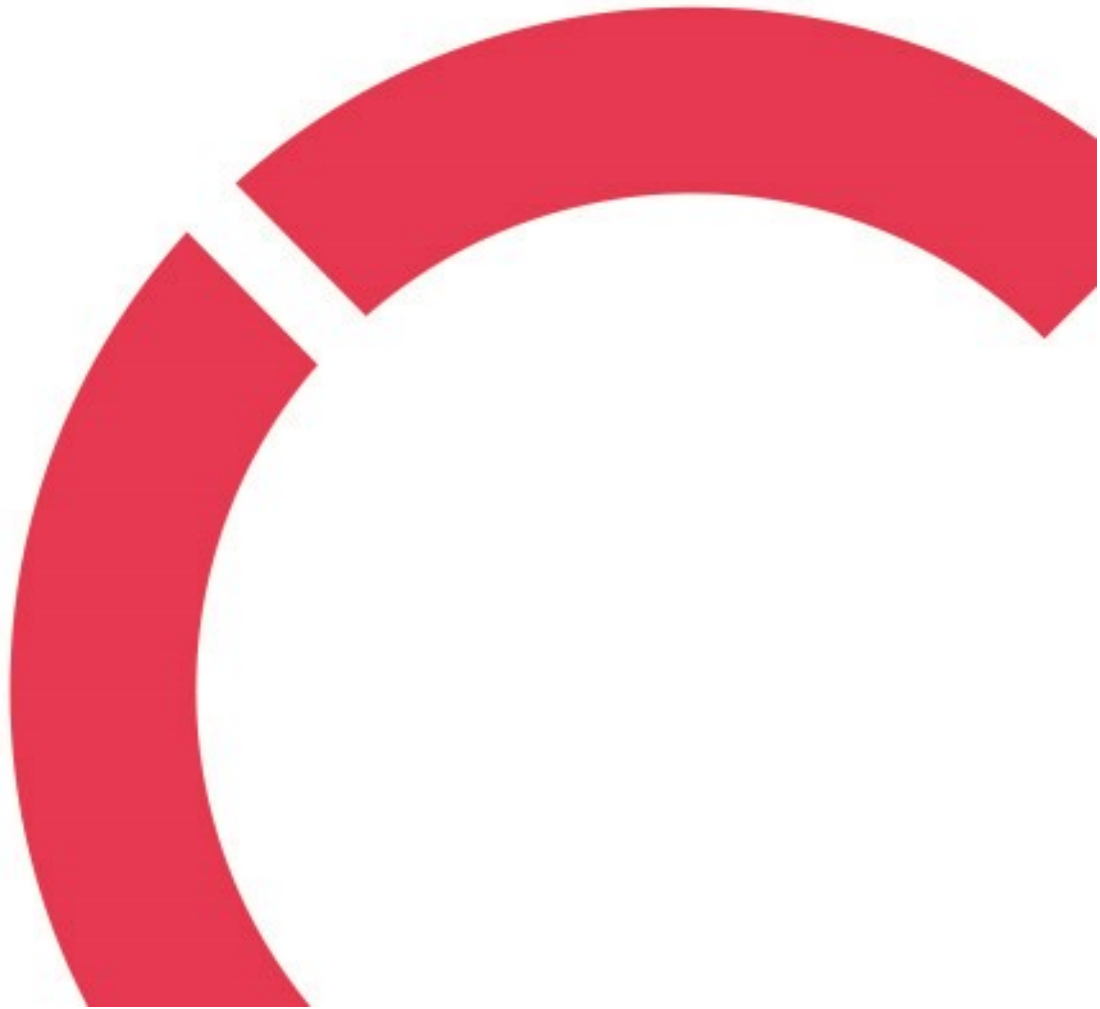


Mervi Visuri

ASUNTOSIJOITTAMINEN YLIVIESKASSA

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Toukokuu 2022**



TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Toukokuu 2022	Tekijä/tekijät Mervi Visuri
Koulutus Liiketalous		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
Työn nimi ASUNTOSIJOITTAMINEN YLIVIESKASSA		
Työn ohjaaja Katja Viiliäinen-Tyni		Sivumäärä 51 + 2

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuoda asuntosijoittamista sijoitusmuotona tutummaksi ja auttaa aloittelevia asuntosijoittajia hahmottamaan asuntosijoittamisen polku. Opinnäytetyöllä ei ollut toimeksiantajaa, mutta tätä voivat hyödyntää omassa työssään Ylivieskan kaupunki, rahoituslaitokset, kiinteistönvälittäjät, rakennuttajat sekä asuntosijoittajat.

Opinnäytetyön teoriaosuus on kattava tietopaketti asuntosijoittamisesta. Alkuun kerrotaan yleisesti asuntosijoittamisesta ja sen tuotoista ja riskeistä. Tämän jälkeen siirrytään sijoitus-asunnon hankintaan, vuokraamiseen ja verotukseen. Erikseen käydään läpi vielä yleisimpiä sijoitusstrategioita ja sijoitusasunnon rahoittamista.

Tutkimus oli sekoitus kvalitatiivista ja kvantitatiivista menetelmää. Tutkimus suoritettiin Webropol-kyselynä huhtikuussa 2022. Kyselyssä kysymyksiä oli eri vastausvaihtoehdoilla sekä avoimina kysymyksinä, jolloin tutkimukseen osallistuvat henkilöt pääsivät kertomaan vastauksensa laajemmin.

Tutkimusosuudessa selvitettiin Ylivieskaan sijoittavien ylivieskalaisten ja lähialueella asuvien asuntosijoittajien sijoitustapoja. Kyselyssä selvitettiin heidän sijoitusasuntojensa määrä, asuntojen sijainti, sijoitusstrategiansa ja kuinka he olivat rahoittaneet asuntosijoitustoiminnan. Tutkimuksessa selvitettiin myös ovatko he kohdanneet erilaisia riskejä toiminnassaan ja olivatko he hyödyntäneet toiminnassaan verosuunnittelua. Selvitettiin mitkä kaupunginosat Ylivieskassa kiinnostavat asuntosijoittajia eniten sekä onko heillä kiinnostusta sijoittaa Ylivieskaan myös tulevaisuudessa.

Asiasanat

Arvonnousu, asunto, asuntokauppa, asunto-osake, asuntosijoittaminen, asuntosijoitusstrategia, kassavirta, rahoittaminen, riski, sijoittaminen, tuotto, velkavipu, verotus, vuokraaminen, vuokratuotto, Ylivieska.

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date May 2022	Author Mervi Visuri
Degree programme Business Administration		
Name of thesis HOUSING INVESTMENT IN YLIVIESKA		
Centria supervisor Katja Viiliäinen-Tyni	Pages 51 + 2	
<p>The aim of the thesis was to make housing investment more familiar as a form of investment and to help novice housing investors to understand the path of housing investment. There was no client for the thesis, but the City of Ylivieska, financial institutions, real estate agents, developers and housing investors can utilize this in their own work.</p> <p>The theoretical part of the thesis is a comprehensive information package on housing investment. It starts with a general overview of housing investment and its profits and risks. After that, the theoretical part discusses the acquisition of an investment home, for renting an investment home and taxation of housing investment. The most common investment strategies and financing of investment housing are discussed separately.</p> <p>The study was a mixture of qualitative and quantitative methods. The survey was conducted as a Webropol survey in April 2022. The survey had questions with different answer options, as well as open-ended questions, which allowed participants in the survey to share their answers more widely. In the research part, the investment methods of housing investors investing in Ylivieska and housing investors living in the vicinity were investigated. The number of their investment homes, their investment strategies and how they had financed their housing investment activities were studied. The research also examined whether they had encountered various risks in their operations and whether they had utilized tax planning in their operations. It was found out which districts are of most interest to housing investors, and whether they are interested in investing in Ylivieska in the future as well.</p>		

Key words

Cash flow, financing, Increase in value, investment, home sales, housing, housing investment, housing investment strategy, housing stock, leverage, profit, rental, rental income, risk, taxation, Ylivieska.

**TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS**

1 JOHDANTO	1
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	3
2.1 Tuotot	4
2.1.1 Arvonnousu	4
2.1.2 Vuokratuotto ja kassavirta	5
2.2 Riskit	5
3 SIJOITUSASUNNON HANKINTA, VUOKRAAMINEN JA VEROTUS	8
3.1 Käytetty asunto	9
3.2 Uudiskohde	12
3.3 Kohteen ostaminen ja kaupan teko	13
3.4 Sijoitusasunnon vuokraaminen	15
3.4.1 Vuokratuoton laskeminen	18
3.4.2 Kassavirran laskeminen	19
3.5 Verotus	19
3.5.1 Varainsiirtovero	20
3.5.2 Vuokratuottojen verotus	20
3.5.3 Myyntivoittojen verotus	21
3.5.4 Vähennykset	21
4 ASUNTOSIJOITUSSTRATEGIAT	23
4.1 Osta ja pidä	23
4.2 Osta, remontoi, myy	23
4.3 Osta, remontoi, vuokraa, jälleärahoita ja toista	24
4.4 Osta, vuokraa, remontoi, jälleärahoita ja toista	24
4.5 AIRBNB vuokraus	25
5 SIJOITUSASUNNON RAHOITTAMINEN	26
5.1 Sijoitusasuntolaina	27
5.2 Yhtiölaina	28
5.3 Velkavipu	28
6 ASUNTOSIJOITTAMINEN YLIVIESKASSA	29
6.1 Ylivieska	29
6.2 Kyselyn tulokset	31
7 YHTEENVETO JA POHDINTA	45
LÄHTEET	49
LIITTEET	
KUVIOT	
KUVIO 1. Asunto-osakkeen kauppakirjan perusrunko	14
KUVIO 2. Vuokratuottoprosentin laskentakaava	18
KUVIO 3. Suomen Vuokranantajat ry vuokratuottoprosentin laskukaava	18

KUVIO 4. "Sijoita Asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu"- kirjan vuokratuotto-%prosentin laskukaava	19
KUVIO 5. Kassavirtatuotto-%prosentin yleinen laskukaava	19
KUVIO 6. Oman pääoman tuoton, eli ROI:n laskukaava	26
KUVIO 7. Neliövuokra Ylivieskassa	31
KUVIO 8. Asuntosijoittajien ikäjakauma	32
KUVIO 9. Asuntosijoittaminen vuosina	33
KUVIO 10. Sijoitusasuntojen määrä	34
KUVIO 11. Sijoitusasuntojen määrä Ylivieskassa	35
KUVIO 12. Sijoitusasuntojen sijainti Ylivieskassa	36
KUVIO 13. Uudiskohde vai käytetty asunto	37
KUVIO 14. Asuntomuodot	38
KUVIO 15. Houkuttelevimmat kaupunginosat	39
KUVIO 16. Ensimmäisen sijoitusasunnon rahoitus	40
KUVIO 17. Asuntosijoittamisstrategian tärkein tekijä	41
KUVIO 18. Asuntosijoitusstrategiat	42
KUVIO 19. Kohdatut riskit	43
KUVIO 20. Riskeihin varautuminen	43

TAULUKOT

TAULUKKO 1. Taloyhtiön tärkeimmät remontit	11
TAULUKKO 2. Velkavivun voima	28

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tuoda asuntosijoittamista sijoitusmuotona tutummaksi ja tämän avulla madaltaa asuntosijoittamisen aloittamisen kynnystä. Kerron opinnäytetyössäni tiivistetysti perusasioita asuntosijoittamiseen liittyen. Pääasiassa työssä keskitytään asunto-osakkeiden kannalta katsottuun asuntosijoittamiseen, vaikka asuntosijoittamista voi harjoittaa niin omakotitaloihin, loma-asuntoihin, rakennuttajana isompiin kokonaisuuksiin tai asuntorahastoihin. Työllä ei ollut toimeksiantajaa, vaan aihe valittiin täysin kirjoittajan omien kiinnostusten kohteiden mukaan. Tätä opinnäytetyötä voivat toimeksiantajan puuttumisesta huolimatta hyödyntää omassa työssään niin Ylivieskan kaupunki, rahoituslaitokset, asuntosijoittajat, rakennuttajat kuin kiinteistönvälittäjätkin. Osa tutkimuksen tavoitteesta oli, että tämän työn teoriaosuus antaisi jollekin kipinän asuntosijoittamisen aloittamiseen ja neuvoja sen harjoittamiseen.

Asuntosijoittamisesta on tehty paljon opinnäytetöitä, mutta Ylivieskaan kohdistuneita tutkimuksia ei löytynyt. Onko Ylivieskassa asuntosijoitustoimintaa, vaikka ammattikorkeakoulun päiväopetusta ei enää juurikaan paikkakunnalla ole? Päiväopetus Centrialle on jossain muodossa palaamassa, mutta selvitetään tässä opinnäytetyössä tämän hetken tilanne asiaan. Joku toinen opinnäytetyötä tekevä voi vuosien jälkeen toistaa tämän tutkimuksen ja selvittää sen hetken tilanteen asuntosijoittamisesta Ylivieskassa.

Tutkimuskysymys oli:

- Millaisia Ylivieskaan sijoittavien asuntosijoittajien sijoitustavat ovat?

Alakysymykset olivat:

- Mikä on heidän sijoitusstrategiansa?
- Minkä tyyppisiä hankintoja he ovat tehneet?

Itse tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, kuinka lähialueen henkilöt sijoittavat ylivieskalaisiin asuntoihin. Työssä selvittiin heidän sijoitusasuntojensa määrä, sijoitusstrategiansa sekä kuinka he ovat rahoittaneet toiminnan. Lisäksi selvitettiin ovatko asuntosijoittajat kohdanneet yleisimpiä riskejä ja ovatko he hyödyntäneet verosuunnittelua. Selvitettiin myös, onko heillä kiinnostusta sijoittaa ylivieskalaisiin asuntoihin myös tulevaisuudessa ja mitkä alueet ovat heidän näkökulmastaan mielenkiintoisimmat.

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään ensin yleisesti asuntosijoittamista sijoitusmuotona, sen tuottoja ja riskejä sekä vuokraamiseen liittyviä asioita. Tämän jälkeen siirrytään yleisellä tasolla sijoitusasunnon hankkimiseen sekä asioihin, joita tulee ottaa huomioon sellaista ostettaessa. Tämän jälkeen siirrytään sijoitusstrategioihin. Perehdytään myös sijoitusasunnon rahoittamiseen ja verotukseen, koska ne omalta osaltaan vaikuttavat asuntosijoitustoimintaan.

Lähteinä opinnäytetyössä käytettiin alan kirjallisuutta, luotettavia verkkolähteitä esimerkiksi tunnettujen asuntosijoittajien blogeja sekä Verohallinnon sivustoja. Merkittävimpiä kirjallisuuden tuottajia ovat tällä hetkellä Kaarto ja Huru, Orava ja Turunen, sekä Lehtipuu ja Uotila. Heidän kaikkien kirjoittamissa teoksissa on paljon tärkeää asiaa, joista saatiin koottua työlle tärkein pohja.

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmäksi muodostui sekoitus kvalitatiivista ja kvantitatiivista menetelmää. Tutkimus suoritetaan Webropol-kyselynä, jossa kysymyksiä on eri vastausvaihtoehtoinen, mutta osa vastausmahdollisuuksista oli vapaamuotoista haastateltavan ajatusvirtaa. Tutkittava kohderyhmä olivat Ylivieskan lähialueen asuntosijoittajat, jotka sijoittavat asuntoihin Ylivieskassa. Kyselyä jaetaan asuntosijoittamiseen liittyvissä Facebook-ryhmissä, sähköpostitse sekä kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien kautta.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on yksi sijoitusmuoto muun muassa osake- ja rahastosijoittamisen ohella. Se on hyvin kilpailukykyinen esimerkiksi osakesijoittamiseen verrattaessa. Osake- ja rahastosijoittamisessa toiminta on helppoa aloittaa ja se on sijoitusmuotona enemmistölle tutumpaa, mutta se vaatii myös paljon kärsivällisyyttä ja riskien sietokykyä. Asuntosijoittaminen vaatii enemmän panostusta ja omalla toiminnalla voi vaikuttaa sijoituksen menestymiseen. Tietenkin myös tässä sijoitusmuodossa on riskinsä. Esimerkiksi asunnon voi ostaa väärin perustein vajailla tiedoilla ja näin ollen kulut ovat suuremmat kuin on laskettu ja tuotto ei olekaan odotettu. Voi myös olla, että alueen arvostus heikkenee ja asunnon arvo ei mahdollisesti nousekaan odotetusti. (Kaarto 2015, 24, 234–236; Sijoitustieto Finland Oy 2018.)

Asunto sijoituskohteena on vakaa, sillä historiaa tarkastellessa on huomattu, että asuntojen hintojen heilahtelu ei ole ollut merkittävää. Osakemarkkinoiden historiaa katsastellessa voi huomata suuriakin notkahduksia, mutta sama ei näy asuntojen hinnoissa. Asuntoja voidaan myös käyttää vakuutena tulevia sijoituskohteita hankkiessa ja sijoitussalkkua kasvattaessa. Itse sijoitusasuntoon voi päästä kiinni myös ilman suurta alkupääomaa. Velkavivun käyttö sijoitusasuntoa hankkiessa auttaa pääsemään käsiksi parhaimmillaan säännölliseen kuukausittaiseen tuottoon. (Huru & Kaarto 2021, 175–176; Kaarto 2015, 25; Orava & Turunen 2013, 28.)

Asuntosijoittamisessa on useampia eri tapoja, miten sitä voi harjoittaa. Yleisin asuntosijoitusmuoto on asunnon hankkiminen ja vuokraaminen. Lisäksi asuntosijoitusmuotoina tunnettuna tapoja ovat asunnon hankkiminen ja pitäminen tähtäämällä arvonnousuun ja sitä kautta myyntiin, ja myös asunnon ns. flippaaminen eli remontoiminen ja sen jälkeen myyminen. (Suomen Vuokranantajat Ry 2018.) Asuntosijoittajat sijoittavat pääsääntöisesti pieniin asuntoihin niiden pienten remonttikustannusten vuoksi. Asukasvaihtuvuus voi näissä olla suurempi, mutta ne ovat helpompia vuokrattavia. Isot asunnot maksavat enemmän, mutta neliöhinnat niissä ovat edullisemmat. Isommille asunnoillekin on tullut kysyntää, sillä nykyään on enemmän uusioperheitä, jotka tarvitsevat enemmän tilaa ympärilleen. Isomman asunnon voi myös jakaa soluasunnoiksi, jolloin vuokratuotto on suurempi kuin yhdelle perheelle vuokratuna. Flippaamisessa isot asunnot toimivat, sillä pohjaratkaisuja voi muuttaa ja remontilla luoda lisäarvoa asunnon seuraavaksi ostavalle henkilölle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 60–61.)

Asuntosijoittamista voi tehdä pienellä vaivalla tai panostamalla siihen enemmän. Pienesti aloittamalla voidaan kerätä kokemusta ja myöhemmin kokemuksen kartuttua on mahdollista siirtyä osa- tai täysipäiväiseksi asuntosijoittajaksi. Pienellä vaivalla tarkoitetaan sitä, että voi sijoittaa ostamalla esimerkiksi rakennusyhtiöiden pörssiosakkeita tai merkitä asuntorahastoja. Tässä riittää muutama klikkaus tietokoneella verkkopankin sivustolla. Enemmän panostusta vaatii asuntojen ostaminen, remontoiminen ja vuokraaminen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 10.) Tähän tutustumme tarkemmin tässä opinnäytetyössä.

2.1 Tuotot

Asuntosijoittamisessa tuotot tulevat vuokratuotosta ja arvonnoususta. Strategian valinnasta riippuen tavoitteena voi olla pelkästään tehokas arvonnousu, mutta tähtäimenä voi olla pitkäaikainen säännöllinen tulo vuokratuoton kautta. (Taipale 2019.) Asuntosijoittajana on mahdollista tietää rahasumma, joka tilille kuukausittain tulee. Asuntosijoitussalkun kasvattamisvaiheessa tulo todennäköisesti melkein kokonaan tulee menemään menojen kattamiseen, mutta siinä vaiheessa, kun asunto on velaton, tulo on mahdollista käyttää pakollisten menojen jälkeen täysin asuntosijoittajan omaan hyvinvointiin. Asuntosijoittamisessa positiivinen kassavirta tuo turvaa ja arvonnousu tulee siinä sivussa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 21.; Väänänen 2018a, 36.)

2.1.1 Arvonnousu

Nopea tuotto tapahtuu asuntoa ostettaessa. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoitusasunto ostetaan markkinahintaa edullisemmin, jolloin ostohinnan ja markkinahinnan välinen arvo on suoraa arvonnousua (Huru & Kaarto 2021, 91). Arvonnousuun tähdätessä oston ja myynnin ajoitus on tärkeä laskelmoida oikein. Yleisimmin kyseessä on markkinahintojen nousu, jolloin inflaatio nostaa asuntojen hintoja. Arvonnousua voi myös tapahtua alueittain, mikäli jollain kasvukeskuksella kysyntää on tarjontaa enemmän. Arvonnousu tapahtuu yleisimmin vuosien saatossa, jolloin täytyy olla kärsivällinen. Arvonnousua voi myös pakottaa ylöspäin asuntoa remontoimalla. Tämä on hyvä tehdä joko ennen vuokralaisten hankkimista tai vuokralaisten välissä. Myös flippaus-strategiassa remontoimalla voi saada jo kohtuullisen arvonnousun sijoit-

tusasuntoon. Tässä kuitenkin saa olla tarkkana, että remontin kustannukset eivät ylitä toivottua arvonnousua. (Orava & Turunen 2013, 51; Taipale 2019; Vuorensola 2020.) Arvonnousua tapahtuu myös lainan lyhentyessä, kun nettovarallisuus samaan aikaan kasvaa. Tämä ei näy asuntosijoittajan tilillä, mutta se vapauttaa vakuusarvoa niin, että sen avulla voi veropaasti jälleenrahoittaa seuraavaa sijoitusasuntoa ja sen lainaa, tai asunnon voi halutessaan myydä ja sitä kautta muuttaa markkina-arvon nousun käteiseksi. Tällöin tosin maksettavaksi tulevat myös myyntivoiton verot ja tulevaisuuden tuotot jäävät saamatta. (Huru & Kaarto 2021, 90.)

2.1.2 Vuokratuotto ja kassavirta

Vuokratuottoon asuntojen hintojen heilahtelut eivät vaikuta. Realistiset vuokratuotot ovat 4–5 %, mutta parempaankin tuottoon voi päästä. Asunnon sijainti vaikuttaa oleellisesti vuokratuoton määrään. Helsingissä tuotto jää pienemmäksi asuntojen korkean hinnan vuoksi, kun taas pienemmissä kaupungeissa vuokratuotto voi olla huomattavasti suurempaa. Sijoittamisessa tulee kuitenkin huomioida tarkkaan se, että kyseessä ei ole muuttotappioalue. Hyvä vuokratuotto on tärkeä myös puskurirahaston kerryttämisessä. (Orava & Turunen 2013, 31–32; Taipale 2019; Vuorensola 2020.)

Kassavirrasta puhuttaessa on hyvä tarkentaa, tarkoitetaanko kassavirtaa ennen vai jälkeen verojen. Ennen veroja kassavirran tulee olla huomattavasti enemmän positiivinen niin, että se kattaa myös verot. Positiivinen kassavirta on se, mikä jää asuntosijoitustilille kaikkien kulujen ja menojen jälkeen. Jos kassavirta olisikin negatiivinen, asuntosijoittaja joutuisi paikkaamaan vajetta muista tuloistaan. Negatiivisesta kassavirrasta ei kuitenkaan pidä hätäntyä, sillä pitkällä tähtäimellä kassavirta muuttuu positiiviseksi, kun lainat ovat vähentyneet tai ne on maksettu kokonaan pois. (Huru & Kaarto 2021, 87–88.)

2.2 Riskit

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen, liittyy riskejä. Riskejä voi muodostua muun muassa vuokralaisesta, niin kutsutuista tyhjästä kuukausista, asuntosijoitta-

jan kokemustasosta, koroista, asuntojen hinnoista ja vuokratasoista tai yllättävistä remonteista, joihin ei ole varauduttu. Riskejä on useita, joista osa esitellään alempana tarkemmin. Osaan riskeistä voi varautua jo asunnon ostovaiheessa, mutta on niitä riskejä, joihin ei voi itse omalla toiminnallaan vaikuttaa. Näitä ovat esimerkiksi korko- ja hintatasoon liittyvät riskit sekä poliittiset riskit. (Orava & Turunen 2013, 197–198.) Myös asuntosijoittamisessa sijoitusten hajauttamisen tärkeys tulee esiin riskejä mietittäessä. Sijoituksia tulisi tehdä eri alueilta, hankkia erityyppisiä asuntoja ja mahdollisesti miettiä eri strategioita, joiden avulla edetä sijoittamisessa. Näiden hajauttamistapojen avulla riskejä voi jonkin verran minimoida. (Heino 2020.) Seuraavassa käyn läpi yleisimpiä riskejä sekä niihin varautumista.

Hintariski on suuri, jos eteen tulee pakkomyyntitilanne ja asuntojen hinnat ovat laskeneet. Mikäli asunto on hankittu täysin velkavipua käyttäen tai velkaa on yli 70 % asunnon markkina-arvosta, hintojen muutoksen aiheuttama riski on merkittävä. Varsinkin flippaus-strategiaa harjoittaessa hintariskin tiedostaminen on tärkeää. Hintariskiltäkin voi kuitenkin suojautua vähentämällä velkataakkaa sekä sijoittamalla kassavirran vuoksi, ei arvonnousun. (Orava & Turunen 2013, 198–201.) Hintariskiä voi myös minimoida asuntoa ostaessa miettimällä tarkkaan asunnon sijaintia. On hyvä suosia alueita ja asuntotyyppisiä, jotka ovat kysytyjä myös tulevaisuudessa. (Heino 2020.)

Velkavipua asuntosijoituksessa apuna käytävällä merkittävä riski on **korkoriski**. Korkojen nousu vaikuttaa kassavirtaan. Yli 50 % asunnon markkina-arvosta velkaa ottaneen tulee olla tietoinen korkoriskistä. Tähän voi kuitenkin varautua pankkien tarjoamalla kiinteällä korolla, jolloin kokonaiskorko on tietyn ajanjakson sovitun kokoinen. Tarjolla on myös korkokatto, jolloin varmistetaan, että viitekorko ei ylitä sovittua prosenttilukua. Näiden lisäksi voi varautua maltillisella velkavivulla, eli tällöin velkaa on alle 50 % asunnon markkina-arvosta, jolloin korkotason nousu ei vaikuta merkittävästi. Viimeinen tapa varautua on säästää vararahastoon, jonka voi ottaa avuksi hätätilanteessa. (Orava & Turunen 2013, 201–203.)

Asuntosijoittajalle voi tulla vastaan tilanne, jolloin asunnosta ei saa vuokratuloja esimerkiksi vuokralaisten välissä. Tätä kutsutaan **tyhjen kuukausien riskiksi**. Tätä riskiä voi vähentää hankkimalla sijoitusasunnoksi sen tyyppisen asunnon, joka sopii suurimmalle osalle vuokralaisista. Myös asunnon sijainnilla, vuokran suuruudella ja asunnon kunnosta huolehtimisella voi minimoida tämän tyyppistä riskiä. (Orava & Turunen 2013, 203–204.) Tyhjiä kuukausia voi aiheutua myös remonteista, jolloin asunnossa ei voi asua. Tyhjä kuukausi on myös, mikäli

vuokralainen jättää asunnon vuokran maksamatta. Näitä kannattaa seurata kuukausittain, jotta tilanteeseen ehditään puuttua, ennen kuin tilanne on päässyt huonoksi. (Heino 2020.)

Vuokralaisen valintaan voi asuntosijoittaja itse vaikuttaa. Suomessa pääsääntöisesti vuokralaiset ovat kunnan kansalaisia, joiden vuokramaksut tulevat ajallaan vuokranantajan tilille. On myös olemassa näiden vastakohtia, vuokralaisia, joiden jäljiltä asunto on huonossa kunnossa. **Vuokralaisriskiä** voi pienentää taustatutkimusten avulla. Vuokralaisriskiä voi pienentää tarkistamalla vuokralaisehdokkaan luottotiedot, keskustelemalla vuokralaisehdokkaiden kanssa ja huolehtimalla vakuusmaksut vuokraustilanteessa. (Orava & Turunen 2013, 204–205.) Hyvä keino karsia heikkoja vuokralaisia on pyytää suosituksia edellisiltä vuokranantajilta.

Taloyhtiöiden kulut voivat nousta, mikäli esimerkiksi sähkön hinta merkittävästi nousee. Myös vuotuisten pienten korjausten hinnat kerätään hoitovastikkeina. Mikäli nämä kulut nousee merkittävästi, se näkyy korotuksena vastikkeen määrään. Tämä hoitovastike on kuukausittainen kulu, joka lasketaan asunnon neliömäärän mukaisesti. **Vastikeriski**in voi taloyhtiö varautua parantamalla energiatehokkuutta, koska nimenomaan lämmityskulut ovat suuri yksittäinen kuluerä. Lisäksi taloyhtiötä perustaessa on hyvä huomioida, että mitä enemmän asuntoja, sitä edullisempaa taloyhtiön pyörittäminen on. Myös taloyhtiön omistuksessa olevat asuinhuoneistot ja liiketilat tuovat vuokratuloja taloyhtiölle ja näiden avulla saadaan katettua osa taloyhtiön kuluista. (Orava & Turunen 2013, 207–208.)

lakkäämpien asuntojen hankkimisessa on **remonttiriski**, jolloin taloyhtiöön tulee suurempi remonttitarve mihin on varauduttu. Putkiremontti voi aiheuttaa kauden, jolloin vuokralaista ei voi asunnossa pitää. Kuluerät, jotka suurista remonteista syntyvät, voidaan rahoittaa erillisellä rahoitusvastikkeella tai keräämällä asuntojen omistajilta ylimääräinen yhtiövastike. Näihin voi varautua perehtymällä huolellisesti taloyhtiön tehtyihin remontteihin ja niihin, jotka ovat tulossa lähivuosien aikana. Täysin riskin minimoiminen onnistuu, mikäli sijoittaa uudiskohteeseen ja myy sen ennen remonttitarpeiden alkamista eteenpäin. (Orava & Turunen 2013, 209.)

3 SIJOITUSASUNNON HANKINTA, VUOKRAAMINEN JA VEROTUS

Sijoitusasuntoa hankittaessa suunnitelman ja taustatyön tekeminen on tärkeää. Suunnitelmassa tulee olla mietittynä sijoitusasunnon sijainti ja minkä tyyppinen kohde on etsinnässä. Tulee miettiä mikä on vuokratuotto- tai kassavirtatavoite, asunnon kunto sekä taloyhtiön tilanne. On hyvä kirjata ylös myös sijoitusasunnon hintaluokka ja kuinka asunnon osto aiotaan rahoittaa. Suunnitelmassa tulee olla lisäksi, miten sijoitusta aiotaan hallinnoida ja ylläpitää huomioiden tulevat remontit. Suunnitelmassa on huomioitava, mikä on asunnon suunniteltu pitoaika, sekä sijoituksen seuranta. Hyvän suunnitelman laatiminen ja siinä pysyminen kohdetta etsittäessä luo perustan järkeville päätöksille. Kohdetta ei ehkä löydy heti, mutta on tärkeää pysyä tehdyssä suunnitelmassa. (Kaarto 2015, 82–84; Huru & Kaarto 2021, 16–17.)

Sijoitusasuntoa etsittäessä sijainti vaikuttaa paljon. Mikko Sjögren (2019) kertoo Lehdon Tietoisku-videolla, kuinka tärkeää on ostaa sijoitusasunto sellaiselta alueelta, mistä vuokralaiset ovat kiinnostuneet. Asunnon tulee olla houkuttelevalla paikalla vuokra-, sekä myyntimarkkinoita ajatellen. Alueen tulisi olla kasvukeskuksessa, esimerkiksi työllistävän työnantajan, tai korkeakoulun lähistöllä. Samoin kulkuyhteydet suuremmissa kaupungeissa ovat merkittävä asia sijaintia mietittäessä. Palveluiden saatavuus ja läheisyys voivat myös vaikuttaa alueen houkuttelevuuteen. (Sjögren 2019.)

Asuntosijoittamisessa rahoituksen saaminen pankilta on melko helppoa. Tätä edesauttaa se, että sijoitusasunto itsessään toimii lainan vakuutena. Normaalitilanteessa omia säästöjä tarvitaan 30 % verran, joten lainaa voi saada jopa 70 %. (Sijoitusasunnot.com Group Oy.) Joissain tapauksissa on mahdollista saada rahoitusta jopa sataan prosenttiin saakka, mutta tällöin vakuuksina täytyy olla muita kohteita. (Orava & Turunen 2013, 37–38.) Pankkiin kannattaa olla yhteydessä mahdollisimman pian sijoitusasunnon hankinnasta päätettyä ja neuvotella laina mahdollisimman hyväksi, jotta rahoitus on valmiina, kun sopiva kohde tulee markkinoilla vastaan. (Kaarto 2015, 85.)

Ennen ostopäätöksen tekemistä markkinoita tulee tutkia pidemmän aikaa ja tutustua kiinnostavien kohteiden taloyhtiöihin ja niiden tuleviin remontteihin. Tämä vaihe on tulevaisuuden tuottoja ajatellen erittäin tärkeä. Taloyhtiöistä saa paljon tietoa ottamalla yhteyttä suoraan

isännöitsijään. Isännöitsijän kautta saa myös paljon tarkempaa tietoa kuin mitä myynti-ilmoituksissa on mainittu, ja näin laskelmien tekeminen kohteen tuotto-odotuksista on mahdollista. (Orava & Turunen 2013, 60, 79.) Asuntoon tulee tutustua myös paikan päällä, jotta voi tarkemmin tutustua muuan muassa keittiön ja kylpyhuoneen kuntoon. Mikäli kohteeseen ei ennakoon tutustu, ei voi myöskään vedota virheeseen, jonka olisi voinut tässä ennakkotarkastuksessa todeta. (Kaarto 2015, 111.)

Sijoitusasuntokohteita voi löytää useammasta eri paikasta. Kohteita voi löytää esimerkiksi rakennusyhtiöiltä, kiinteistönvälittäjiltä, asuntosijoittamiseen erikoistuneilta sijoitusyhtiöiltä, internetin osta/myy-palstoilta, asuntosijoittajien keskustelufoorumeilta, Facebook-ryhmistä, tuttavien kautta. Löytöjä voi tulla eteen yllättäviäkin reittejä. On mahdollista tehdä myös ostoilmoitus, jonka avulla voi löytää sopivan kohteen. Ilmoituksen voi jättää kiinnostavan taloyhtiön ilmoitustaululle. (Talousviisas.fi 2020.) Orava ja Turunen (2013, 54–55) kirjassaan kertovatkin esimerkkinä, kuinka eräs asunto oli mennä ohi suun, kun he epäilivät ja ihmettelivät asunnon edullisuutta. Asiaa nopeasti selvitettyään kävi ilmi, että myyjänä oli kuolinpesä, joka halusi päästä nopeasti asunnosta eroon, parhaasta hinnasta välittämättä. Asunnon vuokratuotto-prosentti oli eri tavoin laskettuna 7 % ja 9,2 %, mikä on todella hyvä. Nopeat kaupat mahdollistivat hyvän tuoton ja jollekin hyvän vuokra-asunnon.

3.1 Käytetty asunto

Käytetty asunto voi olla tuottoisampi kuin uudiskohde (Sijoitusasunnot.com Group Oy). Ostamalla vanhan asunnon ja remontoimalla sen fiksusti ja edullisesti asunnon arvoa saa nostettua. Vanhoissa kohteissa ovat riskinä eri aikakausien rakennusvirheet. Näiden vuoksi tulee selvittää tarkasti, että kohteen perustat ja rakenne on kunnossa, taloyhtiöstä on pidetty huolta ja remontit tehty ajallaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 62–63.) Taloyhtiön tietoihin tarkasti tutustumista ei voi ohittaa, sillä suuri remontti voi syödä kassavirran täysin, mikäli remontiin ei ole varauduttu.

Asuntoa hankkiessa on huomioitava tarkasti kohteen taloyhtiön tulevaisuuden remontit. Esimerkiksi julkisivu- sekä viemäriremontit ovat kalliita, joten ne tulee huomioida ennen ostohetkeä. Joskus on tilanteen salliessa järkevää siirtää ostoa remontin yli. Tehdyt remontit vaikut-

tavat asunnon arvoon jopa enemmän kuin itse huoneiston todellinen kunto. (Sijoitusasunnot.com Group Oy.) Käytettyjä asuntoja voi löytää alle markkinahinnan, jolloin suurin voitto tulee jo asuntoa ostettaessa. On tehtävä vertailua alueen samantyyppisien asuntojen kesken, huomioiden tulevat remonttikulut. (Kaarto 2015, 90.) Pääsääntöisesti pienemmät asunnot ovat tuottoisempia kuin suuret asunnot, minkä vuoksi asuntosijoittajat suosivat yksioita ja pieniä kaksioita. Isot kaksiot ja sitä suuremmat asunnot, kuten kolmiot, eivät ole asuntosijoittajalle paras vaihtoehto. Kun asunnon neliömäärä kasvaa, kasvavat myös vastikekulut ja mahdolliset remonttikulut. Vuokratulot taas eivät kasva niin paljoa, että ne kompensoisivat näitä kuluja. On myös huomattu, että yksioiden kysyntä on varsinkin opiskelijakaupungeissa suurempaa. (Orava & Turunen 2013, 71–75.)

Käytettyä asuntoa hankkiessa on hyvä tehdä tarkempaa tutkimusta taloyhtiöstä ja asunnosta. Ylös voi kirjata rakennusvuoden, osoitteen, asunnon koon neliömääräisesti, asunnon kuvauksen, velattoman hinnan, hoitovastikkeen, mahdollisen pesukoneliitännän, parvekkeen, hissien, milloin viemärit on kunnostettu sekä tehdyt remontit ja tulevat remontit. Näiden tietojen avulla eri asuntojen vertailu onnistuu asuntosijoittajalta helpommin. Vuokratuottoa laskiessa tulee vielä miettiä arvio alueen vuokratasosta ja tulevien remonttien kuluista. (Orava & Turunen 2013, 81.)

Käytetyn asunnon hankinnassa on mahdollista, että vastaan tulee tilanne, jolloin asunto on valmiiksi vuokrattu. Tällöin tehdään samat laskelmat kuin mikäli asunto olisi ostettu tyhjillään. Lisäksi on hyvä selvittää, miksi toinen asuntosijoittaja on luopumassa kyseisestä asunnosta. Asunnon ollessa valmiiksi vuokrattu vuokralainen tulee asunnon mukana. Ennen asunnon ostoa vuokrasopimukseen tulee tutustua tarkoin ja puntaroida, ovatko kohteen tiedot sellaiset, että se on kannattava hankinta. Vuokra pysyy samana kuin mitä aiempi asuntosijoittaja vuokraajan ominaisuudessa on määritellyt. Tätä voidaan nostaa tarpeen mukaan 15 % vuodessa, mutta vuokralaiselle on annettava kuuden kuukauden varoitusajaksi vuokran nousuun. Vuokralaisen vuokrasopimuksen voi myös purkaa, mikäli vuokraamista hänelle ei haluta jatkaa omistussuhteen muututtua. Tämä on aikaa vievä prosessi, joten on aina parempi jatkaa yhteistyötä luotettavan vuokralaisen kanssa välttämällä ylimääräisiltä ilmoituskuluilta sekä tyhjän kuukauden tuomalta kululta. (Mäkinen 2019; Hänninen 2016.)

Taloyhtiöissä tulee olla viiden vuoden kunnossapitosuunnitelma. Kunnossapitosuunnitelmasta voi tarkistaa, mitä remonteja on tulossa. Remonttien kustannukset jaetaan osakkaiden kesken neliömääräisesti. Alla suuntaa antava listaus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista (TAULUKKO 1).

TAULUKKO 1. Taloyhtiön tärkeimmät remontit (mukaillen Lehtipuu & Uotila 2022, 244)

Taloyhtiön tärkeimmät remontit	Tekninen käyttöikä vuosina	Remonttikustannus
Julkisivuremontti	20-50	150-500 €/m ²
Parvekeremontti	20-50	50-200 €/m ²
Kattoremontti	20-50	30-80 €/m ²
Ikkunaremontti	30-50	80-120 €/m ²
Sähköremontti	40-60	60-100 €/m ²
Putkiremontti	40-60	500-2000 €/m ²
Hissin modernisointi	tapauskohtainen	60 000-90 000€/m ²
Uuden hissin rakentaminen		125 000-200 000 €/m ²

Arvoa kasvattavassa asunnon remontissa tulee huomioida se, että remonttiin ei kuluta liikaa rahaa. On hyvä tehdä pieniä kohennuksia, jotta asunto näyttää arvioitsijoiden ja vuokraajien silmissä raikkaalta ja huolitellulta. Pieneen remonttiin riittää maalipinnan korjaus, mahdollinen tapetin vaihtaminen ja kolhiintuneiden tai tuhuriintuneiden listojen uusiminen. Keittiö voidaan päivittää raikkaammaksi vetimien ja tasojen vaihdolla sekä tarvittaessa voidaan uusita myös hanat ja välitilat. Lattioiden päivittäminen muovimatosta laminaattiin ei maksa paljoa pienessä asunnossa, mutta se päivittää ilmeen nykyaikaan. Kylpyhuoneessa ilmettä muuttaa laattojen ja laattasaumojen huolellinen pesu. Jos laatat ovat vanhanaikaisen väriset, ne voidaan myös maalata. Mikäli kalusteet ovat käytössä kärsineet, ne on hyvä vaihtaa uusiin. Joka huoneessa on hyvä olla yksi katseenvangitsija. Se voi olla esimerkiksi uusi moderni liesituuletin tai tehosteseinä makuuhuoneessa. Kaappitilaa kannattaa lisätä mahdollisuuksien mukaan ja asunnon pohjaratkaisuun kannattaa tehdä muutoksia, mikäli turhat ei-kantavat väliseinät tukkivat asuntoa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 97–99.) Näiden muutosten avulla asunnon arvo nousee, jolloin se on helpompi myydä voitolla tai sen voi vuokrata uudelle vuokralaiselle korkeammalla vuokralla.

3.2 Uudiskohde

Uudiskohteella tarkoitetaan rakenteilla olevaa tai vastavalmistunutta asuntoa. Se voi olla myös vanhempi kohde, jossa on tehty mittavat korjausrakentamiset. Korjausrakentamisen jälkeen vanhempi kohde on verrattavissa uudiskohteeseen. Uudiskohde ei ole ollut ennen ostoa käytössä, vaan se otetaan oston jälkeen asumiskäyttöön. (Aurea LKV 2018.) Yleensä uudiskohteet myydään jo rakennusvaiheessa, ennakkovarausten muodossa. Varsinainen kauppa kuitenkin tehdään kohteen rakennusvaiheen käynnistyttyä. Kun uudiskohteen hankkii rakennusvaiheessa, pääsee vaikuttamaan muun muassa materiaalivalintoihin ja voi teettää haluamiaan muutoksia kohteeseen lisätöinä. (Aurea LKV 2016.)

Uudiskohde viehättää asuntosijoittajia helppoutensa vuoksi. Remontteja ei pitäisi olla tulossa noin kahteenkymmeneen vuoteen. Rakennusvaiheen jälkeen kohteen käyttöönottotarkastuksessa sekä vuositarkastuksessa ostajan tulee tutkia tarkkaan mahdolliset virheet sekä puutteet. Nämä rakennusyhtiö on velvollinen korjaamaan. (Aurea LKV 2016.) Rahoitus hoituu usein osittain yhtiölainan kautta, jonka taloyhtiö on ottanut osakkaiden puolesta. Pankkia ostajan ei tarvitse itse lähestyä. Tätä taloyhtiön ottamaa lainaa osakas lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeena taloyhtiölle takaisin. Vuokrattavuus uudiskohteissa on helppoa, sillä niillä on paljon kysyntää ja vuokralaiset ovat usein huoleellisempia. (Tuokkola 2019.)

Uudiskohteilla on erilaisia verohyötyjä, kuten esimerkiksi se, että rahoitusvastikkeen voi vähentää verotuksessa vuokratuloista. Tällöin kuitenkin taloyhtiön tulee huomioida asia kirjanpidossaan tulouttamalla rahoitusvastikkeet. Tulouttamisessa maksusuoritukset kirjataan taloyhtiön kirjanpidossa tulokseen, mikä mahdollistaa sijoittajalle sen, että rahoitusvastikkeen voi vähentää vuokratuloista samana verovuonna. Rahastoinnissa maksusuoritukset kirjataan taloyhtiön kirjanpidossa pääomasijoituksena taseeseen. Tällöin suoritukset voidaan hyödyntää verotuksessa vasta kun asunto myydään eteenpäin. Asuntosijoittajan kannalta asiaa katsottuna suotuisampi tapa on rahoitusvastikkeen tulouttaminen, jolloin verohyöty saadaan saman vuoden aikana käyttöön. Tulouttamisesta tulee huomioida se, että kyseessä on vain verojen lykkääminen. Verot tulevat maksettavaksi siinä vaiheessa, kun asunto jonain päivänä myydään. Kuukausittainen kassavirta kuitenkin paranee ja näin saadaan hyödynnettyä ylimääräiset varat toisiin kohteisiin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 64–65; Väänänen 2018 a, 34; Tuokkola 2019.)

Uudiskohteiden huonoja puolia on muun muassa se, että vuokratuotto on heikompi, koska uudiskohteen hankkiminen on kalliimpaa. Vuokralaista ei kohteessa ole valmiina, joten asun-
tosijoittajalla kuluu aikaa ja varoja siihen, että sopiva vuokralainen löytyy. Kohteiden hinnat
ovat myös tarkat, koska rakennuttajat osaavat hinnoittamisen taidon. Tämän vuoksi alihintai-
sia uudiskohteita ei markkinoilta löydy. (Tuokkola 2019.)

3.3 Kohteen ostaminen ja kaupan teko

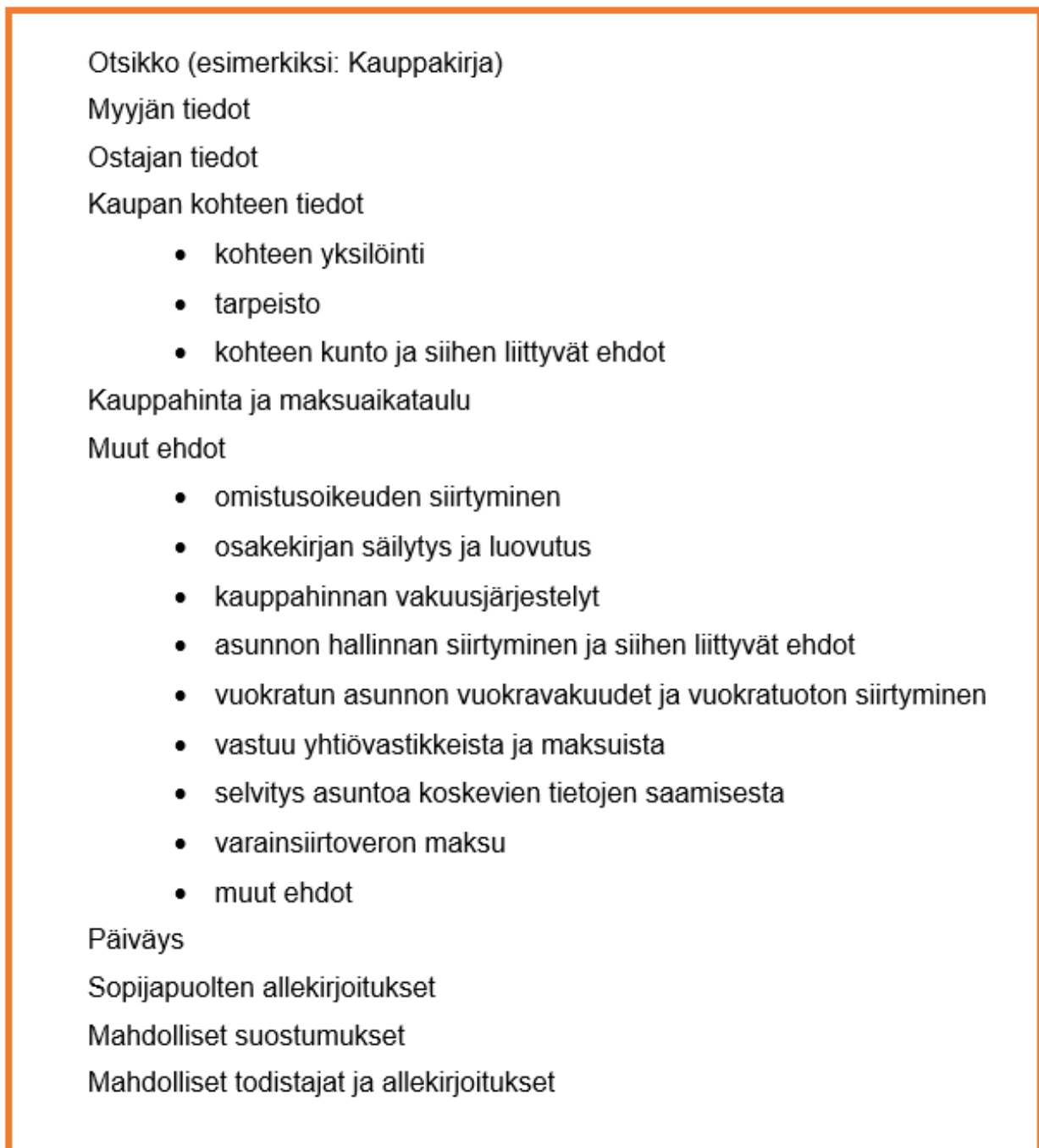
Ostotarjous kohteesta voidaan tehdä, kun sopiva sijoitusasunto on löytynyt ja kohteeseen ja
taloyhtiöön on tutustuttu. Koska lainapäätös on jo hankittu, tarjouksen yhteydessä kannattaa
mainita mahdollisuudesta nopeisiin kaappoihin. Tarjoukselle on hyvä antaa lyhyt voimassa-
oloaika, jotta myyjä ei ehdi liian kauaa miettiä asiaa. Tarjouksen kannattaa olla hieman alle
pyyntihinnan, jotta neuvotteluvара säilyy. Mitään tarkkaa sääntöä sille, minkä verran alle
pyyntihinnan kannattaa tarjota, ei ole olemassa. Mikäli asuntoa ei ole pakko saada, voidaan
tarjota esimerkiksi 5–10 % alle pyyntihinnan. Vaihtoehtoisesti asunnon ollessa edullinen suh-
teessa asunnon kuntoon ja kokonaisuuteen on mahdollista tarjota se, mitä myyjä pyytää.
Näin voidaan välttyä kilpailulta kohteesta. Mikäli kuitenkin kilpailua halutusta kohteesta syn-
tyy, on hyvä määritellä kipuraja, jota ei tarjouskilpailussa ylitetä. (Kaarto 2015, 112; Orava &
Turunen 2013, 93–94.)

Myyjän hyväksyttyä tarjouksen edessä on kauppakirjojen teko ja mahdollisen käsirahan siirto.
Käsirahallisessa tarjouksessa myyjän vastaanotettua käsirahan hän ei voi enää vastaanottaa
toista tarjousta, ellei palauta käsirahaa tarjouksen tehneelle taholle. Kauppakirjat allekirjoite-
taan ostajan pankissa. Kauppakirja tulee lukea huolellisesti läpi, kuten jokainen sopimus.
Asunnon osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnot ja rahat sekä osakkeet avaimineen
vaihtavat omistajaa. Asunnon ollessa mahdollisen lainan panttina osakekirjat jäävät pankin
haltuun. Mikäli asuntoa ei ole pantattu, uusi omistaja saa osakekirjat. (Nevala, Palo, Sirén &
Haulos 2017, 150; Orava & Turunen 2013, 94.)

Kauppakirjan muoto on vapaa, mutta siinä tulee käydä ilmi vähintään myyjän ja ostajan tie-
dot, kaupan kohde ja kauppahinta, maksuehdot sekä muut ehdot. Kauppakirjan vapaamu-
toisuuden vuoksi todistajat eivät ole välttämättömät, mutta heistä ei myöskään ole haittaa, mi-

käli jotain ongelmia myöhemmin tulee. Mikäli asunto on valmiiksi vuokrattu, vuokrasopimukseen tulee tutustua huolella ennen kauppakirjojen tekoa. Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan kaupan yhteydessä uudelle omistajalle. (Nevala ym. 2017, 157; Orava & Turunen 2013, 95.)

Alla olevassa kuviossa Asunto-osakkeen kauppakirjan perusrunko (KUVIO 1) käy ilmi tarvittavat asiat, mitä tulee kirjata kauppakirjaan.



KUVIO 1. Asunto-osakkeen kauppakirjan perusrunko. (mukaillen Nevala ym. 2017, 157–158.)

Rakentamisvaiheessa olevan ja uuden asunnon kaupassa on poikkeavuuksia käytetyn asunnon kauppaan verrattuna. Rakentamisvaiheen aikana tehdyssä kaupassa kauppakirjana käytetään Suomen Rakennusmedia Oy:n laatimaa rakennusvaiheen kauppakirjalomaketta. Kun kaupat tehdään rakentamisvaiheen jälkeen, kauppakirjana käytetään Suomen Rakennusmedia Oy:n laatimaa kauppakirjalomaketta, valmiin uuden asunnon kauppakirja. Rakentamisvaiheen kaupassa kauppahinta maksetaan lisäksi yleensä erissä. (Nevala ym. 2017, 202–203.)

3.4 Sijoitusasunnon vuokraaminen

Sijoitusasunnon voi vuokrata itse suoraan tai käyttämällä vuokranvälittäjää. Itse vuokraaminen on opettavaista ja se kannattaa asuntosijoittajan alkutaipaleella. Vuokranvälittäjä ottaa työstään palkkioksi yleensä yhden kuukauden vuokraa vastaavan summan. Välittäjää käyttämällä vuokran hinnoittelu tapahtuu ammattilaisen toimesta ja asuntosijoittajan ei tarvitse miettiä alueen vuokratasoa tarkemmin. Vuokranantajan täytyy hankkia isännöitsijäntodistus, joka on laissa vaadittu. Näistä aiheutuneet kulut ovat verovähennyskelpoisia. (Orava & Turunen 2013, 150–151.)

Hyväksi strategiaksi vuokra-asunnon ilmoittamisessa on todettu, että kohde kannattaa ilmoittaa yhdessä tai korkeintaan kahdessa eri kanavassa. Ilmoitus kannattaa tehdä aina huolella, sillä ilmoituksen teksti ja laadukkaat kuvat herättävät kiinnostusta. Varsinkin asunnon ensimmäiseen vuokrailmoitukseen kannattaa panostaa, sillä ilmoitustekstiä voi käyttää myöhemmin pohjana uusille vuokrailmoituksille. Vuokrahinnoittelussa taustatutkimuksen tekeminen on tärkeää. Oikein hinnoitellulla kohteella voi välttyä tyhjiltä kuukausilta ja saada hyvän vuokralaisen pitkäksi aikaa. Googlen kautta saa hyvin tietoa alueiden keskimääräisistä neliövuokrista. Vuokrailmoituksen julkaisun jälkeen tuleviin kyselyihin tulee vastata viivyttämättä. Vuokralaisehdokkaille on hyvä tehdä pienimuotoinen haastattelu puhelun välityksellä ennen asunnon näytöstä sopimista. Näyttö sopivien ehdokkaiden kanssa kannattaa sopia viivyttämättä, sillä hyvät vuokralaiset ovat haluttuja. (Lehtipuu & Uotila 2022, 256–257, 260, 263.)

Vuokralaisen valinnassa tulee pitää huolta aina siitä, että tarkistetaan ennen sopimuksen tekemistä vuokralaisen luottotiedot. On myös tarkistettava henkilön oikeustoimikelpoisuus, sillä holhouksen alainen ei voi itse vuokrasopimusta allekirjoittaa. Vuokralaiselta tulee vaatia 2–3

kuukauden vuokravakuus, joka tilitetään vuokratilille tai sitä varten erikseen perustetulle vuokravakuustilille. Vuokralaiselta tulee vaatia kopio maksetusta kotivakuutuskuistista. On myös hyvä tarkistaa vuokralaisen tulotaso ja pyytää suosituksia edellisiltä vuokranantajilta. Aina on tärkeää tavata vuokralainen ennen sopimuksen allekirjoittamista. (Kaarto 2015, 116–117.) Mikäli ei ole mahdollista päästä keskustelemaan kasvotusten vuokralaisen kanssa etukäteen ennen sopimuksen tekoa, haastattelun voi suorittaa esimerkiksi Teamsin tai muun videopuhelun kautta. Asuntoesittelynkäin hoitaminen videopuhelun avulla on mahdollisuus, mikäli hyvä vuokralaiskandidaatti ei kohteeseen henkilökohtaisesti pääse tutustumaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 258.)

Vuokralaista valittaessa luottotiedot menettäneiden kohdalla voidaan käyttää harkintaa, onko henkilö kuitenkin luottamuksen arvoinen ja onko asunto vuokrattavissa hänelle. Tämä voi auttaa tätä henkilöä muuttamaan elämänsä suunnan. Esimerkiksi konkurssiin ajautunut yrittäjä on voinut menettää luottotietonsa hänestä riippumattomista syistä, kuten koronan vuoksi. Hänestä voi saada erinomaisen ja pitkäaikaisen vuokralaisen, sillä luottotietonsa menettänyt tietää sen, että uutta asuntoa ei ole helppoa saada. Tarkan harkinnan käyttö on kuitenkin suotavaa tällaisenkin tapauksen kohdatessa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 18, 266.)

Kun asunto luovutetaan avaimineen uudelle vuokralaiselle, hänen kanssaan käydään asunto läpi ja kirjataan poikkeamat huoneissa ylös. Poikkeamat ja virheet on hyvä dokumentoida kuvin, jotta molemmat ovat yhtä mieltä niistä. Vuokrasuhteen päätyttyä on hyvä käydä läpi tämä allekirjoitettu dokumentti ja vuokralaisen ei tarvitse korvata jo olemassa olleita puutteita. (Lehtipuu & Uotila 2022, 270.)

Vuokranantajana on hyvä muistaa, että vuokralainen on asiakas. On seurattava säännöllisesti vuokranmaksua, jotta vuokrarästejä ei pääse kasaantumaan. Jos vuokranmaksu on myöhässä, tehdään kirjallinen muistutus vuokralaiselle. Mikäli jotain ongelmia vuokralaisen kanssa syntyy, niihin tulee puuttua hyvissä ajoin ja miettiä ratkaisua asian eteenpäin saamiseksi. Ensimmäin voidaan yrittää tekstiviestitse muistutusta vuokranmaksusta, mutta mikäli tämä ei toimi, toimitaan seuraavaksi perintäyrityksen kautta. Kahden kuukauden vuokrarästien jälkeen vuokrasopimuksen voi purkaa. Tämä suositellaan tehtäväksi kasvotusten, jotta allekirjoitus saadaan vuokrasopimuksen purkamisasiakirjaan. Mikäli vuokralainen ei tästä huolimatta poistu asunnosta sovittuun aikaan mennessä, joudutaan kääntymään käräjäoikeuden

puoleen ja häätämään vuokralainen viranomaisen avustuksella. Vuokralaisesta ja sijoitusasunnosta tulee myös pitää huolta. On hyvä käydä kerran vuodessa ennalta sovittuun ajankohtaan tapaamassa vuokralaista ja kysyä häneltä, onko asunnossa jotain puutteita. Tässä yhteydessä pyydetään nähdä kuitti voimassa olevasta kotivakuutuksesta. Hyvää ja pitkäaikaista vuokralaista voi käynnin yhteydessä muistaa pienellä tultiaisella. Hyvästä vuokralaisesta kannattaa pitää kiinni. (Kaarto 2015, 118–121.)

Vuokralaisen irtisanottua vuokrasopimuksensa juuri kuukauden viimeisinä päivinä, tulee ongelmaksi löytää kuukaudessa uusi vuokralainen. Mikäli kiinnostuneella vuokralaisella on edellinen vuokrasopimus voimassa, hänelläkin on kuukauden irtisanomisaika asuntoonsa. Tämän vuoksi osa vuokranantajista käyttää tyhjän kuukauden välttämiseksi keinona sellaista järjestelyä, että vuokralaiselle tarjotaan 25 % alennusta viimeisestä vuokrasta, mikäli hän irtisanoa vuokrasopimuksen kahta kuukautta aiemmin. Näin vuokranantaja saa kuukauden lisäaikaa uuden vuokralaisen etsimiseen. Vuokrasopimukseen kannattaa kirjata Suomen Vuokranantajat ry:n ohjeen mukaisesti:

Muuttopäivästä on sovittu asuinhuonevuokralaista poikkeavalla tavalla. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi.

Asuinhuoneenvuokrauslain mukaan muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymisestä seuraava päivä. Tämä aiheuttaa ongelmia uuden vuokralaisen saapumisen kohdalla. (Lehtipuu & Uotila 2022, 264–265, 269.)

Vuokrasopimus on kirjallinen ja sen tulee olla yksiselitteinen. Tässä kannattaa käyttää valmista pohjaa, jonka saa esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry:n kautta liittymällä heidän jäsenekseen. Vuokrasopimuksesta tulee löytyä muun muassa vuokranantajan tiedot, vuokralaisen tiedot, kohteen tiedot, oikeudet ja velvollisuudet. Lisäksi merkitään vuokra-aika, joka voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Vuokrasopimuksessa tulee olla myös vuokran suuruus sekä muut maksut, kuten vesi, media, sauna ja niin edelleen. Lisäksi kirjaetaan vuokranmaksupäivä, sopimusvakuus, vuokrankorotusehdot sekä muut ehdot, kuten lemmikit, tupakointi, velvoitus kotivakuuden ottamisesta ja sähkönsopimuksen tekemisestä, veloitus avainten hukkaamisesta ja edelleenvuokraus. Tässä puhutaan nimenomaan sopimusvakuudesta, eikä vuokravakuudesta. Vuokravakuutta voidaan käyttää vain maksamattomien vuokrien kattamiseen, mutta sopimusvakuudesta voidaan periä esimerkiksi rikottu ovi

tai muuta sellaista. Samoin jos hyväksytään lemmikinomistaja vuokralaiseksi, kannattaa sopia etukäteen, että vuokralainen vastaa lemmikin mahdollisesti aiheuttamista tuhoista. (Lehtipuu & Uotila 2022, 267.)

3.4.1 Vuokratuoton laskeminen

Vuokratuottoprosenttia käytetään asuntosijoituskohteen nettovuokratuoton tarkasteluun vuoden ajanjaksolla. Vuokratuottoprosentin laskentakaava (KUVIO 2) Hurun & Kaarron (2021, 55) teoksessa Asuntosijoittamisen lumipalloefekti on seuraavanlainen:

$$\text{Vuokratuotto \%} = \frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Arvo}} \times 100 \%$$

KUVIO 2. Vuokratuottoprosentin laskentakaava (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 55)

Vuokratuottoprosentin laskuun on useanlaisia kaavoja. Suomen Vuokranantajat ry vuokratuottoprosentin laskukaava (KUVIO 3) on seuraavanlainen:

$$\text{Vuokratuotto \%} = \frac{(\text{Kuukausivuokra} - \text{Vastikkeet}) \times 12}{\text{Velaton hinta} + \text{Remontit} + \text{Varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

KUVIO 3. Suomen Vuokranantajat ry vuokratuottoprosentin laskukaava (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 56)

”Sijoita Asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu”- kirjassa on vuokratuottoprosentin laskukaava (KUVIO 4), jolla päästään lähelle realistista tulosta ja sillä lasketaan seuraavanlaisesti:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 - \text{muut kulut}}{\text{velaton hankintahinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{tulevat remontit (remonttivara 10v.)}} = y \times 100 = \text{vuokratuotto \%}$$

KUVIO 4. ”Sijoita Asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu”- kirjan vuokratuottoprosentin laskukaava (mukaillen Kaarto 2015, 47)

Kohtuullisena vuokratuottoprosenttina pidetään viiden prosentin rajaa. Mitä isompi vuokratuottoprosentti on, sitä paremman turvan se luo asuntosijoittajalle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 80–81.)

3.4.2 Kassavirran laskeminen

Kassavirtatuottoprosentti on hyvä tuottoa kuvaava luku asuntosijoittajalle, joka käyttää velkavipua. Yleinen käytetty kaava on seuraavanlainen (KUVIO 5):

$$\text{Kassavirtatuotto \%} = \frac{\text{Kassavirta ennen veroja}}{\text{Omarahoitusosuus}} \times 100 \%$$

KUVIO 5. Kassavirtatuottoprosentin yleinen laskukaava (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 60)

3.5 Verotus

Asuntosijoittaja maksaa veroja sijoitusasunnon ostovaiheessa varainsiirtoverona, vuokrausvaiheessa vuokratuloista pääomaverona sekä myyntivaiheessa luovutusvoitosta pääomaverona. Vuokratuotoista sekä luovutusvoittoa laskettaessa on kuitenkin mahdollista ja suotavaa tehdä vähennyksiä, jotka vaikuttavat maksettavan veron määrään. (Savimäki 2021.)

3.5.1 Varainsiirtovero

Mikäli kaupat tehdään kiinteistönvälittäjän avulla, kiinteistönvälittäjä huolehtii asunto-osakkeiden varainsiirtoverosta. Varainsiirtovero maksetaan kiinteistönvälittäjälle kaupan teon yhteydessä. Kiinteistön kaupassa ilmoituksesta huolehtii kohteen ostaja kiinteistönvälittäjän antamien ohjeiden mukaisesti. (Koivumäki 2020, 74.)

Myyjän kanssa suoraan tehtyjen kauppojen kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen ostajan tulee huolehtia itse kahden kuukauden sisällä varainsiirtoveroilmoituksen teosta sekä maksusta. Asunto-osakkeen varainsiirtoveron määrä on 2 % asunto-osakkeen kauppahinnasta ja mahdollisista muista vastikkeista sekä yhtiölainaosuudesta. Mikäli ostettu kohde on kiinteistö, kuten tontti ja sillä sijaitseva omakotitalo tai tontti tai maa-alue, jolla sijaitsee kesämökki, varainsiirtoveroilmoitus tulee tehdä Verohallinnolle ennen lainhuudon hakemista tai kirjaamista. Näissä tapauksissa varainsiirtoveron määrä on 4 %. (Verohallinto 2022.)

3.5.2 Vuokratuottojen verotus

Asuntosijoittamista voi tehdä osakeyhtiön kautta tai henkilöasiakkaana. Tässä perehdymme tarkemmin henkilöasiakkaan verotukseen osakehuoneistoista saadun vuokratulon kautta. Veroilmoituksessa tiedot ilmoitetaan asunto-osakekohtaisesti. Vuokran lisäksi myös muut vuokralaiselta saadut maksut luetaan vuokratuloksi. Vuokratulot ilmoitetaan aina sen vuoden verotukseen, jolloin vuokra on tullut vuokranantajan tilille. Vuokraksi ei lasketa kuitenkaan vakuusmaksuja, ellei niistä kuitata rästiin jääneitä vuokria tai maksuja. Kuluja kirjatessa on aina tarkkaan mietittävä, onko kyseessä pääomatulojen hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuva kulu vai vuokrauksesta aiheutuva kulu. Nämä kannattaa kirjata ylös jokaisen kulun kohdalle, jotta veroilmoitusta täyttäessä on selkeää, mihin tiedot lisää. Verosuunnittelu ei ole sama kuin verovähennys, vaan se tarkoittaa sitä, että asuntosijoittaja vähentää kaikki mahdolliset kulut vuokratuloista. Myös Verottajan sivuilla on tietoa siitä, miten vuokratuotoista tehtävät vähennykset saa maksimoitua. (Huru & Kaarto 2021, 190–191, 195, 202.)

Henkilöasiakkaana vuokratulot verotetaan joko palkan tai eläkkeen veroprosentissa tai ne voidaan maksaa ennakoperinnässä. Asuntosijoittajan tulee huolehtia siitä, että kassassa on tarpeeksi rahaa siinä vaiheessa, kun maksu tulee suorittaa. Vuokratulojen verotus on vuonna

2022 30 000 euroon saakka 30 % ja sen yli menevältä osalta 34 %. Ennakverojen tilannetta voi tarkastella ja muuttaa OmaVerossa. (Huru & Kaarto 2021, 196.)

3.5.3 Myyntivoittojen verotus

Sijoitusasunnon myynnistä voi syntyä voittoa tai tappiota. Tätä laskettaessa asunnon myyntihinnasta tulee ensin vähentää asunnosta maksettu ostohinta ja varainsiirtovero, sekä voiton hankkimiseen liittyvät kulut, kuten toimitusmaksut ja välityspalkkiot. Voittoa tai tappiota laskettaessa voidaan myös käyttää hankintameno-olettamaa, joka on 20 % asunnon myyntihinnasta, mikäli asunto on ollut omistuksessa alle kymmenen vuoden ajan, tai se voi olla 40 % mikäli asunto on ollut omistuksessa yli kymmenen vuoden ajan. Luovutusvoitosta maksettava vero on pääomatuloverotuksen mukainen 30 000 euroon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 34 %. Mikäli asunnon myynti on ollut tappiollinen, asia selvitetään Verohallinnolle heidän yhteydenotonsa jälkeen ja tappio voidaan tämän jälkeen vähentää muista luovutustoivoista ja pääomatuloista. Ansiotuloista tätä ei voida vähentää. (Vero.fi 2021.)

3.5.4 Vähennykset

Vuokratuotoista voi tehdä vähennykset kaikista taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettavista vastikkeista, kuten maksetuista yhtiövastikkeista, vesimaksuista, autopaikkamaksuista, kaapelimaksuista ja internetliittymämaksuista. Myös rahoitus- ja pääomavastikkeen voi vähentää, mikäli taloyhtiö tulouttaa sen kirjanpidossaan. Mikäli taloyhtiö on kuitenkin päättänyt rahoitoida rahoitus- tai pääomavastikkeen, sitä ei voi vähentää verotuksessa ennen kuin asunto on myyty eteenpäin. (Huru & Kaarto 2021, 191.)

Vuokralle laitettavan sijoitusasunnon kohdalla suositellaan vuokraustoiminnan aloittamista ilmoituksen teolla heti oston jälkeen. Näin vastikkeet saa vähennettyä heti kuluvan vuoden verotuksessa. Remontointiin liittyvät kulut voi vähentää ainoastaan, mikäli asuntoa on jo vuokrattu. Tämä tarkoittaa sitä, että remontoinnin vähennykset voi tehdä ainoastaan, mikäli remontti tehdään vuokralaisen siellä jo asuessa tai vuokralaisten välissä. (Huru & Kaarto 2021, 193.)

Verovähennyksiä voi tehdä kaikista asunnon vuokraukseen liittyvistä kuluista, kuten remonteista, sähkölaskuista, kodinkoneiden uusimisista, vuokranvälittäjän palkkioista, vuokralle annetaan- ilmoituksen kuluista, kaatopaikkamaksuista, häätöön liittyvistä kuluista, luottotietojen tarkistuksen kuluista ynnä muista sellaisista. Verovähennyksiä voi tehdä siis kaikista vuokraustoimintaan liittyvistä kustannuksista. Remonttia tehtäessä tulee huomioida vuosikorjauksen ja perusparannuksen ero. Nämä vähennetään verotuksessa eri tavalla. Vuosikorjaus on koneiden ja pintamateriaalien päivittämistä ajanmukaiseksi. Kuitenkin esimerkiksi lattiassa muovimattoa ei voi vaihtaa parketiksi vuosikorjauksessa, vaan silloin kyseessä on perusparantaminen. Vuosikorjauksen kustannukset voi vähentää sen vuoden verotuksessa, jolloin maksu on maksettu. Peruskorjauksen kulut taas vähennetään kymmenen vuoden aikana tasapoistoina. Kodinkoneet ja kalusteet voi myös vähentää verotuksessa. Mikäli hankintahinta ylittää 1200 € ja oletettu käyttöaika näille on yli 3 vuotta, vähennys tehdään vuokratuloista vuosittain 25 % suuruisina poistoina, kunnes summa on alle 1200 €, minkä jälkeen loput vähennetään kerralla. Hankintahinnan jäädessä alle 1200 € tai käyttöajan ollessa enintään 3 vuotta vähennyksen voi tehdä kerralla. (Huru & Kaarto 2021, 191–193.)

Pääomatuloista vähennetään myös asuntosijoituslainojen korot. Pankit ovat saattaneet kohdistaa lainan väärin, joten tulee tarkistaa, onko pankki nimennyt lainan tulonhankkimisvelaksi, mikä on oikein, vai asuntovelaksi, mikä on väärin. (Huru & Kaarto 2021, 195.)

4 ASUNTOSIJOITUSSTRATEGIAT

Asuntosijoitusstrategioita on useita erityyppisiä. Niitä myös voi yhdistellä omien päämäärien mukaan. Strategian voi pohjauttaa esimerkiksi asuntotyyppeihin, sijaintiin, eri rahoitustapoihin, hinnoitteluvirheisten asuntojen etsimiseen tai esimerkiksi suurempien asuntojen muuttamiseksi soluasukäyttöön. Voidaan myös hankkia vain uudisasuntoja, rakennuttaa kohteita, toimia loma-asuntojen parissa tai hankkia kauan myynnissä olleita kohteita. Vaihtoehtoja on useita. (Kaarto 2015, 141–152.) Seuraavassa käydään läpi tyypillisimpiä strategioita.

4.1 Osta ja pidä

Osta ja pidä -strategia on asuntosijoittamisen perinteisin muoto. Strategian mukaisesti sijoitusasunto ostetaan ja se pyritään pitämään vuosia, jopa vuosikymmeniä. Asuntoa vuokrataan ja siitä saadaan säännöllistä vuokratuottoa, lainaa lyhennetään vuokratuoton avulla ja kassavirta pidetään positiivisena, mikä on tämän strategian tavoite. Vuosien kuluttua asunto on maksettu ja asuntosijoittaja saa kuukausittain lisätuloa tililleen. Kärsivällisyys on tässä strategiassa hyve. (Huhtala 2020; Lehtipuu & Uotila 2022, 72, 79–80.) Lisäksi tulosta tulee asunnon arvonnousuna vuosien mittaan, joten kun aika tulee luopua asunnosta, arvonnousuakin on tapahtunut. Arvonnoususta on hyötyä myös uuden sijoitusasunnon rahoitusvaiheessa. (Kaarto 2015, 68; Lehtipuu & Uotila 2022, 72.) Tätä strategiaa on hyvä noudattaa myös uudiskohteiden kanssa, jolloin remonteista ei tarvitse huolehtia noin kahteenkymmeneen vuoteen. (Väänänen 2018 a, 34.)

4.2 Osta, remontoi, myy

Osta, remontoi ja myy eli flippaus tarkoittaa, sitä että asunto oston jälkeen remontoidaan ja myydään nopeasti eteenpäin voittoa tavoitellen. Tämä vaatii asuntosijoittajalta aikaa ja osaaamista, sillä parhaan tuoton saa, kun remontin suorittaa itse. Remontin voi teettää myös ulkopuolisella, mutta tämä maksaa aina ylimääräistä. Remonttia tehtäessä on tärkeää, että remontti kustannuksiltaan on pienempi kuin oletettu asunnon arvonnousu. (Väänänen 2018 a, 35–36.) Hyvä flippauskohde on siis jo valmiiksi remontoitua vailla. Asuntoa muokkaamalla ja

päivittämällä nykypäivään sopivaksi voidaan tuottaa lisäarvoa asunnon seuraavalle ostajalle, joka haluaa muuttaa valmiiseen kotiin. Arvonnousua saa tehtyä luomalla ”lisätilaa”. ”Lisätilaa” saadaan esimerkiksi muokkaamalla yksiöstä kaksio, kaksioista kolmio tai kolmiosta neliö. Yksiöön voi rakentaa parven korkeuden sen salliessa. Myös pienet pintaremontit tapettien, lattioiden, listojen ynnä muiden vaihtamisella ja päivittämisellä käyvät arvonnostosta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 168–169.) Asunto tuottaa arvonnousullaan kun remontti budjetoidaan onnistuneesti ja myynnin ajankohta mietitään huolella.

4.3 Osta, remontoi, vuokraa, jälleerahoita ja toista

Osta, remontoi, vuokraa, jälleerahoita ja toista, englanniksi Buy, Rehab, Rent, Refinance, Repeat (BRRRR) -strategian tavoitteena on löytää asunto alle markkinahinnan, tehdä sille arvoa nostava remontti, jonka jälkeen asunto vuokrataan ja jälleerahoitetaan sen uudelle arvolle. Näin asunnon markkina-arvoa saadaan vapautettua seuraavan kohteen ostoon. Asunto tuottaa tällä tavoin sekä arvonnousullaan sekä vuokratuotollaan, koska se jää edelleen asuntoposijoittajan haltuun. Strategia sopii asuntoposijoittajalle, koska tätä strategiaa voi toistaa kerrasta toiseen. (Huhtala 2020; Lehtipuu & Uotila 2022, 96.)

4.4 Osta, vuokraa, remontoi, jälleerahoita ja toista

Osta, vuokraa, remontoi, jälleerahoita ja toista -strategia (OVRJT), poikkeaa edellisestä BRRRR-strategiasta toiminnan järjestyksen muuttamisella. Tavoitteena on löytää sijoitusasunto alle markkinahinnan, sillä osa asunnon tuomasta tuotosta tehdään ostohetkellä. Seuraavaksi asunto laitetaan vuokralle tai vaihtoehtoisesti siinä on jo valmiiksi vuokralainen. OVRJT-strategian kannalta olennaista on, että asunto remontoitetaan vuokralaisten välissä tai vuokralaisen siinä asuessa, hyödyntäen 30 %:n verosuunnitteluhuoty. Verosuunnitteluhuoty tarkoittaa sitä, että asuntoposijoittaja voi vähentää remontin kustannukset vuokratulosta. Verosuunnitteluhuotyä voi hyödyntää ainoastaan, mikäli asunto on jo vuokrauskäytössä, ei ennen sitä. (Huru & Kaarto 2021, 24–29.)

Remontti tulee suunnitella niin, että markkina-arvo nousee enemmän kuin remontin kustannukset ovat olleet. Remontin jälkeen tulee arvioida vuokran suuruus uudelleen ennen kohteen uudelleen vuokrausta. Remontin tuoman arvonnousun jälkeen asunnon markkina-arvo arvioidaan uudelleen kiinteistönvälittäjän avulla. Näiden tietojen avulla saadaan vapautettua vakuusarvoja rahoitusneuvotteluissa seuraavan sijoitusasunnon hankintaa varten. (Huru & Kaarto 2021, 24–29.)

4.5 AIRBNB vuokraus

Sijoitusasunnon voi hankkia myös täysin Airbnb-vuokrausta varten. Tämä vaatii enemmän panostusta vuokranantajalta vuokralaisten vaihtuessa useammin esimerkiksi erilaisten viestinvaihtojen, varauskalenterin ylläpidon, siivousten, liinavaatteiden vaihdon ja pesujen muodossa. Sesonkien aikaan tuotto voi olla hyvinkin korkea, mutta haaste onkin pitää täyttöaste korkeana ympäri vuoden. Sijainti on tässäkin strategiassa erittäin tärkeä. Kaupunkien keskusta-alueet, lomakeskusten läheisyys ja nähtävyyksien läheisyys lisäävät kohteen haluttavuutta nykyaikaisen sisustuksen lisäksi. Airbnb-toimintaa harjoittaessa on tarkastettava verotajalta, onko toiminta ammattimaista majoitustoimintaa, jolloin on arvonlisäverovelvollinen (10 %), vai onko kyseessä yksityishenkilön vuokraama kohde, jolloin tulot ovat pääomatuloja. (Voltti 2020.)

5 SIOITUSASUNNON RAHOITTAMINEN

Asuntosijoittamisen idea on siinä, että kerrytetystä rahasta pidetään kiinni ja ne pistetään tekemään töitä. Tähän avuksi otettu laina mahdollistaa vaurastumisen. Sijoitusasunto kasvat-
taa tuottoa omalle pääomalle, ja mitä suurempi velkavipu on, sitä suurempi on oman pää-
oman tuotto. Alla selvennettyinä kuviossa (KUVIO 6) oman pääoman tuottoprosentin laskemi-
nen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 41.) Oman pääoman tuottoprosentin voi laskea seuraavanlai-
sesti:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{lainan kk korko})}{\text{sijoittamasi pääoma}} \times 100 = \text{oman pääoman tuottoprosentti}$$

KUVIO 6. Oman pääoman tuoton eli ROI:n laskukaava (mukaien Lehtipuu & Uotila 2022, 42)

Sijoitusasunto voidaan ostaa täysin omilla säästetyillä rahoilla. Se tosin ei ole järkevää, koska silloin oman pääoman tuotto on heikkoa. Ostossa voidaan myös käyttää apuna jo olevien omistusten, kuten oman asunnon tai vanhempien asunnon, vakuusarvoa. Asunnon voi hankkia myös yhteisenä luotettavan kaverin tai perheenjäsenen kanssa. Mikäli tarvitaan pankin rahoitusapua, vakuuksia tai omia säästöjä tulee olla vähintään 30 % asunnon hinnasta. Velkaa otettaessa on tärkeää huomioida oma taloudellinen tilanne ja tulevan hankinnan, sijoitusasunnon, kassavirta. Myös aiemmin hankittujen sijoitusasuntojen tilanne, tarpeet sekä kulut tulee huomioida uutta lainaa otettaessa. Keskimäärin asuntosijoittajat käyttävät velkavipuna 50–70 % osuutta, sillä vaikka asuntojen hinnat laskisivat, asuntosalkku ei petä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 32–33, 39–40.)

Pankki on asuntosijoittajan tärkein yhteistyökumppani. Pankille esitetään laskelmat, jotka kertovat sijoituksen toimivuudesta. Suunnitelmassa kerrotaan pankille oman talouden luvut ja sijoitusasunnon kassavirtalaskelman. Hyvä sijoitusasunto kattaa tuotollaan kaikki menot, eli hoitokulut, lainanlyhennykset, korot ja tuotosta maksettavat pääomaverot. Pankille kerrotaan myös suunnitelmat riskien varalle. Esiteltyjen tietojen perusteella pankki tekee omat selvityk-

sensä lainanottajan maksukyvyistä. Tämänkin vuoksi suunnitelmat muun muassa riskien varalle laskevat riskiluokitusta, sillä se osoittaa sen, että lainanottaja tietää mitä on tekemässä. Tarjousta lainasta tulee kysyä useammilta pankeilta ja mietitään, mikä pankki olisi pidemmän aikavälin yhteistyökumppani. Hyvän yhteistyökumppanin ja sen sisältä hyvän virkailijan löytäminen on kullanarvoista. Virkailijan tulisi ymmärtää asuntosijoittamista ja näin lainaneuvotte- lut myös tulevaisuudessa ovat helpompia. (Lehtipuu & Uotila 2022, 43–44, 46–47.)

Lainasta maksettava hinta on korko. Korko koostuu viitekorosta ja marginaalista. Viitekorko voi olla esimerkiksi 12kk:n euribor, ja marginaali räätälöidään maksukyvyn ja kohteen mukaan. Korko liikkuu markkinoiden mukaan ja siltä voi suojautua sitomalla lainan korot kiinteään korkoon tai lukitsemalla lainan lyhennysmäärän vakioksi, hankkimalla lainaan korkokaton tai korkoputken. Kiinteässä korossa korko on koko ajan sama. Jotkut sitovat tähän tietyn osuuden lainasta, eli koko lainaa prosenttimääräisesti ei tarvitse pitää kiinteän koron alla. Korkoriski on siis pienempi tällä tavoin toimittuna. Lyhennysmäärän vakioksi lukitsemalla lainan maksuaika voi vaihtua. Mikäli korkojen osuus kasvaa, lainan maksuaika pitenee. Korkokaton avulla määritellään korkein mahdollinen korko lainalle. Korkoputkessa määritellään korolle ylä- ja alaraja. Tämän avulla voidaan välttyä äkillisiltä korkojen heilahteluilta, mutta mikäli korot olisivat alle alarajan, maksettaisiin ylimääräistä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 47–48.)

5.1 Sijoitusasuntolaina

Sijoitusasuntolaina on tavallinen asuntolaina, mutta se myönnetään sijoitusasunnon ostoa varten. Tavallisimmin pankin myöntämä sijoitusasuntolaina on asunnon arvosta 70-75 %. Asunto itsessään toimii vakuutena pankille, mutta siihen tarvitaan myös omaa rahoitusta tai vakuuksia jo omistuksessa olevasta omaisuudesta. Vakuuksia voivat olla asuntovakuudet, kiinnitykset kiinteistöihin tai esimerkiksi sijoitusrahasto-osuudet. Vakuuksien tulee olla vapaata vakuutta, jotta niitä voidaan käyttää. Eri vakuuksilla on pankin silmissä erilaiset vakuusarvot: asunnolla noin 70 %, mökillä 60 %, metsällä 50-60 % ja lisäksi tapauskohtaisesti vakuusarvot laskettuna muut kiinteistöt, osake- ja rahastosalkut sekä arvometallit.

Sijoitusasuntolainan korot ovat vähennettävissä verotuksessa, toisin kuin normaalin asuntolainan. Tämä johtuu siitä, että sijoitusasuntolaina on tulonhankintalaina. (Lehtipuu & Uotila 2022, 33–34; Lehto Asunnot Oy.)

5.2 Yhtiölaina

Yhtiölaina on taloyhtiön ottama laina, joka jaetaan osakkaille yleisimmin omistetun neliömäärän mukaisesti. Laina-aika on yleensä noin 20–30 vuotta. Yhtiölainan osuus on yleensä noin 60–70 % asunnon velattomasta hinnasta, mutta joskus tämä saattaa olla suurempi alennetulla hinnalla ostetun asunnon kohdalla. Vanhemmissa kohteissa yhtiölainaa käytetään kattamaan suurempia remontteja. Yhtiölainasta asuntosijoittaja saa verotuksellisen hyödyn, sillä mikäli rahoitusvastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa, rahoitusvastikkeen voi vähentää kyseisen vuoden verotuksessa. Jos yhtiölainan rahoitusvastikkeet rahastoidaan, verotuksellinen hyöty koittaa, kun asunto myydään eteenpäin ja lasketaan luovutusvoittoa. Täysin veroilta ei kuitenkaan asuntosijoittaja voi vältyä, sillä verot tulevat maksuun lyhentyneen yhtiölainan osalta silloin, kun asunto myydään eteenpäin. (Väänänen 2018b.)

5.3 Velkavipu

Asuntosijoittamisessa on suositeltavaa käyttää hallittua velkavipua. Velkavipun avulla vauhditetaan vaurastumista ilman, että jokainen sijoittamiseen käytetty sentti olisi säästetty etukäteen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 21–22.) Velkavipu kannattaa ottaa käyttöön siinä vaiheessa, kun omistetaan jo useampia sijoitusasuntoja. Tällöin voidaan käyttää muiden asuntojen vakuusarvoa hyödyksi ja saada pankilta jopa 100 % lainan. Mitä enemmän velkavipua käytetään, sitä suurempi riski on. Tosin myös tuotto voi lisääntyä. (Hänninen 2021; Varapuu.) Alla esimerkkilaskelmat Varapuuta mukailien velkavipun voimasta (TAULUKKO 2):

TAULUKKO 2. Velkavipun voima (mukaiillen Varapuu)

Alkusi-joitus	Velka- vipu	Korko	Oman pää- oman tuotto	Sijoitus- aika 10 v	Sijoitusaika 20 v	Sijoitusaika 30 v
80 000 €	0 %	0 %	6 %	143 268 €	256 571 €	459 479 €
40 000 €	50 %	2 %	10 %	103 750 €	269 100 €	697 976 €
20 000 €	70 %	2 %	15,33 %	82 263 €	346 638 €	1 443 108 €
16 000 €	80 %	2 %	22 %	116 874 €	853 722 €	6 236 126 €
8 000 €	90 %	2 %	42 %	266 670 €	8 889 081 €	296 305 913 €

Veroja, arvonnousua eikä lainan takaisinmaksua ole huomioitu. Vuokratuotto on 6 % 80 000 € asunnolle.

6 ASUNTOSIJOITTAMINEN YLIVIESKASSA

Tämä tutkimus tehtiin määrällisen eli kvantitatiivisen ja laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen sekoituksena. Tutkimustyökaluna käytettiin Webropol-kyselylomaketta (LIITE 2), jossa osa kysymyksistä oli suljettuja ja osa avoimia. Näin saatiin tarkkoja lukuja, mutta myös asuntosijoittajien omia kokemuksia ja mielipiteitä tietoon. Kysely suoritettiin täysin anonyymisti, jotta asuntosijoittajien henkilöllisyys ja varallisuus pysyivät salassa. Tutkimuksen kohteena oli Ylivieskaan sijoittavat ylivieskalaiset ja lähialueella asuvat asuntosijoittajat. Tutkimuksella selvitettiin kohderyhmän sijoitustapoja: Kuinka paljon heillä on sijoitusasuntoja, mikä heidän sijoitusstrategiansa on ja kuinka he ovat rahoittaneet asuntosijoitustoimintansa? Selvitettiin myös, mitä riskejä he ovat kohdanneet ja ovatko he hyödyntäneet verosuunnittelua toiminnassaan. Tutkimuksessa selvitettiin myös heidän mielipiteensä Ylivieskan kiinnostavuudesta asuntosijoitustoiminnalle.

Kyselyä jaettiin asuntosijoittamiseen liittyvien Facebook-ryhmien kautta, sähköpostitse ja kiinteistönvälittäjien sekä rakennuttajien kautta. Kyselyn mukana oli saate (LIITE 1), jossa kerrottiin myös kyselyn tavoitteet. Facebook-julkaisuun saate muokattiin alustalle sopivampaan muotoon sisällön pysyessä pääpiirteittäin samana. Osa vastaajista oli kuullut kyselystä ja he ottivat suoraan yhteyttä ja pyysivät osallistumislinkkiä kyselyyn. Vastausaikaa kyselyyn annettiin pääsiäisen takia hieman yli kaksi viikkoa. Tavoitteena oli saavuttaa 30 vastausta ja tämä oli lähes täynnä ensimmäisten päivien aikana. Vastausinto laantui hieman muutaman päivän jälkeen, mutta alle kahdessa viikossa saavutettiin 33 vastausta, joten asetettu tavoite oli saavutettu.

6.1 Ylivieska

Ylivieska on yli 15 000 asukkaan kaupunki, joka sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla rautateiden risteyskohdassa. Kaupungin läpi virtaa Kalajoki, joka elävöittää kaupungin keskustaa. Ylivieska on pysynyt muuttovoittoisena useamman vuoden ajan ja se on myös suosittu kauppa-kaupunki laajan tarjontansa vuoksi. Ylivieskassa koulutusta tarjoavat perusopetuksen ja lukion lisäksi ammatillista koulutusta tarjoava Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä Jedu, Centria-ammattikorkeakoulu, Pohjois-Pohjanmaan kesäyliopisto sekä Raudaskylän kristillinen

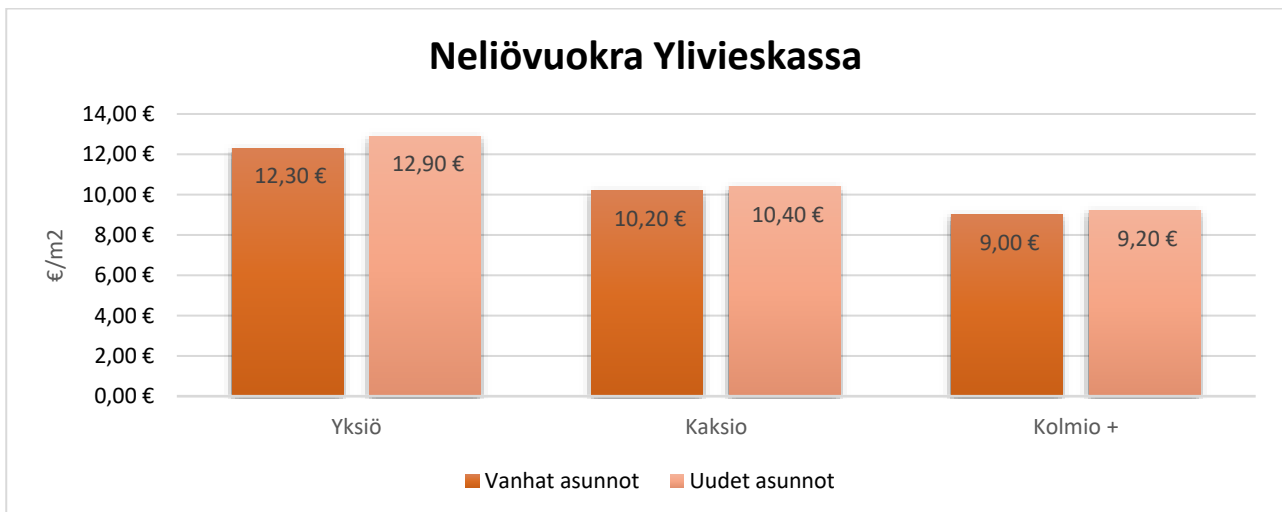
opisto. Centria-ammattikorkeakoulu on tuomassa päiväopetusta takaisin myös Ylivieskan kampukselle muutaman vuoden poissaolon jälkeen. Kulttuurista Ylivieskassa voi nauttia Kulttuurikeskus Akustiikassa, Elämystalo Artterissa sekä erilaisten tapahtumien, kuten Sun Pampaksen ja Raudaskylän Soivan Kesän merkeissä. Kesäisin on myös kesäteatteritoimintaa Niemelänkylän kesäteatterissa. Kesän lopulla vietetään kotiseutuviikkoa eri tapahtumien merkeissä ja kesän päättää TaideFest. Lisäksi Ylivieskan Yrittäjät ry järjestää useita erilaisia kauppatahtumia, kuten Kauppojen yö.

Lapsiperheille löytyy useita leikkipuistoja, minigolfrata ja uimapaikkoja. Liikuntakeskus tarjoaa uinnin lisäksi myös tilat esimerkiksi tenniksen peluuseen, jääkiekkoon, frisbeegolfiin, sekä skeittaukseen. Niin liikuntakeskuksessa kuin Huhmarkallion ulkoilualueellakin on hyvät ulkoilureitit hiihtoon ja patikointiin. (Ylivieskan kaupunki 2022.) Ylivieskassa on työpaikkoja teollisuuden ja erilaisten palveluiden kautta. Suurina työnantajina voidaan mainita Kärkkäinen, Prisma, Autolaakson useat yritykset, eri metalliteollisuuden yritykset sekä puuteollisuus ja IT-ala. Lisäksi alueen keskuksena Ylivieskasta kuljetaan töihin naapurikuntiin, kuten Sieviin, Oulaisiin ja Nivalaan.

Ylivieskassa on virallisia kaupunginosia kaksitoista: Keskusta, Hakalahti, Koskipuhto, Kivioja, Hollihaka, Kaisaniemi, Niemenranta, Männistö, Toivonpuisto, Pyörreperä, Puuhkala ja Raudaskylä (Konu-Vierimaa 2022). Lisäksi on useita asuinalueita kuten Pakola, Salmiperä, Ojakyky, Vähäkangas, Niemelänkylä, Olmala, Alpuminkangas, Savela sekä monia muita.

Ylivieskassa asuntokauppojen toteutuneet neliöhinnat ovat alueittain hyvin tasaiset. Eniten neliöhintoihin vaikuttaa kohteen ikä. Yksiöiden neliöhinnat ovat 706 euron ja 2917 euron välillä. Neliöhinnaltaan edullisin yksiö on rakennettu vuonna 1968 ja neliöhinnaltaan kallein ja samalla myös uusin vuonna 2015. Kaksioissa neliöhinta on 455 euron ja 3250 euron välillä. Tässäkin asuntokoossa hintaan vaikuttaa kohteen ikä. Edullisin kohde on rakennettu vuonna 1964 ja kallein vuonna 2021. Jo 1990-luvulle siirryttäessä neliöhinta on kaksinkertaistunut. Kolmioilla neliöhinta alkaa edullisimmillaan 659 eurosta ja kallein kolmio on neliöhinnaltaan 2986 euroa. Neliöissä ja sitä suuremmissa neliöhinta on kalleimmillaan jopa hieman alle kolmioiden, eli kalleimmillaan 2540 euroa. (ARA 2022a.)

Vuokrataso Ylivieskassa on yksiöissä korkeimmillaan. Mitä suurempi asuntokoko on, sitä edullisempi vuokra neliöhinnaltaan on. Kuviossa Neliövuokra Ylivieskassa (KUVIO 7) esitetään, kuinka keskimääräinen neliövuokra yksiössä on vanhoissa asunnoissa 12,3 euroa ja uusissa asunnoissa 12,9 euroa. Kaksioiden keskimääräinen neliövuokra on vanhoissa asunnoissa 10,2 euroa ja uusissa asunnoissa 10,4 euroa. Neliövuokra on kolmioissa ja sitä suuremmissa vanhoissa asunnoissa 9,0 euroa ja uusissa asunnoissa 9,2 euroa. Euromääräisesti kokonaisvuokra sijoittuu yksiöissä noin 422 euron ja 426 euron väliin, kaksioissa 524 euron ja 548 euron väliin, sekä kolmioissa ja sitä suuremmissa 802 euron ja 723 euron väliin. Kolmioissa vanhemmissa asunnoissa hinta on suurempi, liittyen todennäköisesti asunnon kokoon. (ARA 2022b.)



KUVIO 7. Neliövuokra Ylivieskassa (mukaillen ARA 2022b)

6.2 Kyselyn tulokset

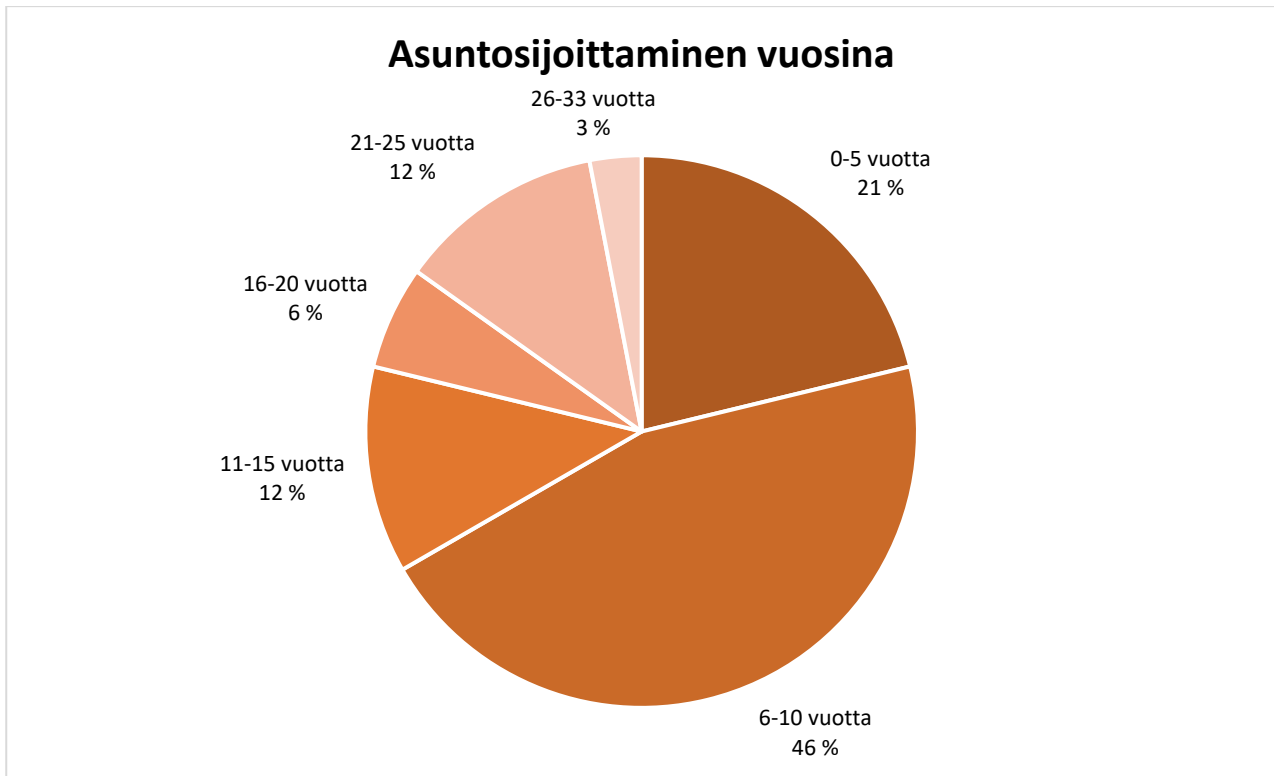
Opinnäytetyön kyselyn (LIITE 2) ensimmäisessä osiossa selvitettiin vastaajien taustatietoja. Vastauksia kyselyyn saatiin 33 kappaletta ja vastanneista 16 oli naisia ja 17 miehiä. On mukava huomata, että asuntosijoittaminen ei ole ainoastaan toisen sukupuolen kiinnostuksen kohde, vaan asuntosijoittamista harjoitetaan tasaisesti niin naisten kuin miestenkin keskuudessa. Asuntosijoittajien ikä ja asuntosijoittamisen aloitusikä-kuviossa (KUVIO 8) näkyy, kuinka selkeästi suurin osa vastanneista asuntosijoittajista kuului ikäluokkaan 35–44 vuotta, mutta hajonta oli erittäin tasaista muiden kohdalla. Ainoana poikkeuksena oli nuorin ryhmä, johon vastanneista kuului vain 3 %, eli 1 vastannut henkilö. Asuntosijoittaminen on selkeästi

aloitettu melko nuorena. Vastaajista 43 % on aloittanut 25–34-vuotiaana ja 15 % 18–24-vuotiaana ja tässä ryhmässä oli vain yksi (3 %), joka oli aloittanut asuntosijoittamisen 65-vuotiaana tai vanhempana.



KUVIO 8. Asuntosijoittajien ikä ja asuntosijoittamisen aloitusikä

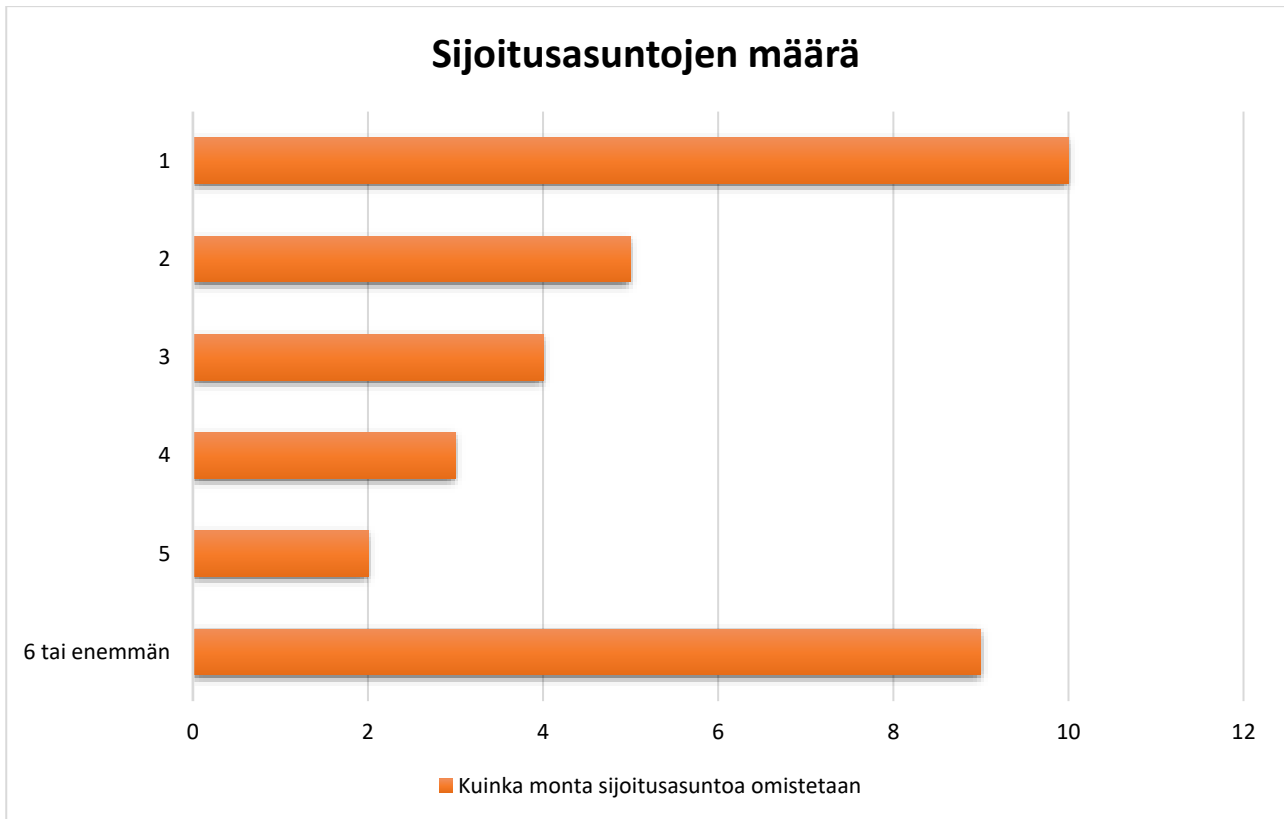
Kyselyssä kävi ilmi, että asuntosijoittamista vastaajat ovat harjoittaneet (KUVIO 8) enimmäkseen 33 vuotta, kun mediaaniarvoksi saatiin 10 vuotta. Tuoreita, 10 vuotta tai vähemmän aikaa sijoittaneita on selkeästi eniten. Mukana oli myös vasta asuntosijoittamisen aloittaneita henkilöitä ja useita viisi vuotta tai alle sijoittaneita henkilöitä. Selkeästi voidaan kuitenkin katsoa, että kymmenen vuotta sitten on ollut ilmeisesti innostusta asuntosijoittamisen aloittamiseen ja yli 20 vuotta sitten vain harvat kyselyyn osallistuneet ovat tätä sijoitusmuotoa harjoittaneet. Alla olevassa Asuntosijoittaminen vuosina-kuviossa (KUVIO 9) näkyy asuntosijoittamisen harjoittaminen vuosina selkeästi jaoteltuna.



KUVIO 9. Asuntosijoittaminen vuosina

Kyselyssä kävi ilmi, että sijoitusasuntoja on hankittu tulevaa ajatellen: eläketurvaksi, varallisuuden kasvattamiseksi ja säännöllisten vuokratulojen vuoksi. Osalla vastaajista asunto oli jäänyt niin sanotusti ylimääräiseksi, kun oma tarve oli muuttunut ja oli ostettu uusi asunto. Edellinen asunto oli sen jälkeen jätetty vuokralle tuloja tuomaan. Sijoitusasuntoja oli hankittu myös sijoitusten hajauttamisen vuoksi ja siksi, että käytössä oli ylimääräistä rahaa, joka piti jonkin sijoittaa. Taustatietojen kysymyksissä selvitettiin myös, toimitaanko asuntosijoittajana yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta. Tässä selkeä enemmistö toimi yksityishenkilönä, kun vastaajista vain neljä toimi osakeyhtiön kautta.

Kyselyn alkupuolella selvitettiin asuntosijoittajien omistusten määrää. Valtaosa omisti vain yhden sijoitusasunnon, mutta melkein yhtä suuri osa omisti kuusi tai enemmän. Kyselyssä kysyttiin tarkempaa määrää ja asuntojen määrät sijoittuivat kuuden ja kahdenkymmenen viiden välille. Mukana on siis erittäin ammattitaitoista sijoittajakuntaa. Kuuden ja kymmenen välille tuli kuusi vastausta ja yli kymmenen kolme vastausta. Alla olevassa Sijoitusasuntojen määräkuviossa (KUVIO 10) näkyy selkeästi asuntojen määrän jakautuminen.



KUVIO 10. Sijoitusasuntojen määrä

Kysymykseen sijoitusasunnon määrästä Ylivieskassa vastanneissa oli jälleen paljon yhden sijoitusasunnon omistavia asuntosijoittajia. Kuitenkin jälleen vastauksissa lisätietoa suuremmista määristä kysyttäessä kävi ilmi, että on mukana asuntosijoittajia, joilla on paljon enemmän asuntoja. Määrä vaihteli kuuden ja kahdenkymmenen kolmen välillä. Alle kymmenen asuntoa omisti kolme asuntosijoittajaa ja yli kymmenen asuntoa kaksi asuntosijoittajaa. Alla näkyvässä Sijoitusasuntojen määrä Ylivieskassa-kuviossa (KUVIO 11) näkyvät erot selkeästi.

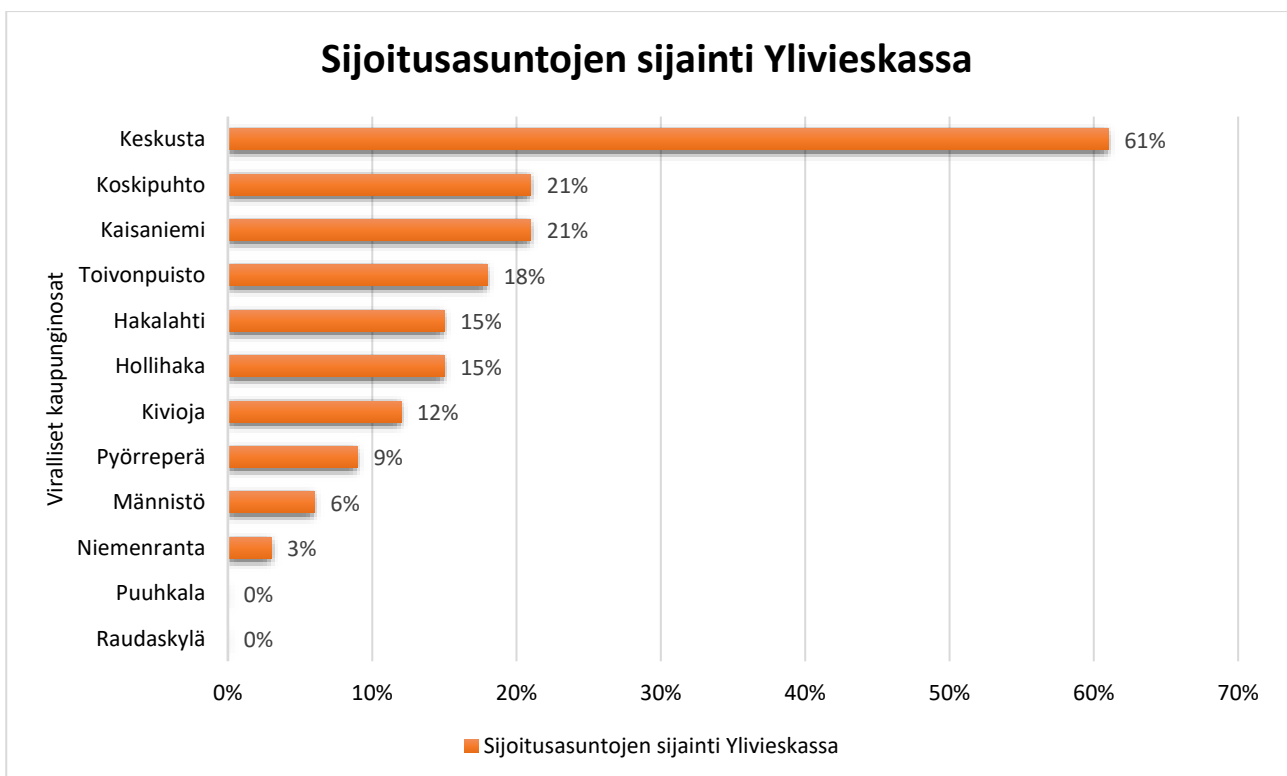


KUVIO 11. Sijoitusasuntojen määrä Ylivieskassa

Ylivieskan ulkopuolelta sijoitusasuntoja omisti 45 % vastanneista asuntosijoittajista. Sijoitusasuntoja heillä oli lähialuilla kuten Kannuksessa, Kalajoella, Oulaisissa ja Nivalassa. Lisäksi omistuksia oli pääkaupunkiseudulla, Oulussa, Kokkolassa, Seinäjoella, Tampereella, Kuusamossa, Iisalmella ja Jyväskylässä. Asuntosijoituksia oli hankittu selkeästi joko lähialueelta, jossa sijoituskohdetta on helppoa hallinnoida, tai opiskelijoiden suosimissa kaupungeissa.

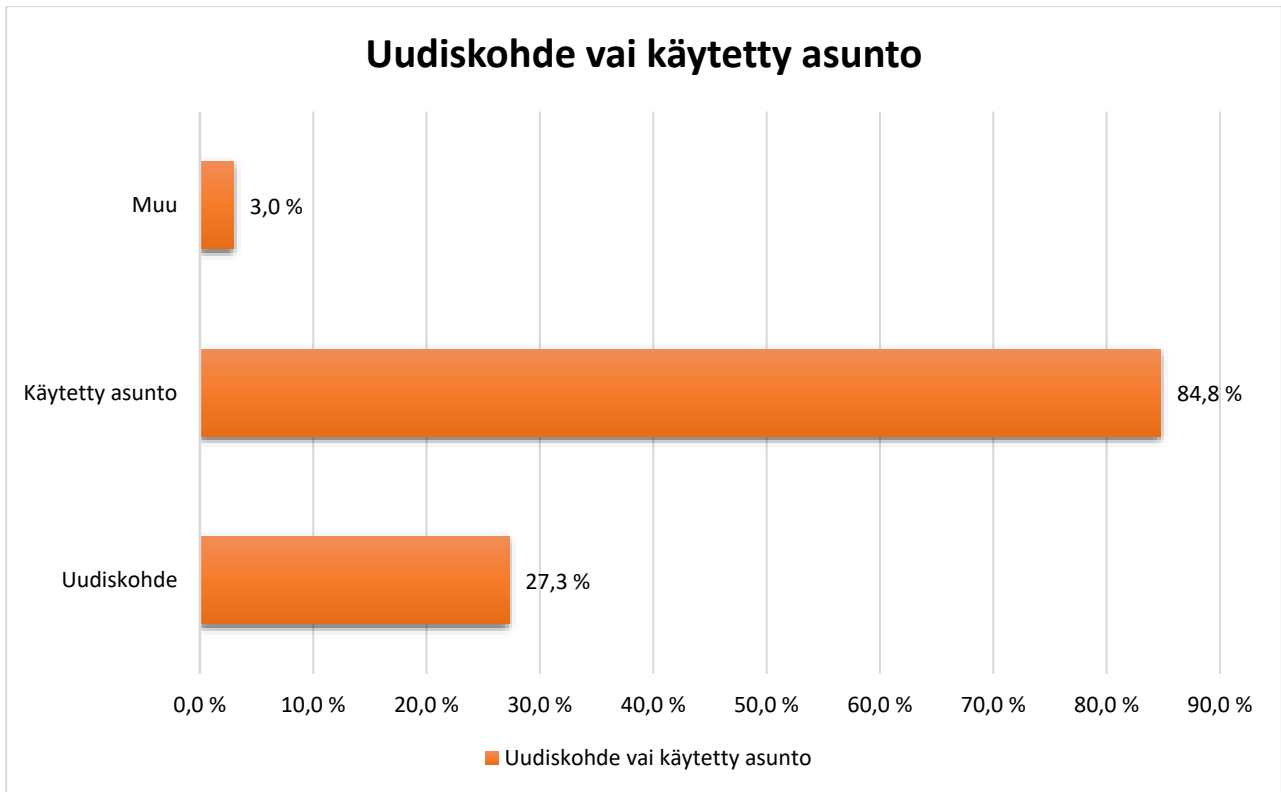
Kyselyn toisessa osiossa keskityin selvittämään Ylivieskan tilannetta asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna. Kyselyyn vastanneet kertoivat hankkineensa sijoitusasunnon Ylivieskasta, koska vuokramarkkinat ovat hyvät ja asunnot ovat kohtuuhintaisia. Ylivieska on kasvava kaupunki ja sijainti on keskeinen. Osa kertoi asiaan vaikuttaneen sen, että asuu itse lähellä, joten aluetuntemus ja asunnon hallinnointi on helpompaa. Osa taas on ajautunut tilanteeseen, koska ei ole oman tarpeen muututtua saanut myytyä asuntoa pois, vaan jatkanut sitten asunnon vuokrausta sijoitusasunnon merkeissä.

Kyselyyn vastanneet asuntosijoittajat ovat sijoittaneet eniten Keskustassa sijaitseviin asuntoihin. Koskipuhtoon ja Kaisaniemeen on myös sijoitettu enemmän, kun taas kauempana sijaitsevat kaupunginosat Raudaskylä ja Puuhkala eivät ole asuntosijoittajia sijoitusmielessä kiinnostaneet. Vaihtoehtoihin listattiin vain Ylivieskan viralliset kaupunginosat. Alueita on enemmänkin, joka tarkentaisi kohteiden sijaintia, mutta tällöin vaihtoehtoja olisi ollut yli kaksikymmentä. Alueet kuitenkin sijoittuvat virallisten kaupunginosien sisään, joten täysin tarkkaa sijaintia ei ole tiedossa. Sijoitusasuntojen sijainti Ylivieskassa-kuviossa (KUVIO 12) näkee, kuinka tasaista kiinnostuksen jakautuminen heti Keskusta-alueen jälkeen on.



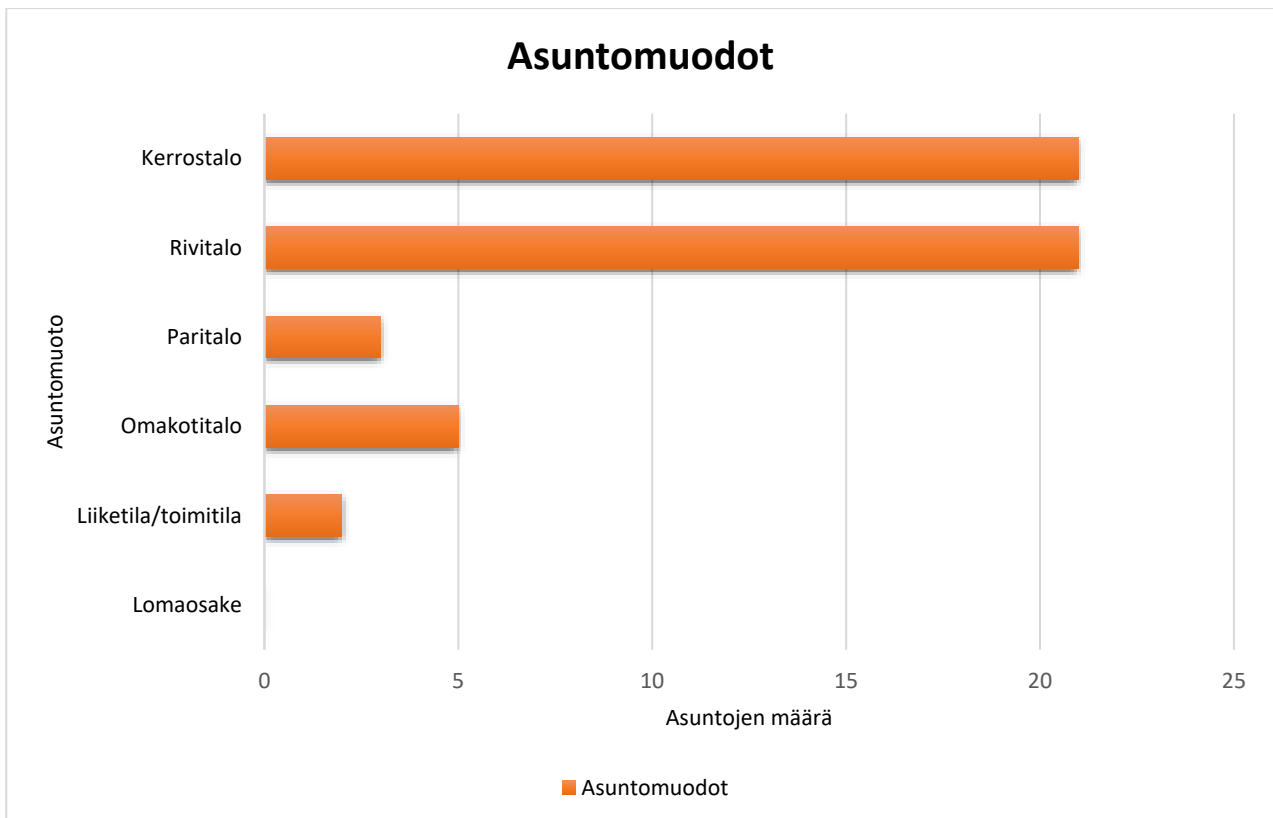
KUVIO 12. Sijoitusasuntojen sijainti Ylivieskassa

Sijoitusasuntojen koot olivat tasaisesti kaksion, yksiön ja kolmion välille jakautuneet. Isompia asuntoja asuntosijoittajilla oli selkeästi vähemmän. Tämä puoltaa samaa ajatusta kuin teoriaosuudessaakin on käyty läpi, eli mitä pienempi asunto, sen kiinnostavampi se asuntosijoittajan näkökulmasta on. Tutkin myös kyselyn avulla, onko asuntosijoittajien sijoitusasunnot Ylivieskassa uudiskohteita vai käytettyjä asuntoja. Selkeästi suurin osa omisti käytetyn asunnon, mutta noin kolmasosa oli uudiskohteista. Yksi vastaajista kertoi asunnon olleen uudiskohde, mutta vuokralle laitettaessa käytetty. Alla oleva kuvio Uudiskohde vai käytetty asunto (KUVIO 13) selkeyttää asian hahmottamista.



KUVIO 13. Uudiskohde vai käytetty asunto

Asuntosijoittajien suosimat asuntomuodot ovat selkeästi kerrostalot sekä rivitalot. Mukana on myös muutamia paritaloja ja omakotitaloja sekä kaksi liike/toimitilaa. Lomaosakkeita ei asuntosijoittajilla Ylivieskassa ollut. Asuntomuotojen valinnasta kysyttäessä kävi ilmi, että kerrostalon asuntosijoittajat ovat valinneet sen helppouden vuoksi ja edullisten hankintahintojen vuoksi. Asuntosijoittajat myös kokivat, että riskit ovat kerrostaloihin sijoittamisessa pienemmät. Rivitaloihin sijoittavien mielipiteissä kävi ilmi, että he kokivat vuokratuoton paremmaksi ja uudiskohteena asunnon hankintahinta on edullisempi verrattuna kerrostaloasunnon hankintaan. Osalla valinta on tullut aiempien omien tarpeiden mukaisesti. Kun vanha oma asunto on laitettu vuokralle, valinta oli tapahtunut jo vuosia aiemmin. Asuntomuodot-kuviossa (KUVIO 14) näkyy selkeästi asuntomuotojen jakautuminen eri tyyppien välille.

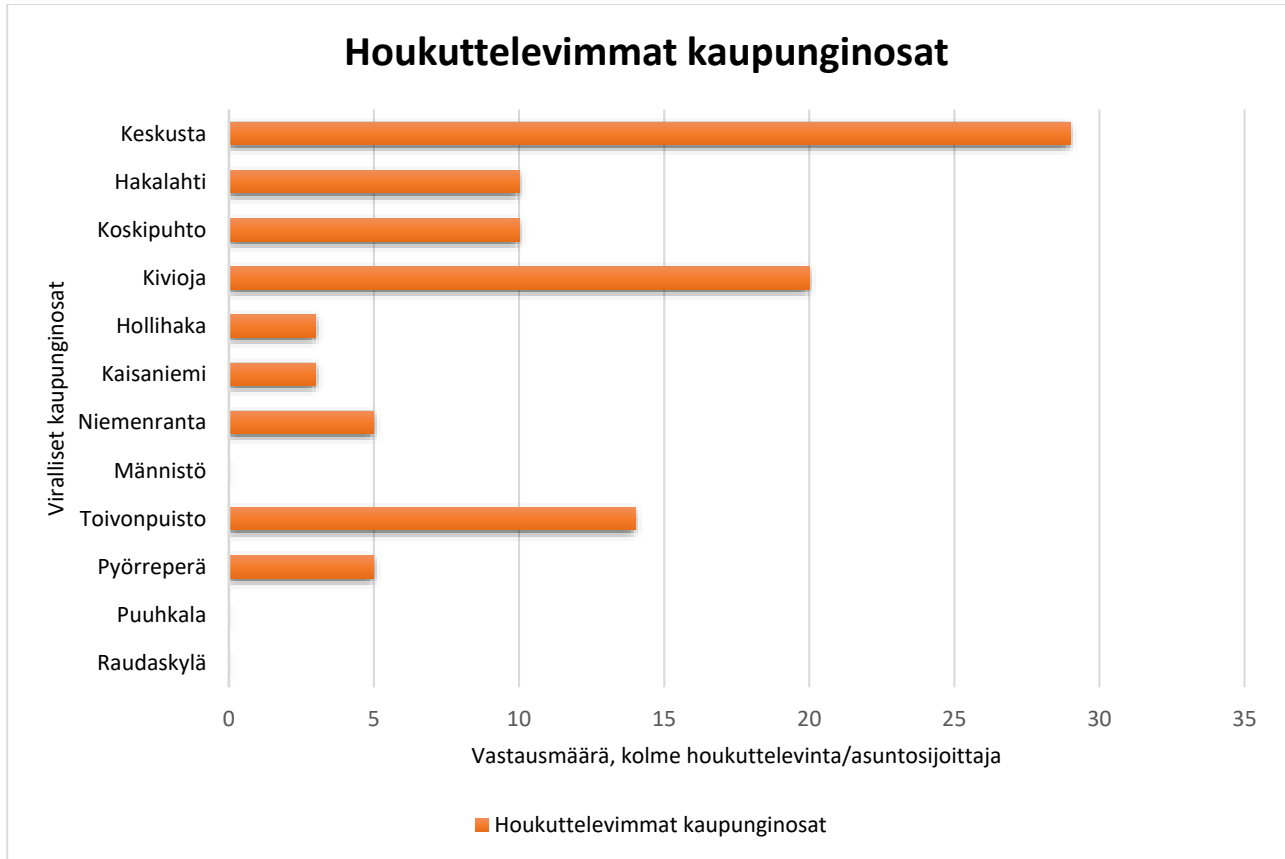


KUVIO 14. Asuntomuodot

Melkein kaikki vastanneet kokivat, että sijoitusasunnot Ylivieskassa ovat olleet tuottoisia, eli ne ovat tuottaneet positiivista kassavirtaa. Vain yhdellä oli eriävä mielipide asiaan ja yksi ei osannut vastata aiheeseen. Aiemmissa kohdissa vastauksista ilmenneet asiat, kuten hyvä vuokralaisten saatavuus ja vuokralaisten luotettavuus puoltavat tätä, että asunnot pysyvät hyvin vuokrattuina ja kassavirta jatkuvana.

Asuntosijoittajien mielestä heidän näkökulmastaan katsottuna Ylivieskassa kolme houkuttelevinta kaupunginosaa ovat Keskusta, Kivioja ja Toivonpuisto. Hyvin lähellä olivat myös Koskipuhto ja Hakalahti, kun taas Männistö, Puuhkala ja Raudaskylä eivät alueina kiinnostaneet ollenkaan. Listauksessa olivat vaihtoehtoina Ylivieskan viralliset kaupunginosat, joten osa jäi kaipaamaan alueina myös Koivukalliota ja Salmiperää. Keskusta ja sen ympäristön alueet koettiin helpoiksi alueiksi palveluiden läheisyyden vuoksi. Keskusta erikseen alueena on kiinnostava, koska siellä sijaitseville asunnoille löytyy aina kysyntää. Omakotitaloja vuokraajat aika ajoin kyselevät ja silloin vuokraajat ovat olleet kiinnostuneita Keskustasta kauempana

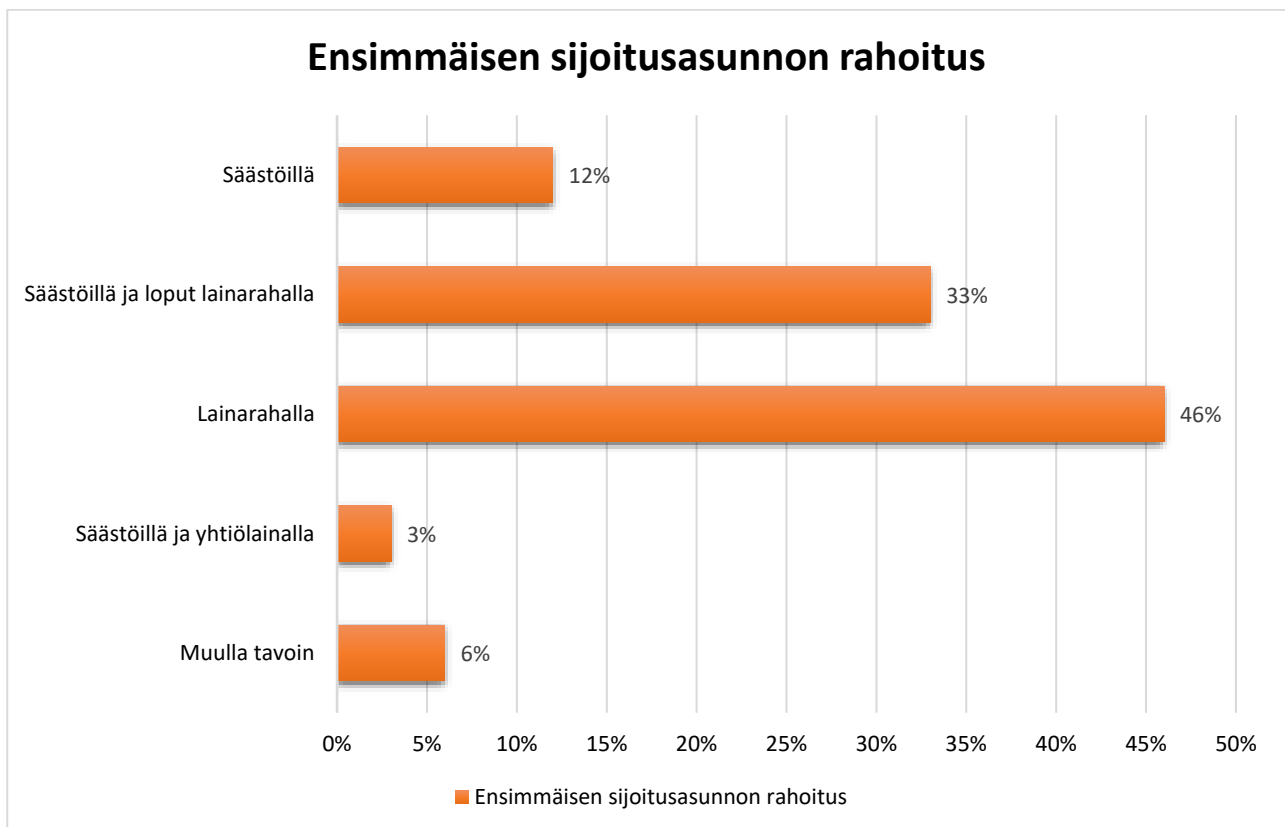
sijaitsevista kohteista. Kyselyyn vastanneet valitsivat kolme kiinnostavinta aluetta ja alla olevassa Houkuttelevimmat kaupunginosat-kuviosta (KUVIO 15) näkyvät heidän näkemyksensä asiaan.



KUVIO 15. Houkuttelevimmat kaupunginosat

Kyselyn kolmannessa osuudessa käsiteltiin sijoitusasunnon hankkimista, rahoitusta ja vero-suunnittelua. Sijoitusasuntoa hankittaessa taustatyöt ja suunnitelmat oli tehnyt 70 % vastaajista. 30 % ei ole suunnitelmia tehnyt, mutta tämä voi selittyä sillä, että asunto on laitettu vuokralle oman käytön jälkeen. Sijoitusasunnon hankinta on suoritettu yleisimmin kiinteistönvälittäjän kautta. Asuntoja on löytynyt myös verkkosivustojen kautta, suoraan rakennuttajalta, lehti-ilmoituksista sekä yksityisiltä tarjoajilta suoraan. Lisäksi kävi ilmi, että osa on omistanut asunnon entuudestaan ja laittanut vuokralle oman tarpeen muututtua. Eräs vastaajista oli hankkinut sijoitusasunnon lunastuslausekkeella, ja kaksi oli rakentanut kohteen itse joko kokonaan tai osittain. Sijoitusasunnon valmiiksi vuokrattuna oli hankkinut 42 % vastaajista ja 58 % ilman vuokralaista.

Ensimmäisen sijoitusasunnon suurin osa vastanneista asuntosijoittajista oli hankkinut lainarahalla. Osa oli ensin säästänyt jonkin verran pohjalle ja loput maksanut lainarahalla. Taloyhtiölainaa oli myös hyödynnetty asuntoa hankittaessa. Mikäli asuntosijoittajalla oli useampia sijoitusasuntoja, uusien asuntojen hankinnan rahoitus oli tapahtunut lainarahoilla, säästöillä, yhtiölainalla ja käyttämällä muita asunto-osakkeita vakuutena. Verosuunnittelun hyödyntämisestä kysyttäessä vastaukset olivat lähellä toisiaan. 14 vastanneista oli hyödyntänyt verosuunnittelua muun muassa remonttia tekemällä, vähennyksillä, tuloutetuilla yhtiölainoilla, rahoitusvastikkeiden vähentämisellä vuokratuloista, hankkimalla yhtiölainoitettuja kohteita ja remontoitunut vuokralaishankinnan jälkeen sekä myynnin ajoitusta miettimällä. Alla olevasta Ensimmäisen sijoitusasunnon rahoitus-kuviosta (KUVIO 16) käyvät vielä ilmi rahoitustapojen suhteet ensimmäisen sijoitushankinnan kohdalla.



KUVIO 16. Ensimmäisen sijoitusasunnon rahoitus

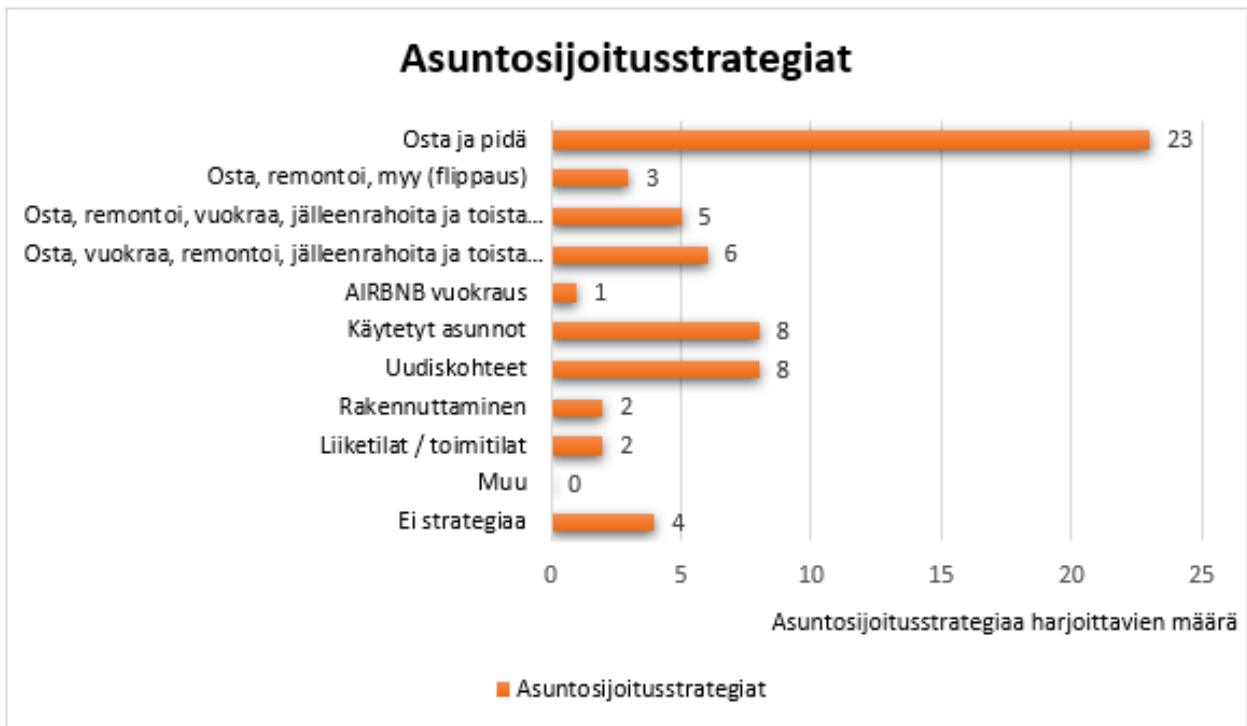
Neljännessä osiossa paneuduttiin asuntosijoittajien asuntosijoitusstrategioihin ja riskeihin. Vastanneille selkeästi tärkein tekijä asuntosijoittamisstrategiassa (KUVIO 17) on kassavirta ja arvonnousu, ja osalle pelkästään kassavirta. Osa ei osannut kertoa omaa tärkeintä teki-

jäänsä, mutta osa ajatteli, että omaisuus on turvassa verraten osakesijoittamiseen. Alla olevassa Asuntosijoittamisstrategian tärkein tekijä-kuviossa näkyy selkeästi hajonta vastausvaihtoehtojen kesken.



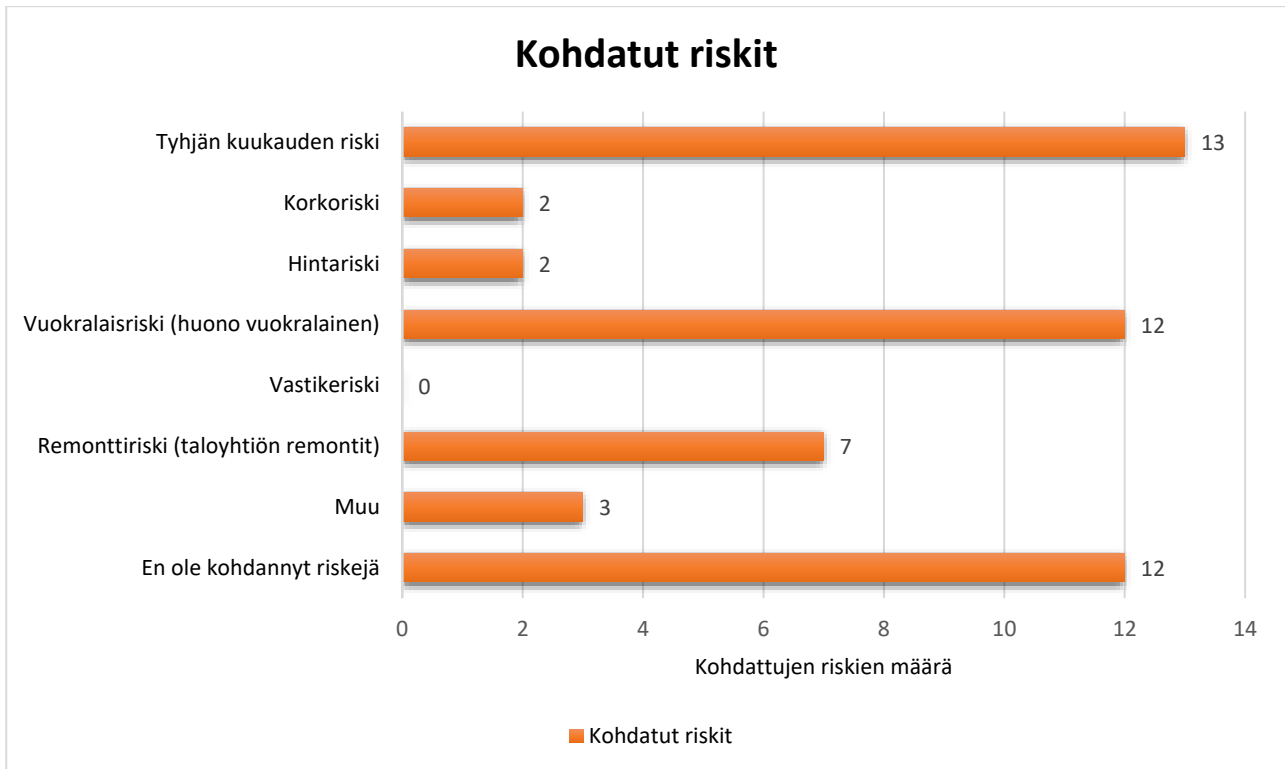
KUVIO 17. Asuntosijoittamisstrategian tärkein tekijä

Asuntosijoittajien strategiasta kysyttäessä kävi ilmi, että osalla on käytössään useampia strategioita. Osta ja pidä nousi suosituimmaksi asuntosijoitusstrategiaksi ja käytettyihin ja uudiskohteisiin strategisesti sijoittavat huomattavasti pienemmällä kannatuksella jaetulle toiselle sijalle. Löytyi myös neljä vastaajaa, joilla ei ole strategiaa mietittynä. Osa vastanneista asuntosijoittajista oli remonttitaloisia, joten he ovat valinneet strategiansa sen perusteella eli hankkivat remonttikuntoisia asuntoja. Osa ajattelee pidemmällä tähtäimellä ja pitää asuntoa kauemmin, jopa lapsenlapsilleen saakka. Uudempia asuntoja ovat valinneet ne, jotka hakevat helppoja vuokrauskohteita ja remonttivapaita ja yhtiölainoitettuja kohteita. Osa vastanneista tarkastelee strategiaa erikseen jokaisen kohteen kohdalla. Vastanneista suurin osa on tyytyväinen valitsemaansa strategiaan, mutta muutama miettii strategian vaihtoa esimerkiksi flippaukseen tulevaisuudessa. Asuntosijoitusstrategiat-kuviossa (KUVIO 18) näkyy hajonta eri strategioiden välillä.

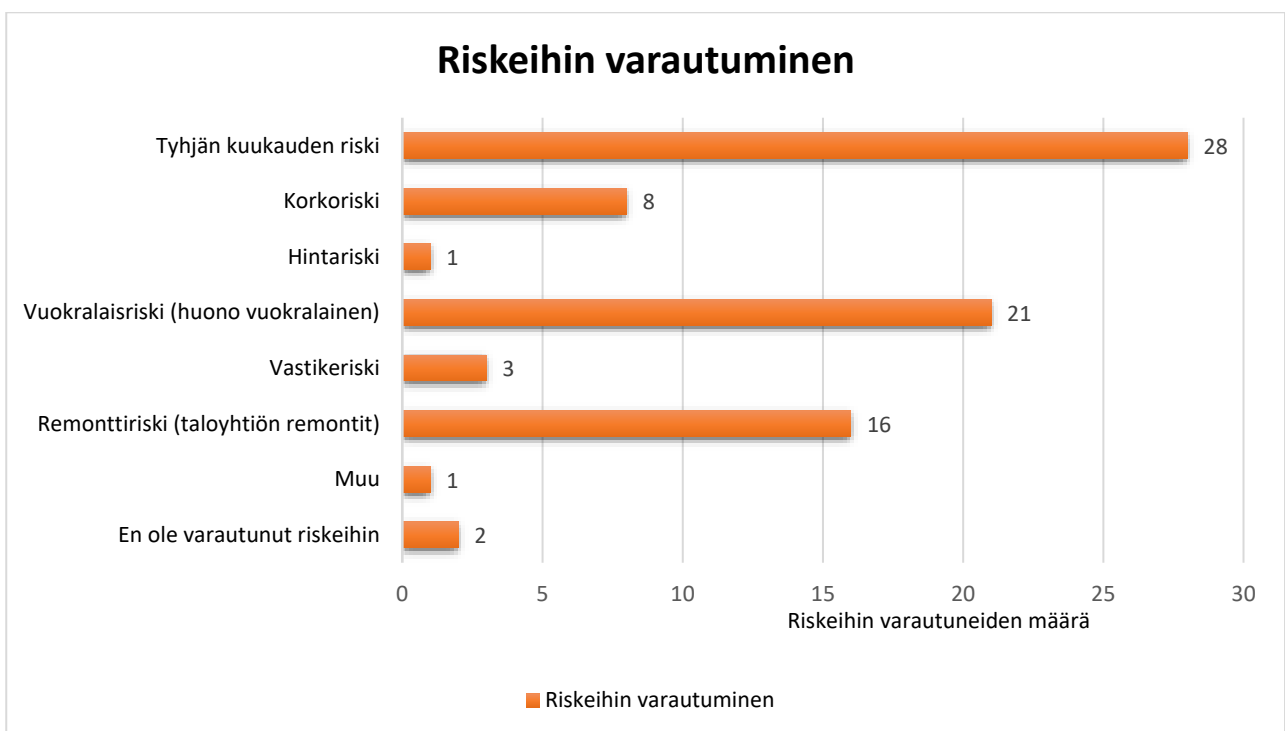


KUVIO 18. Asuntosijoitusstrategiat

Riskejä tarkasteltaessa (KUVIO 19) kaksitoista vastanneista ei ollut riskejä kohdannut ollenkaan. Loppujen vastanneiden kesken riskit jakautuivat eri vaihtoehtojen välille, mutta vastikeriskiä ei ollut kukaan vielä kohdannut. Tyhjiä kuukausia oli noin kolmasosa kohdannut, samoin huonoja vuokralaisia. Remontti oli yllättänyt seitsemän vastaajista. Myös korkoriski ja hintariski oli osalle vastaajista tullut vastaan. Yksi vastaajista epäili, että korko aiheuttaa hieinan ongelmia, mutta ei vielä liiaksi. Hän oli kuitenkin havainnut koron nousun viime aikoina. Muita kohdattuja riskejä oli vesivahinko, johon vastaajalla oli kuitenkin vakuutus, ja hissien hankinta. Vastanneet asuntosijoittajat olivat varautuneet eri riskeihin kattavasti. Riskeihin varautuminen-kuviosta (KUVIO 20) käy ilmi parhaiten tyhjän kuukauden riskiin, vuokralaisriskiin ja remonttiriskiin. Myös korkoriskiin ja vastikeriskiin sekä hintariskiin oli varauduttu, mutta huomattavasti heikommin kuin muihin. Yksi vastaajista oli valinnut vaihtoehdoksi muun, mutta ei ollut selventänyt asiaa ollenkaan. Alla olevat kuvat kohdatuista riskeistä (KUVIO 19) ja riskeihin varautumisesta (KUVIO 20) selventävät tätä tarkemmin.



KUVIO 19. Kohdatut riskit



KUVIO 20. Riskeihin varautuminen

Vastaajat kertovat varautuneensa riskeihin tutustumalla kohteeseen hyvin ennen ostopäätöstä. Hankintojen riskien selvittäminen koetaan erittäin tärkeäksi. He ovat pitäneet puskurirahastoa ja tehneet laskelmia. Vakuutuksesta ja vuokravakuuksista huolehtiminen on koettu myös tärkeäksi. Eräs vastaajista kertoi käyttävänsä välittäjää apuna, jolloin välittäjä selvittää vuokralaisen taustat. Oli myös yksi vastaaja, joka ei ollut varautunut riskeihin millään tavoin. Puskurirahasto ja säästöt koettiin tärkeimmäksi tavaksi varautua esimerkiksi tyhjään kuukaudteen. Uuden vuokralaisen löytämisen edellisen irtisanottua vuokrasopimuksen helpoksi koki valtaosa vastaajista, jopa 88 %. Yhdellä vastaajista oli ollut ongelmia löytää uutta vuokralaista ja kolme vastaajista ei ole ollut vielä vastaavassa tilanteessa.

Viidentenä osiona loppuun selvitettiin vielä vastaajien kiinnostusta tulevasta. Jopa 73 % vastaajista ostaisi vielä jatkossakin Ylivieskasta sijoitusasuntoja. Vastaajat kertovat mahdollisten tulevien hankintojen motiiviksi sijoitusasuntojen hyvän kysynnän ja tuoton sekä positiivisen kokemuksen edellisten kohteiden kanssa. Lisäksi asuntoja hankittaisiin Ylivieskasta tulevaisuudessakin rahan ja sijainnin vuoksi. Eräs vastaajista kertoo tavoitteekseen omistaa 20 asuntoa. Vastauksissa tuli myös ilmi, että osa vastaajista ei uusia asuntoja Ylivieskasta aio enää hankkia. Syyksi kerrotaan, että omistetaan jo tarpeeksi asuntoja, alueella on liikaa uudisrakentamista, halutaan hajauttaa asuntosalkkua muualle ja aiotaan sijoittaa pörssiosakkeisiin tai koetaan olevansa jo liian vanhoja ostamaan lisää asuntoja.

Asuntosijoittajien mielestä Ylivieska on mielenkiintoinen kohde, koska pieneksi kaupungiksi vuokratuotto on suhteellisen hyvä. Kysyntää riittää ja hinta/laatusuhde uusissa asunnoissa on hyvä. Yksioille koetaan olevan kysyntää, kaksioita löytyy jo markkinoilta enemmän. Ylivieska koetaan elinvoimaiseksi ja kasvavaksi paikkakunnaksi. Junayhteydet, opiskelijoiden läsnäolo ja muuttovoittoisuus koetaan positiivisinä asioina. Hyvän kiinteistönvälittäjän löytyminen on auttanut asuntosijoittamisen harjoittamisessa.

7 YHTEENVETO JA POHDINTA

Opinnäytetyöni tavoitteena oli luoda tiivis mutta kattava tietopaketti, jonka avulla asuntosijoittamisesta kiinnostuneet henkilöt uskaltaisivat ottaa askeleen kohti asuntosijoittamista ja saisivat työn teoriaosuudesta apua asuntosijoittamisen aloittamiseen. Opinnäytetyössäni kirjoitin ensin teoriaosuuden ja tämän pohjalta etenin tutkimusosuuteen, jossa kyselyssä selvitettävät asiat perustuivat jo kirjoitetun teorian tietopohjaan. Teoriaosuudessa käytetystä aineistosta kävi ilmi, kuinka tärkeää on tehdä taustatutkimus kohteesta hyvin huolellisesti ja valita itselle sopiva asuntosijoitusstrategia.

Asuntosijoittamista Ylivieskassa ei ole aikaisemmin tutkittu, joten oman kotikaupunkini tilanne oli mielenkiintoista ottaa tutkimuksen alle. Tutkimusosuudessa keskityin asuntosijoittamiseen Ylivieskassa asuntosijoittajien näkökulmasta katsottuna. Opinnäytetyössä selvitettiin Ylivieskaan sijoittavien ylivieskalaisten ja lähialueella asuvien asuntosijoittajien kiinnostus kaupungin asuntosijoitusmarkkinoita kohtaan. Selvitettiin, millaisia asuntosijoituskohteita heillä on ja kuinka paljon niitä heillä on, missä kohteet sijaitsevat, miten he ovat asuntosijoitustoimintansa rahoittaneet ja ovatko he hyödyntäneet verosuunnittelua toiminnassaan. Tutkimus suoritettiin Webropol-kyselynä, jossa osa kysymyksistä oli suljettuja ja osa avoimia, jolloin vastaajalla oli mahdollisuus kertoa vastauksessaan asiasta laajemmin. Tutkimusta jaettiin saatteen kera kiinteistönvälittäjien ja rakennuttajien kautta, sähköpostitse ja Facebookin asuntosijoittamiseen liittyvien ryhmien kautta.

Tutkimuksen kyselyyn vastanneet 33 henkilöä olivat hyvin tasaisesti miehiä ja naisia, sillä miehiä vastanneissa oli vain yksi enemmän. Suurin osa oli yksityissijoittajia, mutta sijoittamista harjoitettiin myös osakeyhtiöiden kautta. Ylivieskaan sijoittavien asuntosijoittajien kokonaismäärä ei ole tiedossa, joten en voi varmentaa sitä, onko tutkimus täysin luotettava. Tutkimus kuitenkin antaa tietoa siitä, mitä tämä vastanneiden osuus Ylivieskasta asuntosijoituskohteena ajattelee.

Kyselyyn vastanneilla asuntosijoittajilla oli suurimmalla osalla vain yksi sijoitusasunto Ylivieskassa. Oli myös muutama, jolla asuntoja oli huomattavasti enemmän, jopa 23 kappaletta. Asuntosijoittajat pitävät Ylivieskan vuokramarkkinoita hyvinä, sillä kyseessä on kasvava

muuttovoittoinen kaupunki ja osa asuntosijoittajista kokee hallinnoinnin helppona, koska asuvat samassa kaupungissa. Kiinnostavimpina kaupunginosina koetaan keskusta, Kaisaniemi ja Koskipuhto. Asuntojen kokoluokat jakautuivat tasaisesti yksiön, kaksion ja kolmion välillä, mutta kaksioihin oli kuitenkin sijoitettu eniten. Asuntosijoittajat sijoittivat eniten käytettyihin kohteisiin, mutta myös uudiskohteita oli hankittu. Asuntomuotoina kerrostalo ja rivitalo olivat tuloksissa kiinnostavimpina tasoissa, omakotitalo ja paritalo tämän jälkeen sekä liiketilat/toimitilat viimeisenä. Asuntosijoittajista suurin osa yhtä lukuun ottamatta koki, että asuntosijoittaminen ylivieskalaisiin asuntoihin on ollut tuottoista. Yksi vastanneista ei osannut vielä vastata tähän. Houkuttelevimpina kaupunginosina asuntosijoittajat kokivat Keskustan, Kiviojan ja tasoissa kolmannella sijalla Hakalahden ja Koskipuhdon. Keskustasta alueena ajatellaan, että siellä sijaitseville asunnoille on aina kysyntää, sillä palvelut ovat lähellä.

Vastanneista kaksi kolmasosaa on tehnyt tarkat suunnitelmat ja taustatyöt ennen sijoitusasunnon hankkimista. Suurin osa vastanneista on myös käyttänyt kiinteistönvälittäjää apuna asunnon hankinnassa, ja loput ovat löytäneet kohteensa verkkosivustoilta, lehti-ilmoituksista, rakennuttajilta, itse aiemmin asunnossa asuneena, rakentamalla tai lunastuslausekkeella. 19 vastanneista oli ostanut kohteen ilman valmista vuokralaista ja 14 on ostanut kohteen vuokralaisen ollessa valmiina asunnossa. Ensimmäisen sijoitusasunnon hankinta oli pääsääntöisesti tehty lainarahaa apuna käyttäen. Osalla oli ollut mukana myös omia säästöjä. Kohteita oli ostettu myös täysin säästöjen avulla tai yhtiölainan kautta. Useita kohteita omistavat ovat hankkineet asuntoja edellisten asuntojen vakuuksien avulla, lainarahalla ja säästöillä.

Verosuunnittelua suurin osa ei ollut käyttänyt apuna toiminnassaan. Ne, jotka olivat käyttäneet, kertoivat hyödyntävänsä vähennyksiä, remonttien ajoituksia sekä myynnin ajoituksia. Asuntosijoittamisstrategiassa tärkeimpänä tekijänä vastanneet kokivat kassavirran ja arvonnousun yhteisvaikutuksen. Kassavirta tuli toisena ja osa ei osannut kertoa, mikä on heille tärkeintä. Vastanneista suurin osa toteutti osta ja pidä -strategiaa. Toiseksi suurimpana oli osta, vuokraa, remontoi, jälleenrahoita ja toista -strategia ja kolmantena osta, remontoi, vuokraa, jälleenrahoita ja toista -strategia. Uudiskohteisiin ja käytettyihin asuntoihin strategisesti kohdennettiin kiinnostus tasapuolisesti. Osta, remontoi ja myy eli flippaus -strategia sekä Airbnb -strategia sekä rakennuttamiseen ja liiketiloihin/toimitiloihin sijoittaminen eivät olleet strategioina kovinkaan suosittuja. Neljä vastanneista kertoi, että heillä ei asuntosijoittamisessa ole strategiaa ollenkaan.

Suurin riski, jonka vastanneet olivat kohdanneet, oli tyhjän kuukauden riski. Myös huonoja vuokralaisia ja yllättäviä taloyhtiöremontteja oli tullut kohdalle. Vähemmistönä kohdatuista riskeistä oli korko- ja hintariski. Miellyttävää oli kuitenkin huomata, että kaksitoista vastanneista ei ollut kohdannut mitään riskejä. Vastanneet olivat varautuneet riskeihin puskurirahastolla, vakuuksilla ja vakuutuksilla, selvittämällä vuokralaisten taustat ja tiedostamalla riskit. Vaikka tyhjiä kuukausia oli tavattu huomattavasti, siitä huolimatta vastaajat kokevat, että uuden vuokralaisen löytäminen on ollut helppoa edellisen irtisanottua vuokrasopimuksensa. Ainoastaan yksi vastanneista oli kokenut asian toisin.

Yli 70 % vastanneista ostaisi vielä tulevaisuudessakin sijoitusasunnon Ylivieskasta. He kokevat, että kysyntä kohteille on hyvä ja tuotto hyvä ja vakaa. Ylivieskassa asuntojen hinnat koetaan kohtuulliseksi ja kyseessä on kasvava kaupunki. Vastanneet, jotka eivät enää asuntoja aio Ylivieskasta hankkia, kokevat että alueella on liikaa uudisrakentamista, eikä riittävää vuokratuottoa saa. He myös haluavat hajauttaa sijoituksiaan sekä kokevat, että eivät tarvitse enempää sijoitusasuntoja. Yleisesti ottaen asuntosijoittajien näkökulmasta katsottuna Ylivieska on sopivan kokoinen kaupunki, väestön määrä kasvaa, palveluita ja työpaikkoja on, kysyntä asunnoille on kova ja vuokratuotto hyvä.

Asuntosijoittaminen Ylivieskassa on voimissaan ja voi hyvin. Ylivieskassa on kysyntää, hintataso sopiva ja kohteet ovat tuottoisia. Kun päiväopetusta ammattikorkeakoulutasolla kaupunkiin saadaan lisää, saadaan myös lisää vuokralaisia kaupunkiin. Tämä lisää kysyntää entisestään ja asuntosijoittajat voivat halutessaan laajentaa sijoitussalkkuaan. Tulevaisuudessa joku opiskelija voi opinnäytetyössään toivottavasti toistaa tai tehdä samantyyppisen tutkimuksen, kun kaupunki kehittyy ja kasvaa. Jatkotutkimuksena olisi mielenkiintoista selvittää Kalajoen sijoitusasuntotilanne. Kalajoella on paljon loma-asuntoja, jotka ovat jatkuvassa vuokrauksessa välitystoimistojen kautta, sekä suoraan yksityisten vuokraamina esimerkiksi Airbnb-alustan kautta. Ovatko asuntoja vuokraavat asuntosijoittajat paikallisia vai ulkopaikkakuntalaisia? Omistavatko useampia kohteita vai ainoastaan yhden? Käyttävätkö omistajat itse kohteita lomailuun vai ovatko ne ainoastaan vuokrauskäytössä?

Opinnäytetyön kirjoittaminen on ollut mielenkiintoinen prosessi. Aloin hyvissä ajoin aiheen päätettyäni etsimään sopivaa lähdeaineistoa kirjastosta, kirjakaupoista ja internetistä. Osa aihealueista oli sellaisia, että kirjoihin kirjoitettua tietoa ei juurikaan löytynyt, joten jouduin turvautumaan luotettaviin verkkolähteisiin. Näissäkin otin ensin selvää kirjoittajien taustoista, ja

selvitin, voinko käyttää heidän tuottamaansa tekstiä tämän työn lähteenä. Osan jouduin hylkäämään mutta nämä, jotka valikoituivat mukaan, täyttivät mielestäni kriteerit. Työn edetessä olen kuunnellut myös paljon aiheeseen liittyviä podcasteja ja olen osallistunut webinaareihin ja kartuttanut omaa tietoaani myös sitä kautta. Nyt jos saisin kerätä uudelleen tietoa, selvittäisin, mitä kautta saisin hankittua kirjallisuutta kauempana olevista kirjastoista, esimerkiksi Jyväskylässä. Tällä alueella valikoima on melko suppea, joten se harmitti itseäni.

Tutkimuksen tekeminen on mielenkiintoista ja avasi itselleni huomattavasti asuntosijoittamisen maailmaa. Ennen kyselyn julkaisemista pelkäsin, että vastauksia ei tule tarpeeksi. Tavoitteeksi olin asettanut 30 vastausta. Tavoite tuli lähes täyteen muutamassa päivässä, mutta sitten vastausten saaminen pysähtyi täysin. Lähempänä vastausajan päättymistä vielä nostin kyselyä Facebook-palstoilla ylöspäin sekä lähetin kaksi sähköpostia tiedetyille asuntosijoittajille. Näitä reittejä pitkin tavoitemäärä täyttyi ja jopa ylittyikin kolmella vastaajalla. Kysely suoritettiin anonyymisti, mutta jokaisen vastaajan vastauksen tulostin ja luin tarkasti läpi analysoiden vastauksia. Näissä oli arvokasta tietoa, niin tutkimuksen kannalta, kuin oman kiinnostukseni kohteen, asuntosijoittamisen, kannalta. Tutkimuksen ja työn valmistuttua nämä tulokset tullaan hävittämään polttamalla, jotta anonyymius säilyy loppuun saakka.

Aikataulullisesti olen tavoittanut alkuperäisen tavoitteeni. Alkuvuoden pitkän sairastelun vuoksi lykkäsin työn valmistumisen tavoitetta syksyyn, mutta nyt olen saanut kirittyä kirjoitusprosessia ja olen tavoittanut alkuperäisen tavoitteeni eli kevään 2022. On huomioitavaa, että olen koko tämän ajan ollut päätoimisessa työssäni, pyörittänyt perheen arkea ja huolehtinut lemmikeistä. Kiitos kuitenkin perheelleni, että he ovat jaksaneet tukea minua opinnäytetyöprosessissa ja tarvittaessa tehneet enemmän perheen ja lemmikkien eteen.

LÄHTEET

- ARA. 2022a. *Asuntojen.hintatiedot.fi. Asuntokaupat 84100 Ylivieska*. Saatavissa: <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Ylivieska&cr=1&ps=84100&nc=20&amin=&amax=&renderType=renderTypeTable&search=1> . Viitattu 24.4.2022.
- ARA. 2022b. *Asuntojen.hintatiedot.fi. Vuokrat Ylivieska*. Saatavissa: <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=Ylivieska&renderType=renderTypeTable> . Viitattu 24.4.2022.
- Aurea LKV. 2016. *Ostaisinko uudiskohteen?* Saatavissa: <https://www.aurealkv.fi/blogi/ostaisinko-uudiskohteen/> . Viitattu 1.3.2022.
- Aurea LKV. 2018. *Uudiskohteen ostaminen*. Saatavissa: <https://www.aurealkv.fi/blogi/uudiskohteen-ostaminen/> . Viitattu 1.3.2022.
- Heino, A. 2020. *Minimoi asuntosijoittamisen riskit*. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-riskit/> . Viitattu 1.3.2022.
- Huhtala, N. 2020. *Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa*. Saatavissa: <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-strategiat> . Viitattu 6.3.2022.
- Huru, H. & Kaarto, M. 2021. *Asuntosijoittamisen lumipalloefekti. Kuinka nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista?* Tampere: KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.
- Hänninen, H. 2016. *Sijoitusasunnon ostaminen vuokrattuna*. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/valmiiksi-vuokrattu-sijoitusasunto/> . Viitattu 1.3.2022.
- Hänninen, H. 2021. *Velkavipu asuntosijoittamisessa*. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/> . Viitattu 11.3.2022.
- Kaarto, M. 2015. *Sijoita asuntoihin! : aloita – kehity - vaurastu*. 2. painos. Tampere: KM Growth Oy.
- Koivumäki, A. 2020. *Neliöt liikkuu : kodinostajan opas*. Keuruu: Andrei Koivumäki ja Kustannusosakeyhtiö Otava.
- Konu-Vierimaa, R. 2022. *Kaupunginosat*. Yksityinen sähköposti. 21.3.2022. Viestin saaja Mervi Visuri.
- Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana*. Helsinki: Alma Talent.
- Lehto Asunnot Oy. *Sijoitusasuntolaina*. Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittamisen/sijoitusasuntolaina/> . Viitattu 11.3.2022.

- Mäkinen, A. 2019. *Asunnon myynti vuokrattuna- mitä kannattaa ottaa huomioon?* Saatavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/asunnon-myynti-vuokrattuna-mita-kannattaa-ottaa-huomioon> . Viitattu 1.3.2022.
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M., Haulos, S. & Suomen Kiinteistönvälittäjät Ry. 2017. *Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2017*. 9. painos. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. *Osta, vuokraa, vaurastu*. 2. painos. Helsinki: Talentum.
- Savimäki, S. 2021. *Asuntosijoittajan verotus*. Saatavissa: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/asuntosijoittajan-verotus> . Viitattu 11.3.2022.
- Sijoitusasunnot.com Group Oy. 2018. *Asuntosijoittamisen riskit- kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä*. Saatavissa: <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/> . Viitattu 1.3.2022.
- Sijoitustieto Finland Oy. 2018. *Sijoituslajit – Aloittelijan opas*. Saatavissa: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas> . Viitattu 26.2.2022.
- Sjögren, M. 2019. *Tietoisku: Osa 1/6, Mikko Sjögren, rahavalmentaja ja kokenut asunto- ja kiinteistösijoittaja: Mikä on hyvän sijoitusasunnon sijainti?* Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/blogi/video/mika-hyvan-sijoitusasunnon-sijainti-asuntosijoittajan-tietoisku-osa-1> . Viitattu 1.3.2022.
- Suomen Vuokranantajat Ry. 2018. *Perustietoa asuntosijoittamisesta*. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/> . Viitattu 26.2.2022.
- Taipale, T. 2019. *Näin paljon asuntosijoittaminen tuottaa*. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/nain-paljon-asuntosijoittaminen-tuottaa/> . Viitattu 1.3.2022.
- Talousviisas.fi. 2020. *Sijoitusasunto ja asuntosijoittaminen: kattava opas*. Saatavissa: <https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/> . Viitattu 1.3.2022.
- Tuokkola, E. 2019. *Sijoitusasunto uudiskohteesta – kannattaako vai ei?* Tavoitteena milli -blogi. Saatavissa: <https://rahamedia.fi/blogi/sijoitusasunto-uudiskohteesta-kannattaako-vai-ei> . Viitattu 1.3.2022.
- Varapuu. *Mikä on järkevä velkavipu sijoituksissa ja miten velalla nostetaan tuottoa*. Saatavissa: <https://varapuu.fi/velkavipu-sijoituksissa-miten-velalla-nostetaan-tuottoa/> . Viitattu 12.3.2022.
- Verohallinto. 2021. *Asunnon myynti*. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/ . Viitattu 11.3.2022.

Verohallinto. 2022. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> . Viitattu 6.3.2022.

Voltti, J. 2020. *Airbnb ansaitse asunnollasi*. Turku: Voltti & Voltti Publishing.

Vuorensola, M. 2020. *Mitä tarkoittaa asunnon arvonnousu?* Saatavissa: <https://www.asuntopehtoori.fi/mita-tarκοittaa-asunnon-arvonnousu/> . Viitattu 1.3.2022.

Väänänen, P. 2018. *Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin*. Saatavissa: https://gallery.mailchimp.com/e47a0495a9e7d3d7474792bb3/files/eec18cce-d32f-4233-b678-b988ba00b92d/N%C3%A4in_sijoitat_menestyksekk%C3%A4%C3%A4sti_asuntoihin_Ekirja.pdf . Viitattu 1.3.2022.

Väänänen, P. 2018. *Rahoitusvastike & yhtiölaina- Hyödyt, riskit ja uskomukset*. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/> Viitattu 11.3.2022.

Ylivieskan kaupunki. 2022. *Kokoansa suurempi kaupunki*. Saatavissa: <https://www.ylivieska.fi/visitylivieska> . Viitattu 23.4.2022.

Saate kyselylle:

LIITE 1

Arvoisa vastaaja

Tämän kyselyn tarkoituksena on kerätä aineistoa asuntosijoittamisesta. Kysely kohdennetaan asuntosijoittajiin, joilla on vähintään yksi sijoitusasunto Ylivieskassa ja he itse asuvat Ylivieskassa tai sen lähistökunnassa.

Opiskelen Centria-ammattikorkeakoulussa Ylivieskan liiketalouden monimuotototeutuksessa tradenomiksi ja tämä kysely liittyy opinnäytetyöhöni koskien asuntosijoittamista Ylivieskassa. Opinnäytetyöni ohjaaja on lehtori Katja Viiliäinen-Tyni.

Pyytäisin Teitä vastaamaan tähän asuntosijoittamiseen liittyvään kyselyyn 17.4.2022 klo 23:59 mennessä. Vastauksenne kyselyyn on erittäin tärkeä, jotta saan kerättyä riittävästi aineistoa asuntosijoittajista, joilla on sijoitusasunto Ylivieskassa. Kyselyyn vastaaminen vie aikaa noin 10 minuuttia ja kaikki vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja nimettömästi.

Kiitän jo etukäteen vaivannäöstänne ja osallistumisestanne!

Linkki kyselyyn: <https://link.webropol.com/s/kyselyasuntosijoittajille>

Yhteistyöterveisin

Mervi Visuri

Tradenomiopiskelija

Centria-ammattikorkeakoulu, Ylivieska

+358 40 777 3633

mervi.visuri@centria.fi

KYSELY ASUNTOSIJOITTAJILLE

-Ylivieskalaisille, tai lähikunnissa asuville asuntosijoittajille,
joilla on sijoitusasunto Ylivieskassa-

Opinnäytetyöni tutkimusosion kyselyn tavoitteena on selvittää ylivieskalaisten ja Ylivieskan lähikunnissa asuvien asuntosijoittajien sijoitustapoja. Pääaiheena sijoitusstrategiat, sekä sijoitusasuntohankinnat.

Pakolliset kysymykset on merkitty *

TAUSTATIEDOT

1. Sukupuoli *

- Nainen
 Mies

2. Ikä *

- 18-24
 25-34
 35-44
 45-54
 55-64
 65-99

3. Minkä ikäisenä olet aloittanut asuntosijoittamisen? *

- 18-24
 25-34
 35-44
 45-54

55-64

65-99

4. Kuinka monta vuotta olet asuntosijoittanut? *

Vastaus vuosina:

5. Miten toimit asuntosijoittajana? (voit valita useamman) *

Yksityishenkilönä

Osakeyhtiön kautta

6. Mikä sai sinut kiinnostumaan asuntosijoittamisesta? *

7. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat? *

1

2

3

4

5

Enemmän, kuinka monta?

8. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat Ylivieskassa? *

- 1
 2
 3
 4
 5
 Enemmän, kuinka monta? _____

9. Omistatko sijoitusasuntoja Ylivieskan ulkopuolelta? *

- Kyllä, mistä? _____
 En

SIJOITUSASUNTO /SIJOITUSASUNNOT YLIVIESKASSA

10. Miksi hankit sijoitusasunnon Ylivieskasta? *

11. Missä kaupunginosassa sijoitusasuntosi Ylivieskassa sijaitsee? (voit valita useamman) *

Listauksessa Ylivieskan viralliset kaupunginosat.

- Keskusta
 Hakalahti
 Koskipuhto
 Kivioja

- Hollihaka
- Kaisaniemi
- Niemenranta
- Männistö
- Toivonpuisto
- Pyörreperä
- Puuhkala
- Raudaskylä

12. Mikä on Ylivieskassa sijaitsevan sijoitusasuntosi koko? (voit valita useamman) *

Määrän voit ilmoittaa numeroina

- Yksiö, kuinka monta? _____
- Kaksio, kuinka monta? _____
- Kolmio, kuinka monta? _____
- Neliö, kuinka monta? _____
- Suurempi, kuinka monta? _____
- Muu tyyppi, mikä? _____

13. Onko sijoitusasuntosi Ylivieskassa (voit valita useamman) *

- Uudiskohde
- Käytetty asunto
- Muu, mikä? _____

14. Minkä tyyppisiin asunomuotoihin olet sijoittanut Ylivieskassa? (voit valita useamman) *

- Kerrostalo
- Rivitalo
- Paritalo

- Omakotitalo
- Liiketila/Toimitila
- Lomaosake

Miksi olet valinnut yllä valitsemasi asunomuodon/asunomuodot?

15. Ovatko sijoitusasuntosi Ylivieskassa olleet tuottoisia, eli saatko positiivista kassavirtaa? *

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

16. Mitkä kolme kaupunginosaa Ylivieskassa koet asuntosijoittajan näkökulmasta houkuttelevimpina? *

Listauksessa Ylivieskan viralliset kaupunginosat.

- Keskusta
- Hakalahti
- Koskipuhto
- Kivioja
- Hollihaka
- Kaisaniemi
- Niemenranta
- Männistö
- Toivonpuisto
- Pyörreperä
- Puuhkala
- Raudaskylä

Miksi valitsit nämä kaupunginosat?

SIJOITUSASUNNON HANKKIMINEN, RAHOITTAMINEN JA VEROSUUNNITTELU

17. Oletko tehnyt tarkat suunnitelmat ja taustatyöt ennen sijoitusasunnon hankkimista? *

- Kyllä
 En

18. Mitä kautta olet hankkinut sijoitusasuntosi? (voit valita useamman) *

- Kiinteistönvälittäjä
 Verkkosivustot
 Ostotoimeksianto
 Lehti-ilmoitukset
 Muut asuntosijoittajat
 Suoraan rakennuttajalta
 Muulla tavoin, miten? _____

19. Oletko ostanut sijoitusasuntoa jo valmiiksi vuokrattuna? *

- Kyllä
 En

20. Miten olet rahoittanut ensimmäisen sijoitusasuntosi? *

- Säästöillä

- Säästöillä ja loput lainarahalla
- Lainarahalla
- Säästöillä ja yhtiölainalla
- Muulla tavoin, miten? _____

21. Jos omistat useampia sijoitusasuntoja, miten olet rahoittanut aina uuden sijoitusasunnon hankkimisen?

22. Oletko hyödyntänyt verosuunnittelua asuntosijoittamisessa? *

- En
- Kyllä, millä tavoin? _____

ASUNTOSIJOITUSSTRATEGIA JA RISKIT

23. Mikä tekijä on sinulle tärkeä asuntosijoittamisstrategiassa? *

- Kassavirta
- Arvonnousu
- Kassavirta ja arvonnousu
- En osaa sanoa
- Muu, mikä? _____

24. Mikä on asuntosijoittamisessa strategiasi? (voit valita useamman) *

- Osta ja pidä
- Osta, remontoi, myy (eli flippaus)

Osta, remontoi, vuokraa, jälleenafoita ja toista (eli BRRRR)

Osta, vuokraa, remontoi, jälleenafoita ja toista (eli OVRJT)

AIRBNB vuokraus

Käytetyt asunnot

Uudiskohteet

Rakennuttaminen

Liiketilat / toimitilat

Muu, mikä? _____

Minulla ei ole asuntosijoitusstrategiaa

Miksi olet valinnut tämän / nämä strategiat?

Oletko harkinnut strategian vaihtamista? Miksi?

25. Oletko kohdannut takaiskuja yleisimpien riskien muodossa? (voit valita useamman) *

Tyhjän kuukauden riski

Korkoriski

Hintariski

Vuokralaisriski (huono vuokralainen)

Vastikeriski

Remonttiriski (taloyhtiön remontit)

Muu, mikä? _____

En ole kohdannut takaiskuja

26. Mihin riskeihin olet varautunut etukäteen? (voit valita useamman) *

- Tyhjän kuukauden riski
- Korkoriski
- Hintariski
- Vuokralaisriski (huono vuokralainen)
- Vastikeriski
- Remonttiriski (taloyhtiön remontit)
- Muu, mikä? _____
- En ole varautunut riskeihin

Miten olet varautunut riskeihin?

27. Oletko löytänyt uuden vuokralaisen helposti edellisen irtisanottua vuokrasopimuksen?

- Kyllä
- En
- En ole ollut tällaisessa tilanteessa
- En vuokraa sijoitusasuntoani

LOPUKSI**28. Ostaisitko vielä Ylivieskasta sijoitusasuntoja? ***

- Kyllä, miksi? _____
- En, miksi? _____

29. Kertoisitko lyhyesti omin sanoin, mikä Ylivieskasta tekee mielestäsi mielenkiintoisen kohteen asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna? *