

SOFIA 9 VUOTTA – SÄÄSTÄJÄSTÄ ASUNTOSIJOITTA- JAKSI

Asuntosijoittaminen säästämisen muotona omalle lapselle

Kallio Tuija
Rajala Johanna

Opinnäytetyö
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi (AMK)

2015

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja
hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä	Tuija Kallio, Johanna Rajala	Vuosi	2015
Ohjaaja	Antti Ovaskainen		
Työn nimi	Sofia 9 vuotta – säästäjästä asuntosijoittajaksi		
Sivu- ja liitemäärä	55		

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamista säästämisen muotona omalle lapselle. Tavoitteena on löytää paras asuntosijoituskohte Rovaniemeltä ja laskea konkreettisesti, miten suuriin tuotto prosentteihin sillä on mahdollista päästä. Haluamme maksimoida sijoituskohteen tuoton ja minimoida kaikki sen mahdolliset riskit. Tutkimusongelmat tiivistyvät kahteen kysymykseen, joihin pyrimme antamaan vastaukset työssämme: 1. Miten ja millä keinoin saamme aikaiseksi parhaan oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuoton tulevassa asuntosijoituksessa? 2. Miten saamme minimoitua riskit?

Opinnäytetyön teoriaosuus käsittelee sijoittamista sekä asuntosijoittamista, ja niihin liittyviä käsitteitä. Tämän lisäksi olemme haastatelleet rovaniemeläisiä asuntosijoittajia tutkimusaineiston saamiseksi.

Tutkimusongelmat on ratkaistu käyttäen konstruktivistista tutkimusotetta, koska työ toimii käsikirjana kohti tavoitettamme. Työ on rajattu vanhojen asunto-osakeyhtiöiden kaksioihin johtuen säästöissä olevasta oman pääoman määrästä. Olemme valinneet kaksi asuntoa, joista olemme tehneet tuottolaskelmat erilaisia lainamääriä ja -vaihtoehtoja käyttäen.

Tutkimuksen tuloksena selvisi, millaisiin tuotto prosentteihin valitsemillamme asuntosijoituskohteille voi päästä. Yhteenvetona toteaisimme, että asuntosijoittaminen on tuottava säästämisen muoto ja sen riskit ovat hyvin hallittavissa, jos niihin perehtyy kunnolla.

Asiasanat

Sijoitus, tuotto, oma pääoma, sijoitettu pääoma

Author	Tuija Kallio, Johanna Rajala	Year	2015
Supervisor	Antti Ovaskainen		
Subject of thesis	Sofia 9 years old – a saver become an investor		
Number of pages	55		

This thesis examines investing in housing as a form of saving for your child. The aim is to find the best housing investment target from Rovaniemi and calculate concretely how large profit margin, as it is possible to get. We want to maximize the profit from an investment and minimize all potential risks. The research problems condense to the two questions, which we aim to give answers in our work: 1. How, and by what means we achieve the best return on equity and return on investment in the future housing investment? 2. How do we minimize the risks?

The theoretical part of the thesis deals the investment and housing investment, and concepts associated with them. In addition, we have interviewed housing investors from Rovaniemi to achieve research material.

The research problems are solved by using constructive research approach, because the work serves as a handbook towards our goal. The work is limited to two-room apartment from the old housing companies, due to the saving of the equity amount. We have chosen two apartments, of which we have made a profit calculations using for different types of loan amounts and options.

As a result of the research it became clear what kind of profit margin can be achieved in selected housing investment targets. In summary we can say that housing investment is a productive form of saving and its risks are well managed, if you proper consideration of them.

Key words

Investment, profit, equity

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
1.1	Opinnäytetyön taustaa	6
1.2	Työn tavoitteet, tutkimusongelmat ja rajaus	7
1.3	Käytetyt menetelmät	8
1.3.1	Konstrukttiivinen tutkimusote	8
1.3.2	Teemahaastattelu	9
1.4	Opinnäytetyön rakenne	9
2	SIJOITTAMINEN	11
2.1	Sijoittamisen ja säästämisen erot	11
2.2	Sijoittamisen murros	13
3	ASUNTOSIJOITTAMINEN	15
3.1	Miksi asuntosijoittajaksi?	15
3.2	Velkavivun vaikutus asuntosijoittamisessa	18
3.3	Korkotason vaikutus tuottoon	19
3.4	Lainan lyhennystavat	21
3.5	Asuntosijoittamisen riskit	22
4	SIJOITUSASUNNON TUOTTO	27
4.1	Tuoton muodostus	27
4.2	Rovaniemi asuntosijoituskohteena	27
4.3	Vuokratuoton laskeminen	28
5	VEROTUS	30
5.1	Hankintahetken verotus	30
5.2	Vuokratulon verotus	30
5.2.1	Vuokratulo	30
5.2.2	Kulujen vähennys	31
5.2.3	Remonttikulujen vähentäminen	32
5.3	Jälleenmyynnin verotus	33
5.4	Lainan korot verotuksessa	34
6	SIJOITTAJIEN HAASTATTELUT	35
6.1	Asuntosijoittajien taustat	35
6.2	Asunnon hankinta ja rahoitus	36
6.3	Asunnon sijainti ja koko	37

6.4	Asunnon vuokraus ja jälleenmyynti.....	39
6.5	Suosittelisitko asuntosijoittamista?	41
7	SOPIVAN KOHTEEN LÖYTÄMINEN	43
8	LASKELMAT.....	45
8.1	Vuokran määrittely	45
8.2	Tuottolaskelmat	46
8.2.1	Taloyhtiön laina kuitataan pois	46
8.2.2	Asunnosta maksetaan myyntihinta, ja maksetaan rahoitusvastiketta, joka on tuloutettu eli vähennyskelpoinen	48
8.2.3	Vertailu	49
9	JOHTOPÄÄTÖKSET	51
	LÄHTEET.....	53

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Lähes kaikki vanhemmat säästävät lapsilleen rahaa heidän tulevaisuuttaan ajatellen. Säästämisen yleisin muoto on lapselle pankkiin avattava oma pankkitili, jonne tehdään satunnaisia tai toistuvia talletuksia. Lapsi opetetaan pienestä pitäen myös itse säästämään pahan päivän ja tulevaisuuden varalle. Pankkitileillä oleva raha ei kuitenkaan tuota siinä määrin, että se kattaisi edes inflaation osuutta. Eikö jokainen haluaisi, että säästetty raha myös tuottaisi? Harva kuitenkaan osaa tai edes uskaltaa ajatella, että säästämisen sijasta tekisi lapses-tansa sijoittajan. Miksi? Vastaus tähän voi yksinkertaisuudessaan olla se, että ei ole itsekään sitä koskaan elämässään vielä ollut.

Perimmäinen syy tähän on jo sanassa sijoittaja. Yleensä sanasta sijoittaja tulee mieleen osakesijoittaja ja se puolestaan tuo mieleen sanan riski. Toinen syy tähän on se, että harva jaksaa nähdä vaivaa tai uhrata omaa aikaansa perehty-en sijoittamisen maailmaan siinä määrin, että pystyisi sieltä valitsemaan juuri hänelle sopivimman sijoitusmuodon. Usein puuttuu myös tarvittava into ja tietämys. Säästäminen koetaan helpommaksi ja turvallisemmaksi tavaksi luoda perustaa lapsen tulevaisuudelle ja tulevalle taloudelliselle asemalle.

Mikä sijoitusmuoto olisi sitten sellainen, joka tuottaisi ihan kohtuudella ja jossa olisi pienin riski? Asuntosijoittaminen on kasvanut Suomessa tasaiseen tahtiin vuosi vuoden perään, eikä se ole enää pelkästään yksi rikkaiden sijoittajien sijoittamismuodoista (Orava & Turunen 2013, 5). Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittamista säästämisen muotona omalle lapselle. Millä tavoin päästäisiin parhaaseen oman ja sijoitetun pääoman tuottoprosenttiin ja mikä olisi samalla vähäriskisin sijoittajalle?

Sofia on 9-vuotias, jolla on oma pankkitili. Sinne on säästetty rahaa hänen syntymästään lähtien. Nyt säästöjä on sen verran, että se voisi kattaa 10 % vanhemman asunto-osakeyhtiön kaksion hinnasta. Meillä on intoa, tietämystä ja

halua saada tuo raha tuottamaan. Osakesijoittamisen sijasta haluamme tehdä lapsesta asuntosijoittajan, jonka koemme tuottoisammaksi ja riskittömämmäksi kuin esimerkiksi osakesijoittamisen. Olemme jo hetken aikaa laskeneet, tutki-
neet ja perehtyneet asiaan. Aiomme toteuttaa tänä vuonna pitkän aikavälin suunnitelman ja tehdä Sofiasta asuntosijoittajan, jonka itse ennemmin miellämme sanaksi asuntosäästäjä.

1.2 Työn tavoitteet, tutkimusongelmat ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on löytää paras asuntosijoituskohte Sofialle Rovaniemeltä ja laskea konkreettisesti, miten suureen oman ja sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin hän sillä pääsee. Haluamme maksimoida sijoituskohteen tuoton ja minimoida kaikki sen mahdolliset riskit. Haluamme näyttää toteen, miten säästämisen sijasta sijoittamalla saamme hänen rahansa tuottamaan. Tutkimme erisuuruisten velkavipujen vaikutusta asunnon tuottoon ja asunnon sijainnin merkitystä vuokralaisen löytämiseen.

Tutkimusongelmat tiivistyvät kahteen kysymykseen, joihin pyrimme antamaan vastaukset työssämme: 1. Miten ja millä keinoin saamme aikaiseksi parhaan oman ja sijoitetun pääoman tuoton Sofian tulevassa asuntosijoituksessa? 2. Miten saamme minimoitua riskit?

Aihe rajataan vanhojen asunto-osakeyhtiöiden kaksioihin, koska jo 10 % omalla pääomalla näihin on mahdollisuus päästä kiinni ja tällainen pääoma on jo valmiina säästettynä pankissa. Uusien asunto-osakeyhtiöiden neliöhinnat ovat aivan liian korkeat tähän tavoitteeseen nähden. Pienet kaksiot tuottavat parhaiten ja menevät hyvin kaupaksi, jos kohde on valittu oikeasta kaupunginosasta ja korttelista sekä vuokraa ei ylihinnoitella. Hyvältä paikalta sekä hyvästä taloyhtiöstä valittu kohde ei menetä koskaan arvoaan vuokratuotossa ja lisäksi mahdollinen asunnon arvonnousu voi tuoda lisätuottoa ajan kuluessa. Riskien minimoimista on myös oikean vuokralaisen valitseminen ja vuokraukseen perehtyminen. Juridinen osuus liittyen alaikäiseen asunnon omistajana on rajattu pois.

1.3 Käytetyt menetelmät

Menetelmänä tutkimusongelmien ratkaisussa tulemme käyttämään konstruktivistista tutkimusotetta, koska työmme toimii käsikirjana tavoitteessamme ja konkreettinen lopputuotos siitä on siten opas, josta on hyötyä itsemme lisäksi myös muille asutosijoittamisesta kiinnostuneille. Tulemme tekemään myös teemahaastatteluita rovaniemeläisille asutosijoittajille saadaksemme konkreettisia neuvoja omaan tavoitteeseemme nähden. Teemahaastattelun olemme valinneet siksi, koska sen määritelmä on työhömme sopiva.

Ensisijainen perustelumme konstruktivisen tutkimusotteen käyttämisestä työsämme on tutkimusaiheen relevanssi. Tutkimus aloitetaan tutkimusaiheen käytännöllisen ja teoreettisen merkittävyyden pohdinnalla, täten tutkimusongelman relevanssi tulee varmistettua heti tutkimuksen alussa. Painotamme tutkimusotteessamme käytännön merkitystä, koska aiomme toteuttaa tavoitteemme konkreettisesti ja saada tutkimusongelmamme, joihin ei ole olemassa valmiita vastauksia, ratkaistuksi. Tutkimuksemme johtaa todelliseen toimintaan ja tämän toiminnan perusteelliseen analysointiin.

1.3.1 Konstrukttiivinen tutkimusote

Konstrukttiivinen tutkimusote on innovatiivisia konstruktioita tuottava menetelmäoppi, jolla pyritään ratkaisemaan reaali maailman ongelmia ja tällä tavoin tuottamaan kontribuutioita eli uutuusarvoa sille tieteen alalle, jossa sitä milloinkin sovelletaan. Ydinkäsitteenä eli konstruktiona on abstrakti käsite, jolla on loputon määrä mahdollisia toteutumia. Tunnusomaista näille toteutumille on se, että ne eivät ole löydettyjä, vaan ne kaikki keksitään ja kehitetään. Kehittämällä konstruktion, luodaan jotain ihan uutta, joka poikkeaa kaikesta jo olemassa olevasta. Uudenlaiset konstruktiot itsessään kehittävät siten uutta todellisuutta. (Lukka 2001.)

Tutkimusotteessa vaikuttaminen tosielämään on osa jo metodia itseään ja tästä syystä konstrukttiivinen tutkimus on luonteeltaan kokeellista. Konstrukttiivinen

tutkimusote perustuu ajatukseen, jossa perinpohjaisella käytännön analyysillä siitä, mikä toimii tai mikä ei toimi, voidaan tuottaa merkittävää teoreettista kontribuutioita. Tämän tutkimusotteen ideaalinen tulos on se, että tosielämän ongelma ratkaistaan käyttöönotetulla, uudella konstruktiolla ja tämä ongelmanratkaisuprosessi tuottaa suuren kontribuution kummankin – käytännön sekä teorian näkökulmasta. (Lukka 2001.)

1.3.2 Teemahaastattelu

Teemahaastattelua voisi kuvailla seuraavanlaisella määritelmällä: Se on keskustelun omainen tilanne, jossa käydään läpi ennalta suunniteltuja teemoja. Se sijoittuu virallisuudessaan jonnekin lomakehaastattelun ja avoimen haastattelun välimaastoon. Haastattelu ei etene tarkkojen, yksityiskohtaisten, valmiiksi muotoiltujen kysymysten kautta, vaan väljemmin kohdentuen kuitenkin tiettyihin ennalta suunniteltuihin teemoihin. Teemahaastattelu on astetta jäsennellympi kuin avoin haastattelu, sillä siinä aiempien tutkimusten ja aihepiiriin tutustumisen pohjalta valmistellut aihepiirit, teemat, ovat kaikille haastateltaville samoja, vaikka niissä liikutaankin joustavasti ilman sen kummempaa tai tiukkaa etenemisreittiä. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 47 – 48, 66.)

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Olemme perehtyneet sijoittamiseen ja eritoten asunosijoittamiseen useamman vuoden ajan, joten koemme, että jonkinäköistä esitutkimusta oli jo haalittuna aiheesta – niin käytännön tasolta kuin teoriastakin, ennen kuin aloitimme varsinaisesti opinnäytetyömme työstämisen keväällä 2014. Tuolloin aloitimme työmme perehtymällä teoriapohjaan sijoittamisesta, koska itse asunosijoittamisesta ei valmista teoriapohjaa ole olemassa. Näin saimme pohjattua kehitystyömme aiempaan tietämykseen ja pystyimme myöhemmin tunnistamaan ja analysoimaan tutkimuksemme teoreettista kontribuutiota. Teoreettisenviitekehityksen kirjoittamisen jälkeen tutustuimme Rovaniemen asuntotarjontaan. Yritimme löytää kohteet, jotka ovat hinnaltaan edulliset ja sijaitsevat sellaisissa kaupunginosissa ja kortteleissa, jotka ovat aina kysytyjä vuokra-alueita sekä

jotka omaavat hyvän taloyhtiön. Toteutimme tämän kiinteistövälitystoimistojen internetilmoituksia seuraamalla ja perusteellisella tutustumisilla valittuihin kohteisiin.

Tämän jälkeen laskimme parhaimman oman ja sijoitetun pääoman tuoton, käyttäen hyväksi velkavipulaskelmia, pankkien korkotarjontaa ja verohallinnonohjeistuksia sekä tietoa keskivuokrasta neliötä kohden. Asuntosijoittajien teema-haastatteluiden, kirjallisten lähteiden ja internetlähteiden pohjalta minimoimme riskit ja yritimme maksimoida tuoton.

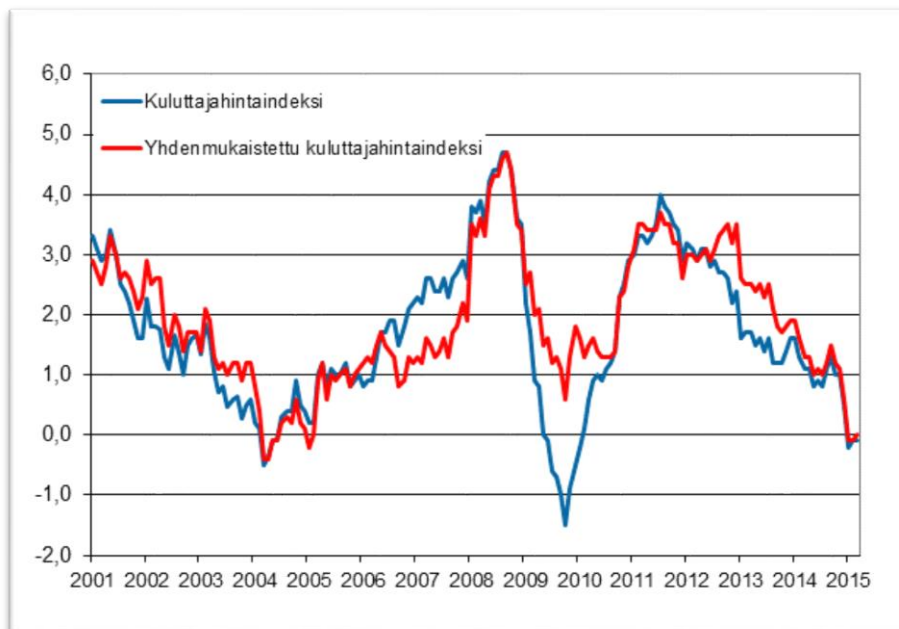
Nämä tehtyämme olimme päässeet jo seuraavat konstruktivisen tutkimusotteen vaiheet läpi: Innovoi ratkaisumalli ja kehitä ongelman ratkaiseva konstruktio, jolla voisi olla myös mahdollisesti teoreettista kontribuutiota sekä toteuttaa ratkaisu (Lukka 2001). Näistä ensimmäisenä mainittu vaihe oli ehdottomasti luovuin, eikä siihen ollut tarjolla oikeastaan yleispäteviä metodologisia ohjeita. Näin ollen olemme tilanteessa, jossa olemme löytäneet parhaimmat sijoituskohteet ja suorittaneet niiden välillä ratkaisun.

Viimeiset vaiheet ovat ratkaisun soveltamisala ja teoreettisen kontribuution tunnistaminen ja analysointi (Lukka 2001). Tämän toteutimme johtopäätöksiosiossa, jossa käymme läpi oppimisprosessimme ja analysoimme siitä saamamme tulokset. Mietimme miten tapauskohtaisilla muunnoksilla konstruktio voisi olla siirrettävissä toisille osapuolille. Lopuksi vielä heijastamme havaintomme aiempaan teoriaan.

2 SIJOITTAMINEN

2.1 Sijoittamisen ja säästämisen erot

Säästöjä tarvitaan haaveiden toteuttamisiin ja yllättäviin, ennalta arvaamattomiin menoihin tai eri elämäntilanteisiin. Suomalaisten yleisin tapa säästää rahaa on yhä edelleen tilisäästäminen. Se ei kuitenkaan tuota mitään, koska elinkustannukset kallistuvat pääsääntöisesti vuosittain korkotuottoa enemmän eli elämme inflaation vaikutuksessa. Inflaatio tarkoittaa rahan ostovoiman heikkenemistä ja siitä aiheutuvaa hintojen nousua. Eli samalla määrällä rahaa ei saa ostettua enää samaa määrää kuluttajatuotteita, kuten sai ennen inflaatiota. Deflaatio on puolestaan käänteinen ilmiö inflaatioon verrattaessa. Tämä on ollut harvinaisempi ilmiö Suomessa tarkastellessa koko 2000-lukua. Tammikuussa 2015 Suomen kuluttajahintojen vuosimuutos valahti kuitenkin miinukselle 0,2 prosenttia (Kuvio 1). (Taloussanomat 2015a.)



Kuvio 1. Kuluttajahintaindeksi (Tilastokeskus 2015)

Säästämistä voisi siten kuvailla edelleen vanhan ajan sanonnalla: ”Laitetaan vähän sukan varteen.” Tällöin ei ole minkäänlaista tuotto-odotusta sijoitettua

rahaa kohtaan, vaan raha odottaa tallessa sen mahdollista myöhempää käyttöä varten. Toki sukkaan säästämisen sijasta talletustilille saatu korko alentaa hie-man rahan ostovolyymien alentumista. Harva ajattelee, että säästämisen sijasta laittaisi rahansa töihin. Sijoittaminen on juurikin tätä. (Pesonen 2013, 5-9.)

Sijoittamisen perimmäisenä tavoitteena on saada sijoitettu raha kasvamaan ennalta määritellyn ajan kuluessa. Sijoittamalla pyritään siis varallisuuden ker-ryttämiseen ja syyt sen aloittamiseen vaihtelevat jokaisella henkilökohtaisten tavoitteiden ja tarpeiden mukaan. Sijoittaja määrittää itse millä ajalla, riskillä ja tuotto-odotuksella hän haluaa rahansa sijoittaa sekä mihin sijoituskohteeseen hän haluaa sijoittaa. Sijoittaminen ei ole vaikeaa, sillä tarvittaessa voi antaa alan ammattilaisten hoitaa sijoittamisen puolestasi. Näin ollen ei itse välttämättä tarvitse sijoittamiseen tarvittavaa tietoa, päätöksentekoa tai aikaa. (Pesonen 2013, 10.)

Tavallisimmillaan sijoittaminen tarkoittaa sijoituskohteen ostamista, sen hallus-sapitoa ja myymistä tarkoituksena tehdä voittoa sillä. Sijoituskohteina voi olla pörssinoteeratut osakkeet, valtionlainat, rahasto-osakkeet, kiinteistöt, raaka-aineet ja metsät. Pitkä sijoitusaika tuottaa yleensä eniten. Tuotto-odotuksen lisäksi myös sana riskinotto kuuluu keskeisesti sijoittamiseen. (Pesonen 2013, 10–19.)

Riski tarkoittaa epävarmuutta tulevista tuotoista tai jopa tappion mahdollisuutta. Kukaan ei haluaisi menettää rahaa, siksi jokainen sijoittaja pyrkii valitsemaan hänelle sopivia riskejä. Näihin voi varautua huolellisesti laaditun sijoitussuunni-telman ja maalaisjärjen kera. Sijoitussuunnitelma on hyvä aloittaa aina oman talouden nykykunnan tarkistamisella. (Pesonen 2013, 27–37.)

Sijoituksen tuomasta tuotosta menee aina veroa joko pääomatuloveron mukaan tai lähdeveron mukaan. Pääomaveron on 30 % alle 30 000 euron pääomatuloista ja sen yli menevältä osalta se on vastaavasti 33 %. Tätä maksetaan kaikista varallisuuden antamista tuotoista ja sitä ovat esimerkiksi osakkeiden myyntivoit-to ja vuokratulo. Lähdeveroa puolestaan maksetaan korkotuloista, joita ovat

kotimaasta saadut talletustilien ja joukkolainojen korot sekä indeksilainojen tuotot. (Verohallinto 2015a; Pesonen 2013, 64.) Kotimaisessa pankissa tai ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevassa sivukonttorissa olevan tilin talletuskorot ovat lähdeveron alaisia, jos talletus on tehty yleisön talletusten vastaanottamiseen tarkoitettulle tilille (Verohallinto 2015b). Lähdeveron perii ja vastuu siitä on korkotulon maksavalla talletuspankillla. Sen määrä on 30 prosenttia korkotulosta. (Laki korkotulon lähdeverosta 1341/1990 5 §, 6 §.)

Myyntivoittoa tai myyntitappiota syntyy puolestaan silloin, kun sijoitetun omaisuuden myyntihinta on korkeampi tai alhaisempi, kuin sen hankintahinta on aikoinaan ollut. Voitosta tehtyjen vähennysten jälkeen koko jäännös on verotettavaa pääomatuloa. Myyntivoiton vero on 30 % alle 30 000 euron pääomatuloista ja sen yli menevältä osalta se on vastaavasti 33 %. Tähän poikkeuksena ovat pienet kaupat, joita saa tehdä verovapaasti. Näillä tarkoitetaan aina alle 1 000 euron arvoisia kauppvoja. (Verohallinto 2015c.)

Myyntivoiton voi laskea siten, että myyntihinnasta vähennetään todellinen hankintameno tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Sijoittaja voi itse valita kumman vaihtoehdon mukaan myyntivoiton laskeminen suoritetaan. Jos verotuksessa käytetään hankintameno-olettamaa, niin omaisuuden myyntihinnasta ei voi vähentää omaisuuden ostamisesta tai myynnistä syntyneitä kuluja, kuten ensimmäisessä vaihtoehdossa voi. Alle kymmenen vuotta omistetun omaisuuden hankintameno-olettama on 20 % ja vähintään kymmenen vuotta omistetun omaisuuden hankintameno-olettama on 40 %. Tähän on syytä perehtyä hyvin ennen sijoituksen edelleen myymistä. Oikein valitulla vaihtoehdolla voi saada tuntuvasti alemman verotuksen, kuin väärin valitulla. (Verohallinto 2015d.)

2.2 Sijoittamisen murros

Rahoitusmarkkinat ovat käyneet läpi laajan rakennemuutoksen viimeisen vajaan kolmenkymmenen vuoden aikana. Muutos toi mukanaan uudet säästämissen muodot kotitalouksille pankkitalletusten vaihtoehdoiksi. Sijoitetun rahoitus-

varallisuuden voimakas kasvu, tietoisuus sijoitusvaihtoehdoista ja väestön ikääntymisen seurauksena eläkesäästämisen tarve ovat mahdollistaneet eri sijoitusvaihtoehtojen kehityksen. (Kallunki, Martikainen & Niemelä. 2011, 15 – 16.) Pankkitalletusten suuri suosio perustui aikoinaan niiden helppouteen ja verovapauteen sekä niiden rajattomaan takaisinmaksusuojaan. Talletuskorkojen huomasti alentunut korko sekä niiden verovapauden poistuminen vaikuttivat kiinnostukseen uusista säästämismuodoista ja varainhoitopalveluista. (Kallunki ym. 2011, 15 – 16.)

Rakennemuutos toi mukanaan yksityishenkilöiden mahdollisuuden sijoittaa laajasti eri sijoituskohteisiin. Siihen asti suppea kotimainen osakkeiden julkinen kaupankäynti ei tarjonnut osakesijoittamiseen juurikaan mahdollisuuksia. Länsimaiden vastaavanlainen sijoitustoiminta pystyi kunnolla alkamaan Suomessa vasta arvopaperimarkkinalain ja sijoitusrahastolain säätämisen jälkeen. Myös markkinakorkojen käyttöönotto oli tärkeä toimenpide tähän nähden. (Kallunki ym. 2011, 15 – 16.)

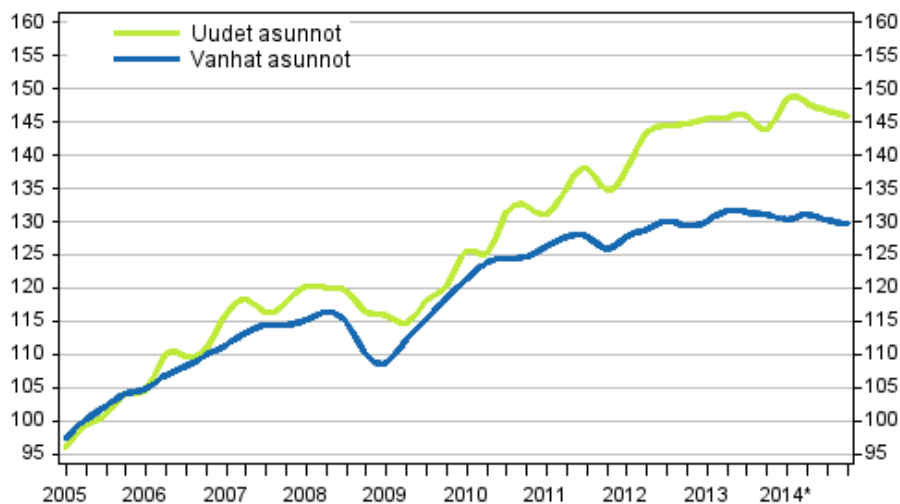
Suomen taloushistorian syvin lama sai monen osakerahastosijoittajan pettymään ja palaamaan takaisin korkosijoittajaksi. Tämä oli harmillinen takaisku heti uuden sijoitustoiminnan puitteita säätelevän lainsäädännön astuttua voimaan. 1990-luvun puolessa välissä Emu-alueeseen liittyttyään, voisi todeta Suomen riskittömän sijoittamisen ajan olleen jo kokonaan ohi. (Kontkanen 2009, 106.)

Sijoitustoiminnan osaamisen tarve korostuu tulevaisuudessa yhä enemmän niin yksityisillä sijoittajilla kuin myös rahoitusallalla työskentelevillä henkilöillä. Yksityisen sijoittajan näkökulmasta katsottuna tähän on pääsyynä se, että suomalaisten varallisuus on kasvanut vuosi vuodelta. Tämä nostaa sijoittamiseen liittyvät asiat koko ajan yhdeksi tärkeimmäksi osa-alueeksi yksityisen ihmisen taloushoidossa. Sijoitusmarkkinoiden kehittyminen on myös lisännyt sijoittajille tarjottavien sijoituskohteiden määrää. Tämä vaikuttaa siihen, että rahoitusalan näkökulmasta katsottuna omaisuudenhoito ja sijoitustoiminta tulevatkin olemaan yksi voimakkaimmin kasvavista liiketoiminnan osa-alueista. (Kallunki ym. 2011, 11.)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

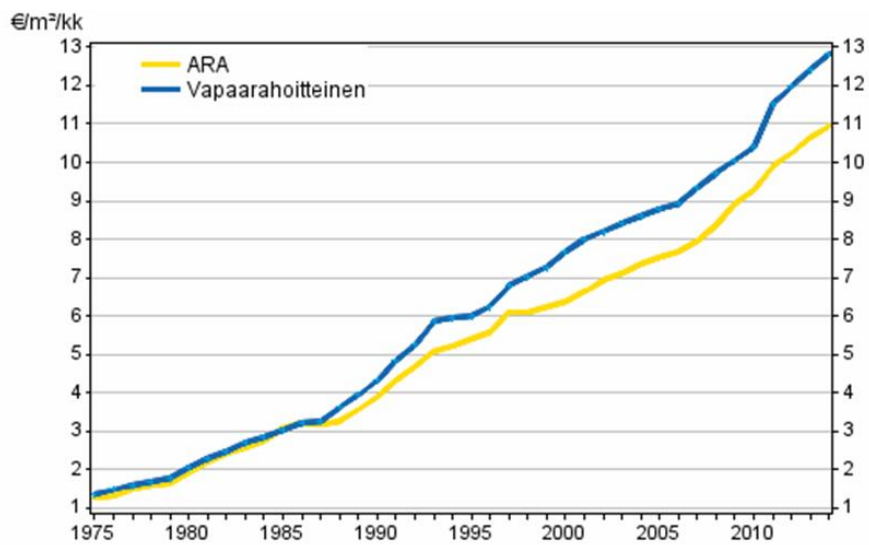
3.1 Miksi asuntosijoittajaksi?

Suomen Vuokranantajat Ry:n mukaan tällä hetkellä yksityisiä vuokranantajia on noin 265 000 ja 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien käsissä (Suomen Vuokranantajat ry 2015). Asuntosijoittaminen on niin sanottua matalan riskin pitkäaikaissijoittamista ja sitä voi hyvinkin pitää kilpailukykyisenä muihin vastaaviin sijoitusmuotoihin nähden. Asuntosijoittaminen voi monesta tuntua turvallisemmalta ja konkreettisemmalta sijoituskohteelta, kuin esimerkiksi pörssikurssien armoilla keinuviin osakkeisiin sijoittaminen. Myös asuntojen hintojen nousu (Kuvio 2) sekä vuokrien tasainen kasvu ja niiden vähäiset heilahtelut (Kuvio 3), ovat vaikuttaneet siihen, että 2000-luvulla asuntojen ostaminen ja vuokraaminen säästö- ja sijoitustoimena on kasvattanut suosiotaan. (Orava & Turunen 2013, 5.) Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2014 keskimäärin 3,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa keskimäärin 3,3 prosenttia. (Tilastokeskus 2015.)



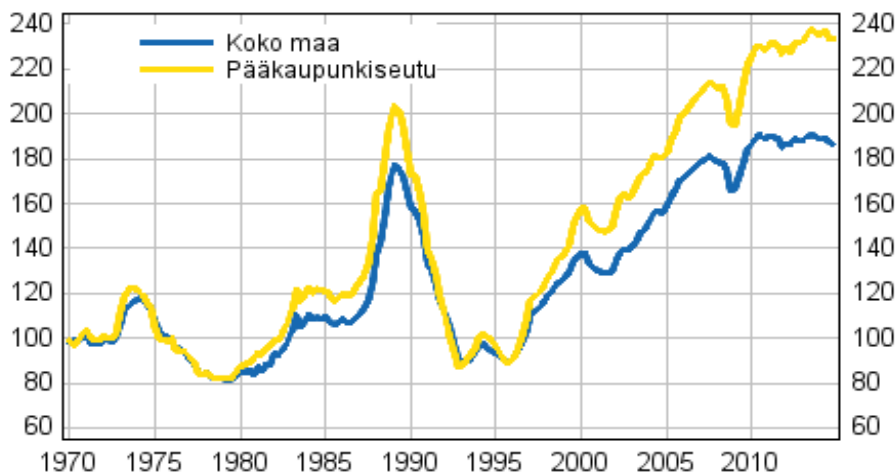
*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Kuvio 2. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit. (Tilastokeskus 2015)



Kuvio 3. Vuokrien kehitys. (Tilastokeskus 2015)

Joskus kuitenkin asuntomarkkinoille voi syntyä ylihinnoittelua. Tästä pahimpana esimerkkinä on 1990-luvulla alkanut Suomen taloudenlama, jossa asuntojen hinnat tippuivat huimasti, niin uusien kuin vanhojenkin asuntojen osalta. Jos oli ollut aikeissa ostaa tietynlaisen asunnon ennen lamaa, mutta sopivaa ei ollut vielä löytynyt, niin kolmen vuoden kuluttua laman alkamisesta sai parhaimmillaan ostettua sen jopa puoleen hintaan sen alkuperäisestä hinnasta. (Kuvio 4)



*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Kuvio 4. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi. (Tilastokeskus 2015)

Asuntosijoituksena pidetään sijoitusta, joka on hankittu puhtaasti vuokratulojen ja / tai myyntivoiton tavoittelun vuoksi. Sen tuotto muodostuu saaduista vuokratuloista sekä mahdollisesta sijoitusasunnon arvonnoususta vuosien aikana. (Vuokraturva Oy 2015.) Myös verosuunnittelun mahdollisuudet antavat varaa valita toimintatavan sijoituskohdetta myydessä, mutta sillä on myös vaikutusta muun muassa vanhojen kerrostalojen perusparannustöistä aiheutuvien kulujen kattamiseen vuokratuloilla. Tähän vaikuttaa se, onko taloyhtiö, jossa asuntosijoituskohde sijaitsee, rahastoinut vai tulouttanut rakennuslainan kirjanpidossa. Tästä syystä talon ikä ja huoneiston kunto ovat asioita, joihin kannattaa kiinnittää huomiota ostohetkellä ja tuoton arvioimisessa. (Orava & Turunen 2013, 222.) Asuntosijoitustoiminnan verotuksesta on kerrottu enemmän kappalessa verotus.

Asuntosijoitukseen ei välttämättä tarvita ollenkaan omaa pääomaa, sillä sijoituskohde on mahdollista saada ostettua pelkällä lainarahalla. Jos asuntosijoituskohde on sijainniltaan, kunnoltaan ja kooltaan oikeanlainen, on mahdollista, että ostettu asuntosijoituskohde tulee maksetuksi pelkillä vuokratuloilla. (Asuntosijoitusopas 2013.) Hyvässä kasvukeskuksessa, kaupungin keskustan tai opilaitoksen läheisyydestä ja hyvien liikenneyhteyksien päästä hankittu yksiö tai pieni kaksio ovat varma valinta vuokrauksen jatkuvuutta ajatellen, eikä sijoitusasunto näin ollen seiso tyhjänä ainakaan pitkiä aikoja. Pienellä rahalla saa asunnon remontoitua viihtyisäksi ja viihtyisässä asunnossa viihtyvät myös vuokralaiset. Myös verotuksessa katsotaan suopeasti tällaisen pienen remontin aiheuttamia työkuluja. Ideaalitalanteeseen päästään siinä vaiheessa, kun sijoitusasunto on saatu velattomaksi ja tasainen vuokratulo tuo mukanaan hyvän lisän elintasoon. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2014.)

Aloittelevan asuntosijoittajan kannattaa aloittaa ennen asuntosijoittamiseen ryhtymistä perehtyminen kaupungin vuokra-asunto tarjontaan, vuokratasoon, myytävien asuntojen tarjontaan ja niiden myyntihintoihin sekä myyntiaikoihin. Asiantuntevaa tietoa saa kiinteistönvälittäjiltä, pankkien rahoitusasiantuntijoilta ja verohallinnosta sekä muilta paikkakunnan asuntosijoittajilta. Jos haluaa laittaa rahansa töihin oikein kunnolla, kannattaa uhrata surutta omaa aikaansa aluksi

ja ottaa haltuun kaikki osa-alueet, joista on hyötyä sijoituskohdetta ja sen tuottoa ajatellen. Näitä ovat asuntokaupan- ja vuokralainlainsäädäntö, verotus, asunnon arvonmääritys, rahoitus, neuvottelutaidot, remontointi ja taloyhtiön perusparannustyöt. Kannattaa tutkia kunnolla asuntosijoituskohdetta ennen ostopäätöstä. Soittamalla isännöintiin, tutkimalla koko kiinteistöä huoneiston lisäksi ja jututtamalla naapureita, voi saada selville sellaista tietoa, mitä ei muuten saisi. (Orava & Turunen 2013, 46.)

3.2 Velkavivun vaikutus asuntosijoittamisessa

Velkavipu tarkoittaa lyhyesti sanottuna sitä, että minkä suuruinen osuus sijoituskohteesta on ostettu velkarahaa käyttäen. Asuntosijoittamisen hyvä puoli on ehdottomasti se, että siihen saa yleensä helpommin lainaa, kuin esimerkiksi osakeostoja varten. Myös asuntojen vakuusarvo on jo itsessään hyvä. Yleensä ottaen pankit myöntävät jopa 70 – 80 % vakuusarvon asunnolle, mutta 100 % on mahdollista saada, jos käyttää lisävakuutena jotain muuta omaisuutta tai ostaa lisävakuuden velan myöntävästä pankista. (Orava & Turunen 2013, 37–38.)

Velkavivun eli vieraan pääoman avulla yritetään kasvattaa oman pääoman tuottoa ja se toimii parhaiten silloin, kun vieraan pääoman kustannukset pystytään kattamaan kokonaisuudessaan vuokratuotoilla. Velkavipua lisäämällä tuotto kasvaa, mutta sitä kannattaa käyttää rohkeasti vain silloin, kun sijoitusasuntoon otetun lainan korko on matala ja vuokratuotot ovat yli viiden prosentin luokkaa. Kova velkavipu, aivan liian lyhyt lainanlyhennysohjelma sekä verot saavat helposti aikaan negatiivisen kassavirran, vaikka itse kohde olisikin hyvä sijoitus. (JHS-Kiinteistöt Oy 2015.) Vanhanajan sanonta siitä, että velka on hyvä renki, mutta huono isäntä, ei ole turhaan syntynyt.

Esimerkkilaskelman avulla voimme todeta, että velkavipua nostamalla pääsee parempaan oman pääoman tuottoprosenttiin. Laskelmassa ostetaan 100 000 euron arvoisen asunto erisuuruisia velkavipuja käyttämällä. Lisäksi huomioidaan varainsiirtovero, 2 000 euroa, sekä kokonaiskorkona käytetään 1,6 prosenttia.

Taulukko 1. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuotto prosenttiin

Velkavivun suuruus	0 %	50 %	75 %
Oma pääoma	100 000,00	50 000,00	25 000,00
Lainan määrä	0,00	50 000,00	75 000,00
Vuokra	520,00	520,00	520,00
Vastike	120,00	120,00	120,00
Vuokratuotto	400,00	400,00	400,00
Lainan korko	0,00	66,67	100,00
Tuotto koron jälkeen	400,00	333,33	300,00
Oman pääoman tuotto prosentti	4,80	8,00	14,40
<i>Sijoitetun pääoman tuotto prosentti</i>	<i>4,71</i>	<i>4,71</i>	<i>4,71</i>

Oman pääoman tuotto prosenttiin tulee eroa jopa 9,6 prosenttiyksikköä, kun verrataan kokonaan omalla rahalla ostetun asunnon, ja 25 prosentin omalla pääomalla ostetun asunnon oman pääoman tuotto prosenttia (Taulukko 1).

3.3 Korkotason vaikutus tuottoon

Tammikuussa 2015 oli kaikkien uusien asuntolainojen keskikorko 2,04 prosenttia. Tähän prosenttiin on otettu huomioon pankkien kaikki korot, kuten esimerkiksi kiinteät korot. Pelkästään euribor-sidonnaisten asuntolainojen vastaava prosentti oli vain 1,8 prosenttia. (Taloussanommat 2015b.)

Lainan korko voi olla joko kiinteä tai sidottu viitekorkoon. Kiinteä korko pysyy nimensä mukaisesti samana koko sovitun laina-ajan eikä se muutu esimerkiksi yleisen korkotason vaihtelun mukaan. Viitekorkoon sidotun lainan korko puolestaan vaihtelee. Yleisimmin käytettyjä viitekorkoja ovat euribor-korot sekä pankkien omat primekorot, joiden vaihtelu vaikuttaa lainasta aiheutuviin kustannuksiin. (Finanssivalvonta 2014a.)

Euribor on euroalueen rahamarkkinoiden vaihtuva viitekorko, ja se perustuu kansainvälisillä rahamarkkinoilla pankkien välisiin antolainauskorkoihin. Euribor-korot lasketaan päivittäin niin sanotun euribor-paneeliin kuuluvien pankkien notteerauksista. (Nordea 2015a.) Pankki määrittelee hallinnollisella päätöksellä

pankin oman viitekoron eli prime-koron. Se on vakaampi kuin euribor ja tästä syystä myös tasoltaan hieman korkeampi. (Into Group Oy 2015.)

Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta ja viitekoron päälle laskettavasta marginaalista, joka on pankin osuus lainan korosta. Pankkien kilpailu asuntolainajista veti viime vuonna marginaaleja alaspäin tasaiseen tahtiin ja tammikuussa 2015 keskimarginaali oli tullut jo 1,41 prosenttiin. Alimmillaan keskimääräiset marginaalit ovat käyneet vuonna 2008, jolloin lainan pystyi saamaan jopa 0,4 prosentin marginaalilla. Tälle tasolle ei todennäköisesti enää päästä, mutta Suomen Rahatiedon Seppo Rekosen mukaan marginaalien lasku jopa 1-1,2 prosentin tasolle on odotettavissa. Marginaalien laskiessa ovat pankit samalla myös sitoneet lainoja entistä enemmän pidemmän aikavälin viitekorkoihin. (Taloussanomat 2015b.) Yhden ja kolmen kuukauden euribor-korot ovat tippuneet lisää vuodesta 2014. Ne menevät tällä hetkellä lähellä nollaa. Pankit pyrkivätkin tällä toimenpiteellä parantamaan korkokatettaan. 12 kuukauden euribor-korko oli 2015 tammikuussa 0,321 prosenttia. (Taloussanomat 2015b.)

Viitekorko vaihtelee ja se vaikuttaa aina takaisinmaksueriin, paitsi kiinteän tasaerän lyhennyksessä. Korkokustannuksiin voi vaikuttaa jonkin verran itse, valitsemalla oikeanlaisen lyhentämistavan, ottaen huomioon oman elämäntilanteen ja maksukyvyn. Asuntolainaa voi maksaa takaisin annuiteetilla, tasalyhennyksin, kiintein tasaerin tai bullet-lainan ehtojen mukaan. (Finanssivalvonta 2014b.)

Kriittinen piste on nimensä mukaisesti piste, jossa kokonaistuotto ja kokonaiskustannukset ovat yhtä suuret, eikä sijoitus tuota mitään. Korkotason yhteydessä termi tarkoittaa sitä korkotasoa, jonka ylittäessä sijoituksesta saatavat tuotot eivät riitä kattamaan kuluja. Kriittiseen pisteeseen vaikuttaa kolme tekijää: vuokratuotto, oman pääoman osuus sekä kokonaiskorko. Kriittinen piste muuttuu korkotason mukaan siten, että korkojen noustessa kriittinen piste laskee ja päinvastoin. (Taloussanomat 2015c.) Kriittinen piste lasketaan seuraavalla kaavalla: **$12 * (\text{vuokra-hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$** (Asuntosijoitusopas 2014).

Esimerkkilaskelmassa havainnollistamme koron vaikutusta oman pääoman tuotto-
prosenttiin:

Taulukko 2. Korkotason vaikutus oman pääoman tuotto prosenttiin erisuuruilla velka-
vivoilla

Velkavivun suuruus	0 %	50 %	75 %
Oma pääoma	100 000,00	50 000,00	25 000,00
Lainan määrä	0,00	50 000,00	75 000,00
Vuokra	520,00	520,00	520,00
Vastike	120,00	120,00	120,00
Vuokratuotto	400,00	400,00	400,00
Lainan korko 2 %	0,00	83,33	125,00
Tuotto koron jälkeen	400,00	316,67	275,00
Oman pääoman tuotto prosentti alussa	4,80	7,60	13,20
Lainan korko 5 %	0	208,33	312,50
Tuotto koron jälkeen	400,00	191,67	87,50
Oman pääoman tuotto prosentti alussa	4,80	4,60	4,20

50 prosentin velkavivulla kokonaiskorko voi nousta jopa viiteen prosenttiin, ja siitä huolimatta oman pääoman tuotto prosentti lähentelee tavoitteena pidettävää 5 prosenttia. 75 prosentin velkavivulla kokonaiskoron noustessa viiteen prosenttiin oman pääoman tuotto prosentti olisi enää 1,40 (Taulukko 2.) Samoilla tiedoilla laskettu kriittinen piste alussa olisi 50 prosentin velkavivulla 9,6 prosenttia ja 75 prosentin velkavivulla 6,4 prosenttia.

3.4 Lainan lyhennystavat

Annuiteetti eli tasaerälainassa tiedetään tarkalleen, koska lainan viimeinen erä maksetaan. Jos korkotaso nousee, niin lainan takaisinmaksuerät suurenevät ja koron laskiessa ne puolestaan pienenevät. Aluksi lyhennyksen osuus on pieni, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa samalla, kun korkojen osuus alkaa pienenemään. Tämän lainan lyhennysmuodon valitseminen edellyttää, että ta-

lous kestää mahdollisen koron nousun. (Finanssivalvonta 2014, Nordea 2015b, Lainatieto 2008.)

Tasalyhennys on hyvä vaihtoehto silloin, kun haluaa maksaa lainanlyhennyksiä alusta asti samansuuruisina pois. Maksuerät muodostuvat kiinteästä osuudesta pääoman lyhennystä ja pääoman suuruuden mukaan muuttuvasta osasta korkoa. Pääoman pienentyessä koron euromääräkin pienenee ja vaikuttaa maksuerien pienentymiseen. Tähän kuitenkin vaikuttaa samalla tavalla mahdollinen viitekoron nousu tai lasku, kuten annuiteettilainaan. (Finanssivalvonta 2014; Nordea 2015b; Lainatieto 2008.)

Kiinteässä tasaerässä ei tiedetä tarkalleen laina-ajan päättymistä, koska takaisinmaksuerät ovat aina samansuuruiset. Mahdollinen viitekoron nousu voi saada aikaiseksi sen, että itse pääoma ei enää lyhenekään ja maksuerillä kuitataan pelkkiä korkoja pois. Tällöin laina-aika saattaa venyä kohtuuttoman pitkäksi ja lainan kokonaiskustannukset nousevat tällöin pelkkiä korkoja maksellessa. (Finanssivalvonta 2014; Nordea 2015b; Lainatieto 2008.)

Joskus voidaan myös käyttää kertalyhenteistä, niin sanottua **bullet-lainaa**. Kertalyhenteistä lainaa käytetään usein asunnonvaihdon yhteydessä järjestelylainana sellaisissa tapauksissa, joissa asuntokaupat ketjuuntuvat. Lainat ovat lyhyitä, jopa vain muutamien päivien mittaisia, mutta saattavat olla määrältään suuria. Bullet-laina maksetaan takaisin yhdellä kertaa laina-ajan lopussa. (Finanssivalvonta 2014, Nordea 2015b, Lainatieto 2008.)

3.5 Asuntosijoittamisen riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä kuten elämään yleensä. Riskien tiedostamisella, niihin oikealla tavalla suhtautumisella ja varautumisella on kuitenkin oleellinen merkitys menestyksessä sijoittamisessa. Asuntosijoittamisessa sijoitustyyli ratkaisee, minkälaiset riskit ovat merkittäviä ja mitkä puolestaan epätodennäköisempiä. Riskit voidaan karkeasti jakaa kahteen osaan: ulkopuolisiin riskeihin ja sijoittajaan itseensä liittyviin riskeihin. Sijoittajaan itseensä liittyviin

riskeihin voisi luetella muun muassa sijoittajan aikaisemman kokemuksen ja osaamisen, velan määrän, asuntojen sijainnin, koon ja kunnon sekä vuokralaisen valinnan. Sijoitusasunnossa ostopäätöksen on perustuttava faktoihin eikä tunteisiin. Asuntosijoittajan pahimpana sudenkuoppana voidaan pitää sitä, että annetaan tunteiden vaikuttaa ostopäätökseen ja asunto ostetaan ylihintaan. Harvoin asunnot myydään pyydetyllä hinnalla, vaan usein on mahdollista saada tinkivaraa jopa kymmenestä kahteenkymmeneen prosenttiin. Ulkopuolisia eli itsestä riippumattomia riskejä, joita ei voi minimoida kokonaan pois ovat puolestaan muun muassa luonnonilmiöt ja poliittiset riskit. (Orava & Turunen 2013, 197–198; Asuntosijoitusopas 2013.)

Hintariskin oleellisuuteen vaikuttaa se, millainen asuntosijoittajan strategia on. Tämä riski kannattaa huomioida, mikäli tarkoituksena on ostaa, remontoida ja myydä asunto nopealla aikataululla. Tällöin ajoituksella on suuri merkitys hintariskin olemassaoloon sekä hyvässä että pahassa. Oikean osto- ja myyntihetken valitessaan arvonnousua havitteleva sijoittaja voi sijoituksellaan saada hyvät tuotot, kun taas väärällä hetkellä tappiokin on mahdollinen. Kassavirtasijoittajan, eli vuokratuottoa havittelevan sijoittajan kannalta hintariski ei ole kovin oleellinen, koska asuntojen hintojen muutoksella ei ole suoranaista vaikutusta vuokratuloihin. (Orava & Turunen 2013, 198.)

Korkoriski, eli lainan korkojen merkittävä nousu, on velkavipua käyttävän asuntosijoittajan merkittävin riski, sillä se vaikuttaa suoraan sijoittajan kassavirtaan. Muun muassa kiinteällä korolla ja korkokatolla voidaan suojautua korkoriskiä vastaan. Kiinteät korot ovat nimensä mukaisesti sovitun suuruisia sovitun ajanjakson ajan. Kiinteässä korossa otetaan huomioon kokonaiskorko, eli viitekorko + marginaali. Kiinteän koron avulla lainan kulut ovat tarkasti sijoittajan tiedossa. Korkokatto taas on pankilta ostettava ratkaisu, jolla varmistetaan, että lainan viitekorko ei ylitä sovittua rajaa. Korkoriskiltä voidaan suojautua myös maltillisella velkavivulla sekä vararahastolla. Mikäli velan määrä on alle 50 prosenttia asuntovarallisuuden markkina-arvosta, on korkojen nousun vaikutus pieni. Vararahaston olisi hyvä olla yli 30 prosenttia asuntomassan arvoon nähden. Tällöin siihen voi turvautua tiukassa paikassa. (Orava & Turunen 2013, 201–203.)

Tyhjien kuukausien riski on nimensä mukaisesti riski siitä, että asunto on ilman vuokralaista eli sijoittaja ilman vuokratuloa. Sijoittajan on maksettava asunnon vastike ja mahdolliset lainanlyhennykset vaikka asunto olisikin tyhjiällä. Tätä riskiä vastaan sijoittajan on suhteellisen helppo suojautua, kun sijoitusasuntoa hankkiessaan ottaa huomioon asunnon koon, sijainnin, vuokran suuruuden ja asunnon kunnon (Orava & Turunen 2013, 203–204.)

Kun on hankittu sopivan kokoinen asunto hyvällä sijainnilla, ja vuokrakin on kohtuullinen myös asunnon kunto huomioiden, on aika valita vuokralainen. Vaikka aika ajoin voi lukeakin iltapäivälehdistä asunnon tuhoajista, ovat ne Oravan ja Turusen mukaan harvinaisia. **Vuokralaisriskiä** eli riskiä juuri siitä, että asuntoa tuhotaan tai vuokria ei makseta, voidaan pienentää muutamalla keinolla: luottotietojen tarkastus, maalaisjärki ja ensivaikutelma sekä vakuus. Luottotietojen tarkastus on tänä päivänä itsestään selvä asia, ainakin kiinteistönvälitystoimistojen välittämässä vuokra-asunnoissa. Myös tapaamalla vuokralaisehdokkaan asunnon näytössä, voi huomata hänestä joitain asioita, tässä tapauksessa kannattaa siis luottaa omaan maalaisjärkeensä. Myös vuokravakuus on tänä päivänä itsestään selvä asia. (Orava & Turunen 2013, 205.)

Vuokratasoriskillä tarkoitetaan vuokratason merkittävää laskemista. Tämä riski on kuitenkin hyvin pieni, sillä nimellivuokrat ovat historiassa nousseet joka vuosi. Vuokratasoriskinä voidaan pitää myös liian korkean vuokran riskiä, joka johtaa tyhjiin kuukausiin. Liian alhaisen vuokran pitäminen ei Turusen ja Oravan mukaa ole riski, vaan merkki vuokranantajan tietämättömyydestä tai tietoinen valinta esimerkiksi sukulaissuhteen vuoksi. Vuokratasoriskiäkin voidaan välttää, esimerkiksi selvittämällä kohdealueen vuokrataso joko itse tai kiinteistön- tai vuokranvälittäjältä sekä käyttämällä vuokranvälittäjää asunnon vuokraamisessa. Ulkopuolista palvelua käyttäessä tulee kuitenkin ottaa huomioon heidän palkkionsa. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Taloyhtiölle maksetaan hoitovastiketta taloyhtiön vuotuisten kulujen sekä erilaisien huoltotoimenpiteiden kustantamiseen. Rahoitusvastiketta taas peritään tarvittaessa isompien remonttien yhteydessä. Mikäli hoitovastike nousee merkittä-

västi, vaikuttaa se suoraan sijoittajalle jäävään vuokratuloon asunnosta. **Vastikeriskiä** on henkilökohtaisesti vaikea välttää. Perehtymällä taloyhtiöön voi saada jonkinlaista tietoa mitä vastike voisi tulevaisuudessa olla. (Orava & Turunen 2013, 207- 208.)

Putkiremontit ovat viime vuosina olleet yhden jos toisenkin asunnonomistajan kiusana. Niiden vuoksi asunto voi olla pahimmillaan jopa kuukausien ajan asuinkelvoton. Putkiremontin lisäksi myös erilaiset julkisivu-, ikkuna- ja parveke-remontit ovat suuria kulueriä. **Remonttiriskiä** ei voida kokonaan välttää, mutta sitä voidaan pienentää valitsemalla uudiskohteita, sekä tutustumalla huolellisesti taloyhtiön pitkän aikavälin suunnitelmaan, jossa on selvitys tulevista remonteista. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Pankkiriskillä voidaan tarkoittaa rahoituksen saamisen vaikeutumista siten, että se haittaa sijoitusasunnon ostamista. Tämä voi kohdentua esimerkiksi asuntobisneksen kasvattamiseen tilanteessa, jossa lainaa on lyhennetty sen verran, että vakuusarvoa on vapautunut, ja tätä vapautunutta vakuusarvoa vastaan halutaan nostaa uutta lainaa. Pankkiriskillä voidaan tarkoittaa myös sitä, että pankki vaatii muutoksia esimerkiksi lainan maksuaikatauluun tai muihin ehtoihin. Pankkiriski on pieni ajatellen jo olemassa olevaa asuntovarallisuutta ja vuokratuloa. (Orava & Turunen 2013, 209 – 210.)

Poliittisiksi riskeiksi luetaan muun muassa verojen korotus, opintotukijärjestelmän leikkaus, oppilaitosten lakkauttaminen ja opiskelijamäärien vähentäminen. Näitä riskejä on vaikea ennakoita sekä lähes mahdoton välttää. Verotuksen muutoksiin voi varautua esimerkiksi tekemällä osan ostoista osakeyhtiön nimiin. (Orava & Turunen 2013, 210.)

Luonnonilmiöiden todennäköisyys Suomessa on pieni ja niitä on vaikea ennakoita. Tulvia ja erilaisia myrskyjä näkee täälläkin, mutta niistä ei yleensä ole suurta haittaa. (Orava & Turunen 2013, 210.) **Luonnonilmiöriskeiltä** voidaan suojautua vakuutusten avulla, mutta koti- ja kiinteistövuokratukset korvaavat yleensä vain poikkeuksellisten tulvien aiheuttamat vahingot. Poikkeuksellisena

vedenpinnan korkeutena pidetään sellaista korkeutta, jonka todennäköisyys on kerran 50 vuodessa tai harvemmin. (Rahoitus- ja vakuutusneuvonta FINE 2014.)

4 SIIJOITUSASUNNON TUOTTO

4.1 Tuoton muodostus

Sijoitusasunnoista saatava tuotto koostuu vuokratuotoista ja asunnon arvonnoususta. Näistä vuokratuotto on varmempaa tuottoa kuin arvonnousu, sillä arvonnousu vaatii hyvää ajoitusta. Myös alueelliset kehitystekijät vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. (Orava & Turunen 2013, 41; Pellervon Taloustutkimus PTT 2014.)

Asuntojen vuokratuotot liikkuvat keskimäärin 3-6 prosentin tuntumassa. Tuottoja voi parantaa velkavipua lisäämällä silloin, kun korkotaso on matalalla. Kuuden prosentin vuokratuotto on hyvin saavutettavissa opiskelijakaupungeissa, tosin tähän vaikuttaa valitun kaupungin lisäksi myös muun muassa valittu alue, taloyhtiö ja itse asunto. (Orava & Turunen 2013, 18.) Vuokrien ja asuntojen hintojen kehityksestä on kerrottu enemmän kappaleessa asuntosijoittaminen.

4.2 Rovaniemi asuntosijoituskohteena

Rovaniemi on ehdottomasti asuntosijoituskaupunkien kärkipäätä Suomessa. Täällä saa helposti vuokraustoiminnalla tasaisen ja varman tuoton. Vuokranantajien teettämän tutkimuksen mukaan, jossa vertailtiin eri kaupunkien kokonaisvuokratuottoja ja kehitystekijöitä vuoteen 2019 asti, Rovaniemi pääsi kuudennelle sijalle. Vertailussa oli mukana 24 Suomen suurinta kaupunkia ja tutkimuksen toteutti Pellervon taloustutkimus. (Lapin Kansa 13.7.2015.)

Kokonaisvuokratuoton muodostavat asunnon odotettu arvonnousu ja siitä saatava bruttovuokratuotto. Rovaniemen myönteiseen aluekehitystekijöihin ja vahvaan bruttovuokratuloon vaikuttaa väestön ja asuntokuntien kasvu ja suhteellisen suuri opiskelijoiden määrä. Vaikka vuokratuotto on vahvaa, niin arvonnousun odotukset ovat kuitenkin keskimääräistä pienempiä. (Lapin Kansa 13.7.2015.)

4.3 Vuokratuoton laskeminen

Peruslaskukaavana vuokratuoton laskemiseen voi käyttää seuraavanlaista kaavaa: **$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero})$** . (Orava & Turunen 2013, 57.) Tästä saadaan vuokratuotto, josta ei ole vielä vähennetty veroja pois. Vuokratuotosta maksetaan veroa aina pääomatuloveron mukaan. Laskelmassa on otettu huomioon myös kaupanteon hetkellä syntyvä varainsiirtovero, joka on 2 % asunto-osakeyhtiön osakkeiden hinnasta ja 4 % kiinteistön hinnasta. Verotuksesta on kerrottu enemmän kappalessa 5 verotus.

*Alla on laskettu **esimerkki** edellä kerrotun kaavan mukaan. Oletuksena on, mahdollinen velkaosuus on maksettu kaupanteon yhteydessä ja rahoitusvastiketta ei siten ole ollenkaan. Asunnon velatonhinta on 85 000 euroa ja varainsiirtoveron määrä on 2 % eli 1700 euroa. Asunnosta peritään vuokraa 630 euroa kuukaudessa ja hoitovastike on 139 euroa. Täten vuokratuottoa saadaan 491 euroa kuukaudessa ja vuokratuottoprosentti on 6,80 (Taulukko 3).*

Taulukko 3. Vuokratuotto

Vuokratulo	630,00
Hoitovastike	-139,00
Tuotto	491,00
Vuokratuotto	6,80 %

Jos velaton myyntihinta ja varainsiirtovero on katettu 10 % omalla pääomalla ja 90 % pankkilainalla, voimme laskea vielä erikseen sijoitetun pääoman tuottoprosentin ja oman pääoman tuottoprosentin. Sijoitetun pääoman tuottoprosentiksi tulee tällöin 6,80 % ja Oman pääoman tuottoprosentiksi 54,39 % (Taulukko 4). Sijoitetun pääoman tuottoprosentin tavoitteena kannattaa pitää yli 5 prosenttia (Asuntosijoitusopas 2014).

Taulukko 4. Tuotto prosentit

Sijoitetun pääoman tuotto	6,80 %
Oman pääoman tuotto	54,39 %

Todellinen vuosikorko on esimerkissämme laskettu 1,6 % mukaan ja laina-aika on 20 vuotta annuiteettierinä maksettuna. Näin ollen ensimmäisen kuukausierän korkoksi on tullut 98 euroa. Annuiteetista ja muista lyhennystavoista on kerrottu enemmän kappa-leessa 3.3 korkotason vaikutus tuottoon. Sijoitetun pääoman tuotto on laskettu kaavalla: **$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) * 100$** . (Asuntosijoitusopas 2014.) Oman pääoman tuotto prosentti on laskettu kaavalla: **$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) / \text{omarahoitussuus} * 100$** . (Asuntosijoitusopas 2014.)

Korkotason kriittinen piste alussa on 7,55 prosenttia. Mikäli korkotasossa tapahtuisi 3 prosenttiyksikön nousu, jäisi lainan kuukausierän ja vastikkeen maksamisen jälkeen nolla euroa. (Asuntosijoitusopas 2015.) Kriittinen piste on laskettu kaavalla: **$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$** . (Asuntosijoitusopas 2014.)

5 VEROTUS

5.1 Hankintahetken verotus

Sijoitusasunnon hankkijan tulee huomioida hankintaa tehdessään myös verotus. Ensimmäinen vastaantuleva vero on varainsiirtovero, joka maksetaan kiinteistön tai arvopapereiden omistusoikeuden luovutuksesta. (Verohallinto 2015e.) Asunto-osakkeiden osalta varainsiirtoveron määrä on 2 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeen arvosta. Kauppahinnan lisäksi vastikkeeseen luetaan myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista. Mikäli veron määrä olisi alle 10 euroa, ei veroa tarvitse maksaa. Vero tulee laskea ja maksaa oma-aloitteisesti kahden kuukauden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä. Veron maksamisen lisäksi Verohallintoon tulee toimittaa varainsiirtoveroilmoitus kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Omatoimisissa kaupoissa varainsiirtovero tulee maksaa ennen ilmoituksen lähettämistä. (Verohallinto 2015e.)

Jos asunnon hankinta tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksellä, on hänellä vastuu siitä, että varainsiirtovero tulee maksetuksi. Tällöin varainsiirtovero maksetaan kaupanteon yhteydessä ja kiinteistönvälittäjä täyttää varainsiirtoveroilmoituksen ja toimittaa sen Verohallintoon viimeistään kaupantekokuukautta seuraavan kuukauden 15. päivänä. Ostaja saa kopion ilmoituksesta. (Verohallinto 2015e.)

5.2 Vuokratulon verotus

5.2.1 Vuokratulo

Vuokratuloa on esimerkiksi asunnon tai auton käyttöoikeuden antaminen toiselle henkilölle korvausta vastaan. Myös vuokralaisen mahdollisesti maksamat vesimaksut ja autopaikan vuokra lasketaan vuokratuloksi. Vuokravakuus lasketaan vuokratuloksi vain siinä tapauksessa, että sitä käytetään maksamattomien vuokrien kuittaukseen. (Verohallinto 2015f.)

Vuokratulo on veronalaista pääomatuloa, josta maksetaan veroa 30 % 30 000 euroon saakka, ja tämän ylittävästä osuudesta 33 %. Vuokratulo verotetaan sen maksuvuonna. Mikäli vuokralainen maksaa esimerkiksi tammikuun 2016 vuokran joulukuussa 2015, luetaan vuokra vuoden 2015 tuloksi. (Verohallinto 2015f.)

5.2.2 Kulujen vähennys

Vuokratulosta voi vähentää sen hankkimisesta aiheutuneet kulut. Näitä ovat esimerkiksi vuokranantajan maksama hoitovastike, vesi-, sähkö- ja lämmityskulut, kiinteistövero, vakuutusmaksut ja vuosikorjauskulut. Kulut vähennetään maksuvuonna ja vain siltä osin, kun ne kohdistuvat vuokrattuun huoneiston tai kiinteistön osaan. Vähennykset saa tehdä siitä alkaen, kun vuokrauskohde luovutetaan vuokrauskäyttöön, eli esimerkiksi asunnon vuokrauksesta annetaan toimeksianto välittäjälle tai asunnosta laitetaan vuokrausilmoitus nettiin. Vuokrattavan huoneiston remonttikuluista ei myönnetä kotitalousvähennystä vuokranantajalle (Verohallinto 2015g). Kaikki vuokratulot ja niihin kohdistuvat kulut on ilmoitettava verotuksessa. Tiedot on ilmoitettava, vaikka tuloista ei kulujen vähentämisen jälkeen jäisikään verotettavaa vuokratuloa. Vuokraukseen liittyvät tositteet tulee säilyttää 6 vuotta verotuksen päättymisestä lukien. (Verohallinto 2015h.)

Mikäli vuokralla on kalustettu yksiö tai huone, on huoneistokohtainen vähennys enintään 40 euroa kuukaudessa, ellei vuokratuloon kohdistuvista kuluista ole muuta selvitystä. Mikäli kyseessä on isompi asunto, vähennyksen määrä on enintään 60 euroa kuukaudessa. Näihin enimmäisvähennyksiin ei vaikuta vuokralaisten määrä. Tämän lisäksi huoneistosta maksettu hoitovastike on vähennyskelpoinen. Mahdolliset hankitut kodinkoneet ja kalusteet voidaan vähentää joko hankintavuoden kuluna tai poistoina. (Verohallinto 2015g.)

Hoitovastikkeen lisäksi vuokranantaja maksaa taloyhtiölle pääomavastikkeita, eli korjaus- ja rahoitusvastikkeita. Niiden vähennysoikeus riippuu siitä, miten vastikkeet on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa. Mikäli vastikkeet on luettu tuloksi, eli tuloutettu, voidaan ne vähentää vuokratulosta. Mikäli vastikkeet on rahas-

toitu, vähennystä ei voi suorittaa, vaan se lisätään osakkaiden hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa isännöitsijältä. (Verohallinto 2015i.)

5.2.3 Remonttikulujen vähentäminen

Asunnon ja kiinteistön remonttikuluista puhutaan vuosikorjauskuluina sekä perusparannusmenoina. Vuosikorjauksessa asunto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon, kun taas perusparannusta ovat laajennus-, muutos- ja uudistustoimenpiteet, joilla asuntoa muutetaan tasokkaammaksi. (Verohallinto 2015j.)

Vuosikorjauskulut vähennetään kokonaisuudessaan kulujen maksuvuonna. Perusparannusmenot sen sijaan osakehuoneiston omistaja voi vähentää 10 vuoden aikana. Vähennys tehdään tasapoistoina, eli kunakin vuonna vähennetään kymmenesosa kustannuksista. Jos asunto myydään tai sen vuokraaminen lopetetaan ennen kuin koko summa on vähennetty, lisätään vähentämättä jäänyt osa perusparannusmenosta huoneiston hankintahintaan myyntivoittoa laskettaessa. Jos poistoja ei tehdä, perusparannusmenot lisätään kokonaan huoneiston hankintamenoon. Silloin ne otetaan huomioon aikanaan luovutusvoitto- tai luovutustappiolaskelmalla. Asunto-osakkeiden ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden hankintameno perusteella ei voi tehdä poistoja (Verohallinto 2015j).

Kulut ovat vähennyskelpoisia, kun remontti on tehty asunnon vuokrausajankautena. Mikäli remontti on tehty välittömästi osakehuoneiston hankkimisen jälkeen ennen kuin se on annettu vuokralle, ei remonttikuluja hyväksytä vähennettäväksi vuokratulosta. Tällöin remonttikulut lisätään asunnon hankintahintaan ja otetaan huomioon asunnon myynnin yhteydessä. Remontin aiheuttamat materiaalikulut ja työstä maksetut korvaukset saa vähentää. Sen sijaan oman työn arvoa ei saa vähentää. Omat matkakulut remontoitavalle asunnolle ovat kuitenkin vähennyskelpoisia. (Verohallinto 2015j.)

Sijoitusasunnoksi hankitusta asunnosta tulee periä käypä vuokra, jotta asunnon voidaan katsoa vuokratun tulonhankkimistarkoituksessa jolloin kulut voidaan

vähentää kokonaisuudessaan. Käypä vuokra on sellainen, jota vastaavasta kohteesta maksetaan samalla paikkakunnalla. Käypänä vuokrana voidaan pitää myös asunnon verotusarvoa, mikäli muuta selvitystä vuokratasosta ei ole. (Verohallinto 2015k.)

Mikäli asunnosta ei ole peritty käypää vuokraa, saa vuokraukseen liittyviä kuluja vähentää korkeintaan saman verran kuin vuokratuloa on saatu. Asuntoon liittyvän lainan korkojen ja järjestelykulujen vähennysoikeutta ei myöskään ole, mikäli asunnosta ei ole peritty käypää vuokraa, eli se on vuokrattu alihintaan. Käyvän vuokran periminen vaikuttaa myös perusparannusmenojen vähentämiseen. Alihintaan vuokratun asunnon perusparannusmenoja ei saa vähentää tasapoisuutena kuten tulonhankkimistarkoituksessa vuokratun asunnon, vaan ne lisätään asunnon hankintamenoon ja otetaan huomioon asunnon myynnin yhteydessä. (Verohallinto 2015k.)

5.3 Jälleenmyynnin verotus

Jälleenmyynnin verotusta voidaan kutsua sijoitusasunnon omistamisen viimeiseksi huomioitavaksi veroksi, sillä sijoitusasunnon myyntivoitto on veronalaista pääomatuloa. Asunnon myynnistä saatu voitto (tai tappio) lasketaan vähentämällä myyntihinnasta asunnon hankintahinta sekä asunnon hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut, kuten varainsiirtovero sekä esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle maksettu palkkio. Hankintahintana voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa, jonka suuruuteen vaikuttaa se, kuinka kauan asunto on omistettu. (Verohallinto 2015l.)

Jos asunto on saatu esimerkiksi perintönä tai lahjana, käytetään hankintahinta verotusarvoa, jota on käytetty perintö- ja lahjaverotuksessa. Itse rakennetun talon osalta hankintahinta muodostuu tontin hinnasta sekä talon rakennuskustannuksista. Oman työn arvoa ei voi lisätä hankintahintaan. Kuten aiemmin mainitsimme, hankintahintana voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa. Asunnon myyjä voi itse valita, käytetäänkö myyntivoiton laskennassa hankintameno-olettamaa vai lasketaanko myyntivoitto hankintahinnan ja kulujen erotuk-

sesta. Mikäli asunto on omistettu yli 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 prosenttia, muutoin se on 20 prosenttia myyntihinnasta. (Verohallinto 2015l.)

Myyntivoitto luetaan sen vuoden tuloksi, jonka aikana sitova kauppa tai muu sopimus on tehty. Kauppahinnan maksun ajankohdalla ei ole vaikutusta verotukseen. Myös myyntitappio lasketaan sen vuoden tappioksi, jona kauppa on tehty ja tappio syntynyt. Myös verotuksen osalta vähennys tapahtuu sinä vuonna, jona tappio on syntynyt. Mikäli tappiota ei voida vähentää samana vuonna, voi vähennyksen tehdä seuraavan viiden vuoden myyntivoitoista. (Verohallinto 2015l.)

5.4 Lainan korot verotuksessa

Sijoitusasunnon lainan korot saa vähentää verotuksessa pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina. Myös lainan sivukulut ovat vähennyskelpoisia. Verohallinto saa tiedot suoraan pankeilta ja ne ovat valmiina esitetyllä veroilmoituksella. (Verohallinto 2015m.)

Pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä voi olla enemmän kuin pääomatuloja: tällöin syntyy alijäämää. Alijäämästä 30 prosenttia voidaan vähentää saajan ansiotulojen verosta. Jos ansiotulojen verot eivät riitä alijäämän vähentämiseen, verotuksessa vahvistetaan pääomatulolajin tappio. Tämä tappio vähennetään seuraavien 10 verovuoden pääomatuloista sitä mukaa kuin pääomatuloa syntyy. (Verohallinto 2015m.)

6 SIJOITTAJIEN HAASTATTELUT

6.1 Asuntosijoittajien taustat

Haastattelimme kevään 2015 aikana teemahaastatteluiden muodossa viittä rovaniemeläistä asuntosijoittajaa, jotka valitsimme omista ja tuttaviemme kontakteista satunnaisesti. Näin saimme työhömmme mukaan tutkimusaineistoksi rovaniemeläisten asuntosijoittajien henkilökohtaisia kokemuksia, neuvoja ja mielipiteitä asuntosijoittamisesta yleensä. Haastateltavat kertoivat avoimesti omista asuntosijoituksistaan ja kokemuksistaan, joista koimme saaneemme merkittävää hyötyä omaan tavoitteeseemme nähden. Yhdelläkään haastatellulla ei ollut käynyt mielessä näkökanta, johon työmme perustuu. Olemme koonneet seuraavaksi yhteenvedon haastattelun annista.

Taustatiedoilla halusimme saada tietoa siitä, että oliko asuntosijoittajaksi alkaminen ollut mahdollisesti puhdasta sattumaa vai tarkoituksellista. Mitä tuottoa he olivat lähteneet sijoituskohteiltansa tavoittelemaan. Kuinka monta sijoituskohdetta heillä oli alkuaikoina ollut, montako niitä oli nyt ja mitä lukumäärää he pitivät hyvänä, jolla he kokivat tuoton olevan tasaista ja hyvää. Kuinka kauan haastateltavat olivat olleet asuntosijoittajia ja aikoivatko he olla sitä myös tulevaisuudessakin.

Kolme haastatelluista oli tullut asuntosijoittajaksi sattumalta ja kaksi oli lähtenyt siihen mukaan tarkoituksella. Sattumiin oli syinä kahdella elämäntilanteen muutos ja kolmannella hänen saamansa perintö. Kahdella tarkoituksella asuntosijoittajaksi alkaneella oli ollut eri tavoitteet sijoitusasunnon tuoton suhteen. Toinen haastateltava oli valinnut kohteensa puhtaasti vuokratuottoa ajatellen ja toinen pelkästään asunnon arvonnousua ajatellen. Jälkimmäinen osti asunnot tyydyttävässä kunnossa, remontoi ne ja laittoi ilman vuokrausta myyntiin tai jos asunto ei mennyt heti kaupaksi, niin hän laittoi ne vuokralle, jotta vuokratuloilla sai peitettyä juoksevia kuluja ja samalla saisi omalle sijoitetulle pääomalleen tuottoa ennen asunnon jälleenmyyntiä.

Asuntosijoituskohteiden lukumäärä vaihteli suuresti haastateltavien kesken. Yleisesti voisi sanoa, että keskimääräisesti jokainen piti hyvänä vähintäänkin kolmen sijoituskohteen omistamista. Tarkoituksella asuntosijoittajiksi alkaneilla oli alun perinkin ollut useampi kohde ja sattumalta asuntosijoittajiksi alkaneilla ”nälkä oli kasvanut syödessä”. He olivat aloittaneet yhdellä asunnolla ja myöhemmässä vaiheessa päätyneet ostamaan useamman asuntosijoituskohteen. Tähän päätökseen olivat vaikuttaneet hyvät kokemukset asuntosijoittamisesta ensimmäisen asunnon kohdalla ja riittävän hyvä sijoitetun pääoman tuotto prosentti. Hyvänä tuotto prosenttina pidettiin yleensä ottaen 5 prosenttia.

Yksi haastateltavista oli ollut asuntosijoittaja jo yli 20 vuotta, kaksi yli 10 vuotta, yksi hieman alle 10 vuotta ja yksi yli 5 vuotta. Jokainen haastateltava näkee itsensä asuntosijoittajana myös tulevaisuudessa. Haastattelun edetessä, kaikki haastateltavat näkivät myös mahdolliset lapsensa ja lapsenlapsensa aloittamansa sijoitusmuodon jatkajina.

6.2 Asunnon hankinta ja rahoitus

Halusimme saada suoraa tietoa myös siitä, minkä periaatteen mukaan haastateltavat valitsivat sijoitusasuntokohteitaan. Perehtyivätkö he missä määrin taloyhtiöiden taloudelliseen tilaan, talon historiaan, asukkaisiin ja osakkeiden vaihtuvuuteen. Vaikuttivatko mahdolliset tulevat perusparannukset missä määrin sijoitusasunnon valintaan. Pidimme tärkeänä tietona myös sitä, että oliko haastateltavat käyttäneet minkä suuruista velkavivua sijoituskohteita ostaessaan ja minkä asteisen velkavivun he kokivat parhaimmaksi.

Jokainen haastateltava perehtyi ainakin jollakin tasolla asuntosijoituskohteidensa taloyhtiöiden taloudellisiin aseisiin ja muun muassa niihin tehtyihin kuntokorjauksiin perusparannusten osalta. Vuokratuottoa havittelevat haastateltavat valitsivat tietoisesti kohteita, joihin suurimmat perusparannukset oli jo tehty, jotta he saisivat mahdollisimman tasaisen ja jatkuvan tuoton asunnoista. Arvonnousua tavoitteleva haastateltava ei tietoisesti vältellyt esimerkiksi asuntoja, joihin oli tulossa putkiremontti, vaan mikäli hän näki potentiaalia kohteessa ja sen sai

huokealla hinnalla, näki hän tilaisuutensa tulleen. Kolme haastateltavista ei antanut ollenkaan arvoa pintapuoliselle kunnolle valitessaan asuntosijoituskohdetta. He kaikki olivat valmiita suorittamaan pintaremonttia asunnon vaatimalla tasolla. Yksi antoi arvoa suurta arvoa myös asunnon pintapuoliselle kunnolle ja yksi valitsi kohteensa vain siinä kunnossa, että ne vastasivat erinomaista kuntoa myös pintojen osalta. Kaksi haastateltavaa kävi taloyhtiöissä itse paikan päällä useamman kerran ennen ostopäätöstä ja he katsoivat läpi taloyhtiön kaikki yleiset tilat sekä seurasivat talonasukkaita kartoittaakseen oliko taloyhtiö rauhallinen vai oliko siellä mahdollisesti häiriökäyttäytymisiä. Neljä haastateltavaa oli jututtanut myös samassa talossa asuvia henkilöitä samalla, kun olivat tutustuneet tulevaan asuntosijoituskohteeseensa.

Haastateltavat käyttivät sijoituskohteissaan hyvin eri suuruisia velkavipuja. Velkavipujen suuruus vaihteli 40-75 % välillä. Tähän vaikutti suurelta osalta se, että kauanko sijoitusasunto oli ollut sijoittajan omistuksessa ja oliko sijoituskohde ostettu aikoinaan vanhasta vai uudesta asunto-osakeyhtiöstä. Myös aika, jonka haastateltava oli toiminut asuntosijoittajana, vaikutti käytettävän velkavivun suuruuteen. Yleensä ottaen jokainen haastateltava oli sitä mieltä, että korkojen ollessa alhaalla ei ole järkevää sitoa omaa pääomaa asuntoon. Kauan asuntosijoittajana toimineet käyttivät velkavipua rohkeammin ja ottivat sitä täyden hyödyn irti korkojen ollessa matalalla. Ne haastateltavat, jotka olivat olleet asuntosijoittajia vähemmän aikaa, olivat varovaisempia. Tähän oli suorassa yhteydessä myös sijoitusasuntojen määrä ja niistä saatava puhdas vuokratuotto.

6.3 Asunnon sijainti ja koko

Kaupunginosien ja sijoitusasuntojen neliöiden tiedustelemisella haimme tietoa siitä, mitkä olivat haastateltavien omat kokemukset parhaista alueista Rovaniemellä asuntosijoittamista ajatellen ja minkä kokoiset asunnot menivät varmasti vuokralle, oli helppo jälleenmyydä ja jotka antoivat parhaimman sijoitetun pääoman tuottoprosentin. Halusimme nähdä poikkesivatko kokemukset siitä, mihin me olimme työmme tässä vaiheessa päätyneet.

Yleisesti voisi sanoa, että jokainen haastateltava piti keskustaa ja yliopiston aluetta parhaimpina alueina asuntosijoittamisen näkökulmasta. Tosin hajontaa eri alueiden välillä oli jonkin verran. Kahdella haastateltavista oli asuntosijoituskohteita monesta eri kaupunginosasta. Kolmella oli vähintäänkin yksi asuntosijoituskohteita muusta kaupunginosasta, kuin keskustasta tai yliopiston läheisyydestä. Alueiden sijaintiin oli vaikuttanut sattumalta asuntosijoittajiksi tulleilla aluksi sattuma. Sen jälkeen asunnot oli valittu harkiten ja laskelmoidusti.

Keskustaa ja yliopiston aluetta pidettiin hyvänä siksi, että ne olivat kumpikin kysytyjä alueita vuokralaisten suhteen. Opiskelija kaupunkina Lapin yliopiston ja Lapin ammattikorkeakoulun Jokiväylän kampuksen läheisyydessä olevat pienet asunnot menivät pääsääntöisesti vuokralle opiskelijoille. Myös näiden alueiden jälleenmyynnin riskiä pidettiin alhaisena. Tähän tosin vaikutti hieman valittu taloyhtiö. Keskustassa opiskelijoiden lisäksi kysyntää oli vanhuksien ja lapsettomien perheiden keskuudessa. Kaksi haastateltavaa oli huomannut myös uutena nousevana vuokralaisryhmänä lapsiperheet, jotka hakivat isompia asuntoja (4h – 5h + k) keskustasta palveluiden läheltä. Muiden alueiden hyvinä puolina tuotiin esille muun muassa edullinen hankintahinta ja arvostettu alue. Edullinen hankintahinta nousi esille Korkalovaaran kaupunginosassa. Arvostettu alue nousi esille Korvanrannan, Etelärannan ja Kirkkolammen alueilla.

Parhaimmaksi huoneistolukumääräksi asuntosijoituskohteissa koettiin pienet kaksiot. Ne menivät hyvin vuokralle ja antoivat parhaan sijoitetun pääoman tuottoprosentin. Myös jälleenmyynti oli helpompaa kuin pienempien tai suurempien asuntojen kohdalla. Tässäkin tosin oli poikkeamaa. Haastateltava, joka osti kohteita tyydyttävässä kunnossa ja remontoi ne erinomaiseen kuntoon pelkästään jälleenmyyntiä ajatellen, osti kohteita suurista omakotitaloista aina pieniin kerrostalokaksioihin asti. Pienet kaksiot menivät vuokralle ja kaupaksi opiskelijoille, vanhuksille, ensiasunnoksi nuorille aikuisille ja pienille lapsiperheille. Haastateltavilta, jotka olivat olleet asuntosijoittajia yli kymmen vuotta, saimme tiedon siitä, että suurin muutos kysynnän suhteen oli tapahtunut yksiöiden ja kaksioiden sekä isojen soluasuntojen kysynnän suhteen opiskelijoiden joukossa. Nykyisin

arvostetaan omaa rauhaa ja pieni kaksio oli mieluisampi kuin yksiö tai soluasunto.

Pienet kaksiot tarjosivat parhaimman vuokratuoton ja niiden jälleenmyyntiarvoa pidettiin yleensä hyvänä. Huomioitavaa oli se asia, että pienen kaksion ja suuremman kolmion välinen vuokraero oli neliötä kohden huomattavan suuri. Pienestä 40 neliön kaksioista voitiin parhaimmillaan pyytää jopa 18 euron neliövuokraa, kun suurimmissa kolmioissa se oli tuotava alle 14 euron.

6.4 Asunnon vuokraus ja jälleenmyynti

Halusimme saada myös tietoa siitä, että olivatko sijoitusasunnot olleet mahdollisesti pidempiä ajanjaksoja tuottamatta mitään: Oliko asuntoja ollut ilman vuokralaisen tuomaa tuottoa myynnissä tai ilman vuokralaista puhtaasti vuokrauskohteissa. Millä keinoin haastateltavat yrittivät saada aikaiseksi mahdollisimman tasaisen vuokratuoton. Pidimme tärkeänä saada henkilökohtaista tietoa myös siitä, että oliko haastateltavilla huonoja kokemuksia vuokralaisista, oliko vuokralaiset aiheuttaneet tuhoja tai oliko jäänyt maksamattomia vuokria.

Suurin osa asuntosijoittajista käyttää asunnon vuokraukseen kiinteistönvälitystoimiston palveluita. Vain yksi asuntosijoittajista kertoi hoitavansa asuntojen vuokrauksen itse. Syyksi ulkopuolisten palveluiden käyttöön oli pääasiassa se, että se koettiin vaivattomammaksi muodoksi ja vuokralaisen valintaan kohdistuvat riskit olivat asuntosijoittajien mielestä näin pienemmät, koska he kokivat, että ammattilaisilla oli silmää hyvän vuokralaisen valintaan.

Kaikki asuntosijoittajat käyttivät nykyään erittäin yleistä vuokrasopimuksen mallia, jossa vuokrasopimus tehdään aluksi määräaikaisena vuodeksi ja tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Tällä vältettiin jatkuvaa vuokralaisten hakua sekä asunnon tyhjänä oloa. Asuntosijoittajilla oli kuitenkin ollut myös niin sanottuja tyhjiä kuukausia asunnoissaan; näin oli sattunut etenkin silloin, jos edellinen sopimus oli päättynyt juuri kesän kynnyksellä ja asunto oli ollut vuokrauksessa opiskelijalle.

Vuokravakuutena pidettiin yleensä vaihtelevasti yhden – kahden kuukauden vuokraa. Aiemmin enemmän käytössä ollutta kolmen kuukauden vuokravakuutusta pidettiin liian suurena ja koettiin, että se heikensi asunnon menekkiä. Tosin yksi haastateltava oli viimeisen vuoden aikana asettanut yhteen vuokrakohteeseensa myös kolmen kuukauden vuokratakuun.

Korkalovaaran kohteissa asuntosijoittavat pitivät vuokraa noin 11–13,5 euroa per neliö. Kohteet olivat noin 30 neliön yksiöitä tai noin 50 neliön kaksioita. Näistä kaksioissa vuokra oli pienin neliötä kohden. Rantavitikalla samassa luokassa olevat neliöhinnat olivat 40 – 60 neliön kaksioilla. Keskustassa taas suurin neliöhinta oli melkein 18 euroa, kyseessä uudehko yksiö, ja pienin hieman yli 10 euroa 73 neliön kolmiosta. Muutoin keskustan yksiöiden neliöhinta pyöri 15 euron paikkeilla. Pyydetyt vuokrat olivat suhteutettu asunnon hankintahintaan, alueeseen ja yleiseen vuokratasoon. Haastateltavista yksikään ei ollut kokenut alihinnoitelleensa vuokraa. Kaksi kuitenkin kertoi syyllistyneensä ylihinnotteluun jossakin kohtaa ja tämä oli kostautunut tyhjillä vuokrakuukausilla

Kenelläkään haastateltavista ei ollut suurempia huonoja kokemuksia vuokralaisista. Pääsääntöisesti vuokrat tulivat ajallaan, mutta muutaman päivän – viikon myöhästymisiä osa haastateltavista oli kokenut. Yhdenkään haastateltavan asuntoa ei ollut tuhottu, mutta loppusiivouksen laiminlyöntejä oli osalle haastateltavista tullut vastaan. Osa heistä oli siivonnut asunnon itse ja osa käyttänyt siivousfirmaa asunnossa; molemmissa tapauksissa takuuvuokrasta oli vähennetty siivouksen aiheuttamat kulut.

Pääsääntöisesti jälleenmyynnin aikana asunnot olivat olleet vuokrattuina. Selvän poikkeuksen tähän toi se haastateltava, joka osti asuntosijoituskohteita vain jälleenmyynnin tuottoa havitellen. Hän ei hakenut tuottoa vuokraustoiminnalla ja oli laittanut vain yhden asuntosijoituskohteen vuokralle vasta siinä vaiheessa, kun jälleenmyynti oli venynyt yli puolen vuoden mittaiseksi. Hyviä asuntosijoituskohteita oli harvemmin myyty, vaan ne olivat edelleen haastateltavien omistuksessa. Tosin neljä haastateltavaa oli myynyt ainakin yhden kohteensa sijoitustoimintansa aikana. Syitä kohteiden myymiseen oli monia. Yksi haastatelta-

vista oli halunnut vapauttaa omaa pääomaansa muuhun käyttöön, kaksi haastateltavista oli myynyt vähintään yhden asunnon jälleenmyyntihinnan noustua yllättävän korkealle ja yksi haastateltavista oli myynyt sijoituskohteitansa huonon sijainnin tai huonon vuokratuoton takia. Asuntojen hankintahetkellä olivat kaikki haastateltavat ajatelleet myös tulevaa jälleenmyyntiä. Kaikki uskoivat vakaasti asuntojen hintojenkehityksen tasaisesti kasvavaksi, eikä yleisesti ottaen hintakupliin ainakaan Rovaniemellä ja eritoten vanhojen kerrostalo-osakkeiden kohdalla uskottu. Kaikissa itse hankituissa asuntosijoituskohteissa oli ajateltu myös jälleenmyynnin kautta saatavaa tuottoa.

6.5 Suositteletko asuntosijoittamista?

Halusimme tietää kokivatko rovaniemeläiset asuntosijoittajat asuntosijoittamisen työläänä vai helppona ja antaisivatko he suosituksensa tälle sijoittamismuodolle. Kartoitimme myös sitä, käyttivätkö he mahdollisesti missä määrin ulkopuolisia palveluita asuntosijoituskohteisiinsa. Miten he näkivät tulevaisuuden näkyvät asuntosijoittamisessa, omissa asuntosijoituskohteissa ja niiden lukumäärissä.

Kaksi haastateltavista koki sijoitusasunnon omistamisen työlääksi, tai ainakin työläämmäksi kuin esimerkiksi rahasto- tai osakesijoittamisen. Tätä oli yritetty helpottaa muun muassa käyttämällä vuokranvälityspalveluita asunnon vuokraukseen. Yksi haastateltava oli käyttänyt pintaremontoimiseen ulkopuolisen tarjoamaa palvelua. Huolimatta siitä, että asuntosijoittaminen koettiin työläämmäksi vaihtoehdoksi, kaikki haastateltavat sanoivat jatkavansa asuntosijoittajina. Kolme heistä aikoi tulevaisuudessa kasvattaa sijoituskohteidensa lukumäärää ja kaksi pitäytyä tämän hetkisessä määrässä.

Asuntosijoittamisen hyvänä puolena vuokratuottoa havittelevien sijoittajien osalta nähtiin se lopputulema, että jossakin vaiheessa omistetaan asunto, johon on sijoitettu rahaa. Osa haastateltavista koki asuntosijoittamisen olevan hyödyksi myös heidän lapsilleen, sillä lasten muuttaessa pois kotoa he pystyivät muutta-

maan vanhempansa omistamaan asuntoon, ja näin ollen säästämään vuokrakuluissa.

Kuten aiemmin mainitsimme, jokainen haastateltava näkee itsensä asuntosijoittajana myös tulevaisuudessa. Suurella osalla haastateltavista on kokemusta asuntosijoittamisesta niin pitkältä ajalta, että sen koetaan olevan osa itseä. Asuntosijoittaminen nähdään tasaisen tuoton sijoitusmuotona, joka myös jatkossa tulee olemaan kannattavaa Rovaniemellä. Kaikki haastateltavat suosittelvat asuntosijoittamista sijoitustoiminnasta innostuneille.

7 SOPIVAN KOHTEEN LÖYTÄMINEN

Seurasimme Rovaniemen asuntotarjontaa yliopiston läheisyydestä ja keskustan tuntumasta lähes viikoittain reilun puolentoista vuoden ajan. Lopussa täsmensimme keskustan alueen koskevan ainoastaan ydinkeskustaa ja yliopiston alueen koskevan vain välitöntä yliopiston läheisyyttä. Seurasimme eritoten pieniä kaksioita, mutta samalla otimme huomioon myös isommat yksiöt ja hieman suuremmat kaksiot sekä pienet kolmiot. Kummallakin alueella oli hyvin kaksioita tarjolla, mutta huomattavasti eniten niitä löytyi keskustasta. Tähän vaikuttanee osaltaan se, että keskustan alueella on paljon uudisrakentamista. Seurasimme uudiskohteidenkin hinnoittelua, mutta keskityimme kuitenkin vanhoihin kerrostaloihin. Uudiskohteiden hinnoittelu oli 3100€ - 4400€ / m² luokassa ja vanhempien kohteiden vastaavat neliöhinnat olivat 1400€ - 2500€ / m² välillä. Huoneistoja oli hyvin paljon myynnissä kiinteistövälitystoimistojen kautta, mutta myös yksityisiä myyjiä oli tasaiseen tahtiin. Vuokrauskohteita löytyi samoin kiinteistövälitystoimistojen ja yksityisten vuokraajien ilmoitusten kautta. Vuokrissa ei ollut kovinkaan paljon eroa siinä, sijaitsiko vuokrauskohde uudessa vai vanhassa kerrostalossa. Vuokrat liikkuivat keskimäärin 12€ -16€ / m² tuntumassa.

Pääsääntöiseksi lähteiksi seurannassa muodostuivat eri internet-sivut. Nämä käsittivät eri kiinteistövälitystoimistojen omia sivuja ja sivustoja jonne kaikki, yksityishenkilöt mukaan lukien saivat laittaa myynti- tai vuokrausilmoituksiaan. Internetsivustojen lisäksi lähteinä toimi lehdistä Lapin Kansa ja Uusi Rovaniemi. Helppomiksi tavaksi seurata myytävänä olevia asuntoja, koimme jokakoti.fi sekä etuovi.com - sivustot, joista löytyi kootusti suurin osa ilmoituksista.

Lopulta päädyimme kahteen eri asuntosiirtokohteeseen, joista toinen sijaitsee yliopiston välittömässä läheisyydessä ja toinen ydinkeskustassa (Taulukko 5). Molemmat kohteet ovat vanhoja kerrostaloja ja huonelukumääriltään kaksioita. Näistä uudempi on 25 vuotta vanha ja vanhempi peräti 56 vuotta vanha. Selvinä eroina puolestaan on se, että uudemmassa ei ole tehty vielä minkäänlaisia perusparannuskorjauksia, kun puolestaan vanhempi on käynyt läpi kaikki muut perusparannuskorjaukset paitsi parvekeremontin.

Taulukko 5. Valittujen kohteiden vertailu

Asuntojen perustiedot:	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Sijainti:	Rovaniemi Rantavitikka Väylätie 33 96300 Rovaniemi	Rovaniemi Keskusta Pekankatu 5 96200 Rovaniemi
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Omistusasunto
Huoneistoselitelämä:	2h + kk +s/ kph + lasit.p	2h + k +kph
Huoneita:	Kaksio	Kaksio
Asuinpinta-ala:	47,5 m ²	42,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	47,5 m ²	42,0 m ²
Lisätietoja pinta-alasta:	Yhtiöjärjestyksen mukainen	Yhtiöjärjestyksen mukainen
Kerrokset:	3/3	3/4
Rakennusvuosi	1990	1959
Käyttöönottovuosi:	1990	1959
Vapautuminen:	Sopimuksen mukaan	Vapaa
Velaton hinta:	92 000 €	85 000 €
Myyntihinta:	89 968,91 €	62 000 €
Velkaosuus:	2 031,09 €	23 000 €
Neliöhinta (velaton):	1936,84€ / m ²	2023,81€ / m ²
Yhtiövastike: (hoitovastike + rahoitusvas- tike)	202,04€ / kk (Hoitovastike 171,00€ + rahoitus- vastike vuoteen 03/2020 asti 31,04€)	253,79€ / kk (Hoitovastike 138,60€ + rahoitus- vastike vuoteen 12/2035 asti arvio 115,19€)
Yhtiövastike m ² :	4,25€ / m ²	6,04€ / m ²
Autopaikka:	10,00 €	Mahdollisuus ostaa oma autopaik- kaosake taloyhtiöltä (4000€)

8 LASKELMAT

8.1 Vuokran määrittely

Syyskuun 2015 alkupuolelle keskustan alueella oli vuokrattavana yhdeksän kappaletta kaksioita. Rantavitikan alueella kaksioita oli vuokrattavana kaksi kappaletta. Vuokrahinnan vertailuksi valitsimme keskustan kohteiksi kaksi kappaletta asuntoja, kuten Rantavitikallakin oli vuokrattavana. Valitsimme asunnot Inapolulta sekä Valtakadulta, eli aivan ydinkeskustasta, josta olimme katsoneet myös myytävänä olevia asuntoja. Inapolun 55 neliön kaksion vuokra per neliö on 10,82 euroa, kun taas Valtakadulla luku on 14,25 euroa (Taulukko 6).

Taulukko 6. Keskustan asuntojen neliövuokran määrittely

Sijainti	Inapolku	Valtakatu
Rakennusvuosi	1959	1949
Neliöt m ²	55	40
Vuokra €	595	570
Vuokra/m²	10,82	14,25

Taulukko7. Rantavitikan asuntojen neliövuokran määrittely

Sijainti	Matintie	Jokiväylä
Rakennusvuosi	1997	1988
Neliöt m ²	52	40,5
Vuokra €	662	530
Vuokra/m²	12,73	13,09

Rantavitikan vuokrattavat kohteet sijaitsivat Matintiellä sekä Jokiväylällä. Matintien 52 neliön kaksion vuokra per neliö on 12,73 euroa ja Jokiväylällä sijaitsevan kaksion 13,09 euroa (Taulukko 7). Laskimme vertailukohdiksi valitsemiemme asuntojen vuokrien keskiarvon per neliö, ja tämän pohjalta teimme laskelmat siitä, millaista vuokraa valitsemistamme sijoituskohteista voisi pyytää.

Keskustan kohteiden neliövuokrissa oli isohko ero, toisen neliövuokran ollessa 10,82 euroa ja toisen 14,25 euroa. Tämän pohjalta laskimme, että keskustan

kohteessa vuokra olisi kilpailukykyinen vielä 14 euron neliöhinnalla. Rantavitikan kohteiden vuokrissa ei ollut suurta eroa ja keskiarvoksi tuli 12,91 euroa per neliö. Mielestämme 13 euron neliövuokra on vielä kilpailukykyinen.

Taulukko 8. Vuokran määrittely

Sijainti	Väylätie	Pekankatu
Neliöt m ²	47,5	42
Vuokra/m ² (keskiarvon mukaan)	12,91	12,53
Vuokra/m ² (kilpailukykyinen)	13	14
Vuokra €/kk (keskiarvo)	613,16	526,26
Vuokra €/kk (kilpailukykyinen)	617,50	588,00
Perittävä vuokra/ kk	620,00	588,00

Pyöristimme vuokrat vielä tasalukuihin, ja näin saimme selville, kuinka paljon vuokraa voisimme periä kohteista. Rantavitikan kohteen vuokraksi tuli 620 euroa kuukaudessa ja keskustan kohteeseen 588 euroa kuukaudessa (Taulukko 8). Näin olemme saaneet määriteltäviä vuokrahinnat valitsemillemme kohteille ja voimme tehdä laskelmat sekä oman pääoman tuotto prosentista, että sijoitetun pääoman tuotto prosentista.

8.2 Tuottolaskelmat

8.2.1 Taloyhtiön laina kuitataan pois

Laskelman oletuksena on, että 10 prosenttia asunnon ostosta ja varainsiirtoveroista on katettu omalla jo säästössä olevalla rahalla, ja loput 90 prosenttia rahoitetaan lainalla. Myös huoneiston osuus taloyhtiön lainasta kuitataan pois. Täten Väylätien kohteen omarahoitusosuus on 9 384 euroa ja lainan määrä 84 456 euroa sekä Pekankadun kohteessa luvut ovat 8 670 euroa ja 78 030 euroa (Taulukko 9).

Taulukko 9. Omarahoitusosuus ja lainan määrä ilman taloyhtiön lainaa

Sijainti	Väylätie	Pekankatu
Rakennusvuosi	1990	1959
Neliöt m ²	47,5	42
Velaton hinta	92 000,00	85 000,00
Varainsiirtovero 2 %	1 840,00	1 700,00
Omarahoitusosuus	9 384,00	8 670,00
Lainan määrä	84 456,00	78 030,00

Taulukko 10. Tuottolaskelmat ilman taloyhtiön lainaa

Sijainti	Väylätie	Pekankatu
Vuokratulo	620,00	588,00
Hoitovastike	-171,00	-138,60
Bruttotulo	449,00	449,40
Verot	-134,70	-134,82
Nettotulo	314,30	314,58
Oman pääoman tuottoprosentti alussa	44,37	49,19
Sijoitetun pääoman tuottoprosentti	5,74	6,22

Veroja laskettaessa oletuksena on, ettei muita pääomatuloja ole ja näin ollen veroprosentti on 30. Tuottoja laskettaessa on lainaehtoina käytetty seuraavaa: 20 vuoden laina-aika, annuiteettilyhennys, todellinen vuosikorko 1,6 prosenttia = 1 kuukausierän korko 102 euroa (Väylätie) ja 94 euroa (Pekankatu). Oman pääoman tuottoprosentti alussa on laskettu kaavalla: $12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) / \text{omarahoitusosuus} * 100$ (Asuntosijoitusopas 2014). Sijoitetun pääoman tuottoprosentti on laskettu kaavalla: $12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{hintaa} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) * 100$ (Asuntosijoitusopas 2014).

Näiden laskelmien mukaan asunnoista saatavat tuotot ovat samalla tasolla, ai-noastaan oman pääoman tuotto prosentti alussa sekä sijoitetun pääoman tuot-toprocentti eroavat hieman; oman pääoman tuotto prosentti alussa on Pekanka-dun asunnosta 4,82 prosenttiyksikköä parempi ja sijoitetun pääoman tuotto pro-centti on myös suurempi Pekankadulla, 0,48 prosenttiyksikköä (Taulukko 10). Väylätien osalta korkotason kriittinen piste olisi 6,38 prosenttia ja Pekankadun osalta 6,91 prosenttia. Kriittinen piste on laskettu seuraavalla kaavalla: $12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$ (Asuntosijoitusopas 2014).

8.2.2 Asunnosta maksetaan myyntihinta, ja maksetaan rahoitusvastiketta, joka on tuloutettu eli vähennyskelpoinen

Myös tämän laskelman oletuksena on, että 10 prosenttia asunnon myyntihin-nasta ja varainsiirtoverosta on katettu säästössä olevalla rahalla, ja loput 90 prosenttia katetaan pankkilainalla. Edellisestä laskelmasta tämä poikkeaa siinä, että tässä taloyhtiön lainaan ei makseta pois pankkilainalla, vaan sitä lyhenne-tään pois rahoitusvastikkeen muodossa. Väylätien osalta omarahoitusosuus on 9 180,89 euroa ja pankkilainan määrä 82 628,02 euroa. Pekankadun osalta lu-vut ovat 6 370 euroa ja 57 330 euroa (Taulukko 11). Rahoitusvastike on tulou-tettu, eli täten verotuksessa vähennyskelpoinen.

Taulukko 11. Omarahoitusosuus ja pankkilainan määrä

Sijainti	Väylätie	Pekankatu
Rakennusvuosi	1990	1959
Neliöt m ²	47,5	42
Velaton hinta	92 000,00	85 000,00
Myyntihinta	89 968,91	62 000,00
Velkaosuus	2 031,09	23 000,00
Varainsiirtovero 2 %	1 840,00	1 700,00
Omarahoitusosuus	9180,89	6 370,00
Lainan määrä	82628,02	57 330,00

Taulukko 12. Tuottolaskelmat pankkilainalla

Sijainti	Väylätie	Pekankatu
Vuokratulo/kk	620,00	588,00
Hoitovastike/kk	-171,00	-138,60
Rahoitusvastike/kk	-31,04	-115,19
Bruttotulo	417,96	334,21
Verot	-125,39	-100,26
Nettotulo	292,57	233,95
Oman pääoman tuotto- prosentti alussa	45,62	71,66
Sijoitetun pääoman tuotto- prosentti	5,74	6,22

Jotta laskelmat ovat vertailukelpoisia, myös näissä käytettiin seuraavia ehtoja: 20 vuoden laina-aika, annuiteettilyhennys, todellinen vuosikorko 1,6 prosenttia = 1 kuukausierän korko 100 euroa (Väylätie) ja 69 euroa (Pekankatu). Näiden laskelmien mukaan asuntojen tuottoihin alkaa tulla eroavaisuuksia. Käteen jäävä osuus olisi Väylätiellä 58,62 euroa enemmän kuukaudessa, entä Pekankadulla. Vuodessa tämä tekisi hieman yli 700 euroa. Toisaalta taas oman ja sijoitetun pääoman tuottoprosentteja laskettaessa Pekankadun lukemat ovat huomattavasti paremmat kuin Väylätien. Oman pääoman tuottoprosentti alussa on jopa 26,04 prosenttiyksikköä parempi Pekankadulla ja sijoitetun pääoman tuottoprosentti 0,48 prosenttiyksikköä parempi. Kuten aiemmin olemme kertoneet, olisi sijoitetun pääoman tuottoprosentin hyvä olla yli 5 prosenttia, ja tässä laskelmassa molemmat kohteet saavuttavat tuon rajan (Taulukko 12). Korkotason kriittinen piste Väylätien osalta olisi tässä tapauksessa 6,52 prosenttia ja Pekankadun osalta 9,41 prosenttia.

8.2.3 Vertailu

Lopuksi olemme koonneet yhteen aiemmin laskemamme tuottolaskelmat ja kriittisen pisteen, sekä vertailun vuoksi myös lainan määrän ja omarahoitusosuuden. Yhteenvedosta voi helposti nähdä, että sijoittamalla Pekankadun asuntoon siten, että lyhennetään myös taloyhtiön lainaa, päästään parhaaseen

oman pääoman tuotto prosenttiin. Myös korkotason kriittinen piste on tässä vaihtoehdossa parhaimmalla tasolla (Taulukko 13). Tuottolaskelmissa on otettu huomioon vain asunnon hintapyyntö. Emme ole huomioineet laskelmissa sitä, että asunnon hinnoissa voi olla tinkivaraa jopa 20 prosenttia.

Taulukko 13. Vertailu

	Väylätie, pankkilainalla	Väylätie, pankki- lainalla ja osuu- della taloyhtiön lainasta	Pekankatu, pankkilainalla	Pekankatu, pankkilainalla ja osuudella talo- yhtiön lainasta
Lainan määrä	84 456,00	82 628,02	78 030,00	57 330,00
Omarahoitusosuus	9 384,00	9 180,89	8 670,00	6 370,00
Oman pääoman tuotto- prosentti alussa	44,37	45,62	49,19	71,66
Sijoitetun pääoman tuotto- prosentti	5,74	5,74	6,22	6,22
Kriittinen piste %	6,38	6,52	6,91	9,41

Koska tavoitteenamme oli myös minimoida kaikki mahdolliset riskit, on Pekankatu paras valinta myös tätä ajatellen. Keskustassa sijaitsevana kohteena se ei ole riippuvainen oppilaitosten sijainnista ja mielestämme myös mahdollisten vuokralaisten valikoima on laajempi, täten minimoimme tyhjiä kuukausien riskiä. Tämän riskin lisäksi voimme itse vaikuttaa vuokratasoriiskiin, jonka olemme ottaneet huomioon vuokraa määriteltäessä. Myös vuokralaisriski on yksi riskeistä, joihin voimme itse vaikuttaa. Vuokralaisriskiin voimme varautua vuokrakuudella sekä määräaikaisella vuokrasopimuksella, sekä tapaamalla vuokralaisehdokkaat henkilökohtaisesti ja tarkastamalla heidän luottotietonsa.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asunto, joka on hankittu tarkoituksena saada siitä vuokratuottoa ja/tai arvonnousun kautta myyntivoittoa, luokitellaan sijoitusasunnoksi. Asuntosijoittaminen on kasvanut Suomessa tasaisesti vuosien aikana. Erityisesti 2000-luvulla asuntosijoittaminen on kasvattanut suosiotaan; tähän ovat vaikuttaneet osaltaan asuntojen hintojen nousu ja vuokrien kasvu sekä matala korkotaso. Sijoitusmuotona se mielletään konkreettisemmaksi, kuin esimerkiksi osakesijoittaminen. Asuntosijoittaminen on suhteellisen matalariskistä pitkäaikaissijoittamista, joka on kuitenkin myös kilpailukykyinen muihin sijoitusmuotoihin nähden. Vieraalla pääomalla ostettu, oikein valittu sijoituskohde voi maksaa velkaosuuden pois pelkillä vuokratuloilla. Velattomasta asunnosta saatava vuokratulo on mukava lisä tuloihin.

Tavoitteenamme oli löytää paras asuntosijoituskohde Rovaniemeltä ja laskea miten suuriin tuotto prosentteihin sillä on mahdollista päästä sekä selvittää miten voimme minimoida kaikki mahdolliset asuntosijoittamiseen liittyvät riskit. Halusimme näyttää toteen, että säästämisen sijasta sijoittamalla asuntoon voisimme saada rahan tuottamaan.

Teoriaosuudessa käsitelimme sijoittamista, asuntosijoittamista ja niihin liittyviä käsitteitä sekä asuntosijoittamisen riskejä. Laskimme kuvitteellisten esimerkkien avulla, miten velkavivun ja koron suuruus vaikuttaa tuotto prosentteihin ja miten velkavivun suuruus vaikuttaa korkotason kriittiseen pisteeseen. Haastattelimme rovaniemeläisiä asuntosijoittajia, jotka kertoivat meille kokemuksiaan ja mielipiteitään asuntosijoittamisesta. Näin saimme työhömmme tutkimusaineistoksi paikallisten asuntosijoittajien näkökulmaa.

Iso osa työtämme oli seurata myynnissä olevia asuntoja, ja lopulta valita ne kohteet, joista teimme laskelmat. Meillä oli alusta saakka suurin piirtein tiedossa millaista kohdetta ja miltä alueelta tarkoituksemme oli hakea, mutta loppuvaiheessa vielä täsmensimme kriteereitä opinnäytetyön tekemisen ohessa karttuneen tietomme perusteella. Tällä tavoin saimme myös rajattua kohteiden mää-

rää jonkin verran pienemmäksi ja helpotimme täten omaa valintaamme. Jotta saimme tehtyä tuottolaskelmat valitsemillemme kohteille, tuli meidän ensin määrittellä niille kilpailukykyiset vuokrat. Kilpailukykyisen vuokran määrittelyä varten katsoimme syyskuun 2015 alussa Rovaniemen keskustan ja Rantavitikan alueen vuokrattavat asunnot. Rantavitikalla oli tuolloin vuokrattavana kaksi ja keskustassa yhdeksän kaksiota, joista teimme vuokran määrittelyyn tarvittavat laskelmat. Laskimme kohteiden neliövuokrat sekä neliövuokran keskiarvon kaupunginosittain, jotta pystyimme määrittelemään kilpailukykyiset vuokrat mahdollisille sijoitusasuntokohteille.

Vuokran määrittelyn jälkeen pääsimme laskemaan varsinaisia tuottolaskelmia. Molemmissa kohteissa oli velkaosuutta eli taloyhtiön lainaa, joten teimme tuottolaskelmat kahdelle eri vaihtoehdolla: 1. taloyhtiön laina maksetaan pois asunnon oston yhteydessä ja 2. asunnosta maksetaan myyntihinta ja lyhennetään taloyhtiön lainaa. Laskelmissa päädyimme siihen tulokseen, että keskustassa sijaitseva sijoituskohde taloyhtiön lainaosuuden kanssa on paras valinta tavoitettamme ajatellen. Mielestämme saavutimme tavoitteet hyvin. Löysimme kaksi hyvää vaihtoehtoa asuntosijoituskohteeksi, ja laskelmien perusteella valitsimme niistä parhaan huomioiden myös riskien minimoimisen.

Opinnäytetyön aihe tuli suoraan omista kiinnostuksen kohteistamme sekä todellisesta tarpeesta. Työtä tehdessämme innostuimme yhä enemmän asuntosijoittamisesta, ja tulimme entistä vakuuttuneemmaksi siitä, että se on kannattava sijoittamisen muoto. Koimme opinnäytetyön tekemisen ajoittain haastavaksi, johtuen lähinnä siitä, että teimme sitä töidemme ohessa, josta johtuen koimme aikataulullisia ongelmia.

LÄHTEET

Asuntosijoitusopas 2013. Vaurastu asuntosijoittamisella. Viitattu 20.8.2015
<http://www.asuntosijoitusopas.fi>.

Asuntosijoitusopas 2014. Tuotto- ja rahoituslaskuri. Viitattu 20.8.2015.
<http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>.

Finanssivalvonta 2014a. Korot, kulut ja lyhennystavat. Viitattu 25.3.2014
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta 2014b. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Viitattu 25.3.2014
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>.

Hirsijärvi, S., Hurme, H. 2001. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Into Group Oy 2015. Prime-korko. Viitattu 1.8.2015 www.asuntolaina.org/prime-korko.

JHS-Kiinteistöt Oy 2015. Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Viitattu 2.9.2015 <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>.

Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Vammala: Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy.

Lainatieto 2008. Asuntolainat. Eri lyhennystavat. Viitattu 1.9.2015
<http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera>.

Laki korkotulon lähdeverosta 28.12.1990/1341.

Lapin Kansa 2015. Tutkimus: Rovaniemi on asuntosijoituskaupunkien parhaimmistoa. 13.7.2015.

Lukka, K. 2001. Konstruktiivinen tutkimusote. Viitattu 17.9.2015
http://www.metodix.com/fi/sisallys/01_menetelmat/02_metodiartikkelit/lukka_coint_research_app/kooste.

Nordea 2015a. Korot. Viitattu 1.8.2015
<http://www.nordea.fi/tietoa+nordeasta/korot/709094.html>.

Nordea 2015b. Asuntolainan korko- ja lyhennystavat. Viitattu 1.9.2015
<http://www.nordea.fi/henkilöasiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html>.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa ja vaurastu. 2. painos.
Helsinki: Talentum.

Pellervon Taloustutkimus PTT 2014. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2014–2018. Viitattu 24.6.2014
<http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2014-06-24T10-30-5423412.pdf>.

Pesonen, M. 2013. Sijoituspokkari. Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo Oy

Suomen Hypoteekkiyhdistys. Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Asuntosijoittaminen. Viitattu 25.10.2014 <http://www.hypo.fi/lainat/sijoitusasuntolaina/>.

Suomen Vuokranantajat ry 2015. Miksi sijoittaa asuntoihin? Viitattu 18.8.2015
<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa/>.

Taloussanomat 2015a. Suomen inflaatio painui miinukselle. Viitattu 19.2.2015
<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2015/02/19/suomen-inflaatio-painui-miinukselle/20152184/12>.

Taloussanomat 2015b. Kisa kovenee: Täältä saat lainaa halvimmalla. Viitattu 13.1.2015 <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/01/13/kisa-kovenee-taalta-saat-nyt-lainaa-halvimmalla/2015381/310>

Taloussanomat 2015c. Taloussanakirja. Viitattu 2.9.2015
<http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/kriittinen+piste/0>

Tilastokeskus 2015. Vuokrat nousivat vuodessa 3,2 prosenttia. Viitattu 6.3.2015
http://www.stat.fi/til/asvu/2014/asvu_2014_2015-03-06_tie_001_fi.html.

Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE 2014. Vesistötulvavahinkojen korvaaminen kotivakuutuksista. Viitattu 13.2.2014. <https://www.fine.fi/media/julkaisut-2013/vesistotulvavahinkojen-korvaaminen-kotivakuutuksista-2014.pdf>.

Verohallinto 2015a. Osakkeiden myynti. Viitattu 15.6.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset/Osakkeet_+ja_osingot/Osakkeiden_myynti\(11940\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset/Osakkeet_+ja_osingot/Osakkeiden_myynti(11940))).

Verohallinto 2015b. Lähdeveron kohteena olevat korkotulot. Viitattu 15.6.2015
[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Korot_+ja_osingot/Lahdeveron_kohteena_olevat_korkotulot\(25152\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Korot_+ja_osingot/Lahdeveron_kohteena_olevat_korkotulot(25152)).

Verohallinto 2015c. Sijoitukset. Viitattu 17.6.2015 <http://verohallinto.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset>.

Verohallinto 2015d. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Viitattu 17.6.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)).

Verohallinto 2015e. Varainsiirtoveron maksaminen. Viitattu 2.3.2015 https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen.

Verohallinto 2015f. Vuokratulot. Viitattu 14.4.2015 <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>.

Verohallinto 2015g. Vuokratulosta saa vähentää kulut. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut\(9226\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut(9226)).

Verohallinto 2015h. Ilmoita vuokratulot Verohallintoon. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Ilmoita_vuokratulot_Verohallintoon\(9227\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Ilmoita_vuokratulot_Verohallintoon(9227)).

Verohallinto 2015i. Vuokratulo ja yhtiövastikkeet. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet\(37013\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet(37013)).

Verohallinto 2015j. Poistojen ja remonttikulujen vähentäminen vuokratulosta. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Poistojen_ja_remonttikulujen_vahentamine\(11736\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Poistojen_ja_remonttikulujen_vahentamine(11736)).

Verohallinto 2015k. Vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksiin\(37015\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksiin(37015)).

Verohallinto 2015l. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Viitattu 2.1.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)).

Verohallinto 2015m. Sijoitusasunnon lainan korot. Viitattu 14.4.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Sijoitusasunnon_lainan_korot\(37014\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Sijoitusasunnon_lainan_korot(37014)).

Vuokraturva Oy 2015. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu 20.9.2015 <http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#asuntosijoittaminen>.