatu tietoa vanhemmilta ja sukulaisilta, ystäviltä, internetistä ja pankilta tai rahoituslaitoksilta. Vähiten tietoa on saanut oppilaitoksilta ja jotkut vastaajista kokevat, etteivät ole saanut tietoa mistään. Netistä kuitenkin eniten on saatu tietoa sijoittamisesta, mutta nykypäivänä sieltä on helppo myös hakea sitä, sillä tiedon määrä internetissä on valtava.

4.4 Johtopäätökset

Johtopäätöksinä voidaan todeta, että vastauksia tuli yhteensä 541, joista yli puolet oli 22–25 vuotiailta ja vähiten vastauksia 26-29 vuotiailta. Yli puolet vastauksista tuli naisilta, noin kolmasosa miehiltä ja kolme tuli muun sukupuolisilta. Tästä voidaan todeta, että 22-25 vuotiaat ja naiset olivat aktiivisimpia vastaajia.

Suurin osa vastauksista tuli opiskelijoilta, joka vaikutti tutkimustuloksiin ja osa heistä oli myös työssäkäyviä. Noin puolet asuivat yksin ja kumppanin kanssa noin 40 prosenttia. Ja vähiten vastaajat asuivat kaverin kanssa. Tästä voidaan todeta, että vastaajista suurin osa oli opiskelijoita ja asuivat yksin tai kumppanin kanssa.

Kaikista vastauksista 95 prosenttia vastaajista oli opiskelijoita, joka vaikuttaa suuresti siihen, että vain 14 prosenttia eli 63 henkilöä oli sijoittanut asuntoon. Näistä 63 sijoittajasta 14 vuokraa asuntoa, jolloin suurin osa on ostanut asunnon itselleen asuttavaksi.

Suurin osa sijoitetuista asunnoista on kaksioita, kolmioita tai kolmiosta suurempia, jolloin asunnon ostaja on ajatellut asuvansa asunnossa itse eikä ole hankkinut asuntoa tulon hankinta ajatuksella. Asunnot ovat pääasiassa kerrostalo-, rivi-, tai omakotitaloja.

Yli puolella asuntosijoittaneista ei ole ollut asunnon säästötiliä, jolloin asunto on hankittu jollain muulla säästöllä tai lainalla. 94 prosenttia myös vastasi tietävänsä ensiasunnon etuuksista, joka perustuu varmasti siihen, että kyseinen asunto on ensimmäinen ja ensiasunnon etuudet ovat tulleet tutuksi.

Asuntosijoittaneista yli puolet oli sitä mieltä, ettei asuntolaina pelota. Tämä voi johtua siitä, että asuntolainaa on ollut jo jonkin aikaa ja tietää lainan maksuajan ja korkojen vaihtelun, jolloin siihen on tottunut eikä asuntolaina ole pelottava asia.

Yli puolet sijoittaneista rahoittaa asuntoaan jollakin lainalla ja omalla pääomallaan, jolloin sijoittajilla on säästöjä, mutta myös ovat joutuneet ottamaan lainaa asuntoa varten. Asunnosta koituvien kulujen maksamiseen käytetään erilaisia lainoja sekä tukia, mutta myös säästöjä ja vedonlyöntiä.

Eniten tietoa asuntosijoittamisesta on saatu vanhemmilta tai sukulaisilta sekä internetistä. Josta voidaan päätellä niiden olevan helpoimpia tapoja saada tietoa ja jotkut olivat kokeneet, etteivät olleet saaneet tietoa mistään. Tämä voi johtua siitä, ettei asuntosijoittaminen ole ollut kiinnostavaa tai aihe ei ole ajankohtainen elämässä. Seuraavaksi ei sijoittaneiden vastauksien yhteenvetoa.

Ei sijoittaneiden mieluisimmat sijoituskohteet olisivat kaksio ja kolmio tai kolmiosta suurempi, joka voi johtua siitä, että ajatellaan itse asuvat kyseisessä asunnossa. Mieluisin asuintalo olisi kerrostalo, mutta myös rivi- ja omakotitalot olisivat mieluisia.

Ei sijoittaneet ajattelevat sijoittavan 1-4 tai 4-6 vuoden sisällä, tämän he voivat kokea hyväksi ajankohdaksi omassa elämässään.

Yli puolet ei sijoittaneista oli sitä mieltä, että asuntolaina pelottaa. Tämä voi johtua siitä, että ei ole kokemusta, kun on paljon lainaa, pitkä laina-aika sekä korkojen vaihtelut, jolloin asuntolaina tuntuu pelottavalta asialta.

Ei sijoittajat ovat saaneet eniten tietoa internetistä, vanhemmilta ja sukulaisilta sekä pankilta ja rahoituslaitoksilta. Netistä on varmasti helpoin lähteä tutkimaan aihetta sekä jutella vanhempien ja sukulaisten kesken asunnon hankinnasta.

5 YHTEENVETO

Aihe valikoitui sen tarpeellisuuden mukaan, sillä monet eri ikäiset hankkivat asunnon joko itselleen tai muuten hyödyntävät sitä tulon lähteenä. Aihe on tärkeä, jotta ensi asunnonostaja tietää asunnon hankinnasta ja siihen liittyvistä asioista. Nämä asiat ovat tärkeä tietää ennen asunnon etsintää ja etenkin asunnon ostoa. Asuntosijoittamisesta on paljon internetissä tietoa, mutta tässä opinnäytetyössä tärkeimmät asiat ovat koottuna yhteen.

Tavoitteena oli tutkia 18–29 vuotiaiden käyttäytymistä ja suhtautumista asuntosijoittamiseen. Opinnäytetyön tavoitteena oli myös tuoda asuntosijoittamisesta kiinnostuneille keskeisimmät tiedot asunnon hankinnasta, erilaisista tuottomahdollisuuksista, lainavaihtoehtoista, asuntosijoittamiseen kuuluvista verotuksista, strategioista, erilaisista asuntosijoittamiseen kuuluvista riskeistä ja niiden ennaltaehkäisystä tietoa, sekä asuntosijoittamisen hyvistä puolista.

Asuntosijoittamisessa voidaan miettiä oma sijoitusstrategia, jotta oma hyöty ja asunnon valinta sekä rahoitus kohtaavat keskenään. Velkavivun määrä vaikuttaa myös riskien suuruuteen, sitä mukaan mitä suurempi velkavipu on, sitä suuremmat riskit myös ovat. Vuorattaessa asuntoa, on tärkeä laskea tuotot ja kulut, jotta vuokraaminen on kannattavaa. Airbnb vuokrausta ei sen sijaan kannata hyödyntää pitkällä aikavälillä, sillä työmäärä mikä siihen helposti voi mennä, ei ole kannattavaa suhteessa tuoton määrään. Lyhyellä aikavälillä sitä voi kyllä hyödyntää, jos jaksaa panna siihen työhön, mikä sen ylläpitoon vaaditaan. Asuntosijoittamisessa on paljon riskejä, mutta niiden ennaltaehkäisyyn pystyy helposti vaikuttamaan, jolloin asuntosijoittaminen on sen suhteen hyvä sijoitusmuoto. Asuntosijoittamisessa on myös paljon hyviä puolia, kuten juuri mainitsema hyvä vaikutusmahdollisuus moneen asiaan.

Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena loka-marraskuun vaihteessa, johon vastausaikaa oli yksi viikko. Vastauksia tuli 451 henkilöltä. Suurin osa vastauksista tuli 22–25 vuotiailta ja 95 prosenttia vastaajista oli opiskelijoita. Suuri opiskelijoiden vastausprosenttimäärä vaikuttaa merkittävästi vastauksien tuloksiin.

Asuntosijoittaneita oli kuitenkin 14 prosenttia vastanneista, joka tarkoittaa 68 vastausta. 86 prosenttia ei ollut sijoittanut asuntoon, johon vaikuttaa suuri opiskelijoiden vastausprosentti. Eniten asuntosijoittaneita oli 22–25 vuotiaita, mutta yllättävän moni oli kuitenkin nuoremmista sijoittanut, vaikka opiskelijoiden vastausmäärä oli suuri. Yleisimmät sijoituskohteet olivat kerros- ja rivitalokaksiot. Ensiasunnon ostajan etuuksista myös tiesi yli puolet vastanneista, mutta hieman yli puolet oli hyödynnänyt asuntosäästötiliä (ASP). Tiedonsaantia asuntosijoittamisesta oli saatu vanhemmilta ja sukulaisilta, internetistä sekä pankilta ja rahoituslaitoksilta.

Asuntosijoittamisesta haaveilevien suosituin sijoituskohde on kerrostaloasunto, kuten oli asuntosijoittamista harjoittavillakin. Hyvin tasavertaisesti vastauksia tuli myös rivi- ja omakotitaloasunnoille. Suosituin asunnon koko oli kaksio. Yli puolella vastanneista ei ollut vielä asunnon säästötili (ASP) käytössä ja ensiasunnon ostajan etuuksien tuntemuksessa oli paljon eroa asuntosijoittajiin, sillä yli puolet heistä eivät tienneet niistä yhtä hyvin kuin asuntosijoittajat. Asuntolaina myös pelotti paljon enemmän asunnosta haaveilevia, kuin asuntosijoittajia. Kuten asuntosijoittajat, myös asunnosta haaveilevat ovat saaneet eniten tietoa asuntosijoittamisesta vanhemmilta ja sukulaisilta, internetistä sekä pankilta ja rahoituslaitoksilta.

LÄHTEET

- Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. Verohallinto. 27.4.2020. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/
- Asuntopehtoori LKV. 27.10.2019. Ammattisijoittajan kolme strategiaa. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 14.8.2020]. Saatavana: <https://www.asuntopehtoori.fi/ammattisijoittajan-kolme-strategiaa/>
- Asuntosalkunrakentaja.fi. 7.9.2015. 10 syytä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 21.9.2020]. Saatavana: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/>
- Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Ei päiväystä. Hänninen, H. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusovi.fi. [Viitattu 14.8.2020]. Saatavana: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>
- Avori Asuntovuokraus. 2017. Vuokra-asumisen vastuut. [Verkkajulkaisu]. Asuntovuokraus Avori LKV - LVV. [Viitattu 1.11.2020]. Saatavana: <https://avori.fi/vuokra-asuminen>
- Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. 24.2.2017. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/
- Heino, A. Ei päiväystä. Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusovi.fi. [Viitattu 17.8.2020]. Saatavana: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>
- Kerkkonen, A. Ei päiväystä. Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 19.8.2020]. Saatavana: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>
- Lainat.fi. 14.8.2020. Mikä on rahoitusvastike. [Verkkajulkaisu]. Rahoitusvastike. [Viitattu 28.10.2020]. Saatavana: <https://www.lainat.fi/rahoitusvastike>
- Mikä on vuokratuloa? 2.1.2020. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/>
- Miten veron määrä lasketaan? 2.1.2020. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4%C3%A4-lasketaan/>


- Miten vuokratuotto lasketaan? Ei päiväystä. Hänninen, H. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusovi.fi. [Viitattu 17.8.2020]. Saatavana: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>
- Neuvonen, H. Ei päiväystä. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen asunnon ostoon. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 27.10.2020]. Saatavana: https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/?gclid=CjwKCAjw5lj2BRBdEiwA0Frc9aVt4o1qkyOn-ZHy7fufvx6m65_RZM8pUuWt0Tlp-3w27oAuyPr9OyBoCyosQAvD_BwE
- Nokela, M. 2017. Asuntosijoittaminen aloittavan sijoittajan näkökulmasta. [Verkkajulkaisu]. Kuopio: Savonia-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 16.12.2020]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2017060612489>
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. [Verkkokirja]. Alma Talent Oy. [Viitattu 11.8.2020]. Saatavana: Vaatii käyttöoikeuden
- Pärssinen, S. 2018. Asuntosijoittaminen. [Verkkajulkaisu]. Pori: Satakunnan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 16.12.2020]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2018101916119>
- Roininen, P. 2018. Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus. [Verkkokirja]. Alma Talent Oy. [Viitattu 14.8.2020]. Saatavana: Vaatii käyttöoikeuden
- Sijoittaja.fi. Ei päiväystä. Miksi sijoittaa. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 10.8.2020]. Saatavana: <https://www.sijoittaja.fi/sijoittaminen/miksi-sijoittaa/>
- Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset. Ei päiväystä. Lehto. [Verkkosivu]. [Viitattu 2.11.2020]. Saatavana: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus-ja-verovahennykset/>
- Sijoitusasuntolaina. Ei päiväystä. Lehto. [Verkkosivu]. [Viitattu 19.8.2020]. Saatavana: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>
- Suomen Kiinteistöliitto ry. Ei päiväystä. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. [Verkkajulkaisu]. Kiinteistöliitto. [Viitattu 27.10.2020]. Saatavana: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio>
- Thurén, J. 14.11.2017. Velkavipu, uudiskohde ja vuokratuotto - seitsemän ohjetta aloittavalle asuntosijoittajalle. [Verkkajulkaisu]. op.media. [Viitattu 17.8.2020]. Saatavana: <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/velkavipu-uudiskohde-ja-vuokratuotto-seitsemän-ohjetta-aloittelevälle-asuntosijoittajalle-cbc10d2383054bff8d71d5bff1fbf151>

- Tilastokeskus. 2020. Liitekuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2019, prosenttia kokonaiskuluista. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 17.8.2020]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/asyta/2019/asyta_2019_2020-06-11_kuv_001_fi.html
- Uudiskohteen ostaja - maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. 19.11.2019. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/uudiskohde/>
- Valtiokonttori. Ei päiväystä. ASP-säästäminen ja ASP-laina. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#1a053c8a>
- Varainsiirtovero. 19.2.2020. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.8.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>
- Velkavipu asuntosisoittamisessa. Ei päiväystä. Hänninen, H. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusovi.fi. [Viitattu 17.8.2020]. Saatavana: <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosisoittamisessa/>
- Vuorensola, M. 5.11.2019. Kannattaako asunnon vuokraaminen Airbnb:n kautta? [Verkkajulkaisu]. Salkunrakentaja. [Viitattu 29.10.2020]. Saatavana: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/11/asunnon-vuokraaminen-airbnb/>
- Väänänen, P. 23.3.2018. Yhtiölaina ja rahoitusvastike - hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. [Verkkosivu]. Salkunrakentaja. [Viitattu 28.10.2020]. Saatavana: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>

LIITTEET

Liite 1. Kyselytutkimuksen kysymykset

LIITE 1 Kyselytutkimuksen kysymykset**Asuntosijoittaminen**

 Pakolliset kentät merkitään asteriskilla (*) ja ne tulee täyttää lomakkeen viimeistelemiseksi.

Ikä *

- 18-21
- 22-25
- 26-29

Sukupuoli *

- Mies
- Nainen
- Muu

Oletko *

- Opiskelija
- Työssäkäyvä
- Työtön/työnhakija

Talouden koko *

- Yksin
- Kumppanin kanssa
- Kaverin kanssa
- Vanhempien kanssa
- Muu

Oletko sijoittanut asuntoon *

- Kyllä
- En

Minkä ikäisenä olet sijoittanut asuntoon? *

Asutko itse sijoitetussa asunnossa vai vuokraatko sitä eteenpäin? *

- Asun itse
- Vuokraan

Minkä kokoiseen asuntoon olet sijoittanut? *

- Yksiöön
- Kaksioon
- Kolmioon+

Minkälaiseen asuntoon olet sijoittanut? *

- Kerrostalo
- Rivitalo
- Paritalo
- Luhtitalo
- Omakotitalo

Onko sinulla asunnon säästötili (ASP)? *

- Kyllä
- Ei
- On ollut

Pelottaako asuntolaina? *

- Kyllä
- Ei
- Vähän

Tiedätkö ensiasunnon etuuksista? *

- Kyllä
- En
- En ole varma

Millä rahoitat asuntosijoittamista? *

- Lainalla
- Omalla pääomalla
- Perinnöllä
- Vuokratuloilla

Hyödynnätkö jotain näistä asuntosijoittamisessa? *

- Opinto- ja asumistuki
- Opintolaina
- ASP-laina
- Hyödynnän jotain muuta
- En

Mistä olet saanut tietoa asuntosijoittamisesta? *

- Vanhemmilta / sukulaisilta
- Ystäviltä
- Pankilta / rahoituslaitoksilta
- Oppilaitokselta
- Netistä
- En ole saanut

Minkä kokoiseen asuntoon sijoittaisit? *

- Yksiöön
- Kaksioon
- Kolmioon+

Minkälaiseen asuntoon sijoittaisit? *

- Kerrostalo
- Rivitalo
- Paritalo
- Luhtitalo
- Omakotitalo

Millä aikavälillä haluaisit aloittaa asuntosijoittamisen? *

- 1-3 vuoden sisällä
- 4-6 vuoden sisällä
- 7+ vuoden päästä

Onko sinulla asunnon säästötili (ASP)? *

- Kyllä
- Ei

Tiedätkö ensiasunnon ostajan etuuksista? *

- Kyllä
- En
- En ole varma

Pelottaako asuntolaina? *

- Kyllä
- Ei
- Vähän

Mistä olet saanut tietoa asuntosijoittamisesta? *

- Vanhemmilta / sukulaisilta
- Ystäviltä
- Pankilta / rahoituslaitoksilta
- Oppilaitokselta
- Netistä
- En ole saanut