

Opinnäytetyö AMK

Tradenomi, Myyntityö

Pmyyns15

2017

Nea Kinnunen

KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN TURUN ALUEELLA

Kinnunen Nea

KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN TURUN ALUEELLA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on saada selville, millä alueella Turussa tai Turun naapurikunnissa Naantalissa, Raisiossa sekä Kaarinassa on parhaat vuokratuotot sijoitusasunnoille. Tutkimuksessa tutustaan tutkimuksen teko hetkellä myynnissä oleviin kohteisiin, joista valittiin yksiöitä sekä kaksioita mukaan tutkimukseen. Näille kohteille arvioidaan kuukausivuokrat, minkä jälkeen lasketaan jokaisen kohteen bruttovuokratuotto. Tutkimuksessa ei oteta kantaa asuntojen tai taloyhtiöiden mahdollisiin remontteihin sekä niistä muodostuviin kuluihin. Tutkimuksessa ei myöskään huomioitu sijoittajan omaa pääomaa, mahdollisten lainojen korkoja tai verotusta.

Tutkimuksen tulokset osoittavat sen, että sijoitusasunnon ostajan kannattaa ehdottomasti ostaa asunto Turun alueen ulkopuolelta. Myyntihinnat ovat selkeästi alhaisemmat, kun taas vuokra ei laske juurikaan. Yksiöiden paras bruttovuokratuotto 6,9 % syntyi Raisiossa sijaitsevasta 29 m²:n huoneistosta. Kaksioiden paras bruttovuokratuotto 7,1 % syntyi taas Kaarinassa sijaitsevasta 59 m²:n huoneistosta. Näiden molempien kohteiden vuokratuottoon vaikuttaa negatiivisesti taloyhtiöihin tulevaisuudessa tehtävät putkiremontit.

ASIASANAT:

sijoittaminen, kiinteistösijoittaminen, vuokratuotto

Kinnunen Nea

REAL ESTATE INVESTING REGION OF TURKU

The purpose of this thesis is to find out which area of Turku or neighbor's cities of Turku have the best rental income for investment apartments. The thesis looked at the locations currently on sale, from which studios and two flats apartments were selected. These apartments were rated monthly rentals. After that for every apartments was calculated gross rental income. In this research didn't take into account the possible renovations of apartment companies and the costs they incur. In the research did not take into account the investor's equity, any interest on loans or taxes.

The results of the research indicate that it is definitely worth purchasing an investment apartment outside the area of Turku. Selling prices are clearly lower, while rental does not fall that much. The best gross rent income for studios 6,9 % was in Raisio 29 m² apartment. And the best gross rent of two flats was 7,1 % in Kaarina 59 m² apartment. The rental income of these two properties will have a negative effect of the future renovations of apartment companies.

KEYWORDS:

investment, real estate investment, rental income

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 SIJOITTAMINEN	8
2.1 Ennen sijoittamisen aloittamista	8
2.2 Sijoittajan riskinsietokyky	9
2.3 Erilaiset sijoituskohteet	10
2.4 Vastuullinen sijoittaminen	11
2.5 Sijoitusten hajauttaminen	13
2.6 Kaupankäyntistrategiat	14
3 KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN	16
3.1 Asuntosijoittamisen kannattavuus	16
3.2 Asuntosijoittamisen riskit	17
3.3 Vuokratulojen verotus	19
3.4 Asuntosijoittamisen sekä osakesijoittamisen erot	19
3.5 Rahoituspuskuri	20
3.6 Sijoituskohteena uudet asunnot	21
3.7 Kohteen arviointi	22
4 ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUN ALUEELLA	23
4.1 Vertailtavat yksiöt	25
4.1.1 Kupittaa, Kaskenkatu	25
4.1.2 Keskusta, Läntinen Pitkäkatu	25
4.1.3 Raisio, Sorolaisenkatu	26
4.1.4 Kaarina, Mallaskatu	26
4.1.5 Naantali, Presidentinkatu	27
4.2 Vertailtavat kaksiot	27
4.2.1 Kupittaa, Itäinen Rantakatu	27
4.2.2 Keskusta, Maariankatu	28
4.2.3 Keskusta, Brahenkatu	28
4.2.4 Raisio, Kapponkatu	29
4.2.5 Raisio, Kirkkoväärtinkuja	29
4.2.6 Kaarina, Hoviherrankatu	30
4.2.7 Lauste, Pormestarinkatu	30

4.2.8 Uittamo, Rusthollinkatu	31
4.2.9 Itäharju, Munkkionkuja	31
4.2.10 Suikkila, Talinkorventie	31
4.2.11 Naantali, Isännäntie	32
5 YHTEENVETO	33
LÄHTEET	37
KAAVAT	
Kaava 1. Bruttovuokratuoton laskukaava.	24
KUVAT	
Kuva 1. Erialaisten sijoittajien riskinsietokyky.	9
Kuva 2. Vastuullisen sijoittamisen ESG-taulukko.	12
Kuva 3. Esimerkki salkun hajauttamisesta.	14
Kuva 4. Yksidiöiden bruttovuokratuotot.	33
Kuva 5. Kaksiöiden bruttovuokratuotot.	34

1 JOHDANTO

Tutkimustyön tavoitteena on tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta Turun sekä Turun naapurikuntien alueella. Tutkimuksessa on tarkoitus selvittää löytyykö Turun sekä Turun naapurikuntien välillä selviä eroja sijoitusasunnon kannattavuudessa. Aihevalinta tehtiin ajatuksena siitä, mistä aiheesta kirjoittaja haluaa oppia enemmän sekä mistä tutkimustyöstä voisi olla vielä tulevaisuudessa hyötyä kirjoittajalle. Tulevaisuudessa sijoitusasunnon hankinnassa voisi käyttää itse kirjoittamaa tutkimustyötä pohjana.

Opinnäytetyössä käsitellään sijoittamista, ja tarkemmin sanottuna kiinteistösijoittamista. Ajatuksena on käydä läpi hieman yleisesti sijoittamista sekä kiinteistösijoittamista. Opinnäytetyössä lähdetään avaamaan hieman erilaisia tapoja kiinteistösijoittamiseen, pohditaan minkälaisella alueella sijoitusasunnon kannattaisi olla sekä minkälainen asunto sijoittamiseen kannattaisi valita. Työ sisältää myös ajatuksia siitä, miksi kiinteistösijoittaminen on kannattavaa.

Kiinteistösijoittaminen on aiheena todella laaja, joten tässä opinnäytetyössä keskitytään tarkemmin asuntosijoittamiseen Turun sekä naapurikuntien alueella. Työssä tullaan vertailemaan eri asuinalueita Turussa sekä niiden vaikutusta sijoitusasunnon tuottoon. Työ sisältää myös uuden sekä vanhan asunnon vertailua sijoituskohteena.

Sijoituskohteen tuottoon vaikuttavat monet asiat, kuten asunnon velaton hinta, vuokrahinta sekä taloyhtiön tulevat remontit. Tutkimuksessa ei oteta kantaa taloyhtiöiden tulevien remonttien kustannuksiin tai niiden vaikutukseen asunnosta saatavaan vuokratuottoon. Erilaisten remonttien sekä niiden kustannusten arviointi on todella haastavaa, sillä esimerkiksi taloyhtiön putkiremontti voidaan toteuttaa pinnoittamalla tai perinteisellä putkiremontilla. Näiden eri tavalla tehtyjen remonttien hinta neliötä kohden voi vaihdella sadoista euroista jopa tuhansiin euroihin. Vanhoihin taloyhtiöihin tehdyt remontit ja niistä muodostuvat kustannukset eivät myöskään siirry täysin 100-prosenttisesti asunnon myyntihintaan.

Tiedonkeruuna työssä käytetään kirjallisuutta, internetlähteitä sekä tutkimukseen valituista sijoituskohteista tehtyjä laskelmia. Työ pyritään pitämään mahdollisimman ajan tasalla, jonka takia työssä on paljon internetlähteitä. Näistä lähteistä otettujen tietojen kanssa tulee muistaa olla lähdekriittinen. Sijoittamiseen tutustuttaessa näiden tiedonkeruutapojen käyttö on paras tapa selvittää yleisesti sijoittamisesta sekä asuntosijoittamisen parhaat tekijät Turun alueella.

Tämän kaltaiseen opinnäytetyöhön ei ole vain yhtä lopputulosta saatavilla, joten opinnäytetyö koostuu sijoittamisen teoriasta, tutkimuksen teko hetkellä myynnissä olevien kohteiden vertailusta sekä tutkimuksen yhteenvedosta.

2 SIOJITTAMINEN

Sijoittamisella tarkoitetaan rahojen tai pääomien sitouttamista odotuksena lisätulojen tai voiton hankkiminen. Sijoittamisessa voi sitouttaa rahat joko yhteen tai useampaan sijoituskohteeseen. Erilaisia tapoja sijoittaa ovat mm. osakkeet, joukkovelkakirjat, rahastot, kiinteistöt tai jopa oman yrityksen aloittaminen. Tiivistettynä sijoittaminen on vain ”työskentelyä viisaammin, ei rankemmin”. (Investopedia 2017.)

Miten sijoittaminen sitten eroaa säästämisestä? Suurin ero näillä kahdella on riskin suuruus, jonka sijoittaja on valmis tekemään. Säästämisen tavoitteena on yleisesti lyhyen tai pidemmän aikavälin varojen tallettaminen jonkinlaista ostoa tai oman taloudellisen tilanteen varmistamista varten. Säästämisessä tavoitteena on lähinnä oman pääoman säilyttäminen, eikä niinkään maksimaalisen kasvun tekeminen pääomalle. (Cash Money Life Financial Freedom 2017.)

2.1 Ennen sijoittamisen aloittamista

Ennen sijoittamisen aloittamista on hyvä hieman miettiä sijoittamiseen liittyviä asioita sekä mahdollisesti oppia uutta sijoittamisesta, jos siitä ei ole vielä paljoa kokemusta. Aluksi on hyvä lähteä etsimään tietoa sijoittamisesta sekä järkevästä riskienhallinnasta. Tietoa voi lähteä etsimään esimerkiksi kirjallisuudesta tai internetistä. On myös hyvä lähteä miettimään omaa tilannetta sijoittamisen kannalta. Alussa voi tehdä esimerkiksi taulukkolaskelman omasta varallisuudesta sekä tavoitteellisen sijoitusbudjetin. Tässä kohdassa on hyvä muistaa, että aika on aina sijoittajan puolella. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä on hyvä tutustua eri sijoitusmuotoihin, mm. osake-, rahasto- ja kiinteistösijoituksiin. Aina kannattaa käyttää jo entuudestaan tuttuja tuotteita hyväksi. Oman sijoitussuunnitelman tekeminen sekä sen noudattaminen helpottaa päätösten seurantaan sekä mahdollistaa tavoitteiden saavuttamisen. (Sijoitustieto 2017.)

2.2 Sijoittajan riskinsietokyky

Riskinsietokyvyllä tarkoitetaan sijoittajan kykyä sietää huomattavia sekä nopeita muutoksia sijoitusten arvossa. Riskinsietokyky voidaan jakaa kahteen erilaiseen käsitykseen riskin sietämisestä. Näitä kutsutaan *subjektiiviseksi* sekä *objektiiviseksi riskinsietokyvyksi*. Subjekttiivinen riskinsietokyky tarkoittaa sijoittajan käsitystä riskistä, eli ihmisen omaa näkemystä omasta riskinottohalukkuudesta. Objektiivinen riskinsietokyky on taas sijoittajan kyky sietää riskiä, eli onko sijoittajalla oikeasti varaa ottaa riskiä. (Tarkka-markka, Ossi 2016.)

Sijoitusten *riski*-sana yhdistetään yleensä vain mahdolliseen tappion tekemiseen; tosiasiassa riski sisältää käsitteenä sekä voiton että tappion mahdollisuuden. Riskinsietokyvyn tunnistaminen on erittäin tärkeä osa sijoittamisen prosessia. Toiset sijoittajat kestävätkä voimakkaankin sijoituksen tappion, kun taas toiset pelkäävät jo ajatusta varallisuuden arvon heikkenemisestä. Mahdollinen väärä arvio sijoittajan riskinsietokyvystä voi johtaa ei-toivottuun lopputulokseen niin sijoittajan kuin mahdollisen sijoitusneuvojankin näkökulmasta. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 23, 24.)

Alla olevassa kuvassa on esimerkkejä erilaisten sijoittajien riskinsietokyvyistä. Esimerkit ovat otettu Ammattimainen Sijoittaminen- kirjasta.

Henkilö	Riskinsietokyky
Ville Varovainen	Hyvin matala riskinsietokyky. Ei halua sijoituksissaan ottaa riskiä. Hankittu pääoma ei saa pienentyä sijoitusten arvonalenemisen vuoksi. Tyytyy pieneen tuottoon.
Maija Maltillinen	Matala riskinsietokyky. Valmis tavoittelemaan parempaa tuottoa pienellä riskillä. Riski alkuperäisen pääoman pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa ei ole mahdoton ajatus.
Timo Tuotto	Kohtuullinen riskinsietokyky. Valmis ottamaan riskin alkuperäisen pääoman osittaisesta pienenemisestä parempaa tuottoa tavoiteltaessa.
Raija Rohkea	Korkea riskinsietokyky. Tavoittelee hyvää tuottoa suurella riskillä. Alkuperäisen pääoman merkittävä pieneminen ei ole ongelma.

Kuva 1. Erilaisten sijoittajien riskinsietokyky. (Kallunki ym. 2011, 33)

Behavioral finance on tutkimusala, joka pyrkii antamaan vastauksia ihmisen käyttäytymiseen rahoitukseen liittyvissä päätöksenteoissa. Käyttäytymistaloustiede on tutkimus-suunta, jossa tutkitaan erilaisten tekijöiden, kuten mm. psykologisten, sosiaalisten sekä tunneperäisten tekijöiden, vaikutusta taloudelliseen päätöksentekoon. Vaikka ihminen pyrkisikin järjen käyttöön tunteiden ja vaistojen sijaan, ei hän kykene tietokoneen tavoin toistamaan täysin rationaalista päätöksentekoa. Käyttäytymistaloustiede yhdistää sosi-aalisen ja psykologisen teorian sekä talouden teorian tapana ymmärtää, miten hintamuu-tokset markkinoilla tapahtuvat yrityksestä riippumattomista syistä. Sen tehtävänä on aut-taa analyytikkoja sekä sijoittajia ymmärtämään hinnanmuutoksia ilman yhtiöiden tai eri toimialojen sisäisiä muutoksia. (Investing Answers 2017.)

Sijoitusmaailmassa tuotto sekä riski kulkevat yhtä matkaa. Tarkemmin ajateltuna tämä tarkoittaa sitä, että mitä pienemmän riskin sijoittaja ottaa, sitä pienemmäksi myös tuotto jää. Sijoittaja ei voi siis hakea pienellä riskillä suurta tuottoa. Molempien sijoitusriskien tuotto voi kuitenkin olla yhtä suuri. On kuitenkin epätodennäköistä, että pienellä riskillä sijoittaja saa yhtä suurta tuottoa kuin isomman riskin ottanut sijoittaja. (Kohti taloudellista riippumattomuutta, Havia 2009.)

Nyt kun puhutaan riskin ja tuoton kulkemisesta yhtä matkaa, on hyvä ottaa huomioon myös kolikon kääntöpuoli. Suuri riskitaso sijoituskohteissa ei koskaan takaa hyvää tuot-toa. Riski sijoituksissa voi johtaa aina niihin parhaimpiin tai mahdollisesti jopa huonoim-piin tuloksiin. Kun sijoittaja nostaa riskinsietokykyään, hänen tuotto-odotuksensa nouse-vat. Todellisuudessa myös mahdollisten lopputulosten vaihteluväli kasvaa, sekä huonoimmassa tapauksessa lopputulokset vain synkkenevät. (Morningstar 2014.)

2.3 Erilaiset sijoituskohteet

Sijoituskohteet ovat jaettu suoriin sekä välillisiin sijoituskohteisiin. Tässä luvussa katso-taan hieman tarkemmin erilaisia sijoituskohteita sekä niiden eroavaisuuksia. Suoriin si-joituskohteisiin kuuluvat rahamarkkinasijoitukset ja talletukset, kiinteistöt, osakkeet sekä joukkolainat. Näihin kohteisiin sijoitettaessa sijoittaja ostaa arvopapereita, joiden arvot määräytyvät suoraan rahoitusmarkkinoilta. Muutamana esimerkkinä voidaan tutustua tarkemmin rahamarkkinasijoituksiin sekä talletuksiin ja kiinteistöihin. Rahamarkkinasijoi-tukset sekä talletukset ovat sijoittajan näkökulmasta yleisesti pieniriskisiä tai täysin ris-

kittömiä. Rahamarkkinasijoitukset ovat lyhyen koron sijoituksia eli sijoituksia joukkolainoihin. Talletukset taas ovat yleisesti pankkitalletuksia, jotka sijoittaja laittaa omalle käyttöttilille tai määräaikaistilille. (Kallunki ym. 2011, 96.)

Kiinteistösijoittamisesta puhuttaessa taas sijoittaja ostaa tai vuokraa esimerkiksi asunnon, toimistotilan tai metsämaan. Kiinteistösijoittamisessa on otettava huomioon muutamia asioita, jotka vaikuttavat kiinteistöjen houkuttelevuuteen sijoittajan näkökannalta. Vertaillessa asuntoa tai toimistotilaa sijoituskohteena, on niiden muuttaminen takaisin rahaksi käytännössä vaikeampaa sekä pidempikestoista kuin monen muun sijoituskohteen. Sijoituksen ostohinta on usein todella suuri, huoneistoa myyessä sijoittaja joutuu maksamaan muutaman prosentin välityspalkkion sekä huoneistojen myyntiaika voi venyä todella pitkäksi. Nämä kaikki yhdessä rajaavat todella monet sijoittajat pois valtaosasta kiinteistösijoituskohteista. (Kallunki ym. 2011, 116.)

Välillisiin sijoituskohteisiin katsotaan taas sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoituskohteet. Toisin kuin suorien sijoituskohteiden arvot, välillisten sijoituskohteiden arvot koostuvat niiden taustalla olevien arvopapereiden arvojen perusteella. Vakuutussidonnaiset sijoitus- ja säästötuotteet ovat tapa sijoittaa välillisesti korko- tai osakemarkkinoille. Niitä voisi verrata samanlaiseen sijoittamiseen kuin rahastoihin sijoittaminen. Sijoittamiseen ja säästämiseen tarkoitetuista vakuutus tuotteista osa on sijoitussidonnaisia ja osa taas enemmän puhtaasti pankkitalletustyyppisiä sijoituksia. Nykyään vakuutusyhtiöt sallivat sijoittajan valita sopivan yhdistelmän takuutuottoisuuden sekä sijoitussidonnaisuuden väliltä, jolloin sijoittajat saavat ohjata sijoituksensa vapaasti eri kohteisiin. (Kallunki ym. 2011, 124, 125.)

2.4 Vastuullinen sijoittaminen

Sijoittaminen yksinkertaisuudessaan tarkoittaa sitä, että sijoittaja antaa omia varojaan toiselle käytettäväksi tai lainattavaksi. Tästä johtuen on hyvin tärkeää ajatella myös sijoittamista hieman pidemmän päälle.

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan erilaisten tekijöiden huomioon ottamista sijoitus toiminnassa. Kolme pääpiirrettä, joita sijoittajan tulisi katsoa ennen sijoituspäätöksensä tekemistä, ovat ympäristöasioiden, sosiaaliseen vastuuseen liittyvien tekijöiden sekä hallintotapa-asioiden huomioonotto. Näistä kolmesta kohdasta on muodostettu ns. ESG- taulukko. Sijoittajan tavoitteena on aina tai ainakin yleensä tuoton tekeminen. Näiden

ESG-taulukon asioiden huomioonottaminen, ja sitä kautta vastuullisen sijoittamisen tukeminen parantaa sijoittajan salkun tuotto- ja riskiprofiilia. (Finsif 2017.)

Eettinen sijoittaminen on ollut lähtökohta vastuulliselle sijoittamiselle. Eettisessä sijoittamisessa sijoittaja poistaa sijoitussalkustaan sellaisia toimialoja sekä yrityksiä, joiden toiminta on sijoittajan arvojen tai moraalikäsitteiden kanssa ristiriidassa. Sijoittaja on myös valmis pienempään tuottoon pitkällä aikavälillä, jotta hänen omat arvonsa toteutuvat sijoitussuunnitelmassa. Eettinen sekä vastuullinen sijoittaminen ovatkin hieman kasvaneet yhteen. Ne antavat sijoittajalle mahdollisuuden lähestyä tuottavaa sijoitustoimintaa arvojen sekä eettisten näkökulmien kautta. (Hyrskke, Lönnroth, Savilaakso & Sievänen 2012, 11, 12.)

Alla olevassa taulukossa on laajemmin avattuna ESG-taulukko. Kolmen pääpiirteen alle muodostuu useita toinen toistaan tärkeämpiä tekijöitä, jotka muodostavat vastuullisen sijoittamisen periaatteen. Ei ole olemassa vain yhtä ja ainoaa oikeaa tapaa harjoittaa vastuullista sijoittamista, vaan jokainen sijoittaja päättää itse omat tärkeimmät sijoitusstrategiaansa sopivat työkalut. (Finsif 2017.)

E	S	G
Standardit ja sertifikaatit	Henkilöstöpolitiikka	Hallituksen riippumattomuus
Ympäristöohjelmat	Ihmisoikeudet	Hallituksen palkitseminen
Ilmastonmuutostyöskentely	Lasten oikeudet	Toimitusjohtaja ja johtoryhmä
Energiätehokkuus	Työelämän oikeudet	Palkitsemisjärjestelmät
Luonnon monimuotoisuus	Tuotevastuu	Veronmaksu
Kiertotalous	Lähiyhteisön huomioiminen	Korruptio- ja lahjontavastainen toiminta

Kuva 2. Vastuullisen sijoittamisen ESG-taulukko. (Finsif 2017).

Sijoittajilla voi olla monenlaisia motiiveja lähteä mukaan vastuulliseen sijoittamiseen. Toiset sijoittajat pitävät vastuullista sijoittamista jopa tärkeämpänä kuin itse tuoton hakemista. Toiset sijoittajat, kuten esimerkiksi yritykset, voivat sijoittaa vastuullisesti strategisista syistä. Yritykset, jotka sijoittavat varallisuutta asiakkaiden tai edunsaajien puolesta, tekevät päätöksen rakentaa heidän omaa brändiarvoaan vastuullisella sijoittamisella. (Hyrskke ym. 2012, 12, 13.)

2.5 Sijoitusten hajauttaminen

Sijoittamisesta on tehty monia tutkimuksia, joiden mukaan sijoittajien tulisi hajauttaa sijoituksia riskien pienentämiseksi. Mitä tämä hajauttaminen sitten tarkoittaa käytännössä? Harry Markowitzin (1952) portfolioteorian mukaan sijoittaja voi pienentää riskiään sijoitusten hajauttamisella useaan sijoituskohteeseen. Teorian mukaan sijoittaja voi muodostaa portfolioita eli sijoitussalkkuja. Sijoitussalkun muodostaminen tapahtuu hajauttamalla sijoitukset useaan eri sijoituskohteeseen kuten osakkeisiin, joukkolainoihin tai kiinteistöihin. Jos sijoittaja haluaa pienentää edelleen riskiä, on hänen mahdollista hajauttaa sijoitus vielä jokaisessa sijoituskohteessa useampaan arvopaperiin. (Kallunki ym. 2011, 60.)

Sijoittajan tulee tehdä allokaatiopäätös, eli tehdä päätös siitä, kuinka paljon hän sijoittaa kuhunkin omaisuusluokkaan. Omaisuuslajit voidaan jakaa osakkeisiin, velkakirjoihin, reaaliomaisuuteen sekä vaihtoehtoisin omaisuusluokkiin. Hajauttamalla sijoitukset toisistaan riippumattomien omaisuusluokkien kesken riski pienenee merkittävästi. (Sijoittaja 2017.)

Sen lisäksi, että sijoittaja sijoittaa useampaan omaisuusluokkaan ja pienentää riskiään tämän avulla, kannattaa sijoittajan hajauttaa sijoituksia myös omaisuusluokan sisällä. Tämä pienentää yksittäiseen yritykseen, valtioon tai sektoriin liittyviä mahdollisia riskejä. Omaisuusluokan sisäinen hajautus tulee ottaa huomioon erityisesti osakkeisiin sijoittaessa. Alla olevassa kuvassa on esimerkki salkun hajautuksesta. (Sijoittaja 2017.)



Kuva 3. Esimerkki salkun hajauttamisesta. (Sijoittaja 2017).

Myös ajallinen hajauttaminen on hyvä tapa pienentää sijoittamisen riskiä. Ajallisella hajauttamisella tarkoitetaan sitä, että sijoittaja tekee pitkällä aikavälillä samansuuruisia sijoituksia, jolloin laskumarkkinassa hän saa suuremman määrän osakkeita, kun taas nousumarkkinassa hieman vähemmän. Ajallisen hajauttamisen avulla sijoittaja on siis markkinoilla riippumatta siitä, ovatko sijoitusten arvot nousussa vai laskussa. Tämä takaa sijoittajalle sen, ettei hänen tule tehtyä sijoituksia, kun se olisi kaikkein epäedullisinta sijoittamisen kannalta. Sijoittajan on hyvä muistaa myös se, että parhaat tuotot tehdään yleensä ostamalla osakkeita, kun hinnat ovat kaikkein alhaisimmillaan. (Sijoittaja 2017 ; Talousmentor 2016.)

2.6 Kaupankäyntistrategiat

Jokaisella sijoittajalla on omanlaisensa sijoitusstrategia. Sijoittajien strategian tavoitteena on useimmiten saada mahdollisimman korkea tuotto, mahdollisimman pienellä riskillä. Tässä kappaleessa käydään läpi muutamia yleisimpiä sijoitusstrategioita. Osta ja pidä sijoitusstrategiana on varmasti yleisin piensijoittajien keskuudessa. Sijoittajat ostavat osakkeita palkkatuloillaan, jonka jälkeen ne vain ”unohtuvat” sijoitussalkkuun. Tässä strategiassa etuna on toki huonon ajoituksen riskin poistuminen lähes kokonaan, sillä sijoituksia tehdään jatkuvasti, tasaisesti sekä useampaan yhtiöön. Arvosijoittamisessa

sijoittaja tukeutuu yhtiöiden tuloksiin, taseeseen, kassavirtaan sekä osinkojen tunnuslukuihin, joiden perusteella sijoittaja tekee sijoituspäätöksiä salkkuunsa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että sijoittaja pyrkii valitsemaan salkkuunsa aliarvostettuja yhtiöitä, ja uskoo markkinoiden korjaavan hinnan tulevaisuudessa oikealle tasolle. Arvosijoittaminen vaatii sijoittajalta itseltään paljon työtä yhtiöiden analyysien tekemisessä. Aina on myös mahdollisuus, että sijoittajan strategia ei toimi ja hän maksaa turhaan kaupankäyntikuluja. *Hinta- sekä arvokeskiarvostrengiat* sopeutuvat parhaiten hajautettuihin sijoituskohteisiin. Hintakeskiarvostrengiassa sijoittaja ostaa tasaisin väliajoin sijoituksia aina samalla summalla, kun taas arvokeskiarvostrengiassa sijoittaja ostaa alhaisella hinnalla enemmän sijoituksia, kun taas korkeammalla hinnalla vähemmän. Näistä molemmat strategiat pienentävät huonon ajoituksen riskiä. Jotkin sijoittajista hyödyntävät sijoituksissaan erilaisia analyysejä. Tämän strategian ideana on löytää kurssihistorioista avainylituoitoin. Historiatietoja teknisesti tutkimalla osa sijoittajista löytää psykologisten tekijöiden aiheuttamaa kurssivaihtelua, eli niin sanotusti aliarvostettuja kohteita. Sijoittajilla on mahdollisuus suuriin tuottoihin, löytämällä markkinoilta toistuvan hinnoitteluvirheen. On myös sijoittajia, jotka käyttävät erilaisia kaupankäyntiohjelmistoja. Näiden kaupankäyntiohjelmistojen etu on nopeat tietoliikenneyhteydet sekä laskentajärjestelmillä suoritettava kaupankäynti. Tällöin nopeimmalla tekniikalla toimiva sijoittaja saa infoa ensimmäisenä toisiin sijoittajiin nähden. Erilaiset ohjelmistot myyvät sekä ostavat arvopapereita todella nopeasti tilanteiden muuttuessa. (Sijoitustieto 2015.)

3 KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

Kiinteistösijoittaminen on yksi vanhemmista investointien muodoista. Kiinteistösijoittaminen on yksi perusvarallisuudenluokista, joka jokaisen sijoittajan tulisi harkita lisäävänsä sijoitussalkkuunsa. No mitä kiinteistösijoittaminen sitten tarkoittaa? Yksinkertaisimmillaan kiinteistösijoittaminen muodostuu vuokraamisen kassavirrasta. Sijoittaja hankkii esim. talon, asunnon, toimistorakennuksen tai teollisuusvaraston, jonka hän vuokraa eteenpäin. Tällöin vuokralaiselle on myönnetty pääsy kiinteistöön tai asuntoon, josta hän maksaa vuokraa omistajalle ja tästä muodostuu omistajalle kassavirta. (The Balance 2017.)

3.1 Asuntosijoittamisen kannattavuus

Niin kuin aloituskappaleessa jo puhuttiinkin kassavirrasta, on kiinteistösijoittamisessa yleisesti kuukausittainen kassavirta. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on melkein ainoa muoto, joka antaa mahdollisuuden näin tasaiseen sekä ennalta arvattavaan rahavirtaan. Tämä tuo sijoittajalle varmuutta sijoitusten toimivuudesta. Asunnot ovat sijoituskohteina vakaita kohteita, niiden hintojen heilahtelu on ollut maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeiden. Tämä on hyvä asia, kun katsotaan asunnon vakuusarvoa, joka on edellytys lainan saantiin. Myös lainan eli velkavivun saaminen sijoituksiin on yleensä vaikeaa. Asuntosijoittamisessa taas pankit myöntävät lainaa huomattavasti helpommin, sillä sijoituskohteella on säännöllinen kassavirta sekä kohtuullinen hintavakaus. Asunnot nähdään usein helpommin kotina, kuin sijoituskohteina. Tämä tuo mukanaan asuntokauppoihin paljon tunnetta, eikä pelkkää järjellä perustelua. Useimmiten tunnetekijät ostaessa tai kiire myydessä, tuo hinnoitteluvirheitä asuntomarkkinoille. Näitä voi syntyä esim. kuolinpesän myydessä asuntoa. Pitkällä aikavälillä onkin hyvin tärkeää sijoittajana löytää hyviä kohteita alle markkinahinnan. Jos asunnosta haluaa tehdä voittoa, niin se tehdään aina ostaessa, eikä myydessä. Asuntosijoittamisessa sijoittaja voi saada myös alennusta ostaessa isompaa määrää tai jopa kokonaista kerrostaloa. Tällöin on kyseessä tukkualennus, jonka suuruus voi muodostua jopa 5-20 prosenttiin alle markkinahintojen per asunto-osake. Tällainen mahdollisuus on vaikea toteuttaa yksin, mutta esimerkiksi yhdessä toisten asuntosijoittajien kanssa on helpompaa lähteä ostamaan kokonainen kerrostalo. Asuntosijoittamisessa pystyy pienentämään kassavirranriskiä omistamalla esimerkiksi kolme-neljä sijoitusasuntoa. Tällöin yhden asunnon mahdollisessa tyhjässä

kuukaudessa, tai vaikka remontin yllättäessä, muut kohteet rullaavat vuokratuloja edelleen normaalista. Jos sijoittajalla on vain yksi sijoitusasunto, ja siihen tulee remontti, menevät kaikki kustannukset hänen omista säästöistään. Sijoituskohteiden vaikutusmahdollisuuksia ei sijoittajalla yleensä ole. Asuntosijoittamisessa sijoittaja pystyy itse vaikuttamaan sijoituskohteeseen todella paljon. Hän voi itse päättää mistä kaupungista ja minkälaisen sijoituskohteen hän ostaa. On myös tärkeää ottaa huomioon taloyhtiö sekä mahdolliset tulevat remontit. Sijoituskohteen eli asunnon ylläpidosta vastaa vuokralainen, jolloin vuokralaisen valintaankin on hyvä käyttää aikaa, jotta itse sijoituskohde on hyvissä käsissä. Kaikki tämä huomioiden sijoittajalla on asuntosijoittamisessa huomattavasti enemmän vaikutusmahdollisuuksia, kuin osakesijoittajalla. Ja mikä sijoittamisessa aina loppuen lopuksi on kaikkein tärkeintä, on hyvä tuotto. Asuntosijoittaminen tarjoaa useimmiten hyvää 5-6 prosentin vuokratuottoa. Sijoittajalla on myös mahdollisuus nostaa sijoituksen tuottoa. Parhaat arvonnousut tehdään kohteissa, jotka eivät ostohetkellä ole olleet ulkonäöltään houkuttelevimpia. Asunnot ovat usein epäsiistejä, tosiasiassa ne voivat olla vain pintatekijöitä, joiden alta paljastuu erittäin hyvä sijoitusasunto. Pienillä sekä edullisilla toimenpiteillä on mahdollista nostaa asunnon arvoa tuhansilla sekä kuukausivuokraa kymmenillä euroilla. Tuottoja voi aina parantaa ja riskejä hallita paremmin, kun asuntojen ostamiseen käyttää vähemmän lainarahaa eli velkavipua. Asuntosijoittamisessa kontaktit ovat erittäin tärkeitä ja niiden arvo saattaa olla todella suuri. Hyvien kontaktien kautta sijoittaja voi saada etukäteen tietoa markkinoille tulevista sijoituskohteista tai mahdollisesti löytää ostajan sijoitusasunnolle. Sanotaankin, että parhaat sijoituskohteet eivät koskaan päädy julkisille markkinoille asti, vaan ne myydään valmiiden kontaktien avulla. Asuntonäytöissä käyminen onkin erittäin tärkeää, sillä sitä kautta sijoittaja voi löytää itsellensä luottovälittäjän. (Orava & Turunen 2013, 17, 18, 19, 20; Asuntosalkun rakentaja 2015.)

3.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamisessa on paljon erilaisia riskejä, jotka olisi hyvä ottaa huomioon, ennen asuntosijoittamisen aloittamista. Tässä kappaleessa käymme muutamia eri riskejä läpi, sekä miten näiltä riskeiltä on mahdollista suojautua. Alueellisella riskillä tarkoitetaan kaupungin asuinalueiden muutoksia. Kaupunki voi olla itsessään kasvava, mutta tosiasiassa jotkut kaupunginosat menettävät ajan myötä suosiota, jolloin hinta- sekä vuokrataso laskevat. Sijoittajan tulisikin pyrkiä tunnistamaan kasvavat sekä kuihtuvat asuinalueet, en-

nen sijoitusasunnon ostoa. Alueelliseen riskiin liittyy hintariski, joka tarkoittaa siis sijoitusasunnon hintojen muutosta. Suurimmalla osalla sijoittajista hintojen muuttumisella ei ole juurikaan merkitystä. Tosin jos sijoittaja on juuri ostamassa tai myymässä asuntoa, hakemassa lisää lainaa asuntojen vakuuksia hyödyntäen tai asunnosta on velkaa yli 70 % suhteessa asuntojen markkina-arvoon, on hintojen muutos merkittävä seikka. Hintariskiltä sijoittaja voi kuitenkin suojautua sijoittamalla asuntoihin kassavirran eikä arvonnousun vuoksi sekä minimoimalla velkaosuuden. Toinen huomioonotettava riski on ehdottomasti korkoriski. Tämä vaikuttaa oleellisesti asuntosijoittamiseen, sillä asuntosijoittamisessa käytetään suurta velkaosuutta verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Erityisesti alhaisten korkojen aikana on helppoa ajatella ottavansa lainaa, sillä matala korkotaso hämärtää käsitystä korkotasosta. Mitä suurempi lainamäärä sijoittajalla on asunnossa, sitä suuremmaksi riskiksi myös korkojen nousu muodostuu. Mikäli sijoittajalla on yli 50 prosenttia velkaa asunnosta tai asunnoista, tulisi korkoriskistä olla tietoinen. Poliittisia riskejä on sijoittajan vaikeampi ennakoida, mutta nekin on hyvä ottaa huomioon. Asuntosijoittajaa haittaavia poliittisia riskejä ovat mm. verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen sekä opintotukijärjestelmän heikentäminen. Myös alueellisesti voi tulla poliittisia päätöksiä, jotka vaikuttavat asuntojen menekkiin. Näihin kuuluvat mm. oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijamäärien vähentäminen kouluista. Tällaisiin päätöksiin on lähes mahdotonta sijoittajan ennakoida. Sijoitusasuntoa hankittaessa sijoittaja yleensä laskee mikä on hänen tavoite tuotto prosenttinsa, jotta sijoitusasunto olisi kannattava. Tähän vaikuttaa paljon asunnon vuokrahinta. Vuokratasoriski onkin yksi riskeistä joka vaikuttaa suoraan sijoittajan tuottoon. Viime aikoina yleinen hintojen nousu on vaikuttanut myös vuokrien hintoihin, ja ne ovatkin nousseet muuta kustannustasoa nopeammin. Liian korkean vuokran pyytäminen johtaa helposti tyhjiin kuukausiin, joka muodostaa automaattisesti kuluja sijoittajalle. Vuokratasoriskiä voi välttää tutustumalla asuinalueen vuokratason internetissä, kysyä vuokratasoa kiinteistönvälittäjältä tai käyttää vuokravälittäjää asunnon vuokraamisessa. Tällöin maksettavaksi tulee kuitenkin yleensä yhden kuukauden vuokrahinta sekä arvonlisävero. Kaikkien edellä mainittujen riskien lisäksi voidaan kuvitella, että myös itse sijoittaja on riski. Kokenut asuntosijoittaja osaa hallita riskit sekä tehdä järkipäisiä ja faktoihin perustuvia päätöksiä, kun taas riskialtis sijoittaja tekee päätökset tunteiden ja hetken mielifohteiden perusteella. Sijoittajan kannattaa ehdottomasti tehdä selkeä suunnitelma ja luottaa siihen. Päätökset tulee aina tehdä faktoihin, laskelmiin sekä jo olemassa oleviin tietoihin perustuen. Jonkin asian ollessa epäselvä, kannattaa sitä lähteä tutkimaan, ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekoa. (Orava & Turunen 197-211 ; Asuntosalkun rakentaja 2017.)

3.3 Vuokratulojen verotus

Voisimme aloittaa tämän kappaleen kertaamalla sen, mitä vuokratulo oikein tarkoittaa. Asuntosijoittaja saa vuokratuloa, kun hän antaa omistamansa asunnon käyttöoikeuden toiselle rahakorvausta tai muuta rahanarvoista etuutta vastaan. Tavallisimmin asuntosijoittaja antaa vuokralle osakehuoneiston tai kiinteistön, mutta vuokratuloja voi muodostua myös esimerkiksi autopaikan vuokrasta sekä vesimaksusta saaduista tuloista. Ennen vuokralaisen muuttoa maksettava vuokravakuus ei ole vuokratuloa, ellei sitä käytetä myöhemmin maksamattomien vuokrien kuittaamiseen. Yksityishenkilön asunnoista tai kiinteistöistä saama vuokratulo on lähes aina pääomatuloa. Pääomatulojen veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon asti, kun taas yli 30 000 eurosta maksetaan 34 prosenttia veroa vuonna 2017. (Verohallinto 2017.)

Vuokratulo verotetaan sen vuoden tulona, jona vuokranantaja on saanut tulon pankkitililleen tai muutoin itsellensä. Verotuksessa ei siis katsota miltä ajalta tulot ovat vaan, milloin ne ovat tulleet verotettavalle. Esimerkkinä vuokralainen voi maksaa ensimmäisen vuoden aikana vain 11 kuukaudelta vuokraa maksukyvyttömyyden takia. Tästä seuraa se, että vuokranantaja saa seuraavana vuonna 13 kuukauden vuokrat. Vuokranantaja vähentää vuokratuloista myös hänelle muodostuneet kulut. Verot vähennetään sen vuoden verotuksessa, jolloin vuokranantaja on kulut tosi asiassa maksanut. Osa sijoittajista voi omistaa sijoituskohteita yhdessä toisten sijoittajien kanssa, jolloin verotukseen ilmoitetaan vain oma osuus vuokratuloista sekä kuluista. Esimerkkinä jos sijoitusasunnon omistaa kaksi sijoittajaa 50 prosenttisesti, tällöin molemmat ilmoittavat henkilökohtaisesti 50 prosenttia vuokratuloista sekä niihin kohdistuvista kuluista 50 prosenttia. Sijoittajan omistaessa useita sijoitusasuntoja, tulee tällöinkin ilmoittaa verottajalle vuokratulot sekä niihin kohdistuvat kulut erikseen jokaisesta vuokralla olevasta kohteesta. (Verohallinto 2017 ; Fasoulas, Manninen & Niiranen, 2014, 52, 53.)

3.4 Asuntosijoittamisen sekä osakesijoittamisen erot

Asuntosijoittamisessa hyväksi eduksi nähdään helppo lainan saanti. Sijoittajan on helppoa mennä pankkiin pyytämään lainaa asuntoa varten, kun taas osakeostoja varten tulee olla omaa säästöä. Pankit eivät lähde helposti osakemarkkinoiden rahoittajiksi, sillä niiden tuotot ovat todella epävarmoja. Yleisesti pankit antavat noin 70–80 prosentin vakuusarvon asunnolle, on myös mahdollista saada 100 prosentin velkavipu, jos sijoittaja

käyttää toista kohdetta lisävakuutena. Velkavivulla sijoittaminen tarkoittaa siis käytännössä sitä, että sijoittajalla on omaa rahaa esim. 30 000 euroa, jonka jälkeen hän ottaa pankista 70 000 euroa lainaa. Näin sijoittaja saa 30 000 euron panostuksella 100 000 euron sijoituksen. Osakemarkkinoilla erottautumismahdollisuudet ovat todella pienet. Monet sijoittajat tutkivat työkseen seuratuimpia osakkeita, jolloin sijoittajan on vaikea olla muita sijoittajia parempi ja nopeampi päätöksissään. Erottautumismahdollisuuksissa asuntosijoittaminen vie voiton. Yksittäisen sijoittajan on helpompi erottua kaupungissaan, löytää asunto ja tehdä muita nopeammin sekä paremmin päätökset. Asuntomarkkinoilla tapahtuu myös hinnoitteluvirheitä, joten asuntomarkkinat eivät ole tehokkaat. Tämä onkin yksi suurimmista eroavaisuuksista asunto- ja osakesijoittamisen välillä, joten kohteiden arviointiin palataan tarkemmin työn lopussa. (Orava & Turunen, 2013, 37, 38, 39.)

3.5 Rahoituspuskuri

Asuntosijoittamisessa voi sijoittajalle tulla yllättäviä kuluja, ja tätä varten sijoittajalla kannattaisikin olla rahoituspuskuri eli joustovara. Ensimmäistä sijoitusasuntoa hankkiessa olisi hyvä olla yhden tai kahden kuukauden suuruinen rahoituspuskuri, mitä tämä sitten tarkoittaa? Rahoituspuskuri tarkoittaa sitä, että sijoittajalla on vapaata rahaa pankkitilillään, josta mahdolliset yllättävät hankinnat pystytään rahoittamaan. Yhden kuukauden rahoituspuskuri on tällöin yhteenlaskettuna kaikki kuukausittaiset kulut asuntoon liittyen. On hyvä muistaa, että rahoituspuskuriksi kannattaa laskea vain sellainen vapaana oleva raha, jonka pystyy ottamaan käyttöön täydellä varmuudella muutamassa viikossa. Ei siis kannata laskea rahoituspuskuriksi esimerkiksi pörssiosakkeita tai kiinteää omaisuutta, sillä näiden realisoiminen voi olla hyvinkin hidasta, sekä mahdollisessa huonossa markkinatilanteessa vielä tappiollistakin. Jos oma rahatilanne vaikuttaa vielä siltä, ettei rahoituspuskurin kerääminen ole mahdollista, kannattaa sijoitusasunnon lainaosuudelle ottaa lyhennysvapaata muutamaksi vuodeksi. Tässä ajassa sijoittaja kerkeää kerätä jo hyvän joustovaran itsellensä yllättävien kulujen varalta. (Marko Kaarto 2017.)

3.6 Sijoituskohteena uudet asunnot

Monet asuntosijoittajat varmasti pohtivat millainen kohde olisi paras sijoituskohde juuri heidän sijoitussalkkuunsa. Tässä kappaleessa katsotaan tarkemmin uutta asuntoa sijoituskohteena, sekä sen hyviä ja huonoja puolia. Uudiskohteessa on paljon asioita, jotka nähdään sijoittamiskohteessa plussana, mutta ovatko ne tosiasiassa sijoittajan kannalta oleellisia. Uudiskohteissa ei yleensä ole tulossa minkäänlaisia remontteja lähivuosina, ja pienet rakennusvirheet menevät useimmiten takuuseen. Esimerkkinä putkiremontit sekä julkisivuremontit ovat hyvin kalliita, mutta myös mahdollisesti tuovat vuokranantajalle tyhjiä kuukausia, sillä vuokralainen ei halua asua remontin keskellä. Uudiskohteissa osa myyntihinnasta on yleisesti yhtiölainaa, joka tarkoittaa sitä, että sijoittaja pääsee pienemmällä pääomalla liikenteeseen. Yleensä omarahoitusosuus on noin 20–40 prosenttia, josta loput velattomasta hankintahinnasta ovat taloyhtiölainaa. Tällöin asunnon ostaja maksaa lainaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen muodossa maksetussa uudiskohteessa on myös se etu, että sijoittaja voi vähentää rahoitusvastikkeen vuokratulon verotuksessa kokonaan, mikäli vastikkeet ovat tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Tällöin sijoittaja käytännössä siis siirtää veronmaksun asunnon myyntihetkeen ja parantaa omaa kassavirtaa. Uudiskohteissa on myös useimmiten käytännöllisyyden kannalta etuja. Pohjaratkaisut ovat käytännöllisiä ja jokainen neliö otetaan suunnittelussa huomioon. Kohteet ovat myös energiatehokkaampia, kuin vanhat kerrostalot, jolloin sijoittaja voi säästää vastikkeessa. Vuokralaisen kannalta useimmiten myös äänieristykset ovat huomattavasti paremmat uudiskohteissa kuin vanhoissa kerrostaloissa. Tämä ei sijoittajan kannalta vähennä kuluja, mutta voi olla toisille vuokralaisehdokkaille todella tärkeä asia. Niin kuin kappaleen alussa mainittiinkin, uudiskohteessa on paljon hyviä puolia, mutta tuovatko ne tosiasiassa lisäarvoa sijoituskohteelle. Uudiskohteiden huonoja puolia on hieman vähemmän, mutta tosiasiassa ne taitavat olla paljon painavimpia sijoittajan näkökannalta. Uudiskohteissa on aina korkeampi hinta kuin vanhemmissa asunnoissa, myös kohteen sijainti vaikuttaa erityisen paljon myyntihintaan. Etenkin keskustassa sekä muissa kaupungin keskeisissä sijainneissa sijoituskohteiden hinnat saattavat nousta aivan liian korkealle sijoittajan näkökulmasta. Sijoitus kohteen hinnan ollessa korkeampi, on myös loogista, että vuokratuotto jää alhaisemmaksi. Tietenkin poikkeuksia löytyy, ja jotkut sijoittajat voivatkin tehdä jopa parempia tuottoja uudiskohteissa. Uudiskohteissa on hyvä ottaa huomioon, ettei niissä ole samalla tavalla varaa arvonnousulle kuin vanhassa remontoitussa kohteessa. Sijoittajan ei siis kannata laskea uudiskohteessa tuottoja arvonnousun varaan. Sijoittajan on myös hyvä muistaa,

että uudiskohteet ostetaan yleisesti ennen niiden valmistumista, joka tarkoittaa suoraa sijoittajalle kuluja ennen vuokratuoton alkamista. (Sijoitusovi 2015.)

3.7 Kohteen arviointi

Sijoittajan hankkiessa sijoituskohteeksi asunto-osaketta, tulee sijoittajan tutustua tarkasti alueen hintatasoon sekä myytävien kohteiden hinta-arvioihin ja näihin johtaviin syihin. Tänä päivänä kiinteistönvälittäjiä on todella paljon alalla, lisäksi myös yksityiset myyvät itse asuntojaan ilman välittäjien apua. Näistä johtuen, sijoittajat ovatkin usein tarkkana kiinteistömarkkinoilla, jotta he pääsevät kiinni hyviin sijoituskohteisiin. Myyntikohteiden hintaan vaikuttavia tekijöitä on monia. Asunnoilla on paljon erilaisia ominaisuuksia, jotka vastaavat ostajan vaatimuksia hyvin tai huonosti. Näihin ominaisuuksiin voidaan luokitella mm. asuntojen koko, sijainti sekä kunto ja varustetaso. Ostaja arvioi eri vaatimustensa välillä ja pyrkii valitsemaan sen, joka tuottaa ostajalle suurimman hyödyn rahan vastineeksi. Asuntojen hinta riippuu pääasiassa siis siitä, miten ostajat arvostavat eri ominaisuuksia, miten niillä on kysyntää sekä lopullista tarjontaa. Asunnon hintatekijät voidaan luokitella kolmeen suurimpaan luokkaan, jotka ovat sijaintitekijät, talokohtaiset tekijät sekä huoneistokohtaiset tekijät. Sijaintitekijä on varmasti suurin asunnon hintaan vaikuttava ominaisuus. Sijaintitekijään vaikuttaa esimerkiksi alueen sosiaalinen arvostus sekä etäisyys liikekeskuksista. Sijainti määrittelee asunnolle ns. lähtöhintatason, jonka jälkeen katsotaan asunnon talo- ja huoneistokohtaisia tekijöitä. Näiden tekijöiden myötä alueelle tulee jonkinlaisia hintaeroja asuntojen välillä. Talokohtaisiin tekijöihin luokitellaan rakennuksen koko, muoto, ikä sekä yhtiön taloudellinen tila. Nämä tekijät vaikuttavat asunnon arvoon yllättävän vähän, sillä vain pieni osa arvostaa näitä tekijöitä yhtä paljon, kuin esimerkiksi sijaintiin vaikuttavia tekijöitä. Huoneistokohtaiset tekijät ovat pienempiä yksityiskohtia, jotka vaikuttavat asuntojen myyntihintoihin. Huoneistokohtaiset tekijät ovat mm. asunnon pinta-ala, asunnon kunto sekä varustustaso, asunnon sijaintikerros sekä asumiskustannukset. Esimerkkinä asunnon sijaintikerroksessa nähdään ylin kerros hieman parempana kuin alin kerros. Ylimmän kerroksen asukkaat pääsevät nauttimaan hyvästä näköalasta, valoisuudesta sekä raikkaammasta ilmasta. Tosin tähän ajatukseen vaikuttaa myös se, onko taloyhtiöön rakennettu hissi. Huoneiston kunto vaikuttaa luonnollisesti hintaan. Kuntotekijä on sidoksissa tietenkin rakennuksen ikään, mutta yleisesti kunnan hintavaikutus on vanhoissa asunnoissa suurempi kuin uusissa. (Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys, 1992, 339–344.)

4 ASUNTOSIJOITTAMINEN TURUN ALUEELLA

Tässä kappaleessa tarkastellaan tarkemmin asuntosijoittamista Turun alueella sekä lähiseuduilla. Tutkimusta lähdettiin toteuttamaan etsimällä sopivia sijoituskohteita tutkimuksen teko hetkellä myynnissä olevista kohteista. Vertailuun valikoitui niin yksiöitä kuin myös kaksioita Turun asuinalueilta sekä Kaarinasta, Raisiosta ja Naantalista. Näin ollen tutkimuksesta saadaan hyvää vertailukelpoista materiaalia sijoitusasuntojen vuokratuotoista. Tutkimuksessa ei ole toimeksiantajaa, vaan tutkimus toteutetaan kirjoittajan omasta mielenkiinnosta asuntosijoittamisen vuokratuottoja kohtaan.

Tutkimuksen lähtökohtana on saada mahdollisimman hyvä kuva siitä, mistä sijoittajan kannattaa ostaa sijoitusasunto Turun seudulla. Sijoittajilla on yleisesti ajatuksena ostaa asunto keskustasta, jolloin asunnon vuokratuoton lisäksi tehdään voittoa arvonnousulla. Koskaan ei voida kuitenkaan olla varmoja nouseeko hintataso keskustassa tai muillakaan asuinalueilla. Tutkimuksessa siis vertaillaan sitä kannattaako sijoitusasunto ostaa keskustasta arvonnousua toivoen vai keskustan ulkopuolelta, jossa myyntihinta on alhaisempi ja vuokrataso pysyy melkein saman suuruisena. Tutkimuksen tulokset riippuvat siitä, minkälaisia kohteita Turussa sekä lähiseuduilla on tutkimuksen teko hetkellä myynnissä. Tähän tutkimukseen ei siis oteta vertailun kannalta mukaan jo aikaisemmin myytyjen kohteiden kauppahintoja tai lopullisia kohteiden myyntihintoja.

Tutkimukseen valittiin mahdollisimman paljon samankaltaisia kohteita. Vertailtavat kohteet ovat kaikki kerrostaloasuntoja. Asuntojen koot vaihtelevat hieman. Yksiöiden koot ovat 30-37m², kun taas kaksioiden koot ovat väliltä 41-59m². Kohteet valittiin myös niin, ettei sijoittajan tarvitsisi lähteä tekemään kyseisiin kohteisiin minkäänlaista pintaremonttia ennen asunnon vuokraamista. Kohteet ovat siis kunnoltaan hyviä tai toiset jopa uudenveroisia.

Taloyhtiöiden remonttien suhteen asuntojen valitseminen oli hieman hankalaa, sillä useissa vanhoissa kerrostaloissa oli suunniteltu tai tulevaisuudessa tulossa linjasaneeraus. Tutkimuksen laskelmissa ei kuitenkaan oteta huomioon linjasaneerauksen tai muiden taloyhtiöiden tulevien remonttien hintoja tai niiden vaikutusta vuokratuottoon. Remontit sekä niiden kustannukset ovat merkittävä asia sijoituskohteen vuokratuottoa laskettaessa. Tässä tutkimuksessa niihin ei kuitenkaan oteta kantaa, sillä remonttien hinnat voivat vaihdella todella paljon riippuen taloyhtiöstä sekä remontin toteutustavasta. Aamulehden tekemän artikkelin mukaan, Rovaniemellä olevaan 95 asunnon kerrostaloon

tehtiin putkiremontti hintaan 169 euroa/m². Suurin osa remonteista kuitenkin sisältää käyttöveden lisäksi myös viemäreiden uusimisen sekä kylpyhuoneen remontoinnin, mitkä tuovat kustannuksia huomattavasti lisää. Rakennuslehdessä kirjoitetun artikkelin mukaan esimerkiksi Helsingissä keskimäärin putkiremontti maksaa noin 1170 euroa per asuntoneliö. (Aamulehti 2016 ; Rakennuslehti 2017.)

Laskelmissa ei myöskään oteta huomioon sijoitustuotoista maksettavia veroja tai sijoittajan omaa pääomaa tai mahdollisia lainan korkoja. Tällöin tutkimuksesta saa alustavaa pohjaa sijoitusasunnon hankkimiselle, jonka jälkeen sijoittaja voi itse laskea tarkemmin oman kohteensa, rahoituksensa sekä mahdollisten remonttien vaikutuksen vuokratuottoon.

Vuokratuottoja laskettaessa suuressa osassa laskelmia on vuokran suuruus. Tässä tutkimuksessa käytettyjen asuntojen vuokrahinnoiksi päädyttiin katsomalla kyseisen alueen vuokrahintoja, sekä vertailemalla hieman asuntojen kuntoja keskenään. Vuokrahintojen tarkistamiseen käytettiin vielä Etuovi-sivuston tekemää laskelmaa siitä, millaisia vuokrahintoja keskimäärin Turun alueella pyydetään yksiöistä sekä kaksioista neliömetriä kohden. Näillä tiedoilla päädyttiin laskelmissa käytettyihin vuokrahintoihin, joilla ajatellaan, että asunto olisi vuokrattuna 12 kuukautta vuodessa.

Tutkimuksessa bruttovuokratuottoja lasketaan yksinkertaisella laskukaavalla. Tässä laskukaavassa otetaan huomioon vuokra/kuukausi, yhtiövastike, asunnon velaton hinta sekä varainsiirtovero. Laskukaava on;

$$\frac{(kuukausivuokra - vastikkeet) \times 12}{\text{asunnon velaton hinta} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Kaava 1. Bruttovuokratuoton laskukaava.

Tutkimuksessa päädyttiin tähän laskukaavaan, sillä halutaan saada vertailukelpoisia tuloksia aikaan. Laskelmissa ei oteta huomioon sijoittajan pääomaa tai mahdollisten lainojen korkoja. Laskelmissa lähtökohtana on se, että sijoittajan pääomarakenne on sama riippumatta sijoituskohteen sijainnista.

4.1 Vertailtavat yksiöt

Ensimmäisenä vertaillaan Turun alueen sekä Raision, Kaarinan ja Naantalın yksiöiden hintapyyntöjä, asuntoja sekä asuntojen vuokratuottoja.

4.1.1 Kupittaa, Kaskenkatu

Ensimmäisenä asuntona on Kupittaa Kaskenkadulta 32m² yksiö. Asunnossa on yksi huone, keittiö, kylpyhuone sekä parveke. Taloyhtiö on rakennettu vuonna 1960 ja siinä on huoneistoja 49 kappaletta. Kyseiseen taloyhtiöön on tehty perinteinen vesi- ja viemäriputkien uusinta vuonna 2010, sen myötä myös kylpyhuone on kokonaan uusittu. Mahdollisia pintaremontteja kohteeseen olisivat seinien maalaus, sekä keittiön kaapistojen vaihtaminen. Asunnon velaton hinta on 140 000 euroa, jonka lisäksi tulee maksaa varainsiirtovero 2 %, nämä yhteensä ovat 142 800 euroa. Asunnon kuukausivuokra on 500 euroa, josta hoitovastiketta tulee maksaa 112,0 euroa. Näiden lisäksi vuokralainen itse maksaa vesimaksun, joka on kyseisessä taloyhtiössä 18 euroa/henkilö. Sähkö on kulutuksen mukaan, jonka vuokralainen maksaa myös itse.

$$4656 / 142\ 800 \times 100 \% = 3,260$$

Näiden tietojen perusteella tämän kohteen bruttovuokratuotto olisi 3,3 %.

4.1.2 Keskusta, Läntinen Pitkäkatu

Keskustassa sijaitseva yksiö on Läntisellä Pitkädulla oleva 37m² kokoinen asunto. Asunnossa on yksi huone, keittiö, kylpyhuone sekä eteinen. Pohjaratkaisultaan asunto on normaaleista yksiöistä poikkeava, sillä jokainen huone erkaantuu erilleen eteisestä. Tämän asunnon velaton hinta on 135 000 euroa, jonka lisäksi tulee maksettavaksi varainsiirtovero, jotka ovat yhteensä 137 700 euroa. Kyseisessä asunnossa ei ole tarvetta tehdä pintaremonttia ennen asunnon vuokraamista. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 550 euroa kuukaudessa, josta hoitovastiketta tulisi maksaa 173,90 euroa. Vesimaksu sekä sähkö ovat kulutuksen mukaan, ja ne tulevat vuokralaiselle maksettavaksi.

$$4513,2 / 137\ 700 \times 100 \% = 3,2 \%$$

Näiden tietojen perusteella bruttovuokratuotto tässä kohteessa olisi 3,2 %.

4.1.3 Raisio, Sorolaisenkatu

Raisiossa Sorolaisenkadulla sijaitseva 29m² yksiö on todella hyvässä kunnossa oleva korkeimman kerroksen hissitalon asunto. Asunnossa on yksi huone sekä kylpyhuone. Asunnossa ei ole minkäänlaista tarvetta pintaremontille. Asunnon velaton hinta on 67 500 euroa, jonka lisäksi tulee maksettavaksi varainsiirtovero, jotka ovat yhteensä 68 850 euroa. Vuokra tälle kohteelle olisi 500 euroa kuukaudessa, josta tulee maksaa yhtiövastike 101,50 euroa kuukaudessa. Vuokralainen maksaa itse 28 euron vesimaksun per henkilö sekä sähkön käytön mukaan. Yhtiöstä on mahdollista vuokrata parkkipaikka 10 euron hintaan kuukaudessa. Kohteessa on myös mahdollisesti tulossa lähivuosina putkiremontti, jonka kuluja ei ole otettu huomioon tätä vuokratuottoa laskettaessa.

$$4782 / 68\ 850 \times 100 = 6,9 \%$$

Näillä tiedoilla bruttovuokratuotto tässä kohteessa olisi 6,9 %.

4.1.4 Kaarina, Mallaskatu

Kaarinan Mallaskadulla sijaitseva 33m² yksiö on täysin uusi kerrostalo, joka on juuri valmistunut. Tutkimukseen valikoitui täysin uusi kohde, sillä Kaarinassa tutkimuksen teko hetkellä myynnissä olevista yksiöistä, tämä kohde oli tutkimukseen sopivin. Asunnossa on 1 huone, alkovi, avokeittiö, kylpyhuone sekä patio. Kohteessa ei ole tarvetta pintaremontille eikä suurempia remontteja ole tiedossa lähivuosina. Asunnon velaton hinta on 128 000, jonka lisäksi tulee maksettavaksi varainsiirtoveroa 2 prosenttia. Nämä yhteenlaskettuna ovat 130 560 euroa. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 570 euroa kuukaudessa, josta maksetaan hoitovastiketta 115,50 euroa. Vuokralainen maksaa itse 18,00 e/kk/henkilö vesimaksun sekä sähkön kulutuksen mukaan. Vuokralaisella on mahdollisuus vuokrata autopaikka hintaan 10,50 euroa per kuukausi.

$$5454 / 130\ 560 \times 100 = 4,2 \%$$

Näiden tietojen perusteella bruttovuokratuotto tässä kohteessa olisi 4,2 %.

4.1.5 Naantali, Presidentinkatu

Naantalin myyntikohteita katsoessa oli sama ongelma, kuin Kaarinan myyntikohteissa, eli tutkimukseen sopivia yksioita oli todella vähän. Tästä syystä tutkimukseen päädyttiin ottamaan myös Naantalista uudiskohde. Presidentinkadulle vuonna 2019 valmistuvassa yksiossässä on yksi huone, avokeittiö sekä parveke. Asunnon velaton hinta on 129 000 euroa, jonka lisäksi tulee maksaa varainsiirtovero 2 %. Nämä yhteenlaskettuna ovat 131 580 euroa. Vuokrahinnaksi muodostui 600 euroa kuukaudessa, josta hoitovastiketta maksetaan 105 euroa kuukaudessa. Vuokralainen maksaa itse vesi- sekä sähkömaksut. Asunnon valmistuessa vuonna 2019, vuokratuottoa tulee vasta asunnon valmistumisen jälkeen. Laskelmassa ei oteta huomioon mahdollisia tyhjiä kuukausia ennen valmistumista, eikä sitä kuinka paljon sijoittaja maksaa asunnosta jo rakennusvaiheessa.

$$5940 / 131\,580 \times 100 = 4,5 \%$$

Näillä tiedoilla Naantaliin vuonna 2019 valmistuvasta yksiossässä saisi bruttovuokratuottoa 4,5 %.

4.2 Vertailtavat kaksiot

Seuraavaksi vertailemme Turun alueella sekä Raisiossa, Kaarinassa ja Naantalissa olevia kaksioita, niiden hintapyyntöjä sekä vuokratuottoja. Kaksioden koot vaihtelevat 40m² jopa 59m².

4.2.1 Kupittaa, Itäinen Rantakatu

Kupittaaalla sijaitsevassa 51m² asunnossa on 2 huonetta, keittiö, kylpyhuone sekä parveke Aurajoen suuntaan. Talo on rakennettu vuonna 1957. Itse asunto on kuitenkin hyvässä kunnossa, eikä siihen ole tarvetta tehdä pintaremonttia ennen sen vuokraamista. Velaton hinta asunnolle on 169 000 euroa, jonka lisäksi varainsiirtovero tulee maksaa 3 380 euroa. Nämä tekevät yhteensä 172 380 euroa. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 670 euroa, josta yhtiövastiketta tulee maksaa 211,65 euroa. Vuokralainen maksaa veden sekä sähkön käytön mukaan itse.

$$5500,20 / 172\,380 \times 100 = 3,2 \%$$

Näiden tietojen perusteella tästä Itäisellä Rantakadulla sijaitsevasta kaksioista bruttovuokratuottoa tulisi 3,2 %.

4.2.2 Keskusta, Maariankatu

Tämä ydinkeskustassa sijaitseva kaksio on 49m². Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, vaatehuone sekä kylpyhuone. Talo on rakennettu 1958, ja siinä on huoneistoja 117 kappaletta. Asuntoon olisi kannattavaa tehdä pieni pintaremontti esim. seinien maalauksella sekä kaapistojen ovia vaihtamalla ennen vuokrausta. Asunnon velaton hinta on 196 500 euroa, jonka lisäksi varainsiirto veroa tulee maksaa 2 %. Nämä yhteensä ovat 200 430 euroa. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 780 euroa kuukaudessa, josta tulee maksaa yhtiövastike 132,30 euroa. Taloyhtiössä vesi- sekä sähkömaksut tasataan osakkeenomistajille, joten tämä tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa valittaessa.

$$7772,4 / 200\,430 \times 100 = 3,9 \%$$

Näillä tiedoilla bruttovuokratuotoksi Maariankadun kaksioista muodostuu 3,9 %.

4.2.3 Keskusta, Brahenkatu

Vertailun vuoksi keskustasta otetaan tutkimukseen mukaan myös uudiskohde. Asunto on 41m², jossa on kaksi huonetta, keittiö sekä sauna. Tämä Brahenkadulle rakennettavan yhtiön rakennusvuosi on 2018. Tämä tarkoittaa, että asunnon vuokraaminen olisi mahdollista aloittaa vuoden 2018 lopulla. Asunnon tutkimuksen teko hetkellä oleva velaton hinta on 237 800 euroa. Varainsiirtoveroa tulee maksaa kaksi prosenttia, joten yhteensä nämä tekevät kustannuksia sijoittajalle 242 556 euroa. Uudiskohteen ostaminen tapahtuu yleensä pienissä osissa, joten sijoittajan tulee maksaa asuntoa pienemmissä erissä rakentamisen ajan. Tämä tarkoittaa myös sitä, ettei sijoittajan tarvitse laittaa asunnon koko myyntihintaa vuodeksi kiinni asuntoon, ilman vuokratuottoa. Brahenkadun asunnon vuokrahinnaksi muodostui 750 euroa kuukaudessa. Korkean vuokrahinnan se littää täysin uusi asunto sekä todella hyvä sijainti. Kuukausivuokrasta sijoittajan tulee maksaa hoitovastiketta 127,26 euroa, ja vuokralainen maksaa itse veden sekä sähkön kulutuksen mukaan.

$$7472,88 / 242\,556 \times 100 = 3,1 \%$$

Näiden tietojen perusteella keskustaan valmistuvan kaksion bruttovuokratuotto olisi 3,1 %. Jos tämän kohteen vuokratuottoa lähdetäisiin tarkemmin laskemaan, tulokseen vaikuttaisi negatiivisesti asunnon rakennusvuosi, jolloin sijoittaja joutuu sijoittamaan asuntoon, mutta vuokratuottoa ei synny.

4.2.4 Raisio, Kapponkatu

Seuraava vertailukohde on Raisiossa sijaitseva 59m² kaksio, jonka taloyhtiö on rakennettu vuonna 1977. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Huoneisto on todella hyvässä kunnossa, eikä siihen ole tarpeellista tehdä mitäänlaista pintaremonttia ennen vuokraamista. Taloyhtiöön on tulossa vuonna 2018 viemäreiden kuntotutkimus, jonka myötä mahdollinen remontti tulee vaikuttamaan vuokratuottoon. Kapponkadulla sijaitsevan asunnon velaton hinta on 69 000 euroa, jonka lisäksi varainsiirtoveroa tulee maksaa 1 380 euroa. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 620 euroa kuukaudessa, josta hoitovastiketta tulee maksaa 227,50 euroa.

$$4710 / 70\,380 \times 100 = 6,7 \%$$

Näiden tietojen perusteella Raision Kapponkadun kohteen bruttovuokratuotto olisi jopa 6,7 %.

4.2.5 Raisio, Kirkkoväärtinkuja

Tutkimukseen otettiin vertailun vuoksi myös toinen kohde Raisiosta. Kohde on siis uudiskohde Kirkkoväärtinkujan sekä Raisiontien kulmauksessa. Yhtiön olisi tarkoitus valmistua huhtikuussa 2019. Asunnossa on siis kaksi huonetta, keittiö sekä sauna ja pinta-alaltaan se on 47m². Asunnon sijainti on hyvä, Raision keskustassa, jossa kaikki palvelut ovat kävelymatkan etäisyydellä. Myös linja-autopysäkki on aivan talon edustalla, joten joukkoliikenneyhteydet esim. Turkuun ovat todella hyvät. Asunnon velaton hinta on 134 400 euroa, jonka lisäksi varainsiirtoveroa tulee maksaa kaksi prosenttia. Tämä tekee yhteensä 137 088 euroa. Asunnon kuukausivuokraksi muodostui 650 euroa, josta hoitovastiketta sijoittaja tulee maksaa 206,80 euroa. Vuokralainen maksaa itse veden sekä sähkön käytön mukaan.

$$5318,4 / 137\,088 \times 100 \% = 3,9 \%$$

Näiden tietojen perusteella Raision keskustaan vuonna 2019 valmistuvasta kaksiosista bruttovuokratuottoa tulisi 3,9 %.

4.2.6 Kaarina, Hoviherrankatu

Kaarinasta tähän vertailuun otettu kaksio on 59m² kokoinen. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone sekä parveke. Kerrostalo on rakennettu vuonna 1974, joten asunnon pintoihin olisi hyvä tehdä pientä remonttia ennen asunnon vuokraamista. Asunnon velaton hinta on 79 000 euroa, johon lisätään varainsiirtovero, jolloin maksettava summa on 80 580 euroa. Taloyhtiöön on mahdollisesti tulossa putkiremontti lähivuosina, joka vaikuttaa luonnollisesti vuokratuottoon. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 700 euroa kuukaudessa, josta maksetaan taloyhtiön hoitovastiketta 220,61 eurolla. Vuokralainen maksaa itse sähkön käytön mukaan sekä 24 euroa kuukaudessa vesimaksua.

$$5752,68 / 80\ 580 \times 100 = 7,1 \%$$

Kaarinassa sijaitsevan kaksion bruttovuokratuotto näiden tietojen perusteella olisi 7,1 %.

4.2.7 Lauste, Pormestarinkatu

Seuraava vertailukohde on Lausteella oleva 47m² kaksio. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiökomero, kylpyhuone sekä parveke. Kerrostalo on rakennettu vuona 1971, joten pientä pintaremonttia asunnossa kannatta tehdä ennen asunnon vuokraamista. Taloyhtiön 5-vuotissuunnitelmassa on mainittu putkiremontti, joka tulee vaikuttamaan vuokratuottoon. Asunnon velaton hinta on 53 000, johon varainsiirtovero lisättynä on yhteensä 54 060 euroa. Vuokrahinta Lausteella sijaitsevalle kaksiolle on 500 euroa, josta yhtiövastiketta tulee maksaa 198,77 euroa. Vuokralainen maksaa 22 euroa/kk/hlö vesimaksua sekä sähkön oman kulutuksen mukaan.

$$3614,76 / 54\ 060 \times 100 = 6,7 \%$$

Näillä tiedoilla Lausteen kaksion bruttovuokratuotto olisi 6,7 %.

4.2.8 Uittamo, Rusthollinkatu

Uittamon Rusthollinkadulla sijaitsevassa kaksiossa on 2 huonetta, keittiö, kylpyhuone, vaatehuone sekä lasitettu parveke. Asunnossa on 54m². Taloyhtiö on rakennettu vuonna 1964, joten pienen pintaremontin tekeminen asunnossa on kannattavaa ennen vuokraamista. Asunnossa on tehty viemärisaneeraus vuonna 2015. Uittamon kaksion velaton hinta on 126 000 euroa, jonka lisäksi tulee maksaa 2 520 euroa varainsiirtoveroa. Asunnon vuokrahinnaksi muodostui 650 euroa kuukaudelta, josta sijoittajan tulee maksaa hoitovastiketta 199,80 euroa. Vuokralainen maksaa itse veden sekä sähkön kulutuksen mukaan.

$$5402,4 / 128\,520 \times 100 = 4,2 \%$$

Näillä tiedoilla Uittamon kohteesta saa 4,2 % bruttovuokratuottoa.

4.2.9 Itäharju, Munkkionkuja

Itäharjun Munkkionkujalla sijaitseva 54.5m² kaksio on täysin uudenveroinen, sillä yhtiö on rakennettu vuonna 2013. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone, sauna sekä lasitettu parveke. Asunnolle ei ole tarvetta tehdä minkäänlaista pintaremonttia ennen asunnon vuokraamista. Velaton hinta tälle kaksiolle on 187 000 euroa, johon varainsiirtovero lisättyinä on 190 740 euroa. Kohteen kuukausivuokra olisi 700 euroa, josta hoitovastiketta tulee maksaa 228,90 euroa. Vuokralainen maksaa itse tässäkin kohteessa veden sekä sähkön kulutuksen mukaan.

$$5653,2 / 190\,740 \times 100 = 3,0 \%$$

Näiden tietojen perusteella tämän kohteen bruttovuokratuotto olisi 3,0 %.

4.2.10 Suikkila, Talinkorventie

Suikkilassa sijaitseva 53m² kaksio on rakennettu vuonna 1966. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone sekä parveke. Kohteessa näkyy paikoittain asunnon ikä, joten asuntoon olisi hyvä tehdä pieni pintaremontti ennen sen vuokraamista. Pintaremontiksi riittäisi keittiön kaapinovien vaihto sekä muutaman seinän maalaaminen. Asunnon velaton hinta on 119 000 euroa, jonka lisäksi varainsiirtoveroa tulee maksaa 2 380 euroa.

Asunnon kuukausivuokraksi muodostui 550 euroa, josta hoitovastiketta sijoittajan tulee maksaa 165,15 euroa. Vuokralainen maksaa veden sekä sähkön kulutuksen mukaan.

$$4618,2 / 121\ 380 \times 100 = 3,8 \%$$

Näiden tietojen perusteella kyseisestä Suikkilan kaksioista bruttovuokratuottoa saisi 3,8 %.

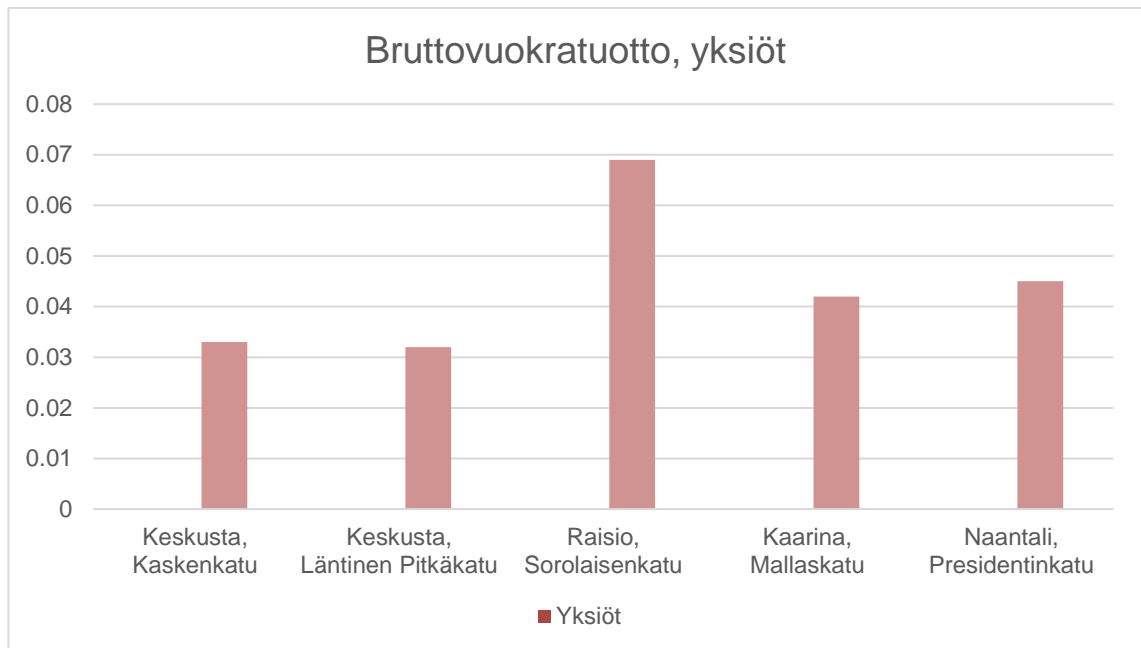
4.2.11 Naantali, Isännäntie

Naantalin Isännäntiellä sijaitseva 58,5m² kaksio on todella hyvässä kunnossa. Asunnossa on kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Yhtiö on rakennettu 1974, ja siinä on tällä hetkellä käynnissä käyttövesijohtojen uusiminen, joka valmistuu huhtikuussa 2018. Asunnon velaton hinta on 94 000 euroa, johon varainsiirtovero lisätynä on yhteensä 95 880 euroa. Tämän kaksion vuokrahinnaksi muodostui 700 euroa, josta hoitovastiketta tulee maksaa 206,72 euroa. Vesi- sekä sähkömaksun vuokralainen maksaa itse kulutuksen mukaan.

$$5919,36 / 95\ 880 \times 100 = 6,2 \%$$

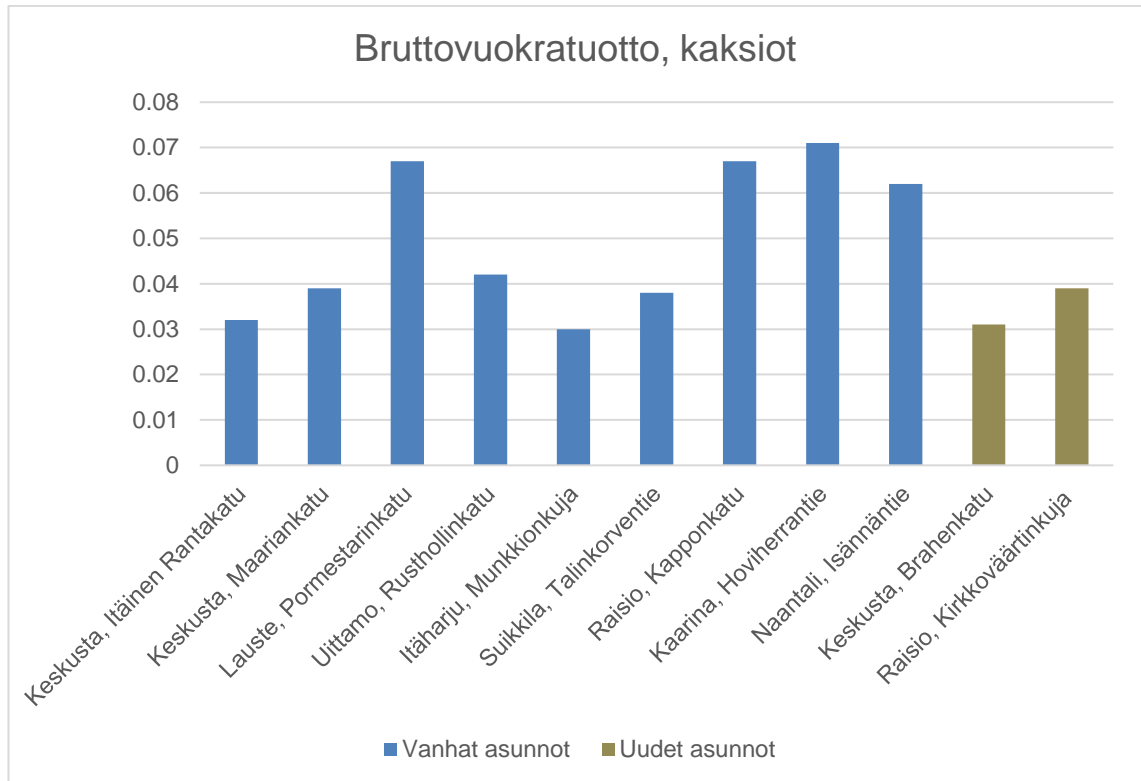
Näillä tiedoilla Naantalin Isännäntiellä sijaitsevasta kaksioista bruttovuokratuottoa muodostuisi 6,2 %.

5 YHTEENVETO



Kuva 4. Yksiöiden bruttovuokratuotot.

Yllä olevassa kuvassa on näkyvillä tutkimuksessa olevien yksiöiden bruttovuokratuotot prosentteina. Hyvänä vuokratuottoprosenttina voidaan pitää yleisesti 5 %. Esimerkiksi Helsingin seudulla hyvien kohteiden tuottoprosentti on kuitenkin vain noin 3 %. Tämän tutkimuksen kohteista vain Raisiossa Sorolaisenkadulla sijaitseva kohde ylittää hyvään vuokratuottoon. Raisiossa olevan yksiön bruttovuokratuotto oli tämän tutkimuksen mukaan jopa 6,9 %. Yli neljän prosentin tuottoon pääsivät Kaarinan sekä Naantalın kohteet. Tutkimuksesta voi selkeästi päätellä, että yhden huoneen asuntojen bruttovuokratuotot ovat huonoimmillaan Turun keskustan alueella, jossa kohteiden tuotoksi muodostui vain hieman yli 3 %. Näitä tuloksia vertaillen tulee muistaa, että niin Kaarinan kuin myös Naantalın kohteet ovat uudiskohteita, sillä alueilla ei ollut tutkimuksen aikana myynnissä muita sopivia yksiöitä.



Kuva 5. Kaksioden bruttovuokratuotot.

Yllä olevassa kuvassa näkyy kaksioden bruttovuokratuotot prosentteina. Taulukossa kaksi viimeistä asuntoa ovat uudiskohteita, ja muut vanhoja asuntoja. Niin kuin taulukosta näkeekin, parhaimmat vuokratuotto prosentit ovat Turun ulkopuolelta. Ainoastaan yksi Turun alueen kohteista, Lauste, on yltänyt selkeästi yli muiden kohteiden bruttovuokratuoton. Vertailujen kaksioden parhaimman bruttovuokratuoton muodostaa Kaarinan Hoviherrantiellä sijaitseva kohde, 7,1 %. Tämän hetken tietojen mukaan laskettuun vuokratuottoon vaikuttaa tosin se, että kohteeseen on tulossa putkiremontti lähivuosina. Jos putkiremontin hinnan laskee noin 500 euroa/m², remontin jälkeinen bruttovuokratuottoprosentti olisi silti edelleen 5,2 %. Kun taas kalliimmassa remontissa esimerkiksi 1000 euroa/m², vuokratuotto olisi vain 4,12 %. Kaksioden huonoimmat vuokratuotot muodostuivat Turun keskustan alueelle rakentuvasta uudiskohteesta, 3,10 % sekä Itäharjun alueella olevasta uudenveroisesta vuonna 2003 rakennetusta asunnosta, 3,0 %. Tämän tutkimuksen mukaan uudet asunnot eivät ole siis parhaita sijoituskohteita tuoton kannalta. Aikaisemmin työssä käytiinkin läpi uudiskohdetta sijoituskohteena. Uudiskohteissa on paljon puolia, jotka nähdään hyvinä sijoitusasunnossa. Tarkemmin ajateltaessa nämä asiat kuten, hyvä pohjaratkaisu sekä hyvä ääneneristys eivät vaikuta sijoittajan hankkimaan tuottoon. Sijoittajan on myös hyvä muistaa, että uudiskohteet ostetaan yleisesti

ennen niiden valmistumista, joka tarkoittaa sijoittajalle suoraan kuluja ennen vuokratuoton alkamista.

Tutkimuksessa havaittiin selkeitä eroja Turun sekä Turun naapurikuntien sijoitusasuntojen tuotoissa. Tämän tutkimuksen tutkimustulosta tukee myös aikaisemmin Lukan tekemä tutkimus, jossa tutkittiin kerrostaloasuntoja sijoituskohteina Turussa. Tutkimuksessa verrattaessa vuokraa myyntihintaan havaittiin edullisten asuntojen olevan kannattavampia sijoituskohteita. Myös asuntojen sijainti vaikutti sidotun pääoman tuottoon alueen yleisen hintatason kautta. Tämä johtuu Turun alueella siitä, että myyntihinnat vaihtelevat enemmän, kuin asuntojen vuokrahinnat alueittain. Tutkimuksessa tultiin myös siihen tulokseen, että Turun alueen uudiskohteiden hintataso on selkeästi muuta maata sekä vastaavan kokoista kaupunkia Tampereä korkeammat. (Lukka 2016, 37.)

Vuokratuottoihin vaikuttavat todella paljon sijoittajan määrittelemä hinta asunnolle eli vuokra. On tärkeää muistaa määritellä asunnon hinta oikein, jolloin vältetään mahdolliselta vuokratasoriskiltä. Sijoittajan on hyvä vertailla alueen muita vuokrahintoja sekä arvioida omaa vuokrakohdettaan näihin. Tämä osuus asuntosijoittamisessa on hyvin tärkeä, sillä oikealla vuokratasolla varmistetaan, ettei asuntoon tule turhia vuokraamattomia kuukausia ja ettei sijoittaja jää pienemmälle vuokratuotolle, mille hänellä olisi mahdollisuus.

Niin kuin tekstistä on tullut ilmi, tutkimuksessa on laskettu sijoitusasuntojen bruttovuokratuottoa. Tämä tarkoittaa siis sitä, että sijoittaja tulee maksaa vielä näistä tuotoista verot. Kiinteistösijoittamisen verotusta käytiinkin jo enemmän läpi työn alkuosassa. Tutkimuksen vuokratuotoista saama vuokratulo on pääomatuloa. Pääomatulojen veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon asti, kun taas yli 30 000 eurosta maksetaan 34 prosenttia veroa (Verohallinto 2017.)

Kokonaisuudessaan tämän tutkimuksen tuloksista, voidaan päätellä, että sijoitusasunnon hankinta kannattaa tehdä Turun ulkopuolelta, sillä vuokratuotto prosentit saattavat jopa tuplaantua. On kuitenkin tärkeää muistaa, että asuntomarkkinoilla on paljon välittäjiä, sekä ihmisiä, joiden tulee päästä omista asunnoistaan eroon. Tällaiset tilanteet voivat johtaa niin sanottuihin hinnoitteluvirheisiin, jolloin asunnon uusi omistaja tai sijoittaja tekee voittoa jo ostaessaan asunnon. Sijoittajan lähtiessä etsimään uutta sijoituskohdetta niin Turusta kuin jostain toisesta kaupungistakin, on hyvä muistaa olla valppaana, jotta löytää ne parhaimmat kohteet.

Tästä tutkimuksesta saatujen tulosten hyvänä jatkotutkimusaiheena voisi olla esimerkiksi Turun sekä Turun naapurikuntien sisäiset sekä alueelliset erot sijoitusasuntojen tuottojen suhteen.

LÄHTEET

Aatsalo, J. & Kortelainen, M. 2017. Putkiremontti maksaa jopa yli tonnin per neliö – näin vältät pahimmat ongelmat. Rakennuslehti 9.12.2017 <https://www.rakennuslehti.fi/2017/04/putkiremontti-maksaa-jopa-yli-tonnin-per-nelio-nain-valtat-pahimmat-ongelmat/>.

Cash Money Life Financial Freedom, 2017. What is investing? Viitattu 29.9.2017 <http://cashmonyeyle.com> > Home > Investing > What is investing?

Fasoulas, E.; Manninen, P. & Niiranen, V. 2014. Sijoittajan verotus. Vantaa; Finanssi- ja vakuutus kustannus Oy.

Finsif 2017. Mitä vastuullinen sijoittaminen tarkoittaa? Viitattu 7.10.2017 <https://www.finsif.fi/mitase-on/>.

Hietala, R. 2016. 95 asunnon kerrostalossa tehtiin putkiremontti halvalla ja siististi – Miten se onnistui? Aamulehti 9.12.2017. <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/95-asunnon-kerrostalossa-tehtiin-putkiremontti-halvalla-ja-siististi-miten-se-onnistui-24127901/>.

Hyrskke, A.; Lönnroth, M.; Savilaakso, A. & Sievänen, R. 2012. Vastuullinen sijoittaminen. Helsinki; Finanssi- ja vakuutus kustannus Oy.

Investing Answers, 2017. Behavioral Finance. Viitattu 17.10.2017 <http://www.investinganswers.com/financial-dictionary/stock-market/behavioral-finance-746>.

Investopedia, 2017. Investing 101. What is investing? Viitattu 29.9.2017 <http://investopedia.com/university/beginner/beginner1.asp>.

Kallunki, J-P.; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. 7., uudistettu painos. Vantaa; Talentum Media Oy.

Kohti taloudellista riippumattomuutta, 2009. Riski ja tuotto. Viitattu 7.10.2017 <http://www.taloudellinenriippumattomuus.com/2009/11/riski-ja-tuotto.html>.

Lukka, E. 2016. Kerrostaloasunnot sijoituskohteina Turussa. Opinäytetyö. Myynnin koulutus. Turku: Turun Ammattikorkeakoulu. Viitattu 12.12.2017 <http://www.theseus.fi/handle/10024/121401>.

Marko Kaarto, 2017. 10 reseptiä asuntosijoittajaksi – Puskuri ja sijoitussuunnitelma. Viitattu 20.10.2017 <https://markokaarto.fi/2017/04/07/10-reseptia-asuntosijoittaksi-osa2/>.

Matikainen, N. 2017. Asuntojen vuokrat Turussa. Etuovi 30.11.2017 <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-turussa-kalleimmat-ja-halvimmat-alueet/>.

Morningstar, 2014. Korkea riski ei ole tae tuotoille. Viitattu 7.10.2017 <http://www.morningstar.fi/fi/news/129045/korkea-riski-ei-ole-tae-tuotoille.aspx>.

Orava, J. & Turununen, O. 2013. Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki; Talentum.

Sibvest Oy 2015. 10 pätevää syytä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. Viitattu 17.10.2017 <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/>.

Sibvest Oy 2017. Asuntosijoittamisen 10+1 keskeisintä riskiä. Viitattu 17.10.2017 <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>.

Sijoittaja, 2017. Ajoitus. Viitattu 8.10.2017 <https://www.sijoittaja.fi/> > Sijoita fiksummin > Hallitse riskit > Ajoitus.

Sijoittaja, 2017. Allokaatio (hajautus omaisuuslajien välillä). Viitattu 8.10.2017 <https://www.sijoittaja.fi> > Sijoita fiksummin > Hallitse riskit > Allokaatio.

Sijoittaja, 2017. Hajauttaminen – Miten sijoituksen kannattaa hajauttaa? 5 vinkkiä parempaan hajautukseen. Viitattu 8.10.2017 <https://www.sijoittaja.fi/61939/hajauttaminen-miten-sijoitukset-kannattaa-hajauttaa/>.

Sijoitusovi, 2015. Strategiana uudiskohteet – plussat ja miinukset. Viitattu 20.10.2017 <http://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>.

Sijoitustieto, 2015. Yleisimmät sijoitusstrategiat. Viitattu 8.10.2017 <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/yleisimmat-sijoitusstrategiat>.

Sijoitustieto, 2017. Aloita sijoittaminen. Sijoitustiedon neuvot alkavalle sijoittajalle. Viitattu 29.9.2017 <http://sijoitustieto.fi/sijoittaminen>.

Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys. 1992. Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki; Rakennustieto Oy.

Talousmentor, 2016. Ajallinen hajauttaminen. Viitattu 8.10.2017 <https://talousmentor.com/2016/06/14/ajallinen-hajauttaminen/>.

Tarkan markan blogi, 2016. Riskinsietokyky ja sen selvittäminen. Viitattu 29.9.2017 <http://tarkka-markka.com/blogi > Valikko > Kaikki jutut alusta asti > 2016 April>.

The Balance, 2017. A Beginner's guide to investing in real estate. Viitattu 17.10.2017 <https://www.thebalance.com/investing-in-real-estate-4073643>.

Verohallinto, 2017. Vuokratulot. Viitattu 20.10.2017 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/>.