

## Näkökulmia asuntosijoittamiseen ja kiinteistönvälitykseen Helsingin alueella (2012)

Tommi Karhula ja Kirsi Niemi



Finanssi- ja talousasiantuntijan koulutusohjelma

<p><b>Tekijä tai tekijät</b> Tommi Karhula ja Kirsi Niemi</p>	<p><b>Ryhmätunnus tai aloitusvuosi</b> FINA09</p>
<p><b>Raportin nimi</b> NÄKÖKULMIA ASUNTOSIJOITTAMISEEN JA KIINTEISTÖNVÄLITYKSEEN HELSINGIN ALUEELLA (2012)</p>	<p><b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 58 + 2</p>
<p><b>Opettajat tai ohjaajat</b> Ville Hanni</p>	
<p>Asuntosijoittamisesta on tulossa koko ajan suositumpaa. Vallitseva epävarmuus taloudessa on herättänyt sijoittajat miettimään, mihin he pääomansa laittavat. Monet valitsevat turvan ja tuoton yhdistelmän. Yhä useampi sijoittaa asuntoon, konkreettiseen kohteeseen, jossa maallikko kokee pääomansa olevan turvattu. Työn pääasiallisena tavoitteena on selvittää minkälaista tuottoa sijoittajat tällä hetkellä hakevat vuokra-asuntomarkkinoilta ja kuinka paljon he arvottavat asunnon arvonnousua. Työ on rajattu alueellisesti Helsingin alueelle ja ainoastaan asunto-osakkeisiin, ei kiinteistösijoittamiseen.</p> <p>Opinnäytetyössä käydään läpi asuntosijoittamiseen ja vuokraamiseen liittyvää peruskäsitteistöä ja juridiikkaa sekä asunnon osto- ja vuokrausprosessia. Työssä tutkitaan yleisesti vallitsevaa taloustilannetta ja peilataan sitä asuntomarkkinoihin. Vastausta etsitään myös siihen, onko asuntosijoittaminen nyt parempi vaihtoehto sijoittajien mielestä kuin aikaisemmin ja miten he näkevät nyt tuoton ja riskin välisen korrelaation. Kiinteistönvälityspalvelut ovat tarpeen myös asuntosijoittajille ja siksi välitystoiminnan perusteita tuodaan esille työn neljännessä kappaleessa.</p> <p>Työn empiirinen osuus toteutetaan kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän keinoin henkilökohtaisin haastatteluin, keskittyen neljään ammattimaiseen asuntosijoittajaan ja Crape LKV:n toimitus- ja myyntijohtajaan sekä vastaavaan hoitajaan. Opinnäytetyö suoritettiin syksyn 2012 aikana.</p> <p>Tutkimuksen perusteella asuntosijoittajat hakevat tuottoa kahdella tavalla: kohteen vuokrauksen tai asunnon arvonnousun kautta. Ammattimainen sijoittaja ei tyydy viiden prosentin tuottoon. Asunnon arvonnousua haetaan sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä. Helsingin alueen ominaispiirteisiin kuuluu jatkuva kysyntä asunnoista. Vuokralaisia on enemmän kuin olisi tarjontaa vuokra-asunnoista.</p>	
<p><b>Asiasanat</b> Tuotto, sijoitus, arvonnousu, varallisuus, kiinteistönvälitys, asuntomarkkinat</p>	

Degree Programme in Finance and Economics

<p><b>Authors</b> Tommi Karhula and Kirsi Niemi</p>	<p><b>Group or year of entry</b> FINA09</p>
<p><b>The title of thesis</b> ASPECTS OF INVESTING IN RESIDENCE AND BROKERAGE IN GREATER HELSINKI (2012)</p>	<p><b>Number of pages and appendices</b> 58 + 2</p>
<p><b>Supervisor(s)</b> Ville Hanni</p>	
<p>Investing in residence is becoming more popular. The existing uncertainty in the economy has got investors to reconsider where to invest their capital. Many of them choose the combination of safety and profit. An increasing number of people invest in residence which is a concrete object. Therefore a common investor assumes his capital to be secured. The main goal of this thesis was to find out how much profit the investors are retrieving at the moment in the rental apartment market and how much they value the appreciation of the residence. The report was limited to Greater Helsinki and only in residences excluding real estates.</p> <p>This thesis discusses some basic concepts of investing and renting a residence as well as jurisprudence and the process of buying or renting an apartment. Also, the existing situation of the economy and comparing it to the residence market are examined in general. The question of whether investing in residence is a better option now than before according to investors and how they see the correlation between return and risk are also explored. Real estate agency services are necessary also for residence investors and that is why the principles of brokerage are being brought forward on the fourth paragraph of the report.</p> <p>The empirical part was conducted by using qualitative research method with personal interviews focusing on four professional residence investors and Crape Ltd's ( a licensed real estate agency) CEO, Sales Manager and Responsible Manager. The thesis was accomplished in autumn 2012.</p> <p>Based on the results of the study, the investors are looking for profit in two ways: renting the residence or through appreciation. A professional investor does not settle for a five per cent return. The appreciation of the residence is sought both in the long and short term. A continuous demand for apartments is a typical characteristic in Greater Helsinki. There are more tenants than apartments to offer for renting.</p>	
<p><b>Key words</b> Profit, investment, appreciation, wealth, real estate, housing market</p>	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Asuntosijoittamisen teoria.....	2
2.1	Asuntosijoittaminen yleisellä tasolla.....	2
2.2	Saatava tuotto.....	4
2.3	Verotus .....	6
2.4	Riskit .....	7
2.5	Hintatason nousun kautta enemmän vuokratuottoa .....	9
2.6	Asuntosijoittamiseen liittyvä juridiikka Suomessa .....	11
2.6.1	Huoneiston vuokraus .....	12
2.7	Yleistä asunto-osakkeen omistamisesta .....	16
3	Asuntotalous Suomessa.....	17
3.1	Asuntokriisi, onko sitä? .....	17
3.2	Asuntosijoittamisen lähihistoriaa Suomessa .....	20
3.3	Helsingin alueen ominaispiirteet asuntosijoittajalle yleisellä tasolla.....	22
3.4	Asuntojen hintakehitys .....	23
3.5	Sijoituksen rahoittaminen.....	24
4	Asunnon välittäminen Suomessa .....	26
4.1	Edellytykset kiinteistönvälittäjäksi ryhtymiseen .....	26
4.2	Asunnon arviointi.....	27
4.3	Myyntisopimuksen laatiminen .....	29
4.4	Asunnon ostoprosessi.....	31
4.4.1	Välittäjän/välitystoimiston löytäminen.....	32
4.4.2	Kohteen etsiminen .....	32
4.4.3	Kohteen valinta ja kaupanteko .....	33
5	Empiria: Asuntosijoittamisen kannattavuus .....	34
5.1	Tutkimuksen kohde .....	34
5.2	Tutkimuskysymykset.....	35
6	Tutkimuksen toteutus.....	35
6.1	Sijoittajien näkökulmia ja mielipiteitä .....	35
6.1.1	Sijoittaja A:n haastattelu.....	36

6.1.2	Sijoittaja B:n haastattelu.....	38
6.1.3	Sijoittaja C:n haastattelu.....	40
6.1.4	Sijoittaja D:n haastattelu .....	41
6.2	Välittäjien näkökulmia ja mielipiteitä .....	43
6.2.1	Crape LKV:n toimitusjohtaja Tuomas Tapola .....	44
6.2.2	Crape LKV:n myyntijohtajan ja vastaavan hoitajan haastattelu .....	46
6.3	Tutkimuksen tulokset .....	50
7	Diskussio .....	52
7.1	Tuotto .....	52
7.2	Asunnon arvonnousu .....	53
7.3	Tutkimuksen sovellettavuus ja jatkotutkimusehdotukset .....	55
	Lähteet.....	56
	Liitteet.....	59

# 1 Johdanto

Asuntomarkkinat ovat tällä hetkellä erittäin mielenkiintoiset johtuen taloustilanteesta, joka kutkuttaa niin Suomessa, euroalueella kuin koko maailmassa. Kuten sanotaan, kaikki vaikuttaa kaikkeen ja euroalueen epävarma tilanne ja tulevaisuus vaikuttavat myös asuntomarkkinoihin täällä Suomessa. Sijoittaminen voi olla tietyillä markkinoilla suhteellisen epävarmaa tällä hetkellä ja tässä työssä keskitymme yhteen sijoittamisen muotoon, asuntoihin.

Tutkimuksessa syvennymme asuntosijoittamiseen, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja pyrimme saamaan vastauksen kysymykseen: Minkälaista tuottoa sijoittaja tällä hetkellä hakee ja preferoivatko he vuokratuottoa vai sijoituksen pääomantuottoa. Lisäksi kysymme, miten talouden mullistukset vaikuttavat sijoittajan käyttäytymiseen, vai vaikuttavatko ne lainkaan.

90 prosenttia asuntokaupoista on tarveperusteista, perhe kasvaa tai asunnosta tulee liian suuri, on vaihdettava kotia. Sijoittaja kuuluu siis 10 prosentin kastiin. Hänen ei ole pakko ostaa eikä myydä, vain niin halutessaan. Sijoitusasunnon ostoon ja välittämiseen liittyy huomattava määrä teoriaa ja seikkoja, joita aloitteleva sijoitusasunnonostaja ei ostohuumassaan välttämättä tule huomioineeksi. Tällöin saatetaan ostaa huonosti tuottava tai arvoaan menettävä asunto, huono sijoitus toisin sanoen.

Tutkimme sijoittajien ja heille asuntoja myyvien kiinteistönvälittäjien mielipiteitä liittyen tämänhetkiseen taloustilanteeseen ja miten kukin taho näkee asuntosijoittamisen, kannattavana vai aikansa eläneenä sijoitusmuotona. Tämän työn tarkoituksena onkin antaa hyödyllistä tietoa aloittelevalle asuntosijoittajille ja muille aiheesta kiinnostuneille, millä kriteereillä heidän tänä päivänä tulisi valita sijoituskohteensa ja minkälaista vähimmäistuottoa tällä hetkellä kannattaa sijoitukseltaan hakea. Ammattisijoittajilta saamamme tulevaisuudenkuvat voivat myös tuoda uusia näkökantoja siihen, mitä on odotettavissa huomenna.

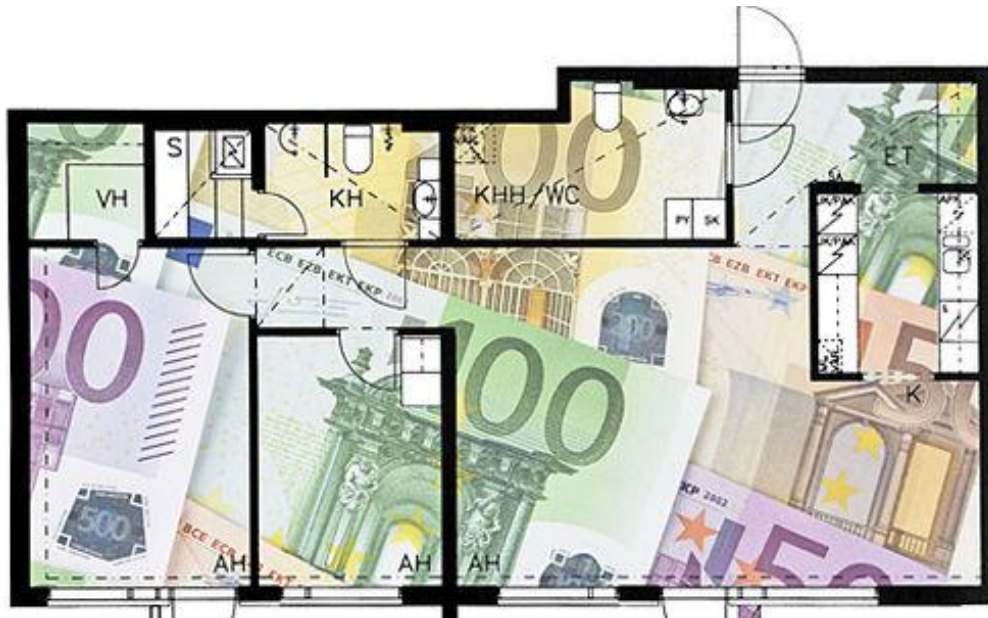
## 2 Asuntosijoittamisen teoria

Tässä kappaleessa käsittelemme tarkemmin asuntosijoittamista teoreettisesta näkökulmasta. Asuntosijoittamisesta saatava tuotto ja siihen liittyvät riskit ovat avainasioita mietittäessä investointia kyseiseen sijoitusmuotoon. Myös asuntosijoittamiseen liittyvä juridiikka tulee huomioida sijoituspäätöstä tehtäessä.

### 2.1 Asuntosijoittaminen yleisellä tasolla

Sijoittamisen muotoja on monia. Sijoittaminen on mahdollista mm. osakkeisiin, korkoihin ja/tai kiinteistöihin. Eri taloussuhdanteet vaikuttavat sijoittajien suosimiin sijoituskohteisiin ja kiinteistöalan yhteistyöjärjestö RAKLI ry:n julkaiseman vuokra- ja asuntobarometrin mukaan suomalaisten sijoittajien kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on kasvanut keväällä 2012 liki 30 prosentilla verrattuna syksyyn 2011.

Asuntosijoittamisen suosio on siis selvässä kasvussa ja se koetaan kaikista kiinnostavimmaksi sijoitusmuodoksi tällä hetkellä. Tämä selviää OP-Pohjolan teettämästä kyselystä elokuussa 2012. Syy on se, että asunto sijoitusmuotona koetaan turvallisemmaksi kuin rahastot ja arvopaperisijoitukset (Vanhanen, H. 2012). 22 prosenttia sijoittaisi asuntoon ja 20 prosenttia tallettaisi varansa säästö- tai käyttötilille. Tosiasia on kuitenkin se, että moni haluaisi sijoittaa asuntoon, mutta vain seitsemällä prosentilla suomalaisista on ollut varaa sijoitusasuntoon. Kyselyyn vastasi reilut 3000 18–69-vuotiasta yksityishenkilöä. (Helsingin Sanomat/STT. 2012)



Lähde: Kauppalehti

Pääkaupunkiseutu on vakaata muuttovoittoaluetta ja alueella on käytännössä jatkuvasti enemmän kysyntää vuokra-asunnoille kuin mitä niitä olisi tarjota hakijoille. Luonnollisesti suurempi kysyntä kuin tarjonta nostaa ensinnäkin vuokrien euromäärää ja sitä myöten myös sijoitusasunnoiksi soveltuvien asuntojen hintoja, kun niistä saatava vuokratuotto kasvaa. Sijoittajat ovat myös huomanneet tämän. Vuokratuoton lisäksi asunnon arvon nousu tuo pääoman tuottoa sitä hakevalle. (Taloussanomat 2012a.)

Asuntosijoittamista pidetään turvallisena sijoitusvaihtoehtona ja se tuo tasaista tuloa vuokrattaessa, jolloin vuokralaisen kuuluu suorittaa kuukausittaista maksua vuokranantajalle (Vuokraturva 2012).

Asuntosijoittamisessa kannattaa myös suosia hajauttamista niin kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa. Puhuttaessa Helsingin – ja pääkaupunkiseudun alueesta, olisi järkevää valita yksi pienkohde Helsingin keskusta-alueelta tai kantakaupungista, toinen vähän kauempaa keskustasta, esimerkiksi kehätien läheisyydestä ja kolmas pääkaupunkiseudun ympäryskunnista, kuten esimerkiksi Keravalta, Kirkkonummelta tai Tuusulasta. Näin sanoo Vuokraturva Oy:n hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola. (Tyllilä, K. 2012. 35)

## 2.2 Saatava tuotto

Pääasiallinen tarkoitus sijoitusasunnon ostamiseen on saada siitä tuottoa. Muita motiiveja saattavat olla esimerkiksi aluksi sijoitusasunnoksi ostettavan asunnon siirtäminen sittemmin jälkikasvun ensimmäiseksi omaksi kodiksi hakien samalla pitkäaikaista arvonnousua asunnolle tai saada aikaan nopea arvonnousu ostamalla huonokuntoinen asunto, remontoimalla se halvalla ja myydä pois uuden veroisena hyvään hintaan eli niin sanottu ”gryndaus”.

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu sekä sijoituskohteen arvonnoususta että netovuokratuloista. Saatavan tuoton suuruus riippuu suurelta osin siitä missä sijoituskohteena oleva asunto sijaitsee ja missä kunnossa se on. Lopullisen tuloyhtälön muodostavat asunnon ostohinta, asunnosta saatava vuokratulo ja siitä maksettava hoitovastike, joka voidaan käsittää asunnosta koituvana kiinteänä kuluna. Paremman tuoton saa, jos ostaa asunnon jostakin kasvukeskuksesta (Vuokraturlva 2012).

Pääkaupunkiseutu on aina ollut kasvukeskus, mutta tällä hetkellä (2012) muita kasvukeskuksia ovat myös Jyväskylä, Tampere, Turku ja Oulu. Kasvukeskuksesta ostettaessa tuoton lisäksi asunnon arvo yleensä nousee kun kyseinen kaupunki tai alue kasvaa ja samalla kysyntä kasvaa.

Sijoittaja hakee kuukausittaista tuottoa vuokraamalla asunnon ja saamalla siitä säännöllistä vuokratuloa ja jossain vaiheessa myymällä asunnon eteenpäin ja saamalla siitä myyntituottoa, joka toki voi muiden sijoitusmuotojen mukaisesti olla negatiivinen. Sijoituskohtetta valittaessa tulee ottaa huomioon se, että mitä pienempi asunto on, sitä paremmin siitä saa tuottoa. Vuokrasta saatavaa tuottoa mietittäessä seuraava laskukaava on oleellinen:

$$\text{Prosentuaalinen tuotto} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{hankintahinta}} \times 100 \%$$

Lähde: Vuokraturlva

Tärkeimpiä seikkoja tuottoa mietittäessä ovat kohteen sijainti, koko, kunto sekä ostohinta ja hoitovastikkeen suuruus. Sijoitusasunnon sijaintia mietittäessä tulee huomioida erityisesti palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyys, joita vuokralaiset arvostavat. Mikäli sattuu saamaan vuokralaisen, jonka työ- tai opiskelupaikka sijaitsee asunnon läheisyydessä, on luultavaa, että vuokralainen asuu asunnossa ainakin sen ajan, kun on kyseisessä työ- tai opiskelupaikassa ja näin voi varmistaa pitkäaikaisen vuokratuoton.

Mitä asunnon kokoon tulee, on pienempi parempi. Mitä enemmän asuinneliöitä asunnossa on, sitä pienempi vuokralaiskohderyhmä on. Yksinelävien määrä kasvaa tasaisesti vuodesta toiseen, siten pienten asuntojen kysyntä on huomattavasti suurempaa. Suhteessa neliömääriin pienemmät asunnot ovat vuokraltaan kalliimpia kuin isot ja esimerkiksi yksiöiden ja kaksioiden vuokrahinnat ovat hyvin lähellä toisiaan. Sijoitusasunnon kokoa harkittaessa yksiö on varmempi ratkaisu kuin kaksio, sillä kaksion vuokraa ei ole yleensä yksin elävällä ihmisellä varaa maksaa ja niinpä vuokralaiskohderyhmä rajautuukin pariskuntiin.

Asunnon kunnosta on tullut yhä tärkeämpi tekijä. Elämäntason nousu ja nykyaikaiset mukavuusvaatimukset sekä – tottumukset sanelevat pitkälti, minkälaiseen asuntoon saadaan hyvää vuokratuloa maksava pitkäaikainen vuokralainen. Huonokuntoiseen asuntoon ei halua kukaan asumaan, ei edes alhaisella vuokralla. Huonokuntoinen asunto ei siis ole sijoituskohteena sopiva sinällään, ellei ole kykeneväinen nopeasti ja halvalla remontoimaan siitä nykyajan vaatimuksia vastaavaa kotia.

Ostettaessa sijoitusasuntoa tulee tietenkin pyrkiä saamaan asunto mahdollisimman alhaisella hinnalla, jotta vuokratuotto olisi mahdollisimman suuri, samoin itse asunnon arvonnousu. Sijoitusasunnon ostaja määrittelee itselleen prosentuaalisen tavoitevuosituottonsa, joka määrää yhdessä asunnosta menevän hoitovastikkeen summan kanssa realistisen ostohinnan. Mitä enemmän prosentuaalista vuokratuottoa sijoittaja hakee, sitä halvemmalla hänen olisi saatava asunto omakseen. Loppujen lopuksi asunnon ostohinta muodostuu asunnon myyjän pyyntihinnan ja ostajan ostotarjoushinnan väliseksi kompromissiksi.

Hoitovastike voidaan nähdä eräänlaisena asunnosta menevänä kuukausittaisena kiinteänä, pakollisena kuluna. Hoitovastiketta maksetaan neliömäärä- tai osakemääräperusteisesti taloyhtiölle ja sillä katetaan taloyhtiön kiinteitä kuluja: ostopalveluita kuten isännöintitoimeja ja huoltoyhtiöpalveluita, yleisten tilojen sähkö- ja vesikuluja, kaukolämpöä, mahdollista vuokratontin vuosivuokramaksua, huoneistojen vedenkulutusta (jos vesimaksu sisältyy hoitovastikkeeseen) vakuutusmaksuja ja veroja. Kun nämä seikat otetaan huomioon ja hankitaan asuntoon hyvä ja luotettava vuokralainen, vuokranantaja on tehnyt onnistuneen sijoituksen. (Vuokraturva 2012)

### 2.3 Verotus

Sijoittajan on hyvä huomioida myös verotus. Asunto-osakkeen ostaja maksaa kaupan yhteydessä varainsiirtoveron, joka on 1,6 % kauppahinnasta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos on ensiasunnonostaja. Ensiasunnonostajan täytyy täyttää tietyt kriteerit: hän on 18–40 vuotias, ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta omistusasunnosta, ostaa vähintään puolet ostettavan asunnon osakekannasta ja muuttaa asuntoon puolen vuoden sisällä kaupantekopäivästä ja ryhtyy käyttämään sitä vakituise-  
na kotinaan. Käytännössä viimeinen ehto poistaa sijoittajan mahdollisuuden vapautua varainsiirtoveron maksusta, koska sijoitusasunto ostetaan yleensä vuokrattavaksi ulkopuoliselle vuokratuoton saamiseksi.

Toisaalta myös oman asunnon ostossa monet miettivät siitä saatavaa tuottoa, joka muodostuu silloin täysin asunnon arvonnoususta eli pääomatuo-  
tosta. Itselle ostettaessa ostetaan ensinnä kotia, sitten vasta hyvää sijoitusta. Saadessaan vuokratuloa sijoittajan on maksettava vuokratulosta 30 prosentin pääomatulovero. Tosin verotuksessa saa vähentää mahdolliset tulonhankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten esimerkiksi perusparruskulujen poistot, yhtiövastikkeet ja omaisuuden hankkimiseen otettujen lainojen korkokulut. Tavallisin vuokratuloista tehtävä vähennys on hoitovastike. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 563)

Sijoittajalle jo yhdenkin vuokrakohteen lainan korot ovat vähennyskelpoisia, jos sijoittaja on ottanut ostoa varten tulonhankkimisvelkaa. Mikäli sijoittaja on hankkinut asunnon lähiomaiselleen, eivät lainan korot ole vähennyskelpoisia. Jos kuitenkin lähiomai-

selta peritään vähintään asuntoedun verotusarvon verran vuokraa, voidaan lainan korot katsoa vähennyskelpoisiksi. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 581)

Monilla ensimmäisen sijoitusasunnon ostajilla, joilla omaa varallisuutta ei ole vielä kertynyt ja asunnon ostamiseen otetaan lainaa rahoituslaitoksesta, lähes koko vuokratulo meneekin asuntolainan maksuun. Näin käytännössä vuokralainen maksaa vuokranantajansa asuntolainan ja sijoittajalle tuotto tulee lähinnä asunnon mahdollisesta arvonnousta eikä niinkään vuokratulosta ja – tuotosta. (Kallunki, J-P; Martikainen, M. ja Niemelä, J. 2011. 49)

Sijoituskohdetta myydessä tulee ottaa huomioon myös muut mahdolliset kustannukset, esimerkiksi asunnonvälittäjän välityspalkkiot. Mikäli hankintahinta kulut mukaan lukien on enemmän kuin hankintameno-olettama, voi myyjä eli sijoittaja omaisuuden myyntivoiton laskemiseksi vähentää myyntihinnasta todellisen hankintahinnan. Hankintameno-olettama tarkoittaa joko 40 prosenttia myyntihinnasta, jos kyseessä on yli 10 vuotta omistuksessa ollut kohde. Mikäli omistusaika on ollut vähemmän kuin 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 prosenttia myyntihinnasta. (Kallunki, J-P; Martikainen, M. ja Niemelä, J. 2011. 50)

Asuntojen kokonaistuottoprosentit Suomessa vuosina 2000–2005.

2000	2001	2002	2003	2004	2005
9,5	5,3	4,8	6,0	6,8	8,0

Lähde: Kallunki, J-P; Martikainen, M. ja Niemelä, J. 2011. 116.

## 2.4 Riskit

Kuten sijoittamisessa yleensä, myös asuntosijoittamisessa tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Suurin riski asuntoon sijoitettaessa tulee siitä, jääkö sijoituskohteesta saatava tuotto liian pieneksi tai jos sitä ei pahimmassa tapauksessa tule ollenkaan. Arvopaperilehden haastatteleva Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö Ilkka Lehtinen on sitä mieltä, että sijoitettaessa Helsingin keskustassa sijaitsevaan asuntoon, tuotto voi jäädä liian pieneksi johtuen liian korkeista hinnoista keskustan asunnoissa. (Tyllilä, K. 2012. 32)

Toinen riskitekijä on se, että asuntosijoitus on likvidisyydeltään huono verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Huono likvidisyys johtuu sijoituksen suuresta yksikkökoosta, korkeista kaupankäyntikustannuksista sekä kaupan toteutukseen kuluvasta pitkästä ajasta. Esimerkkinä voidaan käyttää kerrostalohuoneistojen suurta ostohintaa, myydessä maksettavia välityspalkkioita sekä mahdollista pitkää myyntiaikaa. Asuntosijoittamisessa tarvitaan myös suurempia varoja kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa, johon voi lähteä mukaan pienemmilläkin summilla. (Kallunki, J-P; Martikainen, M. ja Niemelä, J. 2011. 116)

Sijoituskohdetta valitessa tulee ottaa huomioon myös taloyhtiön kunto. Mahdolliset tulevat, asunnossa asumisen mahdottomaksi tekevät remontit syövät tuottoa, jos vuokrasuhteen aloittaminen viivästyy paljon ostohetkestä tai jos remontti katkaisee vuokrasuhteen kuukaudeksikin. Tämän jälkeen sijoittajalle voi tulla vielä lisäkuluja uuden vuokralaisen etsinnästä. Taloyhtiön remonteista lähinnä putkisaneeraus tekee asunnossa asumisen mahdottomaksi. Huoneistokohtaisesti työ kestää minimissään kaksi kuukautta, normaalisti kolme perinteisesti tehdyssä putkisaneerauksessa, jolloin menetetään pahimmillaan usean kuukauden vuokratulot.

Niidenkin taloyhtiön remonttien, jotka eivät varsinaisesti estä asunnossa asumista, mutta haittaavat tai häiritsevät merkittävästi sitä, on otettava huomioon, että on kohtuullista vuokralaista kohtaan alentaa vuokraa tältä ajalta, kun asunnossa ei voi normaalisti asua. Tämä tarkoittaa väliaikaisesti alemmaa vuokratuottoa, sekä remonteista urakan jälkeen asunnolle neliömääräisesti jyvitettyä velkaosuutta.

Hyvin hoidettu taloyhtiö nostaa asunnon arvoa ja edistää jälleenmyyntiä, mutta aiheuttaa asunnolle velkaosuuksia taloyhtiön remonttilainoista. Vuokratuottoa vuokratuottoyhtälöllä laskiessa on kuitenkin otettava huomioon, että velkaosuudesta juontuvaa rahoitusvastiketta ei oteta mukaan hoitovastikkeen tapaan. Lehtisen mielestä keskustasunnon remontointi voi tulla hyvinkin kalliiksi, mikä muodostaa jälleen riskin tuottoon nähden. (Tyllilä, K. 2012. 32)

Samaisessa artikkelissa on haastateltu myös Kiinteistömaailma- ketjun entistä toimitusjohtajaa Tommi Rytköstä, joka ottaa esille myös vuoden 2008 finanssikriisin ja sen tuomat riskit asuntomarkkinoille. Rytkönen toteaa, että vaikka asuntokauppojen määrä puolittui kyseisenä ajankohtana, silti asuntojen hinnat putosivat maltillisesti vain 5-10 prosenttia. Sijoitusmaailman epävakaus vaikuttaa myös pienasuntoihin ja lyhyellä aikavälillä volatilitteetti voi muodostua ongelmaksi, koska keskusta-asuntojen hinnat ovat korkeat ja lisäävät näin sijoittajien harkintaa epävarmassa tilanteessa. (Tyllilä, K. 2012. 32)

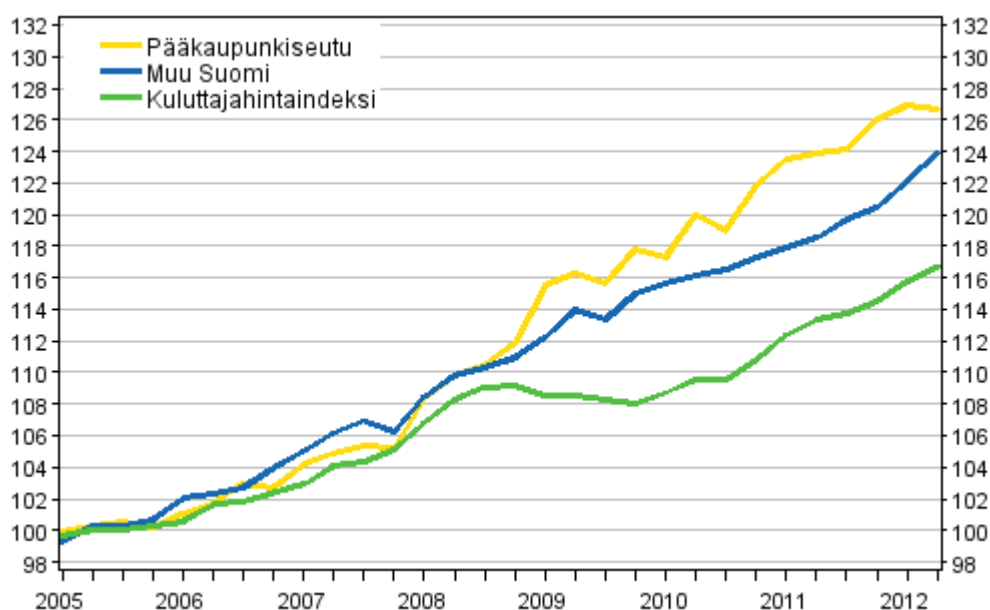
Sijoitettaessa Helsingin keskusta-alueen pieniin asuntoihin riskiksi voi muodostua myös mahdollinen hype-ilmio. Näin sanoo Vuokratuura Oy:n hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola, jonka mielestä pienasuntojen hinnat ovat kohonneet huimaa vauhtia. Esimerkiksi Kalliossa hinnat ovat nousseet jopa 2,5-kertaisiksi viimeisen kymmenen vuoden aikana. Hän lisää riskiksi vielä kutkuttavan tilanteen Etelä-Euroopassa, joka vaikuttaa totta kai myös asuntomarkkinoihin Suomessa. (Tyllilä, K. 2012. 34–35)

Tällä hetkellä sijoittajan ei siis kannata hötkyillä vaan harkita tarkasti sijoituskohdettaan. Tämän hetkinen taloustilanne tuo paljon riskejä vaikkakin asuntosijoittaminen on suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto. Keskustan pienasuntoon sijoittaminen tuo lopulta tuottoa pitkällä aikavälillä ja arvon säilyminen on taattu, mutta sijoittajan on oltava maksuvalmis ja kärsivällinen ja hyväksyttävä lyhyellä aikavälillä pieniksi jäävät tuotot.

## **2.5 Hintatason nousun kautta enemmän vuokratuottoa**

Kuten viime vuosina on huomattu, yleinen hintataso ja samalla vuokrien hinnat erityisesti pääkaupunkiseudulla ovat nousseet vuosi vuodelta. Tilastokeskuksen mukaan lyhyemmällä aikavälillä, vuoden 2012 toisella vuosineljänneksellä, vuokrat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 2,1 prosenttia. Koko Suomessa nousua on ollut 3,8 prosenttia (Tilastokeskus 2012). Vuokrat ovat nousseet suhteessa paljon nopeammin kuin kerros- ja rivitalojen hinnat Suomessa. Nämä hinnat ovat nousseet vain 0,6 prosenttia koko maassa (Hufvudstadsbladet 2012. 11).

Tilastokeskuksen taulukko antaa hyvän kuvan vuokrien noususta viime vuosina. Kaaviossa vuosi 2005=100.



Lähde: Tilastokeskus

Vuonna 2011 vuokrien hinnat Helsingissä ovat nousseet 4,1 prosenttia vuoteen 2010 verrattuna. Kalleusalue 1:llä, johon kuuluvat mm. Kaivopuisto, Ruoholahti sekä yleisesti kaupungin keskustan alue, vuokrat nousivat kuitenkin vähiten esimerkiksi verrattuna kalleusalue 3:een. Tähän alueeseen kuuluvat mm. Malmi, Länsi-Herttoniemi sekä Laajasalo. Tämä käy ilmi Helsingin kaupungin tietokeskuksen laatimista tilastoista.

Vapaa- asunon vuokrien vuosimuutoksesta viimeisen kymmenen vuoden ajalta käy ilmi, että vuonna 2000 vuokrien hinnat olivat korkeimmalla kantakaupungissa ja kalleusalueella 2, johon kuuluvat mm. Lauttasaari, Kallio, Kulosaari ja Jollas. Vuosina 2004–2006 vuokrien suuruudessa tapahtui notkahdus, mutta sen jälkeen ne ovat jälleen palanneet samalle tasolle ja kalleusalueella 3 ne ovat korkeammalla kuin koko kymmenen vuoden aikana. (Helsingin kaupungin tietokeskus, tilastoja 2012. 1,6)

Taloussanomissa on 4.5.2012 kirjoitettu pääkaupunkiseudun ja erityisesti Helsingin vuokrien noususta ja siinä todetaan mm. että kantakaupungissa erityisesti yksiöiden vuokrat ovat nousseet huomattavasti. Artikkelissa on haastateltu Vuokraturvan edustajaa, joka sanoo, että vuokrissa aletaan olla kipurajoilla, joka käy ilmi mm. uusista tehdystä vuokrasopimuksista ja niissä määritellystä vuokran suuruudesta. Alkuvuonna

2012 pääkaupunkiseudulla yksiöissä neliöhinta on ollut 19,09 kun taas kaksioissa 14,83 euroa. Kantakaupungissa yksiöstä on saanut maksaa jopa 22,09 ja kaksioista 17,31 euroa neliöltä (Kalmi, R. 2012).

## 2.6 Asuntosijoittamiseen liittyvä juridiikka Suomessa

Kiinteistön ja asunto-osakkeen ostoon liittyy huomattava määrä juridiikkaa. Juridisella puolella pyritään turvaamaan sekä ostajan että myyjän oikeuksia asuntokaupassa. Asunto-osakkeen omistamiseen sekä asuntokauppaan liittyviä lakeja on lukuisia, mikä saattaa tuottaa vaikeuksia erityisesti yksityisten myyjien ja ostajien välisessä asuntokaupassa. Keräämme tähän merkityksellisimpiä lakipykäläitä, jotka vaikuttavat asunnon ostoon ja asuntosijoituksen toteutumiseen.

Asuntokauppaan liittyvissä asioissa sovelletaan aina asuntokauppalakia (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843). Ostettava kohde on lähes aina jossakin asunto-osakeyhtiössä ja tähän kyseiseen yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (Asunto-osakeyhtiölaki 17.5.1991/809). Asuntosijoittamisessa sijoittaja vuokraa asunnon eteenpäin saadakseen vuokratuottoa ja asunnon vuokraukseen sovelletaan asunnon vuokraukseen liittyvää lakia (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481). Vuokratuloihin sovelletaan tuloverolakia (Tuloverolaki 30.12.1992/1535) (Jakobsson, N. 2008. VII-VIII)

Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeiden kaupassa. Asuntokauppa tarkoittaa nimenomaan irtainta asuntokauppaa, jossa myydään asunto-osake. Näin erotetaan kiinteistökauppa, jossa siis myydään myös kiinteää omaisuutta (yleisimmin tontti) sillä sijaitsevan irtaimen omaisuuden lisäksi. Asuntokauppalaki on tullut sääntelemään asuntokauppaa pelkän kauppalain lisäksi, koska se nähtiin riittämättömän epätarkkana asuntokauppaan sen monimuotoisuuden takia. Samoin kuluttajansuojan nähtiin olevan liian heikoilla kantimilla säänneltäessä asuntokauppaa pelkän kauppalain perusteella. (Nevalla, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 103–106)

Kaupankäynnin kohteena asunto-osake on asunto-osakeyhtiön osake, joka oikeuttaa tietyn asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan asunnon omistamiseen. Asunto-osakekauppa on siis luonteeltaan arvopaperikauppaa. Kaupan kohde on konkreettinen arvopaperi, jolla

sen omistaja vastaanottaa oikeuden omistaa arvopaperin osoittama kohdehuoneisto ja sille mahdollisesti kuuluvia muita tiloja, kuten tietyn piha-alueen tai varastotilan taloyhtiössä. Asunto-osake on kaupan kohteena riippumatta siitä myydäänkö käytettyä asuntoa tai sitten uudistuotantoa. Koska asunnon ostaja käy arvopaperikauppaa, hän saa konkreettisen arvopaperin kaupassa hallintaansa. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 103–106)

Asunto-osakekaupan arvopaperi on nimeltään asunto-osakekirja. Asunto-osake oikeuttaa hallitsemaan tiettyä huoneistoa taloyhtiössä eli asunto-osakeyhtiössä. Osakeyhtiön toimintaa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki. Asunto-osakkeen omistaminen ei tuo ainoastaan oikeutta omistaa asunto, vaan siihen liittyy myös tiettyjä velvollisuuksia osakeyhtiötä kohtaan. Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet sekä taloyhtiön perustiedot on lueteltu yhtiöjärjestyksessä. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 169–177)

Oikeus omistaa asunto osakeyhtiössä on itsestään selvän osakkeenomistajan oikeus, lisäksi tulee oikeudet tiettyihin muihin tiloihin, kuten edellä mainittiin. Velvoitteista tärkein on yhtiövastikkeen maksaminen asunto-osakeyhtiölle. Yhtiöjärjestyksessä yleensä mainitaan, millä perusteella vastiketta kerätään, asunnon neliö- vai osakemääräperusteisesti, sekä mikä taho voi määrittää yhtiövastikkeen suuruuden. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 169–177)

Yhtiövastikkeen säätäminen on poikkeuksetta annettu yhtiökokoukselle. Yhtiöjärjestys voi sisältää lunastuslausekkeen, jolla yhtiön osakas voi lunastaa yhtiön ulkopuolelle siirtyneen osakkeen tietyn ajan kuluessa kyseenomaisesta kaupasta. Lunastuslausekkeet olivat tavallisia vanhemmissa taloyhtiöissä ja ne ovat jäämässä historiaan. Osakkaan velvollisuuksiin voi vielä kuulua kunnossapitovastuu, joka myös eritellään yhtiöjärjestyksessä tietyin rajoin kuuluvaksi osakkaalle ja tietyin taloyhtiölle. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 169–177)

### **2.6.1 Huoneiston vuokraus**

Koska sijoittaja vuokraa asunnon toiselle saadakseen tuottoa sijoitukselleen, on hänen kannaltaan oleellinen Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta. Sijoittajan (vuokrananta-

jan) ja vuokralaisen välisellä sopimuksella synnytetään huoneenvuokrasuhde, jolla vuokranantaja luovuttaa ja vuokralainen vastaanottaa huoneiston käyttöoikeuden ja maksaa tästä vastiketta eli vuokraa korvauksena. Vuokrasopimuksen laatiminen ja sen oikeudellinen pohja on ollut jokseenkin vapaamuotoinen menneinä vuosina, mutta sitä on sittemmin tarkennettu, jotta kummankin osapuolen, vuokralaisen ja vuokranantajan, oikeuksien toteutumista voitaisiin paremmin edistää. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Vuokrattavan huoneiston on oltava tarkoitettu asuntona käytettäväksi, jotta sen vuokraaminen on mahdollista. Samassa sopimuksessa määritellään myös vakuuden määrä, huoneiston kunnosta huolehtiminen sekä mahdollinen sopimuksen päättymisaika. Sopimuksen osapuolet voivat vapaasti sopia perittävän vuokran suuruudesta ja samalla myös mahdollisesta vuokran korottamisesta myöhemmässä vaiheessa eli voiko se tapahtua yksipuolisesti vuokranantajan toimesta vai sidotaanko korotus esimerkiksi johonkin vallitsevaan indeksiin. (Kasso, M. 2010. 93–96, 103). Lain yleinen kohtuuttomuuslauseke voi estää niin sanotusti riistovuokran perinnän, vaikka vuokralainen olisikin siihen suostunut. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Vuokra tulee maksaa viimeistään kuun toisena päivänä, jos maksuajasta ei ole toisin sovittu osapuolten välillä. Ehtoja, jotka voidaan vapaaehtoisesti sisällyttää vuokrasopimukseen, voivat olla esimerkiksi myös kotieläinten pito tai tupakointi huoneistossa ja huoneiston alivuokraus, kotivakuutuksen ja sähkösovimuksen ottaminen vuokralaisen/vuokranantajan toimesta. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Vuokrasopimuksen molempien osapuolten kohdalla on kuitenkin lain pakottavia säännöksiä, joista ei voida vuokrasopimuksessa sopia laista poiketen. Tällaisia ovat prosessisäännökset ja sopimuksen päättymistä koskevat määrittelyt. Vuokrasopimuksen kestosta annetaan kaksi vaihtoehtoa, toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Jollei sopimuksen kestosta erikseen sovita, katsotaan sen olevan toistaiseksi voimassa oleva. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Määräaikaista vuokrasopimusta tehtäessä on molempien osapuolten syytä huomioida, ettei sopimusajan päättymistä ennen ole mahdollisuutta irtisanoa vuokrasuhdetta puolin

eikä toisin. Kuitenkin, jos vuokralainen jättää vuokran maksamatta määräaikaisen sopimuksen voimassaoloaikana, tai syyllistyy muuhun selvään sopimusrikkomukseen niin vuokrasopimus voidaan irtisanoa sekä vuokralainen häätää huoneistosta tuomioistuimen päätöksen nojalla. Määräaikainen vuokrasopimus katsotaan päättyneeksi, kun sovittu ajankohta täyttyy; irtisanominen ei vaadi muita toimenpiteitä. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen päättyminen on ensinnäkin kiinni siitä, kumpi osapuoli irtisanomisen tekee. Irtisanomisaika lähtee kulumaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty. Jos vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika yksi kuukausi. Jos taas vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika kolme kuukautta, sikäli kun vuokralainen on asunut alle yhden vuoden yhtäjaksoisesti asunnossa, ja kuusi kuukautta, sikäli kun hän on asunut yli yhden vuoden yhtäjaksoisesti asunnossa. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Sijoitusasuntoa hankittaessa ja sitä vuokrattaessa on tärkeää määritellä selkeästi myös vuokrasopimuksen irtisanomisaika, mikäli sijoittaja päättää myydä asunto-osakkeen eteenpäin ja siten vuokrasopimus vuokralaisen ja vuokranantajan välillä päättyy. Samalla tämä suojaa myös vuokralaista tarpeeksi pitkällä ajalla irtisanomisesta, kun hän joutuu etsimään itselleen uuden kodin asuttavaksi. Asunto voidaan myydä vuokrattuna tai vuokrasopimus irtisanottuna. (Kasso, M. 2010. 109–110)

Uudella omistajalla on valinnanvapaus irtisanoa vanha vuokralainen sopimuksen mukaisesti tai niin molempien osapuolten halutessa solmia uusi vuokrasopimus vuokralaisen kanssa. Välittömästi sen jälkeen kun käy ilmi, että asunnonomistaja on esimerkiksi myynyt asunto-osakkeensa ja hänen hallintaoikeutensa asuntoon päättyy, on hänen ilmoitettava asiasta vuokralaiselle. (Kasso, M. 2010. 109–110)

Lain pakottavuus tulee myös esille siinä, ettei irtisanomisaikaa voida lyhentää vuokranantajan osalta muuta kuin erityisen painavin perustein. Tällä suojataan vuokralaisen oikeuksia. Vuokranantajalla on kuitenkin lain mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi päättyväksi, kun tietyt tunnusmerkit täyttyvät:

1. jos vuokralainen laiminlyö vuokran suorittamisen säädetyssä tai sovitussa ajassa
2. jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto (tai sen osa) muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin lain säännöksiä
3. jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty
4. jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän häiritsevää elämää huoneistossa
5. jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti
6. tai jos vuokralainen rikkoo terveyden tai järjestyksen vastaisia säädöksiä huoneistossa.  
(Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Vuokranantajan on kuitenkin huomioitava, ettei vuokrasopimuksen purkamisoikeutta ole, jos edellä mainitut teot ovat merkitykseltään vähäisiä. Oikeutta ei myöskään ole, mikäli vuokranantaja on lykännyt irtisanomista merkittävästi hetkestä kun purkamisperuste on ilmennyt. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Vuokralaisella on oikeus yhtäläillä purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi seuraavissa tapauksissa:

1. jos vuokralaisen terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen
2. tai jos huoneisto on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta ja tällä seikalla on olennainen merkitys vuokralaiselle, jolloin hänellä on oikeus purkaa

vuokrasopimus kuukauden kuluessa hallinnan menetyksestä. (Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. 399–414)

Lisäksi on olemassa lukuisia muita lakeja aina tilanteesta ja asiasta riippuen, joita soveltaa asuntosijoittamiseen liittyvissä tilanteissa.

## **2.7 Yleistä asunto-osakkeen omistamisesta**

On olemassa kiinteistö- ja asunto-osakkeita ja tätä kautta kiinteistöosake- ja asunto-osakeyhtiöt. Kiinteistöosake liittyy tietyn maapohjan tai maa-alan omistamiseen, joten keskitymme asunto-osakkeen omistamiseen liittyviin seikkoihin. (Kasso, M. 2010. 1).

Asunto-osake antaa sen omistajalle oikeuden huoneistoon, joka on erikseen määritelty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Samalla se tuo velvollisuuden suorittaa yhtiövastike ja muut huoneiston käyttöön liittyvät maksut, kuten esimerkiksi vesi- ja auto-paikkamaksu yhtiölle. (Kasso, M. 2010. 15,31).

Ostettaessa asuntoa konkreettinen asunto-osakekirja, joka oikeuttaa asunnon omistamiseen, vaihtaa omistajaa ja se siirretään uuden omistajan nimiin kaupantekotilaisuudessa. Kun sijoittaja ostaa asunnon sijoitustarkoitukseen, asunnon todellinen haltija on vuokralainen, joka asuu asunnossa vuokrasopimuksen nojalla. Vuokrasopimus rasittaa omistajan hallintaoikeutta.

Sijoittaja kuitenkin on asunnon omistaja ja osakas taloyhtiössä, jolloin hänellä on oikeus osallistua asunto-osakeyhtiön kokouksiin ja olla päättämässä yhtiötä koskevista asioista kuten yhtiövastikkeen suuruudesta, kiinteistöön tehtävistä korjaus- ja uudistustöistä, taloyhtiön hallituksen valinnasta sekä ostopalveluista, kuten isännöinnistä ja huollosta. (Kasso, M. 2010. 26, 49).

## 3 Asuntotalous Suomessa

### 3.1 Asuntokriisi, onko sitä?

Onko nyt oikea vai väärä aika ostaa? Sanotaan, että asuntotalous on ollut kriisissä jo vuosia, mutta näkyykö se missään. Yksittäisen kuluttajan huoli on kova, varsinkin, jos on kyse oman asunnon tai sijoituksen arvosta, ja siitä, onko arvo laskussa. Ja kun yksittäisen kuluttajan luottamus talouteen on laskussa, kuinka käy talouskasvun?

Asunto- ja kiinteistömarkkinat ovat Suomessa yksi suurimmista markkinoista. Ihmiset tarvitsevat koteja asumiseen ja yritykset vastaavasti kiinteistöjä toimitiloikseen. Kiinteistöala myös työllistää merkittävän määrän ihmisiä. (Kasso, M. 2011. 129)

Vuoden 2008 vaihteessa jo kauan tunnettu ja ennustettu Yhdysvaltain asuntokupla alkoi puhjeta. Asuntojen hinnat olivat keinotekoisesti sekä valtion että osittain myös markkinoiden toimesta nostettu niiden todellista arvoa korkeammiksi, kun markkinoiden todellinen kysyntä ja tarjonta oli vääristely. Tämän kuplan puhjettua asuntojen hinnat lähtivät laskuun ja ne laskivat, eivät pelkästään asuntojen todellista arvoa vastaviksi, vaan vielä alemmaksi. Asuntokuplan puhkeaminen vei koko maan talouden taantumaa ja ilmiö levisi muualle maailmaan, myös Suomeen ja sen talouteen.

Suomessa ei kuitenkaan ollut vastaavanlaista tai – kokoista kuplaa asuntotaloudessa, hinnat eivät varsinaisesti romahtaneet, mutta aikaisempi, jopa reipas, hintojen nousu tasaantui, ja huippuhintaisilla asuinalueilla on ollut nähtävissä myös hienoista hintojen laskua. Sijoittajien luottamus asuntoihin varmana sijoituksena sen sijaan on kasvanut muiden sijoitusmuotojen osoittaessa epävarmuutensa tavallisille kuluttajille talouskriisin edetessä. Muitakin asuntotalouteen liittyviä sivuilmiöitä yleisen taloustaantumaa myötä tuli.

Työpaikkojen menetys yleisen taloustaantumaa takia, tulojen menetykset, kuluttajan luottamuksen puute omaan talouteen ja valtiontalouden positiiviseen kehitykseen hidastivat asuntokauppaa. Asuntovelalliselle tulojen romahtaminen saattoi viedä velanmaksukyvyyn. Koska talouskriisi iski vanhalle mantereelle USA:n jälkeen kovimmin ja

globaalimmin vuosiin, on Euroopan keskuspankki (EKP) laskenut systemaattisesti ohjaukorkoiaan talouden elvyttämisen toivossa. (Lähteenmäki, P.2012.)

Tämä on erinomainen asia asuntovelallisen tai asuntovelkaa ottavan kannalta. Pienempi rahan hinta on suotuisa velalliselle ja erityisesti tämä on rohkaissut ensiasunnon ostajia hankkimaan omistusasunnon ja asunnonvaihtajia myymään ja ostamaan. Toisaalta vaikutukset ovat olleet kovin vaihtelevia koko taantuman ajan, eikä selkeää lasku- tai nousulinjaa ole voitu havaita pidemmällä aikavälillä. Luottamus talouteen saattaa heilahdella puolelta toiselle, huonojen ja hyvien uutisten saattamana, lähes kuukausittain. (Lähteenmäki, P.2012.)

Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo) julkaisee neljännesvuosittain Asuntomarkkina-analyysi – nimisen katsauksen, joka toimii tilanneanalyysinä kasvukeskusten asuntomarkkinatilanteesta. Hypo muodostaa analyysinsä eräiden keskeisten muuttujien yhtälöstä markkinoilla: kysyntä/tarjontatilanteen, korkotason, asuntojen hintatason ja muiden tekijöiden mukaan. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Kysyntää ja tarjontaa ohjailee pitkälti kuluttajien luottamus talouteen, joka on laskenut, joskin halpa korkotaso on kompensoinut pudotusta. Työttömyyden uhka ja todellisuus vie ostovoiman miinukselle. Näiden seikkojen johdosta asuntomarkkinoilla kauppojen määrä on laskenut 5-10 prosenttia. Asuntojen uudistuotanto on hidastunut yleisen taloustilanteen myötä, kuitenkin uudistuotannolle on entistä enemmän kysyntää halpojen myyntihintojen (velaton asunnon arvo kuitenkin uudistuotannolle tyypillisesti korkea) eli tarvittavan rahallisen alkupanoksen pienuuden ja huolettoman asumisen eli taloyhtiön remonttivapaiden vuosien ansiosta. Hypon näkemyksen mukaan uudisasuntotuotannossa oli päästävä edelleen suurempiin volyymeihin vuosittaisesta yli 10.000 asunnon tasosta. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Korot ovat historiallisen alhaalla, mutta on todennäköistä, että taloustaantumien jatkuessa, pohjaa ei ole edes vielä nähty. Lisäksi inflaatio on taantuma-ajalle epätyypillisen korkealla Suomessa, jolloin reaalikorko menee selkeästi miinuksen puolelle. Luottolaman piirteet tulevat esille pankkien ongelmassa hankkia jälleenrahoitusta finanssimarkkinoilta, ja tilanteen pahetessa ilmiö vaikuttaa erityisesti pk-sektorin rahoituksen saan-

nin vaikeuteen, siitä konkurssien kautta työttömyyden lisääntymiseen, verotulojen vähenemiseen, valtiontalouden heikkenemiseen ja yleisen taloustilanteen edelleen heikkenemiseen. Alhainen korkotaso lisää halvan rahan hakijoita ja asuntovelallisten määrää, mutta hämääkö nykyinen tilanne luottamaan liikaa ikuiseen korkojen alhaisuuteen ja nykytilanteen jatkuvuuteen hamaan tulevaisuuteen. Ja ovatko lainanottajat ymmärtäneet olevansa sidottuja lainaansa vuosikausia. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Korkeahko inflaatio vaikuttaa myös reaaliin asuntojen hintoihin. Vaikka hinnat ulkoisesti ovatkin nousseet, mutta aikaisempaa hitaammin, inflaatio on ollut viimeisenä kahdena vuotena suurempaa kuin asuntojen arvonnousu. Joten reaalisesti katsoen asuntojen hinnat eivät käytännössä ole nousseet yhtään tai ovat laskeneet inflaation ja arvonnousun välisen erotuksen. Tämä ei kuitenkaan koske uudisasuntotuotantoa. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Kuten aiemmin mainittiin, uudistuotannon kysyntä on ollut korkea, silloinkin kun yleinen asuntojen kokonaiskysyntä on hidastunut. Kova kysyntä ilmenee yli kahdeksan prosentin vuotuisena arvonnousuna. Tällä hinnannousulla uudistuotanto peittoaa inflaation lisäksi vielä rakennuskustannustenkin nousun jääden reilusti plussan puolelle. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Tosiasia kuitenkin on, että markkinoilla näkyy ostajille tulleen hintakatto vastaan. Asuntojen hinnat ovat yksinkertaisesti saavuttaneet tason, johon kenelläkään ei ole enää joko varaa tai halua sijoittaa vastaavia summia. Asuntojen hinta ja niistä saatava hyöty eivät enää vastaa toisiaan. Pienten asuntojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen kysyntä jatkaa kasvuaan, isompaankaan ei ole enää varaa muuttaa ostovoiman vähetessä. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Muihin asuntomarkkinoihin vaikuttaviin tekijöihin Hypo listaa useita paikallisia ilmiöitä sekä yleisiä talouskriisiin liittyviä seikkoja. Eurokriisi heittelee edes takaisin, välillä hallitsemattoman tuntuisesti, eivätkä päättäjät tunnu olevan joko kyvykkäitä tai halukkaita ratkaisemaan kestäväällä ja nopealla tavalla kriisiä. Kuluttajien usko talouteen on horjuaista ja uutisherkkää; huonot uutiset tulevaisuuden näkymistä voivat laimentaa asuntokaupan hetkessä. Tosin huonot uutiset myös unohtuvat yhtä nopeasti ja kuluttajat

myös turtuvat synkkiin tulevaisuuden näkymiin, koska muuta ei enää luvatakaan. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Uudisasuntotuotanto on riippuvaista kustannusten noususta ja tulojen kehityksestä. Rakennusyhtiöt ovat muiden yritysten lailla taloudellisesti vaa’an kielessä, joka rajoittaa niiden kykyä tuottaa kysyntää vastaava määrä uudistuotantoa. Metropolialueiden ongelmat kasautuvat. Asumisen, työpaikkojen sijaintien ja toimivien kulkuyhteyksien yhtiö ei saada ratkaistuksi isojen metropoliratkaisujen puuttuessa tai siitä, että niitä ei uskalleta tehdä ajoissa. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Kahden asunnon loukku on asunnon ostajaa ajasta riippumatta kauhistuttava seikka. Nyt se on entistä oleellisempi halvan lainarahan luoman illuusion vuoksi. Velkaantuminen lisääntyy, asunovelallinen on samalla yleensä muutenkin velallinen ja laina-ajat ovat liioitellun pitkiä verrattuna korkojen tasoon. Asunovelka tuntuu olevan ikuisuuden voimassa, lainan kohteen vain vaihtuessa vuosien varrella. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

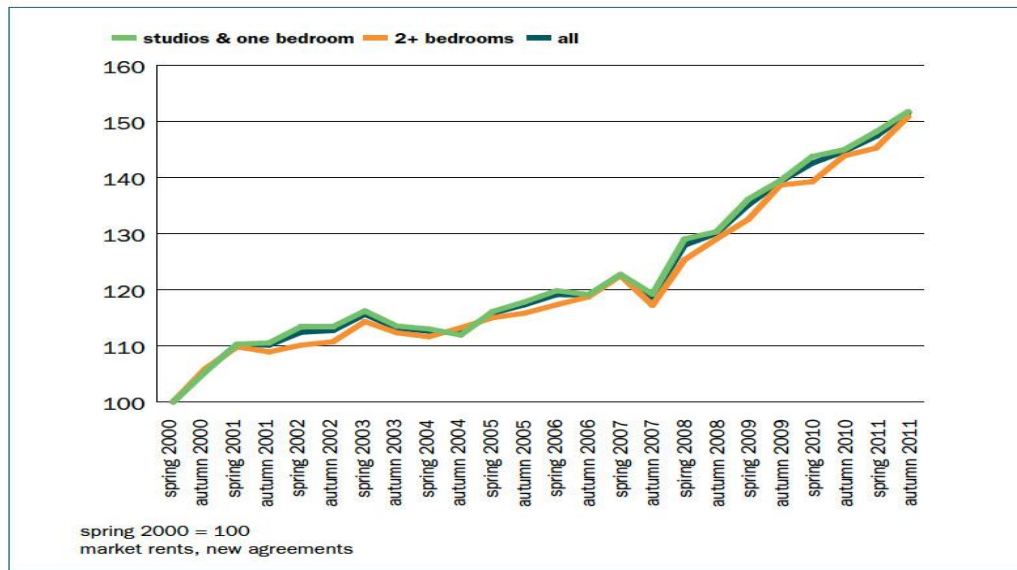
### **3.2 Asuntosijoittamisen lähihistoriaa Suomessa**

Katsottaessa 2000-lukua, korot ovat pysyneet matalalla koko kyseisen aikavälin ja pysyvät edelleenkin. Tämä on merkittävä tekijä myös asuntosijoittamisessa, koska tuotto-odotus on sitä suurempi mitä alhaisemmalla tasolla korot ovat. Asuntokauppa on käynyt kuumana koko vuosikymmenen taantumasta huolimatta ja mikäli korkotaso tulee pysymään alhaalla vielä tulevaisuudessakin, hyödyttää se asuntosijoittajaa myös jatkossa. (Kasso, M. 2011. 131)

Viimeisen neljän vuoden aikana asuntosijoittaminen on ollut erittäin hyvä sijoitusmuoto. Vuoteen 2011 asti sijoittaminen asuntoon tuotti 9,2 prosenttia koostuen 3,6 prosentin pääoman tuotto prosentista ja 5,4 prosentin nettotuotosta. Pääomantuotto koostui tuolloinkin suurelta osin vuokrien noususta ja niiden arvoista. (Kaleva, H. 2012. 46)

Seuraavassa taulukossa kuvataan asuntojen vuokrien indeksiä Helsingin alueella.

### KTI Residential rent index, Helsinki metropolitan area



Source: KTI

Lähde: KTI

Varainsiirtoveron nostaminen vuodenvaihteessa 2013 saattaa tuoda muutoksia asuntopaikkajärjestämiseen siten, että suomalaiset asunto- ja kiinteistösijoitusyhtiöt mitä luultavimmin alkavat hyödyntää ulkomaisia holdingyhtiöitä sijoituskohteidensa kaupoissa. Tämä on eräänlaista verosuunnittelua ja tulee vaikeutumaan, koska myös ulkomaiset holdingyhtiöt tulevat kuulumaan ainakin joltain osin verovelvollisten piiriin.

Tämä selviää Iltalehden artikkelista, jossa kehoitetaan ostamaan asunto ennen vuodenvaihdetta varainsiirtoveron nousun takia. Varainsiirtovero on pakollinen, ostohinnan päälle tuleva kulu, jonka ostaja maksaa asunnon kaupantekotilaisuudessa. (Iltalehti/STT 2012.) Vero on vuoden 2012 loppuun asti 1,6 prosenttia asunnon myyntihinnasta, kiinteistöissä 4 prosenttia. Vuodesta 2013 alkaen vero nousee asunto-osakkeiden kohdalta 2 prosenttiin asunnon velattomasta kauppahinnasta, kiinteistöjen varainsiirtoveroprosentti pysyy ennallaan.

Veronkorotuksen vaikutus ei ole normaalihintaisessa asunnossa konkreettisen rahamääränä kovinkaan suuri, mutta asunnon ostajaa voi houkuttaa silti enemmän ostaa asunto vuoden 2012 puolella kuin tämän jälkeen ja maksaa suurempaa veroa valtiolle. Psykologinen vaikutus voi siis olla huomattavampi kuin konkreettinen vaikutus asun-

non ostajan tilipussiin. Suurempi veroprosentti tulee kuitenkin parissa tapauksessa paremmin esille.

Uudisasuntomyynnissä asunnon myyntihinnassa ja velattomassa hinnassa on yleensä huomattava ero. Uuteen asuntoon pääsee sisään maksamalla vain esimerkiksi reilun sadantuhannen euron myyntihinta, kun samalla asunnon velaton arvo onkin useita satoja tuhansia euroja. Nyt maksetaan varainsiirtovero myyntihinnasta, vuoden 2013 alusta lukien velattomasta hinnasta. Ero rahasummana on huomattava, lisäksi vero on mainitut 0,4 prosenttiyksikköä suurempi. Toinen tapaus, jossa veronkorotus voi tuoda huomattavan lisälaskun ostajalle, ovat saneerattujen taloyhtiöiden asunnot, joissa voi olla asuntokohtaista velkaosuutta kymmeniä tuhansia euroa. Tällöin jälleen myyntihinnan ja velattoman hinnan ero on suuri.

Valtion kaavailema lainakatto hyödyttäisi asuntosijoittajia. Lainakatto tarkoittaisi, että pankit voisivat antaa lainaa korkeintaan 80 prosenttia asunnon käyvistä arvosta. Tämä ajaisi ensiasunnon ostajia asumaan edelleen vuokralla, koska heidän tarvitsemansa alkupääoman määrä nousisi monelle tavoittamattomiin. Tällöin sijoittajille vapautuisi markkinoille enemmän tarjolle pieniä asuntoja, jotka he sitten edelleen vuokraisivat. (Kaupalehti 2012)

### **3.3 Helsingin alueen ominaispiirteet asuntosijoittajalle yleisellä tasolla**

Helsingin alue ja ylipäätään pääkaupunkiseutu on hyvää aluetta asuntosijoittajan kannalta. Neljäsosa Suomen väestöstä asuu pääkaupunkiseudulla, yli 600 000 pelkästään Helsingin rajojen sisäpuolella. Suurin osa työpaikoista on myös keskittynyt Helsingin metropolialueelle ja alueella on erityisen paljon yksityisen palvelusektorin työpaikkoja, 43,6 prosenttia kaikista Helsingin alueen työpaikoista. (Kaleva, H. 2012. 49)

Alue on myös kaikista likvidein Suomessa, mikä on hyvä asia sijoittajan kannalta. Pääkaupunkiseutua, verrattuna muihin Suomen kaupunkikeskuksiin, leimaa tietynlainen varmuus. Taloudellisestikin epävarmempina aikoina pääkaupunkiseutu pysyy lähes varmuudella muuttovoittoalueena, yleensä muuttoliike alueelle jopa kiihtyy.

Alueen koko ja työpaikkojen suuri määrä verrattuna muuhun Suomeen jaksaa kantaa taloutta silloinkin, kun työttömyys ja epävarmuus lisääntyvät. Pienemmissä keskuksissa ollaan enemmän yhden tai muutaman suuremman työllistäjän varassa, ja silloin kun nämä eivät pysty vetämään alueen taloutta, sakkaa todennäköisesti myös pienempien työllistäjien talous ja koko alueen kehitys.

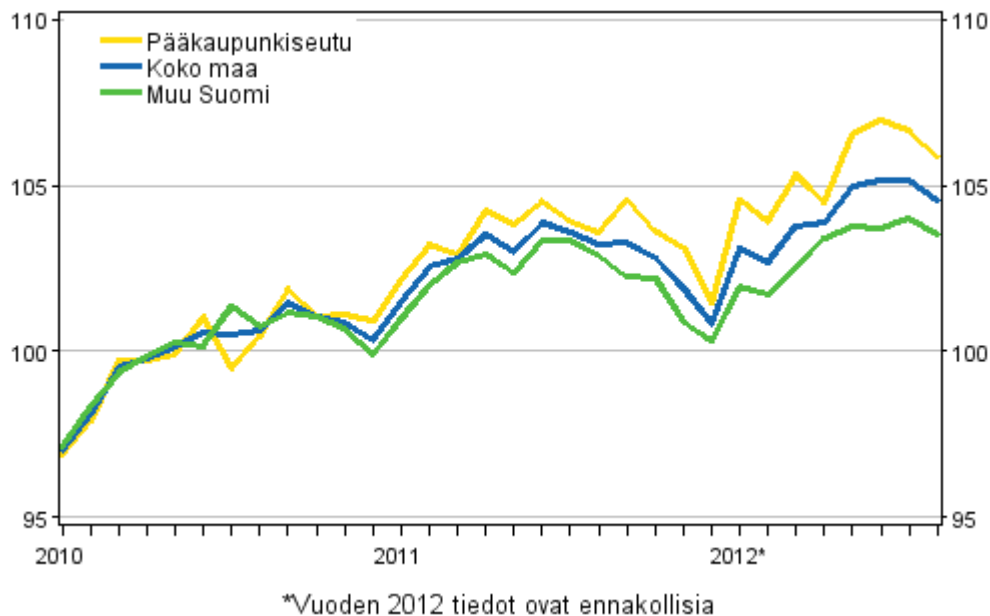
Positiivisen ja jatkuvan muuttoliikkeen ansiosta vuokra-asuntojen, erityisesti pienten asuntojen, kysyntä Helsingin alueella tulee pysymään korkeana. Keskimääräisesti vuokrat ovat nousseet Helsingin alueella 4-5 prosenttia. (Kaleva, H. 2012. 45)

### **3.4 Asuntojen hintakehitys**

Helsingin alueella asuntojen arvot ovat nousseet pitkän aikaa, lukuun ottamatta 2008–2009, jolloin hinnat tippuivat hieman finanssikriisin seurauksena. Helsingin alueella asuntojen hinnat nousivat vuoden 2011 aikana 3,3 prosenttia. Jotkut asiantuntijat ovat ennustaneet, että yleisesti asuntojen hinnat tulisivat hieman laskemaan vuoden 2012 aikana, mutta Helsingin alueella tällaista ilmiötä tuskin tullaan näkemään, sillä kyseinen alue on jatkuva kasvukeskus, jossa kysyntä on aina huipussaan. (Kaleva, H. 2012. 44)

Jos asuntojen hintakehitystä verrataan muihin euromaihin, on Suomessa asuntojen hintakehitys keskitasolla eli 0,4 prosenttia verrattuna esimerkiksi Saksaan, jossa hinnat ovat nousussa ja taas Espanjaan, jossa hinnat ovat romahtaneet. Näin arvioi Danske Bankin alla toimiva Danske Research kesällä 2012. Heidän arvionsa poikkeaa hieman Tilastokeskuksen arviosta, joka on 0,6 prosenttia. (Taloussanomat. 2012b.)

Tilastokeskuksen taulukosta käy ilmi miten vanhojen asuntojen hinnat ovat muuttuneet vuoden 2010 jälkeen. Taulukossa vuosi 2010=100.



Lähde:Tilastokeskus

### 3.5 Sijoituksen rahoittaminen

Suomessa ja siis myös Helsingin alueella suurimman osan asuntosijoituksista rahoittaa suurimmat paikalliset pankit, kuten Nordea, OP-Pohjola-ryhmä sekä Danske Bank. On olemassa myös muutama kansainvälinen toimija, SEB (Merchant Banking), Aareal Bank sekä Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen). Finanssikriisin seurauksena muutama ulkomainen toimija joutui lopettamaan toimintansa Suomessa. Näitä olivat mm. Eurohypo ja HSH Nordbank. (Kaleva, H. 2012. 32)

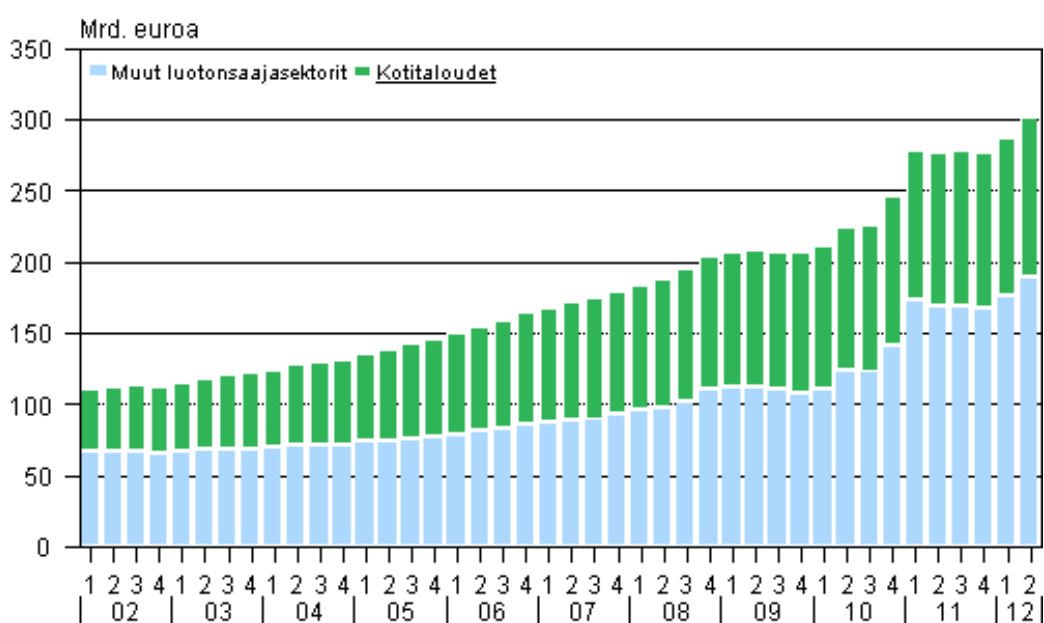
Vuosina 2005–2008 käytettiin paljon lainarahaa sijoitusasunnon hankkimiseen ja suosittiin pitkiä laina-aikoja, mutta finanssikriisistä johtuen laina-aikoja on lyhennetty ja lainan myöntämisen ehtoja on kiristetty vuosien mittaan ja kiristetään edelleen. (Kaleva, H. 2012. 32)

Tämänhetkinen taloustilanne on ajanut pankit siihen, että on suunnattava kannattavuuden kasvuun ja vakavaraisuuteen, mikä vaikeuttaa sekä yksityishenkilöiden että yritysten lainansaantia. Pankit ovat joutuneet nostamaan marginaalejaan, koska joutuvat itse lainaamaan rahaa markkinoilta suuremmalla korolla eli maksamaan siitä enemmän ja jotta pankit pysyisivät kannattavina, on heidän perittävä aikaisempaa kalliimpi hinta asiakailtaan.

Rahoituksen hankkimisessa on siis otettava huomioon fakta, että vaikka korot ovat tällä hetkellä erityisen matalalla, eivät ne tule olemaan sitä aina ja siksi onkin hyvä lyhentää lainaa eikä ottaa maksuvapaata. Tämä käy ilmi myös Hypo-pankin vuoden 2012 kolmannen vuosineljänneksen asuntomarkkina-analyysistä. Asuntosijoittajan on siis hyvä pohtia rahoitukseen liittyviä asioita tällä hetkellä ennen kuin tekee ratkaisuja, varsinkin mikäli tarvitsee sijoitukselleen rahoitusta. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Suomessa on edelleen euroalueen halvimmat asuntolainat vaikka täälläkin on jouduttu nostamaan marginaaleja ja muita lainasta perittäviä kustannuksia. Myös asuntomarkkinoihin liittyvät riskit ovat paremmin hallinnassa Suomessa kuin monissa muissa maissa, vaikka meilläkin liika velkaantuneisuus on edennyt suunniteltua nopeammin. (Suomen hypoteekkiyhdistys 2012)

Seuraava taulukko kuvaa velkaantuneisuuden muutosta Suomessa viimeisen kymmenen vuoden ajalta. Antolainauskanta on vuoden 2012 toisella neljänneksellä yhteensä 302 miljardia mikä on yhdeksän prosenttia enemmän kuin vuosi sitten samaan aikaan. Tästä kotitalouksien osuus on 112 miljardia euroa mikä on viisi prosenttia enemmän kuin edellisenä vuotena samalla vuosineljänneksellä. Lisäksi sivuhuomiona pikavippilainojen määrä, joka on kohonnut huomattavasti ja niitä myönnettiin euromääräisesti 19 prosenttia enemmän kuin viime vuoden toisella neljänneksellä.



Lähde: Tilastokeskus

## 4 Asunnon välittäminen Suomessa

Asunnon välittämistä Suomessa sääntelee pääasiassa välityslaki (VälitysL). Myös muita lakeja sovelletaan asunnon välitykseen liittyvissä asioissa. Suomessa kuka vaan yksityishenkilönä tai yhteisönä voi myydä oman asuntonsa noudattaen säädetyjä lakeja.

Useimmat kuitenkin luottavat myyntiprosessin ammattilaisen haltuun ja palkkaavat laillistetun kiinteistövälitysfirman sitä hoitamaan. Luottamus välittäjän tekemiin kauppoihin on edelleen suurempi kuin suoraan ostajan ja myyjän väliseen asuntokauppaan. Arviolta noin 80 prosenttia ostajista haluaa ostaa asunnon mieluummin kiinteistönvälittäjän kautta kuin itse omaa asuntoaan myyvältä.

### 4.1 Edellytykset kiinteistönvälittäjäksi ryhtymiseen

Kiinteistönvälittäjäksi voi periaatteessa ryhtyä kuka vaan myyntitaitoinen ja motivoitunut henkilö. Kiinteistönvälittäjäksi itseään virallisesti voi kutsua ainoastaan henkilö, joka on suorittanut laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon, LKV. Nuorkauppakamari järjestää LKV-tutkinnon kaksi kertaa vuodessa, ja siihen voi käytännössä osallistua kuka tahansa. On kuitenkin yleistä, että kiinteistönvälittäjä- nimikettä käytetään yleisenä ammattinimikkeenä, vaikkei olisikaan suorittanut LKV-tutkintoa. Virallisesti nämä henkilöt kuitenkin toimivat esimerkiksi myyntineuvottelija – tittelin alla.

Nykyään on tarjolla myös ammattikorkeakoulutasoinen Kiat – tutkinto, kiinteistöalan tutkinto. Tämä tutkinto ei vielä ole kuitenkaan saavuttanut suurta suosiota. Kiinteistövälityslähiöissä työskentelevät henkilöt, olivat sitten LKV-tutkinnon suorittaneita tai eivät, tulevat mitä moninaisimmista taustoista. Tämä on toisaalta rikkaus erilaisten persoonien muodossa, mutta toisaalta rasite alalle, sillä kaikki eivät täytä alalle vaadittavia hyvän välittäjän laatukriteereitä.

Välittäjän uraa aloittavalle henkilölle ei olekaan varsinaisia vaatimuksia taito- tai tietotasossa, ja usein alalle uutena tulevat palkataankin töihin persoonan ja sopivien luonteenpiirteiden ansiosta. Välittäjän on tiedettävä mm. juridiikasta, taloudesta sekä yhteis-

kunnan ja yhteisöjen rakenteista hyvää välitystapaa unohtamatta. Välittäjältä vaaditaan itsenäistä työskentelymoraalia, kovaa myyntihenkisyyttä ja luontevia sosiaalisia taitoja.

Uuden oppiminen ja opitun nopea sisäistäminen sekä itsensä kehittäminen ovat tärkeässä osassa, sillä yleensä välittäjät ovat provisiopalkattuja, jolloin oma palkka on kiinni myyntituloksesta ja tuloksiin on myös päästävä nopeasti. Alalle erikoista on toisaalta, ettei hyvän ja tuloksekkaan välittäjän tarvitse välttämättä olla ollut vuosia alalla. Tulokaskin voi osoittautua tuloksekkaaksi myyjäksi, kun hän laittaa oman persoonansa peliin, omaa hyvät sosiaaliset taidot, oppii alan normit ja lait nopeasti ja osaa soveltaa sekä käyttää niitä oikein. Myös työyhteisön tuki ja koulutus ovat avainasemassa.

Kiinteistönvälitykseen liittyy lakeja ja normeja sekä yleisiä toimintatapoja, jotka on hyvä tuntea. Tällöin asiakkaat saavat luotettavan ja asiantuntevan kuvan kiinteistöä tai asuntoa välittävistä henkilöistä. Uuden välittäjän suurin haaste uuden oppimisen lisäksi onkin voittaa asiakkaansa luottamus, jotta he luottaisivat elämänsä suurimman rahallisen panostuksen, asuntonsa, välittäjän harteille.

Kiinteistönvälittäjän työ voi olla melko haastavaa ja raskasta pitkien työpäivien ja –viikkojen takia ja jatkuva stressi myyntimääristä ja palkasta voi haitata ikävästi välittäjän työssä jaksamista; työntekijöiden sisääntulo ja ulosmeno alalla onkin suurta. Ala on uutta tekijää kohtaan suhteellisen vaativa. Siksi hyvää tulosta nopeasti aikaansaava on varmasti sopiva tehtävään ja viihtyy työssään, mikä on tärkeää jaksamisen kannalta. Välittäjä saa tietysti myös hyvän rahallisen korvauksen hoitaessaan työnsä hyvin. Kiinteistönvälitysala on myös kovin maineperusteista, jolloin huonosti tehty työ voi viedä asiakkaat jatkossakin. Toisaalta hyvin tehty työ tuo suosituksia ja lisää työtä. (Kasso, M. 2011. 54, 171)

## **4.2 Asunnon arviointi**

Välittäjän tehtävänä on arvioida asunto, kiinteistö, tai muu rakennus tai maa-ala. Yleisesti tästä käytetään nimitystä kiinteistöarviointi, vaikka kyseessä olisikin esimerkiksi asunto-osake. Pääasiassa kohteita arvioidaan myyntitarkoituksessa, mutta on olemassa

myös tilanteita, joissa arviota tarvitaan esimerkiksi pankille tai vakuutusyhtiölle luotonmyöntöön tai vakuuttamiseen liittyvissä asioissa.

Arviointeja on kahdenlaisia: lakisääteiset ja vapaaehtoiset arvioinnit. Lakisääteisissä arvioinneissa viranomaiset toimivat arvioijina ja tällöin on kyse esimerkiksi kohteen lunastuksesta. Arviointi perustuu siis lain määräyksiin, esimerkiksi kiinteistönmuodostamislaki, kaivoslaki tai lunastuslaki.

Vapaaehtoisia arviointeja ovat kaikki muut arvioinnit. Ne voidaan kuitenkin jaotella seuraavasti:

- Ostoon ja myyntiin liittyvät arvioinnit
- Vakuuksiin liittyvät arvioinnit
- Vakuutuksiin liittyvät arvioinnit
- Kirjanpitoasioihin liittyvät arvioinnit sekä
- Esimerkiksi ositukseen tai perinnönjakoon liittyvät arvioinnit

Arvioinnissa pyritään määrittämään kohteen todellinen arvo ja arviokohteen tuottama hyöty ja käyttökelpoisuus. Asunnon oikean pyyntihinnan määrittämiseen vaikuttavia tekijöitä ovat kohteen arvotekijät sekä kysyntä ja tarjonta. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 612–615)

Suomessa ei vaadita erityistä pätevyyttä asunnon arvonmäärityksen suorittajalle, mutta kehoitus on kuitenkin, että sellaiseen arviointitehtävään ei ryhdytä, mitä ei hallita. Kiinteistönvälittäjä ei siis tarvitse varsinaista tutkintoa arvioinnin suorittamiseksi, mutta kokemus auttaa kehittymään arvioijana. Arvonmäärityksen perustana käytetään yleensä tilastoja toteutuneista kauppahinnoista samasta taloyhtiöstä. Mm. seuraavat seikat on hyvä hallita arviointia suorittaessaan:

- Omistusoikeuden sisällön ja rajoitusten tunteminen
- Kyky hankkia kunkin arvioinnin edellyttämät muut perustiedot eri lähteistä
- Kiinteistömarkkinoiden yleisten kehitystendenssien tunteminen

- Kyky laatia selvä ja perusteellinen arviolausunto sekä
- Tärkeimpien arviointiteorioiden ja – menetelmien syvälinen teoreettinen hallinta (kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmät sekä yhdistelmämenetelmä)

(Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 616)

### 4.3 Myyntisopimuksen laatiminen

Asunnon välittämiseksi välittäjä ja asunnon myyjä allekirjoittavat toimeksiantosopimuksen. Sopimuksen täytyy sisältää ensinnäkin toimeksiantajan henkilötiedot, jotka välittäjän tulee tarkastaa myyjän virallisesta henkilötodistuksesta, välitysliikkeen nimi ja osoitteet sekä kuka välitystointa hoitaa liikkeen puolesta ja hänen yhteystietonsa.

Toimeksiannon on hyvä sisältää listaus kaupassa itse asunnon lisäksi siirtyvästä omaisuudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa asunnossa kiinteästi olevaa omaisuutta, kuten esimerkiksi seinään kiinnitettyjä keittiön kaapistoja ja keittiökoneita, suihkua ja kiinteitä vaatekaapistoja. Allekirjoituksellaan myyjä vakuuttaa, että asunnon vaihtaessa omistajaa nämä toimeksiantosopimukseen listatut asiat tosiasiallisesti löytyvät asunnosta ja välittäjä voi myydä niitä markkinoidessaan asuntoa. Samoin listataan materiaalilaadut, joita asunnossa on käytetty, onko asunnossa parveketta ja millainen se on, mihin päin näkyvät ovat sekä muita oleellisia tietoja, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen.

Asunnosta listataan osoitetiedot ja osakenumerot, jos ne ovat saatavilla tai muistissa sekä huoneistoselitelmä. Taloyhtiön tiedot saadaan useimmiten isännöitsijätoimistosta tilattavasta isännöitsijäntodistuksesta. Paikan päällä asunnolla kuitenkin usein listataan, kuinka monta kerrosta ko. rapussa faktisesti on tai esimerkiksi löytyykö rapusta hissiä, sillä nämä tiedot saattavat usein poiketa virallisissakin todistuksissa. Toimeksiantosopimukseen merkitään, millä hinnalla välitysfirma alkaa asuntoa myydä. Myyntihinta ja velaton hinta on hyvä eritellä, jolleivät ne ole samat.

Aina ei ole kuitenkaan mahdollista vielä toimeksiantoa kirjoitettaessa tietää tarkkaa asunnolle kuuluvaa velkaosuutta taloyhtiön veloista kyseenomaisella hetkellä. Velkaosuus täsmäytetään isännöitsijätoimistossa isännöitsijäntodistukseen, josta se selviää

myyntiä varten myyjälle, välittäjälle ja ostajille. Velkaosuutta tietämättä voidaan päättää joko velaton myyntihinta, josta sitten vähennetään velkaosuus ja saadaan myyntihinta. Tai päinvastoin päätetään myyntihinta, johon lisätään velkaosuus ja saadaan velaton hinta.

On huomioitava, että velattomalla kauppahinnalla ei tule käydä kauppaa, mutta se on ilmoitettava, koska se vastaa asunnon todellista arvoa. Velkaosuus on asunnolle kuuluva osuus taloyhtiön veloista, ei myyjälle kuuluvaa omaisuutta. Ostaja ottaa asunnon kaupassa velkaosuuden vastattavakseen.

Lisäksi myyntitoimeksiantosopimukseen on merkittävä korvaus, jonka välitysfirma saa työstään kun asunnosta tehdään kaupat. Niin sanottuja myyntipalkkioita on yleensä kahta sorttia, kiinteitä sekä prosentuaalisia. Prosenttipalkkiossa sovitaan tietty prosenttiluku, jolloin palkkio lasketaan kyseisen prosentin mukaan lopullisesta velattomasta myyntihinnasta. Yleensä sovitaan prosentuaalisia palkkioita, koska ne ovat välittäjälle kannustavampia. Palkkioista myös yleisesti neuvotellaan toimeksiantosopimusta kirjoitettaessa, eivätkä ne välttämättä vastaa välitysfirmojen listahintoja. Jo eri välitysliikkeiden listahinnoissa on eroja ja monesti liikkeiden työntekijöillä onkin tietty liikkumisvara solmiessaan asiakkaan kanssa toimeksiantosopimusta.

Toimeksiantosopimuksen kesto on hyvä kirjata ylös. Lain mukaan sopimuksen maksimipituus kerrallaan voi olla neljä kuukautta, tämän jälkeen sopimus jatkuu kuukauden kerrallaan. Sopimuksen voi virallisesti irtisanoa kymmenen päivää ennen kuukauden loppua, mutta käytännössä sen irtisanominen on mahdollista lähes milloin vain, jos myyjä ei ole tyytyväinen välitysliikkeen tai välittäjän toimiin.

Tällöin myyjän on mahdollisesti korvattava kohtuulliset välittömät kulut jo suoritetusta välitystoimesta välitysliikkeelle. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi taloyhtiön asiakirjojen hankintakulut. Lopuksi toimeksiantosopimus päivätään ja allekirjoitetaan sekä myyjän tai myyjien, jos asunnon omistajia on useampia, ja välittäjän toimesta. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 54–56)

#### 4.4 Asunnon ostoprosessi

Asunnon ostaminen prosessina voi olla joko hyvin lyhyt tai hyvin pitkä. Tämä riippuu esimerkiksi siitä, ollaanko ostamassa pientä vai isoa kohdetta ja mistä kohdetta ostetaan. Samoin sillä on merkitystä, onko asunto oikein hinnoiteltu. Helsingissä asuntomarkkinat ovat yleisesti ottaen vilkkaat ja kauppaa käydään koko ajan. Metropolialueella valikoima on suurta ja asuntoja tulee myyntiin koko ajan, jo siitäkin syystä, että 90 prosenttia kaupasta on tarveperusteista.

Kun sijoittaja päättää ostaa jonkin kohteen, tulee hänen tehdä siitä tarjous. Ammattimainen sijoittaja tietää tuleeko hänen tarjota alle pyydettävän myyntihinnan ja kuinka paljon, vai onko kohde niin houkuttelevasti hinnoiteltu, että hän joutuu kilpailemaan siitä muiden tarjouksentekijöiden kanssa, jolloin hinnassa todennäköisesti mennään yli pyynnin. Tarjouksessa on hyvä olla eriteltyinä tietyt seikat, ensinnäkin tiettenkin ostajan asunnosta tarjoama hinta sekä asunnon osoitetiedot.

Olisi hyvä, jos asuntoa mahdollisesti rasittava velkaosuus olisi myös mainittu, jotta tehdään selväksi, että ostaja on ymmärtänyt asunnolle kuuluvan velkaosuuden taloyhtiön lainoista. Näin kumpikin osapuoli on selvillä, mikä on asunnon velaton hinta ja mikä myyntihinta. Ostaja ilmaisee ostotarjouksessaan, millä ehdoilla hän maksaa kauppahinnan, kerralla vai kaksiosaisella kaupalla, mistä riippuu omistus- ja hallintaoikeuden sekä osakekirjan siirtyminen.

Ostotarjouksen voimassaoloaika on hyvä rajata kohtuulliseen aikaan, jotta ostaja voi varmistua, minkä pituiseksi ajaksi hän sitoo kätensä kyseiseen asuntoon. Tarjouksen jälkeen myyjäosapuoli joko hylkää, hyväksyy tarjouksen tai tekee vastatarjouksen. Mikäli myyjä hyväksyy tehdyn tarjouksen, sovitaan kaupantekoajasta eli minä päivänä ja missä kaupat tehdään. Lopuksi välittäjä ja myyjäosapuoli päättävät välillään vallitsevan toimeksiannon myyjän maksaessa välityspalkkion ja sijoittaja saa oikeuden ostamansa asunto-osakkeen hallintaan. (Kasso, M. 2011. 203–215)

#### 4.4.1 Välittäjän/välitystoimiston löytäminen

Asunnonvälittäjä on mukana noin 80–90 prosentissa tehdyistä asuntokaupoista eli ihmiset käyttävät hyvin paljon välittäjiä asunnon ostamiseen ja myymiseen. Myös asuntosijoittajat kääntyvät hyvin usein välittäjän puoleen löytääkseen juuri sopivan kohteen, johon sijoittaa. Tosin vain 10–15 prosenttia asuntokaupoista käsittää asuntosijoittajien tekemiä kauppvoja. Tiedot perustuvat suurimpien välitysliikkeiden ja toimialan eri järjestöjen keräämiin kauppatietoihin. (Kasso, M. 2011. 130)

Suomessa on lukuisia eri kiinteistönvälitysyrityksiä, on olemassa sekä yksittäisiä välitystoimistoja että ketjuuntuneita välitysliikkeitä, joilla on useampi toimipiste ja jotka toimivat myös ympäri Suomea. Kiinteistömaailma on tällä hetkellä Suomen markkinajohtaja kiinteistönvälitysalalla ja heillä on toimipisteitä yli 60 paikkakunnalla ja kiinteistönvälittäjiä yhteensä noin 800. Kiinteistömaailma-brändin omistaa Danske Bank.

(Kiinteistömaailma)

Kiinteistönvälitysyrityksen voi käytännössä perustaa kuka vaan oikeustoimikelpoinen kansalainen. Jokaisessa yrityksen toimistossa on kuitenkin työskenneltävä ainakin yksi LKV-tutkinnon suorittanut työntekijä. Yrityksellä itsellään on oltava vastaava hoitaja – nimen alla työskentelevä työntekijä, joka vastaa käytännössä yrityksen laillisesta johtamisesta. Muuten kiinteistönvälitysyrityksiä säätelevät samat lait ja normit kuin mitä tahansa suomalaista yritystä riippuen sen yritysmuodosta.

Kiinteistönvälitysyritys valitaan useimmiten tunnettavuuden ja suositusten perusteella. Myös firman erilainen ulkoinen olemus, persoonalliset välittäjät ja toimintatavat tai houkutteleva hinnoittelu voivat ohjata kuluttajia tietyn firman asiakkaiksi. Loppujen lopuksi monelle ostajalle ja myyjälle muodostuu oma suhde tiettyyn tai muutamaan tiettyyn firmaan tai välittäjään, jonka kanssa asuntokaupat hoidetaan vuosien varrella.

#### 4.4.2 Kohteen etsiminen

Sijoittaja voi etsiä hyvän välittäjän, joka etsii hänellä sopivan sijoituskohteen tai sitten voi yrittää itse etsiä kohdetta/kohteita. Lähestulkoon 100 prosenttia asuntokaupasta käydään Internetissä tänä päivänä. Etuovi.com, Oikotie.fi ja Jokakoti.fi ovat suurimpia

hakukoneita, joissa voi myydä asuntoja ja joista niitä voi hakea. Internetiin on helppo päivittää tiedot uusista kohteista nopeasti ja tieto on useimmiten ajan tasalla. Lehtimainonta on muuttunut lähinnä sunnuntaipainosten erillisjulkaisuiksi, eikä lehtimainosten tarkoitus enää niinkään ole myydä myynnissä olevia asuntoja vaan tuottaa myynnissä olevilla asunnoilla tietty mielikuva yrityksestä ja myydä sekä markkinoida yritystä itseään kuluttajille.

Asuntojen markkinointia sääntelevät erilaiset asetukset ja normit. On tarkkaa, mitä kaikkea tietoa asiakkaalle tulee antaa missäkin vaiheessa myytävästä kohteesta. Tämä suojaa sekä ostaja- että myyjäosapuolta. Esimerkiksi asuntoesittelyssä annettavien esitteiden tulee sisältää tärkeät tiedot asunnosta, jotka voivat vaikuttaa (sekä positiivisesti että negatiivisesti) ostopäätöksen tekoon. Välittäjillä on välittäjävastuiksi kutsuttu se-  
lonottovelvollisuus kaikesta siitä faktasta, joka myynnin kannalta on saatavissa ja voi olla olennaista ostopäätöstä tehtäessä. (Kasso, M. 2011. 75)

#### **4.4.3 Kohteen valinta ja kaupanteko**

Sopivaa kohdetta valittaessa tulee fokusoitua sen hetkiseen markkinaan ja minkälaisen markkina-analyysin välittäjä on kyseisestä kohteesta tehnyt. Markkina-analyysi perustuu sen hetkiseen markkinaan, yleisiin sekä alueellisiin markkinatekijöihin sekä myös tulevaisuuden näkymiin.

Yleisistä markkinatekijöistä tärkeimpiä ovat yleinen taloudellinen tilanne sekä korkotaso ja mahdolliset juridiset muutokset. Alueellisista markkinatekijöistä tulee kiinnittää huomiota erityisesti alueen sen hetkiseen elinkeinorakenteeseen ja työllisyystilanteeseen. (Kasso, M. 2011. 251–252) Esimerkkinä Salo, jossa työpaikkojen määrä väheni huomattavasti Nokian tehtaan lopetuksen myötä. Tulevaisuuden näkymiä kannattaa katsoa siltä kannalta, onko alueelle tulossa merkittäviä liikenne tai infrastruktuurihankkeita.

Ostaja tekee kohteen löydettyään siitä ostotarjouksen ja maksaa käsirahan. Käsirahan suuruus on periaatteessa vapaasti sovittavissa, mutta asuntokauppalaki määrittelee menetettävälle käsirahalle ja myyjän mahdollisesti maksettavaksi tulevalle korvaukselle 4 prosentin ylärajan kauppahinnasta. Sovittelu on mahdollista epäselvissä tilanteissa, jois-

sa käsiraha on ollut kohtuuttoman suuri tms. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 178–181)

Varausmaksusta puhuttaessa tarkoitetaan nimenomaan varausta eikä tarjousta. Varausmaksua käytetään yleensä valmistuvissa kohteissa, jossa ennakkomarkkinoinnin seurauksena varataan asunto. Valmistuvaa asuntoa ostettaessa varausmaksu lasketaan osaksi kauppahintaa. Mikäli kauppa peruuntuu, maksetaan varausmaksu takaisin kokonaisuudessaan. Varausmaksun suuruus ei saa olla enempää kuin 4 prosenttia varauksen tekohetkellä sovitusta kauppahinnasta. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 183)

Kun kohde myydään tai ostetaan, välittäjän tehtävänä on mm. laatia kauppakirja, avustaa kaupan osapuolia kauppaan liittyvissä asioissa sekä huolehtia varainsiirtoveron perimisestä. On myös sovittava kaupantekoaikajankohdasta ja sopia ajankohdasta rahalaitoksen kanssa, koska useimmiten asunnon osto rahoitetaan lainarahalla. Myös osakekirjojen siirto on välityslähteen vastuulla ja on siis varmistettava, että osakekirjaan on merkitty uusi omistaja. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 110–111)

Kiinteistönvälittäjä saa vastineeksi asunnonvälittämisestä välityspalkkion. Pääasiallisesti palkkio maksetaan vain, mikäli asuntokauppa toteutuu. Toimeksiantosopimuksessa voidaan toki sopia myös toisin. Palkkion maksaa aina toimeksiantaja, joka voi olla tapauksesta riippuen joko ostaja tai myyjä. Palkkion suuruus on sovittavissa välittäjän ja toimeksiantajan kesken, yleensä se on 2-5,5 prosentin välillä. Välittäjän tulee myös palvelujaan markkinoitaessa ilmoittaa, lasketaanko palkkion suuruus kauppa- vai velattomasta hinnasta. Välityspalkkiota ei saa periä silloin, jos kauppa päättyy välityslähteen tai sen työntekijän lukuun. (Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. 116–119)

## **5 Empiria: Asuntosijoittamisen kannattavuus**

### **5.1 Tutkimuksen kohde**

Tutkimuksen kohteena ovat asuntosijoittamiseen oleellisesti liittyvät henkilöt, sijoittajat ja välittäjät. Haastatellut välittäjät ovat Crape Oy LKV:n toimitusjohtaja, myyntijohtaja

sekä vastaava hoitaja, lakimies, joilla on useiden vuosien kokemus kiinteistönvälitysalalta niin välittäjänä toimimisesta kuin oman kiinteistönvälitysyhtiön omistajina. Sijoittajat ovat Crape LKV:n pitkäaikaisia sijoittaja-asiakkaita. Näillä sijoittajilla on useamman sijoitusasunnon salkku ja he harjoittavat myös gryndaamista, he ovat ammattimaisia asuntosijoittajia. Emme tarkoituksella haastatelleet yhden tai muutaman asunnon omistavaa/omistanutta sijoittajaa, koska tämän tyyppinen sijoittaja tekee useimmiten vähemmän perustellusti päätöksensä sijoittaessaan. Haamme kokemuksen kautta myös laajempaa näkökulmaa asuntosijoittamiseen.

## **5.2 Tutkimuskysymykset**

Kysyimme kaikilta tutkimuksen kohteena olevilta henkilöiltä näkökulmia kahteen pääkysymykseen: minkälaista tuottoa sijoittajat hakevat tällä hetkellä asuntomarkkinoilta ja kumman he asettavat toisen edelle, vuokratuoton vai asunnon arvonnousun (pääoman tuoton), vai asetetaanko kumpaakaan etusijalle.

Lisäksi kysyimme asuntosijoittamisen historiasta, sijoitetaanko nyt enemmän vai varovaisemmin kuin aikaisemmin ja sijoitetaanko keskusta-alueelle vai lähiöihin. Tästä juontuen halusimme myös tietää näkökantoja, millainen vaikutus nykyisellä epävarmalla ja epäsuopealla yleisellä taloustilanteella on sijoittajiin, vai onko sillä ylipäätään mitään merkitystä ammattimaiselle sijoittajalle. Kysyimme myös välittäjiltä välitystoimintaan liittyviä erityispiirteitä palveltaessa sijoittaja-asiakkaita verrattuna oman asunnon ostajaan.

## **6 Tutkimuksen toteutus**

### **6.1 Sijoittajien näkökulmia ja mielipiteitä**

Haastattelimme neljää eri sijoittajaa ja kysyimme heiltä tutkimuksemme kannalta oleellisia kysymyksiä. Haastattelupohja on katsottavissa liitteestä yksi. Sijoittajien haastattelut on eritelty omiin alaotsikoihin ja teemme niistä johtopäätökset kappaleen kuusi lopussa.

### 6.1.1 Sijoittaja A:n haastattelu

Aloitimme vuokratuoton ja asunnon arvonnousun välisestä yhtälöstä ensimmäisen sijoittajamme kanssa. Käytännössä vastaus on, että hän hakee molempia, mutta erilaisilla asunnoilla. Toki niistäkin asunnoista, joiden päätarkoitus sijoittajalle on tuottaa asunnon arvonnousua, sijoittaja saa vuokratuottoa asunnon ollessa vuokrattuna. Sijoittaja A hakee pääoman nousua erityisesti asunnoista, joihin taloyhtiön isot saneeraukset ovat alkamassa lyhyellä aikavälillä (1-2 vuotta). Isolla saneerauksella tarkoitetaan lähinnä putkisaneerausta, joka on yleensä merkittävin taloyhtiöön tehtävä peruskorjaus.

Juuri ennen putkisaneerausta taloyhtiön asuntojen myyntihinnoilla on tapana laskea, jolloin sijoittajalla on hyvä mahdollisuus saada asunto sopivalla hinnalla itselleen. Vuokralainen pidetään siihen asti, kun asunnossa asuminen on mahdollista remontin aikana. Tältä ajalta saadaan tietenkin kuukausittain juoksevaa vuokratuloa. Kun putkisaneeraus on valmistunut, asunto on halutuimmillaan, ja sijoittaja ottaa saamansa voiton irti myydessään asunnon. Tämä tapahtumaketju pätee parhaiten hyväkuntoisiin asuntoihin, joihin ei ole tarvetta tehdä kunnostusta. Huonokuntoisen asunnon ostohinnan pitää olla kunnan mukainen, ja jotta siitä voidaan laskea saatavan voittoa, on asunto pystyttävä gryndaamaan siten, että mahdollisimman vähän aikaa tuhlaantuu putkisaneerauksesta johtuvan asumiskelvottoman ajan lisäksi.

Sijoituksen arvonnousun hakeminen on siis suhteellisen lyhytaikaista toimintaa. Siitä huolimatta, että ammattimainen sijoittaja harrastaa tätä eniten, ovat hänelle myös tärkeitä niin sanotusti pitkässä salkussa pidettävät sijoitukset, jotka tuottavat tasaisena tulovirtana vuokratuloa. Sijoittaja A:n mukaan tärkeää on saada jatkuvaa kuukausittaista tuloa useammasta vuokra-asunnosta, koska niillä on vakuusarvoa haettaessa lainaa pankista jälleen uuden sijoitusasunnon ostoon, jollei vanhoja realisoida ensin pois tai jos tulee tilaisuus nopeasti saada hyvä sijoitusasunto. A huomauttaa myös, että asunnot itsessään ovat tietysti omaisuutta ja varallisuutta sijoittajan henkilökohtaisessa taseessa, mutta pankit eivät aina ota niitä huomioon, koska asunnon likvidisyys voi olla niiden mielestä huonompi kuin muiden sijoitusmuotojen. Sijoittaja A ihmettelee tätä näkökantaa, sillä onhan tosiasia, että sijoitusasunnon myyminen ei ole ongelma Helsingin alueel-

la. Käytännössä on vielä ihan sama, onko asunto missä kunnossa, koska ostaja sille löytyy järjestään aina. Asunnon saa rahan tarpeessa myytyä päivässä, hän toteaa.

Sijoittaja A summaa, että huonokuntoinen asunto on pääoman nousun hakemista gryndaamalla, putkisaneeraamaton samoin, mutta saneerauksen tuoman arvonnousun kautta. Joten hyväkuntoisissa asunnoissa tuottoa tekee lähes vain ja ainoastaan vuokratulolla. Likvidin kuukausittaisen tulon lisäksi hän kuitenkin muistuttaa, että asuntojen hinnat ovat viimekin vuosina nousseet muutaman prosentin luokkaa per vuosi, joka tuo asunnolle arvonnousua samalla.

Normaalissa sijoitusasunnossa sijoittaja A hakee vähintään yli 5 prosentin tuottoa. Tästä kaikkien sijoittajien osalta järjestelmällisesti ovat samaa mieltä myös jäljempänä haastatelleet välitystoiminnan ammattilaiset. Pienempi tuotto ei olisi järkevää huomioiden riskit. Tuoton pitää kattaa lainanhoitokustannukset ja korot, joissa voi piillä lainanottajalle korkoriski. Tuotolla pitää maksaa myös taloyhtiölle kuuluvat kustannukset. Asunnon pitää maksaa itsensä sijoittajalleen, A toteaa.

Kun kysyimme, miten nykyinen taloustilanne vaikuttaa sijoittaja A:n käyttäytymiseen verrattuna aikaisempaan, vai onko sillä mitään vaikutusta, hän vastaa ”peruskapitalismin” toimivan koko ajan. Hän selventää, että hyvä sijoittaja myy silloin kun suuret massat ostavat, eli toisin sanoen silloin kun taloudessa menee hyvin. Tällöin viisas sijoittaja myy korkeasesongin aikaan korkealla hinnalla. Asunnot tulee ostaa, kun muilla menee huonosti, eli taantumien aikaan. Tällöin voi tehdä onnistuneen löydön hyvään hintaan. Monien on myös pakko myydä asuntojaan pois, jolloin tarjontaa on niille, joilta löytyy varallisuutta sijoittaa.

Aika ajoittain esiintyy tietenkin hintapiikkejä, kumpaankin suuntaan, sijoittaja A toteaa. Suomalaiset ovat uutisherkkiä, hän jatkaa. Kun joku sanoo jotain markkinoiden suunnasta, oli se sitten totta tai ei, suomalaiset seuraavat kyllä perässä. Suunniteltu lainakatto on tuonut vuoden 2012 viimeisille kuukausille selvän kysyntä- ja tarjontapiikin. Vielä ei edes tiedetä, toteutuuko lainakatto ja milloin, mutta tällä hetkellä myydään ja ostetaan asuntoja suorastaan mielipuolisesti vain siltä varalta, että lainan saanti vaikeutuu jossain vaiheessa. Toisaalta hän toteaa, että suomalaiset on totutettu viime aikoina ajatukseen,

että lainojen korot eivät nouse, tai jos nousevat, niin huomattavan ajan päästä. Sijoittaja A muistuttaakin, että vaikkei korkojen nousu olekaan todennäköistä tällä hetkellä. Mutta kun se alkaa, eivät lainaa ottaneet ole valmistautuneet kasvavaan velkarasitteeseen.

Kysyimme vielä lopuksi sijoittaja A:lta, kokeeko hän keskustan vai laitakaupungin (lähiön) mielekkäämmäksi sijoituskohteeksi alueena. Kuten kiinteistövälityksen asiantuntijakin jäljempänä, hän oli samaa mieltä, että keskustassa pääoman turvaaminen on varmempaa. Se on siis sijoituskohteena turvallisempi; lähiöt ovat riskisempiä. Ensinnäkin A toteaa hintojen vaihteluiden olevan suurempia lähiöissä, eritoten kun mennään negatiiviseen suuntaan. Laitamilta haetaan myös aggressiivisempaa vuokratuottoa, mutta tämä vaatii suurempaa vuokratasoa. Kovat vuokratasot eivät taas houkuttele ketään lähiöön, jos lähempää keskustaa saa samalla hinnalla asunnon. Kun kukaan ei halua asumaan, tulee vuokraukseen tauko ja kuukausittain menetetään tuotot, sijoittaja A jatkaa. Samalla koko alueen arvo laskee, niin vuokratason kuin asuntojenkin arvojen osalta. Jos haluaa ostaa hyvän sijoitusasunnon lähiöstä, pitää osata valita lähiönsä oikein.

### **6.1.2 Sijoittaja B:n haastattelu**

Sijoittaja B toteaa heti aluksi, että hänen panoksensa ovat kääntyneet pääoman tuoton hakemisesta vuokratuottoon. Ennen asunnon arvon nousulla oli helpompi saada tuottoa. Gryndaamiseen sopivia asuntoja oli huomattavasti helpompi ja riskittömämpi saada, nyt inflaatio uhkaa siitä saatavaa tuottoa. Samoin kuin sijoittaja A sijoittaja B ostaisi asunnon vähän ennen putkisaneerauksen alkamista ja myisi asunnon pois arvostetuimmillaan remontin valmistuttua. Korkotaso on käytännössä negatiivinen tällä hetkellä, joten sijoittaja B huomauttaa vuokratuoton hakemisen olevan huomattavasti kannattavampi ratkaisu tällä hetkellä.

Sijoittaja B hakee myös sijoitukselleen yli viiden prosentin tuottoa, jotta se kattaisi riskit. Hän on jopa hiukan muita sijoittajia ja välittäjiä skeptisempi tulevaisuuden kasvusta. Sijoittaja B huomauttaa, että on käynyt läpi 1990-luvun suuren laman asuntosijoittajana. Hän muistuttaa, että hinnat voivat tänäkin päivänä laskea yhtäkkiä ja nopeasti. Suomi on edelleen taantumassa. Optimistisimmatkin näkökulmat ovat, että olemme tällä hetkellä vain puolivälissä taantumaa. Hän näkee myös taantumän taittamiseksi tehdyt toi-

menpiteet aivan minimaalisiksi. Sijoittaja B:n mukaan kukaan ei tunnu tietävän, mitä pitäisi tehdä, ei sikäli että kukaan mitään olisi valmis tekemäänkään, hän toteaa.

Kun sijoittaja A näki korkoriskin vaaran velalliselle, tunnustaa sijoittaja B vielä yleisen taloustilanteen tuoman riskin vaikuttavan niin ihmisiin psykologisesti kuin heidän ostovoimaansa. Lisäksi hän mainitsee asuntosijoittajaan vaikuttavan myös eräänlaisen poliittisen riskin. Poliittinen riski voi todentua epäedullisina päätöksinä, rajoituksina ja veroina sijoittajalle, tai sitten vain toimintakyvyttömänä hallituksena, jolla ei ole tahtotilaa tai taitoa torjua taantumien negatiivisia vaikutuksia markkinoihin ja sitä kautta yksittäiseen sijoittajaan.

Kun kysyimme, onko tämän hetkinen yleinen epäluottamus markkinoilla vaikuttanut hänen sijoittamiseensa, sijoittaja B toteaa asuntomarkkinoilla olevan juhlat käynnissä edelleen. Hänen mukaansa sama linja on jatkunut jo 15 vuotta. Asuntokauppa on kiihtynyt ja hinnat ovat nousseet vuodesta vuoteen. Hänen mukaansa tällä menolla on kuitenkin loppu lähellä. Pankit ovat tämän jo tiedostaneet, ja monet eivät enää anna niin helposti asuntolainaa. Suomessa on välttytty asuntokuplalta, tai sittenkin tosiasiallisesti vain sen puhkeamiselta vielä. Euroopan talous laahaa vuodesta toiseen eikä parannusta ole näkyvillä. Sijoittaja B toteaa, että edessä on jälleen kohtuullisen tiukka lama, jollei erityisesti velanotto lopu. Nyt puhutaan niin valtio- kuin yksityistasolla.

Jatkuvan taloudellisen epävarmuuden takia sijoittaja B kuitenkin toteaa välttävänsä liikaa riskinkantoa tällä hetkellä. Pääomia hän on siirtänyt muista sijoitusmuodoista, kuten osakkeista ja rahastoista, asuntoihin. Kuten hän edellä mainitsi, laskevat asuntojenkin hinnat, kuten viime lamassa. Mutta ne eivät kuitenkaan romahda äkillisesti siten, että ammattimainen asuntosijoittaja ei ehtisi hyvissä ajoin reagoimaan laskuun. Osakkeissa tämä riski on huomattavasti suurempi ja niissä romahdus voi olla huomattavan nopea verrattuna asuntoihin.

Kun puhuimme keskusta-lähiö – jaosta, toteaa sijoittaja B yksinkertaisesti sijainnin olevan yksi tärkeimmistä asunnon valintakriteereistä. Hänestä keskusta-laitakaupunki – jaon asemesta on kiinnitettävä huomiota kunkin alueen laatuun. Lähiöissäkin on eroja, eikä niitä voi niputtaa yhteen. Huonomaineisia lähiöitä on edelleen, toiset ovat paran-

tuneet, toiset huonontuneet. Huonon lähiön riskit ovat huomattavasti suuremmat sijoittajalle. Kun tarkastellaan alueen sisällä, oli se missä tahansa, sijoittaja B pitää ehdotomana taloyhtiön kuntoa. Erittäin hyvin hoidetut taloyhtiöt ovat vaatimus. Riski jälleenmyynnistä ja tuotosta moninkertaistuu huonossa taloyhtiössä.

### 6.1.3 Sijoittaja C:n haastattelu

Vuokrattavuus on ensisijaisen tärkeää, toteaa sijoittaja C heti alkuun. Käytännössä on ihan sama, missä asunto sijaitsee, kun sinne vain on tulijoita vuokralle asumaan. Ilman vuokralaisia ei ole vuokratuloakaan, hän huomauttaa. Kuten muut aikaisemmat sijoittajat, hänkin tunnustaa keskustan vetovoimaisuuden. Keskusta-asuntoihin on tulossa aina vuokralaisia, lähestulkoon hinnasta riippumatta. Toki vuokratuotto ei ole niin korkea johtuen suuremmista asuntojen ostohinnoista.

Alueen houkuttelevuus täytyy olla siis hyvä, jotta sinne saadaan vuokralaisia. Tässä hän on yhtä mieltä sijoittaja B:n kanssa, joka huomautti karttamaan niin sanotusti huonoja lähiöitä, joissa on suuri riski asunnon vuokrattavuuden suhteen. Vuokraamattomat kuukaudet syövät yllättävän nopeasti saadun tuoton. Samalla lähiöissä markkinoiden heilahtelut näkyvät ensimmäisenä sekä voimakkaampana kuin keskustassa.

Sijoittaja C ei kuitenkaan tunnusta olevansa alueuskovainen. Keskustasta hän hakisi tällä hetkellä noin viiden prosentin tuottoa. Tuota suurempaan tuottoon hän ei usko, johtuen alueella vallitsevasta kovasta kilpailusta ja kovasta hintatasosta. Keskustan alue toimii ensisijaisesti pääoman turvaajana. Tässä hän jatkaa järjestelmällisesti muiden linjoilla.

Jos mennään lähiöihin, on keskityttävä kulkuyhteyksiin. Myös yliopistojen kampusten ja suurten työpaikkojen keskittymien läheisyydessä ei voi paljon mennä pieleen vuokrattavuudessa suurten massojen työskennellessä vieressä. Jo olemassa olevat ja suunnitteilla olevat radanvarret sekä niiden risteyskohdat ovat aivan avainasemassa, kun haetaan kehittyvien liikenneyhteyksien keskuksia. Metrolinjaa ei pidä unohtaa. Jo nyt kun metrolinjan jatko Espooseen on suunnitteilla ja rakenteilla, sen vaikutus on positiivinen idästä länteen linjan varrella. Itä-Helsingin lähiöistä onkin sijoittaja C:n mukaan saata-

villa tällä hetkellä paras tuotto, jopa seitsemän prosenttia. Yli kuuden prosentin tuottoihin on helposti mahdollista päästä.

Sijoittaja C ei millään usko mihinkään muuhun keinoon kuin gryndaukseen tällä hetkellä, jos halutaan hakea asunnolle arvonnousua. Gryndauksen hän toteaa kuitenkin olevan tosiammattilaisten työtä. Grynderillä on oltava kokonaisvaltainen näkemys markkinoista, keinot löytää ostettavat halvat asunnot sekä ennustaa markkinoiden tila kuukauden, kahden päähän, kun remontoitua asuntoa oltaisiin myymässä.

Pitkälläkin aikavälillä C on suhteellisen negatiivinen asuntojen arvonnousuun, varsinkin ”vanhoilla” alueilla Helsingissä. Kuten sijoittaja B, hänkin toteaa viimeisten 15 vuoden olleen jatkuvan hintojen nousun aikaa, joka on loppumassa. Syyksi hänkin antaa kuluttajien ylivelkaantumisen ja pankkien ennakoitun varovaisuuden lainanantoon.

1960-luvun lähiöt ovat karttamisen aihe C:lle. Kaikki alueella olevat taloyhtiöt ovat putkisaneerauksen alla. Aikaisemmista sijoittajista poiketen C ei hakisi asunnon arvonnousua ostamalla ennen putkisaneerausta ja myymällä tämän jälkeen. Hän pitää sitä liian riskisenä, sillä luultavasti asuntoa ei saada ostettua tarpeeksi alhaisella ostohinnalla, jotta se maksaisi itsensä takaisin myytäessä, kun otetaan vielä huomioon kolmen kuukauden remonttitauko vuokrasuhteeseen. Ainostaan jos tällaista asuntoa haetaan pidempään sijoitukseen, voi se olla tuottava.

#### **6.1.4 Sijoittaja D:n haastattelu**

Sijoittaja D on sitä mieltä, että markkinoilta haetaan sekä kohtuullista vuokratuottoa että samaan aikaan asunnon arvonnousua pidemmällä aikavälillä. Millaista tuottoa haetaan, riippuu täysin siitä rahoitetaanko asunnon osto omalla vai lainapääomalla. Rahalaitosten luottopolitiikka määrää pitkälti sen, millainen tuotto on riittävä. Hän arvioi 3-5 prosentin tuoton olevan realistinen tällä hetkellä. Tässä D on siis hieman varovaisemalla linjalla kuin aikaisemmat sijoittajat.

Luotoista hän huomauttaa pankkien kovista marginaaleista, jotka voivat heitellä. Jos esimerkiksi pankin lainamarginaali on 2 prosenttia ja viitekorko vielä prosentin tähän

päälle, on selvää, että sijoittajalle reilun 3 prosentin tuotto asunnosta ei tuo hänelle minkäänlaista voittoa. Jos vuokratuotto ei ole kummoinen, laitetaan panokset ja toiveet asunnon arvonnousuun. Hän toteaa, että tuotolla pitäisi kattaa omat kulut, jotka asunnosta juontuvat, samalla kuolettaa lainaa. Jotta asunnot maksaisivat itsensä takaisin kokonaan, pitäisi saada lähemmäs seitsemän prosentin tuottolukemia. Tämä on kuitenkin mennyttä aikaa hänen mielestään.

Arvonnousun pääkaupunkiseudulla hän toteaa olevan hidasta, mutta pysähtymässä se tuskin on. Helsingin parhaimmat paikatkin ovat vielä lievässä kasvussa, mutta hän on huomannut yleisen taloustilanteen vaikuttaneen asuntojen myyjiin, jotka ovat jo hieman huolissaan. Tällöin ostaja saattaa saada jopa vähän alennusta. Uusien talojen ostohinnat ovat valmiiksi jo korkeat ja sekoittavat hiukan markkinoita.

Toisin kuin sijoittaja C, D näkee putkiremontin alla olevissa asunnoissa potentiaalia ja ne kannattavana ostoksena. Hän toteaa, että saneerattujen taloyhtiöiden hinnat ovat aivan eri luokkaa, kuin ne ovat suhteessa olleet ennen saneerausta. Samoin nykyiset lakiin kirjatut laatuvaatimukset isännöitsijäntodistuksille sekä muille selvityksille taloyhtiön tilasta ja esimerkiksi saneerauksien kuluista tuovat luottamusta tehtäessä ostopäätöstä saneeraamattomasta asunnosta.

Sijoittajan C tapaan D nosti esille vuokrattavuuden. Hän ei kuitenkaan luottaisi täysin yksiöihin vaan siirtyisi ennemmin jo 40–50 m<sup>2</sup> kaksioihin, jotka ovat osoittautuneet erittäin halutuiksi niiden kohtuullisen neliöhinnan (verrattuna yksiöihin) vuoksi. Kaksion etuna hän pitää myös kahta maksajaa sekä sitä, että on todennäköisempää, että kaksiossa pysytään pidempään kuin yksiössä, jossa vaihtuvuus ja siten ajoittainen tuotonmenetykset on todennäköisempää.

Yksinkertaisena neuvona hän sanoo, että on syytä pitää vuokrat kohtuullisena, jotta (hyvä) vuokralainen pysyisi mahdollisimman pitkään asunnossa ja tuottaisi mahdollisimman pitkään vuokranantajalleen. Hyvän vuokralaisen löytämiseksi on vain yksi neuvo: pitää valita oikein. Huono vuokralainen voi aiheuttaa huomattavaa rahallista menetystä sijoittajalle. Tämä kostaatuu piensijoittajalle vielä moninkertaisena kuluna, jos asuntoa joudutaan remontoimaan jokaisen vuokralaisen jäljiltä.

Ennemmin kuin D lähtisi vertailemaan keskustaa ja lähiötä sijoituskohteena, hän tarkastelisi koko paikkakuntaa yhtenä kokonaisuutena. Sijainti on ensisijaisen tärkeä. Oli sitten keskustassa tai lähiössä, palveluiden ja liikenneyhteyksien toimiva yhtälö on rikkomaton. Erityisesti laidoilla kulkuyhteydet on oltava kunnossa, muuten sijoitus-asunnon ostaminen on täysin kannattamatonta ja asunto on myös huomattavan vaikea jälleenmyydä.

Verrattuna menneisiin vuosiin asuntomarkkinoilla, D näkee tulevaisuudessa sekä uhkia että mahdollisuuksia. Kovin dramaattista hänen mukaansa tuskin on tapahtumassa. Suurimmat uhkat liittyvät rahoituslaitosten luottamuspulaan lainoituksessa sekä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaan.

Toisaalta hän kokee, että suomalaiset rahoituslaitokset ovat edelleen mallikkaassa kunnossa, jolloin kotimaiseen finanssikriisiin ei jouduttane. Kansantaloutta uhkana tai mahdollisuutena D käsittelisi kokonaisuutena. Talouden tervehdyttämistoimet tulevat jossain vaiheessa pakosti kurittamaan kaikkia, niin ostajaa, myyjää, sijoittajaa kuin vuokralaistakin. Toisaalta työllisyystilanne Suomessa on vielä huomattavan hyvä ja taloudellinen turva kohtuullisella tasolla.

Asunnon hankintaa harkitsevaa sijoittajaa D opastaa unohtamaan kaikki huonokuntoiset taloyhtiöt. Samoin kuin sijoittaja B, D:kin pitää ehdottomana vaatimuksena sijoitus-asunnon sijaintia hyväkuntoisessa kiinteistössä. Hän muistuttaa, että harvalla sijoittajalla on aikaa istua kaikkien sijoittamiensa asunto-osakeyhtiöiden hallituksessa, joten taloyhtiön tulevaisuudestakin on oltava vähintäänkin kohtuullisesti perillä tehdessä ostopäätöstä.

## **6.2 Välittäjien näkökulmia ja mielipiteitä**

Työssämme otetaan huomioon myös asuntosijoittamista välitystoiminnan näkökulmasta seuraavien henkilöiden näkemyksiä. Haastattelut on jaettu kahteen eri alaotsikkoon, toimitusjohtajan haastattelu omanaan ja myyntijohtajan sekä vastaavan hoitajan haastattelu samassa, sillä heidät haastateltiin yhtä aikaa. Haastattelupohja on katsottavissa liitteestä kaksi.

## 6.2.1 Crape LKV:n toimitusjohtaja Tuomas Tapola

Haastattelimme ensimmäisenä Crape LKV:n toimitusjohtaja Tuomas Tapolaa. Aloitimme kahdesta pääkysymyksestä. Tapolan näkemyksen mukaan sijoittajat hakevat tällä hetkellä yleisesti 5-8 prosentin, jopa kymmenenkin prosentin tuottoastetta sijoitusasuntomarkkinoilta. Haettavan tuoton määrä riippuu lähtökohtaisesti itse sijoittajasta, siitä kuinka ammattimainen ja kokenut hän on. Aloitteleva asuntosijoittaja, joka ostaa ensimmäistä sijoitusasuntoaan, saattaa tyytyä jopa neljän prosentin päällä oleviin tuottolukemiin. Aloitteleva sijoittaja kun ei välttämättä tee kokonaan tuottooperusteisesti rationaalista päätöstä asuntoa ostaessaan, ja hän voi kytkeä myös tunteita peliin rationaalisuuden lisäksi löytäessään ”kivan asunnon”.

Mitä ammattimaisempi sijoittaja on ja mitä isommilla panoksilla hän pelaa, sitä enemmän hän hakee tuottoa markkinoilta. 8-10 prosentin tuotto-odotukset koskevat lähinnä sijoittajia, jotka ostavat koko taloyhtiön osakekannan ja vuokraavat useita asuntoja yhtiöstä. Suurimmalla osalla sijoittajista on kuitenkin yhden tai muutaman asunnon kokoinen asuntosalkku, eikä heillä ole käytännössä mahdollisuutta saavuttaa paljokaan 5-6 prosentin tuottoa enempää, korkeamman asuntojen hintatason aikaan ei tätäkään.

Riski ja tuotto kulkevat tälläkin alalla käsi kädessä. Esimerkiksi koko asunto-osakekannan ostaminen on huomattavasti suurempi riski niin rahallisesti (osakekantaan sijoitettava rahamäärä) kuin ajallisesti (missä ajassa asunnot saadaan vuokrattua ja niistä aletaan saada tuottoa), niinpä siitä saatava tuottokin on oltava suurempi kuin aina helposti vuokrattavan sijoitusyksikön ostavan sijoittajan riski.

Tapolan mukaan sijoittaja tekee monia ratkaisuja, mitä asiaa preferoi ennen toista. Monelle sijoittajalle asunnon sijainti on merkitsevä, onko se keskustassa vai laitakaupungilla. Samalla sijoittaja luultavasti investoi keskusta-asuntoon enemmän pääomaa kuin laitamille, ja saa samalla pienemmän tuoton. Tosin samalla sijoittaja yrittää varmistella sijoituksensa pääoman pysyvyyttä varmalla keskusta-asunnolla, jolle on aina myytessä kysyntää. Laitakaupungin asunnolla on isommat riskit, se ei välttämättä ole kautta aikain niin haluttu sijoituskohde kuin keskusta-asunto.

Haettavaa tuottotasoa määrää myös kulloinkin markkinoilta saatavan lainarahan arvo. Mitä korkeampi lainarahan korko on, sitä korkeampi on oltava tuottokin. Jos sijoittaja saa asunnostaan viiden prosentin tuoton, mutta on ottanut pankkilainaa asunnon ostamiseen ja maksaa lainasta viiden prosentin korkoa, ei tuottoa tietenkään synny. Tällöin asunnosta olisi saatava lainasta maksettavaa korkoa suurempi tuotto.

Tapola kuitenkin huomauttaa, että hyvässä sijoituksessa asuntosijoittaminen voi olla asuntosäästämistä parhaimmillaan. Matalan korkotason vallitessa hyvätuottoisen sijoitusasunnon vuokralainen maksaa käytännössä vuokraisäntänsä, sijoittajan, asuntolainan pois. Kuluja ei siis käytännössä tule ja sijoittaja pääsee nauttimaan tasaisesta tulosta ja lisäksi mahdollisesta asunnon arvonnoususta pidemmällä aikavälillä.

Nykyisellä korkealla asuntojen hintatasolla Tapola ei usko, että juuri kukaan sijoittaja hakisi ensisijaisesti asunnon arvonnousua ennen hyvää vuokratuottoa. Asuntojen arvonnousu lyhyellä aikavälillä ja erityisesti suosituilla keskustan alueilla ei tuo sijoittajalle pääomantuottoa.

Hän huomauttaa toisaalta, että viimeisen vuoden aikana asuntojen arvot ovat vielä nousseet niilläkin alueilla, joilla hintakaton luultiin jo tulleen vastaan. Hän sanoo, että jo vuosia on luultu, etteivät hinnat enää voi nousta, mutta ovat kuitenkin nousseet, enemmän tai vähemmän riippuen taloustilanteesta ja alueesta. Pääoman arvonnousua hakevat lähestulkoon ainoastaan grynderit, jotka ostavat asunnon halvalla, remontoivat sen halvalla ja tekevät myydessään lyhyen aikavälin myyntivoittoa. Ero normaaliin sijoittajaan siis on, että grynderi ei laita panoksia pääomaan.

Tapola on ollut kiinteistönvälitystoiminnassa mukana kymmenisen vuotta niin palkollisena kuin sittemmin oman menestyvän kiinteistönvälitysfirman yhtenä omistajana. Hänen mukaansa asuntosijoittaminen on nykyään huomattavasti yleisempää kuin aikaisemmin. Ammattimaiset sijoittajat sijoittavat kuten ennenkin, muutos on lähinnä tapahtunut siinä, että myös tavallinen kansa on ruvennut sijoittamaan asuntoihin.

Asunto on koettu hänen mukaansa varmana sijoituksena kautta aikojen. Verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, kuten osakkeisiin tai rahastoihin, asunto koetaan jollakin

tapaa konkreettisenä ja maallikolle helpommin hahmotettavana sijoituksena; jähän sijoituksesta konkreettinen asunto sijoittajalle ihailtavaksi. Ja kuten osakkeiden arvo voi laskea huomattavasti tai jopa mennä nolleen, on lähes poikkeuksetonta, että asunnon arvo laskisi nolleen.

Tapolan mukaan yleisestä taloustilanteesta ei oikein voi vetää johdonmukaisia tuloksia sijoittajien innokkuudesta asuntosijoittamiseen. Kun markkinoilla vallitsevat maltillisemmat hinnat, voi se rohkaista ”tavallista” sijoittajaa ostamaan. Ammattimainen sijoittaja tekee rationaalisia päätöksiä aina taloustilanteen mukaan; hän myy, kun hinnat ovat korkealla ja ostaa halvalla. Vuokramarkkinat määräävät täysin, koska sijoittaminen on kannattavaa; jollei asuntoon ole saatavilla vuokralaista, ei sijoitus myöskään tuota mitään. Tapola tosin huomauttaa, ettei Helsingissä ole koskaan ollut pulaa vuokralaisista ja tuskin tulee olemaankaan.

Sijoittaja arvostaa välittäjältä henkilökohtaista palvelua, sanoo Tapola. Hän huomauttaa, että sijoittajat ovat aivan eri ryhmä kuin oman asunnon ostajat, jolloin heidän onnistuneeseen palvelemiseen tarvitaan aivan erilainen välitystoimi. Välittäjältä vaaditaan enemmän ammattitaitoa. Sijoittajat ovat rationaalisia ja ostavat asunnot kovien faktojen vallitessa, jolloin välittäjällä on oltava taito tehdä tarvittavat laskelmat sijoituksen kannattavuudesta yhdessä sijoittajan kanssa. Välittäjällä ja sijoittajalla on usein pidempiaikainen suhde, jolloin välittäjällä tulee olla taito ja luottamus käydä läpi koko sijoittajan hallitsema asuntosalkku sekä hänen on omattava asiantuntemus markkinoihin. Tällöin hän voi antaa sijoittajalle perusteltuja näkemyksiä, mitä myydä ja mitä ostaa milloinkin.

### **6.2.2 Crape LKV:n myyntijohtajan ja vastaavan hoitajan haastattelu**

Seuraavana haastattelimme Crape Oy LKV:n myyntijohtajaa Petri Vilkkoa ja vastaavaa hoitajaa Alexander Wilhelmssonia samoista aiheista. He olivat samoilla linjoilla Tapolan kanssa siitä, kuinka paljon tuottoa sijoittajat tällä hetkellä hakevat markkinoilta; sekä Vilkon että Wilhelmssonin kokemuksen mukaan tällä hetkellä minimissään n. 4,5 prosenttia. Tällöin puhutaan keskimääräisestä asuntosijoittajasta, jolla on muutaman asunnon kokoinen sijoitussalkku, mutta joka ei kuitenkaan ole päätoiminen asuntosijoittaja.

Tällainen keskimääräinen asuntosijoittaja hakee kyllä korkeampaakin tuottoa, 6-7 prosenttia, mutta sitä on markkinoilta käytännössä mahdotonta saada tällä hetkellä.

Ammattimainen sijoittaja hakee jopa 10 prosentin tuottoa. Tätä mieltä oli myös Tapola, mutta samoin tässäkin tapauksessa puhutaan isomman asuntokokonaisuuden ostosta. Vilkko esitti lisähuomiona, että liiketiloista voi hyvinkin saada 10 prosentin tuottoa tällä hetkellä, kun tuota lukemaa lähellekään ei päästä asunnoissa.

Ei Vilkko eikä Wilhelmssonkaan nähnyt sijoittajien käyttäytymisessä erityisen selkeää linjaa siinä, preferoivatko sijoittajat enemmän vuokratuottoa vai pääoman kasvua. He huomauttivat Tapolan tapaan, että grynderit ovat luku erikseen. Grynderit hakevat pelkkää pääoman tuottoa lyhyellä aikavälillä. Asuntosijoittaja etsii yleensä pitkään salkkuun tasaista tuottoa tuovia kohteita. Wilhelmssonin mukaan sijoittajissa on enemmän nähtävissä kaksi koulukuntaa sen mukaan, mistä he hakevat asuntoa, keskusta-alueelta vai laitakaupungilta.

Jako sijoittajien välillä näkyy siinä, että laitakaupungin ostajat hakevat selvästi aggressiivisempaa tuottoa, koska se on useammin vielä mahdollista laidoilla verrattuna keskustan alueeseen. Keskustasta sijoitusasuntoa hakevat etsivät ennemminkin pääoman turvaa eli pysyvyyttä. Keskusta kun nähdään edelleen alueena, jossa hinnat eivät todennäköisesti laske kovin herkästi riippumatta taloustilanteesta. Erityistä pääoman tuottoa ei siis keskustastakaan haeta.

Alueiden erityispiirteistä he molemmat tuovat esille keskusta-laitamat – jaon lisäksi metro- ja radanvarsilinjat. Wilhelmsson arveli Espooseen jatkuvan metrolinjan tuovan yllätyksiä asuntomarkkinoille, eikä pelkästään Espoon osuuden varrella, vaan koko metrolinjan kohdalta idästä länteen. Lähtökohtaisesti asuntojen hintojen uskotaan nousevan koko linjan varrella, kun kulkuyhteydet pitenevät ja paranevat.

Heidän mielestään sijoittajat eivät välttämättä ota metron- ja radanvarsialueita vastaan kuitenkaan pelkästään positiivisesti. Asuntojen hintojen nousupotentiaali kiinnostaa varmasti toisia, mutta toisia uusien metroalueiden lieveilmiöt voivat myös pelottaa. Jo vanhastaan todetut sosiaaliset ongelmat ja jossain määrin jo tapahtunut metroasemien

seudun ”ghettoutuminen” ei ole asuntojen hinnanpitävyyden kannalta kovinkaan positiivista.

Kummaltakin haastateltavalta tulee vastaus kuin apteekin hyllyltä, kun kysytään sijoittajien innokkuudesta sijoittaa tässä vallitsevassa taloustilanteessa verrattuna aikaisempaan. Molemmat ovat sitä mieltä, että sijoittajat hakevat asuntoja todella kiivaasti tällä hetkellä. Hyvät sijoitusasunnot suorastaan revitään käsistä. Tämä näkyy siinä, että pienten sijoitusasuntojen hinnoissa on nähty hurjia nousuja pienessäkin ajassa ja usein ostohintata ylittää tällaisissa asunnoissa pyyntihinnan. He ovat Tapolan kanssa samaa mieltä siitä, että vaikka vuosia on jo puhuttu, etteivät hinnat voi nousta, ovat ne tästä huolimatta edelleen nousseet.

Wilhelmsson ei ihmettele ollenkaan, miksi huono taloustilanne ei ole laskenut asuntojen hintoja, kuten voisi ensi hätään olettaa. Pääkaupunkiseudun on tapana pysyä muuttovoittoalueena huolimatta taloustilanteesta. Itse asiassa muuttoliike seudulle yleensä vain kiihtyy huonoina aikoina, koska työpaikkoja on enemmän tarjolla täällä kuin maakunnissa. Taloudellisesti epävakaina aikana ei ole varaa ostaa omistusasuntoa tai pankit eivät ole yhtä halukkaita antamaan asuntolainaa, kun vakuudet ja tulot ovat riittämättömät. Tällöin ihmiset ajautuvat vuokralaisiksi haluamattaankin.

Pääkaupunkiseudulle muuttaa siis tasaisena virtana vuokralaisia ja vuokrakohteiden tarjonta on huomattavasti pienempää kuin niiden kysyntä. Vuokrat siis nousevat. Kysynnän ollessa kovaa, sijoitusasuntoihin riittää aina vuokralainen korkealla vuokralla, joka nostaa myös asuntojen hintoja, koska ne ovat tuottoisia sijoituksia. Omistusasuntojen kysyntä voi myös sivussa kiihtyä, koska ne joilla on varaa harkita omistusasunnon ostoa, luultavasti toteuttavat suunnitelmansa mieluummin kuin asuvat vuokralla ja maksavat korkeaa vuokraa.

Yleinen pohjamudissa oleva luottamus talouteen on tuonut Vilkon ja Wilhelmssonin mukaan huomattavan määrän uusia asuntosijoittajia mukaan markkinoille. Muut sijoitusmuodot, kuten osakkeet, mielletään vaikeassa taloustilanteessa niin epävarmoiksi, että niissä kiinni olevat varat halutaan sitoa ennemmin johonkin konkreettiseen. Samaa mieltä oli myös Tapola. Jopa muuten turvallisiksi koetuista rahastoista on Vilkon mu-

kaan useat sijoittajat irrottaneet pääomaa ja sijoittaneet ne asuntoon. Tässäkin tapauksessa sijoittajan ensimmäinen aluevaihtoehto on kantakaupunki, joka on pääoman turvan kannalta aivan omaa tasoaan pääkaupunkiseudulla.

Kaiken kaikkiaan asunnot nähdään Vilkon ja Wilhelmssonin mukaan pääoman kannalta turvallisina vaihtoehtoina kuluvasse taloustilanteessa. Heidän mukaansa sijoittajat ovat ostaneet jopa vähän kalliimmallakin kuin olisi syytä, ja vain siitä syystä, että rahat halutaan niin sanotusti ”kotiuttaa” käden ulottuville osakkeista ja muista vastaavista sijoituksista. Lisähuomiona he esittävät, että uudet markkinoille ilmaantuneet sijoittajat eivät kaikki ole vasta-alkajia. Monet uudet asuntosijoittajat ovat ammattimaisia sijoittajia profiililtaan, mutta he vain ovat nyt vaihtaneet sijoituskohdetta asuntoihin.

Vilkko mietti asunnon tuomaa tuottoa sijoittajalle viimeisten taantumavuosien aikana. Kuten aikaisemmin on todettu, asuntojen hinnat ovat nousseet pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta koko taantumajan ajan. Jos sijoittaja on ostanut asunnon esimerkiksi kuusi vuotta sitten vuonna 2006, ennen kuin lama alkoi, on hän ehtinyt saada huomattavankin pääoman tuoton asunnon arvonnousun muodossa tähän päivään mennessä.

Tämä kuitenkin realisoituu vasta, kun sijoittaja myy asunnon ja realisoi siihen sijoitetun rahan korkoineen. Yhtä merkityksellistä Vilkon mukaan kuitenkin on, että noiden vuosien mittaan vuokralainen on maksanut vuokraisäntänsä sijoitukseen tarvittavan lainan (jos sellainen on tarvinnut ottaa) todennäköisesti lyhennyksineen ja korkoineen sekä myös taloyhtiön vastikkeineen pois. Sijoituksesta ei siis ole käytännössä koitunut sijoittajalle lainkaan kuluja, ainoastaan tuottoa.

Wilhelmssonin mukaan varainsiirtoveron muutos vuoden vaihteessa tulee ehdottomasti kiihdyttämään kauppaa jonkin verran loppuvuonna. Jos valtion suunnittelema lainakatosta tehdään päätöksiä, tulee se varmasti myös vaikuttamaan asuntokauppaan. Tällöin ensiasunnot ostetaan ennen kuin laki lainakatosta tulisi voimaan. Wilhelmsson näkee todennäköisenä, että varainsiirtoveron muutoksen ja lainakaton käyttöönoton jälkeen markkinoille tulee hetkellinen hintaromahdus. Tämä johtuu siitä, että ostajat pakenevat hetkeksi markkinoilta, jolloin tarjonta ylittää kysynnän ja hinnat laskevat. To-

dennäköistä kuitenkin on, että hintaromahdus jää ajallisesti vain lyhyeksi, eikä sillä ole pidempiaikaista vaikutusta asuntomarkkinoihin.

### 6.3 Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksessa haastattelimme asuntosijoittajia ja kiinteistönvälittäjiä ja kysyimme heidän näkemyksiään ja mielipiteitään asuntosijoittamiseen liittyen. Tutkimus suoritettiin haastatteluilla. Päädyimme haastatteluihin siksi, että keskityimme mieluummin muuttamaan yksittäiseen ammattimaiseen sijoittajaan ja kysyimme heidän näkemyksiään laajemmin. Uskomme myös, että sijoittajat arvostavat enemmän henkilökohtaista haastattelua ja saimme tällä menetelmällä myös paremmin vastausmateriaalia kuin lähettämällä kyselylomakkeen. Samoin pystyimme paremmin rajaamaan kysymykset ja valvomaan vastausten laatua ja käyttökelpoisuutta.

Haastattelimme myös Crape LKV:n edustajia ja kysyimme heidän mielipiteitään ja näkemyksiään asuntosijoittamiseen. Näkökulmana heillä oli tietysti asuntosijoittaminen kiinteistönvälittäjän kannalta. Vertasimme asuntosijoittajien antamia vastauksia kiinteistönvälityspuolen henkilöiden vastauksiin ja teimme seuraavanlaisia päätelmiä:

On aivan selvää, että kaikki osapuolet ovat sitä mieltä, että sijoittaminen asuntoihin on selvästi suositumpaa kuin aikaisemmin. Puhutaan sitten viime laman jälkeisestä ajasta tai lyhyemmin viimeisestä vuosikymmenestä, joka on pitänyt sisällään niin nousua kuin huimaa laskuakin taloudessa. Asuntosijoittaminen on sijoitusmuotona jopa hieman ”arkipäiväistynyt”.

Aivan uusi joukko tavallisia kansalaisia on ryhtynyt asuntosijoittajiksi, mutta yhtäläillä kokeneet sijoittajat ovat kasaamassa salkkuunsa enemmän asuntoja kuin osakkeita. Tämä muutos johtuu siitä, että asunnot koetaan yksinkertaisesti turvallisena sijoituskohteenä tällä hetkellä. Tavalliselle kansalaiselle ne ovat jotain konkreettista (voit mennä asuntoon sisälle), jotain joka on helpompi käsittää kuin osakkeet tai rahastot, joita et ikinä voi ottaa käsiisi.

Asunto ei välttämättä tuo huimaa tuottoa siihen sijoitettuun rahaan nähden, puhutaan reilusta viidestä prosentista, sillä voihan esimerkiksi osakkeilla päästä huimiinkin pika-voittoihin. Varmempaa tuottoa asunto on kuitenkin tuonut, verrattuna esimerkiksi osakkeisiin. Tässä Helsingin seutu on omaa luokkaansa. Vuokralle tulijoita on ollut aina, joten vuokratulo on hyvin todennäköisesti turvattu. Samalla vuokrahinnat ja sitä myötä asuntojen hinnat nousevat. Loppua tälle ei näy, ellemmme sitten jo elä kuplassa, jossa asuntojen hinnat yksinkertaisesti ovat nousseet tasolle, jonne kukaan kuluttaja ei enää kykene nousemaan.

Monet sijoittajat eivät enää odotakaan asunnolta kummoista arvonnousua, he vain ottavat kuukausittaisen vuokratulon. Tällä tulolla asunto maksaa itsensä omistajalleen. Asunto on kuitenkin sijoitus, jossa sijoitetun pääoman uskotaan pysyvän muita sijoituksia paremmin; jollei sen arvo kovin paljon nouse, niin ei se kyllä laskekaan. Kukaan tuskin uskoo ikuisen arvonnousuun, notkahduksiakin tulee, mutta liike on sen verran hidas, että siihen ehtii reagoimaan menettämättä koko pääomaa.

Ammattimainen sijoittaja hakee asunnolleen yli viiden prosentin tuottoa, kiinteistönvälittäjien mukaan aloitteleva sijoittaja tyytyy reiluun neljään prosenttiin tällä hetkellä. Tuotto-odotus riippuu kulloisestakin lainan hinnasta. Saatavan tuoton tulee kattaa taloyhtiölle asunnosta menevät vastikkeet sekä lainanlyhennykset ja korot eli asunnon tulee maksaa itsensä takaisin. Jos lainaraha kallistuu, on selvää, että tuotonkin täytyy nousta, jotta sijoitus olisi järkevä.

Asunnon arvonnousu voi tapahtua lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Ammattimaiset sijoittajat harrastavat asunnon gryndaamista. He ostavat huonokuntoisen halvalla, remontoivat halvalla, ja myyvät uuden veroisena kalliina pois nopeasti. Toinen nopean voiton mahdollisuus on juuri putkisaneerauksen alla olevista taloyhtiöistä, joiden asuntojen hinnat notkahtavat hiukan ennen saneerauksen alkua ja vastaavasti sen jälkeen tekevät pienen hintapiikin. Pitkään sijoitussalkkuun jätettäviä kohteita ei pidä aliarvioida. Ne ovat sijoittajille kuukausittaista, kiinteää tuloa, jolla on vakuusarvoa pankille, kun sieltä haetaan lainaa uutta sijoitusta varten. Samoin asuntoon sijoitettu pääoma on noussut vielä viime vuosina muutaman prosentin vuosivauhtia.

Keskustasta saa mielenrauhaa, lähiöstä enemmän tuotto prosentteja kuukausittain. Näin totesivat lähes kaikki sijoittajat ja ammattilaiset. Valinta keskustan ja lähiön välillä tuntuu olevan enemmän maku- kuin järkiasia monesti. Yhtä mieltä voimme olla siitä, että keskustassa asunnon arvonsäilyminen on omalla tasollaan verrattuna lähiöön, jossa arvoon vaikuttavia negatiivisia muutoksia voi tapahtua nopeastikin. Tosin riskien ollessa korkeammat on tuottokin aggressiivisempi lähiössä. Lähiöstä asuntoa ostettaessa ratkaisee siis oleellisesti lähiön laatu. Ostettaessa asuntoa mistä vain ratkaisee aina taloyhtiön laatu.

## **7 Diskussio**

Tämän opinnäytetyön ja tutkimuksen tavoitteena oli selvittää ensin asuntosijoittamiseen liittyvää teoriaa sekä yleisellä tasolla kertoa asuntotaloudesta Suomessa. Lisäksi halusimme tuoda myös kiinteistönvälittäjän tehtäviin liittyviä asioita esille, koska meillä on siitä omakohtaisia kokemuksia ja sitä kautta myös intressejä kytkeä kiinteistönvälittäjän arki asuntosijoittamiseen ja sitä kautta tähän työhön.

### **7.1 Tuotto**

Viitaten siihen mitä mieltä ammattisijoittajat ovat tällä hetkellä hyvästä tuotosta, lähitisimme hakemaan aloittavana sijoittajana sijoitusasunnolta noin viiden prosentin tuottoa. Tätä pienempään tuottoon ei ole syytä tyytyä ottaen huomioon vallitsevat epävaakaat markkinat. Toisaalta tätä suurempaankaan tuottoon ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta edes ammattimaisella sijoittajalla ostettaessa uutta asuntoa.

Hakemaamme tuottoon päästään ottamalla tarkkaan huomioon tietyt seikat. Asunnon olisi sijaittava kehittyvässä, suhteellisen hyvämaineisessa, muttei liian kalliissa lähiössä. Huonoja ja kaikesta kaukana olevia lähiöitä pitää välttää. Joka tapauksessa palvelut ja kulkuyhteydet pitää olla turvattuina. Läheisestä yliopistosta tai suuresta työnantajasta saa ikuisen runsaudensarven vuokralaisista. Keskustasta ei vastaavaa tuottoa joka tapauksessa saa.

Taloyhtiön pitää olla vakavarainen ja mielellään suuret saneeraukset tulee olla tehtynä. Jollei esimerkiksi putkisaneerausta ole vielä tehty, on asunto hyvä ostaa juuri ennen sen alkua. Hoitovastikkeen pitää olla kohtuullinen, jottei se syö vuokratuottoa. Toisaalta tällä hetkellä vastikkeet ovat kiinteistön hoitokulujen nousun takia kaikkialla suhteellisen korkeita. Nyrkkisääntönä nykyään alle neljän euron neliöhoitovastiketta voidaan pitää melko edullisena.

Hyväkuntoisen taloyhtiön lisäksi itse asunnon tulee olla kunnossa, jollei ole kykenevä remontoimaan sitä itse halvalla, hyvin ja nopeasti. Huonokuntoiseen asuntoon ei saa vuokrallaista, eikä ainakaan sellaisella vuokralla, että asunnosta olisi oletettavissa tuottoa. Nykyajan mukavuusmittapuu pitää huomioida.

Asunnon ostohinnassa voidaan mennä yli pyynninkin, kun pyyntihinta on kilpailukyinen ja jos on tarvetta kilpailla muiden ostajien kanssa. Maksettavan hinnan pitää kuitenkin korreloida alueen riskisyyden kanssa, sillä lähiössä on suurempi vaara menettää sijoittamaansa pääomaa, kuten Kiinteistömaailman entinen toimitusjohtaja Tommi Rytönen toteaa teoriaosuudessa.

Sijoittajan saaman lainan koron marginaali määrää yhtälailla sitä, kuinka paljon asuntoon voidaan sijoittaa. Mitä pienemmällä korolla lainaraha saadaan, sitä pienemmästä asunnon tuottoprosentista myös saadaan nettotuottoa sijoittajalle. Nykyisen halvan rahan huumaan ei pidä sokeasti kuitenkaan sortua. On hyvä pitää mielessä, että nykyinen tilanne ei ole ikuinen. Ennemmin tai myöhemmin lainojen viitekorot tulevat nousemaan. Asuntovelallisen on voitava jo tänään laskea pahimmat skenaariot, miten hän selviää velastaan korotetuilla koroin. Tätä asiaa painottaa Hypo-pankki teoriaosuudessa.

## **7.2 Asunnon arvonnousu**

Perussijoittajalle sopii asunnon arvonnousun hakeminen pitkällä aikavälillä, jolloin hän saa kuukausi toisensa perään vuokratuloa sijoitusasunnostaan ja nauttii muutaman prosentin vuotuisesta asunnon arvonnoususta tekemättä mitään.

Aktiivisempi sijoittaja etsii huonokuntoisen asunnon, jonka hintapyyntö vastaa asunnon kuntoa. Toisin sanoen sen pitää olla huokea. Tällaisella sijoittajalla pitää olla suhteita, joilla hän saa asunnon remontointia varten tarvittavat materiaalit ja työsuorituksen myös halvalla. Hän remontoi asunnon nopeasti ja vähän rahaa käyttäen, minkä jälkeen myy asunnon edelleen uutta vastaavassa, modernissa kunnossa, erinomaiseen hintaan. Hän on gryndannut asunnon ja tekee voittoa lyhyessä ajassa.

Toinen tapa hakea suhteellisen nopeaa hinnannousua ja samalla vuokratuottoa, on ostaa asunto juuri ennen taloyhtiön saneerauksen alkua, pitää vuokralainen mahdollisimman pitkään sisällä, odottaa putkiremontin valmistuminen ja myydä asunto pois saneerattuna, kun sen arvostus on korkeimmillaan.

Keskusta ei ole asunnon arvonnousua hakevallekaan ihanteellisin paikka ostaa sijoitusasunto. Keskusta tarjoaa sitä vastoin sijoittajalle varman pääoman turvan ja kuitenkin viime vuosina on tarjonnut myös kohtuullisen tuoton. Pitkällä aikavälillä asunnon arvonnousua hakevan kannattaa suunnata jo olemassa oleville tai suunnitelluille radanvarsialueille tai metrolinjan varsille. Alue, jossa rakennetaan paljon uudistuotantoa, voi olla täysosuma sijoittajalle. Alueen kehittymistä vain voi joutua odottamaan vielä hetken aikaa.

### **7.3 Tulevaisuuden mahdollisia riskitekijöitä**

Suurin mahdollinen riskitekijä tulevaisuudessa on lainarahan kallistuminen, johon velalliset eivät ole varautuneet ottaessaan lainaa nykyisillä markkinakoroilla. Kotitalouksien ja valtion käynnissä oleva ylivelkaantuminen hidastuttaa markkinoita, jotka ovat ajautumassa kohti lamaa.

Markkinoiden hidastumiseen liittyy myös työpaikkojen väheneminen, joka lisää maksukyvyttömyyttä lainanottajien keskuudessa. Erilaiset vaihtuvat veropoliittiset päätökset vaikuttavat myös osaltaan kuluttajien epätietoisuuteen.

Suuri tulevaisuuden huoli on myös se, ovatko asuntojen hinnat nousseet jo enemmän kuin niiden todellinen arvo on. Hinnat saattavat olla saavuttamassa tason, jossa ihmisillä ei ole enää varaa maksaa asunnoista pyydettyjä myyntihintoja.

#### **7.4 Tutkimuksen sovellettavuus ja jatkotutkimusehdotukset**

Työmme tuloksia voi mielestämme soveltaa erityisen hyvin, mikäli harkitsee tällä hetkellä sijoittamista asuntoon. Olemme saaneet kokeneilta sijoittajilta ja pitkään alalla olleilta välitystoiminnan henkilöiltä mielipiteitä tämän hetken markkinoihin ja mielestämme näitä näkemyksiä voi pitää suhteellisen luotettavina. Toki koskaan ei voi antaa suoria sijoitussuosituksia, mutta tämän työn teoreettinen osuus ja ennen kaikkea tutkimusosuus antavat erittäin hyvän näkökulman asuntosijoittamiseen.

Jatkotutkimusehdotuksia voisi olla esimerkiksi perehtyminen kiinteistösijoittamisen maailmaan, rajaten sen Helsingin alueelle. Tämä siksi, että lukuisat yritykset ovat keskittyneet pääkaupunkiseudulle, jonka johdosta alueella sijaitsee monia kiinteistöjä, joita suursijoittajat vuokraavat. Toinen jatkotutkimusaihe voisi olla esimerkiksi pääkaupunkiseudun asuntojen hintakehityksen ennustaminen/tutkiminen eli miltä tulevaisuus hintojen valossa näyttää.

Tämän opinnäytetyön tekeminen on opettanut meille syvempää tietoutta asuntosijoittamisesta mikä oli yksi tavoitteistamme opinnäytetyötä aloitettaessa. Toiselle meistä työn tekemisestä ja tutkimisesta tulee olemaan myös paljon hyötyä kiinteistönvälittäjän työtehtävissä. Mahdollisena virheenä näemme, että olisimme voineet keskittyä enemmän asuntotalouteen ja jättää välitystoiminnan osuuden hieman tiiviimmäksi. Tosin, halusimme hyödyntää käytännön tietouden kiinteistönvälitykseen ja asunnon myymiseen ja ostoon liittyvästä juridiikasta. Toivomme, että mahdollisimman monet saavat käytännön hyötyä opinnäytetyöstämme niin kuin mekin saimme.

## Lähteet

Taloussanomat 2012a. Julkaistu 11.4.2012. Vuokra-asunnot kiinnostavat sijoitusmuotona. Taloussanomien verkkojulkaisu. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/04/11/vuokra-asunnot-kiinnostavat-sijoitusmuotona/201227153/310>

Vuokraturva 2012. Sijoitusasunnon ostaminen. Luettavissa:

<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/>

Tyllilä, K. 2012. Julkaistu 8/2012. Kallista on, mutta arvo säilyy. Arvopaperi. Helsinki.

Kallunki, J-P; Martikainen, M. ja Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. Talentum. Helsinki.

Nevala, T; Palo, M; Sirén, M. ja Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Suomen kiinteistönvälittäjäliitto. Helsinki.

Tilastokeskus 2012. Julkaistu 24.8.2012. Vuokrat nousivat 3,8 prosenttia vuodessa. Luettavissa:

[http://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2012/02/asvu\\_2012\\_02\\_2012-08-24\\_tie\\_002\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2012/02/asvu_2012_02_2012-08-24_tie_002_fi.html)

Hufvudstadsbladet 2012. Julkaistu 25.8.2012. Hyresuppgifter var felaktiga. Hufvudstadsbladet. Helsinki.

Helsingin kaupungin tietokeskus, tilastoja 2012. Asuntojen vuokrat Helsingissä vuonna 2011. Helsingin kaupunki, Tietokeskus. Helsinki. Luettavissa:

[http://www.hel2.fi/tietokeskus/julkaisut/pdf/12\\_03\\_27\\_Tilastoja\\_11\\_Vihavainen.pdf](http://www.hel2.fi/tietokeskus/julkaisut/pdf/12_03_27_Tilastoja_11_Vihavainen.pdf)

Kalmi, R. 2012. Julkaistu 4.5.2012. Postinumerot 00100-00180 elävät aivan omaa elämää. Taloussanomien verkkojulkaisu. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/05/04/postinumerot-00100-00180-elavat-aivan-omaa-elamaa/201228740/310>

Jakobsson, N. 2008. Kiinteistöt ja asuminen 2008. Edita. Helsinki.

Nevala, T; Palo, M. ja Siren, M. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Suomen kiinteistönvälittäjäkoulutus Oy. Helsinki.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

Lähteenmäki, P. 2012. Julkaistu 19.3.2008, päivitetty 5.1.2012. Asuntokriisi tarttuu teidän taloon. Taloussanomien verkkojulkaisu. Helsinki

Kasso, M. 2011. Kiinteistönvälitys- ja arviointi. Talentum. Helsinki.

Kaleva, H. 2012. The Finnish Property Market 2012. KTI Finland. Luettavissa: [http://www.kti.fi/kti/doc/julkaisut/FPM12\\_net.pdf](http://www.kti.fi/kti/doc/julkaisut/FPM12_net.pdf)

Iltalehti/STT 2012. Julkaistu 5.10.2012. Säästä asuntokaupoilla - osta ennen vuodenvaihdetta. Iltalehden verkkojulkaisu (Asuminen). Luettavissa: [http://www.iltalehti.fi/asuminen/2012100516162747\\_an.shtml](http://www.iltalehti.fi/asuminen/2012100516162747_an.shtml)

Kauppalehti 2012. Julkaistu 9.11.2012. Asuntosijoittajille tulossa yllättävä mahdollisuus. Kauppalehden verkkojulkaisu. Luettavissa: <http://www.kauppalehti.fi/omaraha/asuntosijoittajille+tulossa+yllattava+mahdollisuus/201211300951>

Suomen hypoteekkiyhdistys 2012. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2012. Luettavissa: <http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Asuntomarkkina-analyysi-Q3-2012.pdf>

Taloussanomat. 2012b. Julkaistu 4.6.2012. Danske Bank: Asuntojen hinnat Suomessa laskuun? Taloussanomien verkkojulkaisu. Luettavissa:  
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/06/04/danske-bank-asuntojen-hinnat-suomessa-laskuun/201230757/310>

Helsingin Sanomat/STT. 2012. Julkaistu 8.10.2012. Suomalainen luottaa enemmän sijoitusasuntoon kuin pörssiin. Helsingin Sanomien verkkojulkaisu. Luettavissa:  
<http://www.hs.fi/talous/Suomalainen+luottaa+enemm%C3%A4n+sijoitusasuntoon+kuin+p%C3%B6rssiin/a1305604178652>

Vanhanen, H. 2012. Julkaistu 8.10.2012. Suomalaisten suosituin sijoituskohde on asunto. Kauppalehden verkkojulkaisu. Luettavissa:  
<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/suomalaisten+suosituin+sijoituskohde+on+asunto/201210278775?ref>

Kiinteistömaailma. Kiinteistömaailma lyhyesti. Luettavissa:  
<http://www.kiinteistomaailma.fi/web/10136/27>

## **Liitteet**

Liite 1.

### **Haastattelupohja asuntosijoittajille**

Minkä suuruista tuottoa haet tällä hetkellä asuntomarkkinoilta?

Haetko sijoituksellasi enemmänkin asunnon arvonnousua kuin hyvää vuokratuottoa?

Vai preferoitko kumpaakaan enemmän kuin toista?

Miten tämänhetkinen taloustilanne vaikuttaa sijoittamiseesi? Oletko varovaisempi vai otatko enemmän riskejä kuin muina aikoina?

Sijoitatko enemmän keskustan alueelle vai kaupungin lähiöön? Miksi?

Liite 2.

### **Haastattelupohja kiinteistönvälitystoimiston edustajille**

Minkälaista tuottoa sijoittajat keskimääräisesti tällä hetkellä hakevat?

Vaikuttaako tämänhetkinen markkinatilanne yleisesti sijoittajiin?

Mitkä ovat sijoittajien erityispiirteitä kiinteistönvälitystoimiston näkökulmasta?

Mitä asioita sijoittajat preferoivat tällä hetkellä?

Ajatellen asuntosijoittamisen historiaa, sijoitetaanko tällä hetkellä enemmän vai varovaisemmin kuin ennen?