



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Asuntosijoittamisen alkeet: kannattavuuteen vaikuttavat tekijät haltuun

Lember, Maris

2017 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittamisen alkeet:kannattavuuteen vaikuttavat tekijät haltuun

Laurea-ammattikorkeakoulu
Liiketalous

Maris Lember
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Toukokuu, 2017
Tiivistelmä

Tradenomi (AMK)

Maris Lember

Asuntosijoittamisen alkeet: kannattavuuteen vaikuttavat tekijät haltuun

Vuosi 2017 Sivumäärä 45

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on kuvata asuntosijoittamisen alkeita ja perusteita, jossa korostuvat pitkäaikaisen asuntosijoittamisen kannattavuus, tuottoon vaikuttavien tekijöiden hallinta sekä velkavivun käyttö. Asuntosijoittamisessa lähtökohtaisesti sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa eteenpäin.

Sisältö tähän tutkielmaan on koottu aihetta käsittelevästä kirjallisuudesta, artikkeleista, Internet-julkaisuista ja tutkimuksista. Työlle on määritelty kolme tutkimuskysymystä. Ensimmäiseksi pyritään selvittämään, mitä asioita tulisi asuntosijoittamisessa ottaa huomioon ennen ostopäätöksen tekoa. Toisella kysymyksellä pyritään selvittämään, mitä riskejä asuntosijoittaminen tuo mukanaan ja miten niitä voidaan hallita. Kolmantena tutkimuskysymyksenä pyritään selvittämään velkavivun käytön periaatetta ja siihen liittyvää korkoriskiä.

Tutkimus suoritettiin lyhyenä kyselynä Vuokranantajat Ry:n jäsenille. Työn kysely lähetettiin sähköpostin välityksellä sekä julkaistiin Vuokranantajan palstalla Facebook-issa. Kysely oli kohdennettu ainoastaan asuntosijoittajille.

Tuloksista selvisi, että puhuttaessa asuntosijoittamisesta velkavivun käyttö on tärkeää, sillä velkavivun avulla voidaan päästä asuntosijoittamiseen kiinni nopeammin. Asuntosijoittajien kokemusten mukaan velkavipu on asuntosijoittamisen lähtökohta. Esille tuli, kuinka tärkeä on laskea tuotto sekä riskit ennen kuin asunnon ostopäätös tehdään. Kaikista kyselyyn vastanneista 90 prosenttia käyttää asuntosijoittamiseen lainarahaa.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, Riskit, Velkavipu, Lainaraha, Tuotto

Maris Lember

The basics of housing investment: Manage the factors that affects profitability

Year	2017	Pages	45
------	------	-------	----

The aim of this thesis was to describe the principles of investing in houses. The thesis highlights the long-term profitability of investing in houses, as well as the use of leverage. The main idea behind investing in houses, is that the investor buys a house and then further rents it to the customer.

The thesis is built around; field-related literature, articles, online publications and statistics. Three central research questions are debated. The first question seeks to determine what issues should be the the subject of giving notice before buying a house. The second one seeks to determine the principles for the use of dept leverage and the associated interest rate-risk.

The study was conducted as a questionnaire for Vuokranantajat Ry members. A questionnaire was sent via e-mail, as well as published in the Vuokranantajapalstacolum in Facebook. The survey was targeted only to housing investors.

The results showed that when talking about investing in houses, the use of debt leverage is important, because it can help to more quickly learn the principles of investing in houses. The experienced investors thinks that a debt leverage is the starting point in investing in houses. The results also show, how important it is to calculate the return and the risks of the investment before the actual purchase decision is made. Of all the respondents 90% used loan money when investing in houses.

Housing investor`s experience is that leverage is a residential placement and starting point. One important result that was shown was how important it is to calculate the return and risks of investment before the purchase decision is made.

Keywords: Investment in houses, Risks, Leverage, Loan money, Profit

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Työn tarkoitus ja tavoitteet.....	6
1.2	Opinnäytetyön rakenne ja viitekehys.....	7
2	Asuntosijoittaminen	7
2.1	Asuntosijoittamisen edut	7
2.2	Vuokra-asumisen suosio	10
3	Sijoituskohteen valinta.....	11
3.1	Sijainti	11
3.2	Asunnon kunto	13
3.3	Muut ominaisuudet.....	13
4	Sijoitusasunnon rahoitus	14
4.1	Velkavivun periaate.....	15
5	Asuntosijoittamisen riskit	18
5.1	Hintariski	18
5.2	Korkoriski	20
5.3	Remonttiriski.....	21
5.4	Vuokrasuhteen riski	23
6	Asuntosijoituksen tuottoja verotus	25
6.1	Vaikutusmahdollisuudet tuottoon	27
6.2	Verovähennykset	28
6.3	Lainan koron verotus	29
7	Tutkimus.....	29
7.1	Tutkimusongelma ja tavoitteet.....	30
7.2	Kyselytutkimuksen tulokset	31
8	Opinnäytetyön toteutus ja arviointi	35
8.1	Opinnäytetyöprosessi	36
8.2	Työn tulokset	36
8.3	Arviointi.....	38
	Lähteet	39
	Kuviot.....	42
	Liitteet.....	44

1 Johdanto

Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen monista syistä. Matala korkotaso ja nopeasti kohonneet vuokrat ovat lisänneet asuntosijoittamisen suosiota viime vuosina. Työn tarpeellisuus korostuu, sillä alhainen korkotaso tuo hyödyn asuntoon sijoittavalle, mutta toisaalta tuo mukanaan suuren riskin. Alhainen korkotaso ei kuitenkaan ole välttämättä jatkuvailmiö, vaan korkotaso voi kiivetä nousuun yhtäkkiä. Asuntosijoittajan on oltava jatkuvasti ajantasalla ja toimittava muuttuvien tilandeidenmukaan, jotta paras tuotto ja riskien minimointi olisi mahdollista.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Keski-Uudenmaan Kiinteistökeskus, joka pitää säännöllisesti luentoja asuntosijoittamiseen liittyen. Yksi työn tavoite on koota tutkielma, jota Kiinteistökeskus voisi hyödyntää luennoissaan. Vuokra-asumisen suosio Suomessa kasvaa jatkuvasti. Mitä suositumpaa vuokra-asuminen on sitä enemmän vuokra-asuntoja tarvitaan. Lisäksi työ- ja opiskelupaikkojen ollessa yhä etäämällä, vuokra-asuntojen suosio kasvaa.

1.1 Työn tarkoitus ja tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa ja miten sitä voidaan toteuttaa sijoitusmuotona. Työn tarkoituksena on koota tietopaketti asuntosijoittamista harkitsevalle henkilölle. Opinnäytetyössä tuodaan esille tekijöitä, jotka vaikuttavat sijoituksen kannattavuuteen ja miten niitä voidaan hallita. Opinnäytetyön teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamista yleisellä tasolla, sopivan sijoitusasunnon valintaa, asunnon remontointia, vuokrausta sekä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä.

Työn tavoitteena on antaa yleiskuva uudelle asuntosijoittajalle ja miksi ei myös kokeneelle asuntosijoittajalle. Opinnäytetyön tavoitteena on olla työkalu, jota asuntosijoittaja voi lukea ennen ostopäätöksen tekoa. Opinnäytetyössä tutkitaan kyselyn avulla asuntosijoittajien ajatuksia velkavivun käytöstä ja velkavivun käyttämiseen liittyvistä riskeistä. Kyselyn tavoitteena on saada näitä ajatuksia selville heidän kokemustensa perusteella. Opinnäytetyössä pyritään yhdistämään asuntosijoittamisen liittyvät tekijät yhteen tutkielmaan. Kysely on toteutetaan yhteistyössä Vuokranantajat Ry:n kanssa.

Asuntosijoittajan on mahdollista tavoitella tuottoa vuokratulona ja asunnon arvon nousulla. Opinnäytetyössä keskitytään lähinnä pitkäaikaiseen asuntosijoittamiseen, jossa saadaan vuokratuloa. Asuntosijoittaja pystyy minimoimaan mahdollisia riskejä hallitsemalla niihin vaikuttavia tekijöitä.

1.2 Opinnäytetyön rakenne ja viitekehys

Opinnäytetyön aluksi esitellään lyhyesti mitä asuntosijoittaminen on. Teoriaosuus taas käsittelee, mitä tekijöitä tulisi huomioida, kun halutaan sijoittaa asuntoihin kannattavasti. Lisäksi opinnäytetyössä tuodaan esille riskejä ja niihin varautumista. Seuraavaksi työssä kerrotaan rahoitukseen liittyviä tekijöitä. Niitä voi olla lainarahan määrä eli velkavivun käyttö ja mahdolliset korkomuutokset. Teoriaosuuden lopussa keskitytään laskelmiin, vuokrasuhteseen- ja verotukseen liittyviin asioihin.

Empiirinen osa opinnäytetyötä koostuu tutkimuksesta, jonka kohderyhmänä ovat vähintään yhteen asuntoon sijoittaneet asuntosijoittajat. Tutkimus sisältää lähinnä velkavivua sekä korkomuutosta.

2 Asuntosijoittaminen

Asunto on pitkäaikainen järkevästi suunniteltu sijoituskohde. Asuntoja hankitaan joko omaan käyttöön tai tulohankkimista varten. Asuntosijoittamisen ideana on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen eteenpäin. Asuntoihin on mahdollista sijoittaa käyttämällä kokonaan omaa rahaa, rahoittamalla sijoituksen kokonaan tai osittain ottamalla pankista lainaa. (Elämäsi rahat 2004, 186.)

Asuntoihin voidaan sijoittaa monella eri periaateella, niitä ovat pitkäaikainen- ja lyhytaikainen asuntosijoittaminen. Pitkäaikainen asuntosijoittaminen on käytännössä asunnon ostoa, jolloin asunto pidetään vuokrattuna monia vuosia, sekä tietyn ajan kuluessa asunnon myyntiä. Keskimäärin asuntoa pidetään tällä periaateella noin 10 vuotta. Asuntoihin on mahdollista sijoittaa myös lyhyellä aikavälillä, eli osta-myy periaateella. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunto ostetaan, remontoidaan ja myydään voitolla. Toinen vaihtoehto on, että ostaa asunnon ja odottaa arvonnousua.

Pitkäaikaisen asuntosijoituksen tarkoitus on saada kuukausittaista vuokratuloa. Vuokratulon tarkoitus on kattaa kokonaan asunnon laina- ja korkomenot sekä taloyhtiön hoitovastikkeet ja muut pienemmät remontoinnin tarpeet, jolloin vuokratun asunnon käytännössä maksaa vuokralainen sijoittajan puolesta. (Asuntosijoitusopas 2013.)

2.1 Asuntosijoittamisen edut

Asuntosijoittamiseen liittyy monia asioita, jotka houkuttelevat harrastamaan sitä. Monesta eristä voidaan sanoa, että asuntosijoittaminen on erittäin kannattava ja oiva tapa sijoittaa. Nimittäin millään muulla sijoitusmuodolla ei ole yhtä paljon etuja. Asuntosijoittaminen tarjoaa säännöllistä kassavirtaa ja tuottotaso on keskimäärin melko hyvä. Asuntoihin sijoittamalla on mahdollista kerryttää varallisuutta pitkällä- ja lyhyellä aikavälillä. Poikkeuksia lukuun ottamatta sijoittajaksi halutaanalkaa, jotta pystytään hankkimaan taloudellista

turvaa. Huolellisesti suunniteltuna asuntosijoittaminen on turvallinen ja konkreettinen sijoitusmuoto. Suomessa asuntoja vuokrataan kohtuullisen paljon ja omistusasunnon ostaminen suomalaisille yleistä. (Elämäsi rahat 2004, 186.) Pääosin asuntoihin liittyviä asioita on helppoa ymmärtää ja sen vuoksi myös helppoa hallinnoida. (Huktjrantz& Björn 2004, 189.)

Kassavirta asuntosijoittamisessa tarkoittaa vuokranantajan saamaa kuukausittaista vuokratuloa sekä kassasta maksettua vastiketta, lainan korkoja ja muita menoja. Positiivinen kassavirta tarkoittaa, että vuokratulot ovat suurempia kuin vuokraamiseen ja asuntosijoittamiseen liittyvät menot. Negatiivinen kassavirta tarkoittaa, että vuokratulot eivät riitä asuntoon liittyviin menoihin. (Orava & Turunen 2013, 300.) Sijoituksen tavoitteena on kasvattaa oman pääoman tuottoa. Oma pääoma tarkoittaa oman rahan määrää sijoitusasunnon hankinnassa. Jossakin tapauksissa halutaan saada säästö-pääomaa asunnosta kertyvästä kiinteästä kuukausitulosta. Merkittävän lisätuoton sijoittaja voi saada mahdollisen arvonnousun myötä. Arvonnousua voidaan kuvata asuntosijoittamisen bonuksena. (Asuntosijoitusopas 2013.)

Historiaa tutkittaessa käy ilmi, että asunnot ovat olleet vakaa sijoituskohde pitkään. Tämä vaikutelma on muodostunut, koska hinnat eivät heilahtele asuntomarkkinoilla radikaalisti. Asuntosijoittamisen yksi suurimmista eduista on, että asuntosijoittajaksi voi alkaa lähes kuka vain tavallinen ihminen. Pankit myöntävät mielellään lainaa ja sen vuoksi sijoittajalla on mahdollisuus ostaa useita sijoitusasuntoja on melko pienellä pääomalla. (Asuntosijoitusopas 2013.)

Vaikka puhutaan asuntosijoittamisesta on asunto suomalaisille pikemmin koti pikemmin koti ja vakavaraisuuden antaja. Asunnon osto on useimmille tunteikas ja merkittävä osa elämää. Asuntoja ostetaan usein tunteella ja tämän seurauksena asuntomarkkinoilla syntyy helposti hinnoitteluvirheitä. Riippumatta siitä onko kyse omistusasunnon- tai sijoitusasunnon ostosta, tunteella asuntoa ostaessa ei päätös aina ole rationaalisesti perusteltu. (Orava & Turunen 2014, 17-19.) Totuus on, että kaikki asunnot eivät sovi sijoituskohteiksi, vaikka sopisivat omaksi asunnoksi. Sen vuoksi ostopäätöksen tekemisessä ei ole kannattavaa käyttää tunteita. Sijoitusasuntoa ostettaessa on hyvä tarkastella faktoja, kuten esimerkiksi alueen hinta- ja vuokratasoa. Näitä informatiivisia tietoja olisi asuntoa ostettaessa seurattava jopa päivittäin. Alla oleva Kuvio 1 kertoo lyhyesti syistä miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. (Asuntosijoitusopas 2013.)



Kuvio 1: Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. (Orava & Turunen 2013, 17 - 20.)

Kuten aiemmin kerrottu asuntoihin sijoittaminen tarjoaa kuukausittaista kassavirtaa, mitä enemmistö sijoitusmuodoista ei tarjoa. Hintakehitys asuntojen suhteen on pysynyt tasaisena ja vakaana vuosikymmeniä. Tasaisesta hintavakaudesta johtuen pankit myöntävät asuntoihin lainaa helposti, etenkin kun asunnoista saa säännöllistä kassavirtaa. Asuntosijoittaminen tarjoaa keskimäärin 5-6 prosentin vuokratuottoa riippuen sijoittajan tavoitteista ja tehdyistä laskelmista. Asuntosijoittamisen ehdoton etu on, että sijoittaja voi vaikuttaa tuottoon omalla toiminnallaan hallitsemalla riskit koko sijoituksen elinkaaren ajan. (Orava & Turunen 2013, 17-18.)

Olemalla ajan tasalla tuottoon vaikuttavista tekijöistä, on mahdollisuus saada parempaa tuottoa sijoitukselleen. Niitä tekijöitä voivat olla, kohdekaupunki, taloyhtiön valinta, remointitarpeet, hyvän vuokralaisen valinta sekä oleminen läsnä omassa sijoitustoiminnassaan. Osallistua voi esimerkiksi käymällä säännöllisesti yhtiökokouksissa tai jopa pyrkimällä hallitukseen. Vaikka aiemmin on kuvailtu, että asuntosijoittaminen on turvallinen ja helppo sijoitusmuoto, sitä se ei kuitenkaan ole, ellei hallitse sijoitukseen liittyviä tekijöitä. Asuntosijoittamiseen liittyy tietty määrä vaivaa, mihin kaikki eivät ole valmiita ryhtymään. Suomesta löytyy paljon halukkuutta ryhtyä asuntosijoittajaksi, mutta useimmilla ei ole aikaa tai rahaa. Lopulta asuntosijoittajia on vähemmän kuin halukkuutta ryhtyä siihen. Asuntosijoittamista voidaan sanoa harrastukseksi, mistä on vaikea luopua. Mitä pidempään on mukana tässä sijoitusmuodossa, sitä syvemälle haluaa päästää.

Omalla toiminnallaan voi vaikuttaa koko sijoitukseen merkittävästi. (Orava & Turunen 2013, 19-20.)

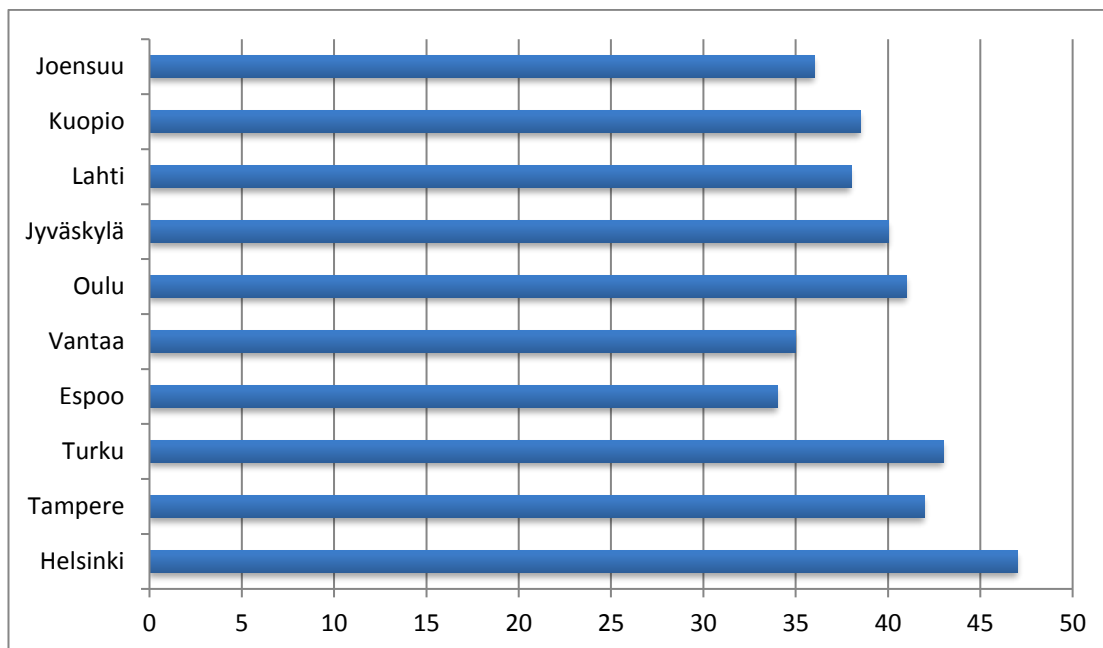
2.2 Vuokra-asumisen suosio

Suomalaisten varallisuudesta jopa kaksi kolmasosaa koostuu asunnoista. Usein asunto on elämän suurin sijoitus. Viime vuosina korkotaso on ollut ennätyskellisen alhainen ja tämä houkuttelee omistusasunnon tai jopa ylimääräisen asunnon hankintaan. Toisaalta taas epävakaa talous on lisännyt suomalaisten epävarmuutta omistusasunnon oston suunnittelussa. Epävakaasta taloudesta johtuen vuokrat ovat nousseet tasaisesti viime vuosina ja myös vuokra-asumisen suosio kasvaa jatkuvasti. Vuokrat ovat nousseet ennätyskellisesti jopa reilut 3 prosenttia vuodessa. Vuokrahintojen kehitys on ollut kuluttajaindeksia nopeampaa viime vuosina. Korkojen vaihtelevuus ja siihen liittyvät riskitekijät ovat yksi syistä, joka hillitsee asuntolainojen ottamista. (Tilastokeskus 2012.)

Vuokra-asuntomarkkinat ovat kuumimmillaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Oulussa. Tästä syystä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella on asuntopulaa. Oulussa taas asuntopula on harvinaista Etelä-Suomeen verrattuna. Suurien ja toisaalta pienien asuntojen kysyntä on kasvanut. Pienet asunnot sopivat opiskelijoille ja isot asunnot perheille. Toisaalta omaan asuntoon sitoutuminen kiinnostaa yhä vähemmän suomalaisia, kun työn sekä opiskelujen aiheuttama liikkuvuus on kasvanut. (Murtonen 2007.)

Asunnot ovat kannattavia sijoituskohteita etenkin niissä kaupungeissa, joissa vuokrataso on suhteellisen korkea, mutta asuntojen hinnat ovat halvempia. Vuokrataso on asuntosijoittajalle tärkeä tekijä. Nimittäin jos asunnosta saa melkoa korkeaa vuokratuloa, mutta asunto itse on suhteessa halvempi, tuotto suurenee ja riskit pienenevät. Tämän vuoksi asuntosijoittajien suosituimpia kaupunkeja ovat opiskelijakaupunkit. Opiskelijoilla ei usein varaa ostaa omaa asuntoa ja he tarvitsevat vuokra-asuntoja. (Huktjrantz & Björn 2004, 186.)

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vakinaisesti asutuista asunnoista noin 30 prosenttia on vuokra-asuntoja. Kaiken kaikkiaan vakinaisesti asuttuja asuntoja vuonna 2010 oli 2 537 000. Helsingissä on suhteellisesti eniten vuokra-asuntoja, lähes 47 % asutusta asuntokannasta. Kuten kuviossa 2 näkyy, nostavat opiskelija-asunnot vuokra-asuntojen määrää. Myös Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä yli 40 prosenttia vakinaisesti asutusta asuntokannasta oli vuokra-asuntoja. (Tilastokeskus 2012.)



Kuvio 2: Vuokra-asuntojen osuus (%) vakinaisesti asutuista asunnoista väestöltään suurimmissa kaupungeissa 2010. (Tilastokeskus 2011.)

Vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja Suomessa oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 772 000, joista hieman vajaa puolet on arava- tai korkotuettuja vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnoissa asui 1,28 miljoonaa henkilöä ja näistä 51 prosenttia asui arava- ja korkotuetuissa vuokra-asunnoissa. (Tilastokeskus 2011.)

3 Sijoituskohteen valinta

Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan tekijöitä, joita tulisi ottaa huomioon sijoitusasunnon valinnassa. Sopivan sijoituskohteen valinta voi olla joskus hankalaa. Sijoitusasuntoa valittaessa on tärkeä pystyä arvioimaan sijoitusasunnon todellista tuottoa mahdollisimman tarkasti eri tekijöitä huomioon ottaen. (Ostavuokraavaurastu 2011.)

3.1 Sijainti

Vuokratuotto on asuntosijoittamisen tärkein osa. Jotta asuntosijoittaja saa kilpailukykyistä ja riittävää vuokratuottoa täytyy sijoituskohteen sijainti valita tarkkaan. Sijoituskohteeseen, jonka sijainti on valittu tarkkaan, saattaa palkita sijoittajan vuokratuoton lisäksi myös asunnon arvonnousulla. Sijoittajan on valittava tarkkaan alueita, mistä sijoituskohteita hankkii, sillä huonosti valittu alue asunnon arvonnousun ja vuokratason kannalta on merkittävä tekijä. Sijoittajan on valittava kaupunki mihin sijoitusasunto ostetaan, mahdollisesti tehtävä markkinatutkimus sekä aktiivinen asuntoseulonta tai perehdyttävä olemassa oleviin markkinatutkimuksiin. Näillä menetelmillä sijoittajan on mahdollisuus katsoa ennustavasti tulevaisuuteen. (Ostavuokraavaurastu 2011.)

Sijoituskohteen sijainnin valinta perustuu taktiikkaan, millä asuntosijoittaja haluaa sijoittaa. Suurin osa sijoittajista panostaa pitkäaikaisen vuokraamisen periaatteseen. Siinä keskitytään vuokratuottoon ja jo aiemmin mainittuun periaatteseen, jossa vuokralainen maksaa asunnon omistajan puolesta. Pienempi osa sijoittajista haluaa tehdä pikadiilejä eli haetaan tuottoa arvonnousun avulla. (Orava & Turunen 2013, 62.) Kaupungi valinta perustuu siihen, mitkä kaupungit mahdollistavat parhaat vuokratuotot ja mistä on mahdollista saada parhaat arvonnousut. Pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa on tuoton kannalta tärkeä alue, joka tarjoaa parhaimman mahdollisuuden vuokrata asuntoa. (Orava & Turunen 2013, 62.)

Paikkakunta, josta saa tällä hetkellä kohtuullisen suurta vuokratuottoa, mutta jossa työ- ja opiskelupaikat ovat hupenemassa, voi olla melko riskialtis tulevaisuudessa. Asuntojen hinnoilla on isompi mahdollisuus säilyttää tasonsa tai nousta, jos asuntojen kysyntä lisääntyy. Siksi kasvavat opiskelijakaupungit ovat suosittuja. Tästä huolimatta kaikki opiskelijakaupungit eivät ole yhtä hyviä tuoton kannalta. Kun panostetaan pitkäaikaiseen asuntosijoittamiseen, on otettava huomioon sijoituksen elinkaari. Sijoituksen elinkaaren aikana vuokralainen vaihtuu useasti. Tämän vuoksi sijoituskohte kannattaa valita alueelta, jossa asuntosijoittamista on mielekästä pyörittää. Esimerkiksi Rovaniemi voi tuntua houkottelevaltakaupungilta vuokratuottoa ajatellen, mutta kuinka mielekästä on pyörittää asuntosijoitustoimintaa lähes 800 kilometrin etäisyydellä, jos sijoittaja itse asuu Etelä-Suomessa. Mahdollisuutena voidaan nähdä vuokravälitys- ja osittain myös kiinteistövälytystoiminnan tarjoama apu. Nämä lisäävät kustannuksia sijoitajalle, vaikka suuren osan kustannuksista voikin vähentää verotuksessa. Kaupungin sijainti on erittäin oleellinen osa sijoitustoimintaa, jotta sitä voidaan pyörittää vaivattomasti. (Orava & Turunen 2013, 66.)

Sijainnin tärkeys ei korostu vain sijoituksen ostohetkellä vaan koko sijoituksen elinkaaren ajan. Hyvällä paikalla sijaitsevalle vuokra-asunnolle on aina kysyntää, myös myyntivaiheessa. Sijainti on hyvä kun asunto sijaitsee lähellä oppilaitoksia tai suuria teollisia työnantajia ja alueella, jossa peruspalvelut sekä hyvät liikenneyhteydet ovat kävelymatkan päässä. Mitä enemmän asunnon lähellä on kouluja, työpaikkoja ja palveluita, sitä useampi vuokralainen on halukas kohdetta vuokramaan. Taloyhtiön yleinen siisteys on syytä tarkistaa, taloyhtiön toimivuuden varmistamiseksi. (Asuntosijoitusopas 2011.) Pellervon taloustutkimuksessa (2014) on koottu huomioita kaupunkien sijoituksista. (Pellervon taloustutkimus 2014)

- Vaasassa sekä bruttovuokratuotto että arvonnousu ovat kohtuullisen hyvät.
- Kuopion vahvuutena ovat hyvät tuotto-odotukset sekä opiskelijoiden määrä.
- Raumalla talouden rakenneongelmat heikentävät arvonnousuennustetta.
- Kouvolassa asuntojen hintakehitys on heikkoa, väestön määrä laskussa ja kaupungissa on suhteessa vähän opiskelijoita.

Ensimmäinen tekijä, joka tekee sijoitusasunnosta tuottavan, on alueen vuokra-asuntojen kysyntä. Suurelle osalle vuokralaisista tärkein kriteeri asuntoa etsittäessä on asunnon sijainti. Muut asuntoon liittyvät seikat ovat vähemmän tärkeitä. Sijoitusasunto on hankittava alueelta, missä on kysyntää ympäri vuoden, sillä tyhjä asunto ei ole kannattavaa ja syö vuokratulosta helposti suuren osan. (Liiketoiminta 2016.)

Tilastokeskuksen eri tilastoista ilmenee että kaupunkeja tai kohteita, joissa vuokratuotto että arvonnousu voisi toteutua maksimaalisesti, ei juuri ole. Se, onko kaupunki muuttovoittoinen vai ei, vaikuttaa merkittäväksi vuokrattavuuteen. Voidaan sanoa, että sijainti on yksi asuntosijoittamisen tärkeimmistä tekijöistä, sillä jos muuttovoittoisissa kaupungeissa tai niiden lähetyillä on nousevia alueita, voidaan hyvinkin saavuttaa merkittävä tuotto ja arvonnousu pitkällä aikavälillä. (Suomen Vuokranantajat 2015.)

3.2 Asunnon kunto

Sijoittajan on parasta luoda itselleen selkeitä kriteerejä oman sijoitustoiminnan hyödyksi. Asuntoa ostaessa tulisi ottaa huomioon asunnon yleinen kunto. Sijoittajan tuoton kannalta on tärkeä, että taloyhtiössä on isot remontit tehty kymmenen vuoden sisällä. Isoista remonteista kertoo korjaussuunnitelma, joita jokaisen asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon tuottolaskelmissa. Asuntosijoittajan on syytä osata lukea isännöitsijätodistusta ja sen liitteitä kuten tilinpäätöstä ja toimintakertomusta, sillä ne kertovat onko taloyhtiön talous kunnossa. (Asuntosijoitusopas 2011.)

Asunnon kunnossa on otettava huomioon erityisesti keittiön koneisto ja kalusteet sekä kylpyhuone. (Asuntosijoitusopas.fi.) Kilpailu ja kuluttajaviraston mukaan asuntojen kosteus- ja homeongelmat ovat lisääntyneet huonon ilmanvaihdon seurauksena. Yhtenä syynä homeongelmiin on mm. lisääntynyt vedenkäyttö ja sen lisäksi myös vanhentuneista putkistoista aiheutuvat ongelmat. Keittiö ja kylpyhuone ovat myös asunnon kalleimpia tiloja remontoida. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

3.3 Muut ominaisuudet

Tontin omistus on asunnon oston ehtona oleellinen, koska vuokratontti nostaa hoitovastiketta. Suurin osa taloyhtiöistä omistaa tontin, mutta poikkeuksia silti löytyy. Asunnon pohjan toimivuus, valo ja väljyys saattaa olla usemmalle vuokralaisehdokkaalle ratkaiseva tekijä, kuten myös hissien olemassaolo. Tärkeitä kysymyksiä vuokralaisen näkökulmasta ovat kylpyhuoneen ja keittiön tilavuus, sekä onko asunnossa tarpeeksi säilytystilaa. Vuokralaiselle on tärkeää saada omat kalusteensa mahtumaan asuntoon. Ellei niin ole, saattaa tämä olla ratkaiseva tekijä. Useimmiten vuokralainen tarkastelee mahtuuko

kylpyhuoneeseen pesukone ja keittiöön ruokapöytä. Autopaikka, parveke, sauna, takka ja avarat näkymät ovat aina plussaa. (Asuntosijoitusopas 2011.)

Sijoitusasuntoa ei ole suositeltavaa ostaa näkemättä sitä ensin, sillä jos jokin asia asunnossa häiritsee ostamista harkittaessa, se todennäköisesti häiritsee vuokralaisehdokkaitakin. Kun eri kysymykset miellyttävät, vastauksia saa myyjältä, välittäjältä tai isännöitsijältä. (Asuntosijoitusopas 2011.)

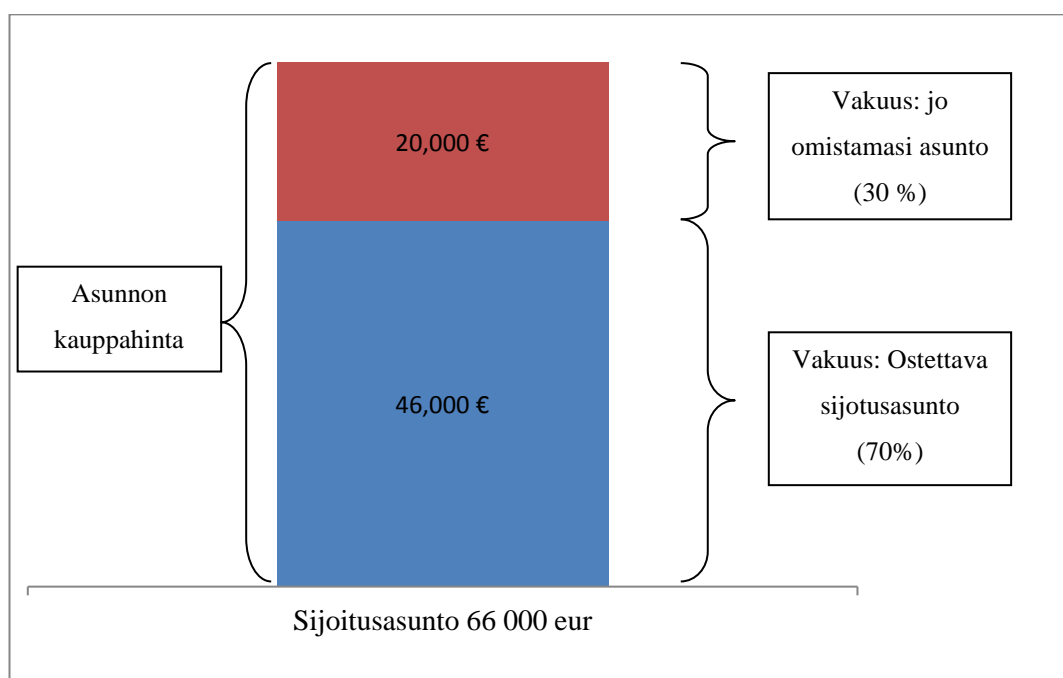
4 Sijoitusasunnon rahoitus

Useimmilla meistä on mahdollisuus hankkia sijoitusasunto, vaikka suuri osa ihmisistä ei sitä osaa ajatella. Lainan saaminen sijoitusasuntoa varten on nykypäivänä melko helppoa. Sijoitusasuntolainaa harkitsevan on hyvä tutustua eri pankkien verkkosivuihin ja laskureihin, joiden avulla voi kartoittaa takaisinmaksuvaihtoehtoja sekä omia lainanhoitomahdollisuuksiaan. Pankit toivovat lainaa hakevan täyttävän lainahakemuksen verkon kautta, jonka jälkeen sovitaan tapaaminen pankin konttorille. Eri pankkien tarjoamat lainaehdot, korot jne. saattavat vaihdella rajusti. Tarjoukset sekä lainanhoitokulut ovat pankeissa erilaisia. Sijoittajan on löydettävä paras ratkaisu tuottoa ajatellen, sillä nämä tekijät saattavat vaikuttaa merkittävästi sijoittajan nettotuottoihin. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Lähes kuka vain työssäkäyvä ihminen voi saada lainan sijoitusasunnon ostoa varten. Vuokranantajat Ry:n 2017 teettämästä tutkimuksesta käy ilmi, että vuokranantajat ovat keskimäärin tavallisia työssä käyviä ihmisiä. Kaikista vastanneista 41,5 prosenttia ilmoittaa ansiotuloikseen alle 50 000 euroa vuodessa. Yli 100 000 euron ansiotulojen talouksia on noin 20 prosenttia. (Suomen vuokranantajat 2017.)

Suuria käteisvaroja ei välttämättä lainan saamiseen tarvita. Riippuen tilanteesta pankit vaativat 20-30 prosenttia omaa rahaa ja/tai vakuuksia ostettavaan kohteeseen. Tulonhankkimislainaa saa helposti pankista saa helposti sijoitusasunnon ostoon, sillä sijoitusasunto kelpaa lainan vakuudeksi vähintään 70 prosentin osuudella. Pankista on mahdollista saada lainaa jopa 70-100 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Vakuusarvo vaihtelee pankettain, sekä ostettavan kohteen sijainnista ja hinnasta riippuen. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Helpoiten sijoittajalle myönnetään lainaa, jos lainanhakija asuu omassa omistusasunnossaan, jonka lainaa on lyhennetty jo useita vuosia. Kun omistusasunnon lainaa on maksettu vuosia, on mahdollista käyttää vapaana olevaa vakuusarvoa seuraavan lainan vakuutena. Vakuusarvo selviää maksetun lainan määrästä ja asunnon markkina-arvosta, kuten on kuvattu kuviossa 3. (Orava & Turunen 2013, 241.)



Kuvio 3: Vakuuksien hyödyntäminen. (Orava & Turunen 2013, 241.)

4.1 Velkavivun periaate

Asuntosijoittamisessa riskin ja tuoton määrään vaikuttava tekijä on ennen kaikkea käytettävän lainan määrä suhteessa omaan pääomaan. Velkavipu on voima, jonka avulla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Sijoittajalle velkavipu on mahdollisuus, jonka avulla sijoituksiinsa on mahdollista käyttää toisten rahaa, sillä aina löytyy muita joilla on enemmän rahaa. Velkavipua käyttäen on mahdollista moninkertaistaa tuotto. Kuten aina sijoitustoiminassa, myös velkavipuun liittyy riskejä. Jos tuotto moninkertaistuu niin tappiokin voi helposti moninkertaistua. Riski kasvaa kun käytetään toisten rahaa. Kun sijoittajaa saa tasaisesti hyviä tuloksia, velkavipu sijoittajan hyöty. Toisaalta on mahdollisuus menettää tuotto ja pahimmassa tapauksessa myös kaikki omat rahansa. (Aalto-Setälä 2009.)

Riskin määrä asuntosijoittamisessa on lähes poikkeuksitta sijoittajan omassa käsissä, sillä sijoittaja pystyy vaikuttamaan itse riskin määrään. Jos sijoittaja tavoittelee suurempaa tuottoa on sijoittajan hallittava tuottoon vaikuttavia tekijöitä ja suunniteltava sijoitus järkevästi laskinta apuna käyttäen. Suurempaa tuottoa tavoitteleva sijoittaja haluaa mahdollisimman suurta prosentuaalista vuokratuottoa sijoittamalleen pääomalle. (Aalto-Setälä 2009.)

Asuntosijoittamisen periaate on saada kuukaisista kassavirtaa, jota ei sellaisenaan mikään muu sijoitusmuoto tarjoa. Kuukausittainen kassavirta mahdollistaa suuremman velkavivun käytön, sillä kuukausittainen kassavirta tukee lainamenojen maksussa. Termillä velkavipu tarkoitetaan käytännössä lainatun rahan käyttöä sijoitustoimintaan, jotta sijoitetun varallisuuden tuotto saataisiin nousemaan. Kun asunnosta saatava vuokratuotto ylittää lainarahasta maksetun hinnan, eli lainan koron, vivun käyttö on asuntosijoittajalle suuri etu. (Häll 2009.) Velkavipu antaa mahdollisuuden päästä kiinni sijoitukseen nopeammin. Käytettäessä lisävakuutena jotain muuta asuntoa tai omaisuutta voi velkavivun saada jopa sataan prosenttiin. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Suomalaisilla on usein tapana käyttää vanhempien omistamaa asuintaloa tai -huoneistoa lisävakuutena. Tätä on syytä käyttää vain joissakin tapauksissa ja myös silloin on harkittava riskejä tarkasti. 90-luvun muistava asunnonomistaja ei välttämättä ole valmis panttamaan omaa kotiaan toisen hyväksi. Asuntojen hinnat laskivat 90-luvulla jopa yli 20 prosenttia. Suuri osa asuntolainoista, joita oli 90-luvulla, ei välttämättä vielä ole maksettu, vaikka asuntoa ei ole ollut maksajan omistuksessa enää pitkään aikaan. Tästä syystä myös sijoittajan on varaututtava vastavaan tilanteseen. Aloittelevan asuntosijoittajan ei suositella käyttävän sadan prosentin velkavipua, jotta tällaiselta vältyttäisiin. Näin ison velkavivun käyttö on suositeltava vain kokeneelle asuntosijoittajalle, joka tuntee markkinatilanteen. (Orava & Turunen 2013, 242-244.)

Oikein käytettynä velkavipu sisältää monia eri tekijöitä. Niitä tekijöitä ovat vuokratuotto, jota sijoittaja lähtee sijoituksella hakemaan, sen hetkinen korkotaso ja mahdolliset korkomuutokset tulevaisuudessa. Velkavivun suuruus tulisi laskea nämä tekijät huomioon ottaen. Vaikka tulevaisuutta on vaikea ennustaa, apuna voidaan käyttää historiatietoja. (Kaarto2016.)

Oman pääoman tuotto on asuntosijoittajien tärkein syy ryhtyä sijoittamaan asuntoihin. Asuntosijoittamisen kannattavuutta oman pääoman tuottona voidaan mitata ROE tunnusluvun avulla. ROE eli oman pääoman tuotto prosentti saadaan, kun vuosittaiset nettotuotot jaetaan sijoituksessa kiinni olevalla omalla pääomalla (Kuvio 4). Sijoittajalle yllä mainittu tunnusluku on tärkeä, kun halutaan tutkia velkavivun tuottoa omalle pääomalle. (Kaarto2016.)

$$ROE = \frac{\text{nettotuotot (v)}}{\text{omapääoma}} * 100$$

Kuvio 4: Oman pääoman tuotto prosentti (Salkunrakentaja.fi.)

Taulukko 1 selventää yllä mainittujen tekijöiden vaikutuksia oman pääoma nettotuottoihin. Oman pääoman nettotuotot on merkitty värillä ja korkotasona on käytetty neljää prosenttia. (Kaarto2016.)

Vuokratuotto %	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	9,0%	10,0%
Velkavipu 0%	1,4%	2,1%	2,7%	3,4%	4,1%	4,8%	5,5%	6,2%	6,9%
Velkavipu 30%	0,8%	1,8%	2,7%	3,7%	4,7%	5,6%	6,6%	7,6%	8,6%
Velkavipu 50%	0,0%	1,3%	2,7%	4,0%	5,4%	6,7%	8,1%	9,4%	10,8%
Velkavipu 70%	1,8%	0,4%	2,6%	4,8%	7,0%	9,2%	11,4%	13,6%	15,8%
Velkavipu 90%	-9,3%	-3,5%	2,3%	8,2%	14,0%	19,8%	25,7%	31,5%	37,3%

Taulukko 1: Velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla, kun korko on neljä prosenttia. (Kaarto2016.)

Velkavivun pudottua liian matalaksi, laskevat myös pääoman tuotot. Toisaalta ylivivuttaminen taas kasvattaa riskejä ja siitä johtuen laskevat myös pääoman tuotot. Alla oleva taulukko 2 selventää korkotason muutoksen ja velkavivun merkitystä oman pääoman nettotuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia. (Kaarto 2016.)

Korko %	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	9,0%
Velkavipu 0%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Velkavipu 20%	5,5%	5,3%	5,0%	4,7%	4,4%	4,1%	3,9%	3,5%	3,2%
Velkavipu 50%	7,4%	6,7%	6,1%	5,4%	4,7%	4,0%	3,4%	2,7%	2,0%
Velkavipu 70%	11,6%	10,1%	8,5%	7,0%	5,5%	3,0%	2,4%	0,9%	- 0,7%
Velkavipu 90%	29,8%	24,5%	19,3%	14,0%	8,8%	3,5%	- 1,8%	- 7,0%	-12,3%

Taulukko2: Korkotason ja velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia. (Kaarto2016.)

5 Asuntosijoittamisen riskit

Tässä luvussa kerrotaan asuntosijoittamisen yleisimpiä riskejä, jotka saattavat vaikuttaa sijoitusasunnon kannattavuuteen ja tuottoon. Vaikka asuntosijoittamista pidetään turvallisena sijoitusmuotona, liittyy siihenkin riskejä. Riskin määrään vaikuttaa suuresti se, kuinka kokenut sijoittaja on, paljonko sijoitukseen on käytetty lainaa, millä paikkakunnalla asunto sijaitsee ja mahdolliset vuokralaisen aiheuttamat riskit. Kokeneet asuntosijoittajat kertovat, että he asettavat itselleen sääntöjä liittyen sijoittamiseen. Ensimmäinen sääntö on, ettei saisi menettää rahaa ja toinen sääntö on, ettei koskaan saa unohtaa sääntöä numero yksi. Yksi tai useampi pieni virhe asuntosijoittamisessa voi tuhota tavoitteet hetkessä. Sijoittajan on tunnetava kohde hyvin välttyäkseen yllä mainituilta riskeiltä. Seuraavaksi on kerrottu tarkemmin asunnon hintariskistä, lainan korkoriskistä, remonttiriskistä sekä vuokrasuhteen riskistä.

5.1 Hintariski

Sopiva hinta asunnosta tulisi suhteuttaa asunnon kuntoon. Asuntomarkkinoilla hinnat voivat vaihdella monesta eri syystä. Esimerkiksi avioeron tai kuolinpesän takia myytävä asunto halutaan usein saada mahdollisimman nopeasti myydyksi. Yleistä tämän tyyppisissä tilanteissa on, että asunto myydään alle sen markkina-arvon. Asuntoja voidaan myydä velattomana ja velallisena. Velaton asunnon kauppahinta tarkoittaa sitä, että asunto-osakkeeseen ei kohdistu taloyhtiön velkaa. Velallinen myyntihinta tarkoittaa taas sitä, että siihen liittyy taloyhtiön

velkaa, joka on mahdollista maksaa kokonaan pois tai lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeena. (Orava & Turunen 2013, 198.)

Asuntoon sijoittaessa on olemassa riski, jossa kohteen markkinahinta ja arvo putoaa alle ostohinnan. Tämä hintariskiä näkyy konkreettisesti vasta asunnon myyntivaiheessa. Suomen Asuntosijoittajat Ry:n tarkastelee kauppalehden haastattelussa, että vuokratuotot ovat viime aikoinalaskeneet kipurajalle ja kiinteistöjen tulevat korjaukset vaikeuttavat tuottavaa sijoitustoimintaa. Haastattelussa tuli esille, että asuntosijoittamisen riskit ovat kasvaneet, sillä asunnot ovat iäkkäitä ja tarvitsevat isoja remontteja. Historiallisen alhainen korkotaso on vaikuttanut asuntojen hintoihin nostavasti, sillä asuntoja hankintaan enemmän. Asuntoja hankitaan enemmän, sillä korot asunnon ostajille ovat suotuisan alhaiset. Sijoitusasuntoa ostavan on yhä enemmän oltava erityisen tarkkana hintatasosta. Hyviä sijoituskohteita löytyy runsaasti, mutta sijoittajan on selvitettävä oman talouden riskinsietokykynsä. Potentiaalisia sijoitusasuntoja kannattaa etsiä kasvavilta alueilta. Kasvavia alueita ovat muun muassa Tampere, Turku, Jyväskylä, Lahti, Vantaa, Espoo sekä Helsinki. (Kauppalehti 2012.)

Asuntosijoittajan tulisi voida luottaa itseensä, sillä markkinoihin hän ei voi vaikuttaa. Asunnon hintojen muutos on merkittävä asia jos on juuri ostamassa asuntoa, hakemassa lisää lainaa tai käyttäällä yli 70 prosentin velkavipua suhteessa asunnon markkina-arvoon. Kun asuntosijoittaja panostaa osta-myy strategiaan eli ostaa asunnon, remontoii ja myy, on hintariski otettava huomioon ennen päätöksentekoa. Sen sijaan kassavirtasijoittamisessa eli pitkäaikaisessa asunnon vuokrauksessa ei tuotto vähene juurikaan, vaikka markkina-arvo putoaisikin reilusti. Pitkäaikaisessa asunnon vuokrauksessa todennäköisesti myös hinnat nousevat. (Orava & Turunen 2013, 199.)

Historiallisen tiedon perusteella vuokrat eivät romahda samalla tavalla kuin asuntojen hinnat, joten kuukausittaiseen kassavirtaan eli vuokratuottoon asunnon hinnalla ei ole käytännössä merkitystä. Pitkäaikaiseen asuntosijoittamiseen periaattella toimivalle sijoittajalle hintariskin merkitys on suhteellisen pieni. Vaikka hintariski pitkällä aikavälillä on suhteellisen pieni, isot remontit voivat vaikuttaa hintaan jopa melko rajusti. (Kallunki ym. 2002, 108.)

Lainattomaan sijoitusasuntoon hintariski vaikuttaa vähiten, kun taas yli 70 prosentin velkavipua käyttävä sijoittaja joutuu olemaan hieman enemmän varuillaan. Hyvin epätodennäköistä on, että hinnat alenisivat yli 30 prosenttia, mutta se ei ole mahdotonta kuten tapahtui aiemmin mainitussa 1990-luvun lamassa. Voimakkaita laskuvuosia on ollut Suomessakin. Vuosina 1989-1992 pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat jopa 55,7 prosenttia. (Orava & Turunen 2013, 201.)

Toisena vaihtoehtona asuntoihin sijoittajalle on jättää oma omistusasunto ostamatta ja sijoittaa nämä rahat useamman sijoitusasunnon ostoon. Tätä ei kuitenkaan kovin moni tee. Esimerkiksi Helsingissä asuntojen hinnat ovat niin korkealla, että asunnon vuokraus saattaa olla kannattavampaa kuin sen ostaminen. (Orava & Turunen 2013, 242-244.) Maailman sekä Suomen omat talousongelmat ovat vaikuttaneet hintojen laskuun. Hintariskiä voi kuitenkin pienentää velkavivun kevennyksellä sekä huolellisella selvitystyöllä. Tärkeää on tuntea alue, josta asunto ostetaan sekä asuntomarkkinat. Lisäksi hintariskiä voi pienentää sijoittamalla asuntoihin pitkäaikaisesti kassavirran, ei arvonusun vuoksi. (Orava & Turunen 2013, 201.)

5.2 Korkoriski

Yksi merkittävimmistä riskeistä asuntoihin sijoittaessa on korkoriski. Korkoriski ilmenee etenkin velkavivulla sijoittaessa. Käytännössä korkoriski on korkojen nousu nykyistä selvästi korkeammalle. Kuukausittainen kassavirta heikkenee ja pidentää näin tuotto-odotusta. Jokainen sijoittaja pystyy varautumaan korkoriskiin ottamalla huomioon koron nousun jo heti asuntoa ostaessaan. Pahimmassa tapauksessa kuukausittainen kassavirta voi jopa kääntyä negatiiviseksi eli vuokratuotto ei enää riitä kattamaan vastiketta sekä lainan lyhennystä korkoineen. Lisäksi tällaisessa tapauksessa laina lyhenee hitaasti, sillä suurin osa lainan kuukausimaksusta onkin korkoa ja vain pieni osaa lainalyhennystä. (Kauppalehti 2013.)

Nousevat korot voivat johtaa lainan kuukausierän nousemiseen riippuen lainan tyypistä. Eniten asuntolainoissa käytetään Euribor-viitekoron määrittämää koron suuruutta. Euribor-viitekorko on ollut jo vuosia ennätyskellisen matala. Matalien viitekorkojen vuoksi myös ne henkilöt, joilla ei ole ollut resursseja asuntolainaan korkeammalla korkotasolla, voivat nyt helpommin hakea lainaa. Analytikkojen huolenaihe on pitkään on ollut se, miten helposti asuntolainoja nykypäivänä voi saada. Tämä voi kuitenkin koitua suureksi haasteeksi, kun korot äkillisesti nousevatkin. Heikkotuloisemmat velalliset joutuvat maksamaan huomattavasti korkeampia korkoja, joten myös lainan kuukausittaiset kustannukset kasvavat huomattavasti. (Asuntolaina 2015.)

Euriborlaina on herkkä korkomuutoksille, sillä kaikki, mitä tapahtuu markkinakoroissa välittyy maksettavaan korkoon aina korkojakson päättyessä. Euriborlaina on vaihtuvakorkoinen laina, johon vaikuttaa korkomarkkinoiden heilunta ja korkokustannusten nousu. Viime vuosina maailman markkinaliikkeet ovat heilahdelleet suuresti ja tämä näkyy myös koroissa. Tämä asettaa vaihtuvakorkoiset lainat riskialueelle. Vaikka euriborlaina sisältää ison korkoriskin, on se Suomessa käytetyin. (Ovikoodi 2013.)

Asuntolainoihin mahdollista käyttää erilaisia viitekorkoja. Niitä ovat pankkien omat primekorot sekä Euroopan keskuspankin indeksin mukaan määräytyvät euribor-korot. Jos asunnon omistaja haluaa korkotason pysyvän muuttumattomana, on mahdollista valita viitekorkoksi

kiinteä korko. Kiinteä korko määritellään aina tietylle ajanjaksolle. Pitkäaikaisessa asuntosijoittamisessa asuntolainan maksuaika on keskimäärin 20 vuotta. Näiden vuosien aikana korot saattavat muuttua dramaattisesti. Muutoksen ennustaminen on hankalaa ja sen vuoksi viitekoron valinta on vaikea määrittää. Keskuspankit alentavat ohjauskorkoja vaikean taloustilanteen vuoksi, ellei talouskasvu täysin pysähtyisi. Juuri tämän vuoksi huonossa taloustilanteessa asuntolainojen korot ovat matalia. Korkoja puolestaan nostetaan taas kun talous vahvistuu. Korkojen nousu on asuntovelallisille kallista aikaa. (Asuntolaina 2015.)

Asuntolainan koron nousu on iso riski varsinkin niille asuntosijoittajille, jotka käyttävät paljon velkavipua. Korkojen nousu voi vaikuttaa merkittäväksi kassavirtaan. Liian suuri laina suhteessa maksukykyyn saattaa olla suuri riski korkotason noustessa. (Orava & Turunen 2013, 201.)

Jokaisen asunnon omistavan tai asunnon omistamista harkitsevan tulisi tiedostaa perusteellisesti korkoriski ja sen tuomat muutokset. Yli 50 prosentin velkaosuu asunnosta saattaa olla riski, jos korot nousisivatkin jyrkästi. Korkoriskiltä on mahdollista suojautua osittain, mutta ei kokonaan. Seuraavaksi on lueteltuna eri korkovaihtoehtoja, joita eniten käytetään. (Orava & Turunen 2013, 202-203.)

Kiinteä korko: Kiinteitä korkoja pankeista saa 3-20 vuoden ajaksi. Tämä koostuu viitekorosta ja marginaalista. Mitä pidemmälle ajalle kiinteän koron ottaa, sitä isompi korko on. (Orava & Turunen 2014, 202.)

Korkokatto: Sillä varmistetaan, että korko ei nouse yli 5 prosenttiin. Sopimuksesta maksetaan tietty kertasumma, mikä määräytyy arviosta kuinka paljon korkojen pitäisi velka-ajalla nousta. (Orava & Turunen 2014, 202.)

Maltillinen velkavipu: Korkojen nousun vaikutus on pieni, mikäli velkaa on alle 50 prosenttia asunnon markkina-arvosta. (Orava & Turunen 2014, 202.)

5.3 Remonttiriski

Asuntosijoittajan ei tarvitse olla remontoimisen asiantuntija, mutta hänen tulisi ymmärtää erilaisia taloyhtiön remontteja. Tehdyt ja tulevat remontit vaikuttavat sijoituksen tuottoon joskus jopa dramaattisesti. Samoinremontit vaikuttavat merkittävästi asunnon hintaan sekä sijoittajan saamaan tuottoon. Remonttien kustannukset saattavat olla joskus niin suuria, että sijoittaja joutuu miettimään sijoitusstrategiansa uudestaan. Remonttien kustannuksista johtuen sijoittaja usein joutuu pidentämään asunnon vuokra-aikaa, jotta pystyy maksamaan remonteihin liittyvät kustannukset taloyhtiölle. (Orava & Turunen 2013, 105.)

Remonttiriskiltä ei voi täysin välttyä, sillä remontti on tehtävä jos se tulee tarpeen. Sijoittaja voi kuitenkin varautua mahdollisiin tuleviin remontteihin tutustumalla kohteseen huolellisesti. Sijoitusasuntoa ostaessaan on paneututtava erittäin huolellisesti isännöitsijätodistukseen. Isännöitsijän esittämä kunnossapitotarveselvitys ei välttämättä tarkoita sitä, että kaikkia niitä remonteja tullaan toteuttamaan saman tien. Jokainen remontti vaikuttaa asunnon omistajan kuukausittainen maksettavaan vastikkeen hintaan. Yhtiöjärjestyksessä usein määritellään, millä perusteella kukin osakas osallistuu remonttien kustannuksiin. Tavallisimmin maksuperuste määräytyy huoneiston pinta-alan mukaan. Taloyhtiössä remonttiin liittyvät kustannukset jaetaan osakkaiden välillä. Mitä suurempi on asunto, sitä suuremmat kustannukset. (Orava & Turunen 2013, 108.)

Tämän takia taloyhtiön tulisi harkita jokaisen remontin tarve sekä ajakohta tarkasti. Isännöitsijälle soittaminen on paras ja nopein tapa selvittää, mitkä remontit ovat tulossa ja mitä eri seikkoja niihin liittyen on. Vaikka isoja remonteja ei näy isännöitsijätodistuksessa, voi asuntosijoittaja arvioida ne itse. Asunnon rakennusvuosi ja tehdyt remontit kertovat sen mitä on tehty ja mitkä mahdollisesti on tulossa, vaikka suunnitteella remonteja ei vielä olisi. (Orava & Turunen 2013, 108.) Pääsääntöisesti kunnossapito- ja uudistushankkeen kustannukset jaetaan tasan kaikkien osakkeenomistajien kesken. (Kauppalehti 2012.)

Julkisivu-, ikkuna-, katto-, parvekeremontti ja putkiremontti sekä linjasaaneraus ovat taloyhtiön isompia riskejä. Asuntoihin liittyä monia muita pienempiä remonteja, kuten valaistuksen uusiminen, pihan asfaltointi jne. Julkisivuremontin hinta on noin 160-300 euroa neliöltä. (Orava & Turunen 2013, 114.) Putkiremontin hintahaarukka on noin 340-700 euroa neliötä riippuen alueesta ja remontin laajuudesta. Koko maan mediaaniksi tulee 500 euroa neliöltä. (Taloussanomat 2013.)

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n momentin mukaan voidaan kustannukset kunnossapitotyöstä tai uudistuksista jakaa tasan, jos kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät yhtäaikaaisesti: (Kiinteistölehti 2015.)

- päätettävä kunnossapitotyö tai uudistus kohdistuu huoneistoihin
- etu mikä aiheutuu huoneistolle on yhtä suuri kullakin
- huoneistolle aiheutuva kustannus on yhtä suuri kullekin
- yhtiökokouksessa vähintään 2/3 kannattaa tasajakoa

Jos remontti tehdään osittain huoneiston ulkopuolella, kuten vesi-, viemäri- tai sähköjohtokorjauksissa, ei voida tasajakoa suorittaa. Tämän vuoksi putkiremonttia ei voida jakaa tasan. Jos joihinkin huoneistoihin esimerkiksi vaihdetaan tai korjataan ulko-ovia tai

vesihanoja enemmän kuin toisiin huoneisoihin, ei hyöty ole jokaiselle huoneistolle hyöty yhtä suuri. Tällöin tyypillisesti tasajakoa kustannuksille ei voida käyttää. (Kiinteistölehti 2015.)

Remonttien hinnat voivat vaihdella taloyhtiöiden välillä suuresti. Myös paikkakunta, jossa kohde sijaitsee vaikuttaa remonttien hintaan. Etelä-Suomessa isojen remonttien kustannukset saattavat olla jopa puolet enemmän kuin esimerkiksi Itä-Suomessa. Näitä isoja taloyhtiön remontteja suunnitellaan yleensä talon ollessa 30-50-vuotias. Asuntosijoittajan on harkittava tarkasti tämän ikäisiin taloihin sijoittamista, sillä 500 euron neliöhintainen remontti sekoittaa sijoituksen pahasti. Asuntoa ostaessaan isännöitsijätodistuksessa näkyy viiden vuoden remonttisuunnitelma. Vaikka viiden vuoden sisällä isoja remontteja ei ole tiedossa, voi isoja remontteja olla tiedossa 10 vuoden sisällä. (Verohallinto 2013.)

Kuvitellaan, että taloyhtiöön on tulossa remontti, joka maksaa 30 000 euroa. Asunto oli ostohetkellä 95 000 euron arvoinen. Omaa rahaa asunnon ostoon on käytetty 10 000 euroa ja velkaraaha 85 000 euroa. Kuvitellaan, että taloyhtiön remontin toteutushetkellä on jäljellä lainaa 60 000 euroa. Sijoittajan on mahdollista maksaa remontti kokonaan kerrallaan rahoittamalla sen uudella lainalla. Esimerkiksi 60 000 euron lainasta tuleekin yhtäkkiä 90 000 euron laina, jota voidaan sanoa sijoituksen uudelleen aloittamiseksi. Tällaisessa tilanteessa laina-aika pitenee merkittävästi, jotta asunnosta saisi edes hieman tuottoa.

Asuntosijoittajan on mahdollista rahoittaa remontti taloyhtiölainalla, jolloin kuukausittain maksettava vastike saattaa nousta jopa satoja euroja. Tällaisessa tilanteessa kassavirta saattaa kääntyä negatiiviseksi, sillä tulot eivät enää riitä menojen maksamiseen. Mahdollisuutena on neuvotella pankissa lainaerän pienentämisestä, jolloin laina-aika pitenee ja lainaerän summa kuukaudessa vähenee. Tämä vaihtoehto antaa mahdollisuuden pitää kassavirta positiivisena vaikka jatkossa laina-aika pitenisikin. Kaikissa näissä yllä mainituissa tapauksissa sijoitus ei välttämättä ole enää kannattava. Tällaiselta tilanteelta sijoittaja voi varautua laskemalla ostohetkellä kannattavuus siten, että kassavirta kestää isot remonttikustannukset. Velkavivun suuruus yllä olevassa esimerkissä vaikutti suuresti kannattavuuteen. Tämä esimerkki on hyvä, sillä siinä huomataan miten velkavivusta voi tulla asuntosijoittajan vihollinen, ei asuntosijoittamisen hyöty.

5.4 Vuokrasuhteen riski

Ryhtymällä asuntosijoittajaksi ryhtyy samalla myös vuokranantajaksi. Asunnon vuokraus on otettava kuin palveluna ihmisille, ihan kuin tuottaisit hyvää palvelua asiakkaalle. (Orava & Turunen 2013, 189.)

Vuokrasuhde tuo mukanaan aina mukana omat riskinsä. Vuokralaisen valinta voi olla joskus hankalaa, joten vuokralainen täytyy valita huolellisesti. Vuokralaisia on kuitenkin tarjolla

hyvin kirjava joukko ja vuokralaisehdokkaan todellista luotettavuutta on mahdotonta täysin ennustaa. Asuntosijoittajan on nähtävä hieman vaivaa, jos hän haluaa saada asuntoon hyvän vuokralaisen. Hyvä ja tunnollinen vuokralainen tekee asuntosijoittamisesta helppoa, kun taas huono vuokralainen tekee siitä painajaisen. Hyvä vuokralainen maksaa aina vuokran ajallaan ja on pitkäaikainen. Vuokralaisen luottotiedot olisi suositeltavaa tarkistaa aina ennen, kun tekee päätöksen vuokralaisesta. Jos luottotiedoissa on merkintöjä, ei tällaisen henkilön ottaminen vuokralaiseksi ole suositeltavaa. (Markokaarto 2011.)

Vuokravakuutta on hyvä vaatia vuokralaiselta kahden-kolmen kuukausivuokran verran. Vuokravakuuden maksaminen pienentää huomattavasti potentiaalisten vuokralaisten hakijamäärää. Suomen Vuokranantajien (2017) teettämän tutkimuksen mukaan on vakuus yksityisille asuntosijoittajille tärkeä. Tutkimuksista selvisi, että 27 prosenttia pyytää vain yhden kuukauden vuokravakuutta. Tämä on vuokranantajalle riski, sillä jos vuokralainen jättää vuokran maksatta, vuokrasopimuksen purkamisen toimenpiteisiin voidaan ryhtyä vasta, kun kahden kuukauden vuokrat ovat maksamatta. (Suomen Vuokranantajat 2017.)

Riskien minimointiin on vaadittava vuokralaisen ottavan laajan kotivakuutuksen vastuuosineen. Vuokrasopimuksen on oltava kirjallinen ja selkeästi kirjoitettu. Mitä laajempi kirjallinen vuokrasopimus pohja, sitä helpompaa ristiriitatilanteessa on toimia. Vuokrasopimuslaki on vahvasti vuokralaisen puolella kun vuokralainen on muuttanut jo asuntoon. Sisään- ja ulosmuuttotarkastus tulisi tehdä aina yhdessä vuokralaisen kanssa, jolloin merkitään huomioitavat asiat tarkasti ja selkeästi paperille. Kuvien ottaminen on kasvattanut suosiota nykymaailman digitalisaation ja helppouden ansiosta. (Markokaarto 2011.)

Vuokranantajan on oltava aina vuokralaisen käytettävissä ja reagoitava vuokralaisen yhteydenottoon. Olkoon kyseessä myöhässä oleva vuokra tai asunnon puutteet. Hyvä vuokranantaja selvittää aina vuokralaisen tai vuokrakohteen ongelmat joko itse käymällä paikalla tai soittamalla huoltoyhtöön. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia, että vuokralainen itse korjaa ongelman, josta voi lähettää laskun suoraan vuokranantajalle. Yhteydenpito puhelimitse sujuu helpoiten, mutta joskus tärkeimmistä asioista suositellaan neuvottelemaan sähköpostin avulla. Sähköpostissa tulee aina lukea faktatieto, sillä riitatilanteessa sähköpostin sisältöä voidaan käyttää todisteena. (Markokaarto 2011.) Suomen Vuokranantajat (2017) teettämän tutkimuksen mukaan sähköposti, puhelut ja tekstiviestit pitävät pintansa yhteydenpidossa. Lisäksi tutkimuksessa tuli esille, että reilu kolmasosa vuokranantajista käy asunnossaan kerran vuodessa tai useammin. Puolet vastanneista käyvät asunnossa vain tarvittaessa. (Suomen Vuokranantajat 2017.)

Aina voi olla riski, että vuokralainen ei maksa vuokraa ajallaan tai jopa jättää maksamatta kokonaan. Lähes jokainen asuntosijoittaja on kokenut tyhjän kuukauden. Jopa yksi kuukausi

ilman vuokralaista pienentää vuokratuottoa merkittävästi. Vaikka asunto olisikin tyhjänä, eivätkulutsiltikään pienenee ja vastike on maksettava siitä huolimatta. Tyhjiä kuukausia voidaan minimoida sijoittamalla kohteisiin, jotka ovat sopivia melkein kaikille. Asunnon kunto ja sijainti vaikuttavat merkittävästi siihen, kuinka nopeasti uuden vuokralaisen löytää. (Orava & Turunen 2014, 203-204.) Voidaan sanoa, että vuokralaisia on monia eri tyyppisiä. Niitä on muun muassa elämänvaihevuokralaiset, jotka ovat suuremmaksi osaksi itsenäistyviä nuoria sekä pientuloiset, joilla ei ole mahdollista ostaa omistusasuntoa. Elämäntilavuokralaisia ovat esimerkiksi työttömät ja eronneet. Asuntosijoittajan on mahdotonta arvioida, mikä ryhmä olisi paras ja luotettavin. Eläkeläiset ovat usein erittäin luotettavia vuokralaisia, sillä he eivät halua vaihtaa asuntoa usein, saavat varmat eläketulot eivätkä aiheuta häiriötä. (Hienonen ym. 2011, 49.) Yksityisen vuokranantajan näkökulmasta kolme tärkeintä kriteeriä vuokralaiskandidaatille ovat säännölliset tulot, työ- tai opiskelupaikka ja luottohäiriömerkintöjen puuttuminen. (Suomen Vuokranantajat 2017.)

Asunnon kulumisen ajan myötä on normaalia ja se kuuluu vuokranantajan kunnossapitovastuulle. Moni vuokranantaja ei anna lupaa esimerkiksi pitää lemmikkejähuoneistossa. Kulujen minimoimisen näkökulmasta lemmikit aiheuttavat kulumista enemmän. Toisaalta asunnon vuokrattavuus voi parantua jos sallitaan lemmikit. (Hienonen ym. 2011, 49.) Suomen Vuokranantajat (2017) tutkimuksen mukaan, lähes 55 prosenttia sopimuksista kieltää lemmikkieläimet. (Suomen Vuokranantajat 2017.)

6 Asuntosijoituksen tuottoja verotus

Sijoituksen tuotto ja riski kulkevat rinnakkain, eli jos on tuottoa, on myös riskiä. Sijoituksen onnistuneisuutta kertoo sen tuotto. Tuottoa ei ole mahdollista ennustaa etukäteen, vaan siihen liittyy aina riskinsä. Sijoittaja laskee mahdollisimman huolellisesti sijoitusasunnolle tuotto-odotuksen, mutta on epävarma toteutuuko se. (Vuokraturva 2016.)

Tässä kappaleessa on tuodaan esille, miten lasketaan vuokratuottoa ja mitä kaikkea siinä tulisi ottaa huomioon. Pellervon taloustutkimuksen (2014) mukaan vuokratuoton ja asunnon arvon välillä on käänteinen riippuvuus. Mitä suurempi on asunnon arvo sitä pienempi on vuokratuotto. Tärkeää on muistaa se, että varainsiirtovero asunto-osakkeista on 2 prosenttia. Arvonnousu on otettava huomioon myös vuokratuoton lisäksi. Arvonnousuun vaikuttaa kaupungin sekä alueen demografisten sekä sosioekonomisten tekijöiden kehitys, samoin talouden suhdannetekijät. (Pellervon Taloustutkimus 2014.)

Asuntosijoittamisen perusidea on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin syntyy vuokratuloja. Asuntojen hinnat ovat nousseet hiljalleenvuosikymmenestä toiseen, eli sijoittaja on päässyt hyötymään arvonnoususta. Asuntoon sidotun pääoman prosentuaalinen vuokratuotto riippuu asunnon hankintahinnasta, vuokrasta ja yhtiövastikkeesta. Tämän vuoksi

asuntosijoittajan on tärkeää pystyä arvioimaan, mitä asunnosta kannattaa maksaa jamillä summalla asunnon saa vuokrattua. Lisäksi remonttitarve ja taloyhtiön mahdolliset tulevat peruskorjaukset täytyy ottaa huomioon, sillä ne saattavat aiheuttaa suuriakin kustannuksia. Tärkeää on myös arvioida, kuinka nopeasti asunnon saa vuokrattua ja kuinka usein vuokralainen mahdollisesti vaihtuu. (Vuokratuotot 2016.)

Lukujen pyörittäminen saattaa olla osalle asuntosijoittajista haastavaa ja laskelmien tekeminen ei aina vastaa todellisuutta. Suurin osa asuntosijoittajista ei kuitenkaan osaa laskea tuottoa oikein. Liian suuri osa asuntosijoittajista jättää laskelmissa huomioimatta remontit ja siitä johtuvat tyhjät kuukaudet. Tyhjä asunto on sijoittajalle kulu, ei tuloa. (Orava & Turunen 2014, 57-60.)

Asuntosijoittajan tuotto muodostuu pääasiassa vuokrasta saatavasta nettokassavirrasta. Vuosituottoon vaikuttaa lainan jäljellä oleva määrä ja paljonko siitä saadaan nettokassavirtaa. Prosentuaalisten vuosituottojen laskemiseen voidaan käyttää yksinkertaista kaavaa, jossa kuukausittaiset nettokassavirrat jaetaan asunnon ostohinnalla ja lopuksi kerrotaan sadalla (kuvio 5). Nettokassavirta on sitä osuutta vuokratuotosta, joka jää vastikkeseen, korko - ja muiden kulujen vähentämisen jälkeen. (LähiTapiola 2012.)

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

Kuvio 5: Prosentuaalinen vuokratuotto

Vuokratuotto eli säännöllinen kassavirta, kertoo taas kuinka monta prosenttia sijoitettu pääoma tuottaa vuosittain. Se kertoo kuinka monta prosenttia sijoitus tuottaa kassavirtaa sijoitetulle pääomalle. Vuokratuoton laskemiseen löytyy useita eri kaavoja, mutta tämä kaava oli eniten käytetty. (Orava & Turunen 2013, 57-58.)

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\% = \text{vuokratuotto}$$

Mikäli olet maksamassa velattoman hinnan sijasta myyntihintaa, tuotto tulee laskea seuraavasti:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike}) * 12}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$$

Kuvio 6: Vuokratuoton laskentakaava. (Orava & Turunen 2013, 57.)

6.1 Vaikutusmahdollisuudet tuottoon

Asunnon omistaja voi monin eri keinoin vaikuttaa merkittävästi sijoituksensa tuottoon ja onnistumiseen. Avaintekijöitä, jotka vaikuttavat tuottoon ovat sijainti, asunnon kunto, koko, taloyhtiö sekä lainan määrä eli käytetty velkavipu ja muita pienempiä tekijöitä, joita aiemmin on kuvattu. Sijoittaja voi valita huolellisesti asunnon sijainnin parasta vuokratuottoa ajatellen. Erilaiset remontit ja kunnostukset vaikuttavat asunnon arvoon vähentävästi, mutta pitkällä aikavälillä toisaalta myös suurentavasti. Lisäksi asuntoa voi olla hankalampi vuokrata, jos tiedossa on kunnostuksia ja vuokran suuruus siitä johtuen voi olla huomattavasti pienempi. Tuleviin remontteihin voi suoraan vaikuttaa osallistumalla säännöllisesti taloyhtiön kokouksiin ja pääsemällä hallitukseen. Yleensä taloyhtiössä on muutama henkilö, joilla on melko suuri vaikutusvalta päätöksenteossa. (Orava & Turunen 2013, 39.)

Asuntosijoittamisen riskitaso on maltillinen ja kokonaistuotto saattaa olla merkittävä, kun sijoitus tehdään järkevästi. Vipuvaikutus eli velkarahan käyttäminen asuntosijoittamiseen on suuri mahdollisuus monelle sijoittajalle, sillä asuntojen vakuusarvo on hyvä. Esimerkiksi, jos ostaisit 100 000 euron sijoitusasunnon, sinulta tulisi löytyä omaa pääomaa, tai muita vakuuksia 30 prosenttia eli noin 30 000 euroa. Asunnolla on hyvä vakuusarvo, sillä loput rahoittaisi pankki vieraspääomalla. Pääsisit aloittamaan asuntosijoittamisen 30 000 eurolla 100 000 euron sijoitukseen. Vuokratuotto-odotukset pitkällä aikavälillä voivat olla noin 5-7 prosenttia vuodessa, josta vähennetään korot ja lisätään arvonnousu jos sellainen on. Tämä on hyvä korvaus siitä, että rahat työskentelevät sijoittajan puolesta. (Markokaarto 2016.)

Todellisuudessa asunnon tuotot voivat olla huomattavasti suuremmat, kun sijoittaja on paneutunut omaan tekemiseensä. Sijoittaja voi vaikuttaa tuottoon suurentamalla velkavipua matalien korkojen aikana ja toisaalta taas pienentämällä velkavipua korkeiden korkojen aikana. Kuten aikaisemmin kuvailtu, mitä enemmän vuokratuottoa saa, sitä hyödyllisemmäksi velkavipu muuttuu. Tällaisessa tapauksessa jopa 7 prosentin vuokratuottoakaan ei ole mahdotonta saada. (Orava & Turunen 2013, 42-45.)

Oma pääoman tuotot voivat nousta korkeaksi vipuvaikutuksen vuoksi. Jos inflaatio on noin viisi prosenttia ja jos lainan korko on esimerkiksi 2-4 prosenttia on velkarahan käyttö käytännössä ilmaista inflaation vuoksi. Rahan arvon alenemista kutsutaan inflaatioksi. Inflaation vaikutuksesta myös velka pienenee. Sijoitusasuntoa ei välttämättä tarvitsee myydä,

sillä siitä saa kassavirtaa, eli vuokratuottoa. Asuntosijoittaminen on täydellisesti onnistunut, kun itse ei joudu maksamaan asunnosta euroakaan, vaan tulot ja kulut on laskettu siten, että vuokralainen maksaa kaikki sijoitusasuntoon liittyvät kulut. Sijoittaminen ei varsinaisesti ole riskialtista, mutta tietämättömyys asuntosijoittamisesta voi olla hyvinkin riskialtista. (Markokaarto 2016.)

6.2 Verovähennykset

Yksityisen asuntosijoittajan on muistettava, että vuokratulo on pääomatuloa. Vuokratuloa ovat kaikki vuokralaiselta saadut maksut. Verovelvollisella on mahdollisuus vähentää pääomatuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot. Näitä menoja ovat esimerkiksi: (Takio LKV.)

- vuokranantajan maksetut vesi-, sähkö-, ym. maksut
- rahastoimattomat vastikkeet, vain vuokratuista huoneistoista maksetut
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot esimerkiksi välittäjäpalkkiot
- vuokralaisen irtisanomiskulu ja maksamattoman vuokran perintäkulut
- matkakulut asuntoon tehdyistä tarkistuksista
- lainanhoitokulut, luoton nostamisesta aiheutuneet kulut sekä tulojenhankkimisvelkojen korot
- vuokrahuoneiston remonttikulut, vain tietyin edellytyksin

Vuonna 2017 pääomavero on 30 prosenttia, kun pääomatuloja on alle 30 000 euroa. Yli 30 000 euroa ylittävästä pääomatulosta maksetaan 33 prosenttia. (Verohallinto 2016.)

Pääsääntöisesti kaikki kulut, jotka liittyvät vuokrattavaan sijoitushuoneistoon, ovat vähennyskelpoisia. Kuluiksi voidaan sanoa esimerkiksi remontointi, jääkaapin osto tai jopa maksulliset koulutukset sijoitustoimintaan liittyen. Juoksevia kuluja ovat yhtiövastikkeet ja vesimaksut, jotka ovat aina vähennettävissä suoraan vuokratuotosta. Vähennyskelpoisia ovat myös asunnon ja kiinteistön vuosikorjauskulut. Näitä kuluja voidaan vähentää maksuvuonna, mutta perusparannusmenot eivät ole verovähennyskelpoisia maksuvuonna. Vuosikorjaukset ovat käytännössä sitä, että huoneisto remontoidaan alkuperäiseen kuntoon, mutta oma työ ei koskaan ole verovähennyskelpoista. (Orava & Turunen 2013, 255-257.)

Vuokra-asunnon remonteista aiheutuneet kulut voidaan vähentää vuokratuloista. Vuosikorjauksen kulut jaksotetaan vähennettäväksi kymmenen vuoden tasapoistoin. Sijoitusasunnon oston jälkeen välittömästi tehtyä remontti ei voida vähentää vuokratuloista, sillä kun asuntoa ei ole vielä vuokrattu. Jotta kulut voidaan vähentää vuokratuloista tulee asunnon olla ollut vuokrakäytössä. (Asuntosijoittajanabc.fi.) Remonttien verovähennys ei ole näin yksioikoista. Pienistä remonttilaskuista muodostuu vuosien saatossa melkoinen summa

rahaa, siksi asuntosijoitukseen kulut tulisi aina vähentää verotuksessa. (Orava & Turunen 2013, 255-257.)

6.3 Lainan koron verotus

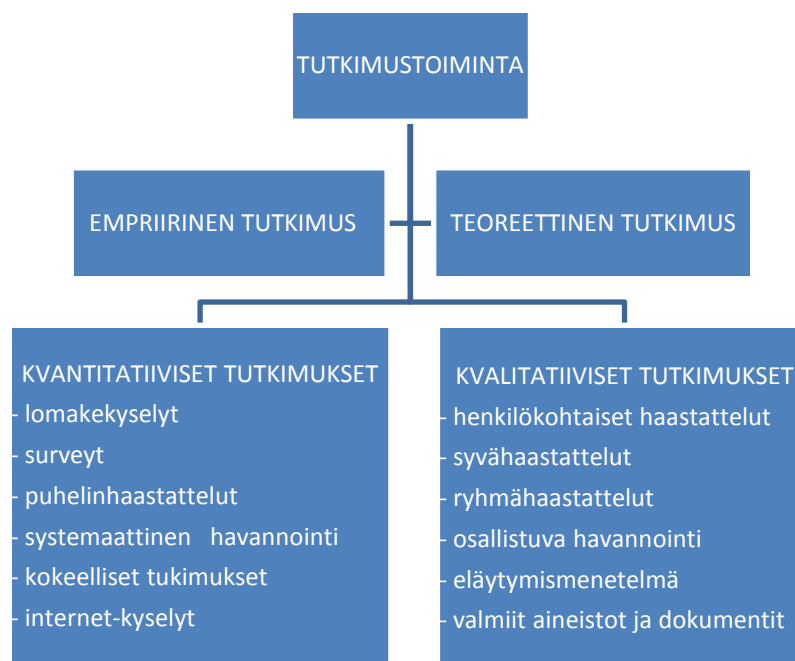
Verohallinnolle tulee pankilta suoraan tietoa lainasta ja niiden koroista, mikä helpottaa asunnon omistajan taakkaa. Sijoitusasuntoon hankkimista varten otettu laina ei ole asuntolaina vaan tulonhankkimislaina. Asuntoa vuokratessa, on oikeus vähentää asuntoon liittyvät velan korot pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina. Jos lainan liittyy sivukuluja kuten toimituskuluja, niitä voi vähentää pääomatulosta. Kuten aiemmin sanottu, vuokrattuun asuntoon oleva laina on siis tulonhankkimislaina, ei asuntolaina. Vaikka sijoittaja itse ei joudu ilmoittamaan Verohallinnolle lainaan liittyviä tietoja, on syytä tarkistaa, että veroilmoituksella lainan käyttötarkoitus on merkitty oikein. Puutteet veroilmoituksessa sekä muuttuneet tiedot on sijoittajan itse ilmoitettava Verotoimistoon. Jokaiselle asuntosijoittajalle voi joskus käydä niin, että korkoja ja kuluja onkin enemmän kuin itse pääomatuloja. Korkomenot vähennetään ensimmäiseksi aina pääomatuloista mutta jos pääomatulot ei riitä vähennyksen tekemiseen, syntyy alijäämä. Alijäämästä 30% vähennetään alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. On mahdollisuus, että myöskään ansiotulojen verot eivät riitä alijäämän vähentämiseen, silloin verotuksessa vahvistetaan pääomatulolajin tappio. (Verohallinto 2016.) Pääomatulolajin alijäämä lasketaan seuraavasti:

Pääomatulot

- tulonhankkimismenot
- tulolähteen tappio
- korot=alijäämä (jos miinus-merkkinen)

7 Tutkimus

Tutkimuksella tarkoitetaan systemaattista toimintaa, jonka tavoitteena on tiedon hankinta ja tiedon käyttäminen uusien näkökulmien löytämiseksi tai kehittämiseksi. Tavoitteena on tulkita jotain uutta ja oleellista. (Tilastokeskus 2016.) Tutkimumenetelmiä voidaan luokitella laadullisiin (kvalitatiivisiin) ja määrällisiin (kvantitatiivisiin) menetelmiin. Kvalitatiivinen aineistonhankintamenetelmä toteutetaan yleensä havainnoimalla ja haastattelemalla. Kvantitatiivinen menetelmä on yleensä kysely. (Mv. Helsinki.)



Kuvio 7: Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimuksen oleellisemmat erot. (Heikkilä 2014.)

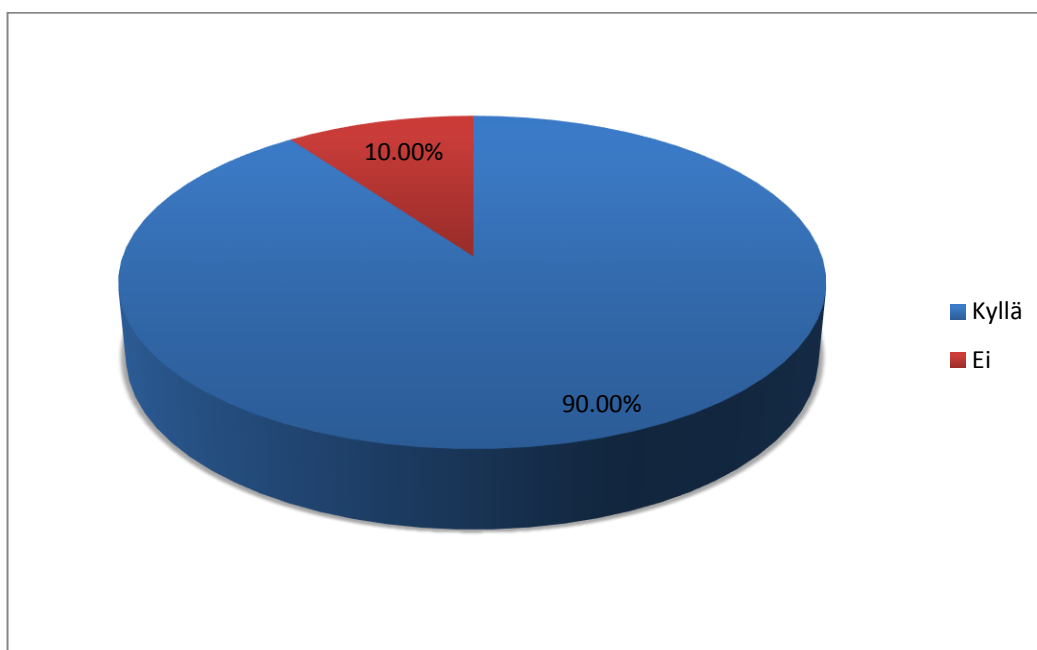
Kvalitatiivinen tutkimus vastaa pääasiassa kysymyksiin miksi, miten, millainen. Kvalitatiivinen tutkimus on yleensä melko suppea, harkinnanvaraisesti koottu, jolla pyritään ymmärtämään jotain ilmiötä pehmeän tiedon pohjalta. Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimus auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta ja sen käyttäytymisen ja päätösten syitä. Kvantitatiivinen tutkimus vastaa kysymyksiin mikä, missä, paljonko, kuinka usein. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa kerätään useimmiten suuri ja edustava otos, jossa ilmiöt kuvataan numeerisen tiedon pohjalta. Usein tutkimusmenetelmissä käytetään kvantitatiivista ja kvalitatiivista tutkimusta tukemaan toisiaan, kuten myös tässä opinnäytetyössä on käytetty. (Heikkilä 2014.)

7.1 Tutkimusongelma ja tavoitteet

Tutkimusta varten määritellään tutkimusongelma, eli ongelma johon halutaan saada vastaus. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli selvittää velkavivun eli lainarahan käyttöön liittyviä tekijöitä. Tutkimuksen kohteena olivat asuntosijoittajat, jotka ovat sijoittaneet yhteen tai useampaan asuntoon. Mitä enemmän on sijoittajia, sitä enemmän on myös mielipideitä. Tutkimuksessa tiedusteltiin asuntosijoittajien omien kokemusten perusteella muodostuneita ajatuksia, jotka liittyvät velkavivun käyttöön ja korkomuutoksiin, mikä oli tutkimuksen kvalitatiivinen osuus. Lisäksi tutkimuksen tavoitteena oli kerätä selkeätä numeerista tietoa asuntosijoittajien oman pääoman käytöstä ja korkomuutoksista. Tämä tutkimuksen osuus toteutettiin kvantitatiivista menetelmää hyödyntäen. Lopputuloksena pyrittiin saamaan tietoa, jota jokainen asuntosijoittaja voisi pohtia sijoituksen alkuvaiheessa ja koko sijoituksen elinkaaren ajan.

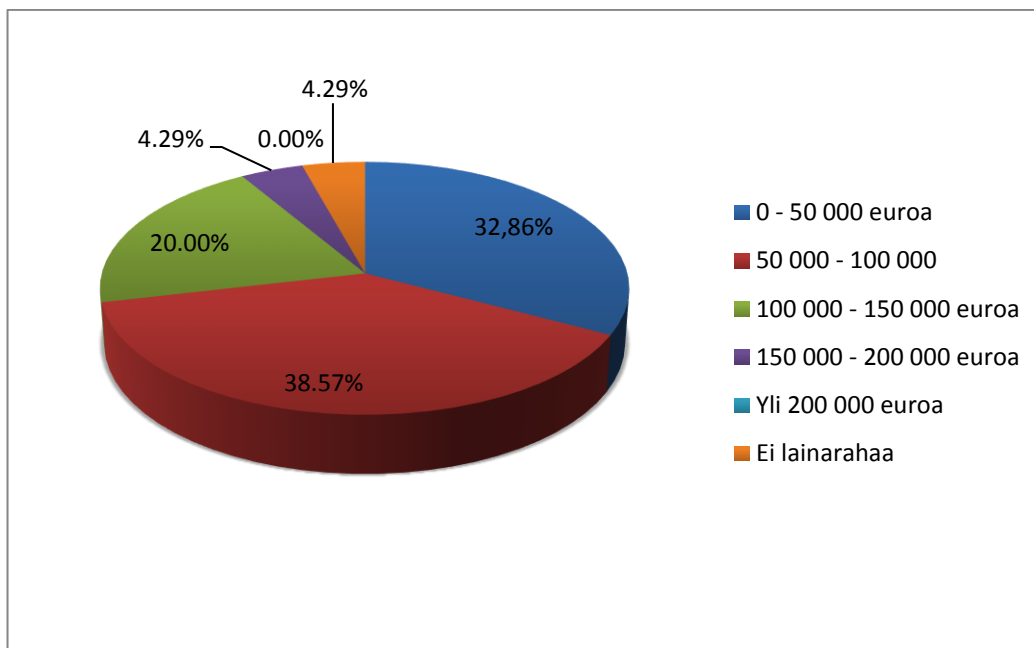
7.2 Kyselytutkimuksen tulokset

Tässä kappaleessa esitetään saadut tulokset. Tuloksia tarkastellaan kyselystä saatujen vastauksien perusteella. Kyselyyn vastasi kaikkiaan 70 henkilöä. Kysely lähetettiin 200 henkilölle sähköpostin välityksellä. Sen lisäksi kysely julkaistiin Facebook ryhmässä, jonka perustajana on Vuokranantajat Ry. Kaikki kyselyyn vastanneet olivat sijoittaneet vähintään yhteen asuntoon tulonhankkimisen tarkoituksella.



Kuvio 8: Kysymys 1. Oletko käyttänyt aiemmin asuntosijoittamisessa lainarahaa?

Ensimmäisen tutkimuksessa pyrittiin selvittämään kuinka moni vastaajista on käyttänyt lainarahaa asuntosijoittamiseen. Vastausvaihtoehtoja oli kaksi, joko kyllä tai ei. Yllä olevan kuvion perusteella voidaan sanoa, että suurin osa vastanneista käyttää asuntosijoittamiseen lainarahaa. Kaikista vastanneista 90% käyttää asuntosijoittamiseen lainarahaa ja 10% vastanneista ei käytä lainarahaa ollenkaan.



Kuvio 9: Kysymys 2. Minkä verran käytit lainarahaa viimeksi kun hankit sijoitusasunnon?

Toisessa kysymyksessä selvitin, minkä verran vastaajat ovat käyttäneet lainarahaa viimeksi hankkimaansa sijoitusasuntoon. Vastausvaihtoehtoja oli kuusi sekä tämän lisäksi vastaajilla oli mahdollisuus kommentoida vapaaseen tekstikenttään. Vastanneista noin 32% käytti lainarahaa asuntosijoittamiseen 0 - 50 000 euroa, noin 38% vastasi käyttävänsä 50 000 - 100 000 euroa, 20% vastanneista 100 000 - 150 000 euroa, noin 4% vastasi käyttävänsä 150 000 - 200 000 euroa. Kaikista vastaajista noin 4% ei ole käyttänyt asuntosijoittamiseen lainarahaa ollenkaan. Lisäksi yksi asuntosijoittaja vastasi käyttävänsä asuntosijoittamiseen 100% lainarahaa.

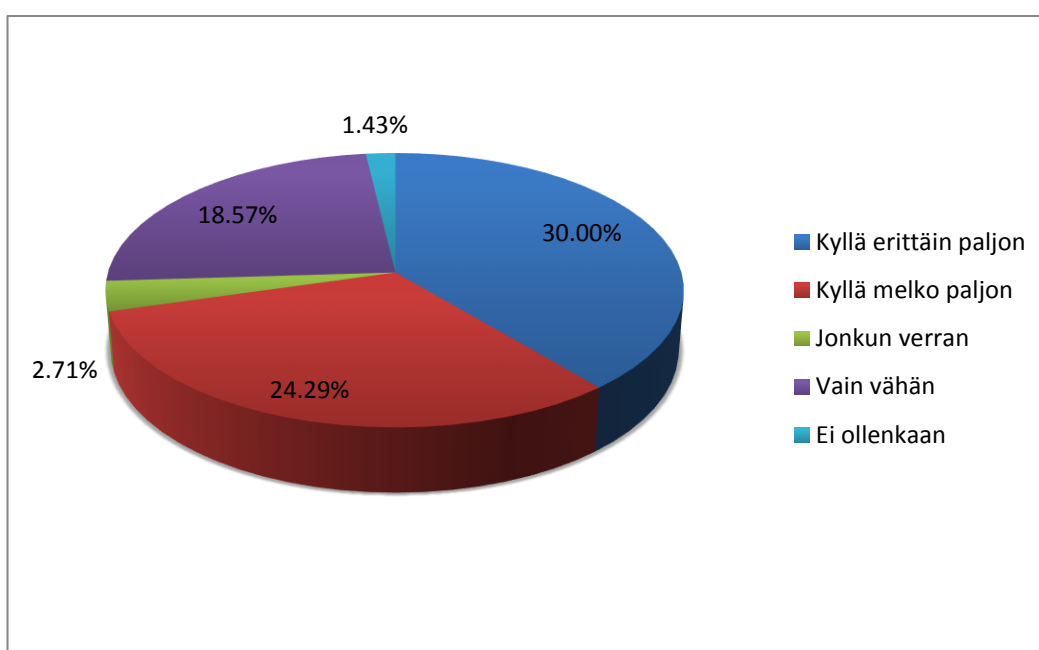
Kysymys 3: Mitä asuntosijoittajan pitäisi ajatella korkoriskistä?

Kolmannessa kysymyksessä tiedusteltiin asuntosijoittajien ajatuksia korkoriskistä. Tässä kysymyksessä ei annettu valmiita vastausvaihtoehtoja, sillä kysymyksellä pyrittiin keräämään vapaamuotoisia vastauksia vastaajien omien kokemusten perusteella. Tällä tavalla koettiin kyselystä saatavan todenmukaisemmat vastaukset.

Vastauksien perusteella suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että korkoriskiä tulisi varautua asunnon oston yhteydessä. Korkoriskiltä voidaan suojautua laskemalla ostohinta siten, että koron mahdollinen nousu ei aiheuta kassariskiä. Paras tapa varautumiseen on laskemalla riittävä turvamarginaali koroille, jotta pieni nousu koroissa ei syö tuottoa. Tärkeä on ottaa huomioon korkojen aiheuttamat kustannukset siten, että 3-4 prosenttiyksikön korkojen nousu ei aiheuta sijoittajalle vaikeuksia. Vastauksista tuli esille, että on tärkeä mitoittaa talous ja kassavirrat, etteivät menot ylitä saatuja tuloja. Asuntosijoittajan tulisi varautua 6-7 prosentin

korkoon ja laskelmoida maksukykyensä sille tasolle. Korkojen nousu on yksi monista huomioitavista kustannustekijöistä ja se tulisi ottaa huomioon riskilaskelmissa.

Vastauksista ilmeni myös, että useampi asuntosijoittaja näkee korkoriskin korkeana, jos käyttää suurempaa velkavipua. Velkavivun suurus vaikuttaa korkojen noustessa negatiivisesti, jos mahdollisia korkomuutoksia ei ole otettu huomioon. Korkoriski on aina olemassa, eikä sitä tule pelätä. Vastauksien perusteella yhä useampi asuntosijoittaja suojautuu mahdolliselta korkoriskiltä pankkien erilaisilla lisätuotteilla. Monet ottavat lainalleen kiinteän koron, sillä pitkän laina-ajan aikana voi koroissa tapahtua melkein mitä vain. Monet vastaajista olivat sitä mieltä, että korkosuojausten käyttö tulee varmasti lisääntymään, kuten esimerkiksi kiinteän koron sekä korkokaton käyttäminen.



Kuvio 10: Kysymys 4. Kannustaako alhainen korkotaso sinua isomman velkavivun käyttöön?

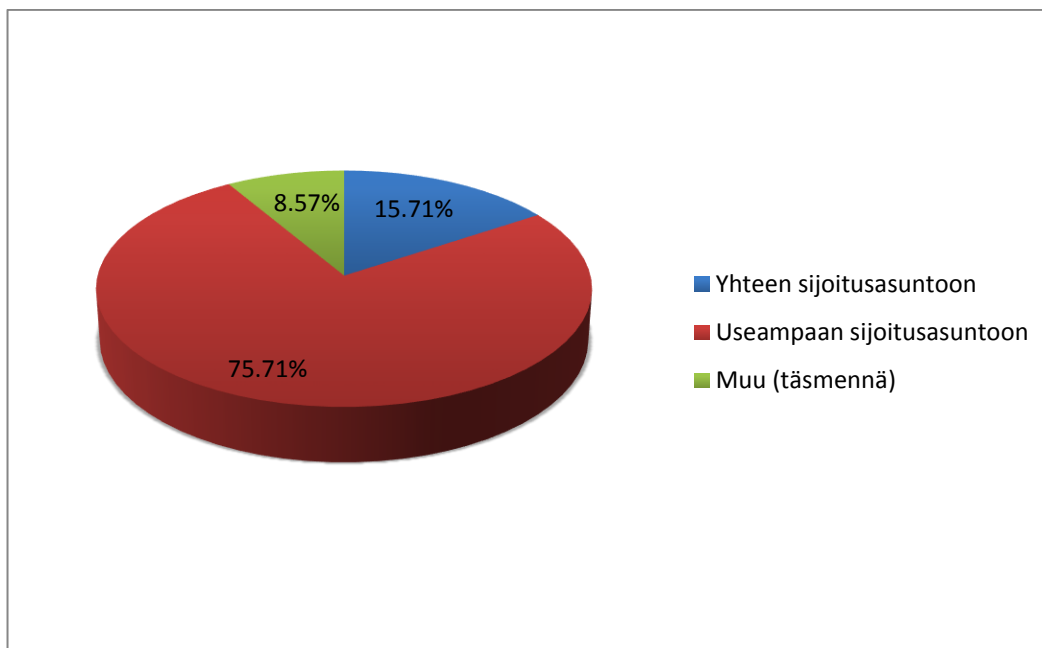
Neljännessä kysymyksessä pyrittiin selvittämään kannustaako alhainen korkotaso vastaajia isomman velkavivun käyttöön. Vastausvaihtoehtoja oli viisi: kyllä erittäin paljon, kyllä melko paljon, jonkun verran, vain vähän sekä ei ollenkaan. Vastaajilla oli mahdollisuus kommentoida myös vapaasti. Vapaita kommentteja tuli 3 kappaletta. Yksi vastaaja suositteli käytettävän enintään 70% velkavipua. Vastaajista noin 54% kokee alhaisen korkotason kannustavan erittäin paljon tai melko paljon isomman velkavivun käyttöön. Kaikista vastaajista noin 25% oli sitä mieltä, että alhainen korkotaso kannustaa jonkun verran velkavivun käytössä. Kysymykseen vastaajista noin 18% kokee alhaisen korkotason kannustavan velkavivun käyttöön vain vähän ja noin 1% vastanneista ei koe alhaisen korkotason vaikuttavan millään tavalla. Vastauksien perusteella voidaan päätellä, että velkavipu on koko asuntosijoittamisen idea. Näin oli myös kommentoitu vapaaseen tekstikenttään.

Kysymys 5. Kerro millainen prosentuaalinen koron muutos muuttaisi suhtautumistasi lainarahan käyttöön ja millä tavalla suhtautumisestasi muuttuisi?

Viidennessä kysymyksessä haluttiin selvittää millainen prosentuaalinen koron muutos muuttaisi vastaajien suhtautumista lainarahan käyttöön. Tavoitteena oli selvittää, kuinka paljon koron täytyisi muuttua, jotta lainarahan käyttö alkaisi mietityttää sijoittajia. Vastauksia kerättiin vapaamuotoisina, jotta vastaajilla olisi mahdollisuus myös perustella omia ajatuksiaan. Suurin osa vastanneista kokee, että 5-6 % korkomuutos saattaisi olla iso riski. Enimmistö vastaajista kokee näin korkean korkomuutoksen vaikuttavan suuresti asuntosijoittamisen kannattavuutta. Tämän vuoksi tuli esille, että suuren velkavivun käyttö 5-6 prosentin korkotasossa ei välttämättä ole kannattavaa. Tämä vaikuttaa myös useamman asuntosijoittajan ajatuksiin negatiivisesti. Monet asuntosijoittajat kokevat, että 5-6 prosentin koron muutos saisi heidät vähentämään velkavipua lyhennysaikataulua nopeammin. Vastauksista ilmeni, että merkittävä korkotason muutos saattaisi vaikuttaa myös asuntojen hintoihin nousevasti, jolloin riski ei olisi välttämättä niin suuri. Vastauksista voi päätellä, että suurin osa asuntosijoittajista kokee korkon nousun vaikuttavan asuntosijoittamiseen vasta kun kassavirta kääntyisi negatiiviseksi.

Kysymys 6. Miten käytät velkavipua hyväksesi?

Kysymyksessä tarkasteltiin sitä, miten vastaajat käyttävät velkavipua hyväkseen. Suurin osa vastanneista käyttää asuntosijoittamisessa velkavipua eli pankista saatua lainarahaa. Vastauksista selvisi, että velkavivun käyttö on merkittävä osa asuntosijoittamista. Velkavivun käyttö antaa mahdollisuuden sijoittaa yhteen tai useampaan asuntoon samaaikaaisesti. Vastaajat kokevat velkavivun mahdollistavan useamman sijoitusasunnon ostamisen sekä oman sijoitussalkun kasvattamisen. Lisäksi velkavipua käyttäen oman pääoman tuotto nousee jopa 12 prosenttiin. Moni sijoittaja pyrkii maksimaaliseen velkavipuun, mutta vähintään 70 prosentin velkavivun käyttöön. Vastaajista löytyi myös sijoittajia, jotka eivät ole velkavipua käyttäneet lainkaan mutta ovat harkinneet sen käyttöä. Useimmille sijoittajille velkavivun käyttö on ainoa mahdollisuus päästä kiinni asuntosijoittamiseen, sillä omat varat eivät riitä sijoitusasunnon ostoon. Velkavivun avulla sijoittajat pyrkivät laajentamaan sijoitustoimintaa eli hankkimaan lisää asuntoja nopeammin.



Kuvio 11: Kysymys 7. Oletetaan että sinulla on 60 000 euroa, sijoitatko sen mielummin yhteen vai useampaan sijoitusasuntoon?

Kysymyksessä seitsemän halusin selvittää sijoittavatko vastaajat yhteen tai useampaan sijoitusasuntoon, jos oletetaan, että heillä olisi 60 000 euroa rahaa. Kysymyksellä pyrittiin. Selvittämään mitä asutosijoittajat ajattelevat oman sijoitussalkun hajauttamisesta. Vastausvaihtoehtoina olivat yhteen sijoitusasuntoon tai useampaan sijoitusasuntoon sekä lisäksi valittavana oli muu, jossa vastaus oli täsmennettävä. Suurin osa vastanneista eli 75,71 prosenttia ostaisi useamman asunnon jakamalla 60 000 euroa niiden välillä. Vain 15,71 prosenttia vastasi käyttävän summan vain yhteen sijoitusasuntoon. Vapaamuotoisista vastauksista selvisi, että alueen hintataso vaikuttaa melko paljon voisiko 60 000 euroa sijoittaa yhteen vaiko useampaan asuntoon. Esimerkiksi Helsingissä summa ei riittäisi kuin yhteen asuntoon. Esille tuli myös, että vaikka sijoittaja itse valitsisi sijoittavansa rahat useampaan asuntoon, ei pankki aina ole sama mieltä. Pankki ei välttämättä myönnä sijoittajalle niin suurta osuutta lainarahaa, jolloin sijoittaja on vaikean päätöksen edessä.

8 Opinnäytetyön toteutus ja arviointi

Työn tavoitteena oli luoda tiivis ja helppolukuinen tietopaketti henkilöille, jotka ovat kiinnostuneet sijoittamaan asuntoihin. Työstä löytävät apua myös kokeneet sijoittajat, sillä oppimista ei koskaan kannata lopettaa. Opinnäytetyön keskeisimmät kysymykset ja tutkimusongelmat olivat velkavipu- ja korkomuutokset, kannattavuuden vaikuttavat tekijät ja niiden hallinta, sijoitukseen liittyvät riskit. Seuraavissa luvuissa esitellään tarkemmin työn tekemisiä ja tuloksia.

8.1 Opinnäytetyöprosessi

Opinnäytetyön tekeminen alkoi alustavalla suunnitelmalla lokakuussa 2016. Opinnäytetyötä aloitettaessa oli selvää mitä työssä halutaan kertoa. Tarkoituksena oli tehdä opinnäytetyö, joka akertoo asuntosijoittamisen alkeista ja jota sijoittaja voi lukea ja hyödyntää ennen sijoituspäätöksen tekoa ja sijoituksen elinkaaren ajan.

Opinnäytetyön tekeminen alkoi aiheanalyysin tekemisellä. Seuraavina työssä tutkittiin kirjallisuutta ja koottiin tekistä kokonaisuus. Kirjallisuuden kartoitus alkoi opinnäytetyöprosessin alkuvaiheessa, jossa pyrittiin löytämään kattavasti aihealueeseen liittyvää tietoa. Teoriapohja koostui kirjallisuudesta, Internet-julkaisuista sekä artikkeleista, jotka yhdistettiin ja joita vertailtiin todenmukaisen tekstin saamiseksi. Teoriapohja tuki täysin asuntosijoittamisen alkeita ja kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Kirjoittaminen alkoi yhdestä ideasta ja niiden jäsentely muuttui matkan varrella useasti. Työssä syntyi tekstejä, joita muokattiin uudelleen useampaan kertaan ennen kuin lopullinen tarkoitus ja tavoitteet näkyivät. Teoriaosuus oli työläin osuus mutta pidemmälle päästyä kirjoittamisesta tuli sujuvaa. Asuntosijoittamisen tiedon laajuus tuotti ongelmia, sillä siitä voisi kirjoittaa loputtomasti. Teorian sisällön rajaaminen osoittautui haastavaksi.

Kyselytutkimuksen suunnittelussa oli hankaluuksia, sillä kysymysten tulisi palvella tutkimusongelmaa, sekä tukea opinnäytetyön kokonaisuutta. Kyselyn suunnittelussa auttoivat opinnäytetyön ohjaaja, toimeksiantaja sekä yhteistyökumppani.

8.2 Työn tulokset

Teoriaosuus perustuu käytetyn kirjallisuuden tuloksiin. Asuntosijoittamisen osalta oli oletuksena, että siihen liittyy paljon tekijöitä, jotka otettava huomioon ennen sijoituspäätöksen tekoa, sijoituksen aikana ja sen jälkeen. Oletus oli, että asuntosijoittaminen tarjoaa mahdollisuuden oman varallisuuden kasvattamiseen ja lisätulojen hankkimiseen, mutta niin, että riskeiltä ei voi välttyä.

Pääasiassa tiedot eri lähteet olivat yhdenmukaisia ja luotettavia. Kirjallisuus ei poikennut muista lähteistä juurikaan. Kirjoissa selkeästi nousi esille velkavivun käyttö ja sijoittajien tiedon vähäisyys velkavivun käytöstä ja riskeistä. Lisäksi esille nousi riskejä, jotka tulisi ottaa huomioon kannattavuuslaskelmien teossa. Esimerkiksi tulevien remonttien sekä korkoriskin mukaan laskeminen sijoituksen kokonaisuuteen oli vähäistä. Keinoja, jotka auttavat välttämään riskeiltä tuli esille paljon. Eniten esille nousi sijoituskohteen sijainnin valinnan tärkeys, sillä sijainnin valinnalla sijoittaja voi vaikuttaa merkittävästi tuottoon sekä vuokrakohteen vuokrattavuuteen.

Opinnäytetyössä tuli esille yllä mainittujen lisäksi sijoitusasunnon rahoitukseen liittyviä riskejä. Opinnäytetyön yksi tavoitteista oli tuoda esille velkavivun eli lainarahan käytön mahdollisuuksia ja huomioita, jotka auttavat sijoittajan hyödyntämään sen parhaan tuoton tavoittelemiseksi. Kirjallisuuden avulla saatiin tuotua teoriaan laskelmia ja tapoja velkavivun hyödyntämisestä ja siihen liittyvistä riskeistä. Yleisellä tasolla kerrottiin verotuksesta, joka liittyy asuntosijoittamiseen kokonaisuudessaan.

Kyselytutkimus on tärkeä osuus opinnäytetyötä, jonka tavoitteena oli selvittää asuntosijoittajien ajatuksia velkavivusta heidän omien kokemustensa perusteella. Lisäksi tavoitteena oli selvittää, minkä verran asuntosijoittajat käyttävät laina-rahaa ja miten asuntosijoittajat kokevat velkavivun riskinä kuin myös hyötynä. Vastauksista selvisi, että suurin osa asuntosijoittajista ei pelkää korkojen nousua, sillä he ottavat sen huomioon kannattavuuslaskelmissa. Yllätyksenä tuli, että enemmistö asuntosijoittajista kokee velkavivun olevan asuntosijoittamisen lähtökohta ja idea. Vastauksista voidaan päätellä, että asuntosijoittajan tavoitteena on hajauttaa oma sijoitussalkku mahdollisimman moneen asuntoon velkavivun avulla.

Tässä kappaleessa esitellään lyhyesti ja ytimekkäästi "sääntöjä" asuntosijoittajalle, jotka on koottu opinnäytetyön tuloksista. Asuntosijoitukseen liittyy aina riskejä ja niiltä on mahdollisuus välttyä asettamalla sijoitukselle selkeät tavoitteet, strategia, kohdekriteerit ja suunnitteleamalla sijoitus alusta loppuun huolellisesti. Sijoittaa ei saisi koskaan sellaiseen, mitä ei ymmärrä. Kohteseen tutustumalla sijoittajan on kartoitettava sijoituksen mahdollisuudet ja riskit. Näin pystytään hallitsemaan riskit ja sijoittaminen tuntuu selkeämmältä ja paljon turvallisemmalta. Asunnon sijainnilla on iso vaikutus koko sijoituksen onnistumiseen, sillä asuntosijoittamisen tuotto perustuu vuokratuloon ja arvonnousuun. Tämän vuoksi ei kannata sijoittaa kuihtuviin paikkakuntiin. Sijoittajan on selvitettävä, että alueella mistä kohteen hankkii, voidaan ennustaa olevan kysyntää jatkossakin. Asuntosijoittamisessa ei ole suositeltavaa käyttää tunteita, sillä jos aikoo sijoittaa, ei ole syytä perustella sijoituspäätöstä pelkästään tunteella, vaan laskimella. Omat tunteet saattavat usein pettää, mutta laskin ei petä koskaan. Asuntosijoittajan paras ystävä tulisi olla laskin.

Asuntoihin sijoittavan on mietittävä onko ostettava asunto sellainen, missä itse voisi viihtyä. Koskaan ei saisi ylivilvuttaa, sillä vaikka velkavipu voi olla asuntosijoittajan mahdollisuus, siihen liittyy riskejä. Asuntosijoittajan on tärkeä verkostoitua muiden asuntosijoittajien kanssa. Tämä ei tarkoita, että sijoitukseen pitäisi liittyä useampia, vaan että on tärkeää pitää huoli ettei ole asian kanssa yksin, sillä eri kontaktit voivat luoda asuntosijoittajalle suuren arvon. Oppiminen ei saisi koskaan loppua, koska

asuntosijoittamiseen liittyy monia puolia, joista on hyvä olla perillä. Sijoittajana tulisi olla rehellinen sekä pitää tavoitteet korkealla, sillä asuntosijoittamisen mahdollisuudet ovat periaatteessa rajattomat.

8.3 Arviointi

Alkuperäisessä suunnitelmassa pohdittiin asuntosijoitusoppaan tekemistä, mutta työn laajuuden vuoksi rajattiin kokonaan pois ja keskityttiin vain yleisellä tasolla asuntosijoittamisen alkeisiin. Kirjallisuuden avulla tiedot sisäistettiin niin, että onnistuttiin yhdistämään laaja kirjallisuus asuntosijoittamisesta tiiviseen muotoon, vaikka tietoa olisi vielä paljon saatavilla. Opinnäytetyössä osoittautuivat teoriaosuuden kirjoittamisen eri vaiheet melko vaikeaksi.

Kaiken kaikkiaan voidaan opinnäytetyön katsoa onnistuneen hyvin, koska saatiin tulokset alussa asetettuihin kysymyksiin ja lopputulos vastaa asetettuja tavoitteita. Vaikka työn tulokset ja tavoitteiden saavuttaminen onnistui, työssä olisi vielä paljon kehitettävää. Todellinen onnistuneisuus voitaisiin arvioida kun tutkittaisiin työn hyötyä. Kyselytutkimus onnistui, sillä se sai melko paljon vastaajia ja sen vuoksi luotettavat tulokset kysymyksiin. Kyselyn onnistumisesta huolimatta, kehittämisen varaa olisi vielä ollut. Varsinkin kyselystä olisi saanut huomattavasti laajemman, kun oltaisiin vertailtu myös ikä ja sukupuolia vastauksiin. Kyselylomake olisi voinut ollut laajempi, vaikka laaja tutkimus ei ollut tavoitteena.

Ammatillisesta näkökulmasta opinnäytetyö kehitti prosessityöskentelytaitoja ja ajanhallintaa. Asuntosijoittajan näkökulmasta voidaan ajatella tämän opinnäytetyön olevan jatkumo mahdollisille tuleville opinnäytetyöille, joissa perehdyttäisiin näihin osa-alueisiin syvemmin. Opinnäytetyön materiaali tukee asuntosijoittajan tietoutta, joka antaa perustaidot asuntosijoittajalle.

Lähteet

Painetut lähteet

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2011. Hyvä vuokrasuhde - Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hultkrantz, J., Masalin, B. 2004. Elämäsi rahat. Tampere: Tammer-Paino.
Kallunki, J.-P., Martikainen, M., & Niemelä, J. 2002. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Talentum.

Orava, J. Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Liettua: BALTO print

Sähköiset lähteet

Aalto-Setälä, V. 2009. Korko, inflaatio ja reaalkorko. Satakunnan kansa 13.10.2009. Viitattu 13.11.2016.
<http://www.satakunnankansa.fi/raha/kilpailuta-asuntolainasi-vahintaan-kolmesta-pankista-nyt-voit-saastaa-tuhansia-euroja-14095530>

Asuntolaina. 2015. Asuntolainojen korot. Viitattu 29.10.2016.
<http://www.asuntolaina.org/asuntolainojen-korot-nyt-ja-ennuste-2015/>

Asuntolaina 2015. Asuntolainan korot. Viitattu 29.10.2016.
<http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>

Takio LKV. Asuntosijoittajanabc. Viitattu 21.11.2016
<http://www.asuntosijoittajanabc.fi/Asuntosijoittajan%20ABC.pdf>

Asuntosijoitusopas 2011. Ostajan muistilista. Viitattu 29.10.2016
<http://www.asuntosijoitusopas.fi/muistilista.html>

Asuntosijoitusopas 2013. Vaurastu asuntosijoittamisella. Viitattu 29.10.2016
<http://www.asuntosijoitusopas.fi>

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Publishing Oy.
<http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>

Häll, T. 2009. Suursijoittaja ja Business Network Oy:n toimitusjohtaja. Haastattelu 8.5.2009.

Kaarto, M. 2016. Velkavipu kannattaa matalien korkojen aikaan. Viitattu 15.11.2016.
<http://markokaarto.fi/2016/01/30/velkavipu-kannattaa-matalien-korkojen-aikaan/>

Kaarto, M. 2010. Miksi minä rakastan asuntosijoittamista. Viitattu 20.10.2016.
<http://markokaarto.fi/2010/11/29/miksi-mina-rakastan-asuntosijoittamista/>

Kaarto, M. 2011. Kuinka pienentää riskiä asuntosijoittamisessa. Viitattu 29.10.2016.
<http://markokaarto.fi/2011/10/13/kuinka-pienennan-riskia-asuntosijoituksessa/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Kosteusongelmat. Viitattu 20.10.2016
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/rakentaminen-ja-remontointi/kosteusongelmat/>

Kauppalehti. 2013. Euribor-korko 2000-2013. Luettu 16.11.2016.
<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/korko.jsp?intid=210191&days=max&x=41&y=5>

Kauppalehti. 2012. Asuntosijoittamisen riskit ovat jo kipurajalla. Viitattu 29.10.2016.
<http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntosijoittamisen-riskit-ovat-jo-kipurajalla/eCiJVtc4>

Kiinteistölehti 2015. Kustannusten tasajako asunto-osakeyhtiössä. Viitattu 14.12.2016.
<http://www.kiinteistolehti.fi/kustannusten-tasajako-asunto-osakeyhtiossa/>

Tilastokeskus. 2012. Kuluttajahintaindeksi 2011. Luettu 15.11.2016.
http://stat.fi/til/khi/2011/12/khi_2011_12_2012-01-13_tie_001_fi.html

Liiketoimintaa. 2016. Vinkit hyvän sijoitusasunnon valintaan. Viitattu 28.10.2016.
<http://www.liiketoimintaa.net/vinkit-hyvan-sijoitusasunnon-valintaan/>

LähiTapiola. 2012. Arjen katsaus. Luettu 26.01.2017.
<http://www.sijoitustalous.fi/arjen-katsaus/artikkeli/1310376746368/alhaiset-korot-vauhdittavat-asuntokauppaa>

Murtonen, A. 2007. Vuokra-asumisen suosio kasvaa. Viitattu 28.10.2016.
<http://www.kaleva.fi/uutiset/kotimaa/vuokra-asumisen-suosio-kasvaa/37455/>

Mv.Helsinki. Tutkimusmenetelmät ja tutkimusaineistot. Viitattu 17.05.2017
<http://www.mv.helsinki.fi/home/psaukkon/tutkielma/Tutkimusmenetelmat.html>

Ostavuokraavaurastu 2011. Sijoitusasunnon ostaminen, osa 1/4: Kaupungin valinta. Viitattu 14.05.2017
<http://www.ostavuokraavaurastu.com/sijoitusasunnon-ostaminen-osa-14-kaupungin-valinta/>

Ovikoodi 2013. Euribor on suosituin viitekorko. Viitattu 02.03.2017
<https://www.ovikoodi.fi/asuntuutiset/euribor-on-suosituin-viitekorko/>

Taloussanommat. 2013. Putkiremonttien hintahaitari 340-700 euroa neliöltä. Viitattu 7.01.2017.
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2013/05/07/putkiremonttien-hintahaitari-340700-euroa-neliolta/20136549/310>

TakioLkv. 2013. Asuntosijoittajanabc. Viitattu 15.11.2016.
<http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays>

Tilastokeskus. 2011. Asunnot ja asuinolot. Viitattu 28.10.2016.
http://tilastokeskus.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. 2017. Tutkimus- ja kehittämistoiminta. Viitattu 17.05.2017
http://www.stat.fi/meta/kas/t_ktoiminta.html

Suomen vuokranantajat. 2015. Sijanti. Viitattu 20.10.2016
<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/sijainti/>

Verohallinto. 2013. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Luettu 22.12.2013.
[http://www.vero.fi/fi/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset\(9226\)](http://www.vero.fi/fi/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226))

Verohallinto. 2016. Valtion tuloveroasteikko 2017. Viitattu 20.05.2017.
[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Valtion_tuloveroasteikko_2017\(41532\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Valtion_tuloveroasteikko_2017(41532))

Verohallinto. 2016. Sijoitusasunnon lainan korot. Viitattu 14.22.2016.
[https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Sijoitusasunnon_lainan_korot\(37014\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Sijoitusasunnon_lainan_korot(37014))

Vesterinen, S. 2016. Suomalaiset lisänneet kulutusta velkarahalla. Viitattu 10.11.2016
<http://www.sijoitustalous.fi/rahastot-katsaukset/lahitapiola-selvitti-suomalaiset-lisanneet-kulutusta-velkarahalla/>

Vitikainen, H. 2015. Kustannusten tasajako asunto-osakeyhtiössä. Viitattu 28.10.2016.

<http://www.kiinteistolehti.fi/2015/05/28/kustannusten-tasajako-asunto-osakeyhtiössä/>

Vuoranantajat Ry. 2017. Vuokranantajat 2916. Viitattu 13.5.2017.

<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja2016/>

Vuokraturva. 2016. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu 14.11.2016.

<https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>

Kuviot

Kuvio 1: Kymmenen hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. (Orava & Turunen 2013, 17 - 20.)	9
Kuvio 2: Vuokra-asuntojen osuus (%) vakinaisesti asutuista asunnoista väestöltään suurimmissa kaupungeissa 2010. (Tilastokeskus 2011.)	11
Kuvio 3: Vakuuksien hyödyntäminen. (Orava & Turunen 2013, 241.)	15
Kuvio 4: Oman pääoman tuotto prosentti (Salkunrakentaja.fi.)	16
Kuvio 5: Prosentuaalinen vuokratuotto	26
Kuvio 6: Vuokratuoton laskentakaava. (Orava & Turunen 2013, 57.)	27
Kuvio 7: Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimuksen oleelliset erot. (Heikkilä, 2014.)	Error! Bookmark not defined.
Kuvio 8: Kysymys 1. Oletko käyttänyt aiemmin asuntosijoittamisessa lainarahaa?	31
Kuvio 9: Kysymys 2. Minkä verran käytit lainarahaa viimeksi kun hankit sijoitusasunnon? .	32
Kuvio 10: Kysymys 4. Kannustaako alhainen korkotaso sinua isomman velkavivun käyttöön?	33
Kuvio 11: Kysymys 7. Oletetaan että sinulla on 60 000 euroa, sijoitatko sen mieluummin yhteen vai useampaan sijoitusasuntoon?.....	35

Taulukot

Taulukko 1: Velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla, kun korko on neljä prosenttia. (Kaarto 2016.)	17
Taulukko 2: Korkotason ja velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia. (Kaarto 2016.).....	18

Liitteet

Liite 1: Kyselylomake **4Error! Bookmark not defined.**

* 1. Oletko käyttänyt aiemmin asuntosijoittamisessa lainarahaa?

- Kyllä
 Ei

* 2. Minkä verran käytit lainarahaa viimeksi kun hankit sijoitusasunnon?

- 0 - 50 000 euroa
 50 000 - 100 000 euroa
 100 000 - 150 000 euroa
 150 000 - 200 000 euroa
 Yli 200 000
 Ei lainarahaa

Muu (täsmennä)

* 3. Mitä asuntosijoittajan pitäisi ajatella korkoriskistä?

* 4. Kannustaako alhainen korkotaso sinua isomman velkavivun käyttöön?

- Kyllä ettään paljon
 Kyllä melko paljon
 Jotkun verran
 Vähän vähän
 Ei ollenkaan

Muu (täsmennä)

* 5. Kerro millainen prosentuaalinen koro muutos muuttaisi suhtautumistasi lainarahan käyttöön ja millä tavalla suhtautumisesi muuttisi?

* 6. Miten käytät velkavivua hyväksesi?

* 7. Oletetaan että sinulla on 60 000 euroa, sijoitatko sen mielummin yhteen vai useampaan sijoitusasuntoon?

- Yhteen sijoitusasuntoon lain lainarahaa tai ottamalla lainaa vain vähän
 Useampaan sijoitusasuntoon rahottamalla suurimman osan asunton hankinnasta lainarahalla
 Muu (täsmennä)

Loppu