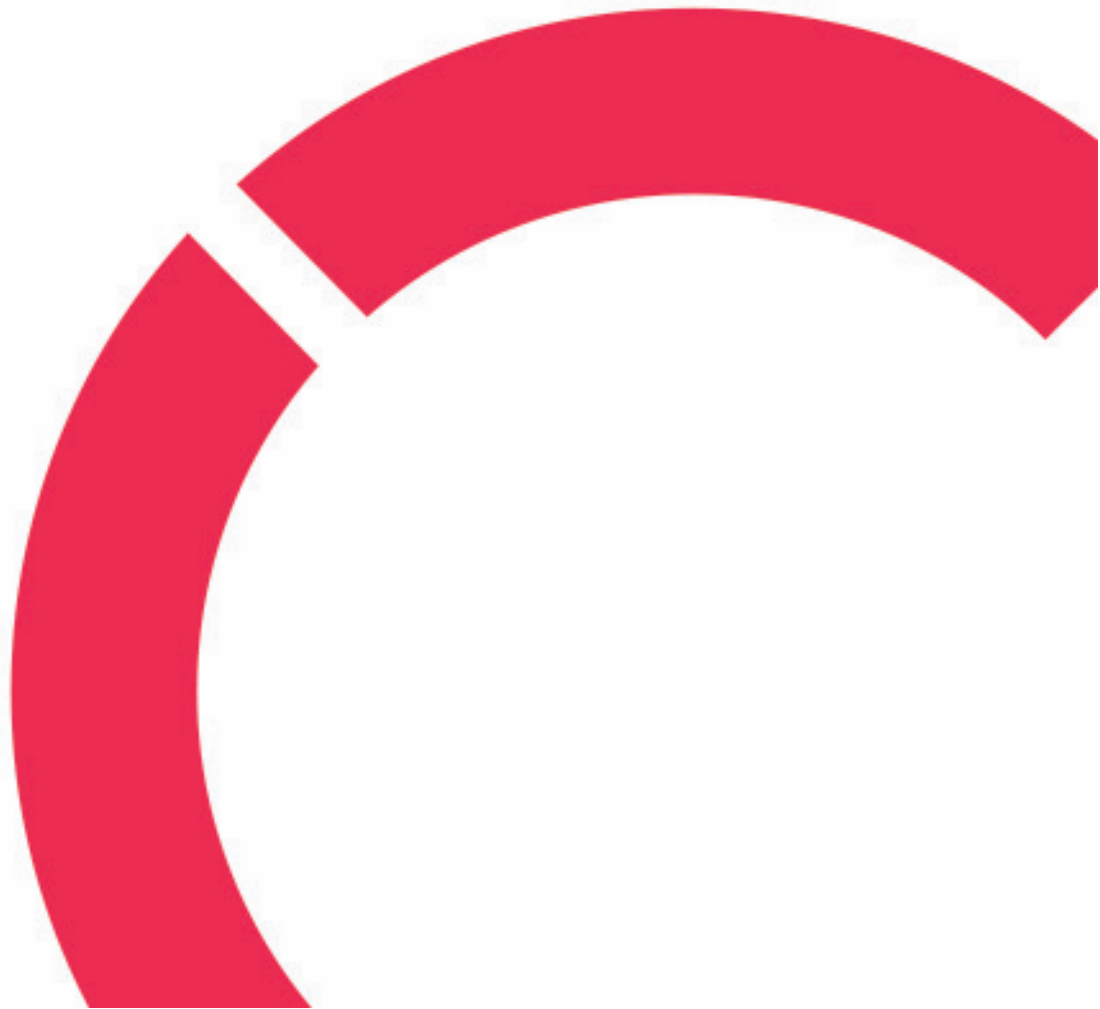


Niko Kotanen

ASUMINEN, ASUNTOMARKKINAT JA ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asunnoilla vaurastuminen

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalous
Marraskuu 2023**



TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Marraskuu 2023	Tekijä/tekijät Niko Kotanen
Koulutus Liiketalous		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
Työn nimi ASUMINEN, ASUNTOMARKKINAT JA ASUNTOSIJOITTAMINEN. Asunnoilla vaurastuminen		
Työn ohjaaja Marko Hoikkaniemi		Sivumäärä 58 + 3

Opinnäytetyö laadittiin selvittämään asuntosijoittamisen kannattavuutta yksityishenkilönä tai yrityksen kautta. Valitun lähestymistavan mukaan tavoitteena oli laatia joko käytännönläheinen liiketoimintasuunnitelma tai sijoitussuunnitelma. Ensin luotiin laaja teoriakatsaus asuntosijoittamisesta ja asuntomarkkinoista, minkä jälkeen tehtiin päätös siitä, millä tavoin lähdettiin etenemään toiminnan käynnistämässä.

Johdannossa kuvailtiin opinnäytetyön tavoitteita ja tutkimuskysymyksiä. Siinä esiteltiin työssä käytyt tärkeimmät teorialähteet, jotka koostuvat kotimaisesta ja ulkomaisesta alan kirjallisuudesta. Opinnäytetyön tekemisessä hyödynnettiin teorialähteiden lisäksi ajankohtaisia artikkeleita. Työtä varten haastateltiin myös kiinteistöalan ja liiketoiminnan sidosryhmien asiantuntijoita.

Toisessa luvussa tutustuttiin Suomen asuntomarkkinoihin, asuntojen hintojen kehitykseen, kaupungistumiseen sekä väestönmuutokseen. Työssä pohdittiin myös edellä mainittujen ilmiöiden vaikutuksia asuntomarkkinoille sekä kansantaloudelle. Kolmannessa luvussa käytiin läpi monipuolisesti asuntosijoittamisen teoriaa ja erilaisia strategioita asuntosijoittamiseen liittyen. Kyseisessä luvussa esiteltiin asuntosijoittamisen perusperiaatteet sekä lisäksi tuoreempia ja pidemmälle vietyjä strategioita. Neljännessä luvussa puolestaan sovellettiin edellisten lukujen teoriaa käytäntöön ja esiteltiin liiketoimintasuunnitelma perustettavalle yritykselle.

Asuntosijoittaminen todettiin kannattavaksi toiminnaksi sijoittajalle, joka haluaa hyödyntää velkaraaha toiminnassaan oman pääoman tuoton parantamiseksi. Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä tekemistä, joten nopeasti tuloksia toivoville se ei sovi. Siihen onko toiminta kannattavampaa yksityishenkilönä vai yrityksenä, ei saatu yksiselitteistä vastausta. Paremmuus riippuu valitusta strategiasta ja toiminnan kokoluokasta. Tämän opinnäytetyön tuloksena toiminta päädyttiin aloittamaan yrityksen kautta.

Asiasanat

Asuminen, asuntosijoittaminen, asuntopolitiikka, kaupungistuminen, liiketoimintasuunnitelma, väestönkehitys

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date November 2023	Author Niko Kotanen
Degree programme Business Administration		
Name of thesis HOUSING, HOUSING MARKET AND HOUSING INVESTMENT. Accumulate wealth by housing		
Centria supervisor Marko Hoikkaniemi	Pages 58 + 3	
<p>This thesis was written to investigate the profitability of housing investment as a private person or through a company. Depending on the chosen approach the goal was to create either a practical business plan or an investment plan. First an extensive theoretical review of housing investment and the housing market was created, after which a decision was made on how to proceed with the launch of operations.</p> <p>The introduction described the objectives and research questions of the thesis. It presented the main theoretical sources used in the work, consisting of domestic and foreign literature about the subject. In addition to theoretical sources, topical articles were used in the preparation of the thesis. Experts from real estate and business stakeholders were also interviewed.</p> <p>The second chapter explored the Finnish housing market, house price development, urbanisation and population change. The effects of the above-mentioned phenomena on the housing market and the national economy were also considered. The third chapter covered the theory of housing investment and various strategies related to housing investment. This chapter presented the basic principles of housing investment, as well as more recent and sophisticated strategies. In the fourth chapter the theory of the previous chapters was applied in practice and a business plan was presented for the company to be created.</p> <p>Investing in housing was found to be a profitable activity for investors who want to utilise debt money in their operations to improve their return on equity. Investing in housing is a long-term activity and that's why it is not suitable for those hoping for quick results. There wasn't a simple answer whether the business was more profitable as an individual or a company. The superiority depends on the chosen strategy and the size of the activity. As a result of this thesis, it was decided to start operations through a company.</p>		

<p>Asiasanat Housing, housing investment, housing policy, urbanization, business plan, demographics</p>
--

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASUMINEN JA ASUNTOMARKKINAT	3
2.1 Asuntojen hinnat ja hinnan muodostuminen	4
2.2 Väestökehitys, kaupungistuminen ja asumisen muutokset.....	6
2.3 Erilaiset asuntojen hallintamuodot	7
2.4 Millaisissa asunnoissa suomalaiset asuvat	9
2.5 Asuntopolitiikka ja asumisen tuet	10
3 ASUNTOSIJOITTAMINEN	12
3.1 Vuokranantajana toimiminen.....	13
3.2 Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus on monen tekijän summa.....	13
3.2.1 Vuokratuottoprosentti	14
3.2.2 Sijoitetun oman pääoman tuottoprosentti	15
3.2.3 Kassavirta	15
3.2.4 Tulevaisuuden markkinahinnan muutos	16
3.2.5 Lainanlyhennyksiin perustuva arvonnousu	16
3.2.6 Ostohetkellä syntynyt arvonnousu	17
3.2.7 Remonteilla luotu arvonnousu	17
3.2.8 Verosuunnitteluhuodyt	18
3.3 Riskit.....	18
3.3.1 Markkinariski.....	18
3.3.2 Korkoriski.....	19
3.3.3 Taloyhtiöriski	20
3.3.4 Vuokralaisriski	21
3.3.5 Poliittiset riskit	22
3.3.6 Pankkiriskit	22
3.4 Taloyhtiöt	23
3.4.1 Taloyhtiön tunnuslukujen tulkinta.....	24
3.4.2 Taloyhtiöremontit	24
3.5 Millaiset ihmiset asuvat vuokralla?	26
3.6 Strategiat.....	26
3.6.1 Asuntorahastot	27
3.6.2 Osta ja pidä.....	28
3.6.3 BRRRR-strategia	30
3.6.4 Flippaus.....	32
3.6.5 Kalustettuna vuokraus	34
3.6.6 Lyhytvuokraus	35
3.7 Sijoitustoiminta yksityishenkilönä tai yhtiön kautta	37
3.8 Verotus	39
3.9 Rahoitus	41
4 LIIKETOIMINTASUUNNITELMA	44
4.1 Liikeidean kuvaus	44
4.2 Osaaminen	44
4.3 SWOT-analyysi	45

4.3.1 Vahvuudet.....	45
4.3.2 Heikkoudet.....	46
4.3.3 Mahdollisuudet.....	46
4.3.4 Uhat	47
4.4 Tuotteet ja palvelut	47
4.5 Asiakkaat	49
4.6 Markkinat ja kilpailijat	50
4.6.1 Vuokra-asuntomarkkinat.....	51
4.6.2 Omistusasuntomarkkinat.....	51
4.7 Myynti ja markkinointi	52
4.8 Liiketoiminnan tavoitteet	53
4.8.1 Rahoituksen tarve	53
4.9 Riskien hallinta.....	54
4.10 Oman yrityksen asioiden hoito	56
5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	58
LÄHTEET	59
LIITTEET	
KUVIOT	
KUVIO 1. Suomen väestökehitys vuosina 2030 ja 2040 verrattuna vuoteen 2023.....	6
KUVIO 2. Yksinkertainen vuokratuottoprosentin laskentakaava.....	14
KUVIO 3. Realistisempi vuokratuottoprosentin laskentakaava	14
KUVIO 4. Oman pääoman tuoton laskentakaava.....	15
KUVIO 5. Yksinkertainen esimerkki asuntokaupan rahoituksesta	41
KUVIO 6. Vapaan vakuuden hyödyntäminen useamman asunnon ostossa	42
KUVIO 7. Vuokra-asunnossa asuvien henkilöiden ikäjakauma.....	49
KUVIO 8. Asuntokunnat koon mukaan 1970–2020, lkm.	50
TAULUKOT	
TAULUKKO 1. Merkittävimmät taloyhtiön remontit, remontointivälit ja kustannukset per m2.....	25
TAULUKKO 2. Hankittavien vuokra-asuntojen kriteerit	48
TAULUKKO 3. Yrityksen rahantarve ensimmäisinä vuosina.	54
TAULUKKO 4. Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen.....	55

1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä on tarkoitus perehtyä monesta näkökulmasta suomalaiseen asuntomarkkinaan, sen kehittymiseen ja ominaispiirteisiin. Asuminen koskettaa jokaista meistä ja sillä on laaja-alaisia yhteiskunnallisia vaikutuksia niin sosiaalisesta kuin taloudellisestakin näkökulmasta. Tämän vuoksi on tärkeää ymmärtää asuntomarkkinoita ja niitä ohjaavia ilmiöitä ja säätelyjä. Mitkä asiat vaikuttavat asuntojen hintaan? Miten suomalaiset asuvat? Miksi meistä puhutaan omistusasujakansana? Liittyykö asuntojen omistamiseen riskejä tai ongelmia? Millaiset globaalit ilmiöt vaikuttavat suomalaiseen asumiseen?

Tärkeimmät lähteet asumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvässä osiossa ovat Seppo Laakson ja Heikki A. Loikkasen kirjoittama teos Kaupunkitalous, Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin Voittajien ja häviäjien Suomi sekä Petri Roinisen Asunto -elämäsi tärkein sijoitus. Vaikka Laakson ja Loikkasen kirjalla alkaa olla jo ikää, on se mielestäni kattava perusteos asuntomarkkinoiden ja kaupunkien kehityksen teoriamalleista, jotka edelleen vaikuttavat yhteiskuntaan, kotitalouksiin ja yrityksiin harjoitettavan asuntopolitiikan ja kaupunkisuunnittelun kautta. Kempaksen ja Tegelbergin kirja taas kuvaa suomalaisen asumisen muutoksia kaupungistumisen ja väestönmuutoksen seurauksena ja pohtii niistä aiheutuvia suuria yhteiskunnallisia sosiaalisia ja taloudellisia muutoksia yksittäisten ihmisten tai ihmisryhmien kautta. Petri Roininen pohtii teoksessaan molempien edellä mainittujen kirjojen teemoja sekä asuntosijoittamista markkinataloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna.

Toinen laajempi ja oleellisempi lähestymiskulma on tutustua suosiota kasvattaneeseen asuntosijoittamiseen. Teoriaosuuden on tarkoitus johdatella lukija asuntosijoittamisen maailmaan ja erilaisiin tapoihin, kuinka asuntoihin sijoittamalla voi tehdä rahaa ja mitä on hyvä ottaa toiminnassa huomioon. Työssä tutustutaan perinteisten ikivihreiden asuntosijoitusoppien lisäksi myös hieman uudempiin asuntosijoitusstrategioihin ja mietitään samalla, kuinka asuntosijoittamisen toimintaympäristö muuttuu tai on muuttunut asumisen murroksen mukana. Miten asuntosijoittaminen toimii käytännössä? Mistä tuotto muodostuu? Millaisia riskejä asuntosijoittamiseen liittyy? Voiko normaalituloinen ihminen harjoittaa asuntosijoittamista? Voisiko siitä tehdä ammatin itselleen? Millaisia lieveilmiöitä asuntosijoittamisen ympärille on syntynyt julkisessa keskustelussa?

Asuntosijoittamisen osuuden keskeisimmät klassikkolähteet ovat yhdysvaltalaisen Gary Kellerin The Millionaire Real Estate Investor ja kotimaiset Marko Kaarron Sijoita asuntoihin sekä Joonas Oravan ja

Olli Turusen Osta, vuokraa, vaurastu. Kellerin kirja on yksi asuntosijoitusalan klassikkoteoksista ja se on toiminut innoittajana myös monelle suomalaiselle asuntosijoituskirjailijalle. Hänen teoksensa keskittyy myös paljon asuntosijoittajan yleisen ajatusmallin rakentamiseen yksityiskohtaisten ohjeiden sijaan. Kaarron ja Oravan sekä Turusen kirjat ovat suoraviivaisempia, toimi näin -tyyppisiä teoksia, jotka antavat hyvät pohjatiedot perinteiseen pitkäaikaiseen osta ja pidä -asuntosijoittamiseen. Näiden teosten lisäksi lähteinä on uudempia ja monipuolisempia sijoitusstrategioita esitteleviä teoksia, joiden avulla esitellään, kuinka monipuolinen sijoituskohde asunto onkaan.

Tavoitteena on ensin laatia monipuolinen, mutta tiivis teoreettinen katsaus asumiseen ja asuntosijoittamiseen. Teoriaosuuden pohjalta on tarkoitus laatia sijoitussuunnitelma tai liiketoimintasuunnitelma kasvuhakuisen asuntosijoittamisen ympärille huomioiden nykyinen nopeasti muuttunut toimintaympäristö. Teoriaosuuden pohjalta on myös tarkoitus tehdä päätös, harjoitetaanko sijoitustoimintaa perustettavan yhtiön nimissä vai yksityishenkilönä. Opinnäytetyön tarkoitus on myös auttaa sijoitustoimintaa rahoittavaa pankkia, tilitoimistoa ja muita toimintaan mukaan tulevia sidosryhmiä hahmottamaan, millaisesta teoriapohjasta ja osaamisesta sijoitussuunnitelma tai liiketoimintasuunnitelma on laadittu ja kuinka toiminnalla on tarkoitus tehdä tuottoa.

2 ASUMINEN JA ASUNTOMARKKINAT

Asuminen ja asuntomarkkinat vaikuttavat väistämättä kaikkien ihmisten elämään suuresti, vaikka välttämättä aiheeseen ei arjessa kiinnittäisikään paljon huomiota. Käytännössä jokainen tarvitsee asuinpaikan. Asunnossa vietetään paljon aikaa ja asuminen vie keskimäärin neljänneksen kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. (Laakso & Loikkanen 2004, 241–242.)

Koko Suomen asuntokannan arvon arvioidaan olevan noin 460 miljardia euroa. Jos sitä haluaa suhteuttaa, niin se ylittää moninkertaisesti Suomen eläkejärjestelmässä olevat säästöt ja Helsingin pörssin yhtiöiden yhteenlasketun pörssi-arvon. (Roininen 2018, 16–18.) Rakennusteollisuuden mukaan rakentaminen ja rakennusteollisuustyöllistävät n. 250 000 henkilöä (Rakennusteollisuus). Suomalaisten varallisuus on keskittynyt vahvasti asuntovarallisuuteen. Kaksi kolmasosaa suomalaisten varallisuudesta on kiinni asunnoissa (Kempas & Tegelberg 2021, 153–160). Tästä syystä asuntovarallisuuden kehittyminen on yhteiskunnallisestikin merkityksellinen asia.

Asuminen, asuntomarkkinat ja rakentaminen muodostavat yhdessä merkittävän kokonaisuuden koko kansakunnan kannalta. Asuntoihin ja asumiseen liittyy varallisuuden lisäksi monia erilaisia lähestymiskulmia poliittisista, sosiaalisista lähtökohdista tai yksittäisten ihmisten omaan kotiin liittyvistä tunneisteistä. Oman kokemukseni mukaan asumiseen liittyvät tutkimukset, kirjallisuus ja keskustelut eivät kuvaa ilmiön kokonaisuutta, koska ne on tehty vain yhdestä näkökulmasta asiaa tarkastellen. On myös tärkeää huomata, etteivät läheskään kaikki edes halua ajatella omaa kotiaan sijoituksena tai omaisuus-eränä, vaan kotiin ja sen sijaintiin liittyy paljon sellaisia asioita, joita ei edes haluta ajatella mitattavan rahassa.

Suuret megatrendit muokkaavat asumista ja asuntomarkkinoita parasta aikaa kiihtyvällä vauhdilla. Asuntokuntien koko on pienentynyt perheen perustamisen siirtyessä aiempaa myöhemmäksi elämänvaiheeksi. Lisääntyneet avioerot kasvattavat pienten asuntokuntien määrää. Samaan aikaan väestö ikääntyy ja elää pidempään kuin aiemmin, mikä myöskin kasvattaa pienten asuntokuntien määrää. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2070 noin 32 % väestöstä on yli 65-vuotiaita, ja jo tänä päivänä yli 45 % kaikista Suomen asuntokunnista on yhden hengen talouksia (Meriläinen & Tervo 2022, 28–29). Kaupungistuminen etenee ilman merkkejä ilmiön hiipumisesta työpaikkojen ja palveluiden keskittyessä suuriin kaupunkeihin, jolloin muuttoliike on pieniltä maaseutupaikkakunnilta

kohti suurempia kaupunkeja. Myös maahanmuutto näyttäisi keskittyvän suurimpiin kaupunkeihin. (Roininen 2018, 38–46.)

2.1 Asuntojen hinnat ja hinnan muodostuminen

Asunnon hinnan voidaan ajatella koostuvan erilaisista osista, joista on kasattu ainutlaatuinen kokonaisuus. Asunto on rakennettu tontille, joka muodostuu maa-alueesta ainutkertaisella sijainnilla. Maata on tarjolla rajallisesti, eikä tontteja voida luoda tyhjästä lisää halutuimmille sijainneille. Tontilla on kaupungin laatima asemakaava, joka ohjaa tontin rakennusoikeutta ja vaikuttaa sitä kautta tontin arvoon. Tontille on rakennettu asunto tai asuntoja, joista jokainen voi olla eri kokoinen ja ne voivat sijaita eri kerroksissa, joista avautuu erilaiset näkymät eri ilmansuuntiin. (Roininen 2018, 52–57; Laakso & Loikkanen 2004, 254–260.)

Edellä mainitut tontti ja huoneisto voivat olla hyvin tai huonosti hoidettuja, millä myös on vaikutusta hintaan. Asunnot voivat olla myös hyvin vaihtelevasti varusteltuja, mikä korostaa jokaisen asunnon yksilöllisyyttä entisestään ja monimutkaistaa hinnanmuodostumista. Asunnon hintaan vaikuttavat lisäksi yleinen markkinatilanne sekä rakennuskustannukset ja rakennuksen hoitokulut (Laakso & Loikkanen 2004, 248–250).

Rahoituksella on suuri vaikutus siihen, millaisissa asunnoissa ihmiset asuvat. Kun rahoitusmarkkinoilla korot nousevat tai lainan nostaminen muuten vaikeutuu, niin asuntojen hinnat tyypillisesti laskevat. Tämän on väitetty johtuvan ilmiöstä, jossa ihmiset käyttävät kuukausittain asumiseen tietyn summan käytettävissä olevista tuloistaan. Jos samalla kuukausierällä saa enemmän lainaa, esimerkiksi korkojen laskiessa tai pidemmän laina-ajan avulla, ostavat ihmiset helpommin niin kalliin asunnon kuin heillä lainanottohetkellä on mahdollisuus. (Roininen 2018, 76–77.)

Varsinkin kasvukeskuksissa asuntojen hintoihin vaikuttaa uusien rakennettavien asuntojen tuotantomäärät. Kiinteistöala on hyvin syklinen ja sidoksissa yleiseen taloudelliseen suhdanteeseen. Yleiseen taloudelliseen sykliin nähden kiinteistöala on jyrkkäsyklisempi ja usein syklit kulkevat vielä hieman eri aikaan, mikä johtuu rakennustoiminnan pitkäkestoisuudesta johtuvasta viiveestä ja toteutumattomista odotuksista. Käytännössä asuntoja tuotetaan aina liian vähän tai liian paljon ja ne eivät valmistuessaan välttämättä kohtaa kysynnän kanssa, sillä rakentamispäätös hankkeelle on voitu tehdä parikin

vuotta ennen asunnon valmistumista hyvin erilaisessa markkinatilanteessa. (Kiiras & Tammilehto 2016, 38–42.)

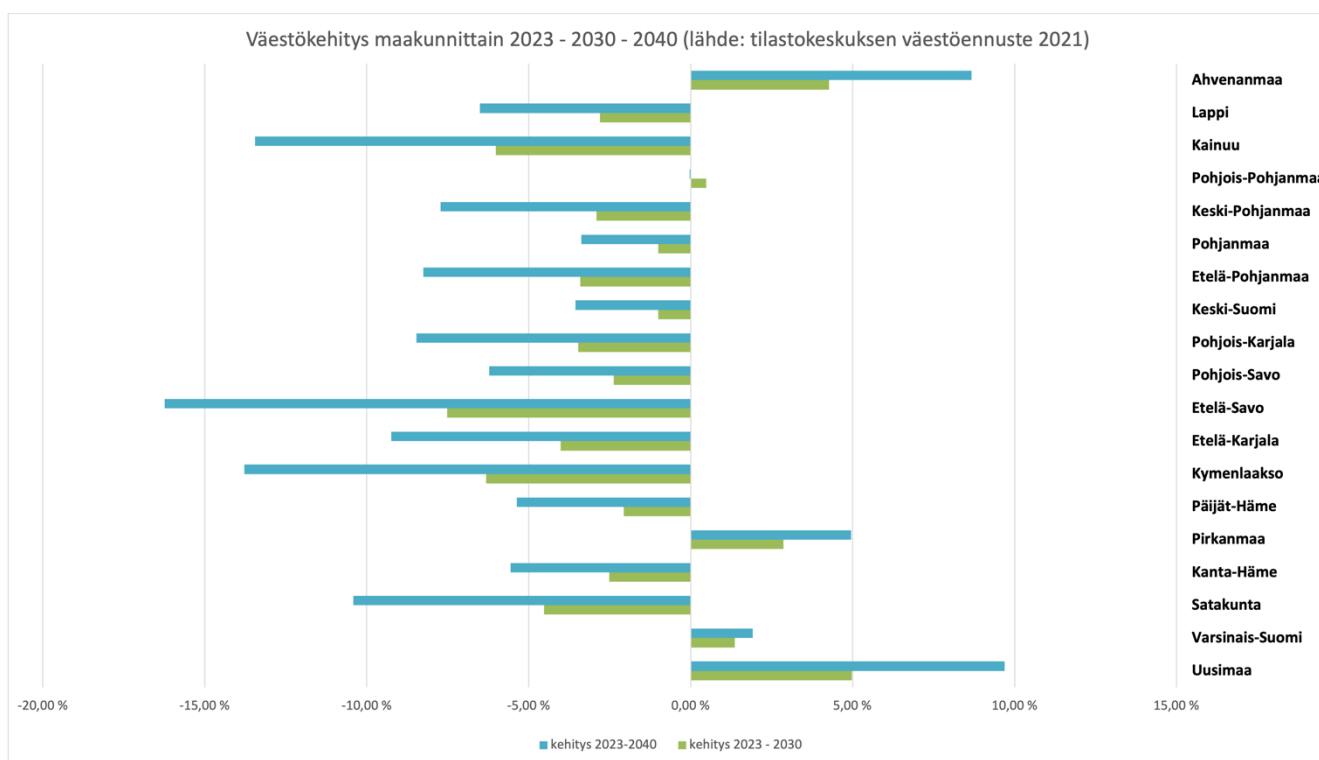
Kaupungit vastaavat tonttien asemakaavoituksesta, jolla määrätään millaisen rakennuksen tontille saa rakentaa. Asemakaavaan on voitu sisällyttää niin tarkat määräykset uudesta rakennettavasta talosta, että voidaan perustellusti väittää myös kuntien harjoittamalla kaavoituspolitiikalla olevan merkittävä vaikutus uudisrakentamisen kustannuksiin. Asuntojen hinnanmuodostus ei näin ollen ole täysin markkinalähtöistä. Asemakaavat taas perustuvat kaupungin yleiskaavaan, jonka takana on hyväksytty maakuntakaava, jolla määrätään alueiden käytöstä maakunnan alueella yleisellä tasolla. Kaavoituksen ja kaavoituspolitiikan tehtävänä on turvata yhteiskunnan tasapainoinen ja tarkoituksenmukainen toiminta. Asumisen lisäksi kaupungin kaavoitusta ohjaavat mm. ympäristö- ja liikennesuunnittelu. Kaavoituksella pyritään vaikuttamaan kaupungin kehitykseen jopa vuosikymmeniä eteenpäin. (Kiiras & Tammilehto 2016, 151–159; Roininen 2018, 136–140.)

Kaupungit omistavat usein myös kaupunkialueella sijaitsevat rakennusmaat, jolloin kaupunki pystyy säätelemään niiden tarjontaa rakennusliikkeille ja asukkaille. Lisäksi kaupunki myöntää rakennusluvut uusille rakennettaville rakennuksille ja vanhoille laajasti peruskorjattaville rakennuksille. Tällä tavoin kaupungit voivat vaikuttaa rakentamisen kysyntään ja tarjontaan omalla toiminnallaan, joka myös vaikuttaa uusien ja vanhojen asuntojen hinnanmuodostumiseen markkinoilla. (Kiiras & Tammilehto 2016, 151–159; Roininen 2018, 136–140.)

Suomessa totuttiin pitkään siihen, että asuntojen arvot nousevat jatkuvasti ympäri maan. Toisen maailmansodan jälkeinen asuntopolitiikka ohjasi vahvasti suomalaisia omistusasujiksi, ja asuntopolitiikassa korostui aluepolitiikka, jolla pyrittiin pitämään koko maa asutettuna ja elinvoimaisena. Asunnon omistamista onkin yleisesti pidetty turvallisena ja tavoittelemisen arvoisena sijoituksena asuinpaikasta riippumatta. 2010-luvulta alkaen asuntojen hintakehitys on alkanut eriytymään voimakkaasti pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa on jatkunut samalla, kun muualla Suomessa hinnat ovat lähteneet laskuun. Asuntojen hinnat eivät ole kasvaneet välttämättä edes maakuntakeskuksissa, vaan niissäkin hinnat ovat parhaassa tapauksessa pysyneet lähes muuttumattomina. Toisaalta asuntojen hintakehitys vaihtelee voimakkaasti myös kaupunkien sisällä eri kaupunginosien välillä. Asian voisi tiivistää siten, että asuntojen hinnat seuraavat muutoliikettä maalta kaupunkeihin ja silloinkin hinnoissa on vielä vaihtelua kaupunginosien välillä. (Kempas & Tegelberg 2021, 71–84, 105–124; Sitra 2020, 149.)

2.2 Väestökehitys, kaupungistuminen ja asumisen muutokset

Suomen väestö ikääntyy vauhdilla, eikä syntyvyys yksistään riitä korjaamaan väestön ikääntymistä. Työikäisen väestön määrä laskee koko maassa pois lukien suurimmat kaupungit. Tilastokeskuksen tekemän väestöennusteen mukaan vuodesta 2035 eteenpäin väkiluku kasvaisi enää ainoastaan Uudella maalla, Pirkanmaalla ja Ahvenanmaalla kuvion 1 mukaisesti. Näissäkään kunnissa väestönkasvu ei perustu enää syntyvyyden kasvuun, vaan muuttoliikkeeseen maan sisällä ja maahanmuuttoon ulkomailta. (Tilastokeskus 2021; Sitra 2020, 79–91.)



KUVIO 1. Suomen väestökehitys vuosina 2030 ja 2040 verrattuna vuoteen 2023 (mukaihen Tilastokeskus 2021)

Asuminen Suomessa on muuttunut voimakkaasti vajaassa sadassa vuodessa. Vielä 1900-luvun alkupuolella Suomi oli hyvin maatalouskeskeinen yhteiskunta. Kaupunkien ja teollisuuden kasvu oli meillä hitaampaa muuhun Eurooppaan verrattuna. Suomen teollisuuden ja kaupunkien kasvu alkoi toden teolla vasta 1950-luvulla, kun elinkeinorakenne alkoi muuttua sodan jälkeen maatalousyhteiskunnasta teollisuusyhteiskunnaksi. Kaupunkien kasvu olikin 1960- ja 1970 -luvuilla muuta Eurooppaa nopeampaa. (Laakso & Loikkanen 2014, 62–66.) Sotien jälkeinen asunto- ja aluepolitiikka, jossa valtio järjesti

rintamaveteraaneille ja alueluovutuksien vuoksi kotinsa menettäneille uusia asuinpaikkoja maaseudulta, luultavasti hidasti Suomen kaupungistumista parilla vuosikymmenellä. (Kempas & Tegelberg 2021, 71–76.)

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2000 kaupunkimaisissa kunnissa asui n. 61 % Suomen väestöstä (Laakso & Loikkanen 2004, 456). Vuoden 2020 väestölaskennassa kaupungistumisasteeksi Suomessa saatiin 73 % (Suomen ympäristökeskus 2022). Vaikka kaupungistuminen on ottanut ison loikan parissa vuosikymmenessä, etenee kaupungistuminen Suomessa hitaammin kuin monessa muussa Euroopan maassa, joissa kaupungistumisaste on nyt jo lähes 90 % (Laakso & Loikkanen 2004, 455–456).

2.3 Erilaiset asuntojen hallintamuodot

Asuminen jakautuu Suomessa käytännössä omistusasumiseen ja vuokra-asumiseen. Lisäksi on olemassa erilaisia osuuskuntamuotoisia asumisratkaisuja ja asumisoikeusasuntoja, mutta ne ovat jääneet pieneen rooliin yhteiskunnassamme. Asumisoikeusasunnoilla ja osuuskuntamuotoisilla asunnoilla tarkoitetaan esimerkiksi asuntotyyppejä, joissa asukas ostaa muuttaessaan asumisoikeuskorvauksella asumisoikeuden, minkä lisäksi maksetaan kuukausittaista käyttövastiketta asunnon ylläpitokuluihin. Pois muutettaessa asumisoikeusmaksu palautetaan. Asumisoikeusasuntoa ei ole mahdollista missään vaiheessa ostaa omaksi. (Meriläinen & Tervo 2022, 24–26.)

Suomalaiset ovat tänä päivänä omistusasujakansaa. Suomalaisten tie omistusasujiksi voidaan katsoa saaneen alkunsa 1950-luvulta, jolloin vielä 70 % kaupungissa asuvista ihmisistä asui vuokralla. Valtio pyrki paikkaamaan väestökeskusten asuntopulaa myöntämällä valtion takaamia lainoja, jotta ihmisillä olisi mahdollisuus ostaa asunto, ja sen myötä saataisiin asuntotuotantoa vauhditettua. (Kempas & Tegelberg 2021, 80–84; Meriläinen & Tervo 2022, 24–26.) Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 Suomessa omistusasunnossa asui 3,7 miljoonaa ihmistä, joka on lähes 70 % koko väestöstä (Tilastokeskus 2022a).

Vuokralla asuminen on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut tasaisesti. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 vuokralla asui n. 1,5 miljoonaa asukasta, joka on n. 28 % asuntoväestöstä. Vuokralla asuvien määrä on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana yli 100 000 hengellä. Vuokra-asuminen on yleistä alle 30-vuotiaiden asuntokuntien keskuudessa. Myös yksinasuvien kesken vuokralla asuminen näyttäisi olevan hieman omistusasumista yleisempää. (Tilastokeskus 2022a.)

Onko asumismuodolla väliä? Kuten aiemmin on todettu, omistusasunto on tähän saakka ollut useasti hyvä sijoituskohde asuinpaikasta riippumatta. Asunto voi olla hyvä sijoituskohde vielä tänä päivänäkin niillä alueilla, joissa väestön lukumäärä kasvaa. Omistusasunto voi myös olla ainoa tapa päästä asumaan tietyille suosituille asuinalueille, jos kyseisillä alueilla ei ole vuokra-asuntoja tarjolla. Asuntolainan maksamista pidetään myös usein hyvänä pakkosäästämisen tapana kotitalouksissa. Asunnon omistaminen taantuvalla paikkakunnalla voi kuitenkin myös olla taakka. Asunnon ylläpitämisestä ja remontoimisesta syntyy kuluja, eivätkä pankit välttämättä ole halukkaita myöntämään remonttilainaa muuttotappioalueella sijaitsevan asunnon korjaamiseen. Asunnon myyminenkin tällaiselta alueelta voi olla haastavaa, mikäli asukkaalla olisi tarve muuttaa toiselle paikkakunnalle esimerkiksi työpaikan vuoksi. (Roininen 2018, 31–34; Kempas & Tegelberg 2021, 68–70, 246.)

Vuokralla asumisen hyviä puolia on, että asunnon vaihtaminen on helppoa, mikäli esimerkiksi työpaikka siirtyy paikkakunnalta toiselle tai mikäli asuntotarve muuttuu esimerkiksi perhesyistä. Vuokra-asuminen näyttäisi ainakin teoriassa olevan kansantalouden kannalta dynaamisempi vaihtoehto kuin omistusasuminen. Suomalaisten varallisuus on tällä hetkellä suurelta osin kiinni omaan asuntoon, mikä ei yleisesti sijoitustoiminnassa käytettävän hajautusteorian perusteella ole kovinkaan viisasta (Roininen 2018, 27–30, 34). Hajautusteoriassa ajatellaan, että varallisuus tulisi hajauttaa useisiin erilaisiin omaisuuslajeihin kokonaisriskin pienentämiseksi. Viimeisen vuosikymmenen aikana on käynyt selväksi, etteivät asuntojen hinnat jatka nousuaan kaikkialla Suomessa. Taantuvilla paikkakunnilla asuntojen arvot laskevat väestömäärän vähentyessä.

Vuokra-asuminen on tällä hetkellä yleistä nuorten asuntokuntien kohdalla, mutta se tarjoaa myös mahdollisuuksia eläkepäiviä viettävälle. Jos eläkkeellä oleva velattomassa omistusasunnossa asuva henkilö myisi asuntonsa ja muuttaisi vuokralle, vapauttaisi hän käyttöönsä merkittävän rahasumman. Vapautuneella pääomalla hän voisi viettää mukavia eläkepäiviä ja asua samalla huolettomasti vuokra-asunnossa, johon liittyvät omistusriskit olisivat asunnon omistajalla. Vaikka kuukausittaiset asumismenot voisivat tässä esimerkissä olla kalliimmat kuin velattomassa omistusasunnossa, voisi pankkitilille ilmestyvästä pääomasta tarvittaessa lisätä kuukausittain pienen määrän asumiskulujen kasvua korvaamaan.

2.4 Millaisissa asunnoissa suomalaiset asuvat

Suomessa oli vuoden 2020 lopussa yli kolme miljoonaa asuntoa, joista 2,7 miljoonaa oli vakituisesti asuttuja. Puolet asuntokannasta on kerrostaloasuntoja, kolmasosa omakoti- tai paritaloja ja loput rivitaloja. Tällä hetkellä keskimääräinen asuntokanta alkaa olemaan elinkaarensa keskivaiheilla, kun 1970- ja 1980-luvulla asuntorakentamisessa nähtiin huippuvuodet. Pientalorakentaminen on kokenut hetkitäisiä noususuhdanteita 1950-, 1980- ja 2000-luvuilla, jotka voidaan nähdä heijastuksena yhteiskunnan, varallisuuden ja rakentamiskulttuurin muutoksista näinä aikoina. 2010-luvulta eteenpäin asuntorakentaminen on keskittynyt selvästi kerrostalorakentamiseen suurissa kaupungeissa. 2010-luvulla 83 % rakennetuista asunnoista rakentui kaupunkimaisiin kuntiin, ja lähes 60 % asuntotuotannosta tuli pelkästään pääkaupunkiseudulta ja muutamasta suurimmasta kaupungista. (Meriläinen & Tervo 2022, 14–16; Tempas & Tegelberg 2021, 132–133.)

Asuntojen pinta-aloissa on myös tapahtunut muutoksia viimeisten vuosikymmenien aikana. Pientaloasunnoissa keskipinta-ala on kasvanut n. 20 m², rivitalojen keskipinta-ala on pysynyt lähes muuttumattomana ja kerrostalojen keskipinta-ala on pienentynyt. Kerrostaloasuntojen koko on pienentynyt suhteellisesti eniten yksioissa ja kaksioissa, joita on kappalemääräisesti rakennettu viime vuosina eniten. Kaksio on säilyttänyt paikkansa suosituimpana asuntotyyppinä kerrostaloissa. Asuntojen pinta-alan pieneneminen on saanut jonkin verran kritiikkiä asukkailta ja arkkitehdeiltä. Onkin totta, että nyt rakennettavat asunnot voivat olla pinta-alaltaan aikaisemmin toimivana pidetyn rajan alapuolella. Lisäksi kerrostalojen runkosyvyyden kasvu ja huoneistojen määrän kasvu asuinkerrosta kohti on johtanut pitkän mallisiin niin sanottuihin putkiasuntoihin, joissa luonnonvalo, kalustaminen ja käytettävyys ovat rajallisempia kuin perinteisemmissä pohjaratkaisuissa. (Meriläinen & Tervo 2022, 17–20.)

Asuntojen koon pienenemistä on selitetty muun muassa asuntosuunnittelun perinteillä, joissa on ihannoitu tehokasta tilankäyttöä ja tarvetta yrittää pitää asunnon myyntihinta mahdollisimman pienenä. Myös asuntosijoittamisen ja vuokralla asumisen yleistymistä on esitetty yhdeksi tekijäksi, joka puoltaa pienempien asuntojen kysyntää. Asuntosijoittajat suosivat pinta-alaltaan pienempiä asuntoja, koska tyypillisesti taloyhtiön hoito- ja rahoitusvastikkeet jaetaan asuntojen pinta-alaan perustuen (Orava & Turunen 2016, 100–105). Asuntojen koon pienenemistä puoltaa kuitenkin asuntokuntien koon pieneneminen, rakennustekniikan ja varusteiden kehittyminen, mikä mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön. Aiempina vuosikymmeninä toteutettu asuntotuotannon säätely, esimerkiksi kaavoituksen muodossa sekä valtion takaaman Arava-rahoituksen myöntämisen ehtona ollut kerrostalon keskipinta-ala

vaade, näkyivät aikansa asuntotuotannossa huoneistokohtaista pinta-alaa kasvattava tekijänä. (Meriläinen & Tervo 2022, 17–22.)

2.5 Asuntopolitiikka ja asumisen tuet

Yhteiskunnassa harjoitettava asuntopolitiikka vaikuttaa oleellisesti myös siihen, kuinka suomalaiset asuvat ja kuinka asuntomarkkinat toimivat. Myös erilaiset asumiseen liittyvät tuet sekä kaupunkien kaupunkisuunnitteluun perustuva kaavoituspolitiikka vaikuttaa kaupunkialueiden kehitykseen pitkällä aikavälillä. Asuntopolitiikan voidaan ajatella vaikuttavan kolmeen eri ilmiöön, joita pyritään hallitsemaan: talouden ja asuntomarkkinoiden vakaus, asumiskulutuksen ja asuntotuotannon ohjaus sekä tulojaon ja hyvinvoinnin jakautumisen ohjaaminen (Laakso & Loikkanen 2004, 288; Kempas & Tegelberg 2021, 176–178).

Asuntomarkkinoiden ja talouden vakaus on tärkeää kotitalouksien kannalta. Kun suomalaisten varallisuus on kiinni asunnoissa ja asunnon ostoon on otettu velkaa, olisi kaikkien etu, että asuntomarkkinoiden muutokset olisivat maltillisia ja ennustettavissa. Vakauden säätelyn keinot liittyvät usein finanssi- ja veropolitiikkaan eli siihen paljonko ja millaisilla ehdoilla ihmiset saavat rahaa asuntojen hankintaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 288–289; Roininen 2018, 76–77.)

Asuntotuotannon ohjaamisella pyritään puolestaan vaikuttamaan siihen, paljonko ja millaista uudistuantoa asuntomarkkinoille tulee. Kasvukeskuksia vaivaa krooninen asuntopula, mutta toisaalta tulisi pitää huolta siitä, että uusille asuinalueille asettuisi asumaan monipuolisesti erilaisia asujia alueiden eriarvoistumisen estämiseksi. Liiallinen uudisrakentaminen voi myös johtaa vanhojen asuntojen tyhjilleen jäämiseen ja hintojen liian nopeaan laskemiseen, mikä ei varsinkaan kaupunkikeskustoissa ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta toivottavaa. Julkiset toimijat voivat myös huonompien taloussuhdanteiden aikana käynnistää uusia rakennushankkeita työllisyyttä parantaakseen, koska rakennusala on merkittävä työllistäjä yhteiskunnassa. (Laakso & Loikkanen 2004, 284–287, 289–290; Roininen 2018, 118–121.)

Tulojakoon ja hyvinvoinnin jakautumiseen vaikuttamalla halutaan pitää huoli siitä, kuinka ettei asuminen vie liian suurta osaa ihmisten tuloista, jotta heillä jäisi rahaa myös muuhun kulutukseen. Samalla asuntojen hintojen nousua kasvukeskuksissa pyritään hillitsemään, jotta ihmisillä olisi varaa muuttaa kaupunkeihin asumaan. Samalla halutaan pitää asumisen näkökulmasta ihmisten tuloerot sellaisina,

ettei asuinalueilla tapahtuisi liiallista sosiaalista eriytymistä, joka voisi johtaa laajempiin yhteiskunnallisiin ongelmiin, kuten rikollisuuden kasvuun. (Laakso & Loikkanen 2004, 407–420; Kempas & Tegelberg 2021, 175–179.)

Asumista tuetaan Suomessa monilla tavoilla. Osa tuista on näkyviä ja osa tuista jää ainakin julkisessa keskustelussa näkymättömiin. Erilaiset suorat ja välilliset tuet ovatkin monimutkainen kokonaisuus, ja ne saavat osakseen myös kritiikkiä hitaudesta ja huonosta kohdentumisesta muuttuvassa markkinassa (Roininen 2018, 146–160). Vuokra-asumisen yhteydessä esiin nousee yleensä Kelan myöntämä asumistuki ja valtion takaamalla Arava-lainoilla rakennettavat kuntien vuokratalot sekä opiskelija-asunnot, joiden vuokratasoja säädelään. Myös omistusasujia tuetaan, vaikka tästä harvemmin julkisuudessa puhutaan. Ensiasunnon ostajille on tarjolla asuntosäästöpalkkiotili eli asp, jonka avulla ensiasunnon ostoon voi saada valtion takauksen ja rakentamiseen liittyvät korjaus- ja energia-avustukset. Omistusasujaa tuetaan myös verotuksessa. Omistusasunnossa asuminen on verotonta, vaikka samalla omistusasujan varallisuus kasvaa. Oman asunnon voi myös myydä kahden vuoden asumisen jälkeen verovapaasti, vaikka asunnon hinta olisi noussut kuinka paljon tahansa. Tällainen verovapaa varallisuuden kasvattaminen ja jopa kasvaneen varallisuuden realisoiminen verovapaasti on erikoinen piirre suomalaisessa verotuksessa. Muissa omaisuuslajeissa verottaja haluaa pääsääntöisesti aina verottaa kertynyttä tuottoa viimeistään myyntivaiheessa. Voi vain kuvitella millainen julkinen keskustelu saataisiin aikaan, jos joku ehdottaisi, että esimerkiksi voittoa tuottaneet pörssiosakkeet ja rahastot saisi myydä verovapaasti suurillakin summilla, kuten omistusasunnon kohdalla on mahdollista toimia. Toki asuntokauppaa rasittaa puolestaan varainsiirtovero, joka on kirjoitushetkellä kiinteistöissä 4 % ja asunto-osakkeissa 2 % myyntihinnasta. (Kempas & Tegelberg 2021, 175–194; Laakso & Loikkanen 2004, 295–296.)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan viimeisen vuosikymmenen aikana. Asuntosijoittamista pidetään yleisesti arvonmuutosten näkökulmasta vakaampana sijoitusmuotona kuin esimerkiksi pörssi-osakkeita. Suomessa oli vuonna 2019 noin 950 000 vuokra-asuntoa. Vuokra-asunnot jakaantuvat käytännössä kolmelle erilaiselle vuokranantajaryhmälle: Instituutionaaliset toimijat 38 %, tuetut vuokra-asunnot 24 % ja yksityiset vuokranantajat 38 %. (Tempas & Tegelberg 2021, 135–142; Lehtipuu & Uotila 2022, 20.)

Asuntosijoittamista ja osakesijoittamista verrataan usein keskenään. Keskeisimmät erot kahden omaisuuslajin välillä liittyvät esimerkiksi velkavivun käyttämiseen. Pankit myöntävät helpommin lainaa asunnon ostamiseen, koska asunnoilla on perinteisesti ollut hyvä vakuusarvo pankin näkökulmasta. Osakeomistusten käyttäminen velan vakuutena ei ole yhtä yksinkertaista tai ainakaan osakkaiden vakuusarvo ei ole samalla tasolla asunnon kanssa. Jos sijoitustoiminnassa ja sen kasvattamisessa haluaa käyttää apuna velkarahaa, on asuntoihin sijoittaminen hyvä vaihtoehto.

Asuntomarkkinat eivät toimi yhtä tehokkaasti kuin osakemarkkinat. Samoja asuntoja samassa kaupungissa tutkii huomattavasti paljon pienempi joukko kuin esimerkiksi osakemarkkinoita, jossa saman tiedon äärellä ovat kaikki halukkaat sijoittajat ympäri maailman. Erottautuminen asuntomarkkinoilla on siis helpompaa, ja mahdollisen sisäpiiritiedon käyttäminen on asuntomarkkinoilla jopa suositeltavaa, kun taas osakemarkkinoilla se on lailla kiellettyä. Sisäpiiritiedolla tarkoitetaan esimerkiksi tilannetta, jossa pörssiyhtiön työntekijä saa tietoonsa osakekurssia nostavan tiedon ennen julkisia markkinoita ja ostaa osaketta itselleen ennen todennäköistä osakekurssinousua. Asuntosijoittaja pystyy lisäksi omalla toiminnallaan vaikuttamaan sijoituksensa tuottoon remontoimalla asuntoa, edistämällä arvonnousua ja arvonnousua tukevia toimia taloyhtiössä, vaikuttamalla tulovirtaansa vuokralaisvalinnalla ja vuokransuuruudella sekä rahoituksensa järjestämisellä. (Orava & Turunen 2016, 44–50; Kaarto 2015, 24–32.)

Osakemarkkinoilla ylituoton saaminen toisiin samaan osakkeeseen sijoittaneisiin on käytännössä mahdotonta. Osakemarkkinoille sijoittaminen on kuitenkin helppo ja nopeaa, kun taas asuntosijoittaminen vaatii enemmän aikaa ja vaivannäköä. Ainakin tällä hetkellä asuntosijoittaminen tarjoaa sellaisia verohyötyjä, joita ei osakkeisiin sijoittamalla pääse hyödyntämään, mutta verotuskäytännötkin muuttuvat vuosien saatossa. Hajauttamisnäkökulmasta olisi hyvä, että sijoitusvarallisuus koostuisi erilaisista

omaisuuslajeista, joten mitä useampi omaisuuslaji, sitä parempi (Roininen 2018, 27–30). Vertailu eri omaisuuslajeihin sijoittamisen hyvydestä tai huonoudesta on usein epäolennaista, koska sijoittajien tilanteet ovat yksilöllisiä, eikä omaisuuslajeja voida tämän takia laittaa paremmuusjärjestykseen.

3.1 Vuokranantajana toimiminen

Asuntosijoittamisen ytimessä ovat ihmiset (Lehtipuu & Uotila 2021, 29). Asuntosijoittaja tarjoaa vuokralaiselle eli asiakkaalle palvelua nimeltä koti. Olemalla asiakkaalle ystävällinen ja kuuntelemalla asiakkaan toiveita asumiseen liittyen järkevään rajaan saakka, saa todennäköisemmin tyytyväisen vuokralaisen, kuin olemalla tyly ja yksipuolinen. Kaikesta kannattaa neuvotella. Rehellinen, jämäkkä ja systemaattinen toiminta antaa vuokranantajasta ammattimaisen kuvan ja pienentää vuokraustoiminnan riskejä. Vuokranantajana toimiminen on asiakaspalvelutyötä, ja on hyödyksi, jos vuokranantaja haluaa oppia ja kehittyä vuokranantajana toimimisessa itse. Hyvät kommunikaatiotaidot sekä hyvä ihmistuntemus ovat avuksi. Joustava täytyy myös joskus olla, jos siihen on aidosti tarvetta. Liian hyväuskoiseksi ei kuitenkaan tule heittäytyä. Hyvä vuokranantaja seuraa asuntomarkkinoita aktiivisesti ja on perillä asumisen uusista trendeistä. (Huru & Kaarto 2021, 149–156; Kaarto 2015, 116–123; Asuntopehtoori 2017.)

3.2 Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus on monen tekijän summa

Asuntosijoittamisen tuotosta keskusteltaessa yleensä puhutaan vuokratuottoprosentista ja asunnon absoluuttisesta arvonmuutoksesta. Nämä ovat asuntosijoittamisen kannattavuutta kuvaavia yksinkertaisia tunnuslukuja. Ne antavat sijoituksen tuotosta kuitenkin hyvin suppean kuvan ja todellisuudessa sijoituksen pitkän aikavälin tuottoon ja kannattavuuteen liittyy myös tekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon, kun pohditaan sijoituksen kannattavuutta kokonaisuutena. Tämä on tärkeää huomata varsinkin, jos asuntosijoittamisesta saatavaa tuottoa aikoo verrata muiden omaisuuslajien tuottoon. Laajemmin pohdittuna tuoton voidaan nähdä muodostuvan vuokratuotosta ja oman sijoitetun pääoman tuotosta, mihin käytetty velkavipu eli lainarahan hyödyntäminen vaikuttaa merkittävästi. Toinen kokonaisuus on sijoitustoiminnan kassavirta, jolla kuvataan sijoittajan tililtä lähtevää ja sinne tulevaa rahavirtaa sijoituksen aikana. Kolmas kokonaisuus on oman pääoman kasvaminen sijoitusaikana. (Huru & Kaarto 2021, 85–86; Keller 2005, 144–150.)

3.2.1 Vuokratuottoprosentti

Yleisin asuntosijoittamiseen liitetty tunnusluku on vuokratuottoprosentti. Sillä lasketaan kuinka paljon asunto tuottaa vuokratuottoa suhteessa asunnon velattomaan hintaan. Yksinkertaisimmillaan laskentakaavassa vuokrasta vähennetään hoitovastike. Tämä summa kerrotaan sen jälkeen 12 ja jaetaan asunnon velattomalla hinnalla. Kun luku kerrotaan vielä sadalla, saadaan vuokratuottoprosentti KUVIO 2:n mukaisesti.

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{asunnon velaton hinta}} = y \times 100 = \text{vuokratuottoprosentti}$$

KUVIO 2. Yksinkertainen vuokratuottoprosentin laskentakaava (mukaillen Kaarto 2015, 46)

Edellä esitettyä yksinkertaista kaavaa näkee käytettävän asuntojen myynti-ilmoituksissa, joissa kohdetta tyypillisesti markkinoidaan hyvänä sijoituskohteena. Näin yksinkertainen kaava johtaa kuitenkin helposti harhaan, koska siinä ei oteta huomioon kaikkia asunnon ostamisesta ja omistamisesta aiheutuvia kuluja, kuten ostettaessa kauppahinnasta maksettava varainsiirtovero ja esimerkiksi huoneiston kordinkoneiden rikkoutumisesta johtuvat vuosittaiset korjauskulut sekä tulevaisuudessa asuntoon kohdistuvat taloyhtiöremonttien kustannukset. Totuudenmukaisempi vuokratuottoprosentti saadaan, kun nämä edellä mainitut otetaan yhtälöön mukaan KUVIO 3:n mukaisesti.

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

KUVIO 3. Realistisempi vuokratuottoprosentin laskentakaava (mukaillen Kaarto 2015, 47)

Vaikka laskennassa käytettäisiin tällaista kehittyneempää laskentatapaa, ei mitään kaavassa käytettyä arvoa voida pitää absoluuttisena totuutena, vaan kyseessä on aina enemmän tai vähemmän sijoittajan omaan arvioon perustuvat luvut. Tästä syystä eri sijoittajat voivat puheissaan saada hyvin erilaisia vuokratuottoja, eivätkä ne ole välttämättä lainkaan keskenään vertailukelpoisia. Tästä huolimatta vuokratuottoprosentti sopii yksittäiselle sijoittajalle eri kohteiden vertailuun, kun käyttää aina samaa kaavaa

laskennassa. Myös se millainen vuokratuotto prosentti on riittävä, on hyvin sijoittajakohtaista. (Huru & Kaarto 2021, 55–60; Kaarto 2015, 46–52; Orava & Turunen 2016, 71–75.)

3.2.2 Sijoitetun oman pääoman tuotto prosentti

Toinen tapa tarkastella asuntosijoitustoiminnan kannattavuutta on laskea sijoitetulle omalle pääomalle eli asuntoon sijoitettaville omalle rahalle tuotto, koska asuntosijoittamisessa yleisesti käytettävä vieras pääoma parantaa sijoittajan oman pääoman tuottoa. Oman pääoman tuoton laskemisesta ei ole vakiintunutta käytäntöä, mutta KUVIO 4:n mukainen kaava on asuntosijoittaja Marko Kaarron tunnetuksi tekemä ja se pyrkii kuvaamaan sijoittajan kohteeseen sijoittaman omarahoitusosuuden tuottoa käytettäessä velkavipua. (Huru & Kaarto 2021, 64–68; Kaarto 2015, 36–37.)

$$\frac{\text{vuokratuotto € vuodessa} - \text{korkokulut € vuodessa}}{\text{oma asuntoon sijoitettu pääoma €}} = y \times 100 = \text{oman pääoman tuotto prosentti}$$

KUVIO 4. Oman pääoman tuoton laskentakaava (mukaillen Kaarto 2015, 36–37)

3.2.3 Kassavirta

Kassavirralla tarkoitetaan euromääräistä summaa, joka jää tai lähtee asuntosijoittajan tililtä, kun sijoitustoimintaan liittyvät kulut vähennetään sijoitustoiminnan tuloista eli vuokrasta. Kassavirrasta puhuttaessa voidaan puhua kassavirrasta ennen tai jälkeen verojen. Jos kassavirta on positiivinen, voidaan ajatella, että sijoitus hoitaa rahoituksen näkökulmasta itse itsensä. Jos kassavirta on negatiivinen, tulee sijoittajalla olla muita tulovirtoja, joilla negatiivinen kassavirta paikataan kuukausittain. Kassavirran negatiivisuus ei ole ongelma sellaiselle sijoittajalle, joka tekee asuntosijoittamista sivutoimisesti ja jonka sijoituksen realisointihetki on riittävän pitkällä tulevaisuudessa. Positiivista kassavirtaa tarvitsee sijoittaja, joka sijoittaa asuntoihin ammattimaisesti, omistaa mahdollisesti suuren määrän sijoitusasuntoja ja toivoo sijoitustensa tarjoavan taloudellista vapautta omistajalleen. Kassavirran positiivisuus on käytännössä myös edellytys toiminnalle, jota aiotaan kasvattaa voimakkaasti. (Huru & Kaarto 2021, 87–88; Kaarto 2015, 28–29, 69–72; Orava & Turunen 2016, 22–29.)

3.2.4 Tulevaisuuden markkinahinnan muutos

Asuntojen hintakehitystä on pidetty yleisesti vakaana. Asuntojen hinnat eivät ole kokeneet samanlaisia nopeita vaihteluita erilaisissa kriiseissä kuten osakemarkkinoille on tyypillistä. Asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi viimeksi 1990-luvun laman aikana (Orava & Turunen 2016, 63–66, 76–99). Myös tätä työtä kirjoitettaessa vuonna 2023 asuntojen hinnat näyttäisivät ainakin hetkellisesti laskevan nopeasti nousseiden korkojen seurauksena. Lisäksi 2020-luvulla on käynnistetty paljon uudisasunto-tuotantoa, joka hetkellisesti on aiheuttanut ylitarjontaa suurissa kaupungeissa.

Viime vuosikymmen aikana on käynyt selväksi, ettei asuntojen hintojen nousu jakaannu tasaisesti maan rajojen sisällä. Muuttotappiopaikkakunnilla asuntojen arvot laskevat ja suurissa kasvukeskuk-sissa hinnat jatkavat nousua. Myös kasvukeskusten sisällä asuntojen arvon muutokset voivat kulkea eri suuntiin kaupunginosien ja taloyhtiöiden välillä. Jos haluaa varmistaa sijoituskohteen arvonnousun tu-levaisuudessa, oikean sijainnin merkitys korostuu entisestään. Tällä hetkellä näyttäisi, että asuntojen hintojen nousu olisi varminta sellaisilla paikkakunnilla, joissa väestö kasvaa ja kaupunki kehittyy. Va-litettavasti suuressa osassa Suomea asuntojen hintojen laskeminen on paljon todennäköisempää kuin hintojen nousu asuntojen kysynnän laskiessa. (Huru & Kaarto 2021, 89–90; Kempas & Tegelberg 2021, 71–84, 105–124.)

3.2.5 Lainanlyhennyksiin perustuva arvonnousu

Jos sijoitusasunnon ostamiseen on käytetty velkarahaa, pienenee vieraan pääoman osuus joka kuukausi lainanlyhennyksen muodossa. Lopulta sijoittajalla on velaton sijoitusasunto, jolloin oman pääoman kasvaminen voidaan realisoida joko myymällä sijoitusasunto tai jälleen rahoittamalla asunto. Jälleen rahoitus tapahtuu esimerkiksi siten, että käytetään seuraavan sijoitusasunnon ostamiseen otettavan pankkilainan omarahoitusosuuden tilalla velattomasta sijoitusasunnosta vapaana olevaa vakuutta, joka on yleensä 70 % asunnon velattomasta myyntihinnasta. Tällöin pankki voi myöntää seuraavan sijoitus-asunnon ostamiseen jopa 100 % lainarahaa ilman omarahoitusosuutta, sillä pankki saa tarvittavat lisä-vakuudet sijoittajalta. (Huru & Kaarto 2021, 90–91.)

3.2.6 Ostohetkellä syntynyt arvonnousu

Asuntosijoittamisessa tuotosta suuri osa tehdään asuntoa ostettaessa. Jos asunnon onnistuu ostamaan alle markkinahinnan, syntyy kohteeseen markkinahinnan ja ostohinnan erotuksen verran omaa pää-omaa, josta sijoittajan ei ole tarvinnut maksaa mitään. Tämä ikään kuin piilossa oleva oma pääoma luopuskureita esimerkiksi markkinahinnan laskun varalle. Oma pääoma voidaan myös irrottaa kohteesta jälleen rahoituksen tai asunnon myynnin kautta tarvittaessa. (Huru & Kaarto 2021, 91–92; Orava & Turunen 2016, 63–64.)

3.2.7 Remonteilla luotu arvonnousu

Sijoitusasunnon remontointi voi nostaa arvoa muutamalla eri tavalla. Remontti voi nostaa asunnon markkina-arvoa enemmän kuin remontin kustannus on. Remontoidusta asunnosta saa todennäköisesti parempaa vuokraa kuin peruskuntoisesta vuokra-asunnosta. Lisäksi remontoidussa asunnossa asukaskiihtyvyys on parempi, mikä voi johtaa siihen, ettei vuokralainen vaihdu yhtä usein aiheuttaen riskiä tyhjistä kuukaudesta. (Huru & Kaarto 2021, 92–93.)

Taloyhtiössä remonttia tehdessä on tärkeää tehdä remontointi-ilmoitus taloyhtiölle. Remontointi-ilmoitus on lakisääteinen ihan pienimpiä tapetointi- tai maalaustöitä lukuun ottamatta. Näin naapurit ja isännöitsijä tietävät, että asunnossa tehdään remonttia ja naapurisopukin säilyy varmemmin. Suuremmissa remonteissa, joissa puututaan taloyhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin, kuten kylpyhuoneremontissa, voi taloyhtiö asettaa remontille valvojan. Valvojan tehtävänä on valvoa taloyhtiön vastuulla olevien rakenteiden remontoinnista oikeaoppisesti. Remontoinnissa on hyvä suosia materiaaleja ja värejä, jotka miellyttävät mahdollisimman monia ja ovat mahdollisimman ajattomia. Remontoitaessa tulee keskittyä siihen, että remontoidaan järkevästi ja kustannustehokkaasti, jotta remonttiin käytetyt eurot tulisivat mahdollisimman pian takaisin korkeamman vuokran muodossa. Vuokra-asuja ei välttämättä ole valmis maksamaan markkinavuokraa korkeampaa vuokraa asunnosta, vaikka siellä olisi jokin valtavirrasta poikkeava materiaali tai värimaailma. Päinvastoin se saattaa karsia potentiaalisia vuokralaisia. Asunnossa olisi kuitenkin hyvä olla joitakin kiinnostavia yksityiskohtia kuten hana, liesituuletin, säilytysratkaisut tai peilit, jotka luovat tilantuntua tai arjen luksusta. Remontti kannattaa suunnitella asukaslähtöisesti ja panostaa arjen sujuvuutta parantaviin asioihin, joita itsekkin asunnossa asuessaan arvostaisi. Remonttikuluissa työn osuus on huomattavasti materiaalien hintaa suurempi tekijä, mikäli itseltä ei löydy

remontointitaitoja. Ulkopuolista remontintekijää käytettäessä kannattaakin panostaa etukäteen suunnitteluun ja ennakointiin, jotta remonttimies saisi keskittyä rakennustyöhön mahdollisimman tehokkaasti. (Kaarto 2015, 166–178; Orava & Turunen 2016, 176–179.)

3.2.8 Verosuunnitteluhyödyt

Verottajalle maksettuja euroja ei saa koskaan takaisin, joten on tärkeää minimoida maksettavaksi jäävät verot ja käyttää säästyneet varat sijoitustoiminnan kasvattamiseen tai muuhun itselleen tärkeään asiaan. Kaikki vuokralaiselta saatavat maksut ovat vuokratuloa pois lukien vakuus. Vuokratuloista voi vähentää kaikki vuokraustoimintaan liittyvät menot, kuten yhtiövastikkeet, nettiliittymät, vesimaksut ja vuokrailmoituskulut. Lisäksi merkittävä vähennyskelpoinen kulu voi olla taloyhtiölainan lyhennykset, mikäli ne tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Tästä kerrotaan tarkemmin luvussa 3.8. Huru & Kaarto 2021, 93, 189–196.)

3.3 Riskit

Sijoitustoimintaan liittyy aina riskejä, olipa omaisuuslaji mikä tahansa. Riski ja tuotto ovat saman kolikon kaksi eri puolta. Ilman riskiä ei ole mahdollista saada tuottoa, eikä tuotto voi koskaan olla riskitöntä. Riskejä on kuitenkin mahdollisuus hallita tai ainakin pienentää, kunhan ensin tunnistaa millaisia riskejä toimintaan voi liittyä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 275–277.)

Monet riskit liittyvät tavalla tai toisella rahoitukseen, koska asuntoihin sijoitettaessa puhutaan suurista rahasummista. Yksinkertaisin tapa hallita näitä riskejä olisi käyttää vähemmän velkarahaa sijoitustoiminnassa ja pitää itsellään puskurissa yllättäviä tilanteita varten riittävästi käteistä. Tällöin sijoittaja ei ole niin riippuvainen pankeista tai markkinoiden heilunnoista.

3.3.1 Markkinariski

Asuntojen hinnat voivat heilahdella suurestikin pitkällä ajanjaksolla. Kuten aiemmin on todettu, ei asuntojen hinnannousu tai hinnan pysyminen nykyisellä tasolla ole itsestään selvää. Maailmanlaajuiset

megatrendit muokkaavat asumista myös Suomessa. Pienellä paikkakunnalla yksittäisen suuren työnantajan ilmoitus tehtaan siirtämisestä toiseen maahan tai suuren oppilaitoksen lakkautus voi heilauttaa asuntomarkkinoita hetkessä. Alueen jatkuva muuttotappio on merkki siitä, että asunnon arvonnousu saattaa jäädä haaveeksi, ja muuttotappiota voi seurata asunnon arvon laskeminen. Sama ilmiö vähentää myös vuokra-asuntojen tarvetta ja vaikuttaa vuokratason. Noususuhdanteessa rakennusmarkkina saattaa hetkellisesti tuottaa liikaa asuntoja, mikä johtaa asuntojen arvonalaskuun ja asumispalveluiden kysynnän laskuun. Markkinariskiltä voi yrittää suojautua seuraamalla aktiivisesti markkinoita, joilla toimii, ja yrittää arvioida tulevaisuuden kehityskulkua. Varsinkin asunnon myyntihinnan vaihteluun liittyvän riskin suuruus riippuu valitusta sijoitusstrategiasta. Vuokraustoiminnasta tuottonsa saavalle asuntosijoittajalle, joka ei lähtökohtaisesti aio myydä asuntojaan, tällä ei ole niin suurta merkitystä. Osta, remontoi ja myy -asuntosijoittajalle, jonka tuotto tai tappio perustuu pelkästään asunnon myyntihintaan, hintariski on kriittinen. (Lehtipuu & Uotila 2022, 277–278; Orava & Turunen 2016, 247–248.)

3.3.2 Korkoriski

Usein asuntosijoitustoiminnassa hyödynnetään velkarahaa, josta tulee maksaa pankille korkoa. Korko voi vaihdella laina-aikana, mistä voi muodostua suuri lisäkulu, jos sijoitustoiminnassa käytetään suurta velkavipua. Velkavivulla voidaan parantaa sijoituksen tuottoa matalien korkojen aikana, mutta se toimii myös toisin päin kasvattaen riskiä, mikäli korot nousevat voimakkaasti. (Kaarto 2015, 35–44; Lehtipuu & Uotila 2022, 278–279.)

Viimeisen vuosikymmenen ajan on totuttu poikkeuksellisen matalien korkojen aikaan. Suomessa yleisesti käytetty Euribor, euroalueen rahamarkkinoiden yleinen viitekorko, oli käytännössä 0 %:ssa usean vuoden ajan (Orava & Turunen 2016, 250). Korot lähtivät nopeasti nousemaan loppuvuodesta 2021 ja kesällä 2023 Euribor-viitekorot ovat nousseet jo 4 %:iin. Historiallisesti katsottuna korko on noussut tälle tasolle poikkeuksellisen nopeasti, vaikka 4 %:n ohjauskorkotasoa ei vielä itsessään poikkeuksellisen korkea olekaan (Suomen pankki 2023).

Korkoriskiltä voi suojautua muutamalla erilaisella korkosuojalla, jota pankit yleisesti tarjoavat. Lainan koron voi sopia kiinteäksi esimerkiksi viiden vuoden ajaksi, jolloin korkojen heilunta ei vaikuta lainan korkoon lainkaan. Laina voidaan myös sopia tasaeräiseksi, jolloin korkojen noustessa laina-aika pitelee, mutta kuukausittainen lainanhoitokulu pysyy samana. Korkokatolla voidaan lukita korolle mak-

simi yläraja, jota korkeammaksi lainan korko ei voi nousta. Sen sijaan koron alarajaa ei suljeta. Korkoputkessa taas sovitaan lainalle minimi- ja maksimikorko, joiden välillä korko voi vaihdella laina-aikana. Erilaiset suojaukset tietenkin maksavat ja niitä voisikin ajatella vakuutuksina, joilla voi ostaa itselleen mielenrauhaa. Korkosuojien tarpeellisuus tai taloudellinen kannattavuus on tapauskohtaista, eikä niiden hyödyntämiseen tai hyödyntämättä jättämiseen ole yksiselitteistä ohjetta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 47–49; Orava & Turunen 2016, 249–251.)

3.3.3 Taloyhtiöriski

Taloyhtiö voi muodostaa osakkailleen riskejä esimerkiksi nousevilla vastikkeilla. Taloyhtiö kerää hoitovastiketta juoksevia menoja varten sekä mahdollisesti rahoitusvastiketta taloyhtiön ottamien lainojen hoitamiseen. Kulut saattavat nousta arvaamattomasti tai huonon taloyhtiön hoidon seurauksena, mistä aiheutuu ylimääräistä kuluja taloyhtiön osakkaille. Taloyhtiössä voi myös olla asuinhuoneistojen lisäksi esimerkiksi liiketiloja, joiden tyhjilleen jäämisen takia liiketilojen vastikkeiden osuuden maksaminen jää taloyhtiön muiden osakkaiden hoidettavaksi. (Orava & Turunen 2016, 256–257.)

Mikäli joku taloyhtiön muu osakas laiminlyö vastikkeiden maksamisen, jää niiden maksaminen muille. Aivan viime vuosina mediassa on pohdittu ja arvioitu kuinka käy esimerkiksi niiden uusien taloyhtiöiden, joilla on paljon yhtiölainaa. Jos tällaisessa yhtiössä useammalla osakkaalla tulee maksukyvyyn kanssa vaikeuksia, voi muiden osakkaiden vastikkeet nousta rajustikin. Arviot perustuvat usein siihen, että uudiskohteita on ollut mahdollista ostaa viime vuosina 70 % yhtiölainaosuudella ilman samanlaisia stressitestejä, joita pankki tekee lainanhakijoilleen (Helsingin sanomat 2023). Lainanmaksukyvyyn arvioiminen erilaisilla kokonaiskorkotasolla on jäänyt täysin asunnon ostajan vastuulle, kunhan asunnon ostohetkellä on löytynyt vaaditun omarahoitusosuuden verran käteistä rahaa. Aika näyttää tuleeko tämä riski toteutumaan, vai onko kyseessä teoreettinen riski.

Taloyhtiön huono hallinto ja tekemättä jääneet peruskorjaukset voivat muodostaa riskin osakkaille. Huonoon kuntoon päästetty talo menettää arvoaan ja myöhässä tehtävät korjaukset tulevat osakkaille kalliiksi. Taloyhtiöissä voi olla myös eri vuosikymmenen rakentamistapaan liittyneitä riskirakenteita, joiden korjaaminen tulee taloyhtiölle kalliiksi. Viime aikoina on noussut esiin uusi ilmiö, jossa taloyhtiöt eivät enää saa yhtiölainaa pankista peruskorjauksiinsa, koska pankit eivät enää automaattisesti kelpuuta taloyhtiön asuntoja lainanvakuudeksi tai asuntojen vakuusarvo on laskenut, koska asuntojen hinnatkin ovat laskeneet. Pahimmassa tapauksessa tällainen taloyhtiö ajetaan hiljalleen loppuun tai jopa

konkurssiin, koska asuntoja ei pystytä enää pitämään kunnossa. Toinen vaihtoehto on, että osakkaat ottavat remonttilainan itse tai maksavat remontin omista säästöistään. (Lehtipuu & Uotila 2022, 279; Orava & Turunen 2016, 258; Kauppalehti 2023a; Kauppalehti 2023b.)

Taloyhtiöriskeihin voi varautua tutustumalla huolellisesti taloyhtiön korjaushistoriaan isännöitsijätodistuksesta ja tutustua osaksluettelon avulla siihen, ketä muita samassa taloyhtiössä asuu ja kuinka usean osakkaan vastuulla taloyhtiön yhteiset velvoitteet ovat. Myös eri aikakausille tyypilliset rakenneratkaisut ja ennen kaikkea riskirakenteet on hyvä tuntea yleisellä tasolla. Asunto-osakeyhtiöiden tulee myös esittää yhtiökokouksessa kunnossapitotarveselvitys, josta osakkaat saavat tietoa tulevista remonteista ja niiden kustannuksista. Selvityksiin on useasti kerätty vain teknisen käyttöikänsä perusteella toimenpiteitä kaipaavat talon osat. Mitään tarkempaa tutkimusta ei välttämättä ole tehty siitä, missä kunnossa selvityksessä mainitut talon osat aidosti ovat. Kunnossapitotarveselvityksen tueksi vanhalle kiinteistölle olisi hyvä laatia kuntoarvio, jonka perusteella taloyhtiölle tehdään pitkäntähtäimenkunnossapitosuunnitelma eli PTS. PTS:stä tulisi käydä ilmi rakennuksen korjaustarpeet, arvioidut huoltovälit ja karkea kustannusarvio rakennusosittain. (Rakennustieto 2014, 20–30, 36; Kauppalehti 2023c; Kauppalehti 2023d; LIITE 1.)

3.3.4 Vuokralaisriski

Vuokralaisvalintaa tehdessä ja vuokrasopimusta laadittaessa on oltava huolellinen. Kun vuokralainen on muuttanut asuntoon, on huoneenvuokralaki vahvasti hänen puolellaan. On tärkeää löytää rehellinen ja luotettava vuokralainen, jonka tulotasoon vuokra-asunto sopii. Ei toivottu vuokralainen voi jättää vuokrat maksamatta, hän voi rikkoa asuntoa siellä asuessaan tai aiheuttaa toiminnallaan häiriötä taloyhtiössä. Vuokralaisen häätäminen asunnosta voi olla hidas ja tuskallinen prosessi, jonka aikana asunnolle pahimmassa tapauksessa syntyy lisävahinkoa vuokrarästien lisäksi.

Vuokralaisen luottotiedot ja oikeustoimikelpoisuus on hyvä tarkistaa. Myös vuokralaisen henkilöllisyys tulee varmistaa viimeistään vuokrasopimusta allekirjoitettaessa. Vuokrasopimus tulee laatia juridisesti oikein, kirjallisesti ja käydä tarkkaan vuokralaisen kanssa läpi. Samassa yhteydessä vuokralaisen kanssa voidaan järjestää asuntoon muuttotarkastus, jossa kirjataan ylös ja valokuvataan mahdolliset puutteet ja vauriot asiakirjaan, joka allekirjoitetaan. Vuokralaiselta voidaan vaatia rahallinen vakuus, joka tyypillisesti on 1-2 kk vuokran suuruinen summa, jonka vuokranantaja palauttaa vuokrasuhteen päättyessä. Vakuus voidaan pidättää kokonaan tai osittain, mikäli vuokralainen on aiheuttanut

asunnolle sellaista vauriota, joka ei kuulu normaalin kulumisen piiriin. Vakuus tulee olla vuokranantajan pankkitilillä ennen avainten luovutusta. Vuokralaiselta voi pyytää maksukuittia todisteeksi siitä, että hän on muuttohetkellä ottanut asunnolle kotivakuutuksen vastuuosin. Tämä ei kuitenkaan poista riskiä siitä, että vuokralainen irtisanoo vakuutuksen heti asuntoon muuton jälkeen. Myös vuokranantajille on nykyisin tarjolla vuokranantajan vakuutuksia, joilla voidaan vakuuttaa vuokra-asunnon irtaimisto. (Kaarto 2015, 116–123; Orava & Turunen 2016, 253–255.)

3.3.5 Poliittiset riskit

Asumista ja asuntotuotantoa säädellään monellakin tapaa, jolloin lainsäädäntöön tehtävät muutokset voivat vaikuttaa asuntosijoitustoiminnan tuottoon heikentävästi. Asuntojen hintoihin vaikuttaa rakentamiseen liittyvä kunnan tai kaupungin kaavoituspolitiikka. Asumisen ja asuntosijoittamisen verotukseen voi tulla muutoksia ja vuokralaisille maksettavat sosiaalietuudet voivat muuttua vuosien varrella. Poliittisiin riskeihin on vaikea varautua etukäteen ja myös niiden vaikutuksia on vaikea arvioida. Poliittisiin riskeihin voi yrittää varautua liittymällä esimerkiksi yksityistä vuokraustoimintaa edistäviin etujärjestöihin, jotka pyrkivät pitämään yllä asuntosijoittajien etua poliittisille päättäjille ja valtamedialle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 284; Orava & Turunen 2016, 259.)

3.3.6 Pankkiriskit

Pankkiriskillä tarkoitetaan rahoituksen saannin vaikeutumista, rahan hinnan kallistumista tai rahoituksen tyrehtymistä kokonaan. Pankin suhtautuminen asuntojen vakuusarvoihin voi muuttua vuosien varrella tai pankin sisäiset käytännöt voivat muuttua siihen suuntaan, ettei asuntosijoittajaa pidetä houkuttelevana asiakkaana pankille (Orava & Turunen 2016, 258–259). Pankkiriskiinkin voi vaikuttaa olemalla pankille hyvä asiakas, joka hoitaa velvollisuutensa sovitusti. Pankki lähtökohtaisesti haluaa tehdä liike-toimintaansa myöntämällä rahoitusta ja saamalla siitä tuottoa, eikä ryhtymällä asuntosijoittajaksi. Pankin on yksityishenkilön tapauksessa vaikea yksipuolisesti huonontaa jo sovittujen lainojen ehtoja, koska yksityishenkilöllä on turvanaan kuluttajansuojalaki. Pankilla on tietysti mahdollisuus neuvotella vanhojenkin lainojen ehdoista siinä tapauksessa, että sijoittaja itse on pyytänyt esimerkiksi lyhennysvapaata tai on hakemassa uutta lainaa pankista. Kuluttajansuojalaki ei myös välttämättä täysin suojaakaan sellaista kuluttajaa, joka ei ole sovitulla tavalla hoitanut velvollisuuksiaan pankille (Orava & Turunen

2016, 247–249). Yrityksen kautta sijoitustoimintaa harjoittavalla ei ole lakiin perustuvaa suojaa pankkia vastaan, vaan rahoituksen ehdoista voidaan sopia vapaammin pankin ja yrityksen välillä. Tällöin pankilla on myös mahdollisuus yksipuolisesti muuttaa jo sovittujen lainojen ehtoja, mikäli pankki kokee oman riskinsä merkittävästi kasvaneen alun perin sovitusta. Pankkiriskiä voi yrittää pienentää myös olemalla useamman eri pankin asiakas, jolloin ongelmat yhden pankin kanssa eivät pysäytä koko rahoituksen saamista.

3.4 Taloyhtiöt

Asunto-osakeyhtiö eroaa tavallisesti liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä muutamalla tavalla. Asunto-osakeyhtiöt eivät tavoittele voittoa, eivätkä ne tavoittele taloudellista kasvua, vaan niille riittää omien kulujensa kattaminen. Asunto-osakeyhtiöissä osakkaat sijoittavat pääoman ja maksavat suurimman osan yhtiön juoksevista tuloista, eikä yhtiöllä ole usein muunlaista tulorahoitusta, kuten tavallisilla yrityksillä, joissa asiakkailta saatavat maksut eli liikevaihto muodostaa yrityksen juoksevat tulot ja omistajat vastaavat ainoastaan yhtiön pääomittamisesta. Tästä syystä taloyhtiö joutuu aina keräämään osakkailta varat tai ottamaan taloyhtiölainaa tehtäviin investointeihin, eikä tulorahoitusta ole käytettävissä, kuten tavallisilla yrityksillä. Asunto-osakeyhtiöiden toimimista ohjaavat tärkeimmät lait ovat asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki ja verolait. (Heinonen 2020, 16–20.)

Taloyhtiöissä juoksevia asioita hoitavat pääasiassa taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä. Taloyhtiön osakkailla on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön asioihin ja hallituksen kokoonpanoon yhtiökokouksessa, jossa tärkeimmistä asioista päätetään osakkaiden kesken esimerkiksi äänestämällä. Hallituksella ja isännöitsijällä on taloyhtiöissä paljon valtaa ja vastuuta, joten hallituksen ja isännöitsijän ammattitaidolla ja motivaatiolla voi olla suuri vaikutus taloyhtiön arvon kehittymiseen ja asukkaiden asumismukavuuden kehittymiseen.

Vaikka taloyhtiön aktiivisella johtamisella ja kehittämisellä on suuri vaikutus jokaisen taloyhtiön osakkaan asumisviihtyvyyteen ja oman asunnon arvonkehitykseen, eivät taloyhtiön hallituspaikat ole useissa taloyhtiöissä haluttuja paikkoja. Monet osakkaat kokevat hallitustyöskentelyn ikäväksi ja taloyhtiön hallitukseen voi joutua vasten tahtoaan tai velvollisuuden tunnosta, mikä ei ole paras lähtökohta aktiiviselle hallitustyölle. Taloyhtiöissä, joissa osakkaat ja hallitus ovat passiivisia, ei taloyhtiötä kehitetä lainkaan, vaan reagoidaan aina tilanteen mukaan esiin nouseviin ongelmiin ja korjaustarpeisiin. (LIITE 1.)

3.4.1 Taloyhtiön tunnuslukujen tulkinta

Asunto-osakeyhtiö laatii vuosittain tilinpäätöksen, josta osakkaat ja taloyhtiöstä kiinnostuneet sidosryhmät saavat tietoa taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Tilinpäätös pitää sisällään toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen sekä tilinpäätöksen liitetiedot. Toimintakertomus sisältää sellaista tietoa, joka ei olisi muuten tilinpäätöksestä pääteltävissä. Toimintakertomukset ovat korostetussa roolissa taloyhtiöissä, koska kaikki osakkaat eivät välttämättä ole tottuneita tulkitsemaan tilinpäätöksiä. Niinpä toimintakertomuksiin on usein kuvattu ymmärrettävästi oleelliset asiat tilinpäätöksestä. Tuloslaskelma eroaa liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä ja tärkein ero liittyy siihen, että taloyhtiö pyrkii ensisijaisesti laatimaan tuloslaskelmansa verottajaa varten ja siten, että verojen maksu minimoituu, eli taloyhtiön tulos on 0 €. Taloyhtiöillä on useita verosuunnittelutapoja, joilla tavoitteeseen yleensä päästään. Taseesta käy liiketoimintaa harjoittavien yritysten tavoin selville yrityksen rahojen käyttö ja rahojen lähteet. Tase kuvaa kuitenkin vain tilinpäätöspäivän tilannetta ja lisäksi asunto-osakeyhtiöiden tapauksessa taseen pysyvien vastaavien omaisuuserät arvostetaan hankintamenoon, josta on voitu tehdä myös poistoja. Tämä saattaa poiketa omaisuuserien todellisesta markkina-arvosta huomattavastikin. Ehkä tärkeimmät taloyhtiön päivittäisen talouden pidosta kertovat laskelmat ovat erilaiset vastikelaskelmat, jotka taloyhtiö laatii jokaisesta kerättävästä vastikkeesta erikseen. Taloyhtiössä voi olla esimerkiksi hoito-, media-, vesi- ja pääomavastikkeita, joita kerätään osakkailta joko samoilla tai eri perusteilla vastikkeen mukaan. Kerättyjen vastikkeiden tulisi luonnollisesti kattaa kulu, jota varten niitä kerätään. Tämä selviää vastikelaskelmasta ja samalla vastikekertymää voi verrata laadittuun talousarvioon. Lisäksi taloyhtiöllä olisi hyvä olla puskurissa 2-3 kuukauden kuluja vastaava määrä rahaa yllättäviä kuluja, kuten korjauskuluja varten. (Heinonen 2020, 24, 93–142.)

3.4.2 Taloyhtiöremontit

Rakennukset eivät ole ikuisia ja ne vaativat monenlaista huoltoa ja korjausta elinkaarensa aikana. Asunto-osakeyhtiölaissakin veloitetaan taloyhtiöt ottamaan kantaa lähitulevaisuudessa suunniteltaviin remontteihin (Orava & Turunen 2016, 150). Taloyhtiön tulisi laatia mielellään 10 vuoden ajanjaksolle kunnossapitoselvitys, josta selviää rakennusosittain korjaus- ja huoltotarpeet. Niiden perusteella voidaan tehdä arvioita korjaustarpeiden kokonaiskustannuksista tulevaisuudessa. Kunnossapitoselvityksen laatimisen avuksi esimerkiksi Rakennustieto on laatinut seikkaperäisen taulukon, josta selviää eri aikakausille tyypillisten rakennusosien ja rakennusratkaisujen ohjeellinen tekninen käyttöikä sekä tarvittavat ylläpitotoimenpiteet. (Rakennustieto 2014, 81–112.)

Yleisimmät taloyhtiöiden merkittävät korjaushankkeet, joihin asukkaiden tulisi kiinnittää huomiota, ovat linjasaneeraus, sähköjen uusiminen, vesikattoremontti, parvekeremontti, ovi- ja ikkunaremontti sekä hissien modernisointi tai rakentaminen. Remonttien kustannusten arviointi on aina haastavaa, koska jokainen talo on yksilö, jossa on käytetty rakennusajalle tyypillisiä rakenneratkaisuja, jotka joko helpottavat tai vaikeuttavat remonttien tekemistä nykystandartein. Taulukko 1 esittää tiivistetysti yleisimmät remontit ja niiden kustannukset. Putkiremontti on edellä mainituista remonteista kallein ja sillä on huono maine, koska siitä voi aiheutua pitkäkestoista asumishaittaa remontin laajuuden takia. Putkiremontti on ajankohtainen taloyhtiön tullessa noin 40-60 vuoden ikään. Remontti toteutetaan aina yksilöllisen suunnitelman mukaisesti ja taloyhtiössä rakennusaikaisilla ratkaisuilla on vaikutusta remontin kustannuksiin. Kustannukset voivat kuitenkin olla hintavälillä 150-900 €/m² valitusta korjaustavasta ja laajuudesta riippuen. Sähköremontti on myös tarpeen suunnilleen samassa kohdassa asunnon elinkaarta kuin putkiremontti, ja sähköremontin kustannukset ovat arviolta noin 100 €/m². Katon remontoiminen tulee vastaan 15-50 vuoden kohdalla valitusta katemateriaalista ja kattotyypistä riippuen. Katon kunnostamisen kustannukset ovat noin 15-80 €/m² kohden. Julkisivuremontin toteutus tulee ajankohtaiseksi 20-50 vuoden kohdalla ja sen kustannukset vaihtelevat julkisivutyypistä ja sisällöstä riippuen 150-750 €/m². Julkisivukorjauksen yhteydessä voidaan korjata myös asuntojen parvekkeet. Parvekekorjaukset voidaan toteuttaa myös omana remonttinaan. Ovi- ja ikkunaremontin kustannukset vaihtelevat 50-150 €/m² välillä ja toteutus tulee ajankohtaiseksi 30-50 vuoden välein. Hissien modernisointi tai jälkirakentaminen on taloyhtiökohtaista ja sen hintahaarukka on noin 20 000-200 000 €/hissi. Hissiremontin kustannusten jakaminen huoneistojen kesken voi myös poiketa muista remonteista, koska ajatellaan, että ylimpien kerrosten asukkaat hyötyvät hissistä enemmän kuin alemmissä kerroksissa asuvat. (Kaarto 2015, 184–196.)

TAULUKKO 1. Merkittävimmät taloyhtiön remontit, remontointivälit ja kustannukset per m² (mukaan Kaarto 2015, 184–196)

Remontti	Tekninen käyttöikä (vuotta)	Hinta (EUR/m ²)
Putkiremontti	40–60	150–900 €
Sähköremontti	40–60	100 €
Kattoremontti	15–50	15–80 €
Julkisivuremontti	20–50	150–500 €
Ovi- ja ikkunaremontti	30–50	50–150 €

3.5 Millaiset ihmiset asuvat vuokralla?

Vuokralla voi asua kuka tahansa. Usein vuokra-asuminen koetaan nuorten ja opiskelijoiden asumismuodoksi ja totta onkin, että moni nuori asuu vuokralla. Nuoret ovat voineet muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojen vuoksi tai eivät ole muuten vain ehtineet vielä hankkia omaa asuntoa. Opiskelijoista sanotaankin, että he ovat pääsääntöisesti hyviä vuokralaisia, koska vuokranmaksu on varmaa puhtaiden luottotietojen vuoksi ja lisäksi yhteiskunta tukee heidän asumistaan rahallisesti. Huonona puolena on, että he usein muuttavat tiheästi, eikä heistä näin ollen saa pitkäaikaista vuokralaista. Oman asunnon hankkimista pidetään edelleen Suomessa itsestänselvyytenä, vaikka vuokralla asuminen omasta tahdosta näyttäisi yleistyvän. Keski-ikäinen pienituloisen henkilö voi asua vuokralla vain siitä syystä, että ei saa korkeiden asunnonhintojen takia lainaa pankista oman asunnon ostoon. Tämä on varsinkin kasvukeskusten ongelma. Eläkeläiset ovat toistaiseksi pieni vuokralaisryhmä, mutta koska väestö tulevaisuudessa ikääntyy vauhdilla, eläkeläisten osuus vuokralla asujina tulee varmasti kasvamaan. Eläkeläiset ovat usein hyvämaineisia ja rauhallisia vuokralaisia, jotka hoitavat asiat sovitusti. Asunnon vuokrauksesta syntyy aina kuluja ja vaivaa, joten vuokralaisen hyvyyden yhdeksi mittariksi voidaan asettaa vuokrasuhteen pitkä kesto. Ihmisellä, jolla on laaja sidos alueeseen, jolla vuokra-asunto sijaitsee, muuttokynnys on korkea. Esimerkiksi lasten koulut ja päiväkodit toimivat tehokkaana maadoittajana. (Orava & Turunen 2016, 189–192; Roininen 2018, 31–37, 67–69; Kempas & Tegelberg 2021, 42–55.)

3.6 Strategiat

Asuntosijoittamisessa voi valita monta eri strategiaa. Toiselle sopii sijoittaminen pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa. Toinen sijoittaja voi taas paremman kassavirran toivossa etsiä sijoituskohteita taantuvilta paikkakunnilta. Suuri positiivinen kassavirta on yhdelle sijoittajalle ehdoton sijoituskriteeri, kun taas osa sijoittajista ajattelee, että arvoasunnot kasvavien kaupunkien parhailta paikoilta tuottavat parhaiten, vaikka kassavirta on negatiivinen, koska itse asunnon arvo yleensä nousee reippaasti sijoitusajana. Sijoitusasunnoksi voi valita remontointihuolista vapaan uudiskohteen tai parempaa tuottoa voidaan etsiä ostamalla remontointikuntoisia vanhoja asuntoja.

Joillekin sijoittajille sopii passiivinen omistaminen, jolloin sijoitustoimintaan käytetty oma aika halutaan minimoida. Se onnistuu esimerkiksi valitsemalla sijoitustyyliksi perinteinen osta ja pidä -strategia

tai ulkoistamalla vuokra-asuntoon ja vuokrasuhteeseen liittyvät toimet alalla toimiville vuokranvälitysyriyksille. Osa sijoittajista haluaa aktiivisella omalla toiminnallaan parantaa sijoitustensa tuottoa esimerkiksi remontoimalla vuokrattavia asuntoja itse ja hoitamalla kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät asiat omatoimisesti. Eniten sijoittajan aktiivisuutta vaativat strategiat ovat lyhyt vuokraus ja asuntojen ostaminen, remontoiminen ja myyminen. Edellä mainituissa kahdessa toimintamallissa on erona perinteisempiin vuokrakseen perustuviin hyvä huomata, että tulojen kertyminen pysähtyy heti, kun sijoittajan oma päivittäinen tekeminen loppuu. Perinteisimmissä pitkään vuokraustoimintaa perustuvissa mal- leissa tulovirrat ja varallisuuden kasvaminen jatkuvat niin kauan, kun kohteet pysyvät vuokrattuina, vaikka sijoittaja ei aktiivisesti tekisikään mitään.

Seuraavissa luvuissa esitellään yleisimpiä sijoitusstrategioita, joiden ympärillä sijoitustoimintaa voi- daan harjoittaa. Jos asuntoja on useampia, voi jokaisella asunnolla olla erilainen strategia. Pääasia, että sijoittaja itse tietää, millä tavoin aikoo tuottoa sijoituksellaan saada.

3.6.1 Asuntorahastot

Passiivisin tapa sijoittaa asuntoihin on sijoittaa asuntorahastoihin. 2010-luvulla asuntosijoittamisen suosion kasvaessa pankit ovat alkaneet tarjota vaihtoehtoksi suorille asuntosijoituksille rahastoja, jotka sijoittavat asuntoihin. Rahastojen edut ovat sijoitusten hajaantuminen useisiin asuntoihin tai kiinteistöihin kerralla. Sijoittaminen on myös sijoittajalle itselleen vaivatonta, kun joku muu huolehtii omaisuudesta. Tällöin omat vaikutusmahdollisuudet sijoitustoiminnan tuottoihin jäävät olemattomiksi. Suoria asuntosijoituksia pidetäänkin yleisesti rahastojen kulujen takia parempituottoisena vaihtoehtona.

Rahastoja on tarjolla useammalla eri pankilla, ja rahastoissa on vaihtelevat säännöt esimerkiksi minisijoituksen määrästä. Rahastojen kulut vaihtelevat, mutta koska asuntorahastojen omistamien asuntojen ja kiinteistöjen hallinnointi vaatii työtä, ovat kustannukset arvopapereihin sijoitaviin rahastoihin verrattuna korkeat. Kulut voivat nousta korkeaksi suhteessa saataviin tuottoihin, koska kiinteistösijoittaminen on sijoitustavasta riippumatta pitkäjänteistä toimintaa. Rahastoilla on myös rahastokohtaiset säännöt siitä, kuinka rahasto-osuuksista voi luopua ja kuinka nopeasti pois rahastosta vedettävät rahat saa omalle tililleen. Joskus rahasto-osuuksista luopuminen voi viedä useita kuukausia. (Orava ja Turunen 2016, 138–141; Kaarto 2015, 57–59.)

Hieman nykyaikaisempi versio perinteisestä rahastosta on pörssinoteeratut rahastot eli ETF-rahastot, joiden osuudet ovat pörssilistattuja pörssiosakkaiden tapaan. Pörssinoteeratulle rahastolle muodostuu joka päivä arvo markkinoilla ja osto- ja myyntitoimeksiannot tapahtuvat reaaliajassa muidenkin pörssistä ostettavien tuotteiden tapaan. ETF-rahastojen ostaminen ja myyminen on siis nopeampaa ja suoraviivaisempaa kuin perinteisten rahastojen. Pörssinoteerattu rahasto on myös vaivaton vaihtoehto sijoittaa ulkomailla sijaitseviin kiinteistöihin. (Kaarto 2015, 59–60; Lehtipuu & Uotila 2022, 236–240.)

Kiinteistömarkkinat arvopaperistuvat Suomessakin ulkomaalaisten sijoittajien ja kotimaisten instituutionaalisten sijoittajien vetämänä, vaikka arvopaperipohjaisten asuntosijoitustuotteiden arvo on toiseksi koko kiinteistömarkkinoiden arvoon nähden vaatimatonta. Kotimaisista instituutionaalisista sijoittajista löytyy hieman yllättäviäkin toimijoita, joilla on merkittävää asuntovarallisuutta, kuten Palvelualojen ammattiliitto, PAM, joka on hajauttanut sijoituksiaan myös asuntoihin. Muitakin ammattiliittoja, kuten Opetusalan Ammattijärjestö OAJ, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL sekä Rakennusliitto ja ammattiliitto Pro, löytyy esimerkiksi vuokra-asuntoihin sijoittavan kotimaisen pörssiyhtiön Kojamo Oyj:n omistajaluettelosta. (Kempas & Tegelberg 2021, 139–144; Roininen 2018, 106–116.)

Ammattimaisetkaan kiinteistösijoittajat eivät aina onnistu, ja lähihistoriasta muistetaan esimerkiksi Huhtanen Capital, joka teki konkurssin vuonna 2019. Yhtiö lupaili kovia tuottoja asuntosijoituksilleen, mutta paljastui, että suurin osa yhtiön omistamista asunnoista sijaitsi muuttotappiopaikkakunnilla, eikä niiden arvo ollut lähelläkään yhtiön ilmoittamaa arvoa. Tämä vei pohjan koko yhtiön kannattavuudelta. Toinen haasteista kärsinyt, julkisuudessa esillä ollut toimija, on Orava asuntorahasto, joka ajautui nopean velkaan perustuneen kasvumallin takia kassakriisiin osittain samoista syistä kuin Huhtanen Capital. (Kempas & Tegelberg 2021, 144; Roininen 2018, 194–201.)

3.6.2 Osta ja pidä

Osta ja pidä -asuntosijoittaminen on strategioista tunnetuin ja usein se, mitä ihmisille asuntosijoittamisesta tulee ensimmäisenä mieleen. Yksinkertaisesti se tarkoittaa sitä, että ostetaan asunto ja vuokrataan se mahdollisimman pitkäaikaiselle hyvälle vuokralaiselle.

Vuokran voidaan nähdä muodostuvan korvauksena asunnon omistajan asuntoon sitoutuneesta pääomasta, taloyhtiön ylläpidosta aiheutuvista juoksevista kuluista, kuten hoitovastikkeesta sekä omistajan varautumisesta asunnon peruskorjauksiin ja ajanmukaistuksiin, joita ei tehdä joka vuosi, mutta jotka ovat toteutuessaan paljon rahaa vaativia hankkeita (Roininen 2018, 66–67).

Parhaassa tapauksessa, kun vuokrasta vähennetään asunnon omistamisesta koituvat kulut, jää vielä kuukausittain vähän ylimääräistä rahaa vuokranantajan pankkitilille. Tästä käytetään nimitystä positiivinen kassavirta. Kassavirta onkin osta ja pidä -asuntosijoittamisessa tärkeä tuoton elementti, koska nimensä mukaisesti asunto on tarkoitus omistaa ja pitää vuokralla pitkään. Asukkaan maksama vuokra on ennen asunnon myyntiä ainoa konkreettinen tuloerä sijoituksesta. Jos se jää negatiiviseksi, joutuu sijoittaja joka kuukausi rahoittamaan tuon negatiivisen osan muista tuloistaan. Kassavirtaan vaikuttaa oleellisesti sijoittajan käyttämä velkavipu. Velaton sijoitusasunto tuottaa helposti useita satoja euroja kuussa positiivista kassavirtaa, kun taas suurella lainaosuudella rahoitetun asunnon kassavirta jää helposti pieneksi tai negatiiviseksi. (Kaarto 2015, 69–72.)

Sijoituksen tuottoa laskettaessa puhutaan yleisesti vuokratuottoprosentista. Vuokratuottoprosentin laskemiseen näkee käytettävän hieman erilaisia kaavoja, joilla saadaan luonnollisesti hyvin erilaisia tuottoprosentteja aikaan. Millainen vuokratuottoprosentti on hyvä, riippuu sijoittajasta. Jokaisella sijoittajalla on oma vuokratuottovaateensa, joka muodostuu asuntosijoitustoimintaan käytettävästä rahoitusmallista sekä vaihtoehtoisista tarjolla olevista sijoituskohteista saatavasta tuotosta. Tyypillisesti vuokratuottoprosentit liikkuvat 3-7 % välillä, kun asuntoihin kohdistuvat remontit on huomioitu tuoton laskennassa. (Orava & Turunen 2016, 50, 71–75.)

Osta ja pidä -strategiasta puhuttaessa nousee myös esiin toinen asuntosijoittamisen tuoton elementti, arvonnousu. Sijoittaja voi tyytyä pienempään, tai jopa negatiiviseen kassavirtaan, mikäli hän uskoo asunnon arvon nousevan vuosien tai vuosikymmenien kuluessa. Arvonnousun realisointi tapahtuu yleisimmin asunnon luopumishetkellä, jolloin asunnosta saatavan myyntihinnan on tarkoitus ylittää asunnosta aikoinaan maksettu hinta. Parhaassa tapauksessa sijoittajan asunnolleen saamassa tuotossa toteutuvat molemmat edellä mainitut tuoton elementit, jolloin asuntosijoittaminen voi olla hyvin kannattavaa toimintaa. (Kaarto 2015, 35, 67–68.)

Pienempiin kaupunkeihin sijoitettaessa on syytä huomioida, että vuokratuottoprosentin tulee olla korkeampi, kuin kasvukeskuksiin sijoitettaessa, koska on todennäköistä, että asunto menettää arvoaan ajan kuluessa. Pienillä paikkakunnilla myös vuokralaisen löytäminen asuntoon voi olla vaikeampaa, mikä

lisää sijoitustoiminnan riskiä. Tällöin myös sijoitusasunnon mikrosijaintiin ja kuntoon tulee pienellä paikkakunnalla kiinnittää entistä enemmän huomiota. Asunnon olisi hyvä sijaita suositulla paikalla, jotta se pärjäisi paikallisessa kiihtuvassa asuntomarkkinassa. (Orava & Turunen 2016, 94–99.)

Osta ja pidä -sijoittajien tyypillinen sijoituskohde on pieni yksiö tai kaksio yliopisto- tai korkeakoulu-kaupungista koulun läheltä. Vuokra-asunnolle on paljon kysyntää opiskelijoiden keskuudessa, ja yliopistot- ja korkeakoulut sijaitsevat pääsääntöisesti suurissa tai keskisuurissa kaupungeissa, joissa asukasluku kasvaa tai ainakin säilyy ennallaan. Asunnon pienestä koosta on sijoittajalle hyötyä, koska asunto-osakeyhtiöiden ylläpito- ja remontointikustannukset jaetaan eli jyvitetään pääsääntöisesti osakkaille asunnon pinta-alan mukaisesti. Tällöin pienissä asunnoissa hoitovastike jää pieneksi, joka mahdollistaa paremman tuoton. Lisäksi pienille asunnoille on vuokramarkkinoilla eniten kysyntää, joten niistä saa yleisesti ottaen korkeampaa vuokraa suhteessa asuinpinta-alaan kuin suurista asunnoista. Näillä valinnoilla on mahdollisuus saavuttaa sekä vakaa vuokratuotto että asunnon arvonnousu tai ainakin arvonsäilyminen. (Orava & Turunen 2016, 76–105.)

3.6.3 BRRRR-strategia

Osta ja pidä -sijoitusstrategiasta pidemmälle kehittynyt strategia on BRRRR-malli, jonka teki tunnetuksi yhdysvaltalainen David Greene 2019 kirjassaan Buy (osta), Renovate (remontoi), Rent (vuokraa), Refinance (jälleenrahoita) ja Repeat (toista). Nimi tulee toimintamallin eri vaiheista, mutta suomalaisen verotuskäytännön vuoksi verotehokkain toimintamalli etenee järjestyksessä osta, vuokraa, remontoi, jälleenrahoita, toista, toisin kuin alkuperäisteoksessa esitetään. Malli pohjautuu perinteiseen osta ja pidä -sijoitusmalliin, mutta sillä erolla, että tarkoituksena on luoda lisää omaa pääomaa aktiivisemmalla ja ammattimaisemmalla lähestymistavalla. Tällainen lähestymistapa sopii sijoittajalle, jonka tarkoitus on kasvattaa asuntosijoitustoimintaa ja nostaa oman pääoman tuottoa. (Huru & Kaarto 2021, 24.)

Uuden sijoitusasunnon ostovaiheessa tarkoitus on löytää kohteita alle markkinahinnan. Tässä auttaa, että asuntosijoittaja tutustuu aktiivisesti paikallisiin asuntomarkkinoihin, eri kaupunginosiin, taloyhtiöihin ja verkostoituu muiden paikallisten sijoittajien tai vaikka kiinteistöalalla toimivien henkilöiden kanssa. Tällöin hyvän sijoituskohteen löytyessä voi tehdä tarvittaessa tarjouksen nopeastikin, kun on hyvä tuntuma paikalliseen markkinatilanteeseen ja kysyntään. Toinen tapa on löytää niin sanottu motivoitunut myyjä. Motivoituneella myyjällä saattaa olla asunnostaan stressi, joka voi aiheutua hänen

omassa henkilökohtaisessa taloudessaan tapahtuneesta äkillisestä muutoksesta, elämäntilanteen nopeasta muutoksesta tai itse asunnosta ja sen ylläpidosta johtuvasta stressitilanteesta. Stressi voi olla myös positiivinen, mikäli asunnon myyjä odottaa jo innolla pääsyä uuteen kotiin tai hän on löytänyt paremman sijoituskohteen, johon hän haluaa vapauttaa pääomia. Esimerkkinä voi myös olla rakennusliike, joka haluaa eroon valmistuneen kohteen viimeisestä asunnosta, jotta voi keskittyä täysin seuraavaan projektiin. Alle markkinahintaan ostaminen onnistuu yleensä sellaisissa kohteissa, jotka ovat peruskuntoisia tai taloyhtiöön on tulossa suuria korjaushankkeita, jotka karkottavat osan potentiaalisista ostajista. (Huru & Kaarto 2021, 109–130.)

Toisessa strategian vaiheessa vuokrataan asunto vuokralaiselle. Vuokraustoiminta on asuntosijoittamisen keskeisintä tekemistä ja vuokrausprosessin hoitamisen tehokkuus ja ammattimaisuus varmistaa, että kohteeseen löytyy hyvä vuokralainen, joka maksaa markkinavuokraa. Vuokralainen on asiakas ja vuokranantajan hyvä asiakaspalveluasenne on tärkeä osa hyvää asukaskokemusta. Vuokra-asunnosta tulee olla hyvät kuvat ja asunto pitää olla sellaisessa kunnossa, että se houkuttelee hyviä vuokralaisia. Huonokuntoiseen asuntoon saa harvemmin varsinkaan kilpailluudessa markkinatilanteessa parasta mahdollista vuokralaista. Oikein laaditut vuokrasopimukset ja niiden läpikäynti vuokralaisen kanssa pienentävät väärinkäsitysten mahdollisuutta ja vuokralaisesta johtuvia riskejä. Vuokraustoimintaan kannattaakin luoda oma prosessi, jota seuraamalla voi varmistaa, että kaikki tarvittavat asiat on tullut käytyä läpi ja että oma toiminta on tehokasta. (Huru & Kaarto 2021, 143–156.)

Kolmannessa strategian vaiheessa remontoidaan asunto. Remontoinnilla voidaan synnyttää arvoa sijoittajalle monella tavalla. Suomen tämänhetkisen verotuskäytännön vuoksi asunnon tulisi olla vuokraustoiminnan käytössä. Tämä tarkoittaa sitä, että asunnossa tulee olla vuokralainen tai asunnon on täytynyt olla vuokralla ennen remontin aloittamista. Asunto voidaan remontoida vuokralaisen asuessa asunnossa tai vuokralaisen vaihtuessa asunnon ollessa tyhjillään. Tällöin remontista aiheutuneita kuluja saadaan vähennettyä verotuksessa. Verotettavasta vuokratulosta voidaan vähentää sinä vuonna, kun kulut ovat syntyneet, 30 % remontissa syntyneistä kustannuksista. Näin ollen parhaassa tapauksessa sijoittajan maksettavaksi jää 70 % remontista, ja verottaja ikään kuin rahoittaa 30 %. Edellytyksenä on, että sijoittajalla on riittävästi verotettavaa vuokratuloa, josta remonttikulut voidaan vähentää. Remontoidusta asunnosta voidaan todennäköisesti pyytää korkeampaa vuokraa, mikä nostaa sijoituksen tuottoa. Asunnon markkinahinta todennäköisesti nousee, mikäli remontti on toteutettu oikein. Kohonnutta markkinahintaa voi hyödyntää myymällä asunnon eteenpäin tai kuten tässä strategiassa on tarkoituksenmukaisempaa, pyytämällä kiinteistövälittäjältä kirjallista arviota asunnon arvosta remontin

jälkeen. Jos remontoitun asunnon uusi hinta-arvio on suurempi kuin alkuperäinen alle markkinahintaan ostetun peruskuntoisen asunnon hinta-arvio, nousee asunnon vakuusarvo pankin näkökulmasta. Tällöin kohteesta vapautuu vakuusarvoa, jota sijoittaja voi käyttää osana seuraavan sijoituskohteen rahoitusta. Tämän menettelyn tekee erityisen houkuttelevaksi se, että toimimalla näin sijoittaja voi vapauttaa remontoituun kohteeseensa sitoutunutta omaa pääomaa seuraavaan sijoitukseen ilman, että siitä syntyy veroseuraamuksia toisin kuin asunnon myynnin kautta realisoitavassa arvonnousussa kävisi. (Huru & Kaarto 2021, 156–174.)

Neljäs strategian vaihe on jälleenrahoitus. Edellä kuvattu remontoinnilla aikaan saatu arvonnousu ja vakuusarvon nousu ovat yksi tapa tehdä jälleenrahoitusta. Jälleenrahoitus voi tapahtua myös muuttamalla olemassa olevien lainojen korkoja, marginaaleja tai esimerkiksi lainoja yhdistelemällä siten, että kuukausittainen lainojen hoitokulu laskee ja sijoittajan kassavirta paranee. Vapautuvan kassavirran voi käyttää uusiin sijoituksiin tai se voidaan käyttää muuhun tarpeelliseksi katsottuun toimintaan. (Huru & Kaarto 2021, 175–188.)

Koska BRRRR-strategia on vahvasti kasvuhakuinen, viimeinen vaihe on prosessin toistaminen. Aloittamalla saman prosessin uudelleen seuraavan kohteen kanssa, pystyy varmemmin hyödyntämään edellä kuvattuja elementtejä. Todennäköisesti myös oma verkosto, joka sisältää kiinteistövälittäjiä, remonttifirmoja ja pankin, arvostavat toiminnan jatkuvuutta. Tarkoitus on luoda lisäarvoa ja työtä kaikille toiminnassa mukana oleville tahoille, jolloin kaikilla osapuolilla on motivaatio tehdä toiminnasta jatkuvaa ja pitää työnlaatu korkeana.

3.6.4 Flippaus

Flippaamisella tarkoitetaan, että sijoittaja ostaa asunnon, remontoii sen ja myy korkeammalla hinnalla eteenpäin mahdollisimman nopeasti (Lehtipuu & Uotila 2022, 166). Joidenkin näkemysten mukaan flippaaminen ei ole sijoitustoimintaa lainkaan, vaan se nähdään puhtaasti rakennus- ja remontointiliiketoimintaa. Tämä on totta siinä mielessä, että flippaamisessa sijoittajan tulovirta pysähtyy heti, kun kohde on myyty, ellei samaan aikaan hänellä ole jo uutta kohdetta työn alla. Flippaaminen sopii hyvin pääoman keräämiseen ja oikein tehtynä se tuottaa lyhyessä ajassa paljon positiivista kassavirtaa, vaikkakin kertaluontoisesti. (Keller 2005, 221–224.)

Potentiaalisia asiakkaita ovat sellaiset asunnonetsijät, jotka eivät halua tai osaa tehdä remonttia itse, vaan haluavat päästä asumaan remonttihuolista vapaaseen asuntoon. Asunnossa on voinut myös olla ennen remonttia jokin ongelma, joka karkottaa asiakkaat. Tällainen ostajia karkottava ominaisuus voi olla esimerkiksi toimimaton pohjaratkaisu, huoneisto, jossa on tupakoitu tai alkuperäiskuntonen asunto, jonka piilevää potentiaalia voi olla vaikea hahmottaa ennen mittavaa remonttia.

Voitosta suurin osa tehdään ostohetkellä. Mikäli asunnosta maksaa liikaa, ei remontin jälkeinen jälleenyntihinta välttämättä riitä kattamaan asunnon ostosta ja sen remontoinnista aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi asunnon pitämisestä ja omistamisesta syntyy jatkuvasti juoksevia kuluja, joita ovat esimerkiksi vastikkeet, lainamenot ja erilaiset verot (Lehtipuu & Uotila 2022, 171–172). Ensin täytyy arvioida, millä hinnalla kohde menee remontoituna kaupaksi. Tästä summasta vähennetään oma katetavoite, remointikulut, asunnon pitoaikana syntyvät kustannukset ja erilaiset palkkiot ja verot. Tämän jälkeen jäljelle jää hinta, jonka kohteesta voi turvallisin mielin maksaa (Scott 2019, 135–136). Flippauksessa tuottotavoite voi olla esimerkiksi 15-25 % verojen jälkeen. Toiset remontoijat suosivat kiinteitä summia. Heillä katetavoite voi olla esimerkiksi 20 000 €/kohde. Tämä riippuu myytävän kohteen hinnasta ja tehtävän remontin tai perusparannuksen laajuudesta. Remointi on toteutettava huolellisesti ja suunnitelmallisesti, jotta remontiin sijoitetut varat tuottavat mahdollisimman suuren lisäarvon asuntoa myyessä. Flippauksessa onkin vaarana tehdä ikään kuin yliremontointia, jolloin ostaja ei ole valmis maksamaan remontin hyödyistä edes siihen kulutettujen eurojen määrää. Remontin tekemiseen voi mennä ajallisesti useitakin kuukausia, jolloin asuntoon kohdistuvat vastikekulut ja rahoituksesta syntyvät korkomenot voivat muodostua merkittäviksi. Tämä korostaa hyvin tehdyn remointisuunnitelman merkitystä projektin tuottojen kannalta. (Kaarto 2015, 158–165; Keller 2005, 226–233; Scott 2019, 151–152.)

Rahoituksen osalta osta, remontoijalle ja myyjäisille voi sopia pankin kanssa bullet-tyyppisestä lainasta, josta maksetaan remontoinnin ajalta vain korkoa ja koko lainasumma maksetaan kerralla pois tietyn ajan esimerkiksi 6-12 kk jälkeen tai kun asunto on myyty. Pankit harvoin suostuvat lainoittamaan remonttiosuutta, joten flippauksessa tarvitaan enemmän käteistä kuin perinteisemmässä vuokraustoiminnassa (Lehtipuu & Uotila 2022, 170). Sijoittaja voi myös etukäteen varmuudeksi pohtia ja laskea, kuinka kohde toimisi vuokrauskohteena siinä tapauksessa, jos asuntoa ei saada myytyä halutulla hinnalla.

3.6.5 Kalustettuna vuokraus

Kalustettuna vuokraaminen sijoittuu perinteisen pitkäaikaisvuokrauksen ja lyhyt vuokrauksen väli- maastoon. Ulkomailla toimintaa kutsutaan termillä MTR eli medium term rental, joka kuvaa hyvin toimintaa kahden edellä mainitun toimintavan välissä. Kun huoneisto vuokrataan kalustettuna, se voi sisältää huoneiston lisäksi esimerkiksi huonekalut ja keittiöastiat. Lisäksi voidaan sopia vuokranantajan huolehtivan tarpeen mukaan myös muista asumiseen liittyvistä asioista, kuten sähköstä, siivouksesta ja liinavaatteista asumisen ajalta.

Vuokranantajan näkökulmasta lisäpalvelut nostavat kuukausivuokran jopa selvästi pitkäaikaista vuokrausta korkeammalle tasolle. Tämä pitää asunnon ylläpitoon ja siivoukseen liittyvän oman työn osuuden kuitenkin selvästi pienempänä, kun verrataan oman työn osuutta lyhytaikaista vuokrausta harjoittavaan vuokranantajaan. Toiminnan juoksevat kulut jäävät myös lyhyt vuokrausta pienemmäksi, koska majoittujia ja sitä kautta sopimuksia ja muita transaktiokuluja syntyy vähemmän. Siirtymällä pitkäaikaisvuokrauksesta kalustettuna vuokraamiseen, voidaan nostaa sijoitusasunnon kassavirtaa suhteellisen pienin lisäinvestoinnein. (McIntyre & Weaver 2022, 48–50, 68–74, 76–77.)

Kalustetuille asunnoille on tarvetta esimerkiksi projektityöntekijöillä, jotka voivat tulla paikkakunnalle esimerkiksi muutamiksi kuukausiksi tai vaikka yhdeksi vuodeksi. Tällaisia projekteja voi olla esimerkiksi teollisuusyrityksillä, yliopistoilla tai suurten rakennushankkeiden järjestäjillä. Joskus tarve asunnolle voi myös tulla esimerkiksi kotona sattuneen tuli- tai vesivahingon seurauksena. (McIntyre & Weaver 2022, 52–60, 131–136.)

Kalustettuja asuntoja voidaan vuokrata asukkaille vuokrasopimuksilla, kuten pitkäaikaisvuokrauksessa aina tehdään (McIntyre & Weaver 2022, 306–307). Kalustettuna vuokraamisen suosion kasvaessa myös lyhyt vuokraukseen keskittyvät verkkoalustat, kuten AirBnb, ovat alkaneet tarjota mahdollisuutta varata sivustonsa kautta majoitusta pidemmiksikin ajoiksi kerrallaan. Suuremmat kalustettuja asuntoja vuokraavat ammattimaiset toimijat vuokraavat kohteitaan myös suoraan omilta verkkosivuiltaan.

Lyhyt vuokrauksen tavoin kalustettuna vuokraamisen säätely lain, kuntien ja taloyhtiöiden näkökulmasta on vielä epäselvää. Ei ole yksinkertaista määritellä mikä on majoittamista, mikä lyhytaikaista asumista ja mikä puolestaan pitkäaikaista asumista. Esimerkiksi Yhdysvalloissa on yleistynyt käytäntö, jossa yli 30 päivän majoittuminen katsotaan asumiseksi, jolloin toiminta on normaalin vuokraustoimin-

nan säätelyn piirissä (McIntyre & Weaver 2022, 65–66). Tätä lyhyempi asuminen katsotaan majoittumiseksi, jonka säätely on tiukempaa. Suomessa on esitetty tulkintoja, joiden mukaan kaikki alle kuusi kuukautta kestävät vuokrasuhteet ovat rinnastettavissa majoittumiseen, jota tulisi säädellä samoin kuin ammattimaista majoitustoimintaa (Suomen vuokranantajat 2022).

3.6.6 Lyhytvuokraus

Lyhytaikaista vuokrausta voisi verrata hotellitoiminnan harjoittamiseen minikoossa. Majoitustoiminta vaatii asentosijoitusstrategioista eniten aktiivista työtä, minkä vuoksi se ei sovi kaikille. Lyhytvuokraus voi kuitenkin olla hyvä tapa hankkia lisätuloja sellaisella omaisuudella, joka muuten olisi vajaa-käytöllä. Lyhytaikaiseen vuokraukseen sopii esimerkiksi oma koti lomien aikana, vierashuone, vapaa-ajan asunto tai sijoitusasunto. (Lehtipuu & Uotila 2022, 108; Voltti 2020, 22–30.)

Lyhytvuokraajan asiakaskunta on sama kuin hotelleilla ja muilla majoitusta tarjoavilla yrityksillä: matkustajia, lyhyelle työmatkalle tulijoita ja turisteja, jotka etsivät hotellista poikkeavia majoituskokemuksia lomamatkallansa. Majoittumisen hinta vaihtelee sesongin mukaan paljon, kuten hotelleissakin. Jos kaupungissa on esimerkiksi konsertti, tai majoitus osuu parhaaseen lomasesonkiin, hinta nousee. Vastaavasti hiljaisina aikoina majoituksen hinta laskee. Asunnon päiväkohtainen vuokra voi vaihdella muutamasta kymmenestä eurosta useisiin satoihin euroihin ajankohdan mukaan. Vierashuoneen kohdalla hinnat voivat vaihdella esimerkiksi 30-70 €:n välillä per yö. Hinta on siis selvästi korkeampi kuin pitkäaikaisessa vuokrauksessa, mutta yhden asiakkaan palveluun joutuu käyttämään omaa aikaansa, jolle tulisi myös laskea arvo. Siivoukseen, pyykkäykseen, viestintään ja ilmoituksen ylläpitoon voi kuluu omaa aikaa majoitusten välillä muutama tunti majoittujaa kohden. Tämä pienentää tuottoa korkealta tuntuvasta päivävuokrasta. Pidempiaikaiseen vuokraustoimintaan nähden toteutuva vuokratulo voi olla vuositasolla lyhytvuokrauksessa parhaimmillaan moninkertainen. Oman työn arvon joutuu jokainen määrittelemään itse. Jos toimintaa haluaa harjoittaa ammattimaisemmin, avuksi voi ottaa erilaisia hinnoitteluohjelmistoja, joita majoitusliiketoiminnassa ammattilaiset käyttävät. (Voltti 2020, 35, 40–41, 90–96, 176–185.)

Tällä hetkellä lyhytvuokraus on suosituinta suurissa kaupungeissa sekä esimerkiksi Lapissa Rovaniemellä, koska lyhytvuokrauksen asiakaskunta painottuu vahvasti matkailuun. Tarjolla olevat kohteet vaihtelevat kokonsa puolesta paljon, mutta näyttäisi ainakin tällä hetkellä, että hieman suuremmille

majoituskohteille on enemmän kysyntää kuin yksioille tai vierashuoneille. Jos tällaista vuokraustointaa varten haluaa ostaa sijoitusasunnon, pieni yksiö ei välttämättä ole paras vaihtoehto, vaikka perinteisemmässä vuokraustoiminnassa niitä usein suositaankin. Sijainti on tärkeä tässäkin sijoitusstrategiassa, mutta on myös huomioitava, että hyvän sijainnin määrittää potentiaalisen asiakkaan matkustus-tarkoitus (matkailu, työ vai luontokohde). (Voltti 2020, 42–51.)

Lyhyt vuokrauksen harjoittamiseen käytetään verkkoalustoja, joiden kautta asiakkaat voivat varata majoituksen ja hoitaa siihen liittyvän maksuliikenteen. Alustat ottavat majoittajalta vaihtelevan palkkion, komission, maksuista. Niiden avulla alustoja tarjoavat yhtiöt saavat tuottoja. Tunnetuin vuokrauspalvelusta asunnoille on airbnb.fi. Loma-asuntojen ja mökkien välittämisessä puolestaan tällä hetkellä suurin palveluntarjoaja on lomarengas.fi. (Lehtipuu & Uotila 2022, 121–122.)

Lyhytaikainen vuokraus herättää paljon tunteita puolesta ja vastaan. Toiminta on yleistynyt vasta viime vuosina, eikä ihmisillä välttämättä ole käytännön kokemuksia siitä. Oma mielipide on voinut muodostua media uutisoinnista, jonne nousevat pääasiassa vain ilmiön aiheuttamat ongelmat tai häiriöt, sillä nämä usein harvat ongelmatilanteet edistävät mediamyyntiä.

Taloyhtiöt ja naapurit on tärkeä ottaa huomioon toiminnassa. Ongelmia voidaan välttää tai ennaltaehkäistä avoimella ennakoivalla viestinnällä naapureille ja taloyhtiölle. Majoittujalle tulee laatia selkeät ohjeet taloyhtiön järjestyssäännöistä sekä muista asumisviihtyvyyteen vaikuttavista seikoista. Majoittajat voivat tulla asuntoon hyvin erilaisesta kulttuurista, jolloin häiriötä voi syntyä tahattomasti, ellei majoittujia ole informoitu riittävän selkeästi. Lyhyt vuokrauksessa asukkaan aiheuttamiin häiriöihin on mahdollista puuttua jopa tehokkaammin kuin perinteisemmässä vuokraustoiminnassa. Esimerkiksi Airbnb:n majoittumissäännöissä mainitaan, että majoitus voidaan tarvittaessa jopa keskeyttää välittömästi, mikäli majoittumissääntöjä ei noudateta. Pidempiaikaisessa vuokrauksessa häiriöihin puuttuminen ja pahimmassa tapauksessa asukkaan häätäminen asunnosta voi kestää useita kuukausia. (Voltti 2020, 138–146.)

Lyhytaikainen vuokraaminen voidaan kieltää taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, mutta se vaatii mahdollisesti yhtiöjärjestyksen muuttamista ja kaikkien osakkaiden yksimielisyyttä. Uusissa taloyhtiöissä lyhytaikainen vuokraaminen voi olla kiellettyä heti alussa, jos perustajaurakoitsija tai rakennuttaja on sen kieltänyt taloyhtiön perustamisvaiheessa. Lisäksi kaupungit ja kunnat voivat vaikuttaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sallimiseen tai kieltämiseen maankäyttö- ja rakennuslaista tehtyjen tulkintojen pe-

rusteella. Tällä hetkellä ainakin Helsingin kaupunki noudattaa linjausta, jossa oman asunnon vuokraaminen loman ajaksi on sallittua, mutta jatkuva lyhyesti vuokraaminen voi olla lain vastaista. (Lehtipuu & Uotila 2022, 113.)

Myös muut lyhytvuokraukseen liittyvät viranomais- ja lainsäädäntökäytännöt hakevat vielä muotoaan. Viranomaisten ja verottajan tulkinnat riippuvat toiminnan laajuudesta ja ammattimaisuudesta. Satunnaisesti omaa kotiaan vuokraavalle riittää todennäköisesti, että hän maksaa vuokratuloistaan pääomatuloverot henkilökohtaisessa verotuksessaan. Laajimmin säädelty on puolestaan ammattimainen jatkuva toiminta, joka tuo mukaan kirjanpitovelvollisuuden, arvonlisäveron maksamisen, pelastussuunnitelman, rakennuksen käyttötarpeen muutosarvion rakennusvalvontaan, ilmoituksen majoitusliikkeen perustamisesta kunnan terveysuojeluviranomaisille ja matkustajailmoitusten keräämisen ja luovuttamisen ulkomaalaisten majoittujien osalta poliisille. Toiminnan laajuudesta ja päämäärästä riippumatta on tärkeintä varmistaa, että toiminta on majoittuvan asiakkaan näkökulmasta turvallista. Koska viranomaiskäytännöt eivät ole vakiintuneet, kannattaa ohjeita kysyä viranomaisilta ennen toiminnan aloittamista, varsinkin jos toiminta on laajaa ja jatkuvaa. On myös tarpeen tehdä itselleen selväksi oman toiminnan luonne ja toimia oma-aloitteisesti sen mukaan. Kuluja voidaan toiminnan laajuudesta riippumatta vähentää verotuksessa. Vaikka kirjanpitovelvollisuutta ei olisikaan, toiminnasta syntyneiden kulojen kuitit on hyvä säilyttää, ja on myös hyvä kirjata itselleen selkeästi mihin vähennyksen vaatiminen perustuu. Näin on helpompi vastata mahdollisiin toimintaan liittyviin viranomaisten kyselyihin. (Voltti 2020, 159–169.)

3.7 Sijoitustoiminta yksityishenkilönä tai yhtiön kautta

Asuntosijoitustoimintaa voidaan harjoittaa joko yksityishenkilönä tai yrityksen nimissä. Yksityishenkilönä sijoittaminen on hyvin suoraviivaista. Vuokratuloista vähennetään verovähennyskelpoiset menot ja jäljelle jäävästä osuudesta maksetaan pääomatulovero joko 30 % tai 34 % vuotuisten pääomatulojen määrän mukaan. Osakeyhtiö puolestaan maksaa vastaavasta vuokratulosta yhteisöveron 20 %. Raha ei kuitenkaan ole vielä tuolloin yhtiön omistajan käytössä, vaan yrityksen käytössä. Mikäli osakeyhtiöstä nostetaan varoja omistajille, tulee verottaja jälleen vaatimaan osuuttaan. Lyhyesti kuvattuna verotuksen näkökulmasta osakeyhtiön kautta omistaminen on taloudellisessa mielessä järkevämpää, mikäli yhtiöstä ei tarvitse nostaa rahoja omaan käyttöön, vaan ne esimerkiksi uudelleen sijoitetaan yrityksessä. Osakeyhtiöstä syntyy taloudellista etua vasta kun yhtiössä on useiden miljoonien verran sijoitettavaa omaisuutta, jos tuotot on tarkoitus nostaa omistajien käyttöön.

Yksityishenkilön ei tarvitse tehdä kirjanpitoa, vaikka tositteet tuleekin säilyttää verotusta varten. Lainarahan saamista pankista pidetään yleisesti helpompana yksityishenkilölle, ja marginaalikin on usein pienempi kuin yrityksillä. Uuden yrityksen lainansaannissa voi olla pankkikohtaisia eroja. Pankki yleensä vaatii uuden yrityksen omistajilta henkilötakausta, jos yrityksellä ei ole vielä muuta varallisuutta, jota voitaisiin käyttää lainan vakuutena samoin kuin yksityishenkilöilläkin. Tästä syystä lainansaanti uudelle yritykselle voi olla helpompaa pankista, jossa omistajan, henkilötakauksen antajan, henkilökohtainen pankkisuhde on. Näin pankilla on parempi kokonaiskuva yrityksen ja sen omistajan taloushoidosta ja pankin on helpompi puntaroida rahoitukseen liittyviä riskejä. Lainan korko on hinta riskistä, ja pankit kokevat varsinkin nuoriin yrityksiin liittyvän enemmän riskejä. Yksityishenkilöllä on myös kauppaa tehdessään ja pankin kanssa asioidessaan kuluttajansuojalaki turvanaan, eikä esimerkiksi pankki voi yksipuolisesti vaatia lisävakuuksia jo myönnettyille lainoille kuin erityistapauksissa. Yrityksen kautta sijoitustoimintaa tehtäessä taas kaikki sopimukset ovat kahden yrityksen välisiä ja toinen osapuoli voi muuttaa sopimusta kesken sopimuskauden, mikäli kokee oman riskinsä kasvaneen. (Kaarto 2015, 222–232; Orava & Turunen 2016, 264–273; LIITE 2.)

Pankit perivät asiakkailtaan palvelumaksuja ja usein yritykseltä perittävät palvelumaksut ovat korkeampia. Yritykset joutuvat lisäksi maksamaan pankkipalveluistaan sellaisia kuluja, joita ei yksityishenkilöille tule. Yrityksen tulee myös järjestää kirjanpito ja mikäli se ei onnistu yrittäjältä itseltään, joutuu hän maksamaan siitä tilitoimistolle. Jos yrityksellä on myös muita arvopaperisijoituksia asuntojen lisäksi, joutuu se maksamaan vuosittain EU-lainsäädännön vaatimasta LEI-tunnuksesta, jolla pyritään lisäämään rahoitusmarkkinoiden läpinäkyvyyttä. Jos yritystoiminta on luonteeltaan pienimuotoista, voivat nämä kulut viedä edullisemmän verotuksen edut vertailtaessa yksityishenkilön ja yrityksen sijoitustoimintaa. Osakeyhtiölle syntyy pienimuotoisessakin liiketoiminnassa juoksevia kuluja pankki- ja kirjanpitopalveluista helposti 100-150 € kuukaudessa. Osakeyhtiön toiminnasta koituu myös hieman hallinnollisia töitä yhtiökokousten järjestämisestä sekä esimerkiksi tilinpäätösten rekisteröimisestä kaupparekisteriin. (LIITE 2; LIITE 3.)

Yhtiömuotoinen sijoittaminen voi olla hyvä ajatus esimerkiksi silloin, jos sijoitustoimintaa tehdään yhdessä liikekumppanin kanssa. Tällöin osakeyhtiö ja osakassopimus luo raamit yhteistyölle, mikä antaa myös turvaa, jos matkalla tulee erimielisyyksiä. Asuntoja on mahdollista ostaa yhdessä yksityishenkilönäkin, mutta tällöinkin olisi hyvä laatia pelisäännöt mahdollisten riitatilanteiden varalta.

Sijoitusyhtiö voi olla myös tapa suunnitella varallisuuden siirtymistä sukupolvelta toiselle pitkäjänteisesti. Sijoitustoimintaa varten perustettavaan yhtiöön voidaan esimerkiksi ottaa lapset mukaan jo perustamisvaiheessa, jolloin voidaan välttyä perintöveron maksulta omistussuuden osalta myöhemmin, kun yhtiöön on kertynyt varallisuutta. (Asuntopehtoori 2022; LIITE 3.)

Verottaja voi myös tulkita asuntosijoittamisen ammattimaiseksi liiketoiminnaksi esimerkiksi silloin, jos sijoittaja tekee paljon asuntoflippausta tai harjoittaa lyhytvuokraustoimintaa ammattimaisesti. Jos tarkoitus on harjoittaa edellä kuvattuja strategioita suuressa mittakaavassa, voi yhtiön perustaminen heti alkuun olla hyvä vaihtoehto. Tällöin välttyy turhilta jälkiveroilta ja muilta selvityksiltä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 174; Voltti 2020, 159–169.)

3.8 Verotus

Vuokratulot ja myyntivoitto verotetaan henkilökohtaisessa verotuksessa pääomatulona. Pääomatulovero on tällä hetkellä yksityishenkilöillä 30 % 30 000 €:n asti ja sen ylimenevästä osasta 34 %. Osakeyhtiön kautta sijoitettaessa yhtiö maksaa 20 % yritysveron (Lehtipuu & Uotila 2022, 273; LIITE 3).

Verottajan näkökulmasta asuntosijoittaminen on tulonhankkimistoimintaa, josta voidaan tehdä erilaisia verovähennyksiä. Vuokratuloiksi lasketaan kaikki vuokralaiselta saatavat maksut, kuten vuokra, vesimaksut, autopaikkamaksut, sopimussakot ja maksumuistutuslaskut. Vakuus ei ole vuokratuloa, ellei vakuutta käytetä kattamaan maksamattomia vuokria. Verovähennyskelpoisia kuluja ovat esimerkiksi sijoitusasuntolainan korot, vuokraustoiminnan kulut, hoitovastikkeet, remontointikulut asunnon ollessa sijoitustoiminnan käytössä, kaatopaikkamaksut ja asuntoon hankittu irtain omaisuus. (Huru & Kaarto 2021, 190–196; Lehtipuu & Uotila 2022, 273–274.)

Sijoitusasunnon remontoinnista aiheutuvien kulujen vähennystapa riippuu siitä, onko kyseessä vuosikorjaus vai perusparannus. Vuosikorjauksella tarkoitetaan sellaisia pieniä korjaustoimia, joilla on tarkoitus saattaa asunto alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Esimerkiksi kodinkoneiden uusiminen, seinien maalaus tai tapetointi ja laminaattilattian vaihto uuteen laminaattiin ovat tällaisia toimia. Tällöin kulut ovat vähennyskelpoisia sen vuoden verotuksessa, minkä aikana kulut ovat syntyneet. Isompien remonttien kohdalla kyseessä voi olla asunnon perusparannus, jolla tarkoitetaan asunnon varustelutason huomattavaa parannusta alkuperäiseen tasoon verrattuna. Perusparannuksiin kuuluvat esimerkiksi

muovimaton vaihtaminen kalliiseen lautaparkettiin tai asunnon parvekkeelle itse asennutettu parvekelasitus. Perusparannuksesta johtuvat remontointikulut vähennetään tasapoistoina 10 vuoden aikana. Vuosittaisen poiston tekeminen on sijoittajan vastuulla. (Huru & Kaarto 2021, 192–193.)

Yksi verotuksen kannalta asuntosijoittajalle huomionarvoinen asia on, kuinka taloyhtiö käsittelee pääomavastikkeet tilinpäätöksessään. Jos taloyhtiö on ottanut lainaa rakennushankkeita varten, kerää taloyhtiö kuukausittain osakkailta huoneistokohtaisesti rahaa taloyhtiölainan korkojen ja lyhennyksen maksuun. Tästä käytetään nimitystä pääomavastike. Pääomavastike voidaan taloyhtiön kirjanpidossa tulouttaa, jolloin se kirjataan taloyhtiön tuloslaskelmaan tuotoiksi tilikauden aikana. Tällöin asuntosijoittaja saa vähentää vuosittain koko pääomavastikkeen osuuden verotuksessaan. Tulouttamisen sijaan pääomavastike voidaan myös rahastoida. Tämä tarkoittaa sitä, että pääomavastikkeiden lainanlyhennys kirjataan taloyhtiön taseessa olevaan rahastoon. Tällöin taloyhtiölainanlyhennysten osuuden kustannukset tulevat sijoittajalla huomioiduksi vasta asunnon myyntihetkellä, jolloin ne pienentävät luovutusvoiton eli myyntivoiton määrää. (Heinonen 2020, 78–81.)

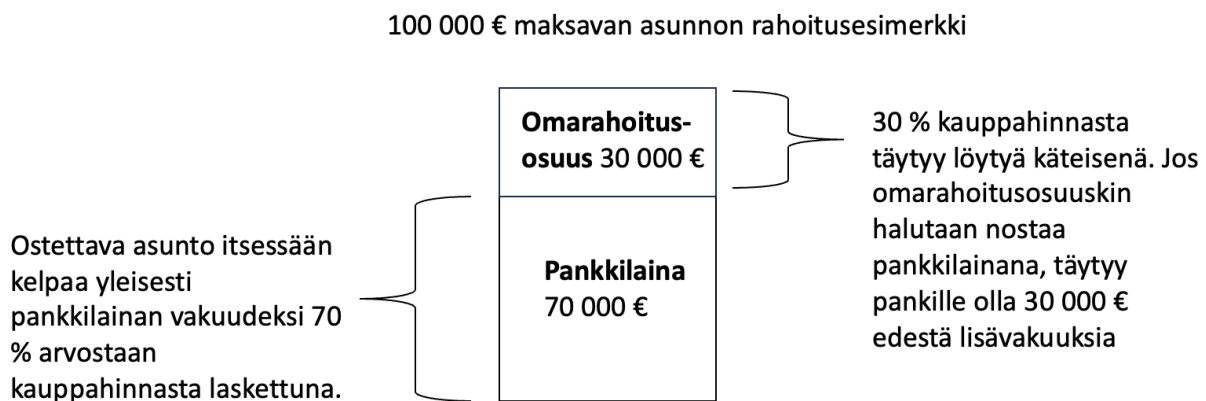
Tuloutusvaihtoehto on sijoittajien keskuudessa suosituimpi, koska asuntoja omistetaan yleisesti vuosikausia. Tällöin usein ajatellaan, että verohyödyt halutaan saada mahdollisimman nopeasti sijoittajan käyttöön, eikä vasta asunnon myyntihetkellä. (Lehtipuu & Uotila 2022, 63–66.)

Rakennuslalla 2010-luvulla on saanut alkunsa käytäntö, jossa uudet rakennettavat taloyhtiöt rakennetaan suurilla taloyhtiölainoilla, jotka tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Tämä on mahdollistanut asuntosijoittamisen verotehokkaasti tulouttamiskäytännön verohyötyjen vuoksi ja johtanut pohdintoihin siitä, sisältyykö uusiin yhtiövelallisiin taloyhtiöihin sellaisia piileviä riskejä, joita asukkaat eivät ole ymmärtäneet asuntoa ostaessaan. Jos sijoittajaosakkaat ovat tietoisesti maksimoineet velkavipunsa taloyhtiölainan verohyötyjen vuoksi ja ajautuvat korkojen noustessa ongelmiin, voi heidän lainavastuunsa jäädä yhtiön muiden osakkaiden maksettavaksi, koska taloyhtiölaina on lopulta yhteisvastuullista. Asia on herättänyt keskustelua myös poliittisten päättäjien keskuudessa viime vuosina. Tähän veroetuun on odotettavissa ainakin jonkinlaisia muutoksia lähitulevaisuudessa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 73–78; Helsingin sanomat 2023.)

3.9 Rahoitus

Asunnot ovat arvokkaita omaisuuseriä. Niiden hankkimiseen käytetään yleisesti lainarahoitusta. Asunnot kelpaavat pankeille vakuudeksi yleisen käytännön mukaisesti 70 %:iin saakka asunnon kauppahinnasta. Vakuusarvon määrittelyssä on kuitenkin pankkikohtaisia eroja, joten asia kannattaa varmistaa tapaus- tai pankkikohtaisesti. Vakuudella tarkoitetaan sitä, että mikäli velallinen ei selviydy asuntolainan hoitamisesta, on pankilla ääritilanteessa oikeus myydä velan vakuutena oleva asunto tai muu vakuus, jonka myyntituloista pankki kuittaa velan osuuden itselleen. Pankki haluaa varmistaa, että pahimmassakin tapauksessa se saa lainaamansa varat takaisin, jos asunto joudutaan myymään. Tämän vuoksi vakuusarvo on pienempi kuin 100 %. Hyvä vakuusarvo pankin näkökulmasta tekee asunnoista mielekkään sijoituskohteen sijoittajalle, joka haluaa oman pääoman tuoton maksimoimiseksi hyödyntää velkavipua sijoitustoiminnassaan.

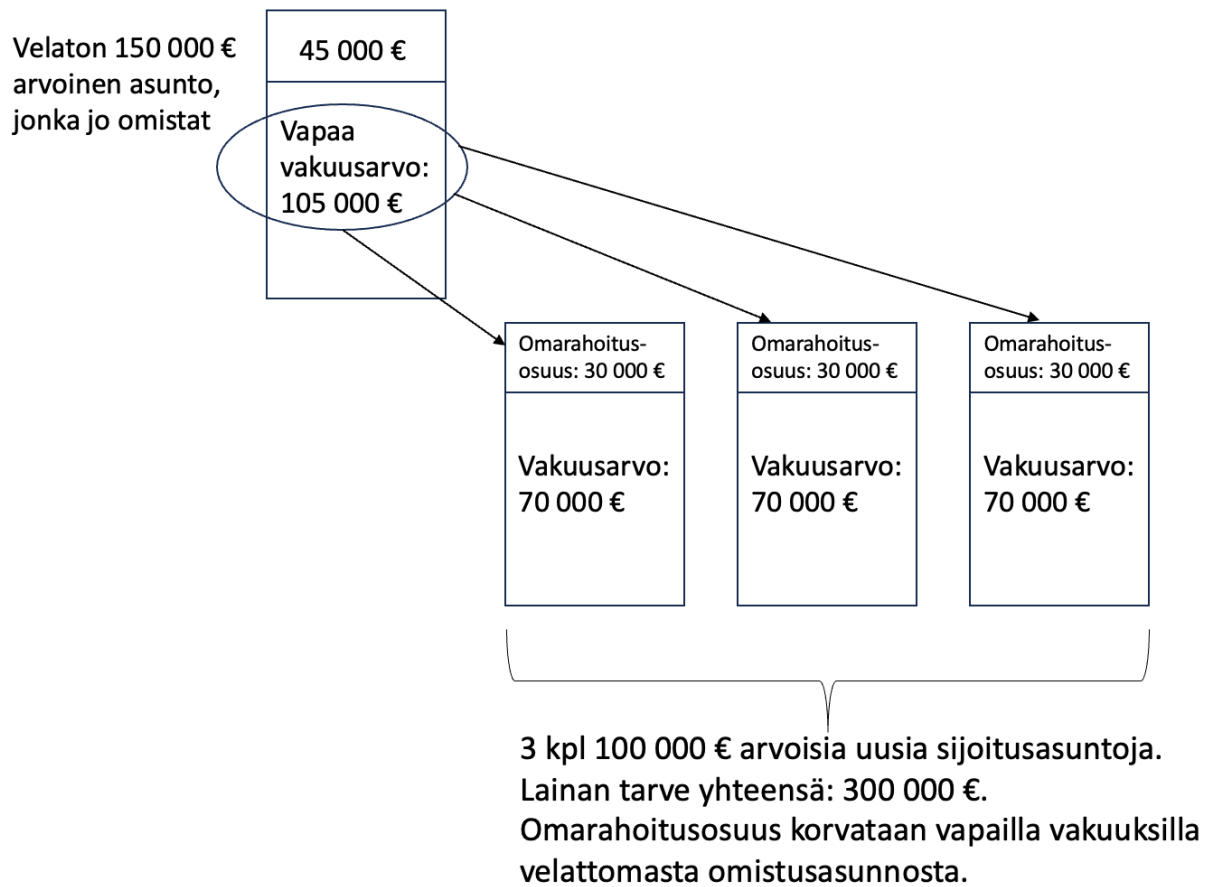
Yksinkertainen esimerkki lainarahoituksesta ja velkavivun käyttämisestä on kuvio 5:n mukainen. Kyseisessä esimerkissä asunto maksaa 100 000 €. Pankki lainaa asunnon ostoon lähtökohtaisesti 70 % eli 70 000 €. Jäljelle jäävä 30 % eli 30 000 € täytyy löytyä säästöinä asunnon ostajan tililtä tai pankille pitää löytää lisävakuuksia, jotta pankki voi myöntää enemmän lainaa asunnon ostoon.



KUVIO 5. Yksinkertainen esimerkki asuntokaupan rahoituksesta

Lisävakuudet voivat löytyä muusta omaisuudesta, kuten velattomaksi maksetusta omasta kodista, jo pitkään omistuksessa olleesta sijoitusasunnosta tai muusta omaisuuserästä, esimerkiksi metsäpalstasta. Tällöin asunnon ostoon ei tarvita käteistä rahaa välttämättä lainkaan, vaan asunto voidaan ostaa 100 %

pankin myöntämällä velkarahalla. Tästä esimerkkinä on kuvio 6, jossa 150 000 €:n arvoisen velattoman omistusasunnon vapaata vakuusarvoa käytetään kolmen uuden sijoitusasunnon ostamiseen ilman omarahoitussuutta.



KUVIO 6. Vapaan vakuuden hyödyntäminen useamman asunnon ostossa (mukaillen Orava & Turunen 2016, 293)

Suuri velkavipu lisää sijoituksen riskiä ja pienentää sijoituksesta saatavaa kassavirtaa. Näin ollen suuri velkavipu ei itsessään ole tavoittelemisen arvoinen asia, vaan yksilöllisistä lähtökohdista harkittu osa sijoittajan sijoitusstrategiaa (Kaarto 2015, 34; Keller 2005, 155–156; Orava & Turunen 2016, 301–307.)

Asunnossa voi ostohetkellä olla myös asunto-osakeyhtiön ottamaa taloyhtiölainaa. Taloyhtiö voi olla uusi, jolloin lainaa on käytetty talon rakentamiseen tai vanha taloyhtiö on voinut ottaa lainaa suurta korjaushanketta varten. Tällöin asunnon ostaja voi halutessaan maksaa omalla rahallaan vain myyntihinnan, joka on velattoman hinnan ja asuntoon kohdistuvan taloyhtiölainan erotus, ja ottaa taloyhtiölainan osuuden hoitaakseen. Taloyhtiölaina voi olla jossain tapauksissa hyvin kilpailukykyisellä korolla ja pitkällä maksuajalla neuvoteltu, jolloin sijoittajan ei ole mahdollista saada rahoitusta pankista yhtä

edullisesti. Huonona puolena tässä on se, että kun laina on taloyhtiön ottamaa, ei yksittäinen osakas pysty tekemään muutoksia lyhennysten suuruuteen ja muihin ehtoihin, jolloin taloyhtiölaina on jäykkä ratkaisu verrattuna henkilökohtaisesti otettuun pankkilainaan, jonka ehdoista on usein pankin kanssa mahdollisuus neuvotella. Yleensä asunnon ostohetkellä on myös mahdollista maksaa omalla rahalla tai pankkilainalla pois koko yhtiölainan asunnolle kuuluva osuus, jolloin rahoituksen saa järjestää parhaaksi katsomallaan tavalla.

Erikoistilanteissa myös esimerkiksi asunnon myyjä voi rahoittaa osan tai kokonaan asuntokaupat myymällä asunnon ostajalle osamaksulla tai muulla vastaavalla järjestelyllä. Tällaiset järjestelyt liittyvät käytännössä kuitenkin asuntosijoittajien ja sijoitusyhtiöiden välisiin kaappoihin tai erikoistilanteisiin. Esimerkkinä tästä on tilanne, joissa myytävä asunto ei ole löytänyt ostajaa käteisellä, mutta myyjällä on tarve päästä asunnon omistamisesta aiheutuvista huolista ja vastuista eroon. (Ostan asuntoja blogi 2019.)

4 LIIKETOIMINTASUUNNITELMA

Teoriaosuudesta tehtyjen johtopäätösten perusteella asutosijoitustoimintaa varten perustetaan osakeyhtiö. Yrityksen perustajan asettamat taloudelliset tavoitteet sekä käytännön toimintaan liittyvät asiat puoltavat yrityksen perustamista heti toiminnan alussa.

4.1 Liikeidean kuvaus

Liikeideana on tarjota laadukkaita ja ajanmukaisia vuokratoteja keskeisiltä sijainneilta kaupunkialueella. Asunnot ostetaan niin sanotusti pitokohteiksi eli niitä on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisvuokrauksessa. Vuokratote on tarkoitus remontoida ja varustella samantasoisiksi kuin valmistuva uudistutuotanto alueella. Remontoinnin yhteydessä on huomioitu nykyaikaiset esteettömyysvaatimukset, jotta asunto palvelisi mahdollisimman monessa elämäntilanteessa olevia asukkaita. Vuokrataso on kuitenkin uudistutuotannon tasoa edullisempi. Asunnot ovat pinta-alaltaan hieman suurempia, jolloin esimerkiksi niiden kalustaminen helpottuu ja asunnoista löytyy kunnolliset säilytystilat. Vanhemmat asunnot sijaitsevat usein paremmissa sijainneissa kaupungissa ja niiden ympärille on vakiintunut arjessa tarvittavat palvelut helposti saataville.

Yritystä kasvatettaessa voidaan kerätä omaa pääomaa pitokohteiden ostamiseen toimimalla aktiivisesti muidenkin kiinteistöihin sijoittamiseen liittyvien strategioiden avulla esimerkiksi ostamalla, remontoimalla ja myymällä asuntoja. Myytäviksi tarkoitettujen kohteiden osalta noudatetaan samoja periaatteita kuin vuokrattavienkin asuntojen osalta. Myytävien asuntojen tulee olla remonttihuolista vapaita ja ajanmukaisesti varusteltuja kaupunkikoteja, jotka tarjoavat edullisemmän vaihtoehdon uudistutuotantokohteille.

4.2 Osaaminen

Yrittämistä tukevia ominaisuuksiani ovat pitkäjänteisyys, oma-aloitteisuus ja tuloshakuisuus. Olen suorittanut yrittäjän ammattitutkinnon ja toiminut useiden vuosien ajan tulosvastuullisessa esimiesase-

massa. Nykyinen työni on vapaa asiantuntijatehtävä, jossa menestyminen on täysin kiinni omasta aloitteesta ja omasta tekemisestä. Hallitsen hyvin erilaiset tietojärjestelmät ja ohjelmistot, joten yrityksen hallinnon rutiinit hoituvat helposti.

Kiinteistöihin liittyen olen koko työurani työskennellyt rakennustarvikkeiden myynnin parissa sekä uudis- että remointikohteissa. Minulla on näin ollen hyvä käsitys siitä, millaisia materiaaleja asunnoissa tällä hetkellä suositaan ja millaisia asumisviihtyvyyteen liittyviä ratkaisuja asuntotuotannossa uusissa asunnoissa tehdään. Samalla työkuvioiden kautta tunnen nykyisellä asuinpaikkakunnalla rakentamisen alan kannalta tärkeät henkilöt ja yritykset, mistä on apua omalle yritykselle tarvittavan verkoston rakentamisessa. Nykyinen työni suuren rakennustarvikkeita ja pintamateriaaleja myyvän tukku liikkeen palveluksessa mahdollistaa remointinnissa tarvittavien materiaalien hankkimisen alle markkinahinnan, mistä syntyy välittömästi kilpailuetua.

Minulla on hyvät kädentaidot ja kokemusta remointinnista, joten kaikki peruseremointi asunnoissa voidaan tarvittaessa hoitaa itse. Samalla on myös konkretisoitunut se, ettei kaikkea kannata tehdä itse, vaan tiettyyn työvaiheeseen erikoistuneelta ammattilaiselta voi kuluu työvaiheeseen murto-osa siitä ajasta, jonka asiaan joutuisi itse käyttämään. Remointikokemuksen seurauksena minulla on valmiina suurin osa remointityökaluista, joten niiden hankkimiseen ei tarvitse käyttää yrityksen aikaa eikä rahaa.

4.3 SWOT-analyysi

SWOT-analyysi koostuu neljästä osiosta. Analyysin avulla pyritään pohtimaan liikeideaan ja yrittäjään liittyviä vahvuuksia, heikkouksia sekä toimintaympäristöstä tulevia mahdollisuuksia ja uhkia yritystoiminnalle.

4.3.1 Vahvuudet

Vahvuus on ennen kaikkea liikeidean ajattomuus. Jokainen tarvitsee kodin. Ihmiset arvostavat tällä hetkellä helppoutta monellakin tavalla, ja vuokra-asuminen tarjoaa vaivattoman asumismuodon elämäntilanteesta riippumatta. Maa-alueiden ja kiinteistöjen omistaminen on yksi vanhimmista liiketoi-

mintamuodoista. Kuten sanotaan: ”maata ei tehdä enää lisää”. Se joka omistaa tontin ja talon tai osakkeen halutulla sijainnilla, on aina vahvoilla kiinteistömarkkinoilla. Ihmisten kädentaidot vähenevät vuosi vuodelta tai remontointiin ei vain haluta käyttää omaa aikaa, mikä tukee kysyntää muuttovalmiille kohteille.

Vahvuuteni yrittäjänä ovat kiinnostus kiinteistöalaa ja asumista kohtaan sekä pitkä työkokemus alaan liittyvistä tehtävistä palkkatöissä, mikä luo kilpailuetua yrityksellekin. Hahmotan hyvin isoja kokonaisuuksia ja pystyn laatimaan pitkäjänteisiä suunnitelmia, joista on kiinteistöihin sijoitettaessa apua. Minulla on myös käytännön osaamista remontoinnista sekä ymmärrystä kiinteistötekniikasta ja sen elinkaaresta. Näistä edellä mainituista asioista on apua kiinteistön arvoa määritettäessä.

4.3.2 Heikkoudet

Vuokramarkkinoilla on monenlaisia toimijoita, joista kaikki eivät pyri tekemään kannattavaa liiketoimintaa. Esimerkiksi kuntien hallinnoimat vuokratalot tai kuntien rakennuttamat ARA-kohteet vääristävät markkinavuokrien muodostumista. Toimintaan tarvitaan suuria pääomia, minkä vuoksi mukana on väistämättä alkuvaiheessa paljon vierasta pääomaa. Omaan liikevaihtoon eli vuokran suuruuteen pystyy puuttumaan usein hitaasti, kun taas toimintaan liittyvät kulut voivat muuttua nopeastikin. Kannattavan liiketoiminnan rakentaminen on tällöin hidasta, eikä oman liikevaihdon kasvattaminen tapahdu nopeasti, ellei vuokrattavien kohteiden määrä kasva jatkuvasti.

Heikkoudet yrittäjänä toimimiseen ovat käytännönkokemuksen puute vuokranantajana toimisessa tai yrittäjänä toimimisessa sekä oman ajankäytön riittävyys, kun toimintaa tehdään palkkatyön ohessa. Lisäksi heikkoutena on pieni oman pääoman määrä, mikä hidastaa yritystoiminnan kasvattamista.

4.3.3 Mahdollisuudet

Kaupungistumisen megatrendi ajaa edelleen ihmisiä maalta kaupunkiin, mikä lisää asumispalveluiden tarvetta kaupungeissa. Samaan aikaan asumisen tarpeet muuttuvat, kun perhekoot pienenevät, uusia perheet yleistyvät, työurat pirstaloituvat ja töitä voidaan tehdä aiempaa enemmän ajasta ja paikasta riippumatta. Väestö ikääntyy vauhdilla, eikä vanheneva väestö välttämättä halua tai pysty asumaan

enää maaseudulla omakotitalossaan, vaan heille voi olla järkevä ja helpompi vaihtoehto muuttaa kaupunkiin vuokralle. Kaikki edellä mainittu luo mahdollisuuksia uusille omistusasumista joustavammille asumisratkaisuille lähitulevaisuudessa.

4.3.4 Uhat

Väestönmuutos autioittaa osan Suomesta väistämättä, mikä johtaa asuntojen arvonalenemiseen tai kokonaan arvottomaksi muuttumiseen sellaisilla seuduilla, joista väestö vähenee. Tällaisella alueella myös taloyhtiöiden rahoituksen saaminen remontointeja varten on haastavaa, mikä vaikeuttaa kiinteistöä huolehtimista entisestään. Suurin vuokralla asujien joukko on perinteisesti ollut opiskelijat, joiden määrä vähenee väestön ikääntyessä. Myös korkeakoulun, yliopiston tai vaikka suuren työllistävän tehtaan lakkautus sijoituspaikkakunnalla voi nopeasti vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntään. Asumiseen liittyy paljon valtion myöntämiä tukia, joiden määrät voivat vaihdella ja vaikuttaa siten vuokralaisten maksukykyyn. Vuokraustoiminta oli Suomessa 1990-luvulle asti säädeltyä toimintaa, joten poliittinen riski toimintaa hankaloittavan säätelyn palaamisesta ei ole poissuljettu.

4.4 Tuotteet ja palvelut

Tärkein asiakkaille tarjottava palvelu on vuokrakoti. Suurin kysyntä vuokrakodeissa painottuu yksiöihin ja kaksioihin, joita yritykselle on pääasiassa tarkoitus hankkia. Sijainnin tulee olla kaupungin keskustassa mahdollisimman lähellä tärkeimpiä palveluja, kauppoja, kouluja, sairaalaa ja joukkoliikennettä. Asumisen helppous on yksi tärkeä asumisviihtyvyyteen vaikuttava tekijä. Edellä mainittujen kriteerien vuoksi ostettaviksi kohteiksi määräytyy pääasiassa kerrostaloasuntoja. Rivitaloasunnot ovat myös mahdollisia, jos kaikki edellä kuvatut kriteerit täyttyvät.

TAULUKKO 2. Hankittavien vuokra-asuntojen kriteerit

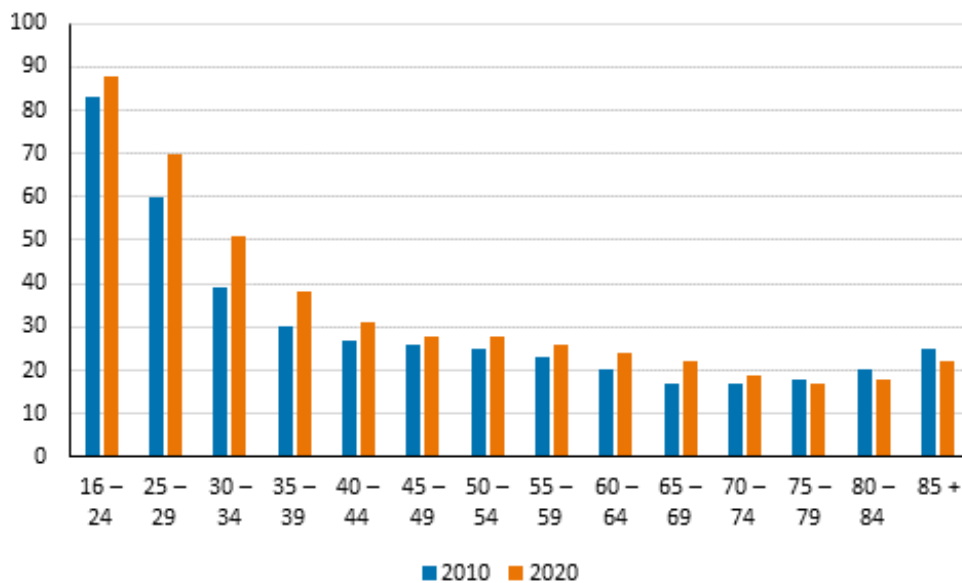
Kriteeri / varuste	Ostettava kohde	Harkittava kohde
Asunnon velaton hinta	Alle 100 000 €	Alle 100 000 €
Asunnon koko m2	Yksiöt: 25–35 m2 Kaksiot: 30–50 m2	Yksiöt: alle 25 m2 tai yli 35 m2 Kaksiot: yli 50 m2
Sijainti	Keskustassa	Hyvämaiseisessa kaupunginosassa keskustan ulkopuolella
Vuokratuottovaatimus % (taloyhtiöremontit huomioitu laskennassa)	8 % tai enemmän	5–8 %
Kassavirta vuodessa verojen jälkeen	0 € 11 kk vuokralla laskettuna	0 € vuodessa, mutta tällöin kaikki remontit asunnossa ja taloyhtiössä tulee olla tehtynä.
Parveke	Pitää olla	Ns. ranskalainen parveke
Hissi	Pitää olla	1–2 kerroksisissa pienkerrostaloissa ei hissi ole välttämätön
Keittiö	Nykyaikainen ja nykyaikaisesti varusteltu	Keittiöremontin tarpeessa, mutta remontin hinta on huomioitu myyntihinnassa
Esteettömyys	Asunto on esteetön. Taloyhtiön yhteiset tilat ovat esteettömät.	Asunnosta on mahdollista tehdä esteetön remontoimalla. Taloyhtiön yhteiset tilat ovat esteettömät.
LVIS-remontti	Tehty lähivuosina	LVIS-remontti on suunnitelmassa ja kustannukset on huomioitu asunnon myyntihinnassa.
Muut taloyhtiön remontit	Tehty lähivuosina	Tekemättä, mutta kustannukset on huomioitu asunnon myyntihinnassa.
Taloyhtiön koko	Vähintään 20 huoneistoa	Alle 20 huoneistoa
Taloyhtiön kunto	PTS löytyy ja remontteja on toteutettu systemaattisesti. Vastikelaskelmat ja toimintakertomus antavat hyvän kuvan juoksevasta taloudenpidosta.	PTS löytyy ja remontteja on toteutettu systemaattisesti. Vastikelaskelmat ja toimintakertomus antavat hyvän kuvan juoksevasta taloudenpidosta.

Myytäviksi hankittavien kohteiden osalta noudatetaan periaatteessa samoja kriteerejä niiden asuntojen kohdalla, joissa potentiaalisin ostaja on asuntosijoittaja. Omistusasunnoiksi suunniteltujen myyntikohteiden osalta etsitään isompia asuntoja, joissa on ostohetkellä jokin ongelma tai puute, joka pitää myyntihinnan matalana. Peruseriaate on kuitenkin sama kuin vuokra-asunnoissakin. Myytäväksi hankittavat kohteet täytyvät olla ajanmukaisesti varusteltuja, remonttihuolista vapaita keskeisellä sijainnilla olevia kaupunkikoteja, jotka ovat hinnaltaan vastaavaa uudistuotantoasuntoa selkeästi edullisempia.

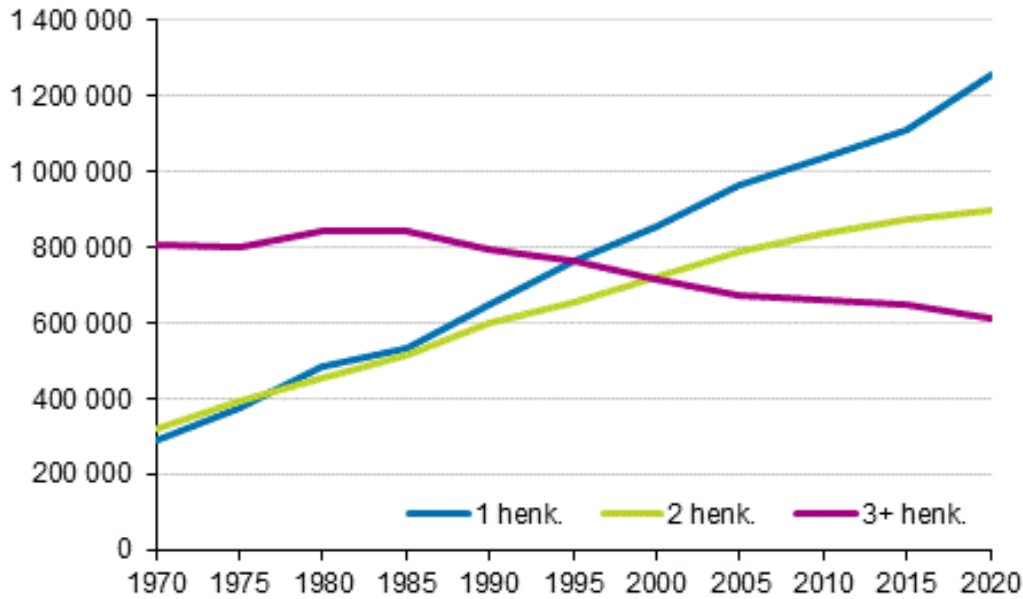
4.5 Asiakkaat

Yrityksen asiakkaat ovat erilaisissa elämäntilanteissa vuokratoteja tarvitsevat asiakkaat. Suomessa kaiken kaikkiaan 25 % väestöstä asuu vuokralla. Määrä on viime vuosina ollut hienoisessa kasvussa. Alle 25-vuotiaista, itsenäisesti asuvista, nuorista yli 90 % asuu vuokralla. Opiskelijat ovatkin perinteisesti olleet vuokramarkkinoiden tärkein asiakaskohderyhmä. Vuokra-asuminen on myös yleistynyt viime vuosina nopeimmin 25-34-vuotiaiden muodostamien asuntokuntien keskuudessa. Vuokra-asuminen on harvinaisinta keski-ikäisten asuntokuntien kohdalla. Itse uskon, että tulevaisuudessa nopeasti kasvava asiakasryhmä ovat eläkeläiset ja vanhukset, jotka haluavat vapauttaa omistusasuntoon sitoutuneet pääomat käyttöönsä tai vaihtoehtoisesti muuttavat palveluiden perässä kaupunkiasuntoihin joko omasta tahdostaan tai olosuhteiden pakosta. Myös asuntokuntien koko on pienentynyt ja lukumääräisesti suurin osa asuntokunnista on yhden henkilön ja kahden henkilön asuntokuntia. (Tilastokeskus 2022.)

Vuokra-asunnossa asuvat asuntokunnat vanhimman henkilön iän mukaan 2010 ja 2020, osuus saman ikäryhmän asuntokunnista (%).



KUVIO 7. Vuokra-asunnossa asuvien henkilöiden ikäjakauma (mukaiillen Tilastokeskus 2022)



KUVIO 8. Asuntokunnat koon mukaan 1970–2020, lkm. (mukaiillen Tilastokeskus 2022)

4.6 Markkinat ja kilpailijat

Liiketoiminnan harjoittaminen on tarkoitus aloittaa Kokkolasta, koska se on yrityksen kotipaikka. Alkuvaiheessa on tarkoitus hoitaa asuntojen remontointi, vuokraus ja hallinnointi itse. Tästä syystä asunnon on hyvä sijaita lähellä. Seuraavat kohteet voivat sijaita Kokkolan lisäksi Vaasassa, Seinäjoella tai Oulussa. Myöhemmässä vaiheessa, kun yritykselle on kerääntynyt enemmän pääomia, ostettavat kohteet voivat sijaita myös niin sanotun kasvukolmion eli Tampereen, Turun ja Helsingin sisäpuolella.

Jokainen kaupunki, jossa sijoitustoimintaa harjoitetaan, tulee olla väestökehitykseltään seuraavien vuosikymmenien aikana kehittyvä tai vähintään sen tulee säilyttää asukaslukumääränsä, jotta asuntojen voidaan olettaa vähintäänkin säilyttävän arvonsa hyvin. Maakuntakeskuksissa tai niitä suuremmissa kaupungeissa asuntomarkkinoiden koko riittävän suuri siihen, että markkinat toimivat riittävän tehokkaasti. Pienissä kaupungeissa olisi vaarana, että asuntoa ei saa tarvittaessa myytyä tai että ostajien ja myyjien näkemykset hinnoista olisivat liian kaukana toisistaan vähäisten myyntimäärien takia.

4.6.1 Vuokra-asuntomarkkinat

Kaikissa edellä kuvatuissa kaupungeissa kilpailutilanteen voisi tiivistää siten, että markkinalta löytyy kolmen eri tason toimijoita. Ensimmäisen joukon muodostavat kaupungin omistamat yhtiöt, jotka vuokraavat isoa osaa vuokra-asunnoista. Kaupungin vuokra-asuntojen tarkoitus on tarjota kohtuuhintaisia asuntoja opiskelijoille ja sellaisille kansalaisille, jotka eivät saa asuntoja vapailta asuntomarkkinoilta.

Toisen ryhmän muodostavat kokeneet tai varakkaat asuntosijoittajat, jotka ostavat tai rakennuttavat uudiskohteita ja vuokraavat niitä vapailla markkinoilla eteenpäin vuokramarkkinoiden varakkaimmille asiakkaille. He eivät ole kiinnostuneita vanhemmasta asuntokannasta niihin liittyvien korjaus- ja remontointi tarpeiden vuoksi. Heille asunnot eivät välttämättä ole elinkeino, vaan enemmänkin tapa hajauttaa sijoituksia.

Kolmannen ryhmän muodostavat pienet yksityiset vuokranantajat, joilla on yksi tai kaksi sijoitusasuntoa. He ovat saattaneet ajautua vuokranantajiksi perinnön vuoksi tai esimerkiksi siinä tapauksessa, jos pariskunnan toinen omistusasunto on jätetty vuokralle yhteen muutettaessa. Osa on hankkinut tietoisesti asunnon sijoituskäyttöön muiden omaisuuslajien rinnalle tai eläkepäivien kaupunkiasunnoksi. Vuokraustoimintaa ei välttämättä pyöritetä ammattimaisesti, jolloin vuokratasot eivät ole markkinahinnassa ja asuntojen korjaus sekä ajanmukaistaminen on saattanut jäädä tekemättä.

Viimeiseksi mainittu ryhmä muodostaa tärkeimmän elintilan, jossa perustettavan yrityksen on tarkoitus kilpailla. Kilpailussa on tarkoitus pärjätä tarjoamalla parempi tuote, remontoitu ja ajanmukaisesti varusteltu asunto, kilpailukykyisellä hinnalla verrattuna uudiskohteisiin. Samalla varsinainen vuokraustoiminta on tarkoitus hoitaa ammattimaisesti hyvillä valokuvilla, vuokrausilmoituksilla ja asiakaspalvelulla, joilla varmistetaan hyvä asukaskokemus vuokralaiselle.

4.6.2 Omistusasuntomarkkinat

Osta, remontoi ja myy -kohteiksi hankittavien asuntojen osalta kilpailijoita on vähemmän, mutta se johtuu markkinan haasteellisuudesta. Kasvukolmion ulkopuolella asuntojen remontoiminen ja myyminen voitolla on haastavaa pienen potentiaalisen asiakaskunnan takia. Vaarana on, että asunnosta ei saa

myyntitilanteessa remontiin uponneita kuluja takaisin, koska potentiaalisia ostajia asunnolle on myyntihetkellä vähän. Lisäksi tietyt remontit, kuten keittiö- ja kylpyhuoneremontti, maksavat suurin piirtein saman verran euroissa paikasta riippumatta. Esimerkiksi Kokkolassa asuntojen neliömyyntihinta voi olla helposti yli 2000 €/m² edullisempi kuin Helsingissä, jolloin kalliin remontin siirtäminen asunnon tulevaan myyntihintaan on haasteellisempaa. Tämän vuoksi maakunnissa sijaitsevien asuntojen kohdalla remontin järkevyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota; täytyy tehdä vain sellaiset remontit ja parannukset, joista asiakkaat ovat valmiita maksamaan. On tärkeää löytää sellainen kohde, jonka saa ostettua alle markkinahinnan ja remontiin käytettävät tavarat tulee pystyä ostamaan alle markkinahinnan, jotta katteen muodostuminen on mahdollista.

Yritykseni tärkeimmät kilpailuvaltiit myytäviksi remontoitavissa kohteissa ovat kyky hankkia remontoinnissa käytettäviä materiaaleja alle markkinahintaan sekä kyky tehdä osa remontointivaiheista itse, jolloin omalle työlle voi laskea haluamansa hinnan. Minulla on myös työni kautta hyvä käsitys siitä, millaisia ominaisuuksia ja millaisia toiveita asiakkailla yleisesti asuntojen suhteen on. Tästä on apua remonttia suunnitellessa.

4.7 Myynti ja markkinointi

Tärkeimmät myynti- ja markkinointikanavat ovat erilaiset asuntojen myynti- ja vuokrausportaalit. Tällä hetkellä suosituimmat alustat ovat etuovi.com ja vuokraovi.com, joissa myynti- ja vuokrailmoitukset on tarkoitus julkaista. Lisäksi voidaan käyttää apuna muitakin myyntiportaaleja, kuten oikotie.fi, tori.fi sekä esimerkiksi sosiaalisen median vuokraus- ja myyntiryhmät.

Ilmoitukset laaditaan huolella, jotta niistä selviää mahdollisimman kattavasti ja monipuolisesti asioita. On tutkittu, että ihmiset eivät enää vaivaudu kysymään lisätietoja kohteesta, vaan olettavat kaiken mahdollisen tiedon olevan ilmoituksessa kerrottu. Ilmoitus laaditaan asiakasnäkökulmasta siten, että siinä kerrotaan kaikki asumiseen liittyvät yksityiskohdat ja palvelut niin selkeästi ja havainnollistavasti kuin mahdollista. Kohteista otetaan hyvät valokuvat kalustettuina tai virtuaalikalustettuina, jotta tilojen mittasuhteet on helppo hahmottaa. Lisäksi kohteesta esitellään pohjakuva, johon on sijoitettu kalusteet tai josta selviää huoneiden mitat. Näin asiakas voi suunnitella omien huonekalujensa sijoittelua jo etukäteen. Tarvittaessa ja kilpailun kiristyessä kohteista voidaan kuvata myös myyntivideot markkinoinnin tueksi. Asunnot stailataan myyntikuvia varten joko oikeilla kalusteilla tai virtuaalistailauksella houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Vuokrakohteiden vuokralaisvalinta ja asunonäytöt hoidetaan itse, jotta voidaan muodostaa mahdollisimman hyvä kuva tulevasta vuokralaisesta. Vuokranantajana toimimisessa panostetaan hyvään asiakaspalveluun sekä kaikkiin puolin luotettavaan toimintaan.

Myytävät kohteet myydään hyvämaineisten kiinteistövälittäjien kautta, koska ainakin tällä hetkellä omistusasuntoja ostavat suosivat kiinteistönvälittäjiä. Myytävien kohteiden hinta pyritään asettamaan siten, että kaikissa markkinasuhteissa kaupat syntyvät nopeasti rahankierron maksimoimiseksi.

4.8 Liiketoiminnan tavoitteet

Yrityksen liiketoiminnan tavoitteena on luoda palkkatyön rinnalle toinen, lähes täysin passiivinen, tulovirta pitkällä aikajänteellä. Tavoitteena on hankkia vähintään 10 asuntoa 10 vuoden aikana yksi asunto vuodessa tahdissa. Kasvuvaiheessa vuokrausliiketoiminnan lisäksi harjoitetaan muutakin liiketoimintaa, jotta tarvittava oma pääoma saadaan keräytyksi. Aktiivisen kasvun jälkeen asuntoja keskitytään maksamaan velattomiksi, jotta ne alkavat tuottamaan enenemässä määrin positiivista kassavirtaa yritykselle velkavivun pienentyessä ja lopulta poistuessa kokonaan. Kasvuvaiheessa vuokraustoiminnan ja yrityksen juoksevien kulujen tulisi pyöriä vuokraustoiminnasta saatavien tulojen avulla. Myytäväksi hankittavilla kohteilla taas on tarkoitus kerätä yritykselle pääomia toiminnan kasvattamiksi. Yrityksestä ei ole tarkoitus nostaa palkkaa lainkaan, vaan kaikki voitot sijoitetaan yrityksen kasvattamiseen.

4.8.1 Rahoituksen tarve

Ohessa on laskelma yrityksen rahantarpeesta vuosittain, jos joka vuosi ostetaan yksi 60 000 €:n arvoisen 25 m² -kokoinen keskustayksiö 60 %:n velkarahoituksella. Korkoprosentti on 5,5 ja omarahoitusosuus 40 %. Laskelma on laadittu 9 %:n vuokratuotolla, mikä on tämänhetkiselä velkarahoituksen hinnalla pienin vuokratuottovaade. Tällöin 40 %:n omarahoitusosuudella saavutetaan positiivinen kassavirta.

TAULUKKO 3. Yrityksen rahantarve ensimmäisinä vuosina

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5	Vuosi 6	Vuosi 7	Vuosi 8	Vuosi 9	Vuosi 10
Vuokratulot	6 600,00 €	13 266,00 €	19 998,66 €	26 798,65 €	33 666,63 €	40 603,30 €	47 609,33 €	54 685,43 €	61 832,28 €	69 050,60 €
- Vastikkeet	1 080,00 €	2 386,80 €	3 706,67 €	5 039,73 €	6 386,13 €	7 745,99 €	9 119,45 €	10 506,65 €	11 907,71 €	13 322,79 €
- Pankkilainojen korot	1 934,63 €	3 770,25 €	5 506,88 €	7 144,50 €	8 683,13 €	10 122,75 €	11 463,38 €	12 705,00 €	13 847,63 €	14 891,25 €
- Pankkikulut	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €
- Kirjanpitokulut	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Tulos ennen veroja	2 385,38 €	5 908,95 €	9 585,12 €	13 414,41 €	17 397,38 €	21 534,56 €	25 826,50 €	30 273,78 €	34 876,94 €	39 636,56 €
- Verot 20 %	477,08 €	1 181,79 €	1 917,02 €	2 682,88 €	3 479,48 €	4 306,91 €	5 165,30 €	6 054,76 €	6 975,39 €	7 927,31 €
Tilikauden tulos	1 908,30 €	4 727,16 €	7 668,09 €	10 731,53 €	13 917,90 €	17 227,64 €	20 661,20 €	24 219,02 €	27 901,55 €	31 709,25 €
- Pankkilainojen lyhennys	1 800,00 €	3 600,00 €	5 400,00 €	7 200,00 €	9 000,00 €	10 800,00 €	12 600,00 €	14 400,00 €	16 200,00 €	18 000,00 €
Nettokassavirta	108,30 €	1 127,16 €	2 268,09 €	3 531,53 €	4 917,90 €	6 427,64 €	8 061,20 €	9 819,02 €	11 701,55 €	13 709,25 €
Omarahoitusosuus	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €
Vieraan pääoman tarve	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €
Varainsiirtovero	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 200,00 €
Rahantarve yhteensä	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €	61 200,00 €

Omistajien täytyy sijoittaa yritykseen vuosittain vähintään 25 200 € lisää rahaa, jotta salkkuun saadaan ostettua yksi uusi asunto vuodessa. Laskelmassa varsinaisen vuokraustoiminnan tuotto jää yrityksen käyttöön hallinnoitavien asuntojen korjaukseen ja ylläpitoon. Yrityksen täyttäessä 10-vuotta yrityksen velkavipu laskelmassa on 51 %. Halutessaan yritys voisi hankkia asuntoja viidennestä vuodesta eteenpäin suuremmalla velkavivulla hyödyntämällä vapautuneita vakuuksia muista asunnoista. Samalla tarvittavaa lisäpääomantarvetta voisi pienentää hyödyntämällä yrityksen kassaan kertyneitä varoja.

Vuosittain tarvittavat lisäomarahoitusosuudet voidaan hankkia ostamalla, remontoimalla ja myymällä vuosittain yhdestä kahteen asuntoa. Niistä saatavat myyntivoitot käytetään ostettavien vuokra-asuntojen omarahoitusosuuksiin.

4.9 Riskien hallinta

Kaikki sijoitus- ja liiketoiminta sisältää riskejä. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä jotain negatiivista tapahtumaa, jonka seurauksena sijoituksesta saatava tuotto laskee tai sijoituskohde menettää arvoaan. Asuntosijoittamisessa useimmat riskit toteutuvat vaiheittain ja pitkällä aikavälillä, esimerkiksi vastikekustannusten tai korkojen nousu, joka voi näkyä parin vuoden kuluessa. Tämän vuoksi näitä riskejä on mahdollista ainakin yrittää pienentää omalla aktiivisella toiminnalla, ja niihin on mahdollista

varautua etukäteen. Asuntosijoittamisen riskien realisoituminen eroaa tässä mielessä esimerkiksi osakemarkkinoille sijoittamisesta, jossa suuretkin tuottovaihtelut voivat tapahtua päivien tai viikkojen aikana negatiivisten uutisten seurauksena.

Oheisessa taulukossa on esitetty yleisimpiä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä, niiden seurauksia ja sitä, kuinka riskejä on mahdollista pienentää tai poistaa kokonaan.

TAULUKKO 4. Asuntosijoittamisen riskit ja niihin varautuminen

Riski	Mikä on pahinta mitä voi tapahtua?	Riskin realisoitumisen taloudellinen seuramus pahimmassa tapauksessa	Miten riskiä voi pienentää tai suojautua siltä kokonaan?
Vuokralaisriski	<p>Vuokralainen jättää vuokrat maksamatta.</p> <p>Vuokralainen tuhoaa asunnon remontointikuntoon tai aiheuttaa asunnossa esimerkiksi vesivahingon huolimattomalla toiminnallaan.</p> <p>Pahimmassa tapauksessa vuokralainen joudutaan häätämään asunnosta käräjäoikeuden päätöksellä, joka voi kestää useita kuukausia.</p>	<p>6 kk menetettyä vuokratuloa.</p> <p>20 000 € vahingot asunnon pintamateriaaleille ja kalusteille.</p> <p>Laajat vahingot taloyhtiön vastuulla oleville kiinteistön rakenteille ja/tai muille taloyhtiön asunnoille.</p>	<p>Kiinnittämällä vuokralaisvalintaan huomiota.</p> <p>Tarkistamalla luottotiedot, vaatimalla rahavakuutta ennen avaimien luovutusta ja jättämällä vuokraamatta asunto, jos sopivaa vuokralaista ei löydy.</p> <p>Vaatimalla asukkaalta omaa kotivakuutusta vuokrakotiin.</p> <p>Vakuuttamalla oma toiminta.</p>
Korkoriski	<p>Korot nousevat nopeasti ja suuren velkavivun vuoksi kassavirta kääntyy vahvasti negatiiviseksi</p>	<p>Nousseet korot vievät kassavirran vahvasti negatiiviseksi, minkä seurauksena yritystä joudutaan pääomittamaan aiottua enemmän.</p>	<p>Käyttämällä toiminnassa niin pientä velkavipua kuin mahdollista.</p> <p>Hyödyntämällä erilaisia korkosuojatuotteita.</p>
Markkinariski	<p>Markkinavuokrat kääntyvät laskuun ja samaan aikaan asunnot menettävät arvonsa.</p>	<p>Vuokratulojen supistuminen, mikä voi johtaa negatiiviseen kassavirtaan samaan aikaan kun velalla ostettu asunto menettää markkina-arvonsa.</p> <p>Pahimmassa tapauksessa negatiivinen kassavirta voi kääntyä todella suureksi ja asunnon myynnistä saisi vähemmän rahaa, kuin asuntoon otettu jäljellä oleva velka on.</p>	<p>Hankkimalla asuntoja sellaisista kaupungeista, joissa väkiluku kasvaa tai vähintään pysyy ennallaan.</p> <p>Kaupungin sisäisessä mikromarkkinassa asunto täytyy olla ”parhaalla” sijainnilla hyvin hoide- tussa taloyhtiössä.</p> <p>Asunto tulee pitää remontoimalla houkuttelevassa kunnossa.</p>

Taloyhtiöriski	<p>Vastikkeet nousevat nopeammin, kuin markkinoilla keskimäärin.</p> <p>Taloyhtiössä jää vastikkeita saamatta osakkailta.</p> <p>Taloyhtiön kunnossapito on laiminlyöty, eikä taloyhtiö saa lainaa korjaushankkeisiin pankista.</p>	<p>Vuokratuotto laskee, jos vastike kasvaa nopeammin kuin vuokra nousee.</p> <p>Muut osakkaat joutuvat maksamaan korkeampaa vastiketta, jotta taloyhtiön juoksevat kulut saadaan katetuksi.</p> <p>Taloyhtiö rapistuu hiljalleen asuinkelvottomaksi ja ajautuu konkurssiin, jolloin asunnot muuttuvat arvottomiksi.</p>	<p>Osallistamalla aktiivisesti taloyhtiön asioihin ja huolehtimalla, että palvelut kilpailutetaan ja tarvittavat remontit toteutetaan suunnitellusti.</p> <p>Tutustumalla osakasluetteloon, ettei omistus ole keskittynyttä. Varmistamalla vastikelaskelmista, että historiallisesti kerätyt vastikkeet ovat kattaneet syntyneet kulut. Käymällä läpi yhtiön korjaushistoria ja tulevat remontit kunnossapitotarveselvityksestä.</p>
Pankkiriski	<p>Rahoituksen hinta nousee.</p> <p>Uusien lainojen myöntäminen lakkaa kokonaan.</p> <p>Pankki vaatii lisävakuuksia jo myönnettyille lainoille.</p>	<p>Uusia kohteita ei pysty ostamaan, kun rahoitusta ei pysty järjestämään järkevästi.</p> <p>Jo omistuksessa olevia asuntoja joudutaan myymään, jotta vakuusvaje saadaan täytettyä.</p>	<p>Olemalla hyvä asiakas pankille ja hoitamalla asiat sovitulla tavalla. Pankki on myös hyvä pitää ajan tasalla liiketoiminnan kehityksestä oma-aloitteisesti.</p> <p>Olemalla useamman pankin asiakas samaan aikaan ei ole niin riippuvainen yhden pankin poliitikasta.</p> <p>Pankkiriski vähenee sitä mukaan, kun tarvittavan lainarahan tarve pienenee.</p>
Poliittinen riski	<p>Asuntosijoittamiseen liittyvä verotus kiristyy. Vuokraustoiminta palaa vuorasäätelyn piiriin.</p> <p>Asuntojen rakentamiseen ja remontoimiseen liittyvät kustannukset kasvavat merkittävästi esim. ympäristösyistä ja asuntoja on pakko remontoida säädettyjen lakien tai asetusten vuoksi.</p>	<p>Asuntosijoittaminen muuttuu kokonaisuudessaan kannattamattomaksi sijoitusmuodoksi.</p> <p>Asuntojen arvot laskevat merkittävästi, kun niiden korjaamisen ja ylläpidon kustannukset nousevat rajusti.</p>	<p>Seuraamalla asuntomarkkinoihin liittyvää julkista keskustelua ja ennakoimalla sen pohjalta vaikutuksia omaan toimintaan. Liittymällä asuntosijoittamiseen positiivisesti suhtautuviin etujärjestöihin ja ajamalla omaa etuaan sitä kautta.</p>

4.10 Oman yrityksen asioiden hoito

Toimintaa on tarkoitus harjoittaa oman päivätyön ohessa osa-aikaisesti. Yritys ei tarvitse toimitiloja, vaan toimintaa harjoitetaan kotikonttorista. Työhön tarvittavaa tietotekniikkaa ei tarvitse hankkia. Käytännön toiminnassa tarvittavat työkalut löytyvät valmiina, joten niihin ei tarvitse alkuvaiheessa investoida suuria summia rahaa. Yritykselle ei ole tarkoitus palkata työntekijöitä, vaan tarvittaessa voidaan käyttää ulkopuolisia yhteistyökumppaneita sellaisten asioiden hoitamiseen, mihin omat taidot eivät riitä.

Tärkeimmät järjestettävät ja yrittäjälle itselleen uudet asiat ovat kirjanpito- ja pankkipalvelut sekä yritystoiminnan vakuuttaminen. Taloushallinto on tarkoitus hoitaa mahdollisimman pitkälle itse nykyisiä pien- ja mikroyrityksille suunnattuja kirjanpito-ohjelmia hyödyntäen. Toiminnasta syntyy vähän tositteita, joten taloushallintopalveluiden hinta ja käyttöliittymän helppokäyttöisyys ovat tärkeimmät valintakriteerit. Yritykselle otetaan perusvakuutus omaisuuden turvaksi, oikeusturvaksi sekä toiminnan vastuuvakuutus remontoitaessa mahdollisesti sattuvien vahinkojen varalle. Yritys tarvitsee pankkitilin rahaliikennettä varten. Lisäksi yritystoimintaa varten joudutaan nostamaan pankkilainaa asuntojen ostamiseen. Pankkilainan lisäksi yritykseen sijoitetaan alkuvaiheessa omia säästöjä. Hieman pidemmällä aikavälillä yritystoiminnan kasvuvaiheessa on tarkoitus käyttää noin 60 %:n velkavipua. Vieraan pääoman käytössä tärkeä kriteeri on kohteista saavutettavan kassavirran hallinta. Kohteeseen on sijoitettava niin paljon omaa pääomaa, että vuokraustoiminnan kassavirta riittää kattamaan pitkällä aikavälillä yrityksen juoksevat kulut. Kun kasvuvaihe on ohitettu, aletaan velkavipua pienentämään asteittain kohti 0 %: a.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta ja toiminnallisesta osasta. Teoriaosassa tarkastellaan asuntomarkkinoita, asumista, väestönkehitystä ja asuntosijoittamisen teoriaa. Toiminnallisessa osassa laaditaan liiketoimintasuunnitelma perustettavalle yritykselle, jonka kautta sijoitustoimintaa aletaan harjoittamaan. Yksi työn keskeinen tutkimuskysymys oli, että kannattaako sijoitustoimintaa harjoittaa yksityishenkilönä vai yrityksen kautta. Yksiselitteistä vastausta ei löytynyt siihen, kumpi tapa on parempi. Asia on hyvin tapauskohtainen ja jokaisessa tapauksessa täytyy miettiä paras lähestymistapa toiminnan pitkäaikaiset tavoitteet huomioiden. Omassa tapauksessani yrityksen perustaminen muodostuu käytännössä välttämättömäksi, koska toiminnassa on tarkoitus ostaa ja myydä useita asuntoja, jolloin joka tapauksessa verottaja tulkitsee toiminnan ammattimaiseksi liiketoiminnaksi.

Teoriaosassa asuntomarkkinoista ja suomalaisten asumisesta kertovasta luvusta voidaan todeta, että omistusasumisen arvostaminen ja suosio on pitkäaikaisen kehityksen ja poliittisten päätösten seurausta. Tämän vuoksi suomalaisten varallisuus on keskittynyt vahvasti asuntoihin. 2010-luvulle saakka omistusasunto on ollut asuinpaikasta riippumatta turvallinen sijoituskohde. Mitä pidemmälle tulevaisuuteen katsotaan, sitä selvemmäksi käy, että asuntojen arvot eriytyvät voimakkaasti Suomen sisällä kaupungistumisen seurauksena. Olisikin tärkeää, että kotitalouksien koko varallisuus ei olisi kiinni pelkästään omassa asunnossa.

Asuntosijoittamista käsittelevässä osassa todettiin, että asuntosijoittaminen ei ole monimutkaista tai vaikeaa. Monella tavallisella ihmisellä on mahdollisuus ryhtyä halutessaan asuntosijoittajaksi. Asuntosijoittajaksi ryhtyvän on kuitenkin tärkeää ymmärtää millainen omaisuuslaji asunnot ovat ja kuinka niiden arvo markkinoilla muodostuu. Asuntojen hankkiminen vaatii paljon pääomia, joko omaa tai vierasta. Tänä vuonna koettu ennätyksellisen nopea korkojen nousu ja siitä seurannut asuntomarkkinoiden äkkijarrutus ovat hyvä muistutus siitä, ettei asuntoon sidottuja pääomia pystytä välttämättä vapauttamaan asunnon myynnillä nopeasti tai toivottuun hintaan, jos sijoittaja kohtaa äkillisiä ongelmia omassa taloudenpidossaan. Maltillinen velkavivun käyttö on kuitenkin järkevää oman pääoman tuoton parantamiseksi. Kun velkaraha oli nollakorkojen aikaan edullista, asuntosijoittamisesta tuli suosittua koko kansan keskuudessa suurella velkavivulla ja pienellä omarahoitusosuudella. Näin toimineet sijoittajat eivät välttämättä koe enää asuntosijoittamista mielekkäänä sijoitusmuotona, kun asuntojen arvo laskee, ja samalla korkeat rahoituskulut vievät sijoittajan kuukausittaisen kassavirran voimakkaasti negatii-

viseksi. Nykyinen markkinatilanne suosii pitkäjänteisiä perinteisiä asuntosijoittajia, jotka toimivat mallillisella velkavivulla ja jotka ymmärtävät tuottavan asuntosijoittamisen olevan vuosikymmeniä kestävä projekti. Ovaro Oyj:n Petri Roininen on tiivistänyt pitkäjänteisen asuntosijoittamisen menestymisen neljään peruspilariin: osta oikein, rahoita oikein, vuokraa oikein, hallinnoi oikein.

Teoriaosuuden laatiminen oli hyvin suoraviivainen prosessi. Kirjallisten lähteiden rinnalle halusin lisäksi haastatella erilaisia asuntosijoitustoimintaan liittyviä sidosryhmiä kuten pankki-, tilitoimisto- ja isännöintitoimisto. Haastattelin myös asuntosijoittajia. Aiheesta riitti mielenkiintoista keskustelua useiden henkilöiden kanssa ja kaikki halusivat vilpittömästi auttaa sekä antaa vinkkejä aiheeseen. Harmillisesti kukaan haastatelluista ei halunnut haastatteluaan mainittavan opinnäytetyössä nimeltä. Sain luvan käyttää muutamaa haastattelua anonyymisti, mutta niissäkin monet julkaistavaksi luvatut osat olivat hyvin pintapuolista tietoa, jota löysi myös alan kirjallisuudesta.

Teoriaosuudesta saisi kehiteltyä runsaasti erilaisia jatkotutkimusaiheita. Mielenkiintoisia tutkimusaiheita olisi esimerkiksi asuntovarallisuuden uusjako kasvukeskusten ja taantuvien paikkakuntien välillä, sekä sen vaikutukset yhteiskunnan eriarvoistumiseen. Toinen mielenkiintoinen tutkimuskohde olisi taloyhtiöiden strategian kehittäminen. Opinnäytetyön perusteella taloyhtiöiden toiminta on pääasiassa passiivista ja ongelmiin reagoidaan vasta kun niitä ilmenee. Paljonko hyvällä ennakoivalla taloyhtiön johtamisella voitaisiin säästää korjauskustannuksissa ja kuinka hyvä hallinto välittyisi asuntojen arvoon? Vuokraustoimintaan liittyen voisi tehdä tutkimuksia siitä, millaisia toiminnallisuuksia ja varusteita vuokralaiset arvostavat vuokra-asuntoa valitessaan.

Opinnäytetyön tavoite oli antaa hyvä, mutta tiivis läpileikkaus siitä mitä asuntosijoittaminen on. Toinen tavoite oli kuvata asuntomarkkinoita, väestönkehitystä ja niiden vaikutuksia asuntomarkkinaan, josta puhutaan yllättävän vähän suhteessa siihen, kuinka merkittävästä asiasta on kyse koko kansantaloudelle. Tärkein tavoite oli kuitenkin kirkastaa asuntosijoittamisen periaatteet itselleni ja pohtia sijoitustoiminnan käytännön eroja yksityishenkilön ja yrityksen välillä sekä laatia johtopäätöksistä joko sijoitus- tai liiketoimintasuunnitelma, jota hyödynnetään rahoituksen hakemisessa sekä muussa toiminnassa sidosryhmien kanssa. Mielestäni opinnäytetyö onnistui kaikissa näissä tavoitteissa hyvin ja opinnäytetyön johtopäätökset ja oivallukset päätyvät konkreettiseen käyttöön heti työn valmistuttua.

LÄHTEET

- Ansanullah, T. 2022. *Lyhytaikainen vuokraustoiminta on ollut kuuma peruna viime vuosien aikana.* Artikkelin Suomen vuokranantajat. Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/lehdet/mita-lyhytaikaiselle-vuokraustoiminnalle-kuuluu/> . Viitattu 24.7.2023.
- Asuntopehtoori. 2017. *Hyvä vuokranantaja.* Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.asuntopehtoori.fi/hyva-vuokranantaja/> . Viitattu 7.7.2023.
- Asuntopehtoori. 2022. *Sukupolvien välinen varallisuus.* Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://www.asuntopehtoori.fi/sukupolvien-valinen-varallisuus/> . Viitattu 17.7.2023.
- Asuntosijoittajien veroetu teki taloyhtiöistä keinottelun välineen, ja se voi vielä kostautua.* 2023. Helsingin sanomat 1.7.2023.
- Heinonen, M. 2020. *Taloyhtiön talous – hallituksen opas.* 3. painos. Kiinteistöalan kustannus Oy.
- ”Henkilökohtainen tragedia ja monelle vaikea hyväksyä” – Jopa tuhansissa taloyhtiöissä voi olla edessä halittu ajasajo, arvioi Isännöintiliiton Mia-Koro-Kanerva.* 2023. Kauppalehti 29.5.2023a.
- Huru, H. & Kaarto, M. 2021. *Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti.* 2. painos. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.
- Huru, H. 2019. *Mitä tarkoittaa ”myyjän rahoitus” asuntosijoittamisessa ja mistä sitä saa?* Blogikirjoitus. Saatavissa: <https://ostanasuntoja.com/2019/03/17/mita-tarkoittaa-myyjan-rahoitus-asuntosijoittamisessa-ja-mista-sita-saa-blogi-142/> . Viitattu 10.7.2023.
- Jenks, D., Keller, G. & Papasan, J. 2005. *The Millionaire Real Estate Investor.* McGraw-Hill Professional.
- Kaarto, M. 2015. *Sijoita asuntoihin! aloita-kehity-vaurastu.* 6. painos. KM Growth Oy.
- Kempas, K. & Tegelberg, V. 2021. *Voittajien ja häviäjien Suomi: asuntovarallisuuden uusjako.* Tampere: Vastapaino.
- Kiinteistön kuntoarvio.* 2014. Helsinki Rakennustieto.
- Kiiras, J. & Tammilehto, S. 2014. *Kiinteistökehitys.* Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Laakso, S. & Loikkanen, H. 2004. *Kaupunkitalous.* Tampere: Gaudeamus.
- Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana.* Helsinki: Alma Talent.
- McIntyre, Z. & Weaver, S. 2022. *30-day stay.* Denver CO: Bigger Pockets Publishing LLC.
- Meriläinen, S. & Tervo, A. 2022. *Asuntoarkkitehtuurin käsikirja.* Helsinki: Rakennustieto.
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. *Osta, vuokraa, vaurastu.* Helsinki: Alma Talent.

- Rakennusteollisuus. *Rakennusalan työmarkkinat, perustietoa*. Saatavissa: [https://www.rt.fi/Tietoa-
alasta/Tyoelama/Tietoja-tyovoimasta-rakennusalalla/](https://www.rt.fi/Tietoa-
alasta/Tyoelama/Tietoja-tyovoimasta-rakennusalalla/). Viitattu 5.7.2023.
- Roininen, P. 2018. *Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent.
- Scott, J. 2019. *The book on flipping houses*. Denver CO: Bigger Pockets Publishing LLC.
- Sitra. 2020. *Väestöselvitys 2040*. Saatavissa: [https://www.sitra.fi/app/uploads/2020/06/vaestonselvitys-
2040.pdf](https://www.sitra.fi/app/uploads/2020/06/vaestonselvitys-
2040.pdf) . Viitattu 6.7.2023.
- Suomenpankki. 2023. *Euriborkorot kuukausittain*. Saatavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilas-
tot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilas-
tot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/) . Viitattu 10.7.2023.
- Suomen vuokranantajat. *Aloittelevan asuntosijoittajan opas*. Saatavissa: [https://www.expressmag-
net.eu/pub/266/Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas/#p=4](https://www.expressmag-
net.eu/pub/266/Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas/#p=4) . Viitattu 6.7.2023.
- Suomen ympäristökeskus. 2022. *Kaupunkiseudut ja kaupungistuminen*. Saatavissa: [https://www.ympa-
risto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen](https://www.ympa-
risto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen) . Viitattu 6.7.2023.
- Taloyhtiölainojen riskit kasvavat, varoittavat asiantuntijat – Tärkeä muistutus asunnonomistajille:
”Laina on lopulta kaikkien osakkaiden yhteisellä vastuulla”*. 2023. Kauppalehti 3.5.2023c.
- Tilastokeskus. 2022a. *Yli puolitoista miljoonaa asuu vuokralla*. Saatavissa: [https://www.stat.fi/jul-
kaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0](https://www.stat.fi/jul-
kaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0) . Viitattu 5.7.2023.
- Tilastokeskus. 2021. *Väestöennuste tietokanta*. Saatavissa: <https://stat.fi/tilasto/vaenn> . Viitattu
19.7.2023.
- ”Viiden vuoden välein isoimpaan varallisuuteemme syntyy hävittäjähankinnan verran lisää korjaus-
velkaa” – Yhdessä asiassa harva luottaa vain itseensä*. 2023. Kauppalehti 4.4.2023d.
- Voltti, J. 2020. *Airbnb – Ansaitse Asunnollasi*. 1. painos. Voltti Publishing.
- Yksi syy toistuu, kun aiempaa useampi taloyhtiö on jäänyt Uudellamalla ilman korjauslainatarjousta-
”Ei Helsingissäkään olla täysin immuuneja hölmöilylle”*. 2023. Kauppalehti 30.3.2023b.

Isännöitsijän haastattelu 29.9.2023**Sijoittajaosakkaat taloyhtiössä****1. Miten taloyhtiöt muut osakkaat kokevat sijoittajaosakkaat, ovatko sijoittajat uhka vai mahdollisuus?**

Sellaisissa taloyhtiöissä, joissa esimerkiksi kiinteistönhoitotyöt tehdään talkoilla, sijoittajaosakkaiden passiivisuus voi aiheuttaa mielipahaa omistusasujien keskuudessa. Tällainen tilanne tulee vastaan esimerkiksi pienissä rivitaloyhtiöissä. Isommissa ja uudemmissa taloyhtiöissä kiinteistönhoito on käytännössä aina ulkoistettu. Joskus taloyhtiöissä esiintyvät järjestyshäiriöt ajatellaan automaattisesti syntyvän vuokralla olevista huoneistoista, vaikka näin ei välttämättä ole. Tietysti vuokralla olevissa huoneistoissa asukas vaihtuu useammin, kuin omistusasunnossa, jolloin asukkaan aiheuttamat häiriöt voisi ajatella tulevan tilastollisesti todennäköisemmin kohdalle vuokratodeissa.

2. Tuoko sijoittajaosakas taloyhtiölle isännöitsijän näkökulmasta lisäarvoa, vai aiheutuuko heistä haasteita taloyhtiölle tai sen johtamiselle? Esimerkiksi taloyhtiöiden remontointi- ja kehittämishankkeet.

Suurin osa omien hoidossa olevien taloyhtiöiden sijoittajista on passiivisia omistajia. Heitä ei välttämättä tapaa edes yhtiönkokouksissa. Muutamia aktiivisia sijoittajaosakkaitakin on omissa taloyhtiöissä. Heidän kanssaan on helppo toimia ja viedä asioita eteenpäin, koska he ovat aidosti yhtiön asioista kiinnostuneita.

3. Millä tavoin taloyhtiön muut sidosryhmät esim. pankki suhtautuvat sijoittajaosakkaisiin taloyhtiössä.

Pankkia kiinnostaa lähinnä se, kuinka keskittynyttä tai hajaantunutta omistajuus on taloyhtiössä. Luonnollisesti pankki voi haluta lisäselvityksiä osakkaiden taloudellisesta maksukyvyistä tilanteessa, jossa taloyhtiön omistajuutta on kasaantunut yksittäisten osakkaiden harteille.

4. Jos asuntosijoittaja haluaisi olla taloyhtiölle mahdollisimman hyödyllinen osakas, niin kuinka hänen kannattaisi toimia, tai millaista osaamista hän voisi tarjota taloyhtiölle?

Jos haluaa olla hyödyksi, niin kannattaa olla aktiivinen toimija taloyhtiössä ja pyrkiä mukaan taloyhtiön hallitukseen. Taloyhtiön hallitukseen ei välttämättä ole kovaa tunkua, ja siellä olevilla ei ole motivaatiota hoitaa asioita kovinkaan aktiivisesti. Taloyhtiön kannalta on myös hyvä asia, jos pystyy hyödyntämään omaa erikoisosaamistaan (esim. rakennusosalta) taloyhtiön korjaushankkeiden suunnittelussa yms.

Vuokralla-asujat taloyhtiössä

- 1. Kuinka taloyhtiöissä suhtaudutaan vuokralaisiin? Ovatko vuokralaiset asukkaiden mielestä esim. "huonompia/hyödyttömämpiä" yhteisön jäseniä, kuin vaikka omistusasujat.**

Oman kokemuksen perusteella asiaan vaikuttaa se, minkä ikäiseltä osakkaalta asiaa kysytään. Ikävä kyllä jostain syytä vanhemmat osakkaat voivat edelleen ajatella vuokralaisten olevan "huonompia" osakkaita kuin omistusasujat. Asiaan vaikuttaa myös esimerkiksi se, kuinka taloyhtiön pihanhoito on järjestetty, kuten edellä jo puhuttiin. Isommista taloyhtiöistä asia nousee harvemmin esiin.

- 2. Onko edellä kuvatussa suhtautumisessa tapahtunut muutoksia vuosien- tai vuosikymmenien aikana, varsinkin kun vuokralla asuminen on yleistynyt viime vuosikymmenen aikana?**

Sanoisin, että kyseessä on enemmänkin sukupolvikysymys. Keski-ikäiset ja nuoremmat ihmiset suhtautuvat vuokralla-asujiin neutraalimmin, kuin vanhemmat sukupolvet. Sitä miksi näin on, on vaikea sanoa.

- 3. Kuunnellaanko vuokralla asujien toiveita esimerkiksi taloyhtiön asumisviihtyvyyteen liittyvissä asioissa samalla tavalla, kuin omistusasujia?**

Asukas voi esittää toiveita asumisviihtyvyyteen liittyvistä asioista samalla tavalla riippumatta siitä asuuko omistus- vai vuokra-asunnossa. Yleisesti voisi sanoa, että toiveet voi esittää isännöitsijälle, joka vie viestiä eteenpäin taloyhtiön hallitukselle. Tietysti toiveet voi myös välittää itse suoraan taloyhtiön hallitukselle. Taloyhtiön hallitus kuitenkin aina päättää toiveen toteutuksesta.

- 4. Koska lähtökohtaisesti vuokralaisella ei ole asiaa yhtiökokoukseen, niin millä tavalla vuokralla asuva saa parhaimmalla tavalla äänensä kuuluviin taloyhtiössä?**

Olemalla yhteydessä isännöitsijään tai taloyhtiön hallitukseen, kuten jo mainittiinkin. Jos vuokralla-asuja haluaa vaikuttaa päätöksiin, joita taloyhtiön kokouksissa tehdään, niin tällöin hänen tulisi pyytää vuokranantajaa osallistumaan taloyhtiön kokoukseen ja pyrkimään vaikuttamaan siellä kokouksessa tehtäviin päätöksiin halutulla tavalla.

Taloyhtiöt muuttuvassa maailmassa

1. Kuinka hyvin taloyhtiöt tunnistavat muuttuneet asumistarpeet omassa toiminnassaan tai tulevaisuuden taloyhtiön kehitystarpeet taloyhtiön arvon säilymiseksi?

Harvassa taloyhtiössä pohditaan erilaisia tulevaisuudessa tapahtuvia muutoksia. Ani harvassa taloyhtiössä on pitkän tähtäimen strategia, jossa pohditaan tulevaisuuden näkymiä tai tekniikan kehittymistä. Uudemmissa taloyhtiöissä, joissa saattaa olla nuorempia ihmisiä osakkaina, ymmärretään helpommin muuttuvan maailman tarpeita. Esimerkiksi sähköauton latausasemien tarve on nuoremman ikäpolven mielestä tärkeämpi investointi, kuin vanhempien osakkeen omistajien mielestä.

Osakkailla on taipumus miettiä taloyhtiön asioita oman asumisensa ja tarpeidensa kautta, mikä onkin loogista. Iäkkäät ihmiset eivät ole innokkaita kehittämään taloyhtiötä ja käyttämään kehityshankkeisiin rahaa, koska eivät tule asumaan talossa enää pitkään.

Yleinen tapa on pyrkiä pitämään kustannukset minimissään ja usein se tarkoittaa kaikkien kehityshankkeiden siirtämistä tulevaisuuteen. Korjaushankkeiden kohdalla se tarkoittaa ikävä kyllä sitä, että toimiin ryhdytään vasta kun on pakko. Tämä ei ole tietenkään taloyhtiön etu pitkällä tähtäimellä, mutta mikäli enemmistö osakkaista on haluton kehittämään taloyhtiötä etupainotteisesti, ei taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä voi oikein tehdä mitään. Joskus myös myönnettävät rahalliset avustukset (esim. ELY-keskuksen energia-avustus) voi toimia porkkanana, jolla saadaan passiivisetkin taloyhtiöt tarttumaan korjaushankkeisiin.

2. Löytyykö taloyhtiöistä halukkuutta esimerkiksi sallia suurien perheasuntojen pilkkominen tarvittaessa kahdeksi pienemmäksi asunnoksi, kun asuntokuntien koko on rajusti pienentynyt viime vuosikymmeninä?

Asia ei ole tullut itselle vastaan. Tuskin monessakaan taloyhtiössä ollaan pohdittu sitä millainen kysyntä minkäkin kokoiselle asunnolle on. Ajatus talon asuntokuntien muuttamisesta on periaatteessa järkevä, mutta epäilen, ettei taloyhtiö ole halukas vastaamaan muutostöiden (viemärit-, vesijohdot-, sähköt) aiheuttamista kustannuksista, vaikka ne kuuluvatkin vastuuja-kotaulukon mukaan taloyhtiölle. Tietysti hankkeeseen ryhtyvä osakas voi neuvotella taloyhtiön kanssa muunkinlaisesta kustannusjaosta, jolloin taloyhtiöllä on vähemmän syytä asettua hanketta vastaan. Huoneistojaon muuttaminen vaatii kuitenkin taloyhtiössä aina yhtiöjärjestyksen muuttamisen ja sitä kautta enemmistön hyväksynnän.

3. Kuinka taloyhtiöt huomioivat omassa toiminnassaan vanhenevan väestön mukanaan tuomat esteettömyysvaatimukset ja muut palvelut, joita vanhukset tulevat kotiinsa tarvitsemaan tulevaisuudessa?

Tuntuu että asiaan havahdutaan vasta, kun tarve esteettömälle asumiselle tai muille palveluille sattuu omalle tai jonkun muun asukkaan kohdalle taloyhtiössä. Kuten muissakin remontti/korjaushankkeissa asiaa ei juurikaan haluta tai koeta tarpeelliseksi suunnitella etukäteen. Asia ratkaistaan taloyhtiössä vasta kun joku osakas nostaa ongelman esille. Kaikki kuitenkin tiedostavat tarpeen, eikä kukaan taloyhtiössä vastusta esteettömyyden parantamista, silloin kun tarve jollain osakkaalla ilmenee.

4. Pohtivatko taloyhtiöt strategiassaan kasvavaa maahanmuuttajien osuutta väestössä? Monella eri kielellä taloyhtiöt viestivät toiminnastaan asukkaille ja millä tavoin viestitään taloyhtiön säännöistä vieraasta kulttuurista tulevalle henkilölle ymmärrettävästi?

Yhtiökokoukset hoidetaan virallisen kielen mukaan, joka on yleensä tietysti Suomi. Kokoukset voidaan tietysti kääntää myös muille kielille taloyhtiön pyynnöstä, mutta se lisää taloyhtiölle kertyviä kuluja. Ainakaan omalle kohdalle ei ole tullut tarvetta käännöksille. Lähitulevaisuudessa tilanne voi kuitenkin muuttua ja asiaa ollaankin isännöintitoimistolla keskusteluissa yleisesti ottaen pohdittu.

Taloyhtiöt eivät ole yleisesti ottaen vaatineet tai halunneet asukasviestintää hoidettavan usealla kielellä, juuri kustannussyistä. Yksittäisissä taloyhtiöissä on tullut asukkailta toivetta englanninkielisestä viestinnästä tärkeimpien asioiden osalta. Näille asukkaille on sitten tietysti hoidettu tärkeät tiedotteet englanniksi käännettynä. Tiivistetysti voisi sanoa, että tässäkin asiassa taloyhtiöt etenevät silloin kun tarve ilmenee. Etukäteen asialle ei uhrata ajatuksia.

Pankin haastattelu 11.9.2023

Esimerkkitapaus: Ostetaan 100 000 € arvoinen kerrostaloasunto sijoituskäyttöön. Vaihtoehdot ovat, että asunto ostetaan yksityishenkilönä tai sijoitustoimintaa varten perustetaan uusi osakeyhtiö, jonka nimiin asunto hankittaisiin.

1. Asiakkuus yleisesti

- Millainen omarahoitusosuus ja millaisia vakuuksia sijoitusasuntolainan myöntämiseen tarvitaan?
- Onko eroa lainansaannin kannalta, hakeeko lainaa yksityishenkilö vai uusi osakeyhtiö? (Jos pankki kokee yrityksen ”korkeariskiseksi”, niin mistä se johtuu?)

Vastaus:

- Yksityishenkilö:

Lähtökohtaisesti asuntolaina vaatii vakuudeksi kiinteää omaisuutta. Ostettava kohde arvostetaan pankille 70 % käyvästä arvosta. Esimerkin mukaan 100.000€ asunto on pankille 70.000€. 30.000€ täytyy olla muuta kiinteää vakuutta esim. toinen asunto, kiinteistö, metsää tms. Vakuuden arvoon vaikuttaa yhtiölaina eli vakuuden arvo voi olla pienempikin kuin 70 %. Se voi olla jopa 0 %. Kaava: asunnon arvo x 70 % - yhtiölaina. Pankilla on myös muita laskureita, joita käytetään mm. luototus-suhde%, maksukyky ym.

- Oy:

Sijoitusasunnon hankintaan Oy:n kautta on suotavaa olla samalla tavalla kiinteää vakuutta kuin yksityishenkilönä. Oy kuitenkin on mahdollisuus käyttää henkilötakausta, koska laina ei ole yksityishenkilön omistama. Rahoitusta on mahdollisesti helpompi saada, mutta vasta perustetulla yrityksellä voi kuitenkin olla haasteita, jos asiakkuutta ei ole yksityispuolelta ennestään.

Yrityksen omistamia vakuuksia ei voi liittää yksityishenkilön lainalle, mutta yksityishenkilön vakuuksia voi käyttää yrityksen lainalle.

Lainansaannin kannalta ei ole väliä onko kyseessä yksityishenkilö tai osakeyhtiö. Vaikuttavat asiat tulevat asiakaspohjaisesti. Vakuus, asiakashistoria yksityishenkilönä, asioiden hoito, yrityksen toimintasuunnitelmat, luottotiedot yms. Jokaista asiakkuutta katsotaan omana lainan myöntövaiheessa, vaikka tietyt laskennalliset asiat menevät saman kaavan mukaan.

Korkeariskiseksi yritys luetaan toimialaperusteisesti tai jos yrityksessä on jotain mihin pankki kiinnittää huomionsa esim. Rahanpesuepäily.

Tärkein tehtävä pankilla on tuntea asiakkaansa. Siksi pankki kysyy monesti asiakkaasta tietoja, jotka saattavat tuntua asiakkaasta turhilta. Pankkitoimintaa säätelee suurelta osalta Suomen laki ja tästä syystä meille on tärkeää toimia oikein ja lain määrittämällä tavalla.

2. Kuinka lainaehdot eroavat yritys- ja yksityisasiakkaiden välillä?

- lainatyypit: tasaerä, tasalyhennys
- laina-aika
- marginaali ja käytettävät viitekorot
- erilaiset korkosuojausvaihtoehdot
- lyhennysvapaat yms. joustot tarvittaessa

Vastaus:

-Yritys- ja yksityisasiakkaan välillä on tietyllä eroavaisuuksia. Lainanmaksuerissä ei ole eroa; valittavana on molemmille tasaerä, tasalyhennys, annuiteetti tai bullet.
 -Laina-aika on yleensä yrityksillä lyhyempi kuin yksityishenkilöillä. Riippuu kuitenkin toimialasta. Asuntolaina yrityksellä voi olla pitempi kuin esimerkiksi kivijalkakaupan laina hankintoihin.
 -Tällä hetkellä molemmilla on mahdollisuus käyttää kaikkia viitekorkoja, mutta yrityksillä on yleensä korkeampi marginaali lainoissa. Rahan hinta on ns. Isompi yrityksillä kuin yksityishenkilöillä.
 -Meillä on käytössä korkosuojauksessa vain kiinteä korko.
 -Yksityishenkilöille on tarjolla 24kk lyhennysjousto, josta tehdään erillinen sopimus. Lyhennysvapaita on mahdollisuus saada ilman lyhennysjoustoakin, mutta käsittely menee hiukan eri tavalla. Yrityksen on mahdollista pyytää myös lyhennysvapaita.

3. Pankkiasioinnin hinta

- pankkitili
- luottokortti
- palvelumaksut
- muuta mitä?

Vastaus:

Kts. Hinnastot

Yksityinen versus yritys

Yritykset maksavat korkeampia palvelumaksuja.

4. Palvelu

- hoitaako sama pankkitoimihenkilö pieniä yritysasiakkaita ja kuluttajia, vai palvelaanko b2c ja b2b asiakkaita eri palvelutiskillä?
- Onko palvelu/päätöksentekonopeudessa eroa yksityis- ja yritysasiakkaiden välillä

Vastaus:

Meillä sama toimihenkilö voi hoitaa asiakkaan yksityisasiat sekä yrityksen asiat. Mikäli yritys on kokoluokaltaan isompi ja vaatii asiantuntijan apua, on meillä käytössä yritysasiantuntijoita, rahoituspäälliköjä sekä yrityspankin tuki.

Palvelu ja päätöksenteko pyritään pitämään samanlaisena yksityisillä ja yritysasiakkailla. Käsittelemme kokonaisuudet parhaalla mahdollisella tavalla. Niin kuin yllä mainittu, niin kokonaisuus vaikuttaa molemmilla asiakkuuksilla. Selvä kokonaisuus, jossa paketti on helposti kasattavissa; asiakkuus, lainatiedot, vakuudet ym. on helppo ja nopea käsitellä.

Uusi asiakkuus kuitenkin vaatii aina enemmän työtä kuin ns. vanha asiakkuus, kun tehdään lainoja. Silloin meillä ei ole pohjatietoa valmiiksi asiakkaasta vaan vaatii ensiksi kaiken tiedon keräämisen.

Muuta huomioitavaa:

Yksityishenkilönä vai yrityksen kautta? Asuntosijoittaminen on molemmissa tapauksissa järkevää. Tärkeintä on nähdä kulupuoli. Yritys maksaa rahasta enemmän, kulut ovat isommat (pankkikulut, kirjanpitokulut ym.) ja päätöksenteko kankeampaa (pöytäkirjat, säännöt ym.). Kuitenkin yrityksen kannalta verotus on keveämpää ja järkevämpää. Mikäli haluat omistaa useita asuntoja niin yrityksen kautta pyörittäminen on erittäin järkevää.

Mikäli mietit kannattaako heti perustaa yritystä niin ei välttämättä. Voit ostaa asuntoja yksityisesti ja siirtää ne esim. apporttina yritykselle. Tästä hyvä artikkeli:

<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoitusasunnon-siirtaminen-yritykseen-apporttina>

Yrityksen kautta myös perintävero jää pois myöhemmässä vaiheessa. Toki, lapset tulee ottaa mukaan yritykseen pikkuhiljaa. Näin saadaan omaisuuden siirto lahjaosina. Se on taas sitten eri asia kiinnostaako lapsia sijoitusasunnot. :)

Kirjanpitäjän haastattelu 5.10.2023

Tutkimusasetelma: Sijoitustoiminta yrityksenä vs. yksityishenkilönä. Kannattaako seuraavanlainen ”liiketoiminta” pyörittää yksityishenkilönä vai yrityksen kautta? Mitkä ovat kummankin lähestymistavan plussat ja miinukset?

Oletuscase:

Yritys/yksityishenkilö omistaa ja vuokraa 1–10 vuokra-asuntoa. Vuokraustoiminnan ohessa voidaan ostaa, remontoida ja myydä 1–2 osakehuoneistoa vuodessa. Rahoitus hoidetaan suurilta osin pankkilainalla ja myöhemmässä vaiheessa kasvavilta osin yritykseen kertyneillä tuotoilla sekä varallisuudella. Asuntojen lisäksi omistuksessa on pörssiosakkeita sekä ETF-rahastoja. Yrityksestä ei ole tarkoitus nostaa alkuvaiheessa palkkaa tai osinkoja, vaan kerryttää varallisuutta yhtiöön pitkäjänteisesti. Pohdinnassa tulisi myös miettiä kertyvän varallisuuden siirtämistä seuraavalle sukupolvelle verotehokkaasti.

- yritys sekä yksityinen voi vähentää vuokratuloista kulut, poistot sekä korot
- asuntoja myydessä yritys vähentää myyntitulosta todellisen hankintamenon/poistamattoman menojäännöksen. Yksityinen voi vähentää vaihtoehtoisesti joko 20% (omistettu alle 10 v) tai 40% (omistettu yli 10v) hankintameno-olettaman.
- Myyntivoitosta sekä vuokratuloista Oy maksaa 20%:n veron ja yksityinen 30% 30.000,- saakka ja ylimenevästä 34%:n pääomatuloveron.
- jos remontointi ja myynti on säännöllistä, toiminta saa rakennusliikkeen statuksen. Yksityishenkilöstä tulee toiminimi ja ostetut asunnot käsitellään vaihto-omaisuudessa ja myydessä hankintahintana on todellinen hankintameno, poistoja ei voi tehdä. Myös alv tulee vastaan. Samoin käy Oy:ssä.
- Toiminimen tulos verotetaan ansiotulona ja pääomatulona nettovarallisuudesta riippuen.
- samoin pörssiosakkeet, joilla käydään aktiivisesti kauppaa ovat vaihto-omaisuutta
- TVL:n mukaan luovutus tappiot ovat laajemmin vähennyskelpoisia, koska luovutustappion voi vähentää myös muista pääomatuloista 5 vuoden aikana. Oy:llä muun omaisuuden (eivät siis ole vaihto-omaisuutta) tulolähteeseen syntyvät tappiot ovat vähennyskelpoisia vain luovutusvoitoista
- Jos rakentamisjutut jätetään pois, oy:n osakkeet ovat joko vaihto-omaisuutta (aktiivista kaupankäyntiä) tai muun omaisuuden tulolähdettä (pitkäaikainen omistus), jossa luovutustappioiden vähennysoikeus rajoittuu vain saman tilikauden luovutusvoittoihin

Esimerkissä vuokraustoiminnasta ja arvopaperisijoituksista saatava ”liikevaihto” on tasainen 0–70 000 € vuodessa. Mahdolliset asunto-osakkeiden myynnit voivat nostaa yksittäisinä vuosina ”liikevaihtoa” tasolle 100 000–400 000 € vuodessa.

Kysymykset:

1. Kannattaako tällainen sijoitustoiminta aloittaa heti yrityksen nimissä, vai ensin yksityishenkilönä ja perustaa osakeyhtiö myöhemmin?
 - Yksityishenkilöllä pääomatulovero tuloksesta riippuen menee todennäköisesti ainakin osittain 34% mukaan, vähintään 30%.
 - myöhemmin kun omaisuutta siirretään oy:lle luovutusvoitot tuloutuvat yksityishenkilölle ja Oy maksaa varainsiirtoveron.

2. Tarjoaako yrityksen kautta sijoittaminen jotain merkittäviä etuja yksityishenkilöön verrattuna?
 - edellä kerrottuja, verotus ja lahjoitus lapsille ehkä merkittävimpiä
3. Miten järkevästi (=kustannustehokkaasti) yksityishenkilönä kertynyttä omaisuutta voidaan siirtää perustettavan yhtiön nimiin?
 - joutuu siirtämään käyvästä arvosta, jolloin voitot tuloutuu yksityisellä ja oy maksaa varainsiirtoveron käyvästä hinnasta
4. Mitä maksaa edellä kuvatun kaltaisen yrityksen kirjanpito vuositasona?
 - riippuu paljon toiminnan laajuudesta, yksityishenkilö tekee vain veroilmoituksen vuokratuloista (7-lomake), tmi tekee kirjanpidon ja ammatinharjoittajan 5-lomakkeen ja oy 6B-lomakkeen liitteineen. Osakeyhtiön on myös tehtävä virallinen tilinpäätös tasekirjoineen, pöytäkirjoineen ja tilintarkastuksineen (jos rajat ylittyy) ja rekisteröitävä tilinpäätös kaupparekisteriin. Hintahaitari voi olla 1000,- e:stä 5000,- euroon. Tilintarkastus ehkä 500,- - 1000,-.
5. Mitä muita asioita olisi hyvä ottaa huomioon yrityksen perustamisvaiheessa?
 - nykyään oy:n voi perustaa ilman osakepääomaa mutta osakkeiden kappalemäärä kannattaa miettiä riittävän suureksi koska osakkeita voi esim. lahjoittaa lapsille verovapaasti 4999,- euron edestä 3 vuoden välein. Omistajan vaihdoksessa voi hyödyntää myös sukupolven vaihdos huojennuksia, kun luovutettu osakemäärä oikeuttaa vähintään 10% omistusosuuteen ja muut edellytykset täyttyvät (sukulaissuhde). Hallituksessa on oltava ainakin yksi varsinainen- ja yksi varajäsen. Myös tilintarkastajan valinta on mietittävä (tarvitaanko) sekä ennakkoerot ja rekisteröinnit (ennakkoperintä, alv, työnantajarekisteri).
6. Koskevatko 1.1.2023 voimaan tulleiden muutosten mukaan YEL-maksut edellä kuvattua yritystä/yrittäjää, vaikka yrityksessä ei olla töissä, eikä sieltä makseta lainkaan palkkaa?
 - Koskee kaikkia yrittäjiä, joiden työpanos on yli n. 8500,- e/vuosi. Jos yrityksen eteen tekemästä työstä maksettaisiin vieraalle tuo summa. Työtuloa määrättäessä otetaan huomioon yrityksen erityispiirteet ja todellinen työpanos
 - millä tämä yrittäjä on ajatellut elää, jos ei ota palkkaa eikä osinkoa? Yel-työtuloa määrättäessä merkitystä on silläkin, jos yrittäjä on kokopäivätyössä muualla ja esim. tyel:n piirissä
7. Mikäli alaikäiset lapset halutaan ottaa yrityksen toimintaan mukaan perintösuunnittelun näkökulmasta, kannattaako se tehdä heti yrityksen perustamisvaiheessa, vai voidaanko se toteuttaa järkevästi myöhemminkin?
 - on varmaan hyvä toteuttaa edellä mainituilla lahjoituksilla