

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2012

Lasse Lindström

ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÖIDEN HALLINTA



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Lasse Lindström

ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÖIDEN HALLINTA

Asuntosijoittajan pitää huomioida monia erilaisia epävarmuustekijöitä ja tietää keinot, millä tavoin sijoittaja pystyy parhaiten niitä hallitsemaan. Tämän opinnäytetyön tavoitteina oli selvittää millaisia epävarmuustekijöitä asuntosijoittamiseen liittyy ja miten niitä pystytään hallitsemaan. Työssä selvitetään epävarmuustekijöiden hallintaan liittyviä keinoja asiantuntijahaastatteluiden avulla.

Tämä opinnäytetyö tehdään toimeksiantona varsinaissuomalaiselle kiinteistövälitys x:lle. Tässä opinnäytteessä perehdytään asuntosijoittamiseen käsitteenä, sen erityispiirteisiin ja asuntosijoittamiseen liittyviin epävarmuustekijöihin. Tutkimusosassa perehdytään tarkemmin epävarmuustekijöihin ja millä keinoin asuntosijoittaja pystyy näitä epävarmuustekijöitä hallitsemaan.

Tutkimuksesta selvisi, että asuntosijoittaja pystyy hallitsemaan epävarmuustekijöitä hyvin, mikäli sijoittaja on tehnyt pohjatyön laadukkaasti ennen asunnon hankintaa. Sijoittajan kannattaa käyttää alan ammattilaisten apua osaamisalueissa, joissa tuntee tarvitsevansa ammattilaisen näkemystä ja tukea. Asuntosijoittajalla on käytettävissä paljon erilaisia tietolähteitä, mistä hän voi tutkia kannattaako lähteä sijoittamaan tiettyyn kohteeseen. Tärkeimmät tietolähteet ovat viralliset todistukset taloyhtiöstä, asuntosijoittajan oma verkosto ja sijoittajan pitää seurata markkinoita ja alueellisia muutoksia eri medioiden kautta. Mikäli asuntosijoittaja kartoittaa oman tilanteensa, taloyhtiön tilan ja tulevat remontit, alueelliset muutokset sekä selvittää vuokrasuhteeseen liittyvät asiat, niin lähtökohdat ovat hyvät onnistuneeseen asuntosijoittamiseen.

ASIASANAT:

Asuntosijoittaminen, epävarmuustekijät, sijoitusasunto

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

November 2012 | 55 pages

Instructor: Tarja Heikkilä

Lasse Lindström

MANAGING RISKS IN REAL ESTATE INVESTING

The objective of this study is to find out what kinds of uncertainties are associated with investing in housing and how they can be managed. Housing investors must take into account a wide range of uncertainties, and know the ways how the investor is able to manage them.

The thesis is an assignment for Finnish Real Estate X. This thesis focuses on investing in housing as a concept, its special features and housing investment-related uncertainties. The research section introduces further uncertainty with expert interviews and how housing investor is able to manage the uncertainties.

The research showed that housing investor is able to manage uncertainty well, if the investor has done the groundwork well before the acquisition. Investors should use the help of professionals in the sub-regions where investor needs professionals insight and support. Housing investors have access to a lot of different sources of information, which the investor can examine is it profitable to invest in a particular housing. If the investor charts his own housing situation, housing association status and future renovations, regional changes and clarifies issues related to their rental, then there is good starting points to a successful housing placement.

KEYWORDS:

Investment in housing, uncertainty, housing investment

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
2 ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÄT	7
2.1 Asuntosijoittamisen erityispiirteet	7
2.2 Likviditeetti	14
2.3 Vuokra	15
2.4 Kustannus	19
2.5 Arvonmuutos	20
2.6 Rahoitus	21
3 CASE: ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÖIDEN HALLINTA	22
3.1 Tutkimuksen esittely	22
3.2 Haastattelut	23
3.3 Tutkimustulosten analysointi	45
4 JOHTOPÄÄTÖKSET	50
LÄHTEET	54

LIITTEET

Liite 1. Isännöitsijäntodistus pohja 2010

KUVIOT

Kuvio 1. Sijoituksen kassavirrat	8
----------------------------------	---

1 JOHDANTO

Asunto on suomalaiselle yksi elämän suurimmista yksittäisistä hankinnoista. Suomalaiset ovat vuosien varrella luottaneet omistusasumiseen. Asuntosijoittamista pidetään varmempana tulovirtana kuin osake- ja korkomarkkinoita. Jos sijoittaja tekee pohjatyön hyvin, niin voidaan päästä jopa osakemarkkinoita parempiin tuottoihin. Hyvin suunniteltuna asuntosijoittaminen on kannattavaa sijoitustoimintaa, jossa sijoittajalta vaaditaan kärsivällisyyttä ja pitkäjänteisyyttä. Kannattava asuntosijoittaminen onkin pitkäaikaista sijoittamista riippumatta suhdanteista. Asuntosijoittajalle ei ole luvassa voittoja lyhyellä aikataulilla, vaan jatkuva kassavirta vuokratuloista ja myyntivaiheessa saatava mahdollinen myyntivoitto ovat etuja, jotka houkuttelevat sijoittajia asuntomarkkinoille. Tällä hetkellä sijoittajien päätöksenteko kestää pidempään ja luottamus talouteen on laskenut. Talouden epävarmuus näkyy myös asuntomarkkinoilla, eikä asunto-kauppoja ole tehty entiseen tapaan.

Koen työn tällä hetkellä tarpeelliseksi, sillä sijoitusmarkkinoiden yllä on paljon epävarmuutta. Sijoittajat miettivät hyviä kohteita sijoituksilleen ja haluavat varmaa ja jatkuvaa tuottoa sijoituksilleen. Oikein tehtynä asuntosijoittamisella on potentiaali tällaiseen tulokseen. Asuntosijoittajan on oltava jatkuvasti hereillä ja toimittava sen mukaisesti ja löytää ne luotettavat lähteet, jotka auttavat häntä mahdollisimman hyvään lopputulokseen.

Työstäni on apua asuntosijoittajille ja henkilöille, jotka ovat tekemisissä asuntosijoittajien kanssa. Päättävöitteenä on selvittää, miten asuntosijoittaja pystyy hallitsemaan tai poistamaan asuntosijoittamiseen liittyviä epävarmuustekijöitä. Opinnäytteessä selvitetään myös se, miten alan asiantuntijat suhtautuvat asuntoon sijoituskohteena.

Opinnäyte tehdään toimeksiantona Varsinais-Suomessa toimivalle Kiinteistöväylitys X:lle. Työn alkuperäinen idea lähti siitä liikkeelle, että olen itse hankkimassa lähivuosina asuntoa ja seuraan aktiivisesti sijoitusmarkkinoita.

Teoriaosuuteen olen hakenut tietoa kirjallisista sijoittamiseen liittyvistä materiaaleista sekä internetin julkaisuista. Case-tutkimuksessa tutkin asuntosijoittamisen epävarmuustekijöitä asiantuntijahaastattelujen avulla. Tutkimus pyrkii vastaamaan kysymykseen ”Mitä asuntosijoittaja voi tehdä, jotta asuntosijoittamisen riskit voisi minimoida?”.

2 ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÄT

2.1 Asuntosijoittamisen erityispiirteet

Asunto on sijoituskohde siinä missä esimerkiksi osakkeet, joukkovelkakirjalainat tai rahastot. Kun asunto on sijoituskohteena, niin siitä halutaan voittoa säännöllisesti pitkällä aikatahtimella. Tämän hetken taloudellinen epävarmuus vaikuttaa myös asuntokauppaan ja sijoittajat ovat varovaisia, kun ostavat asuntoja.

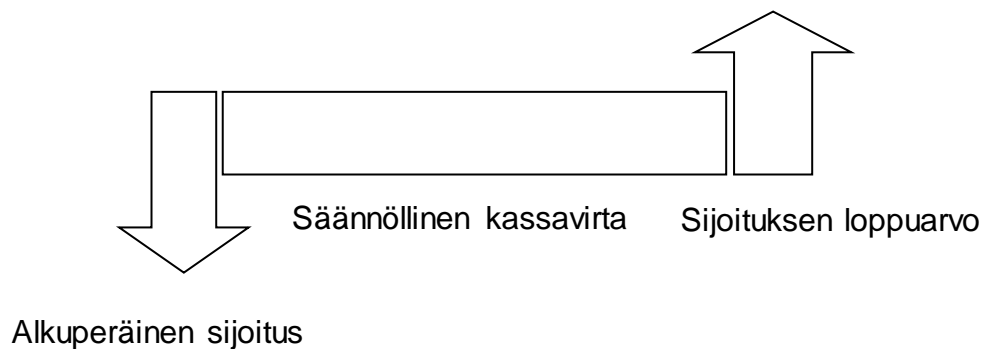
Omistusasunto on monelle suomalaiselle elämän suurin hankinta. Asunnot ovat joko kulutus- tai sijoitushyödykkeitä tai joissakin tapauksissa molempia yhtä aikaa. Asunto hankitaan tavallisesti joko asumistarpeeseen tai sijoitukseksi. Jos sijoituskohdetta ylläpidetään ja hoidetaan hyvin, niin silloin sijoituksen arvo pysyy parempana ja houkuttelevuus säilyy. (Kuosmanen 2002, 90).

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan käytännössä sitä, että sijoittaja hankkii itselleen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen tai kiinteistön tarkoituksenaan saada sen hallinnasta tuottoa ja saada myöhemmin mahdollinen myyntivoitto arvonnoususta. Hyvät asuntokohteet ovat hyvin kilpailukykyisiä verrattuna muihin sijoitusinstrumentteihin. Asunnon tuottoa laskettaessa on otettava huomioon arvonnousu ja vuokratuotot. Mahdolliset tulevat remontit ja muut kulut on myös otettava huomioon, kun lasketaan asunnon tuottoa. (Kallunki ym. 2007, 116.)

Asuntoihin voi sijoittaa joko suoraan tai jonkin sijoitusyhtiön kautta. Asuntosijoittaja voi sijoittaa asuntoihin suoraan ostamalla kiinteistön tai omistusoikeuteen oikeuttavan osakekirjan ja vuokrata kohdetta. Toinen vaihtoehto on sijoittaa asuntorahastoon, joka hajauttaa varat moniin eri kohteisiin. Tässä vaihtoehdossa osakesijoitus on likvidi ja yksikkökoko pieni. (Kallunki ym. 2007, 116.)

Asuntosijoittamiseen liittyy monia näkökulmia, joita pitää ottaa huomioon. Sijoittajan näkökulmasta tärkeää on se, miten asunto tuottaa vuokratuloa sijoituksen aikana. Sijoituksen pääoman arvon säilyminen tai kasvu on otettava myös huomioon. Pääoman arvon kasvulla tarkoitetaan sitä, että asunnon arvo joko

säilyy samana, kun sijoittaja sen on ostanut tai sen arvo on sijoituksen aikana noussut. Jatkuva kassavirta onkin asuntosijoittamisen merkittävin erityispiirre. Jos asuntosijoittamista tarkastellaan pitkän aikatahtäimen sijoituksena, niin päätaavoite on saada taloudellista hyötyä sijoitusperiodin aikana säännöllisen kassavirran muodossa. Myyntivaiheessa arvonnoususta saatu mahdollinen voitto on myös merkittävä osa, kun lasketaan sijoituksen kokonaistuottoa. Kuvio1 kuvaa asuntosijoituksen kolme ominaisinta ominaisuutta (Olkkonen ym. 1997,13.)



Kuvio 1 Sijoituksen kassavirrat

Kuviosta voi havaita sen, että asuntosijoittamisen merkittävin tulovirta on säännöllinen kassavirta. Tässä kuviossa lähtökohtana on se, että asunnon arvo on myös noussut sijoitusperiodin aikana.

Hallinnointi on hyvin merkittävää suoralle asuntosijoittajalle. Asuntosijoittaminen edellyttää osto- ja myyntiprosessien lisäksi teknistä ylläpitoa, oikeanlaisen vuokralaisen hankkimisen asuntoon ja vuokranantajan on pidettävä huoli siitä, että vuokralainen maksaa vuokransa. Vuokranantajalla voi olla edessään myös mahdollinen häätöprosessi. (Olkkonen ym. 1997, 16.)

Asuntosijoittamisen rahoittaminen voi tapahtua monella eri tavalla. Asuntosijoittaja voi rahoittaa sijoitusasunnon omarahoituksella, jolloin rahoitusriskiä ei synny. Hyvin monet asuntosijoittajat ottavat kuitenkin asuntoonsa lainaa, jolloin tulee myös korkoriski mukaan. Jos sijoittaja rahoittaa asuntosijoituksen kokonaan tai osittain velkarahalla, tällöin myös velkavipu vaikuttaa asunnon tuottoon. Velkavivulla tarkoitetaan lainatun rahan käyttöä sijoituksissa. Lainan korot vähentävät sijoittajan tuottoja. Jos sijoittaja myy kohteensa jossain vaiheessa ja koh-

teen hinta on noussut, niin silloin velkavivulla on saatu parempaa oman pääoman tuottoa. Jos kohteen hinta laskee, niin silloin vastaavasti oman pääoman tuotto on huonompi, kun sijoittajan pitää maksaa lainan korot.

Omistusmuodot

Asuntomarkkinoilla on osapuolia, jotka eivät syystä tai toisesta ole valmiita tai halukkaita itse omistamaan kohdetta. Tämän vuoksi markkinoilla on tarjoajia, jotka korvausta vastaan ovat valmiita luovuttamaan kohteen toisen käyttöön. Tällöin puhutaan yleensä vuokrasta. Tämän vuoksi asunnot voivat olla sijoituskohteita, sillä ne sitovat pääomaa ja tarkoitus on tuottaa tulovirtaa. (Olkkonen ym. 1997,12.)

Asunto- ja kiinteistömarkkinoilla esiintyy perinteisesti kaksi omistamisen muotoa. Juridisessa mielessä kiinteistön omistamista edustaa tilanne, jossa kiinteistön omistaja omistaa maa-alueen ja siihen kuuluvat rakennukset. Täten hänet on merkitty kiinteistörekisteriin kiinteistön omistajaksi. Tällainen omistusmuoto on tyypillistä omakotitaloissa ja muissa tapauksissa, jossa kiinteistö on yhden käyttäjän hallinnassa. (Olkkonen ym. 1997,12.)

Toisessa omistamisen muodossa kiinteistön omistaa juridisesti asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö. Osakkeenomistajat omistavat oikeuden tilojen hallitsemiseen. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkaat hallitsevat tilojaan ja ovat oikeutettuja osallistumaan yhtiön hallintoon omistusosuuden oikeuttamalla äänimäärällä. (Olkkonen ym. 1997,12.)

Kilpailuedut

Asuntoihin ja kiinteistöihin tehtävien sijoitusten kiinnostavuus ja kilpailukyky riippuu hyvin paljon siitä, että millaiset ominaisuudet ovat kilpailevilla sijoitusmuodoilla ja miten ne menestyvät. Yksi suurimmista kilpailueduista asuntosijoittamiselle on sen turvallisuus. Asunto ei ole niin herkkä suhdanteille. Hyvin suunniteltu asuntosijoittaminen on parhaimmillaan järkevää sijoitustoimintaa matalalla

riskillä ja keino hyvään tulokseen. Asuntosijoittaminen on hyvä säästämisen ja sijoittamisen muoto, kun sitä tekee pitkällä aikatahtimella. Lisäksi tänä päivänä hyvistä vuokra-asunnoista on kova kysyntä. (Hypoteekkiyhdistys 2011)

Asuntosijoittaminen on kustannustehokasta ja tarjoaa inflaatiosuojaa, mutta asuntosijoittamisessa on kuitenkin vaaranpaikkoja. Korkoriski ja myyminen pakotilanteessa ovat isoja riskejä. Korkojen nousun miettiminen on tärkeää, sillä korot nousevat todennäköisesti tulevaisuudessa. Tällöin kannattaakin sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon. (Hypoteekkiyhdistys 2011)

Sijoitusasunnon ostolle ei ole niin suurta kynnystä, mitä saattaa olettaa. Asunto on monelle suomalaiselle suurin investointi elämän aikana ja se saattaa sitoa omistajaansa jopa kymmenillä vuosilla. Monet asuntosijoittajat saavat joko perintönä rahaa tai käyttävät säästöjään asunnon hankinnassa. Yhä useampi ottaa kuitenkin lainaa ja rahoittaa asuntolainansa vuokratuloilla. Lainaa saattaa pienentää myös inflaatio ja verotuksessa asuntolainalla on sataprosenttinen korkojen vähennysoikeus. (Vuokratuura 2011/a)

Asunnolla on perinteisesti hyvä vakuusarvo. Asunto kelpaa perinteisesti 70–80 prosenttisesti asuntolainan vakuudeksi. Puuttuvan vakuusarvon sijoittaja pystyy täyttämään esimerkiksi talletuksilla, osakkeilla, joukkovelkakirjalainoilla tai henkilötakauksella. (Rekonen, Hyödyllinen asuntolainakirja, 2002, 9.)

ASP-lainat, eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on tarkoitettu ensiasunnon ostajille. Näissä lainoissa yleensä asunto ja valtion takaus riittävät lainan vakuudeksi. Näissä tapauksissa on harvoin kyse kuitenkaan asuntosijoittamisesta, kun ostaja on hankkimassa ensiasuntoaan. (Op.fi 2011)

Verotus

Asuntosijoittajan täytyy maksaa veroa saamastaan tuotosta. Vuokra- ja mahdollinen asunnon myyntivoitto ovat sijoittajalle pääomatuloa, joten asuntosijoittajan tulee maksaa 30 % pääomatuloveroa. Pääomatuloveroprosentti on 30 vuonna 2012. Sijoittajan muut tulot eivät vaikuta veron suuruuteen, vaan vero on aina

30 %. Yli 50 000 ylittävästä osasta pääomatuloveroprosentti on 32 %. Vuokratuloon lasketaan myös muut vuokralaisen maksamat kulut vuokranantajalle, kuten vesimaksu ja sähkömaksu. (Verohallinto 2012/c)

Sijoittajalla on oikeus vähentää verotuksessa vuokratulosta asunnon vuokraukseen liittyvät kulut. Sijoitusmielessä hankitun asunnon verotuksessa saa vähentää muun muassa hoitovastikkeen, vuosikorjauskulut ja kiinteistöveron. Remonttikuluista ei saa kuitenkaan enää kotitalousvähennystä. Muita merkittäviä kuluja, joita vuokranantajat saavat vähentää, ovat vesi-, sähkö-, lämpö- ja vakuutusmaksut. Nämä kulut voidaan vähentää maksuvuonna ja vain siltä osin, kun kulut kohdistuvat vuokrattuun kohteeseen. Jos vuokraustoiminnon kulut ovat suuremmat kuin tulot, tällöin vuokraustoiminnon tappiot voidaan vähentää muista pääomatuloista. (Verohallinto 2011/a)

Yhtiövastike on tavallisin vähennys asunto-osakkeen vuokratulosta. Yhtiövastike koostuu yleensä rahoitus- ja hoitovastikkeesta. Hoitovastikkeen saa aina vähentää verotuksessa, mutta rahoitusvastiketta ei välttämättä. Vähennysoikeus riippuu paljon siitä, onko rahoitusvastike luettu tuloksi taloyhtiön kirjanpidossa. Sijoittajalla on oikeus myös vähentää asunnon vuokraukseen liittyvät palvelut kuten vuokranvälityspalkkiot ja hallinnointikulut. Jos sijoitusasunto on hankittu velkarahalla, niin silloin vuokrattavan asunnon velan korot voi vähentää pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina. Myös lainaan liittyvät muut liitännäiskulut voi vähentää. (Verohallinto 2011/a)

Asunnon myyntivoitosta ei tule maksettavaksi veroa, jos on asunut siinä vakituisesti vähintään kahden vuoden ajan. Tässä tapauksessa omistamisen ja asunon asunon on pitänyt olla samanaikaista. Kun kyseessä on sijoitusasunnon myyminen, niin siinä tapauksessa sijoittajan on maksettava myyntivoittoveroa. Asunnon myyntivoittovero lasketaan siten, että asunnon myyntihinnasta vähennetään ostohinta, sekä asunnon ostoon ja myyntiin liittyvät kulut. Ostokuluja ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Myyntikulu on mm. kiinteistönvälittäjän palkkio. Asunnon hankintahinta on yhtä kuin ostohinta. Jos asunto on saatu perintönä, silloin käytetään verotusarvoa, jota on käytetty perintö- ja lahjaverotuksessa. Jos todellista hankintahintaa ei ole tiedossa tai hankintahinta

on ollut joskus menneisyydessä todella alhainen, silloin voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on 20 % myyntihinnasta. Jos myyjä on omistanut asunnon yli 10 vuotta, niin hankintameno-olettama on silloin 40 %. Myyjä voi itse valita käytetäänkö asunnon todellista ostohintaa vai hankintameno-olettamaa. Myyntitappion voi vähentää myyntivoitosta sinä verovuonna kun tappio on syntynyt. (Verohallinto 2011/b)

Sijoittajan on itse huolehdittava, että hän saa hyödynnettyä nämä verovähennysoikeudet. Tämän vuoksi vuokranantajilta jääkin miljoonien eurojen verovähennykset saamatta. Sijoittajalla on kuitenkin oikeus hakea korvauksia viimeiseltä viideltä vuodelta, jos vähennyksiä ei ole tehty. Sijoittajan on tehtävä verovähennyshakemus sen edellyttämin säännöksiin. Ajallaankin jätetty hakemus voidaan hylätä, jos hakemus on puutteellinen. Sijoittajan on myös hyvä tarkastaa verotuspäätökset ja tarvittaessa hakea niihin muutosta. (Verohallinto 2011/b, Vuokratuura 2011/b)

Vuokrattavaan asuntoon liittyvän velan korot ja siihen liittyvät liitännäiskulut voi myös vähentää pääomatuloista. Sijoittajan pitää tästäkin vähennysoikeudesta huolehtia itse. Pankki toimittaa Verohallintoon laina- ja korkotiedot. (Verohallinto/a 2012)

Hajautus

Kaikki munat yhteen koriin –ajattelutapa on hyvin riskipitoinen myös asuntosijoittamisessa. Sijoitettava omaisuus kannattaa jakaa moneen eri sijoituskohteeseen. Tällöin pystytään vähentämään riskiä merkittävästi.

Kaikki asuntosijoittajat eivät halua sijoittaa koko varallisuuttaan suoraan sijoitusasuntoon. Asuntosijoittajalle on olemassa myös toinen vaihtoehto, miten voi toimia. Yksi vaihtoehto on sijoittaa asuntosijoitusrahastoon, jossa varallisuus sijoitetaan hajautetusti joko Suomen tai maailman asuntomarkkinoille. Etuina tässä hajautusmuodossa on se, että pääsee hyötymään asuntomarkkinoiden mahdollisesta kehityksestä ja sijoitus on ammattihenkilön käsissä. Tällöin sijoittajan ei itse tarvitse juurikaan tietää asuntosijoittamisesta, eikä perehtyä siihen

yhtä paljon, kuin suorat asuntosijoittajien pitää perehtyä. Tässä sijoitusvaihtoehdossa pääsee pienemmällä sijoitussummalla sijoittamaan hajautetusti asuntomarkkinoille ja kohteiden suuri määrä pienentää riskiä. Rahastoja on monella eri toimijoilla ja niissä on jonkin verran eroja. Pääperiaate on kuitenkin hyvin samankaltainen. (Tapiola 2011) Asuntorahastoihin sijoittamalla ei kuitenkaan pysty hyötymään yhtä hyvin verotuksellisesti.

Asuntorahastoista on erilaisia vaihtoehtoja. Yksityisten toimijoiden kautta on mahdollisuus sijoittaa varansa asuntosijoitusrahastoon. Esimerkiksi Tapiolan asuntorahastossa periaate toimii siten, että sijoituskori koostuu kiinteistö-omarahastoista ja korkorahastoista. Kun salkun asuinkiinteistöjen rakentaminen edistyy, varoja siirretään kiinteistöomarahastoon. Yhtiöt, jotka myyvät rahastoja, pitävät tavoitteena noin 700-2000 asunnon salkkua. Asuntosijoitusrahastoissa salkun asunnot sijoittuvat yleensä kasvukeskuksiin ja alueisiin, joissa on odotettavissa hyvää vuokratuottoa. Kun sijoitusyhtiö on ostanut asunnot salkkuunsa, ne vuokrataan vuokratuottojen saamiseksi. Sijoitusyhtiö vastaa salkun hoidosta, asuntojen ostosta, huolloista sekä vuokrauksesta. (Tapiola 2011, Helsingin Sanomat 2011)

Asuntosijoittajan tulisi suunnitella, miten hän hajauttaa maantieteellisesti asuntosijoituksensa. Vaihtoehtona voi olla esimerkiksi, että asuntosijoittaja hajauttaa asuntonsa kasvukeskuksiin tai sijoittaja voi hajauttaa sijoituksena ympäri Suomea. Lisäksi on tärkeää miettiä, millaisia asuntoja sijoittaja salkkuunsa haluaa. Sijoittajan tulee miettiä tarkkaan, että ovatko yksiköt, kaksiot vai perheasunnot salkussa pääpainossa. (Kuosmanen, Riski ja tuotto asuntomarkkinoilla, 2002, 80)

Asuntosijoittamiseen liittyy monia epävarmuustekijöitä. Juhani Siikala on listannut viisiosaisen mallin epävarmuustekijöistä, jotka vaikuttavat kokonaistuottoon. (Siikala, Kiinteistöhuollosta kiinteistöliiketoimintaan, 2000, 263) Nämä viisi kohtaa ovat likviditeettivarmuus, vuokraepävarmuus, kustannusepävarmuus, arvonmuutosepävarmuus ja rahoitusepävarmuus.

2.2 Likviditeetti

Suuri riski asuntosijoittamisessa on sen huono likviditeetti. Asunnon myyminen voi viedä hyvinkin pitkän ajan. Sijoitettava rahamäärä on muihin sijoitusinstrumentteihin verrattuna hyvin suuri ja kaupankäyntikustannukset ovat korkeat. (Kallunki, Martikainen & Niemelä, Ammattimainen sijoittaminen, 2007, 116) Yksi suurimmista kaupankäyntikustannuksista on kiinteistönvälittäjän palkkio. Kiinteistönvälittäjän palkkio liikkuu 2–4 % välillä kauppahinnasta. Kiinteistönvälittäjän palkkio riippuu välittäjästä ja kohteesta. Palkkio maksetaan, kun kauppa on syntynyt. Vuokranvälityksessä palkkio peritään vuokrasopimuksen syntyessä. Asunnon myyjä voi itse myydä asuntonsa ilman asuntovälittäjää, mutta silloin hänen pitää itse ottaa selvää kaikista asiakirjoista ja asioista, joita tarvitaan asunnon myyntiin. Jos myyjä ei käytä asuntovälittäjää, myyjän on huolehdittava, että hänellä on osakekirjat tai panttikirjat, kun hän myy asuntoa. Lisäksi myyjä tarvitsee isännöitsijältä tarvittavat paperit. Nämä ovat toimintakertomus, yhtiöjärjestys, tuloslaskelma, tase, pohjapiirros ja isännöitsijäntodistus. Jos myytävä asunto ei ole myyjän oma, silloin myyjä tarvitsee myös valtakirjan ja muita mahdollisia asiakirjoja. Myyjän tulee myös selvittää kauppakirjaan kuuluvat asiat. Myyjän pitää hankkia myös ostotarjouspohja, johon tulee mahdollisten ostajaehtokkaiden ostotarjouksia. (Asuntokauppaopas 2011)

Asuntosijoittaminen on pitkän aikavälin sijoittamista. Asunto sijoituskohteena ei ole kovin likvidi. Sijoittajan ajautuessa sellaiseen tilanteeseen, että asunto on pakko saada myytyä nopeasti, niin tällaisessa tilanteessa myyntihinta olisi todennäköisesti heikko. (Investori 2011)

Asunnon nopea myynti edellyttää sijoittajalta jatkuvaa ja tarkkaa asuntojen toteutuneiden myyntihintojen seuraamista. Asuntosijoittaja voi joutua myymään asuntonsa tietyissä tilanteissa nopealla aikataululla. Sijoittaja voi joutua tällaiseen tilanteeseen esimerkiksi nopean rahantarpeen vuoksi, paikkakunnanvaihdoksen tai nopean elämäntilanteen muutoksen vuoksi. Asuntosijoittaja pyrkii pitämään mahdollisimman tuottavia kohteita itsellään ja esimerkiksi alueelliset muutokset voivat johtaa siihen, että on järkevää myydä nykyinen sijoitusasunto. Kun sijoittaja haluaa myydä asuntonsa nopeasti, niin silloin hinnoittelun on oltava kunnossa. Oikean hintainen asunto löytää nopeammin ostajansa. Myyjän kannattaa tarkkailla alueen neilöhintoja, oman asunnon kuntoa ja pyytää välittäjiltä ilmaisia hinta-arvioita. Myyjän kannattaa pyytää useampi hinta-arvio, sillä jokin kiinteistövälitysyhtiö voi houkutella asiakasta ottamaan heiltä toimeksianto korkean myyntihinnan toivossa. (Asuntokauppaopas 2011)

2.3 Vuokra

Hyvin yleinen pelko on, että vuokralaisen kanssa tulee jonkinlaisia ongelmia. Tämä luulo osoittautuu usein vääräksi, jos vuokranantaja on tehnyt pohjatyön hyvin. Asuntosijoittajille on myös tarkoitettu palveluja, joissa vuokranvälitysyrietykset takaavat esimerkiksi ensimmäisen vuoden vuokranmaksut tiettyä maksua vastaan. Vuokranantajan olisi hyvä tehdä ainakin seuraavat toimenpiteet vuokralaisen valinnassa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Näillä toimenpiteillä vähennetään sitä riskiä, ettei vuokranantajalle tule vuokratuottomia kuukausia.

Vuokralaisen valinta

Asuntosijoittajan yksi merkittävimmistä prosesseista on vuokralaisen valinta. Vuokranantajan tulisi tunnistaa ne seikat, jotka erottavat hyvän vuokralaisen huonosta. Tärkein asia, joka vuokranantajan pitää ottaa huomioon on se, että vuokralainen tarkistaa vuokralaisen taustat ja millaisen paketin vuokranantaja saa, kun vuokralainen muuttaa hänen asuntoonsa. Hyvä keino selvittää taustoja

on pyytää esimerkiksi palkka- tai opiskelutodistus vuokralaiselta. Suosituskirje edellisiltä vuokranantajilta on myös hyvä näyttö luotettavuudesta. (Taloussanommat 2010/a)

Luottotietojen tarkistus on myös hyvä keino tarkistaa luotettavuutta. Tämäkään ei välttämättä ole tae siitä, että vuokralainen on maksukykyinen, sillä mahdolliset edellisten vuokranantajien maksamattomat vuokrat eivät välttämättä näy hänen luottotiedoissaan. Vuokralainen on saattanut lähteä jonkin kiistan jälkeen ja jättänyt vuokrat maksamatta. Vuokranantaja ei välttämättä ole jälkikäteen lähtenyt niitä enää perimään, vaan on tyytyväinen kun sai vuokralaisen pois asunnostaan. (Taloussanommat 2010/b)

Luottotietoja saa luovuttaa käytettäväksi tietyin edellytyksin. Luottotietolain 3. luvun 19. pykälässä mainitaan, että luottotiedot saa luovuttaa, jos edellytyksenä on vuokrasopimuksen tekeminen. Vuokranantajan kannattaakin käyttää tätä oikeutta, sillä huonon maksukyvyn omaava vuokralainen voi olla vain taakkana. (Finlex.fi, Luottotietolaki)

Vuokranantaja pystyy tarkistamaan luottotietoja luottotietorekisteristä. Omien luottotietojen kysely on maksutonta, mutta toisten luottotietojen kysely on aina maksullista. Omia luottotietoja saa kysellä kerran 12 kk:n aikana maksutta. Yksityisen henkilön luottotietojen kysely maksaa 0,60 euroa per kysely Asiakastiedossa. Jos yksityinen henkilö kysyy enemmän kuin kerran vuodessa luottotietojaan, kysely se maksaa 15 euroa jokaisesta kyselystä. Jos vuokranantaja haluaa käyttää oikeuttaan kysellä vuokralaisen luottotietoja, hänen pitää ensin lähettää Asiakastietoon tai muuhun vastaavaan palveluntarjoajaan vapaamuotoinen kirjallinen pyyntö. Liitteenä on oltava henkilötunnus, kotiosoite, omakätinen allekirjoitus ja nimenselvennys sekä kopio henkilöllisyystodistuksesta, jossa on kopio ilmoituskirjeestä. (Asiakastieto 2011)

Vuokralaisen elämäntilanne on myös merkittävä seikka, johon tulisi kiinnittää huomiota ennen vuokralaisen valintaa. Elämästään epävarma oleva opiskelija voikin äkkiä muuttaa toiselle paikkakunnalle työn tai opiskelupaikan perässä. Vuokralaisen tulot ja työtilanne ovat myös seikkoja, jotka vuokranantajaa kiin-

nostavat. Vuokranantajan tulee tarkkaan harkita, millaisen vuokralaisen valitsee. Rikkain kandidaatti ei välttämättä ole kuitenkaan se paras vaihtoehto. Vuokranantaja saattaa päätellä hänestä, että hän tulee kuitenkin kohta ostamaan omistusasunnon ja vuokralainen ei tule asumaan asunnossa kovinkaan pitkää aikaa. Vuokranantajat arvostavatkin sitä eniten, että vuokralainen on tullut pidemmäksi aikaa jäädäkseen ja pystyy pitämään asuntoa hyvässä kunnossa. Jos vuokranantaja saa selville, että asunto sopii hyvin vuokralaisen tulotason ja vuokralaiselle asuinalue on tuttu, tällöin vuokralaisen viihtyvyys on todennäköisempää. (Taloussanomien 2010/a)

Vuokranantajan on tärkeää käydä keskustelua vuokralaisen kanssa ennen vuokrasopimuksen kirjoittamista. Vuokralaisen tulevaisuuden suunnitelmat ovat vuokranantajalle merkittävä asia, sillä se määrittää usein myös, miten pitkään vuokralainen mahdollisesti tulee asumaan asunnossa. Eräs merkittävä seikka, josta vuokranantaja pystyy selvittämään vuokralaisen taustoja, ovat suositukset. Vuokranantaja ei saa suoranaisesti kysyä suositelijoista, mutta jos vuokralainen kertoo näistä oma-aloitteisesti, vuokranantaja voi olla luottavaisempi asioiden sujumisesta. Jos vuokralaisen lähellä on hänen työ- tai opiskelupaikka, niin voidaan olla varmempia siitä, että vuokralainen pysyy kauemmin asunnossa. (Taloussanomien 2010/a)

Vuokrakohteen esittely

Vuokranantajan on kerrottava tiettyjä asioita vuokralaiselle ennen sopimuksen allekirjoitusta. Mikäli vuokranantaja vuokraa omistamaansa huoneistoa, on hänen tarkistettava taloyhtiön tulevat remontit talon isännöitsijältä. Asunnon omistajalle suurimmat remontit asunto-osakeyhtiössä ovat putkiremontti, julkisivuremontti ja hissiremontti. Muut remontit ovat yleensä sellaisia remontteja, jotka sijoittaja haluaa itse tehdä kohteen houkuttelevuuden ylläpitämiseksi. Sijoitusasunto on yleensä asunto-osakeyhtiössä, joten osakas ei saa itse päättää huoneiston rakenteiden muutoksista, vaan päätöksistä tekee yhtiö. Osakkaalla ei ole niin paljon päätösvaltaa asunnon remonteissa, kun esimerkiksi omakotitalon

omistajalla. Tästä yhtiömuodosta on hyötyä ja haittaa osakkaalle. Suurimmat haitat remonttien kannalta ovat, että osakkaalla ei ole oikeutta pidättäytyä pois koko taloyhtiötä koskevista remonteista. Esimerkiksi julkisivuremontti ja putki-remontti suhteutetaan usein asunnon neliöiden mukaan. Asunto-osakeyhtiössä voidaan ajautua jossakin tapauksissa sellaisiin tilanteisiin, joissa osakkaat ovat ajautuneet erimielisyyksiin. Tällöin päätöksenteko korjaustöistä voi olla haastavaa. Etuina voidaan pitää, että jos esimerkiksi rakenteissa paljastuu vikoja, yhtiö vastaa niiden korjaamisesta. Jos huoneisto havaitaan vialliseksi, silloin osakas ei joudu yksin kustantamaan korjauksia. (Linnainmaa, Palo, Asunnon hankinta-opas, 2000, 63-64)

Hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokranantaja kertoo vuokralaiselle taloyhtiön suunnittelemaat remontit jo asuntoon tutustuttaessa. Vuokralaisenkin kannattaa tietysti olla aktiivinen ja kysellä näistä vuokranantajalta oma-aloitteisesti. Vuokranantajan on annettava vuokralaiselle mahdollisuus tutustua kaikkiin huoneisiin ja valaistuksen on oltava riittävä. Jos asunnon tutustumisvaiheessa ei ole huomattu jotain tiettyä virhettä, silloin puhutaan ”piilevästä virheestä”. Piilevä virhe koskee sellaista virhettä, josta myyjä ei ole tiennyt eikä ostajakaan ole voinut sitä ennen kaupantekoa havaita. Asunnossa voi siis olla piilevä virhe, vaikka myyjä tai vuokranantaja ei olisikaan rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan. Kunto-tarkastukseen ei välttämättä tuo esille tällaisia virheitä. Piilevän virheen pitää olla merkittävä, ennen kun myyjä on siitä vastuussa. Rajanvetona merkittävän ja vähemmän merkittävän piilevän virheen kohdalle on tehty oikeuskäytännön ja kuluttajavalituslautakunnan ratkaisujen pohjalta. Piilevän virheen tarkastelussa otetaan aina huomioon asunnon ikä, kunto, hinta, alueella tavanomainen varustetaso ja muut kohtuullista asumistasoa koskevat vaatimukset. (Kuluttajavirasto 2011, Laki24 2011)

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokrasuhteen kestosta. Mikäli vuokranantajalla on tieto, että esimerkiksi hänen poikansa muuttaa vuoden kuluttua kyseiseen asuntoon, on vuokralaisella oikeus tietää tämä. Vuokranantajan on myös kerrottava, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneisto perustuu. Vuokranantaja on kerrottava, onko kohde hänen oma, jota hän vuokraa vai onko hänellä oikeus

vuokrata jonkun toisen omaisuutta. Vuokralaisen kannattaa selvittää tämä oikeus, sillä hän voi ajautua sellaiseen tilanteeseen, jossa esimerkiksi vuokranantajan vuokraoikeus päättyy ja hän joutuukin muuttamaan tämän vuoksi pois. (Hienonen, Kinnunen & Viita, Hyvä vuokrasuhde, 2006, 17-18)

2.4 Kustannukset

Asunnon ylläpidosta tulee väistämättä erilaisia odotettuja sekä odottamattomia kustannuksia. Tämän vuoksi sijoittajan pitäisikin tutustua huolella taloyhtiöön tai kiinteistöön ennen ostopäätöstään. Suuret remontit aiheuttavat sen, että asuntoa ei todennäköisesti pysty sinä aikana vuokraamaan. (Vuokraturva 2011)

Isännöitsijäntodistus on hyvä keino tarkastella taloyhtiön tilaa. Siitä selviää monia tärkeitä asioita huoneistosta ja taloyhtiöstä. Isännöitsijäntodistus on hyvä olla mahdollisimman tuore, sillä yhtiön tilanne on voinut muuttua lähiaikoina. Isännöitsijäntodistuksesta selviää mm. yhtiön taloudellinen tila, yhtiön rakennekset, maa-alueen omistussuhteet (oma vai vuokrattu), onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke, tiedot huoneistosta (pinta-ala ja huoneluku), osakeryhmän osakeluetteloon merkitty omistaja, osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika, osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet ja selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin (ns. huoneistokohtainen velkaosuus). (Linnainmaa, Palo, Asunnon hankintaopas, 2000, 25-26)

Isännöitsijäntodistuksesta (Liite 1) kannattaa varmistaa, että se on tehty Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Pankkiyhdistyksen hyväksymälle lomakkeelle. Lomakkeet otettiin käyttöön kesällä 2000, joten lomake ei saa olla sitä vanhempi. Uuden hyväksytyt todistuksen etu on, että siinä on tarkennettu kohta päätettyjä tai vamuudella tiedossa olevia huomattavia korjauksia. Uudessa lomakkeessa on myös yhtiön tiedossa olevat viat. Todistuksesta ilmenee myös, onko kohteeseen tehty kuntotutkimus. Jos isännöitsijäntodistus on tehty ennen kesäkuuta 2000, siinä on todennäköisesti vain lain edellyttämät asiat eikä tietoa kor-

jauksista, vioista ja kuntotutkimuksesta. (Linnainmaa & Palo, Asunnonhankinta-opas, 2000, 25-26)

2.5 Arvonmuutos

Asuntosijoittajan kokonaistuottoon kuuluu jatkuva kassavirta vuokratulojen muodossa ja pääoman mahdollinen kasvu. Pääoman kasvua ei kannata pitää päällimmäisenä mielessä, vaan jatkuva kassavirta tuo varmemman tulon. Parhaimmillaan arvonnousu voi tuoda mukavan lisätuoton, mutta väärin valittu kohde väärältä asuinalueelta voi johtaa tappioihin. Jos sijoittaja hakee suurta pääoman arvonnousua, silloin hänen on yleensä otettava myös suurempi riski (Olkkonen, Kaleva & Land, 1997, 14).

Kun sijoittaja ostaa itselleen asuntoa, suhdanteiden tarkastelu ja oikeaan aikaan ostaminen ei ole niin suuressa roolissa, kuin olettaa saattaa. Taitava sijoittaja pystyy toki ajoittamaan asunnon oston ja myynnin siten, että saa voittoa sijoitukselleen. Jos tilanne on kuitenkin se, että sijoittaja ostaa uuden sijoitusasunnon vanhan myytyään, korkeiden hintojen aikaan hän saa hyvän hinnan asunnolle, mutta maksaa myös korkeaa hintaa asuntoa ostaessaan seuraavaa sijoitusasuntoa. Kun hinnat ovat alhaalla, sijoittaja saa asunnostaan alhaisemman hinnan, mutta vastaavasti hän pystyy ostamaan asunnon alhaisemmalla hinnalla. Suhdannetilanne muodostuu silloin tärkeäksi, kun sijoitusasunnolle tarvitaan rahoitusta. Jos sijoitusasunto on rahoitettu lainarahalla, silloin rahoituskustannukset nousevat merkittävään rooliin, sillä lainojen korot voivat vaihdella suuresti suhdannevaihteluiden aikana. (Sijoitustalous 2011)

Kohteen arvo saattaa alentua sijoitusperiodin aikana. Syitä tähän voi olla esimerkiksi kohteen fyysinen kuluminen tai asuntojen hintojen lasku taloudellisen tilanteen vuoksi. Hyvä sijoitusasunto kannattaakin hankkia alueelta, jossa tulee tulevaisuudessa olemaan sekä osto- että vuokrakysyntää.

2.6 Rahoitus

Yhä useampi asuntosijoittaja sijoittaa lainarahalla asuntoihin. Tällöin sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon rahoitusepävarmuus. Nykyään on helppo alkaa asuntosijoittajaksi, vaikka ei olisikaan suuria summia laittaa sijoittamiseen. (Vuokratuura 2011).

Parhaassa tapauksessa vuokralainen maksaa asunnon lainan sijoittajan puolesta. Lainan lyhennys hoituu vuokranmaksuista saaduilla rahoilla ja lainan maksu kuin itsestään. Jos vuokralainen lähtee pois vuokra-asunnosta, niin säännöllinen tulovirta lakkaa ainakin toistaiseksi ja sijoittajan on keksittävä muu keino lainansa rahoittamiseen.

Kun sijoitetaan velkarahalla asuntoihin, on velkavipu myös huomioitava. Sijoittajan on laskettava, mikä on järkevä suhde lainan ja oman pääoman määrässä, kun hän ostaa asunnon sijoitukseksi. Jokaisella asuntosijoittajalla on sijoitusstrategia. Sijoitusstrategiassa sijoittaja arvioi riskin, minkä hän on valmis sietämään. Velkavivulla sijoittaja saa nostettua oman pääoman tuottoa, mutta takaisinmaksuriski kasvaa tällöin. (Talentumtapahtumat 2011)

3 CASE: ASUNTOSIJOITTAMISEN EPÄVARMUUSTEKIJÖIDEN HALLINTA

3.1 Tutkimuksen esittely

Haastatteluiden tarkoituksena on tuoda esille niitä keinoja, miten asuntosijoittaja pystyy hallitsemaan asuntosijoittamiseen liittyviä epävarmuustekijöitä. Kysyin kaikilta haastateltavilta kantaa kaikkiin teoriaosuudessa esitettyihin epävarmuustekijöihin.

Valitsin haastateltavat teoriaosuuden rungon mukaisesti. Halusin saada asuntosijoittajan, vuokranvälitysyriksen, pankin ja kiinteistönvälitykseen perehtyneen yrityksen näkökulmaa asiaan. Haastattelin kasvotusten Vuokranvälitys X:n toimitusjohtajaa, asuntosijoittajaa, Kiinteistökeskus X:n vuokrapäällikköä ja Turun Seudun Osuuspankin palveluneuvojaa. Haastattelin sähköpostin välityksellä Asuntorahoitukseen keskittyneen pankki X:n rahoituspäällikköä.

Empiirisen osuuden tutkimusmenetelmänä käytettiin kvalitatiivista, eli laadullista menetelmää. Tämä menetelmä sopii parhaiten pienelle joukolle. Tiedonkeruumenetelmänä käytin avoimia kysymyksiä, jotka olin etukäteen kirjoittanut ylös. Olen suorittanut haastattelut keväällä ja syksyllä 2012. Valitsin haastateltavaksi jokaisen osa-alueen ammattilaisia, joten vastauksien luotettavuus on hyvä. Haastateltavien määrä kvalitatiivisessä tutkimuksessa on mielestäni riittävä, sillä viiden ammattilaisen laajamittaiset haastattelut täyttävät tutkimuksessa reliabiliteetin eli luotettavuuden.

3.2 Haastattelut

Vuokranvälitysyriitys X, toimitusjohtaja

Millaisena näet asunnon tällä hetkellä sijoituskohteena?

Jos lähdetään kommentoimaan Turun aluetta, niin tilanne on hyvä. Turussa on yliopistot, korkeakoulut ja muita koulutusmahdollisuuksia, joten kysyntää vuokra-asunnoille riittää. Kun puhutaan sijoitusasunnosta, niin silloin on yleensä kyse yksiöstä tai kaksioista. Pidän asuntoa turvallisenä sijoitusvaihtoehtona. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa asuntosijoittaja saa hyvää tuottoa ja asunnon arvo säilyy. Tuotot eivät ole kuitenkaan enää niin suuria, mitä ne olivat esimerkiksi 2000-luvun alkupuolella.

Asuntojen hinnat ovat laskeneet viimeksi 1980-luvun lopun ja 1990-luvun alun laman aikana. Asuntojen hinnat ovat tämän jälkeen nousseet lähes poikkeuksetta. Historia on osoittanut sen, että hinnat ovat lähteneet nousuun pienien notkahduksien jälkeen. Riskit ovat myös maltilliset. Jos asuntosijoittajalle ei tule sellaista tilannetta, että on pakko myydä nopeasti, niin pidän asuntosijoittamista vakaana ja turvallisenä vaihtoehtona. Asuntosijoittamisessa on tasainen tuotto, jota on hankalaa saada muista sijoitusvaihtoehdoista. Sijoittaja saa vuokratulon, mikäli vuokralainen maksaa vuokran sovitusti. Tämän lisäksi sijoittaja saa mahdollisen myyntivoiton. Asuntosijoittaja saattaa saada 4–5 % vuokratuoton, joka on tänä päivänä hyvä tuotto prosentti sijoittamisessa. Kokonaistuotossa otetaan huomioon vuokratuotto ja mahdollinen myyntivoitto.

Asuntosijoittamisessa on myös riskitekijöitä. Suurimpina riskeinä pidän huonoa epävarmuustekijöiden hallintaa ja velkavivun liian suurta käyttöä. Jos asuntosijoittaja ostaa asunnon liian kovalla lainoituksella, niin vaikeammassa tilanteessa hänen on vaikea selviytyä lainastaan. Kun sijoittajalla on riittävä oma pääoma ja hallitsee asuntosijoittamiseen liittyvät riskit riittävän hyvin, niin sijoittajalla ei ole

hätää. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina hyvin marginaalisesti, mutta toisaalta vuokratulo lyhentää sijoittajan lainaa.

Miten vuokratuotot ovat kehittyneet viime vuosina?

Vuokratuotot ovat laskeneet selkeästi viimeisen 10 vuoden aikana koko Suomen alueella. Taloyhtiöiden kustannukset ovat nousseet suhteessa vuokratuloon. Kustannukset ovat lähes kaksinkertaistuneet 2000-luvun alusta. Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat toki nousseet tasaiseen tahtiin, mutta eivät kuitenkaan samassa tahdissa. Tämä johtaa taas siihen, että vuokratuotto laskee. Aina kun asunnon hinta kasvaa suhteessa vuokraan, tuotto laskee, koska asuntoon joutuu sijoittamaan enemmän pääomaa. Vuokrat ovat nousseet näennäisesti hyvin, mutta tilastot eivät kuitenkaan kerro koko totuutta. Viime vuosina on valmistunut paljon uudiskohteita ja niissä on selkeästi korkeammat neliövuokrat. Tämän vuoksi on myös paljon vuokralaisia, jotka ovat muuttaneet vanhoista asunnoista uudempiin. Tämä fakta nostaa neliöhintojen keskiarvoa merkittävästi. Jos tarkastelee esimerkiksi 1960-luvulla valmistuneen asunnon vuokra nousua, se on hyvin marginaalista. Tämän tyyppisissä kohteissa vastikkeet nousevat, kun asunnoissa joudutaan tekemään remontteja.

Miten asuntosijoittaja pystyy pitämään asunnon likviditeettiä mahdollisimman hyvänä?

Asunnon kunnossapitäminen on merkittävässä roolissa. Kohteen pitää näyttää siltä, että siinä on mukava ja vaivaton asua. Siisteys, pienet korjailut ja yleinen ilme ovat tärkeitä seikkoja, jotta asunto pysyy hyvässä arvossa ja siten sitä on myös helpompi myydä. Kun asuntoa tullaan katsomaan, niin joko ostajalle tai tulevalle vuokralaiselle muodostuu heti tietty ensivaikutelma asunnosta ja sen ympäristöstä. Hyvän ensivaikutelman luominen onkin ensiluokkaisen tärkeää.

Joitakin vuosia sitten Turussa vallitsi sellainen tilanne, että melkein mikä tahansa asunto meni kaupaksi, sillä kysyntä oli niin kovaa. Nykyään tarjonta asunto-

markkinoilla on paljon parempaa, joten mikä tahansa kohde ei enää mene kau-paksi. Asuntosijoittajan kannattaa ostaa kohde hyvästä taloyhtiöstä. Hyvässä taloyhtiössä ei ole merkittäviä ongelmia, kuten paalutusongelmia tai julkisivuon-gelmia ja mittavat remontit on myös tehty. Asuntosijoittaja pystyy arvioimaan kunnossapitosuunnitelmasta tulevat remontit. Taloyhtiöiden pitää ilmoittaa, mitä remontteja se aikoo tehdä seuraavan viiden vuoden aikana. Kohtuullinen vasti-kemaksu on myös hyvä myyntivaltti asuntoa myytäessä.

Asuntosijoittajat saattoivat ostaa asuntoja jopa ylihintaan 1990-luvulla. Tällöin oli yleinen kuvitelma, että hinnat tulevat joka tapauksessa nousemaan. Asunnot saavuttivatkin tuolloin hyvin nopeasti oikean hintansa, vaikka sijoittaja oli osta-nut sen aluksi liian kalliilla hinnalla. Nykyään ei oikein onnistu sellainen, että ostaa asunnon ja myy sen nopeasti kalliimmalla eteenpäin.

Asuntosijoittajat ja vuokralaiset haluavat parempikuntoisia asuntoja. Ihmiset tietävät, että hyviä asuntoja on saatavilla. Asuntosijoittajat ja vuokralaiset eivät ota heti ensimmäistä vaihtoehtoa. Nykyään vuokranantaja ei voi olla tekemättä asunnon ylläpitäviä toimia. Vuokralaisten vaatimukset ja elintaso ovat nousseet, jos verrataan tilannetta esimerkiksi edellisen sukupolven nuoruuteen. Edelliset sukupolvet tyytyivät huomattavasti vaatimattomampiin asuntoihin. Nykyajan nuoriso muuttaa sen verran paremmista olosuhteista ja tämän vuoksi he myös vaativat enemmän ensimmäisestä vuokra-asunnostaan. Esimerkiksi pesutupa, taloyhtiön sauna ja pesukoneliitäntä olivat ennen mukavuuksia ja positiivinen lisä asumiseen. Nykyään nämä ovat lähestulkoon välttämättömyyksiä asukkai-den toivelistalla.

Miksi asuntosijoittajan kannattaa valita alaan perehtynyt yritys, kun hän miettii sijoitusasunnon hankintaa?

Vuokranvälitys X tarjoaa asiakkailleen palvelua, jossa etsimme vapailta markki-noilta hyvistä yhtiöistä hyviä asuntoja. Tällöin yritys tekee työn ja asiakas sääs-tyy vaivalta. Varmistamme tällöin asiakkaalle varmuuden. Asiantuntijat ovat kentällä ja heillä on vuosien tuoma kokemus. He tietävät vuokratason, millaisia

taloja on eri alueilla ja paikallistuntemus on hyvää. Jos asuntosijoittaja on ammattimainen tai todella perehtynyt asuntosijoittamiseen, niin silloin hän toki pärjää asuntomarkkinoilla. Alaan perehtynyt yritys tarkistaa, onko taloyhtiössä kaikki kunnossa. Virallisten paperien lisäksi ammattilainen tutkii silmämääräisesti ja arviointikykyä käyttäen, onko taloyhtiössä kaikki niin kuin pitääkin. Esimerkiksi kunnossapitoselvitys on hallituksen näkemys seuraavan 5 vuoden kunnossapidossa. Ammattilainen pystyy katsomaan myös tämän ohi ja pystyy jo nopealla arvioinnilla katsomaan onko esimerkiksi perustukset, putkisto, hissit tai julkisivu korjauksen tarpeessa. Taloyhtiön oma tontti on myös hyvä asia. Tällöin taloyhtiöllä ei mene kustannuksia tontin vuokraan tai tonttia ei tarvitse lunastaa tontin omistajalta. Liikehuoneistot taloyhtiössä on myös positiivinen asia. Tällöin yritykset maksavat suurimman osan taloyhtiöön kohdistuvista remonteista ja muista kustannuksista.

Mitkä ovat suurimmat riskit, kun vuokranantaja valitsee itselleen vuokralaista?

Vuokranantajat luottavat liikaa vuokralaisten puheisiin. Pidän sitä uskomattomana, että vuokranantaja antaa ohjeet välittäjille, että selvittää kaikki mahdollinen, kun etsitte minulle vuokralaista. Kun vuokranantaja vuokraa itse suoraan vuokralaiselle, niin vuokranantajat luottavat liikaa tunteeseen. Itsevuokraajat saattavat joutua vakuuksista, antavat avaimet etukäteen vuokralaiselle ja uskovat liikaa, mitä vuokralainen sanoo. Jokaisen vuokranantajan pitäisi aina tarkistaa vuokralaisen luottotiedot ennen asunnon vuokraamista. Luottotiedoista näkee, onko vuokralaisella joitakin vanhoja velkoja vielä rasiitteena. Jos vuokralainen joutuu maksamaan jotain vanhoja ulosottoja, niin lähtökohta hyvälle vuokrasuhteelle ei ole hyvä. Vuokranvälitys X vaatii vuokralaiselta tuloseelvitykset. Opiskelijoilta todennetaan opiskelupaikka ja todetaan, että vuokralainen saa tarvittavat tuet. Mitä kalliimpi asunto on kyseessä, sitä tarkemmin asiat selvitetään. Kaikilta vuokralaisilta toki kysytään kaikki tarvittavat tiedot. Vuokranantajan tulisi selvittää kaikkien asuntoon muuttavien henkilöiden tiedot etukäteen. Monesti on sellaisia tilanteita, että toinen vuokralaisista tulee esittelyyn ja hän

haluaa hoitaa sopimuksien allekirjoituksen. Tällöin toisella vuokralaisella saattaa olla jotakin maksuvaikeuksia tai muita ongelmia, joita ei haluta tuoda esille.

Vuokravakuuden pitäisi olla aina vähintään 2 kuukauden vuokra, sillä vuokranantaja ei voi häätää vuokralaista ennen, kun kahden kuukauden vuokrat ovat maksamatta. Historiaa tutkimalla on voinut havaita sen, että nuoret vuokraavat usein asuntoja liikaa tunteen perusteella. Vuokranvälitys X laskeekin asiakkaan kanssa ennen asunnon vuokraamista, että onko heillä todellisuudessa varaa asua kyseisessä asunnossa. Korkeakouluopiskelijoiden kanssa on keskimääräisesti vähiten ongelmia. Heillä keskittyminen ja päämäärä ovat vahvasti opiskelussa. Vanhempien takaus on myös iso valttikortti, kun vuokranantaja valitsee itselleen vuokralaista.

Mitä keinoja vuokranantaja pystyy käyttämään, kun hän arvioi tulevaa vuokralaista?

Vuokranantajan täytyy kuunnella ja aistia, millainen tilanne asiakkaalla on. Vuokranantaja saa käyttää valinnassaan tietoja, mitä vuokralainen kertoo. Yleisen olemuksen tarkistaminen on tärkeää. Vuokranantajan pitää kieltää asunnossa tupakoiminen, sillä asuntoa on todella vaikea myydä eteenpäin, jos sisällä on tupakoitu. Vuokranantajan on otettava myös allergia-asiat huomioon ja kannattaa luottaa siihen tunteeseen, jos tuntuu siltä, ettei kaikki ole kunnossa. Vuokranantajan sekä vuokralaisen pitää pystyä sanomaan rohkeasti, että on hyvä pitää aikalisä ja miettiä, miten asian kanssa edetään. Tässäkin suhteessa ammattilaisella on vahva kokemus vuokralaista valinnassa ja ammattilainen ei anna tunteen vaikuttaa valintaan. Maksuhäiriöiset hakevat usein asuntoa yksityisten vuokranantajien kautta, sen sijaan että hakisivat välitysfirman kautta. Ammattilaiset huomaavat epäilyttävät asiat ja häiriöt helpommin. Luottohäiriömerkintä ei ole kuitenkaan este asunnon saamiselle, mutta jokainen tapaus tutkitaan tarkkaan.

Vuokranantaja saa vuokralaisesta paljon tietoa hakemuksessa täytetyistä tiedoista. Ammattilaiset tekevät työkseen erilaisten asioiden kysymistä. Usein

vuokralaiset kertovat avoimesti asioita, sillä he haluavat olla varmoja siitä, että heidät valitaan asuntoon vuokralaisiksi.

Miten vuokranantaja pystyy hallinnoimaan sitä riskiä, jos vuokralainen lähtee yhtäkkiä?

Sijoitusasunnon pyörittämiseen täytyy olla vararahasto. Aina tulee jotain, mitä pitää hankkia. Tyhjiä kuukausia saattaa tulla, jos vuokralainen vaihtuu. Alkubudjetoinnissa nämä asiat täytyy huomioida. Asuntosijoittajan täytyy laskea, mitkä ovat lainanhoitokuluja ja muita juoksevia kuluja. Jos olet velkavipusijoittaja, niin lainaerän pitää olla oikeankokoinen. Tilillä pitää olla myös rahaa, jos vuokra jää saamatta tai vuokra myöhästyy. Lainan lyhennyspäivän täytyy olla eri kuin vuokran maksupäivä, ettei tule ongelmia pankin kanssa. Sijoittajan täytyy myös huomioida asunnon nykykunto ja mitä pitää mahdollisesti ostaa. Suunnittelu on tässäkin kohtaa äärimmäisen tärkeää. Taloyhtiöiden ylimääräiset vastikkeet tulee myös ottaa huomioon budjettilaskelmissa.

Asuntosijoittaja X ja asuntosijoittamisen valmentaja

Millaisena asunto nähdään sijoituskohteena tällä hetkellä? Onko luottamus nousussa vai laskussa?

Riippuu mitä hakee sijoittamiselta. Kassavirta ja arvonnousu ovat kaksi asiaa, jotka pitää ottaa huomioon. Arvonnousua ei pysty ennalta määrittelemään. Markkinoita pystytään seuraamaan, mutta mitään varmaa tietoa ei ole. Jos kassavirran laskee oikein, pystyy sijoittaja laskemaan, miten paljon asunto tulee tuottamaan vuokratuottoa. Asunto on hyvä sijoitus, vaikka sijoituksena ei välttämättä niin hyvä, kuin 5 tai 10 vuotta sitten. Jos sijoittaja hakee konservatiivisemmin tuottoa, tällöin asunto on hyvä sijoitus. Markkinatilanne on muuttunut radikaalisti vuosien varrella. Asuntojen hinnat ovat tulleet jonkun verran alas

vuodesta 2008, riippuen asunnon koosta. Markkinat sahaavat, oli kyse mistä tahansa sijoituskohteesta. 2000-luvun alussa taloustilanne oli parempi ja talous kohdillaan, jolloin arvonnousu oli huimaa. Asunnoissa ei ole ollut toisen maailmansodan jälkeen sellaista 10 vuoden periodia, jossa asunnon hinta ei olisi ollut korkeampi, kuin 10 vuotta sitten.

Mistä asuntosijoittaja löytää tarvittavat tiedot ja taidot, jotta sijoittaja saa pidettyä asunnon likviditeettiä mahdollisimman hyvänä?

Asuntosijoittajan kannattaa keskittyä yhteen tai maksimissaan kahteen alueeseen. Sijoittajan on helpompi olla yhden tai kahden alueen, kuin monen alueen asiantuntija. Silloin tietää, mitä alueella tapahtuu ja mitä on tulossa. Olen itse keskittynyt yhteen alueeseen, sillä tunnen sen kadut ja mitä siellä tapahtuu. Osaan paremmin myös arvioida ja tutkia, onko alueelle tulossa esimerkiksi kouluja tai ostokeskuksia. Jos alueella on jokin tehdas, jota ajetaan alas, niin en näe tällaisia kohteita potentiaalisina sijoituskohteina. Tällaisissa kaupungeissa ei ole luvassa kasvua ainakaan lähiaikoina. Työvoima muuttaa pois yms. Se vaikuttaa alueen markkinahintoihin, vuokriin ja vuokra-asuntojen tarpeeseen. Esimerkiksi työvoimatilanteen muutokset vaikuttavat paljon sijoitusvalintoihin. Verkostoituminen on todella tärkeää muiden sijoittajien ja kiinteistövälittäjien kanssa. Tieto, mitä saadaan kahvipöytäkeskusteluissa voi olla paljon tärkeämpää, mitä mediasta saa. Asuntosijoittamisessa tapahtuu harvoin mitään todella yllättävää, mitä ei pystyisi ennakoimaan. Onnettomuus tai muu voi toki olla mahdollista.

Mitä asuntosijoittajan kannattaa tehdä sellaisessa tilanteessa, jos asunto pitäisi saada myytyä mahdollisimman nopeasti?

Jos sijoittajan pitää myydä asunto nopeasti pois alta, niin yleensä sijoittaja on epäonnistunut jo ennen myyntitilannetta. Tällöin sijoittaja ei ole huomionnut kaikkia muuttujia ja oma talous on arvioitu väärin. Kun sijoittaja tekee ostopäätök-

sen kohteesta, niin siinä kohtaa pitäisi jo miettiä asiat niin tarkkaan, ettei kohdetta täytyisi myydä kiireellä pois, jos sellainen tilanne tulee eteen. Markkinatilanne ohjaa hinnan tilanteessa, kun joudut myymään nopeasti. Asunnon myyntiaika on tavallisesti 60–90 päivää. Hinnoittelu on äärimmäisen tärkeää tällaisessa tilanteessa. Pieni alakanttiin hinnoittelu on lähes välttämätöntä. Sijoittajan pitää tehdä laskelmat, miten paljon hän on valmis ottamaan tappiota, jos asunnon joutuu myymään kiireellä pois. Joskus sijoittaja joutuu myymään asunnon alempaan hintaan kun hän on sen ostanut, mutta sekin voi olla laskelmoitua. Asuntosijoittajalle voi tulla hyvinkin tilanteita, että joutuu myymään asunnon tappiolla. Ostin itse aikoinaan Heinolasta asuntoja. Tällöin Heinolassa oli paperitehdas. Pari vuotta myöhemmin tehdas lakkautettiin ja se romahdutti Heinolan alueen taloutta. Asunto oli pahimmillaan neljä kuukautta tyhjillään. Rupesin selvittämään asiaa ja myin asunnon +0 hintaan pois. Laskin silloin, ettei kannata odottaa, että alueen talous nousee ja siirsin rahani muihin kohteisiin tuottamaan paremmin.

Millä keinoilla asuntosijoittaja pystyy valitsemaan itselleen mahdollisimman hyvän vuokralaisen?

Käytän itse aina vuokranvälitysyriystä, kun hankin itselleni vuokralaista. Tämä vähentää omaa työmäärääni. Oma ohjeeni on, että työskentele projektin yläpuolella. Hallinnoi toimintaa ikään kuin johtajan ominaisuudessa. Älä ole itse projektissa. En halua käyttää aikaa siihen, että etsin vuokralaista. Palvelut takaavat usein vuokralaisen. Esimerkiksi Vuokraturva takaa ensimmäisen vuoden vuokran maksut, jos vuokralainen ei maksa vuokria. Vuokranvälitysfirmat selvittävät kaiken oleellisen. Vuokranvälityspalveluiden käyttö tietysti vähentää tuottoa. Vuokranvälitysfirman käyttö on ennen kaikkea riskien hallintaa.

Mitkä ovat mielestäsi suurimmat riskit, kun asuntosijoittaja valitsee itselleen vuokralaista?

Sijoittaja voi myös itse valita vuokralaisen, mikäli sijoittaja näin haluaa tehdä. Se vie enemmän omaa aikaa ja tulee virheitä. Yksityishenkilönä sinulla ei ole samanlaisia kontakteja asianajajiin verrattuna yritykseen, joka on erikoistunut asiaan. Vuokranantajalle saattaa tulla eteen sellainen tilanne, että näkemykset vuokralaisen kanssa eroavat toisistaan. Tällaisissa tilanteissa sinulla on olemassa parempi turva.

Suurin riski on se, että valitset vääränlaisen vuokralaisen. Vuokralainen voi olla hyvin pukeutunut yms, mutta se mitä tapahtuu 3 kuukauden päästä, sitä et voi tietää. Voit minimoida riskit sillä tavalla, että otat tarvittavat asiat selvälle. Riitatilanteissa on myös hyötyä, että on vuokranvälitysfirma. Näissä tilanteissa asuntosijoittajan ei tarvitse riitauttaa asiaa, vaan vuokranvälitysfirma tekee sen. Vuokranvälityspalvelu on myös sijoitus turvallisuuteen. Vuokranvälityspalveluiden käyttö on myös verovähennyskelpoista. Vaikka vuokranvälityspalveluiden käyttö vie tuottoa, niin itse arvostan omaa aikaa sen verran paljon, että olen valmis niistä maksamaan. Tällöin pystyn keskittymään paremmin muihin prosesseihin.

Millä keinoin asuntosijoittaja pystyy varautumaan siihen, ettei asuntosijoittaja saa vuokratuloja esimerkiksi jonkin mittavan remontin aikana?

Puskurirahasto on tärkeä olla olemassa. Taustatyö on tehtävä todella huolellisesti. Suuret remontit ovat aina tiedossa etukäteen. Vuokravakuus on yleensä kaksi kuukautta, joka on eräs hallintakeino. Jos vuokralainen lähtee esimerkiksi tammikuussa, niin sinulla on sekä tammi-, että helmikuun vuokrat turvattuna ja toivon mukaan saat uuden vuokralaisen jo maaliskuuksi, joka ei ole lainkaan mahdoton tehtävä. Uuden vuokralaisen saaminen asuntoon ei pitäisi olla vaikeaa, jos asunto on hyvällä paikalla ja vuokra on markkinoiden mukainen. Tärkein asia riskienhallinnassa on se, että perehdy huolellisesti kohteeseen. Katso, mitä on suunnitteilla ja mitä tulee tapahtumaan tulevaisuudessa. Pitkän tähtäimen suunnitelma on hyvin paikkansa pitävä. Kuntokartoituksesta selviää sellaisia asioita, että missä kunnossa talo on ja kannattaako siihen lähteä sijoittamaan.

Jos esimerkiksi taloyhtiön rappaus rapisee ja kartoituksesta käy ilmi, että julkisivu on huonossa kunnossa tai raportissa lukee, että putket ovat huonossa kunnossa, voi sijoittaja huomata, että remontit tulevat varmasti jossain vaiheessa eteen. Pitkän tähtäimen suunnitelmasta näkee, mitä remonteja on tulossa ja miten paljon niihin on varattu rahaa (5-10v suunnitelma). Jos huomaan, että taloyhtiöön on tulossa putkiremontti, johon on varattu miljoona euroa, niin se tulee nostamaan asumiskustannuksia merkittävästi. Lasken myös sen, mikä on osuuteni tässä vaiheessa, kun remontti tulee asunnon hintaan. Merkittävät remontit ovat yleensä merkattu hyvin raportteihin, eikä asioita pimitetä. Pääsääntöisesti isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja haluavat hyvää taloyhtiölle ja haluavat, että taloyhtiö on hyvässä kunnossa. Jos huomaat suunnitelmassa jotain hämärää, soita aina isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle. Pape-reita saattaa puuttua silloin tällöin. Välittäjien puolelta on saattanut tulla ongelmien vähättelyä. Olen kuitenkin aina saanut kaikki tarvittavat tiedot edellä mainituilta.

Miten suhtaudut taloyhtiön tuleviin remonteihin?

Remontti voi olla myös mahdollisuus, joka riippuu hyvin pitkälti remontin hinnasta. Sijoittajan pitää huomioida sijoitettu pääoma. Asuminen lakkaa aina joksikin ajaksi ison remontin aikana. Pääasiassa välttelen sellaisia asuntoja, joihin on tulossa isoja remonteja. Sekin on toki mahdollista, että sijoittaja ja vuokralainen sopivat erilaisista ehdoista, kun asuntoa remontoidaan. Sijoittajana hinta ei välttämättä ole a ja o, vaan sijoitettu pääoma on tärkeämpää. Jos ostan esimerkiksi asunnon 50 000 eurolla ja kohteeseen on tulossa kahden vuoden sisällä 20 000 euron putkiremontti. Sijoitettu pääoma ei ole 50 000 euroa, vaan 70 000 euroa. Tämä pitää huomioida ja laskea koko sijoitettu pääoma ja millaista tuottoa sijoittaja saa tähän pääomaan. Nämä ovat kuitenkin vaikeita asioita, kun joudutaan arvioimaan erilaisia asioita. Kun päätös rupeaa perustumaan arvioihin, että miten tässä saattaa käydä. Kun päätös perustuu faktaan, niin päätöksenteko on helpompaa. Kannattaakin pyrkiä tekemään päätökset pääasiassa faktaan perustuen, eikä arviointeihin esimerkiksi vuoden päähän. Jos viereisestä talosta

putkiremontin jälkeen on myyty esimerkiksi 80 000 eurolla kolme asuntoa, niin tässäkin tapauksessa tapahtuu todennäköisesti sama asia.

Olen joskus ostanut asunnon esimerkiksi vuodeksi, jos on ollut hyvä kohde. Jos tilanne on se, että kohteeseen on tulossa esimerkiksi 3 vuoden päästä jonkin mittava remontti, niin tällöin voi tulla kyseeseen ostaa kohde lyhyeksi ajaksi. Tällöin asunnon myynti voi olla vaikeaa, sillä pääasiassa asunnon ostajat välttävät sellaisia yhtiöitä, joihin on tulossa isoja remontteja.

Mitä muita keinoja kuin isännöitsijäntodistus asuntosijoittajalla on, kun hän halua selvittää tulevan sijoituskohteensa tilaa/kannattavuutta?

Pitkän tähtäimen suunnitelma on tärkeä. Se kertoo, millainen kunnossapitosuunnitelma taloyhtiössä on. Kuntokartoituksesta näkee, mikä on kunnossapitotarve. Energiatodistus on myös pakollinen. Energiatodistuksesta näkee, miten paljon taloyhtiö kuluttaa energiaa. Asuntosijoittajan on hyvä tarkastella myös taloyhtiön tuloslaskelmia. Tärkeää on myös selvittää taloyhtiön maksukyky. Sijoittajan kannattaa selvittää myös se, miten taloyhtiö kerää rahaa erilaisiin ylläpitäviin menoihin ja korjauksiin.

Kannattaa soittaa ja kysyä tietoja omasta verkostosta ja hankkia tietoa taloyhtiöstä. Mielipiteen muodostus perustuu mahdollisimman paljon faktaan. Esimerkiksi viralliset todistukset, käynti paikan päällä, katsoo paperit, soitot isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle ovat hyviä keinoja. Näillä keinoilla saa riittävän varmistuksen siitä, että kaikki tiedot pitävät paikkansa, mitä asiakirjoissa lukee. Pystyn tällä tavalla tekemään myös eräänlaisen tuplatarkistuksen. Soitan aina myös hallituksen puheenjohtajalle. Kyselen yleensä samat asiat kun isännöitsijältä. Kysyn myös sen, millaisia asukkaita talossa asuu. Hallituksen puheenjohtaja saattaa kertoa yksilöllisempää tietoa, sillä isännöitsijällä saattaa olla monia taloyhtiöitä hallinnoitavana. Hallituksen puheenjohtajalla on yleensä myös oma kokemus asumisesta. Pidän aktiivisesti yhteydenpitoa vuokranvälittäjän kanssa. Hyvä vuokranvälittäjä antaa tarvittavat tiedot, mutta antaa sijoitta-

jan tehdä päätöksen rauhassa. Hyvä vuokranvälittäjä ei myöskään tyrkytä liikaa omia mielipiteitään, vaikka faktat onkin jo annettu.

Internetin kanssa pitää olla todella varovainen. Monesti kuulopuheiden ja erilais-
ten kirjoitusten seuraaminen vain sekoittavat päätöksentekoa. Internetissä on
paljon henkilöitä, joilla ei mitään asiantuntemusta. Jos huomaan paljon kritiikkiä,
niin silloin tietysti pitää olla varuillaan.

Välittäjältä kannattaa pyytää tietoa hintaseurannasta. Välittäjä saa näyttää millä
hinnoilla alueella on myyty asuntoja, mutta ei saa antaa tietoja. Jos ostan asun-
non alle markkinahinnan, niin silloin olen tehnyt hyvän kaupan. Jos kohde on
poikkeuksellisen hyvä, niin voin tarjota siitä lähes markkinahintaa. Logikasta
saa toteutuneet kauppahinnat, joka on välittäjien käyttämä materiaali. Välittäjä
saa näyttää tietoja ostajalle, muttei antaa mitään materiaalia ostajan mukaan.
Asuntojen pyyntihinnat on toki saatavilla myös netistä, mutta ne eivät ole reaali-
ajassa.

Miten asuntosijoittaja pystyy varautumaan arvonmuutosriskiin?

Alueellinen tuntemus on tärkeää, sillä asunnon hinta on vahvasti sidottu aluee-
seen. Tunne asiat, jotka vaikuttavat asunnon arvoon. Tiedä mitä alueella ja ta-
loyhtiössä tapahtuu ja selvitä, mitkä asiat voivat vaikuttaa asunnon arvoon.
Kannattaa valita sijoituskohteeksi sellainen kohde, jossa on tehty julkisivu- ja
putkiremontit. Asunnon ostajat arvostavat tällaisia kohteita enemmän, kuin sel-
laisia kohteita, joissa nämä ovat tekemättä. Asuntojen arvo ei romahda, eikä
nouse yhdessä yössä. Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä työtä ja mikään ei
tapahdu salamannopeasti. Sijoittajan pitää seurata alueen tilannetta jatkuvasti.
Tätä kautta sijoittaja pystyy hallinnoimaan parhaiten koko pakettia.

Millä keinoin asuntosijoittaja pystyy parhaiten seuraamaan asuntomarkkinoita?

Verkostoituminen ja alan medioiden seuraaminen on tärkeää. Asuntosijoittajat näkevät itsensä usein vain asunnon omistajina. Esimerkkinä perinnön saajat, jotka ostavat asunnon sijoitusmielessä perinnöstä saaduilla rahoilla. On olemassa esimerkiksi paljon asuntosijoittajia, joilla on useampia vuokra-asuntoja, eivätkä edelleenkään näe itseään asuntosijoittajina. Totuus on kuitenkin, että jos seuraat asiantuntijoita, niin opit samalla paljon asuntosijoittamisesta. Jos sijoitusasuntojen ostaja mieltää itsensä sijoittajaksi, niin silloin asuntosijoittaja tekee todennäköisemmin myös järkevämpiä päätöksiä. Vertaistuki on tärkeää.

Sijoittavatko asuntosijoittajat pääsääntöisesti omalla pääomalla vai pankin rahoituksella?

Osa lähtee omalla rahoituksella ja osa lainalla. Velkavipu toimii kahteen suuntaan. Velkavipua on järkevä käyttää. Jos esimerkiksi 100 000 euron asunnosta saa 6 000 euroa vuokratuottoa, tällöin oman pääoman tuotto on 6 %. Jos tästä sijoitussummasta on omaa rahaa 30 000 euroa ja otat 70 000 lainaa, saat silti 6 000 euron tuoton omalle pääomalle. Tällöin 6 000 euron tuotto tähän 30 000 euroon on jo 20 %. Mutta se täytyy muistaa, että velkavipu toimii myös toiseen suuntaan. Mitä suurempi velkavipu, niin sitä suuremmissa vaikeuksissa olet, jos markkinat laskevat. Nämä ovat tietysti ääripäitä ja on jokaisen sijoittajan päätettävissä, miten suuren riskin velkavivun kanssa haluaa ottaa. Jos lähdetään konservatiivisemmin pohtimaan asiaa, niin 50/50 suhde on yleinen suositus. Tällöin oma talous kestää suuremman markkinaheilahduksen.

Mitä asuntosijoittajan kannattaa ottaa huomioon, kun hän miettii omarahoituksen ja ulkopuolisen rahoituksen välistä suhdetta?

Hanki tieto omasta taloudellisesta tilanteesta ja tietoa sijoituksesta, minkä teet. Olen itse laskenut sen mukaan, että korkojen noustessa myös maksukyky huononee. Puskurirahasto on myös tärkeä. Sijoittajalla pitäisi olla 2–6 kuukauden

kaikki menot puskurirahastossa. Jos korot nousisivat esimerkiksi 10–15 % luokkaan, niin pitää olla varautunut tämän tyyppisiin skenaarioihin. Tällä tavalla ei voi tietysti elää, mutta pitää tietää mitä tehdä, jos näin käy. Sijoitusstrategia on hyvin tärkeä tehdä ja suunnitella, miten suhteuttaa rahoituksen. Olen itse korkean riskiluokan sijoittaja.

Kiinteistönvälitys X, vuokra-asuntopäällikkö

Millainen asunto on mielestäsi sijoituskohteena?

Asunto on vakaa sijoituskohde nyt ja tulevaisuudessa. Arvonmuutokset eivät ole olleet radikaaleja suuntaan eikä toiseen verrattuna esimerkiksi pörssiosakkeisiin. Esimerkiksi 10 vuoden jaksolla ei löydy radikaalisti suuria muutoksia. Asiakkaiden luottamus on hyvällä tasolla. Asuntosijoittajat, joilla on asuntoja niin pitäytyvät niissä. Sijoitusasuntoja ostetaan ja myydään hyvään tahtiin tällä hetkellä.

Asunto on sijoituskohteena työläämpi sijoitusmuoto, sillä sijoittajan täytyy olla monen tahon kanssa tekemisissä. Asuntosijoittajan pitää itse huolehtia vähennyksistä, joihin hän on oikeutettu.

Miten likvidi asunto on sijoituskohteena tällä hetkellä? Miten teillä reagoidaan siihen, jos asiakkaan pitää saada asunto myytyä nopeasti?

Asuntojen myyntihinnat ovat tavallisesti 1–2 kuukautta. Jos asiakkaan pitää myydä kohde nopeasti, niin hinnan pitää olla oikea. Täytyy ymmärtää, että varoja saattaa joutua odottamaan vähintään 2 kuukautta.

Harvemmin sijoittajalla tulee sellaista tilannetta, että asunto olisi pakko myydä heti. Kiire tulee yleensä siinä tilanteessa, jos asiakas on kahden asunnon loukussa. Kohteita markkinoidaan samalla tavalla, oli tilanne mikä tahansa. Vuok-

ratuottolaskelma tehdään valmiiksi, josta sijoittaja pystyy arvioimaan onko asunto hyvä sijoituskohde. Myyjä päättää aina hinnan, ei välittäjä. Välittäjä voi antaa vinkkiä, että asunto voidaan myydä toteutuneiden hintojen mukaan. Jos myyjä haluaa tavallisuudesta poikkeavaa markkinointia, niin tämä on mahdollista. Tällaisissa tapauksissa asiakas maksaa aina kulut. Asuntosijoittajilla harvoin on sellaista tilannetta, sillä sijoitusten koko on suuri ja varallisuus on yleensä myös korkeaa luokkaa. Harvoin tulee eteen sellaisia tilanteita, että sijoittajan on pakko myydä kohde hinnalla minä hyvänsä.

Miten vuokranantaja pystyy varautumaan, jos vuokranantaja ei saa vuokratuloja esimerkiksi remontin tai vuokralaisen lähtemisen vuoksi?

Puskuri kannattaa pitää, mihin vuokratulot tulee. Vuokratulon keskeytymisestä oleva vakuutus on olemassa, jos tapahtuu jokin onnettomuus. Vuokrasopimukset tehdään siten, että asuminen edellyttää, että vuokralaisen pitää asua asunnossa vähintään vuoden, sakon uhalla. Sanktio pätee myös toiseen suuntaan. Jos vuokranantaja irtisanoo vuokralaisen ennen sopimuksen voimassaoloa, joutuu vuokranantaja maksamaan sakon vuokralaiselle.

Nouseeko vai laskeeko kiinteistönvälityksen tarve tulevaisuudessa? Mitä vuokranvälitysyrittäjä pystyy tarjoamaan, mitä sijoittaja ei itse pysty tekemään?

Jos ostat ensimmäistä sijoitusasuntoa, niin osta välittäjältä. Saat tietoa siitä, mitä vuokra voisi olla. Yhtiön paperit, yhtiöjärjestys, taloustiedot, tehdyt ja tulevat remontit tulee selvittää.

Asuntosijoittajat käyttävät yhä enemmän välittäjää. Asiakkaat kokevat välittäjän luotettavana asianselvittäjänä. Ihmiset ovat yhä enemmän mukavuudenhaluisia. Välittäjillä on ajankohtaista hinta- ja markkinatietoa.

Miten selvitätte tärkeitä asioita, kun se arvioitte sijoitusasuntoa?

Kaikista asioista selvitetään tarvittavat asiat. Jos asiakas haluaa ostaa, niin ostotoimeksiannossa selvitetään kaikki yhtiön paperit, tehdyt ja tulevat remontit ja alueellinen kysyntä. Sijoittajat tekevät itse taustatyötä paljon. Välittäjä ei voi spekuloida tulevaisuudesta, jos ei ole mitään varmaa. Eri asia on tietysti se, jos jokin suuri alueellinen muutos tiedossa esimerkiksi kaavoituksessa.

Mihin asioihin asuntosijoittajan kannattaa kiinnittää huomiota, kun hän arvioi onko asunto hyvä sijoituskohde?

Mitä suurempi on tuotto, sitä suurempi myös riski. Sijoittajan pitää miettiä, mistä asioista haluat ottaa riskiä. Sijoittajan pitäisi tehdä itsestään kartoitus, mitä sijoittaja haluaa tehdä. Ei ole olemassa ”oikeaa vuokraa”, sillä toinen vuokraa sukulaispojalleen 400 eurolla ja toinen 700 eurolla markkinahinnan mukaan. Kohteesta pitäisi tarkistaa, miten siitä on pidetty huolta. Tärkeää on se, onko remontit tehty ajallaan vai sitten vasta, kun kaikki paikat repsottaa. Pitää huomioida tilanne, että kattaako vastike myös tulevaisuudessa. Sijoittajan pitää selvittää, mitä yhtiössä on tehty ja mitä siellä tullaan tekemään.

Mitkä ovat suurimmat riskit kun, vuokranantaja valitsee itselleen vuokralaista?

Luottotietojen tarkistus pitää tehdä ensimmäisenä. Välittäjäkään ei voi tietää, mitä vuokralaisten elämässä tapahtuu. Jos esimerkiksi vuokralaiselta lähtee työ alta tai tulee ero. Välittäjä ei valitse vuokralaista vaan annamme pelkästään suosituksen. Loppupeleissä vuokranantaja tekee aina lopullisen päätöksen.

Miten vuokranantaja pystyy valitsemaan itselleen mahdollisimman hyvän vuokralaisen?

Sijoittajan kannattaa käyttää vuokranvälittäjää. Välittäjä on nähnyt tulevat asiakkaat ja pystyy siten suositteluun vuokranantajalle tiettyjä vuokralaisia. Ulkonäkö ei ole olennainen asia, vaan asiakkaan kokonaistilanne. Määräaikainen työsopimus voi olla riski. Vakituinen työpaikka on aina iso plussa. Jos vuokralainen maksaa vuokrat myöhässä tai niitä ei tule ollenkaan, niin sijoittajan kannattaa puuttua siihen heti.

Miten vuokranantajan kannattaa suhtautua erilaisiin tuleviin remonteihin?

Vuokranantaja voi nähdä remontin myös mahdollisuutena. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä vuokranantaja voi lisätä kylpyhuoneeseen pesukoneliitäntän tai remontoida keittiön uuden veroiseksi. Jos taloyhtiössä kaikki remontit kasaantuvat samalle hetkelle, niin siitä voi päätellä, ettei asioita ole hoidettu kovinkaan hyvin tällaisessa taloyhtiössä. Remonttiriskiä pystyy välttämään siten, että sijoittaa uusiin asuntoihin.

Miten asuntosijoittaja pystyy selvittämään taloyhtiön tilaa muilla keinoilla, kun isännöitsijäntodistuksesta?

Isännöitsijäntodistus on tärkein asiakirja, kun halutaan tietää, millainen taloyhtiön tila on. Alkuperäiset piirustukset rakennusvalvonnasta ovat myös hyvä tarkastaa, mikäli sellaiset ovat saatavilla. Omistajalta saa tietysti muitakin tietoja. Esimerkiksi kuuluvatko äänet hyvin tai millaisia asukkaita talossa on. Jos asunnossa on jo valmiiksi vuokralainen, niin häneltä kannattaa kysellä erilaisia käytännön asioita. Kannattaa kysellä todella luotettavalta lähipiiriläiseltä asumiseen liittyviä kysymyksiä. Nettikirjoitukset taloyhtiöistä ovat todella harvinaista.

Miten asuntosijoittaja pystyy varautumaan arvonmuutosriskiin?

Sijoittajan on kovin vaikea varautua arvonmuutosriskiin. Lähiöissä arvonmuutosriski on kovempi. Sijoittajan pitää tehdä hyvä taustatyö ja selvittää mahdollisimman tarkkaan alue, mihin on sijoittamassa.

Onko asiakkaan helppo saada rahoitusta sijoitusasuntoon ja millä edellytyksin sitä voi saada?

Jos sijoittajalla on kokemusta asuntosijoittamisesta ja velattomia asuntoja, niin lainan saa helposti. Jos sijoittaja ostaa ensimmäistä sijoitusasuntoa, niin silloin pitää tietysti laittaa myös omaa omaisuutta vakuudeksi. Maksimissaan puolet sijoitusasunnon arvosta tulisi olla lainarahalla.

Asuntorahoitukseen keskittynyt pankki X, rahoituspäällikkö

Millainen on tällä hetkellä asuntojen likvidiys? Millä tavoin asuntosijoittaja pystyy pitämään sijoituksensa likvidiyyttä mahdollisimman hyvänä?

Asuntojen likvidiys eli muuttamista rahaksi sen niin vaatiessa, on tällä hetkellä hyvä, jos asunto sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja on kooltaan normaalia sijoitusasunnon kokoluokkaa eli yksiö, kaksio tai pieni kolmio. Nyt täytyy korostaa, että tunnen tietysti pääkaupunkiseudun markkinatilanteen, mutta en mitenkään erityisesti seuraa esimerkiksi Turun seudun markkinoita. Vaikka toimimmekin koko maassa, olemme aika vahvasti keskittyneet pääkaupunkiseutuun.

Asuntojen myyntiin vaikuttaa eniten kulloinenkin markkinatilanne ja normaali kysynnän ja tarjonnan laki. Asuntosijoittaja pystyy vaikuttamaan esimerkiksi siten, että pitää huolta asunnon kunnosta, vaikka onkin vuokratohde kyseessä. Asunnon myytävyyks on pankin näkökulmasta tärkeä seikka, jos vakuuden realisointi tulisi eteen. Tämän vuoksi vakuudeksi tulevasta kohteesta halutaan asuntosijoittajalta ennen ostopäätöstä kaikki tiedot, jotta pankki voi tehdä päätöksen asunnon soveltuvuudesta vakuudeksi. Asunnon sijainnilla on suurin merkitys.

Mitkä ovat asuntosijoittajan suurimmat riskit kun hän valitsee itselleen vuokralaista?

Asuntosijoittajan suurin riski valitessa vuokralaista on maksukykyriski eli vuokralaisen vuokranmaksukyky pitää varmistaa. Muun muassa luottotiedot ja työpaikkatiedot on tärkeä selvittää. Lisäksi vuokravakuus tai takaus tai vastaava on syytä pyytää. Vuokralaisen asumistavat voi toki olla myös riski, eli häiriökäyttäytyminen tavalla tai toisella.

Mitkä ovat rahoittajan kannalta suurimmat riskit jos sijoittaja ei löydä itselleen vuokralaista? Miten pankki pystyy varautumaan siihen jos kaikki ei mene sijoittajalla niin kun alun perin oli suunniteltu?

Rahoittajan riski on lainan takaisinmaksun viivästyminen sovitusta, mikäli sijoittajalla ei ole vuokratulovirtaa. Tämän vuoksi rahoittaja varmistaa lainapäätöstä tehtäessä, että sijoittajan maksukyky ei ole pelkästään riippuvainen vuokratulosta. Mikäli lainan takaisinmaksun osalta tulee ylitsepääsemättömiä vaikeuksia, pankki voi vaatia sijoitusasunnon myymistä, jotta laina maksetaan pois kaupasta saatavilla varoilla.

Millaisia keinoja pankki käyttää, kun se arvioi onko jokin asunto hyvä sijoituskohte?

Pankki varmistaa sijoituskohteen soveltuvuuden muun muassa tutustumalla isännöitsijätodistukseen, välittäjän esitteeseen, taloyhtiön tilinpäätökseen ja yhtiöjärjestykseen eli käy läpi samat asiakirjat, kuin asuntosijoittaja saa kohteesta ostopäätöstä varten. Lisäksi pankki erityisesti tutkii asunnon sijainnin, joka on hyvin merkittävä kriteeri sijoituskohdetta valittaessa. Sijainti on erityisesti arvonnousupotentiaalia arvioidessa tärkein osatekijä.

Miten pankki reagoi siihen, että remonttien aikana sijoittaja ei todennäköisesti saa vuokratuloja?

Mikäli huoneistoa joudutaan remontoimaan, voi tulla niin sanottuja tyhjiä kuu-kausia, jolloin sijoittaja ei saa vuokratuloa. Näihin me voimme edellyttää ennak-kovarautumista, esimerkiksi 1-2 kuukauden "vararahastoa" lainanhoitotilille. Li-säksi puskuria kannattaa kerätä myös mahdollista pääomaveron maksua var-ten.

Millä arvioitte onko asiakas potentiaalinen asuntosijoittaja?

Edellytykset saada rahoitusta sijoitusasunnon ostoon ovat; luottotiedot kunnos-sa, riittävä maksukyky ja hyväksyttävä vakuus. Kokonaisuus täytyy myös olla hallinnassa ja sijoittajan oma sijoitusstrategia mietitty.

Tänä päivänä korkotaso on hyvin alhainen ja osakemarkkinoilla liikaa epävar-muustekijöitä. Tällaisessa taloudellisessa tilanteessa asuntosijoittaminen kiin-nostaa yhä useampaa. Rahoitusta järjestyy joustavasti, kun edellä mainitut edellytykset täyttyvät. Järkevin suhde omarahoituksen ja lainarahan välillä on 50/50, jos lasketaan tuotto-odotuksia. Tässä korkotasossa velkavipua voi olla enemmänkin kuin 50 %. Monesti suhde on 30/70, koska asunnon vakuusarvo on yleisesti 70 % hankintahinnasta eli ostettavaa asuntoa vakuutena käyttäen, voi saada 70 % lainaa ja omarahoitusosuus on 30 %.

Loppukommentit

Asuntosijoittajasegmentissä on hyvin erilaisia sijoittajia. Joku ostaa yhden asunnon eläkepäivien varalle ja ottaa siihen 100% rahoituksen pitkällä laina-ajalla ja laina hoituu vuokratuloilla ajan saatossa. Eläkkeelle jäädessä hänellä on velaton asunto, jonka voi myydä ja saada sitä kautta lisätuloa. Joku toinen ostaa puolen vuoden lyhyellä rahoituksella huonokuntoisen asunnon, jonka re-montoi ja myy sen jälkeen ja saa tuoton siinä vaiheessa. Moni asuntosijoittaja

omistaa kaksi tai kolme sijoitusasuntoa, mutta vastavuoroisesti on niitä, jotka omistavat kokonaisia kerrostaloja eli sijoitusasuntoja on satoja. Kaikille asuntosijoittajille suosittelemme Suomen Vuokranantajien jäsenyyttä.

Turun Seudun Osuuspankki, palveluneuvottelija

Mitkä ovat perusedellytykset, jotta asuntosijoittaja saa sijoitusasunnon ostoon rahoitusta?

Edellytykset ovat lähes samankaltaiset, kuin normaalissakin asuntolainassa. Asiakkaan maksukyvyyn on oltava riittävä, ilman että vuokratuloja otetaan huomioon. Sijoittajalla on oltava myös riittävä omarahoitusosuus.

Miksi itse lähdit asuntosijoittajaksi?

Ajatus siitä, että joku maksaa lainaani pois ja lopulta minulla on velaton asunto, kuulosti kiehtovalta. Lisäksi vanhemmillani on ollut jonkin aikaa pieni sijoitusasunto ja olen kuullut asiasta hyvää. Markkinatilannetta ajatellen asuntosijoittaminen on tuottavaa, tosin lähitulevaisuudessa osakemarkkinoilta tullaan saamaan asuntomarkkinoita isompia tuottoja. Asuntosijoittaminen on kuitenkin pitkäjänteistä sijoittamista ja mikäs sen mukavampaa, kuin tarjota jollekin koti.

Millaisena näet asunnon sijoituskohteena?

Vakaana mutta on olemassa riskejä. Vuokralaisen aiheuttamat vahingot, tyhjätkuukaudet, tulevat remontit, hajoavat kodinkoneet jne. Riskit ovat kuitenkin aika pienet ajatellen pitkää aikaväliä ja vakaata vuokratuottoa. Asunnossa on kaksi eri sijoitusagendaa. Asunnon arvo ei tilastojen varjolla pitkällä aikavälillä aina-

kaan laske sijoitusasunnoissa, joten tuottoa voi saada vuokratulojen lisäksi myös arvonnoususta. Lisäksi pidän vielä hyvänä puolena helpohkoa velkavivun käyttöä, kun asunto itsessään käy vakuudeksi.

Miten sijoituslaina eroaa tavallisesta asuntolainasta?

Marginaali on monessa pankissa asuntolainaa kalliimpi, mutta toisaalta korot ja toimitusmaksut voidaan vähentää vuokratuotoista.

Miten arvioitte, onko asiakkaan velkavivun määrä asiakkaan riskinsieto- ja maksukyvyyn mukainen?

Velan määrä riippuu asiakkaan takaisinmaksukyvyistä ja vakuuksista. Riskinsietokyky ei suoranaisesti vaikuta velan määrään, koska riskit ovat lähes yhtä suuret, on sitten kyseessä velka tai oma raha. Korkojen nousu tuntuu velassa isompina kuukausierinä tai pidentyvänä laina-aikana, mutta toisaalta ilman velkaa ostetussa asunnossa on kiinni kohtuuttoman paljon omaa rahaa, jolloin muita sijoituskohteita sille ajalle ei voi harkita, eikä riskiä pysty hajauttamaan.

Mitä asioita asuntosijoittajan pitäisi mielestäsi miettiä, ennen kuin hän tulee pankkiin keskustelemaan sijoituslainasta?

Sijoittajan tulisi miettiä, että riittävätkö maksukyky, omarahoitusosuus ja vakuudet. Asuntosijoittajan kannattaa perehtyä alan kirjallisuuteen ja median julkaisuihin. Asuntoa tulisi pohtia etenkin sijainnin kannalta. Sijoittajan tulisi tutkia myös alueen vuokrataso sekä tarjonnan ja kysynnän suhdetta. Sijoittajan pitäisi myös tehdä laskelmia, että miten pitkiin tulottomiin kuukausiin on varaa ja laskea paljonko on varaa maksaa tulevia remontteja.

Tarjoaako pankki jotakin palveluja asuntosijoittajille?

Suoranaisesti ei ole olemassa palveluita pelkästään asuntosijoittajille, mutta rahoitusta koskevia palveluita on olemassa, kuten esimerkiksi takaisinmaksu-turva, korkokatto ja vakuutukset ovat tarjolla myös asuntosijoittajille. Turun Seudun OP järjestää muutaman kerran vuodessa ensiasunnon ostajan infoja, remontti-iltoja jne. tapahtumia, joista myös asuntosijoittaja voi päästä nauttimaan.

3.3 Tutkimustulosten analysointi

Asuntoa voidaan pitää hyvänä sijoituskohteena, jos tavoittelee tasaista tuottoa pitkällä aikavälillä. Asuntosijoittajalle ei ole luvassa pikavoittoja. Jos sijoittaja perehtyy aiheeseen riittävästi ja on valmis tekemään riittävästi töitä sijoituksensa eteen, niin asuntosijoittaminen on vakaa ja hyvä sijoitusmuoto. Asuntosijoittamisen yksi suurimmista kilpailueduista on sen turvallisuus. Sijoittajan riskienhallinta pitääkin olla kunnossa, jotta sijoittaja pystyy varmistamaan itselleen sen, että hän saa asunnostaan tuottoa. Vuokratuottomiin kuukausiin varautuminen on myös tärkeä osa riskienhallintaa. Turun alueella vuokra-asunnoista on kova kysyntä ja asunto sijoituskohteena ei ole niin herkkä suhdanteille, kuin esimerkiksi osakesijoitukset.

Likviditeetti

Asunnon likviditeettiä pidetään huonona verrattuna muihin sijoituskohteisiin, mutta likviditeetin parantamiseen on kuitenkin olemassa keinoja. Jos asunto pitää myydä nopeasti pois alta, niin sijoittaja on yleensä jo ennen myyntipäätöstä tehnyt virheen. Jos asuntosijoittaja on tehnyt tarvittavat selvitykset omasta taloudellisesta tilasta ja sijoitusstrategian, niin sijoittajalle ei pitäisi tulla sellaisia tilanteita eteen, että hänen olisi pakko myydä asunto pois hinnalla minä hyvänsä. Vuokratuottolaskelma on myös tärkeä tehdä, ennen kuin sijoittaja tekee ostopäätöksen.

Asunnon likviditeettiä koskevissa kysymyksissä nousi vahvasti esiin asunnon kunnossapito ja markkinahinnan mukainen hinta asunnon myyntihetkellä. Sijoittajat ja vuokralaiset haluavat entistä parempikuntoisia asuntoja. Nykyään tarjonta hyvistä vuokra-asunnoista on merkittävästi parempaa kuin edellisinä vuosikymmeninä. Tämä antaa sijoittajalle enemmän valinnanvaraa. Sijoittajan perehtyminen kohteeseen on ensiluokkaisen tärkeää, sillä sijoittajan pitää jatkuvasti seurata, mitä alueella tapahtuu. Suuret työllisyystilanteeseen vaikuttavat muutokset heijastuvat vahvasti myös asuntomarkkinoihin. Tällaista tietoa saa median lisäksi verkostoitumalla muiden asuntosijoittajien kanssa.

Hinnoittelussa markkinatilanne ohjaa vahvasti hintatasoa. Asuntojen myyntiajat liikkuvat tavallisesti 30-90 päivässä, mikä sijoittajan pitää sijoitusstrategiaa tehdessä huomioida. Jos sijoittaja joutuu myymään asuntonsa kiireellä, niin alakannttiin hinnoittelu on lähes välttämätöntä. Joskus asunnon myynti tappiolla voi olla kuitenkin laskelmoitua ja harkittua. Sijoittajan pitääkin pystyä myymään kohde tappiolla, mikäli alueella ei ole potentiaalia kasvulle. Vaikka asunto ei ole kovin likvidi sijoituskohde, niin tällä hetkellä tilanne on asuntosijoittajien näkökulmasta hyvä. Asuntojen kysyntä on hyvä jos kohteella on hyvä sijainti, kohde on hyvässä kunnossa ja sijaitsee hyvässä taloyhtiössä.

Vuokra

Vuokra-asunnon hallinnassa on tiettyjä piirteitä, joita vuokranantajan on huomioitava. Tällaisia ovat vuokralaisen valinta ja vuokrasuhteeseen liittyvät asiat. Yksi välittömistä riskeistä on myös vuokratuotottomat kuukaudet, joita vuokranantaja voi välttää tekemällä edellä mainitut asiat perusteellisesti. Analysoin rahoituksen kappaleessa, mitä asuntosijoittaja voi tehdä jos hänelle tulee vuokratuotottomia kuukausia.

Asuntosijoittajille on olemassa palveluita, joiden avulla he voivat päästä parempaan lopputulokseen. Asuntosijoittaja voi tuki itse selvittää kaikki tarvittavat tiedot, mutta se vaatii sijoittajalta kokemusta asuntosijoittamisesta sekä oman ajan käyttöä, kun hän valitsee sopivaa vuokralaista. Usein myös virheiden välttämi-

seksi ja ajan säästämiseksi kokeneemmatkin asuntosijoittajat ulkoistavat nämä toiminnot. Vuokranvälitysyrietykset etsivät sijoittajille potentiaalisia sijoitusasuntoja asiakkaan pyynnöstä. Tämä mielipide tuli vahvasti esille sekä asuntosijoittajan, että vuokranvälittäjän näkökulmasta.

Olennaista vuokralaisen valintaprosessissa on se, että erottaa hyvän ja huonon vuokralaisen. Vuokranantajan pitäisikin selvittää mahdollisimman hyvin, millaisen kokonaispaketin hän saa vuokralaisesta. Kuinka pitkään vuokralainen aikoo asua kohteessa? Sijoittajan tulee selvittää myös vuokralaisen taustoja. Palkka- ja opiskelutodistuksen pyytäminen onkin tärkeää pyytää heti alkajaisiksi. Luottotietojen tarkistus on myös asia, joka pitäisi tarkistaa jokaiselta vuokralaiselta. Haastatteluissa toistuivat hyvin pitkälti nämä samat teemat. Haastateltavat olivat vahvasti sitä mieltä, että asuntosijoittajan kannattaa käyttää vuokranvälityspalveluja. Asuntosijoittaja säästää tällöin omaa aikaansa ja hän saa vuokranvälittäjien kokemuksen ja ammattitaidon käyttöönsä. Asuntosijoittaminen vaatii sijoittajalta paljon aikaa ja vaivaa, joten vuokranvälitysfirman käyttö on todella helppo tapa vähentää omaa työmäärää. Lisäksi virheiden määrä on pienempi ja asuntosijoittaja on paremmassa asemassa, jos tulee vaikeuksia vuokralaisen kanssa.

Luottotietojen tarkistus oli myös haastateltavien mielestä ensisijaisen tärkeää. Itsevuokraajilla on usein se ongelma, että he luottavat liikaa vuokralaisten puheisiin. Vuokranvälittäjä puolestaan ei anna tunteiden vaikuttaa suositukseen, jotka hän antaa sijoittajalle. Vuokranvälityspalveluiden käyttö vähentää tietysti tuottoa, mutta se on oiva työkalu riskienhallintaan.

Kustannus

Asuntoihin liittyy paljon erilaisia kustannuksia, joihin asuntosijoittajan tulee perehtyä tarkkaan, ennen kuin tekee ostopäätöksen. Tiedyt kulut ovat ennakoitavissa. Sijoittaja pystyy selvittämään erilaisista todistuksista ja muista tietolähteistä, millaisia toimia taloyhtiössä tullaan tekemään. Isännöitsijäntodistus on tärkein yksittäisistä todistuksista, mistä voi selvittää taloyhtiön tilaa. Haastattelu-

tuloksissa korostui ennen kaikkea se, että sijoittajan pitää tietää, mitä hänen pitää selvittää taloyhtiöstä ennen ostopäätöstä. Asuntosijoittaja voi tehdä vuokranvälitysfirmalle ostotoimeksiannon, jolloin ammattilainen selvittää kaiken tarpeellisen tiedon asunnon kunnosta ja taloyhtiön tilasta. Asuntosijoittajan tulisi ensin tarkistaa kaikki viralliset todistukset, joita ovat esimerkiksi isännöitsijäntodistus, kunnossapitosuunnitelma, kuntokartoitus, energiatodistus ja taloyhtiön tuloslaskelma. Ammattilainen pystyy arvioimaan tilannetta näiden asiakirjojen lisäksi myös kokemuksen tuomalla varmuudella.

Asuntosijoittajan oma verkosto on myös tärkeää ostopäätöstä tehdessä. Sijoittajan kannattaa hankkia faktaa mahdollisimman monista lähteistä. Tämän jälkeen, kun sijoittaja on tarkastanut kaikki viralliset paperit, niin sijoittajan kannattaa soittaa vielä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle ja isännöitsijälle. Tällöin sijoittaja saa varmistuksen todistuksissa esitetyistä tiedoista. Hallituksen puheenjohtajalta saattaa saada paljon hyvää tietoa, sillä hänellä on usein myös omakohtaista kokemusta taloyhtiössä asumisesta.

Haastattelutuloksien perusteella sellaisiin taloyhtiöihin, joihin on tulossa isoja remontteja, sijoittajan tulee varautua varauksella. Asunnossa ei voi asua remonttien aikana ja täten myös vuokratulo yleensä lakkaa. Sijoittajan tulee myös huomioida asuntoon sijoitettu pääoma, tuleva remontti huomioon ottaen. Vaikka sijoittaja maksaa esimerkiksi 100 000 euroa asunnosta, niin hänen sijoitettu pääoma on kuitenkin 120 000 jos tähän kohteeseen on pian tulossa 20 000 euron putkiremontti. Riskinä on myös se, että nämä remonttiarviot ja niiden tuomat arvonmuutokset arvioidaan väärin. Tällöin sijoittajalle voi tulla entistä enemmän tappioita jos hän sijoittaa kohteeseen, johon on tulossa paljon isoja remontteja. Jos asunnon remontit ajautuvat kaikki samalle hetkelle, niin sijoittaja voi päätellä tällaisesta yhtiöstä sen, että asioita ei hoideta kovinkaan hyvin. Jos haluaa välttää remonttiriskiä, niin silloin kannattaa sijoittaa uudisrakennuskohteisiin.

Sijoittaja voi nähdä remontin myös mahdollisuutena. Sijoittaja voi laittaa esimerkiksi koko asunnon uuteen uskoon samalla, kun taloyhtiössä tehdään esimerkiksi putkiremonttia. Tällaisessa tilanteessa asunto on joka tapauksessa asuin-
kelvoton remontin aikana. Yksi mahdollisuus on myös se, että sijoittaja ostaa

tällaisen remonttikohteen lyhyeksi ajaksi ja myy ennen kuin remontti on tulossa. Tällaisessa tilanteessa on kuitenkin suuri riski, sillä asuntoa voi olla todella vaikeaa myydä eteenpäin. Internet ei ole kovinkaan luotettava tietolähde, kun sijoittaja etsii tietoja asunnosta. Tämä siksi, sillä internetissä on paljon kirjoittajia, joilla ei ole minkäänlaista asiantuntemusta. Siinä kohtaa kannattaa toki olla tarkkana, jos internetissä on huomattavan paljon kriittisiä kirjoituksia.

Arvonmuutos

Asuntosijoittamisessa on otettava myös mahdollinen arvonmuutos huomioon. Mikäli sijoittaja haluaa asunnolleen mahdollisimman hyvää arvonnousua, niin silloin asunnon sijainti nousee merkittävään rooliin. Jos sijoittaja hakee sijoitukselleen suurta arvonnousua, niin silloin sijoittajan on otettava myös enemmän riskiä. Asunnon arvo saattaa nousta tai laskea kohteen fyysisen kulumisen tai taloudellisen tilanteen vuoksi.

Haastattelutuloksista kävi hyvin ilmi se, että asunnon sijainti ja alueellinen tuntemus ovat suurimpia tekijöitä, mitkä vaikuttavat asunnon arvonmuutokseen. Sijoittajan pitää tietää, mitä asuinalueella ja taloyhtiössä tapahtuu. Mahdolliset alueelliset muutokset vaikuttavat asunnon arvoon. Asuinalueen ja markkinoiden jatkuva seuraaminen auttavat alueen tietämyksen kehittämistä. Asuntojen arvonmuutokset eivät ole olleet kovinkaan radikaaleja ja hinnat ovat nousseet lähes poikkeuksetta 1990-luvun laman jälkeen. Vuokratuotot ovat kuitenkin laskeneet, sillä asumisen kustannukset ovat nousseet enemmän kuin vuokrat.

Rahoitus

Rahoitusepävarmuudessa tuli esille velkavivun käyttö sekä tilanteet, joissa asuntosijoittaja ei saa vuokratuottoja. Asuntosijoittajan on tehtävä itselleen sijoitusstrategia, jossa hän arvioi, miten paljon hän pystyy sietämään riskiä korkotasoon muuttuessa. Osa asuntosijoittajista sijoittaa täydellä omarahoituksella, mutta yhä useammat käyttävät velkavivua. Asuntosijoittaja pystyy hyötymään vel-

kavivusta verotuksellisesti ja parhaassa tapauksessa sijoittaja pystyy maksamaan asunnon lainan vuokratuotoilla. Lopputuloksena on velaton asunto, jonka vuokralainen on maksanut ikään kuin puolestasi pois. Asiantuntijat painottivat myös sijoitusstrategian tekemistä. Jos sijoittaja käyttää liian isoa velkavipua, niin korkojen noustessa hänellä voi olla suuria vaikeuksia selviytyä lainasta. Yleinen suositus on 50/50 omarahoituksen ja velkavivun suhteen.

Asuntosijoittajan ei ole vaikeaa saada rahoitusta, mikäli sijoittajan maksukyky on kunnossa. Sijoituslaina on hyvin samanlainen, kuin normaali asuntolaina. Sijoituslainoissa on yleensä korkeampi lainan marginaali. Hyvänä puolena sijoituslainassa on se, että sijoittaja voi vähentää sekä lainan korot, että toimitusmaksun vuokratuotosta. Sijoituslainassa on yleensä myös samat lisäpalvelut, kuin muissakin lainoissa. Sijoittaja voi lisätä turvallisuutta lainaansa takaisinmaksuturvalla, korkokatolla tai ottaa onnettomuuden varalta erilaisia vakuutuksia.

Toinen merkittävä seikka on se, että sijoittajalla pitää olla riittävä puskurirahasto. Sijoittajan täytyy varautua tilanteisiin, jolloin hän ei saakaan vuokratuloa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi remontti, vuokralaisen vaihtuminen, vuokran myöhästyminen tai kokonaan saamatta jääminen. Tällöin sijoittaja pystyy kuitenkin maksamaan kaikki välttämättömät asuinkustannukset. Puskurirahasto antaa myös vuokranantajalle aikaa uuden vuokralaisen valintaan. Jos vuokralainen lähtee vuokrasopimuksen vastaisesti ja vuokranantajalla on esimerkiksi kahden kuukauden vuokravakuus puskurirahastossa, niin vuokranantajalla on kaksi kuukautta aikaa etsiä itselleen hyvä vuokralainen. Tämä ei ole ollenkaan mahdoton tehtävä, jos asunto on hyvällä paikalla ja vuokra on markkinahinnan mukainen.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostui asuntosijoittamisen erityispiirteistä ja tutkimuksessa käytettyjen epävarmuustekijöiden esittelystä. Työn empiirinen osuus koostui asiantuntijahaastatteluilta. Valitsin haastateltavat epä-

varmuustekijöiden perusteella. Teoriaosuudessa selvitin sitä, mitä epävarmuustekijöitä asentosijoittamisessa on ja haastatteluilla kävin läpi, miten niitä pystyy hallitsemaan.

Haastattelin viittä asentosijoittamisen eri sektorin ammattilaista. Sain kattavia vastauksia kaikkiin epävarmuustekijöihin. Painotin haastatteluissa aina kyseisen haastateltavan erityisosaamista.

Asunto on potentiaalinen sijoitusmuoto siinä missä kaikki muutkin sijoitusinstrumentit. Sijoittajan tulee kuitenkin ottaa huomioon muutamia seikkoja, jotka koskevat erityisesti asentosijoittamista. Säännöllinen kassavirta on merkittävä seikka, jota ei monessa sijoitusmuodossa ole. Sijoittajan on pidettävä asunto mahdollisimman hyvässä kunnossa, jotta vuokralainen viihtyy siinä ja asunto näyttää siltä, että siinä tulevatkin vuokralaiset haluavat asua. Mahdollinen myyntivoitto riippuu paljon siitä, miten sijoittaja on pitänyt asunnosta huolta ja onko asunto sijainniltaan hyvällä paikalla. Asunto on sijoitusmuotona työläs, sillä sijoittajan pitää osto- ja myyntiprosessien lisäksi tehdä teknistä ylläpitoa, hankkia vuokralainen ja pidettävä huoli myös siitä, että hän maksaa vuokransa. Sijoittajan pitää tutustua tarkkaan myös verotuksellisiin seikkoihin.

Asentosijoittajan tulee tutkia erilaisia epävarmuustekijöitä ennen sijoitusasunnon ostoa, asunnon hallinnoinnin aikana ja asunnon myyntiprosessin aikana. Nämä epävarmuustekijät ovat likviditeetti-, vuokra-, kustannus-, arvonmuutos-, ja rahoitusepävarmuus.

Asunnolla on huono likviditeetti, jos sitä vertaa muihin sijoituskohteisiin. Sijoitettava rahamäärä on muihin sijoitusinstrumentteihin verrattuna suuri ja myyntiajat ovat keskimäärin 60-90 päivää. Likviditeettiepävarmuutta pystyy kuitenkin hallinnoimaan. Merkittävin keino hallita tätä epävarmuutta on vuokranvälitysyrityksen käyttö. Tällöin asentosijoittaja pystyy hyödyntämään ammattilaisen kokemusta. Ammattilainen ottaa selvää tarvittavista asiakirjoista ja tietää alueen markkinahinnat. Tämän lisäksi asentosijoittajan pitää seurata alueellisia muutoksia ja pystyä myymään asunto myös tappiolla, jos alueella ei ole tiedossa positiivista kehitystä. Jos asentosijoittaja joutuu myymään kiireellä tai pakon

edessä asuntoaan, niin silloin markkinahinnan on oltava kunnossa. Jos asunto pitää myydä nopeasti pois alta, niin sijoittaja on yleensä jo ennen myyntipäätöstä tehnyt virheen. Jos sijoittaja on kartoittanut kattavasti oman taloudellisen tilansa ja tehnyt sijoitusstrategian, niin tällaista tilannetta ei pitäisi tulla eteen. Sijoittajan tulee myös aktiivisesti seurata mitä alueella tapahtuu nyt ja mitä sinne on suunnitteilla.

Vuokraepävarmuutta tutkiessani sekä teoria-, että tutkimusosuudessa korostuivat samat asiat. Merkittävimmät seikat, jotka asuntosijoittajan pitää ottaa huomioon ovat vuokralaisen valintaan ja vuokrasuhteeseen liittyvät asiat. Jos sijoittaja tekee pohjatyön hyvin, niin silloin päästään yleensä parhaimpaan lopputulokseen. Luottotietojen tarkistus on tärkeä tehdä heti alkajaisiksi. Toinen merkittävä seikka on, millaisen kokonaispaketin asuntosijoittaja saa vuokralaisesta. Sijoittajan pitääkin arvioida, että millainen vuokralainen asuu mahdollisimman pitkään asunnossa ja maksaa vuokransa ajallaan. Haastattelujen merkittävin sanoma oli se, että asuntosijoittajan kannattaa käyttää vuokranvälityspalvelua, kun hän valitsee itselleen vuokralaista. Tällöin asuntosijoittaja saa käyttöönsä palvelun, jossa vuokranvälitysyritys tekee kartoitustyön ja sijoittaja säästää omaa aikaansa.

Kustannusepävarmuuden hallintaan liittyy erilaisten odotettujen sekä odottamattomien kustannusten hallinta. Asuntosijoittaja pystyy hallinnoimaan kustannusriskiä tekemällä huolellisen selvitystyön taloyhtiön tilasta. Teoriaosuudessa selvisi hyvin se, että sijoittajan kannattaa tarkistaa taloyhtiön kaikki viralliset asiakirjat ennen ostopäätöstä. Haastatteluissa painotettiin myös kontaktien ja ammattilaisten hyödyntämistä näissäkin asioissa. Asuntosijoittajan kannattaa pääasiassa välttää sellaisia taloyhtiöitä, joihin on tulossa paljon remontteja. Tietyissä tilanteissa tuleva remontti voi olla myös mahdollisuus, sillä silloin sijoittaja voi remontoida samalla muitakin asunnon pintoja.

Teoria- sekä tutkimusosion tuloksista voidaan päätellä, että alueellinen tuntemus on merkittävin seikka, kun asuntosijoittaja hallinnoi arvonmuutosepävarmuutta. Sijoittajan pitää tutustua alueen ja taloyhtiön nykytilaan ja tulevaisuudennäkymiin. Hyvänä esimerkkinä on Salon tilanne, jossa työtilanne on heiken-

tynyt huomattavasti viime vuosista ja alueen lähitulevaisuuden kasvu ei näytä hyvältä. Tällaisissa tilanteissa asuntosijoittajan pitää pohtia, että myykö hän laskelmoidusti asunnon mahdollisesti tappiolla vai uskooko hän alueen taloudelliseen kasvuun.

Rahoitusepävarmuutta miettiessä sijoittajan pitää huomioida velkavivun käyttö sekä vuokratuotottomat kuukaudet. Sijoittajan pitää arvioida velkavivun käytön määrä, kun hän tekee itselleen sijoitusstrategiaa. Puskurirahasto oli merkittävin riskienhallintakeino asiantuntijoiden mielestä. Sijoittajan pitää huomioida erilaiset tilanteet, jolloin hän ei saa vuokratuloa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi vuokralaisen vaihtuminen, remontit tai vuokran myöhästyminen.

Tutkimukseni perusteella voidaan todeta, että sijoitusstrategia, oman tilanteen kartoitus ja selvitystyö taloyhtiöstä täytyy tehdä huolella. Parhaimman lopputuloksen asuntosijoittaja saa siten, että käyttää alan ammattilaisten apua niissä osa-alueissa, joissa tuntee tarvitsevänsä apua. Johtopäätöksenä voidaan myös todeta, että asuntosijoittaja pystyy ottamaan monesta asiasta etukäteen selvää, ennen kun hän tekee päätöksiä asunnon ostosta tai vuokrauksesta. Sijoittajalla on käytettävissä monia luotettavia lähteitä ja niitä kannattaakin hyödyntää.

Työn edetessä painotukset eri osa-alueisiin muuttuivat jonkin verran. Esimerkiksi haastateltavilla oli paljon sanottavaa rahoitusepävarmuudesta, mutta arvonmuutosepävarmuudessa alueellinen tietämys oli ainoa merkittävä seikka, johon asuntosijoittaja pystyy vaikuttamaan.

Asuntosijoittaminen on tällä hetkellä potentiaalinen sijoitusmuoto osakemarkkinoilla vallitsevan epävarmuuden vuoksi. Historia on näyttänyt, että asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti pienien notkahduksien jälkeen. Asuntosijoittaminen on jatkossakin hyvä sijoitusmuoto niille sijoittajille, jotka tavoittelevat hyvää tuottoa pitkällä ajanjaksolla.

LÄHTEET

Kirjalliset lähteet:

Hienonen, Kinnunen & Viita. 2006. Hyvä vuokrasuhde. Päijät-Paino Oy.

Kallunki, Martikainen & Niemelä. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. Gummerus Kirjapaino Oy.

Kuosmanen, P. 2002. Riski ja tuotto asuntomarkkinoilla. Vaasa: Universitas Wasaensis

Linnainmaa & Palo. 2000. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Olkkonen, Kaleva & Land. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku: Kiinteistötalouden instituutti.

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina –kirja. Otavamedia Oy.

Siikala, J. 2000. Kiinteistönpidosta kiinteistöliiketoimintaan. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Sähköiset lähteet:

Asiakastieto Oy. Luottotietojen tarkistus ja palveluhinnasto. 2012. Viitattu 15.1.2012.

[http://www.asiakastieto.fi/muut_palvelut/kuluttajille/luottotietojen_tarkistus,](http://www.asiakastieto.fi/muut_palvelut/kuluttajille/luottotietojen_tarkistus)

<http://www.asiakastieto.fi/pdf/palveluhinnasto.pdf>

Asuntokauppaopas. Asunnon myynti 2011. Viitattu 23.4.2012.

<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-myynti.php>

Finlex.fi. Luottotietolaki. 2007. Viitattu 30.9.2011.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070527>

Jari Ohrankämmen. Talentum Oyj 2009. Viitattu 16.11.2011.

http://www.talentumtapahtumat.fi/arvopaperi/sijoitusristeily/esitykset/Jari_Ohrankammen.pdf

Jouni Koskinen. Asuntosijoittajan säännöt. Investrori.com. 2011. Viitattu 10.1.2012.

<http://www.investrori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet>

Jouni Lehtinen. Suomen Hypoteekkiyhdistys. 2011. Viitattu 30.9.2011

<http://www.hypo.fi/files/Jouni%20Lehtinen,%20kauppalehti.pdf>

Kuluttajavirasto. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. 2010. Viitattu 3.10.2011

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/vanhat-osakehuoneistot/virheet/>

Laki24.fi. Salainen eli piilevä virhe. Viitattu 11.11.2011. http://www.laki24.fi/aski-asuntoosake-salainen_virhe.html

Op.fi. Lainat. Viitattu 1.10.2011. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asp-laina?id=20210&srcpl=8>

Pauliina Pulkkinen. 2009. Helsingin Sanomat. Viitattu 20.4.2012.

<http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Uusi+asuntosijoitusrahasto+houkuttelee+piensijoittajia/1135248800559>

Sijoitustalous.fi. Sijoittajan abc 2011. Viitattu 16.11.2011.

http://www.sijoitustalous.fi/sijoittajan_abc/lue/artikkeli/384

Soili Semkina. Taloussanomat 2010/b. Viitattu 13.11.2011.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/07/29/valta-nama-virheet-vuokralaista-valitessa/201010303/310>

Tapiola-ryhmä. Tapiola Asuntosijoitus 2011. Viitattu 20.4.2012. www.tapiola.fi/asuntosijoitus

Vappu Kaarenoja. Taloussanomat 2010/a. Viitattu 13.11.2011.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/02/14/tallinen-tyyppi-saa-asunnon/20102245/310>

Verohallinto/b. Muun kuin oman vakituisen asunnon myyminen. 2012. Viitattu 20.3.2012.

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin(9177))
)

Verohallinto/a. Vuokratuloista tehtävät vähennykset. 2010. Viitattu 20.3.2012.

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset\(9226\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226))

Verohallinto/c. Pääomatulot 2012. Viitattu 20.8.2012. <http://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot\(12005\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot(12005))

Vuokraturva Oy. Asuntosijoittaminen. Viitattu 28.9.2011 <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/>

Vuokraturva Oy. Vuokratulojen verotus. Viitattu 2.10.2011.

http://www.vuokraturva.fi/vuokratulojen_verotus.ppt

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero

Päiväys

Sivu 1 (4)

Yhtiön nimi ja osoite (rakennuksen sijaintiosoite)		Isännöitsijätoimisto	Isännöitsijä
		Puhelin	Puhelin
		Fax	Sähköposti
		Sähköposti	
Kaupparekisterimerkinnän pvm ja Y-tunnus	Tontti/tila	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	

TIETOJA HUONEISTOSTA

Porras	Huoneisto	Kerros	Huoneistotyyppi	Osakkeen omistajan ilmoittama huoneistotyyppi				
Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus			Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Tarkistusmitattu pinta-ala m ²	Kaapeli-TV	Satelliitti-TV	
Puolisoiden yhteinen koti		Viivästyskorko %	Muut tilat	Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste				
Erityinen omistus - tai rahoitusmuoto			Huomattava vika				Hakeutunut alv-verolliseksi	
Maksut	Määrän peruste	Määrä	Kerroin	Ä-hinta EUR	Yhteensä EUR	Maksamaton EUR	Ajalta	
Osakkeiden numerot			Yhteensä	Omistaja, merkintäpvm ja omistusosuus				
			Osakkeita yhteensä:					

LAINAT

Huoneiston lainaosuudet	Lainan tyyppi	Nostettu laina	Nostamaton laina	maksettavissa / pvm		Lainaosuus EUR
Yhtiön lainat	Lainan tyyppi	Nostettu laina	Nostamaton laina	/ pvm		Lainaosuus EUR
Yhtiön lainat yhteensä EUR						
Lainaosuus maksettavissa						

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero

Päiväys

Sivu 2 (4)

TIETOJA YHTIÖSTÄ

ALV-verollinen yhtiö		Kiinteistöhoitojärjestelmä		Poikkeava yhtiöjärjestys		Arava-rahoitettu	
				Huoneistoluetteloa muutettu 1.5.1972 jälkeen		Täysarvovakuutus	
Kulutukset v.	Lämpö kWh/m ² /v	Sähkö kWh/m ² /v	Vesi l/hlö/vrk	Muut vakuutukset		Vakuutuksen arvo	
Kiinnitykset	Rakennusten lkm	Vakuutusyhtiö					
Antennijärjestelmä		Tietoliikennejärjestelmä					
<input type="checkbox"/>	Osakkeet painettava turvapainossa	Painopaikka					
Huoneistomäärät		Määrä kpl	Osakkeiden lkm	Pinta-ala yhteensä m ²			
Yhtiön hallinnassa olevat huoneistot		Määrä kpl	Pinta-ala yhteensä m ²				
Taloyhtiön tilat		Muut rakennusten tiedot					
Korjaukset päätetty				Päätös		Aloitus	

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero

Päiväys

Sivu 3 (4)

Korjaukset tehty

TIETOJA RAKENNUKSESTA

Talotyyppi	Rakennusaine	Kattotyyppi	Kateaine
Lämmitysjärjestelmä	Ilmanvaihtojärjestelmä	Jäähdytysjärjestelmä	
Valmistumisvuosi	Kuntotutkimus	PTS-kuntos. ajalle	

TIETOJA TONTISTA

Tontin omistus	Vuokranantaja	Vuosivuokra	Tarkistusperuste
Vuokra-alka v	Vuokra-aika päättyy	Tontin pinta-ala m ²	Kerrosala m ²
			Rakennusoikeus käyttämätön m ²
Kunta	Kaupunginosa	Kortteli	

KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Kunnan lunastusoikeus	Lunastusoikeus osakkailla	Lesken hallintaoikeus
	Lunastusoikeus yhtiöillä	
Muu lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero

Päiväys

Sivu 4 (4)

LISÄTIETOJA

Yhtiön lisätieto

Liitteet

Isännöitsijätodistuksen tilaaja

Yhtiön edustajan allekirjoitus