



# **ASUNTOSIJOITTAMINEN TAMPEREELLA**

Aki-Markus Vainio

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Opinnäytetyö  
Marraskuu 2011  
Liiketalouden ja hallinnon koulutusohjelma  
Proakatemia

## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Proakatemia

VAINIO, AKI-MARKUS: Asuntosijoittaminen Tampereella

Opinnäytetyö 73 sivua, josta liitteitä 13 sivua

Marraskuu 2011

---

Asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoitustoimintaa, jossa henkilö ostaa asunnon ja vuokraa sitä eteenpäin. Opinnäytetyöni keskeinen sisältö on selittää asuntosijoittamisen idea ja perusperiaatteet niin, että lukija ymmärtää miten asuntosijoittaminen toimii, millaista hyötyä se parhaimmillaan voi tuottaa ja millaisia riskejä se sisältää.

Työn tarkoituksena on olla mahdollisimman helposti ymmärrettävä teos myös lukijalle, joka ei ole koskaan aiemmin kuullut asuntosijoittamisesta. Kirjojen ja Internet-lähteiden lisäksi työssä on haastateltu neljää alan ammattilaista, jotka esitellään kappaleessa 1.3.

Teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamista yleisesti. Case-osiossa sijoitustoiminta on rajattu Tampereen keskustan ja Kalevan alueille. Rajaus on tehty oman aluetuntemukseni perusteella, ja se mahdollistaa aluevertailun sekä tuotto-odotusten laskemisen. Muutaman vuoden Tampereella asuneena itselleni selvästi tutuimmat alueet ovat keskusta, sekä kotialue Kaleva.

Opinnäytetyössä on erilliset kappaleet asunnon ostamisesta ja asunnon vuokraamisesta. Ostoprosessissa on keskitytty erityisesti asuntojen iän, hinnan, kunnon, sijainnin ja rahoitusmahdollisuuksien tutkimiseen. Asunnon vuokraamista käsitellään sijoittajan näkökulmasta, ja kappaleessa keskitytään vuokraustilanteessa huomioitaviin asioihin.

Opinnäytetyö antoi itselleni hyvän lähtökohdan asuntosijoittamisen aloittamiselle. Itsenäisen tiedonhankinnan lisäksi pääsin haastattelemaan alan ammattilaisia, ja sitä kautta luomaan jo nyt verkostoa asuntosijoittajien keskuudessa.

## ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Business Administration  
Proacademy

AKI-MARKUS VAINIO: Apartment investments in the Tampere region.  
Bachelor's thesis 73 pages, appendices 13 pages  
November 2011

---

Apartment investment means an investment where the investor buys an apartment and then rents it forward. A central focus of this thesis is to explain the idea and principles of apartment investments, so the reader will understand how apartment investing works, what kind of benefits it can produce at its best and what kind of risks it includes.

The purpose of this thesis is to be as easily understandable as possible also for a reader who hasn't previously heard of apartment investments. A wide range of information sources have been utilized. In addition to books and internet sources, four professionals in this field of business have been interviewed for this thesis. They are presented in chapter 1.3.

The theory part of the thesis is about apartment investments in general. There is also a case study which concentrates on the investment process in the centre of Tampere and in the Kaleva region of the city. The areas have been chosen due to my own knowledge of these areas; this enables a comparison between the two areas and specific profit calculations. Since I have lived in Tampere for a few years, the city centre and the Kaleva district where I live are the most familiar districts for me.

In the thesis there are separate sections about buying and renting an apartment. In the buying process the focus is especially on the age, price, condition and location of the apartment and finance possibilities in apartment investments. The rental section concentrates on the perspective of the apartment owner. In this part of the thesis, the focus is on the issues that need to be dealt with when renting out an apartment.

The thesis has given me a good starting point to begin apartment investing. In addition to independent knowledge search, I got to interview some professionals in this business and create a network among apartment investors.

---

Key words: apartment investments, apartment, rental apartment

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
1.1 Taustaa.....	6
1.2 Opinnäytetyön aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus.....	6
1.3 Tutkimusmenetelmät.....	7
1.4 Opinnäytetyön rakenne.....	7
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN .....	9
2.1 Yleistä asuntosijoittamisesta.....	9
2.2 Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet.....	11
2.3 Asuntosijoittamisen riskit .....	14
3 ASUNNON OSTAMINEN .....	19
3.1 Sijoitusasunnon kriteerit.....	19
3.2 Ikä.....	20
3.3 Hinta.....	21
3.4 Remontit .....	24
3.5 Sijainti .....	26
3.6 Rahoitus .....	28
4 ASUNNON VUOKRAAMINEN.....	30
4.1 Yleistä asunnon vuokraamisesta .....	30
4.2 Hinnoittelu .....	32
5 ASUNTOSIJOITTAMINEN TAMPEREELLA .....	34
5.1 Aluevertailu .....	34
5.2 Sijoituslaskelmat .....	39
5.2.1 Ostohinta.....	39
5.2.2 Vastike.....	45
5.2.3 Rahoitus.....	46
5.2.4 Vuokratuotot .....	49

5.3 Tuotto-odotukset .....	51
6 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	53
LÄHTEET .....	55
LIITTEET .....	61

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Taustaa

Asuntosijoittaminen on minulle itselleni ehdottomasti kiinnostavin sijoitusmuoto. Aion hyödyntää tätä opinnäytetyötä asuntosijoittamisen aloittamisessa. Sijoitusmuodossa kiehtoo erityisesti verohyöty ja mahdollisuus sijoittaa osittain vieraalla pääomalla. Erityisesti työn aikana tehdyt haastattelut lisäsivät mielenkiintoa asuntosijoittamista kohtaan, kun pääsin kuulemaan ajatuksia alalla toimivilta ihmisiltä.

Asuntosijoittamisen perusidea on se, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin syntyy vuokratuloja. Asuntojen hinnat ovat myös nousseet vuosikymmenestä toiseen, eli sijoittaja on päässyt hyötymään myös arvonnoususta. (Varallisuusvalmennus 2011.)

On erittäin tärkeää pystyä arvioimaan, mitä asunnosta kannattaa maksaa ja mitä asunnosta saa vuokraa (Varallisuusvalmennus 2011). Tämä opinnäytetyö sisältää kannattavuuslaskelmia nykyisiin osto- ja vuokrahintoihin perustuen.

Asuntosijoittaminen kiinnostaa minua selvästi enemmän kuin vaikkapa osakesijoittaminen. Uskon että se johtuu pitkälti asuntosijoittamisen konkreettisuudesta. Verrattuna esimerkiksi erilaisiin rahasto- ja osakesijoituksiin, asuntosijoittaminen on mielestäni todella helposti ymmärrettävä sijoitusmuoto.

## 1.2 Opinnäytetyön aihealue, tavoite, ongelmat ja aiheen rajaus

Asuntosijoittajan tulee asettaa sijoitustoiminnalleen tavoitteet. Tavoite voi olla esimerkiksi varallisuuden kasvattaminen, tasaisen tulovirran saaminen, sijoitusten hajauttaminen, tai vaikkapa eläkeasunnon hankkiminen. (Investori 2011.) Opinnäytetyön aiheeksi valittiin asuntosijoittaminen Tampereen alueella. Tässä työssä minun tavoitteenani on kerätä itselleni konkreettista tietoa asuntosijoit-

tamisesta ja saada tarvittavat työkalut sen aloittamiseen. Sen lisäksi tavoitteena on selittää asuntosijoittaminen sekä siihen liittyvät asiat niin, että asuntosijoittamisen aloittava henkilö voisi käyttää työtä oppaanaan.

Tämän opinnäytetyön case-osiossa päätettiin tehdä alueellinen rajaus. Kohdevertailussa vertaillaan ainoastaan Tampereen keskustassa ja Kalevassa sijaitsevia vuokra-asuntoja ja niiden hintoja. Kalevassa asuvana alueen valinta tarkastelun kohteeksi oli luonnollista. Kalevan jälkeen itselläni on eniten tietoa keskustan alueesta, joten sijoituslaskelmissa on otettu huomioon myös keskustassa olevia asuntoja. Alueiden rajaus on tärkeää erilaisia asuntoportaaleja käyttäessä, joissa täytyy määritellä kaupunginosa (esim. keskusta) josta myytäviä tai vuokrattavia asuntoja etsii.

### **1.3 Tutkimusmenetelmät**

Työssä vertaillaan Internet-lähteistä löytyvien myynti- ja vuokra-asuntojen hintoja, ja tehdään niiden pohjalta laskelmia. Myös asuntolainalaskuria käytetään. Työstä haluttiin saada mahdollisimman helposti ymmärrettävä ja tästä syystä on valittu esimerkkisumma, jonka verran sijoittajalla on omaa pääomaa käytettävissään.

Tätä opinnäytetyötä varten haastateltiin neljää alan ammattilaista: asuntosijoittamisen huippuvalmentaja Marko Kaartoa, Aninkaisten kiinteistövälitys Oy:n toimitusjohtaja Jethro Rostedtia, Varapuu Oy:n toimitusjohtaja Mikko Sjögreniä sekä sijoitusyhtiö Treveco Oy:n toimitusjohtaja Jyrki Ristilää. Haastattelun kysymykset löytyvät liitteestä 1.

### **1.4 Opinnäytetyön rakenne**

Aluksi työssä käsitellään asuntosijoittamista yleisesti sekä avataan enemmän asuntosijoittamisen yleisiä termejä. Tämän jälkeen selvitetään asuntosijoittamisen tuotto-odotuksia, sekä riskejä.

Seuraavassa kappaleessa käsitellään asunnon ostamiseen liittyviä tekijöitä. Näitä ovat mm. asunnon ikä, hinta, sijainti sekä kunto. Myös rahoitusmahdollisuuksia käydään läpi. Tämän jälkeen keskitytään asunnon vuokraamiseen liittyviin asioihin, kuten esimerkiksi hinnoitteluun.

Case-osiossa käsitellään Tampereen keskustaa ja Kalevaa sijoituskohteena, pohditaan aluevalintaan sekä rahoitukseen liittyviä asioita ja tehdään mahdollisimman realistisia tuotto-odotuslaskelmia. Lopuksi tehdään yhteenveto ja käydään johtopäätökset läpi.



## 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

### 2.1 Yleistä asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittaminen tarkoittaa asunnon ostamista ja sen edelleen vuokrausta, niin että sijoittaja saa taloudellista hyötyä. On erittäin tärkeää pystyä arvioimaan mitä asunnosta kannattaa maksaa ja mitä asunnosta saa vuokraa. Lisäksi remonttitarve ja tulevat peruskorjaukset tulee huomioida, koska ne saattavat aiheuttaa suuriakin kustannuksia. (Varallisuusvalmennus 2011.) Sijoittajan on hyvä olla perillä myös asunnon kunnosta, tulevasta hintakehityksestä sekä alue-  
tuntemuksesta (Honkanen 2009). Asuntosijoittamisessa sijoittajan oman työn arvo on suuri. Vaivannäkö sijoitusasunnon valinnassa, remontissa ja hallinnoinnissa vaikuttaa suoraan odotettavissa olevaan tuottoon. (Talouselämä 2005.)

Tyypillinen asuntosijoittaja ostaa sijoitusasunnon ottamalla pankista lainan asunnon ostoa varten ja maksaa vuokratuloilla lainaa pois. Näin asunto maksaa itse itseään. Ajan myötä tuloksena on velaton asunto joka tuottaa tasaista vuokratuloa. (Honkanen 2009.) Parhaimmillaan vuokratulot riittävät kattamaan lyhennykset kokonaan, jolloin vuokralainen vähitellen maksaa lainan pois vuokranantajan ”puolesta” (Varallisuusvalmennus 2011).

Asuntosijoittajalta, kuten kaikilta sijoittajilta, vaaditaan perehtyneisyyttä, huolellisuutta ja kärsivällisyyttä selvittää asioita ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Sopiva sijoitusasunto ei välttämättä löydy kädenkäänteessä. Sijoittaja joutuu tutustumaan mahdollisesti jopa kymmeneen asuntoihin, ennen kuin löytää kohteen, jossa on arvonnousupotentiaalia ja johon on helppo löytää vuokralaiset hyvällä vuokratasolla (Investori 2011). Sijoitusasunnon valinnassa tarvitaan enemmän laskinta kuin tunnetta. Sijoittajan tulee laskea mahdollisimman tarkasti oletettava tuotto, jotta eri sijoituskohteita voi vertailla keskenään. (Talous-  
sanomat 2009.)

Vaikka asuntojen hinnat kipuavat yhä korkeammalle, ihmiset muuttavat yhä kaupunkeihin (taulukko 1). Asuntoja tarvitaan lisää. Tämä nostaa hintoja ja se puolestaan tekee asunnoista houkuttelevan sijoituskohteen. (Kaupparehti 2010.)

Varsinkin oppilaitoskaupungit ovat asuntosijoittajilla suosiossa, sillä erityisesti opiskelijat asuvat mielellään vuokralla (Hämäläinen 2005, 20). Erityisesti kasvukeskusten yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on tasaisen korkealla ja monessa paikassa jopa selvästi nousussa (Suomen Vuokranantajat 2011).

TAULUKKO 1. Kaupunkialueiden ja muiden kuntien kokonaisnettomuutto 2004-2010 (Tilastokeskus 2011)

Vuosi	Muuttoalue		
	Koko maa	Kaupunkialueet 1)	Muut kunnat
2004	6 677	9 080	-2 403
2005	8 986	11 734	-2 748
2006	10 344	13 721	-3 377
2007	13 586	15 749	-2 163
2008	15 457	18 615	-3 158
2009	14 548	16 693	-2 145
2010	13 731	16 167	-2 436

- 1) Kaupunkimaiset ja kaupunkiseutujen kunnat

Asuntosijoittaja saa joka kuukausi tililleen vuokratuottoa, ja joka kuukausi hänen tililtään menee vastike. Vastikkeen suuruus merkitsee paljon sijoituskohteen tuoton kannalta. Samalla alueella sijaitsevista samankokoisista asunnoista saa harvoin erisuuruista vuokraa. Vastikkeet sen sijaan voivat taloyhtiöstä riippuen olla aivan hyvinkin erisuuruisia. (Hämäläinen 2005, 20.)

Yksityishenkilö voi omistaa sijoitusasuntoja ilman, että sitä rinnastetaan elinkeinoharjoittamiseksi. Toimintaa voidaan alkaa pitämään elinkeinoharjoittamisena vasta silloin jos asuntosijoittaja ostaa, remontoi ja myy useita asuntoja vuodessa ilman, että asunnoissa ehtii olla vuokralaisia. (Kaarto 2011.) Yksityishenkilö, joka siis ei ole elinkeinoharjoittaja, maksaa vuokratulosta pääomaveroa 28 % (Pörssisäätiö 2010).

Asuntosijoittamisen alussa on hyvä käyttää asiantuntijoiden apua (Investori 2011). Markkinoija Seth Godin kirjoittaa kirjassaan Permission marketing siitä, kuinka bisnesmaailmassa ihmissuhteiden muodostaminen on erittäin hidasta. On kuitenkin kriittisen tärkeää ymmärtää henkilökohtaisten ihmissuhteiden tärkeys liike-elämässä. (Godin 2007, 97-98.) Asuntosijoittaja Marko Kaarron (2011) mukaan etenkin kiinteistövälittäjien kanssa kannattaa verkostoitua, sillä heiltä voi saada nopeasti tietoa uusista vapaista asunnoista. Heillä on suuri intressi auttaa asuntosijoittajaa, koska välittäjät saavat myyntiprovision heidän oman myyntinsä mukaan. (Kaarto 2011.)

Marko Kaarto itse aloitti asuntosijoittamisen seitsemän pykälän ohjelmalla:

- 1) Lainaa tai osta kaksi kirjaa asuntosijoittamisesta.
- 2) Etsi asuntosijoittajia ja kysy miten he pääsivät alkuun.
- 3) Keskustele välittäjien kanssa asunnoista.
- 4) Ala seurata ja vertailla asuntojen hintoja nettisivustoilta.
- 5) Käy pankinjohtajien puheilla keskustelemassa asuntosijoittamisen rahoitusmahdollisuuksista.
- 6) Käy asuntoesittelyissä vähintään kerran viikossa ja kysele välittäjiltä asioita.
- 7) Etsi sopiva kohde ja tee tarjous asunnosta.

(Marko Kaarto 2009.)

## 2.2 Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet

Nettovuokratuoton<sup>1</sup> lisäksi asuntosijoittaja saa tuottoa asunnon arvonnoususta. Asuntojen hinnat ovat keskimäärin nousseet, mutta hinnat voivat myös laskea. Ajoituksella on merkitystä. (Hämäläinen 2005, 20.) Jos sijoitusasunto rahoite-

---

<sup>1</sup> **Nettovuokratuotto**, eli vuokratulo vähennettynä vastikkeella ja muilla kuluilla (Hämäläinen 2005,20)

taan asuntolainalla, ja lainanlyhennykset hoituvat vuokralaisen kuukausittaisten vuokrien avulla, maksaa sijoitusasunto itsensä takaisin (Asuntolaina 2011).

Yleisesti ottaen vuokratuoton vaihteluväli on 3-10 %. Tuottoa ei voi laskea pelkästään kuukausitasolla, vaan sitä on tarkasteltava pidemmällä aikavälillä, sillä esimerkiksi huoneiston korjaukset vaikuttavat pitkällä aikavälillä sijoituksen kannattavuuteen. (Suomen Vuokranantajat 2011.)

Asuntosijoittamisen prosentuaalinen vuokratuotto lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Prosentuaalinen vuosituotto} = \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 \times 100\%}{\text{velaton ostohinta} + \text{remontit}}$$

(Vuokraturlva 2011)

Vuokratulosta saa vähentää kaikki tulon hankkimisesta johtuneet vuokranantajan maksamat kulut, kuten hoitovastikkeen tai vuokralle annetusta kiinteistöstä maksetun kiinteistöveron. Vastike on vähennyskelpoinen sen nimestä riippumatta, esim. hoito-, rahoitus-, tai pääomavastike. Vuokraturlvan (2011) mukaan asunnon omistaja saa vähentää verotuksessa myös asunnon kunnon ylläpitoa edistävät korjaukset (Vuokraturlva 2011). Myös välittäjälle maksettu palkkio, vuokralaisen hakuilmoitukset lehdissä ja netissä sekä huoneiston näyttämisestä koituvat kulut ovat vähennyskelpoisia. Huoneisto-osakkeen hankintamenoa ei saa suoraan vähentää. Vaikka vuokratulo katkeaa vuokralaisen vaihtuessa, hoitovastike on silti vähennyskelpoinen aina siihen asti, kunnes huoneisto otetaan muuhun kuin vuokrauskäyttöön. (Korpela 2007, 19.)

Myös asuntolainan korot saa vähentää täysmääräisesti pääomatulosta (Tuhkanen 2006, 259). Edellytys tähän on, että asunto on hankittu aidosti tulonhankkimistarkoituksessa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että perittävä vuokra

tulee olla paikkakunnan normaalin vuokratason mukainen (Korpela 2007, 16). Vuokratuloista maksetaan pääomaveroa, joka on tällä hetkellä 28 %. Ansiotulojen suuruus ei vaikuta vuokratuloista verotettavaan prosenttimäärään. (Vuokraturva 2011.)

Asunnon vuosikorjauskulut omistaja saa vähentää kokonaisuudessaan maksuvuonna. Sen sijaan perusparannusmenot vähennetään yhtä suurina poistoina vaikutusaikanaan. Perusparannus tarkoittaa asunnon tasokkaammaksi remontoimista. Jos menon todennäköinen vaikutusaika on yli kymmenen vuotta, poisto tehdään kymmenenä verovuotena. Remontin aiheuttamat materiaalikulut, työstä maksetut korvaukset ja matkakulut ovat vähennettäviä, mutta oman työn arvoa ei saa vähentää. (Veronmaksajat 2011.) Yleensä remonttikuluista suuri osa voidaan vähentää vuosikorjauskuluina, koska pääosin remonteissa korjataan vanhaa olemassa olevaa yhtiön rakennusta. Tällöin vuosikorjauskulujen suuruisen summan voi tulouttaa. (Vuokranantajat 2011.) Remonttikuluja ei hyväksytä vähennettäväksi vuokratulosta jos remontti tehdään välittömästi asunnon hankinnan jälkeen, ennen kuin se on annettu vuokralle. Tällöin remonttikulut lisätään asunnon hankintahintaan ja ne voi vähentää vasta kun asunto myydään. (Veronmaksajat 2011.)

Taloyhtiön tapa käsitellä vastikkeita kirjanpidossaan ratkaisee, saako sijoittaja-osakas vähentää vastikkeet vuokratulosta. Mikäli vastikkeet rahastoidaan, osakeyhtiö käsittelee asukkaan maksamaa vastiketta pääomansijoituksena (Verohallinto 2011), eli rahastoidut varat ovat asunto-osakkeiden hankintamenon lisäystä, jota ei saa vähentää vuokratulosta. Rahastoitavan osuuden saa vähentää vasta asunnon myynnin yhteydessä (Veronmaksajat 2011).

Tuloutetut vastikkeet sen sijaan käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa tulona, ja ne ovat vähennyskelpoisia. (Taloustaito 2009.) Vastikkeen käsittelyä taloyhtiön kirjanpidossa kannattaa kysyä isännöitsijältä (Veronmaksajat 2011). Yhtiökokouksissa asuntosijoittajan kannattaa aina pyrkiä vaikuttamaan siihen, että rahoitusvastikkeita ei rahastoitaisi (Suomen Vuokranantajat 2011).

Esimerkki:

1. Asuntosijoittaja vuokraa asuntoa, jonka kuukausivuokra on 400 euroa. Vuosituotto on tällöin 4800 euroa.
2. Yhtiövastike on 150 euroa kuukaudessa. Vuositasolla se tekee 1800 euroa.
3. Jos yhtiö
  - a. Tulouttaa vastikkeen
    - 1800 euroa on vähennettävä kulu asuntosijoittajan verotuksessa. Näin ollen sijoittajan vuoden tulos on 3000 €. Pääomaveroa hän maksaa 28 %, eli 840 euroa. Vuoden nettotulos on tällöin 2160 euroa.
  - b. Rahastoi vastikkeen
    - Yhtiövastike (1800 euroa) ei pienennä sijoittajan tulosta. Vuoden tulos on siis 4800 euroa. Pääomaveron osuus (28 %) on tällöin 1344 euroa. Eli sijoittajan nettotulos on 1656 euroa.

Mikäli taloyhtiö haluaa varautua remonttiin etukäteen, voidaan osakkailta periä etukäteen esimerkiksi ”putkiremonttivastiketta”. Rahastoinnin sijaan vastikkeet voidaan kirjata ennenaikaisena kulukirjauksena, jota kutsutaan asuintalovaraukseksi. Asuintalovarauksen avulla estetään se, että säästöistä syntyy verotettavaa tuloa yhtiölle (Taloustaito 2009). Asuintalovaraus voidaan käyttää sekä vuosikorjauskuluihin, että taseeseen aktivoitaviin perusparannuksiin. Asuintalovaraus on taloyhtiön kirjanpidossa hyvä etukäteissäästämisen tapa varsinkin asuntosijoittajalle, sillä se mahdollistaa sijoittajan vähennykset heti verovuonna. (Kaarto 2011.)

### 2.3 Asuntosijoittamisen riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Perussääntö on, että mitä suurempi tuotto-odotus, sitä suurempi riski. Yleisesti sijoittamisessa suurimmat riskit ovat mm. luottoriski ja korkoriski. Pitkissä sijoituksissa velkakirjan markkina-arvo muuttuu sen mukaan, miten markkinakorot muuttuvat. Luottoriski tarkoittaa sijoittajan

kykenemättömyyttä hoitaa velkaan liittyviä lyhennyksiä tai korkoja. (Anderson, Tuhkanen 2004, 34–36.).

Yleistaloudellisia, korkoihin, hintoihin ja työpaikkoihin liittyviä riskejä on vaikea arvioida. Useammin toteutuva riski asuntosijoittamisessa on huono vuokralainen, joka voi aiheuttaa esimerkiksi korjaus- tai perintäkustannuksia. (Talouselämä 2005.) Vuokranantajat pyrkivät turvaamaan asemansa, ja yksi keino siihen on ennakkovuokran periminen. Siitä voidaan sopia vuokrasopimuksessa jos siihen on erityistä syytä. Yleisempi käytäntö on vuokravakuus, joka saa olla enintään kolmen kuukauden vuokran suuruinen. (Linnainmaa & Palo 2007, 202.)

Myös asunnon mahdolliset remontit voivat luoda suuren riskin. Remonttiin saa helposti menemään useita tuhansia euroja, etenkin, jos taloyhtiö joutuu putki- ja julkisivuremonttikierteeseen (Hämäläinen 2005, 19). Mikäli ostettavan asunnon lähiympäristössä on rakentamatonta aluetta, kannattaa tutustua myös alueen kaavoitustietoihin (Kasso 2001, 57). Remonttikustannuksista kerrotaan lisää kappaleessa 3.4.

Osakas ei saa itse päättää huoneiston rakenteiden muutoksista, vaan päätökset tekee yhtiö. Yhtiön asioista päätetään yhtiökokouksessa ja hallituksessa eikä osakkeenomistajilla ole samanlaista itsenäistä päätösvaltaa kuin omakotitalossa, joka ei ole yhtiömuotoinen. (Linnainmaa & Palo 2007, 91.) Suorassa kiinteistösijoituksessa myös asunnon likvidisyys, eli rahaksi muuttamisen nopeus, on sangen huono verrattuna moniin muihin sijoituskohteisiin (Kallunki, Martikainen, Niemelä 2002, 108).

Vuokralaista valittaessa on tärkeää pyrkiä selvittämään mm. vuokranmaksukyky. Vuokranantajan kannattaa tarkistaa vuokralaisen luottotiedot sekä tiedustella suositusta vuokralaisen edelliseltä vuokranantajalta (Hienonen, Kinnunen & Viita 2010, 13). Luottotiedot pystyy tarkistamaan Suomen Asiakastieto Oy:n Internet-palvelusta (Suomen Asiakastieto 2011). Myös asuntosijoittaja Marko Erolan (2005) mukaan parhaat vakuutukset huonoja vuokralaisia vastaan ovat pitkät vuokrasopimukset ja luottotietojen tarkistaminen (Kauppa-lehti 2010). Mi-

käli asunto vuokrataan useammalle kuin yhdelle vuokralaiselle, vuokranantaja voi vaatia kaikkiin vuokrasopimuksiin sisällytettäväksi ehtoa, jonka mukaan kukin vuokralainen velvoitetaan toissijaisesti vastaamaan asunnon muiden vuokralaisten vuokrista (Linnainmaa & Palo 2007, 198).

Asuntosijoittamiseen erikoistunut yritys Vuokratuura listaa asuntosijoittajan kymmenen pahinta virhettä, joita välttämällä sijoittaja suojautuu parhaiten riskeiltä:

1. Ostettava asunto valitaan tunteella eikä laskimella
  - Asuntosijoittajan pitää osata laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto. Näin hän voi vertailla eri sijoitusvaihtoehtoja.
2. Tulevia peruskorjaustarpeita ei osata arvioida
  - Täytyy selvittää onko peruskorjausten valmistelu aloitettu ja onko niistä keskusteltu yhtiökokouksissa.
3. Vuokran suhteen ollaan liian optimistisia
  - Laskelmissa tulee olla varovaisia vuokra-arvioita. Tutustu itse vastaavien vuokrakohteiden vuokratasoon tai kysy vuokranvälityksen ammattilaisilta.
4. Lainamarginaalin neuvottelu unohtuu
  - Viitekoron päälle pitää muistaa laskea myös lainamarginaali. Tällä hetkellä (2011) marginaalit vaihtelevat 0,7-0,95 % välillä (Talous-sanomat 2011). Suomen Rahatieto Oy listasi lokakuussa 2011 Taloussanomissa julkaistun tutkimuksen eri pankkien marginaaleista ja todellisista kokonaiskoroista, jotka näkyvät alla olevassa taulukossa 2.



TAULUKKO 2. 15 vuoden 85 000 euron asuntolainan hinta (Talous-sanomat 2011)

<b>Suupohjan OP:n ja Tapiolan marginaalit ovat pienimmät, Hypon korkein</b>				
15 vuoden 85 000 euron asuntolainan hinta				
<b>Pankki</b>	<b>todellinen kokonaiskorko, %</b>	<b>marginaali, %</b>	<b>muut kulut, euroa</b>	<b>viitekorko</b>
Handelsbanken	2,35	0,75	270	euribor 3 kk
Ålandsbanken	2,35	0,80	300	prime
Aktia Pankki	2,38	0,75	506	euribor 3 kk
Nordea	2,41	0,78	474	euribor 3 kk
Nooa Säästöpankki	2,43	0,80	470	euribor 3 kk
Helsingin OP Pankki	2,54	0,75	200	euribor 6 kk
Suupohjan Op*	2,55	0,70	570	euribor 6 kk
Sampo Pankki	2,58	0,77	420	prime
Tapiola Pankki	2,72	0,70	470	prime
Hypo	2,75	0,95	265	euribor 6 kk
*POP Pankki				

5. Asunnolle mietityistä etukäteisvaatimuksista ei pidetä kiinni - kärsimättömyys
  - Ei pidä ostaa vain jotain kohdalle osuvaa ja jotenkuten kelvollista asuntoa. Täytyy olla kärsivällinen.
6. Asunnosta maksetaan liikaa
  - Hyvin harva asunto myydään pyydetyllä hinnalla, ja tinkimisvaraa voi olla jopa 20 %.
7. Vuokralaista ei valita riittävän huolellisesti
  - Kannattaa tarkistaa vuokralaisen työpaikka, luottotiedot ja suositukset ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

#### 8. Vuokranmaksun seuranta unohtuu

- Vuokranmaksu kannattaa tarkistaa tililtä heti eräpäivän jälkeen. Mahdollisista viivästyksistä tulee huomauttaa kirjallisesti.

#### 9. Vuokrasopimus tehdään huolimattomasti

- Vuokrasopimus tulee tehdä aina kirjallisesti ja kirjata kaikki sovitut asiat huolellisesti ylös vuokrasopimukseen.

#### 10. Verovähennykset jäävät tekemättä

- Asuntosijoittajan on pääsääntöisesti itse ilmoitettava verottajalle niin vuokratulot kuin niistä tehtävät vähennyksetkin.

(Taloussanomat 2009.)

Asuntosijoittajan tulee myös huolehtia riittävästä likviditeetistä, eli maksuvalmiudesta. Jos sijoittaja joutuu myymään asunnon pakkotilanteessa, voi siitä saatava hinta olla heikko. Talous ei saa olla liian tiukalla ja sijoittajalla tulee olla riittävä vararahasto yllättäviä menoja varten. (Investori 2011.)

### 3 ASUNNON OSTAMINEN

#### 3.1 Sijoitusasunnon kriteerit

Asuntosijoitusoppaan (2011) mukaan seuraavien kriteerien tulee täytyä, jotta asunto on soveltuva sijoitusasunnoksi:

- Taloyhtiössä on isot remontit tehty kymmenen vuoden sisällä ja korjaussuunnitelma kertoo tulevat remontit.
- Taloyhtiön talous on kunnossa.
  - Sijoittajan kannattaa lukea isännöitsijätodistus, tilinpäätös, toimintakertomus ja yhtiöjärjestys.
- Asunto sijaitsee muuttovoittopaikkakunnalla<sup>2</sup>. Oppilaitokset ja suuret teolliset työnantajat ovat myös eduksi.
- Riittävän matala hoitovastike.
  - Sijoittajan tulee yrittää arvioida kohdistuuko siihen korotuspaineita.
- Hyvät liikenneyhteydet. Peruspalvelut kävelymatkan päässä.
- Taloyhtiön yleinen siisteys hyvä.
- Ei homevaurioita.
- Sijoitetun pääoman tuotto yli 5 %.

Myös seuraavat asiat kannattaa ottaa huomioon:

- Asunnon kunto.
  - Kiinnitä erityisesti huomiota keittiön koneisiin, kalusteisiin sekä kylpyhuoneeseen.
- Pohjan toimivuus, huonekorkeus, valo ja väljyys.
- Tontin omistus. Vuokratontti nostaa vastiketta.
- Jos 1. kerroksen asunto, ikkunat eivät saisi mielellään olla katutasossa.
- Jos asunto on ylemmissä kerroksissa, hissi on tärkeä.
- Pihapiiri ja leikkipaikka.
- Häiritseekö liikenteen melu?

---

<sup>2</sup> **Muuttovoittopaikkakunta**, eli kaupunkiin on muuttanut enemmän ihmisiä kuin sieltä pois (Verkkotietokeskus 2011)

- Arkkitehtuuri. Riittävän vanhat ja aivan uudet talot ovat haluttuja.
- Mahtuuko kylpyhuoneeseen pesukone ja keittiöön ruokapöytä?
- Säilytystilat.
- Lämmitysjärjestelmä ja energiatehokkuus.
- Onko asunnossa tupakoitu?
- Autopaikka, parveke, sauna, takka ja avarat näkymät ovat plussaa.

(Asuntosijoitusopas 2011.)

### 3.2 Ikä

Yleisesti ottaen, mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä enemmän ai-  
hetta ostajalla on odottaa asunnossa olevan vikoja ja puutteita (Keskitalo 2007,  
90.) Kuitenkin enemmän kuin asunnon ikä, sen kuntoon vaikuttavat käytetyt  
materiaalit, aikaisempi käyttöaste, rakentamisaikaiset määräykset ja ympäristön  
aiheuttamat rasitukset. (HE 14/1994, Keskitalon 2007, 105 mukaan.) Valmen-  
nusyhtiö Varapuu Oy:n toimitusjohtaja Mikko Sjögrenin mukaan ikä ei ole kriitti-  
sin valintakriteeri sijoitusasuntoa ostaessa. Se mitä remontteja taloyhtiössä on  
tehty ja mitä remontteja on tulossa, on tärkeämpää. (Sjögren 2011.)

Saman ikäiset asunnot saattavat olla kunnoltaan hyvinkin erilaisia. Parhaimmil-  
laan 10-20 vuotta vanhassa asunnossa ei juuri asuminen näy, jos huoneistoa  
on hoidettu huolellisesti ja tarpeen mukaan kunnostettu. Toisaalta jo muutaman  
vuoden huoleton asuminen voi saattaa huoneiston remonttikuntoon. (Kasso  
2001, 57.) Erityisesti vanhempaa asuntoa hankkiessa tulee nähdä asunnon  
pohjapiirros. Mikäli piirustus ja asunnon todellinen pohjakuva poikkeavat toisis-  
taan, kannattaa syy tähän selvittää. (Kasso 2001, 38.) Pohjapiirustuksen lisäksi  
asunto-osaketta ostaessa tarvittavia asiapapereita ovat yhtiöjärjestys, isännöit-  
sijätodistus, tuloslaskelma ja tase, hallituksen toimintakertomus sekä tilintarkas-  
tuskertomus. Lisäksi hallituksen talousarvio kuluvalle tilikaudelle on tarpeen.  
(Kasso 2001, 35.)

Arvostetuilla alueilla sijaitsevat uudet asunnot maksavat paljon, mutta ne yleensä säilyttävät arvonsa hyvin, eli riski on pienempi verrattuna esimerkiksi lähiö-asuntoihin. (Ristilä 2011.) Myös asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan uusiin asuntoihin sijoittamisessa on aloittavalle sijoittajalle turvallisempi lähtökohta kuin vanhoihin, sillä uusissa asunnoissa ei ole todennäköisemmin useaan vuoteen tulossa lainkaan perusparannusremontteja. Vuokratuotot jäävät kuitenkin hieman huonommiksi kuin vanhemmassa kerrostaloasunnossa. Erityisesti vanhempiin asuntoihin sijoittaessa pitää ostata arvioida ja laskea myös tulevat remontointikustannukset. (Kaarto 2011.)

### 3.3 Hinta

Ennen asunnon hankkimista on hyvä selvittää asunnon asumiskustannukset. Kauppahinnan lisäksi niitä ovat mm. yhtiövastike, mahdolliset sähkö-, vesi-, sauna- ja autopaikkamaksut. On erityisen tärkeää selvittää asunnon keskimääräiset lämmityskustannukset, jos asunnossa on suora sähkölämmitys eikä lämmityskuluja peritä yhtiövastikkeessa. (Kasso 2001, 58.) Jos asuntoa täytyy remontoida ennen vuokrausta, myös nämä kustannukset tulee ottaa huomioon. Taloyhtiön vakavaraisuuteen kannattaa kiinnittää huomiota, sillä se kertoo miten hyvin taloyhtiön asioita on aiemmin hoidettu. Esimerkiksi liian korkea hoitovastike voi viestiä aiemmista ongelmista. (Vuokratuotot 2011.)

Asuntoa ostaessa sen reaalityttö kannattaa ennustaa mahdollisimman tarkkaan seuraavan kymmenen vuoden ajaksi, remontit mukaan lukien (Kaarto 2011). Asunto-osakkeen kaupassa on hyvä myös muistaa, että uusi omistaja vastaa edellisen omistajan ohella maksamattomista vastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Ostajan tulee siis huolehtia että aikaisemmalle omistajalle kuuluvat vastikkeet on maksettu. (Kasso 2001, 30.)

Ennen asunnon ostoa pitää tuntea alueen markkinatilanne. On tärkeää tietää millaisia kohteita on tarjolla ja millainen hintataso alueella on. Oleellista on myös tietää minkä suuruisia ovat markkinatason mukaiset vuokrahinnat ja vastikkeet,

jotta tuotto-odotus saadaan laskettua mahdollisimman tarkasti. Asunnon maksimiostohinta muodostuu seuraavalla kaavalla:

$$\text{Ostohinta} = \frac{(\text{Vuokra} - \text{vastike}) \times 12}{\text{tuotto-odotus (esim. 6 \%)}}$$

(Sjögren 2011.)

Jos esimerkiksi vuokra on 350 euroa ja vastike 150 euroa, asunnosta kannattaa 6 prosentin tuotto-odotuksella enintään maksaa:

$$\frac{(350 \text{ €} - 150 \text{ €}) \times 12}{0,06} = \underline{\underline{40\,000 \text{ €}}}$$

Toimitusjohtaja Jethro Rostedt (2011) mukaan sijoitusasuntoa ostaessa tärkein tekijä on tuottoprosentti. Rostedt kehoittaa myös huomiomaan mahdolliset taloyhtiön remontit, sillä isompaan huoneistoon velkaosuutta tulee poikkeuksetta enemmän. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti voidaan laskea kappaleessa 2.2 mainitulla tuotto-odotuksen kaavalla. Tuottoprosentti saadaan kun vuositasolla katsottavasta vuokratulosta vähennetään vastike ja jaetaan erotus asunnon ostohinnalla:

$$\text{Tuottoprosentti} = \frac{(\text{Vuokra} - \text{vastike}) \times 12}{\text{Ostohinta}}$$

Eli esimerkiksi:

$$\frac{(350 \text{ €} - 150 \text{ €}) \times 12}{50\,000} = 0,048 \text{ eli } 4,8 \%$$

Asunto-osakekaupassa on maksettava varainsiirtoveroa. Vero on 1,6 % kauppahinnasta ja siitä vastaa osakekaupassa ostaja. Alle 40-vuotiaan ensiasunnon ostajan ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Verohallinto 2011.) Myös kiinteistövero koskee asunto-osakeyhtiöitä, joissa taloyhtiö maksaa veron ja perii kustannukset osakkailta yhtiövastikkeen kautta (Kasso 2006, 117).

Kannattavan sijoitusasunnon hinta riippuu alueesta ja sen keskivertovuokrista. Asunnon koon lisäksi hintaan vaikuttaa merkittävästi sijainti ja alueen mahdollinen arvonnousu. (Ristilä 2011.) Sijoittajan onkin oltava perillä potentiaalisen sijoitusalueen todellisesta hintatasosta. Todellinen hintataso tarkoittaa sitä tasoa, jolla kaupat toteutuvat. Se voi vaihdella reilustikin ilmoitettuihin hintoihin. (Investori 2011.) Asuntosijoittaja Marko Kaarron (2011) mukaan ensimmäisellä näytöllä asunnosta on yleensä mahdollisuus saada n. 3-5 prosentin alennus. Jos asunto on ollut myytävänä esimerkiksi jo useita kuukausia, eikä se ole mennyt kaupaksi, prosenttiosuus voi olla suurempikin. Normaalisissa markkinatilanteessa vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon keskimääräinen myyntiaika on noin kaksi kuukautta. (Kaarto 2011.)

Yleissääntönä voidaan pitää sitä, että yksiöt ja kaksiot tuottavat yleensä asuntosijoittajalle paremmin kuin suuremmat asunnot (Vuokraturva 2011). Myös sijoitusyhtiö Treveco Oy:n toimitusjohtaja Jyrki Ristilän (2011) mukaan yksiöt tuottavat yleensä parhaan vuosituoton. Yksiön koolla on merkitystä, sillä esimerkiksi 27 m<sup>2</sup> ja 32 m<sup>2</sup> asunnoilla ostohinta ja osuus remonttikuluista voi olla hyvinkin eri, mutta silti vuokratuotto hyvin lähellä toisiaan. (Ristilä 2011.) Myös kerros vaikuttaa ostohintaan. Yleensä ylemmät kerrokset ovat ostohinnaltaan kalliimpia. (Sjögren 2011.)

Myös asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan hyvä strategia aloittelevalla asuntosijoittajalle on ostaa pieniä yksiöitä tai hyvin pieniä kaksioita. Perusparannusremontit ovat tällaisissa asunnoissa halvempia kuin suurissa asunnoissa, sillä ne maksetaan usein neliömäärän mukaan. Yksiöt ovat myös nopeita vuokrata, sekä niiden myyminen on usein helpompaa kuin suurien asuntojen. (Kaarto 2011.)

### 3.4 Remontit

Tulevien remonttien ennakoimiseksi ostajan on syytä hankkia asunto-osakeyhtiön isännöitsijäntodistus. Siitä käy ilmi sekä aiemmat, että tulevat korjaustyöt ja perusparannukset. (Kasso 2001, 36.) Esimerkki isännöitsijäntodistuksesta löytyy liitteestä 2 (Sopimuslomake 2010). Yhtiön kunnon arvioimiseksi kannattaa erityisesti vanhemmissa rakennuksissa kiinnittää huomiota talossa tehtyihin ja tulossa oleviin korjauksiin. Tällaisia voivat olla mm. putki-, katto-, ikkuna- tai julkisivuremontit. (Kasso 2001, 57.) Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksen neuvontainsinööri Jaakko Laksolan (2011) mukaan kevyet vesijohtoremontit maksavat keskimäärin 300 euroa neliöltä, mutta suurempien putkiremonttien hinta voi kivuta jopa 700 euroon neliötä kohden (Kauppalehti 2011).

Kiinteistöalan ammattilaisen, Matti Kasson (2001) mukaan asuntoa ostaessa kannattaa kiinnittää huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:

- 1) Kosteiden tilojen laatu ja kunto, erityisesti lattioiden ja seinien liittymäkohdat,
- 2) Vesikalusteiden ja hanojen kunto, mahdolliset vuotojäljet katoissa ja seinissä,
- 3) Seinien ja muiden rakenteiden mahdolliset halkeamat,
- 4) Huoneilman laatu ja mahdollinen tunkkaisuus,
- 5) Asunnon vetoisuus,
- 6) Kodinkoneiden, jääkaapin, liedan ja muiden laitteiden ikä ja toimivuus,
- 7) Pinnoitteiden laatu ja mahdollinen korjaustarve.



(Kasso 2001, 58.)

Remonttien ennakoimisen lisäksi on tärkeää tietää niiden maksukäytännöistä. Remontin voi maksaa kerralla, jolloin asunto-osakeyhtiö tulouttaa sen. Toinen vaihtoehto on, että osakkaat maksavat kuukausittain rahoitusvastiketta. Tällä katetaan se osuus remonttikuluista, jota varten yhtiö on ottanut lainaa. Mikäli osakas valitsee kuukausimaksun, häneltä peritään rahoitusvastikkeena määrä, joka tarvitaan lainan pääoman ja koron maksamiseen. Korkoa vastaava osuus rahoitusvastikkeesta on tällöin vähennyskelpoinen kulu. (Korpela 2007, 13.)

Alla on listattuna Säästöpankin (2011) mainitsevat korjaustoimenpiteet, mitä asuntosijoittajan kannattaa harkita, mikäli hän haluaa nostaa asuntonsa arvoa:

- 1) kaakeloida pesutilat
- 2) vaihtaa ammeen tilalle suihku
- 3) asentaa suihkuverhon tilalle suihkukaappi
- 4) järjestää tila asuntokohtaiselle pesukoneelle
- 5) asentaa kestävät lattiamateriaalit
- 6) nykyaikaistaa keittiön varustetaso
- 7) huolehtia riittävästä komerotilasta
- 8) hankkia asuntoon nettiyhteys.

(Säästöpankki 2011.)

Edulliset pintaremontit voivat nostaa asunnon jälleenmyyntiarvoa ja siitä saatavaa vuokraa. Vuokra-asunnon yliremontointi ei kuitenkaan ole mielekästä. (Investori 2011.). Asuntosijoittaja Marko Kaarto (2011) pitää remontoinnissa tärkeänä seuraavia asioita: Asunto on tyylikäs, siinä on neutraalit värisävyt ja muutama pieni yksityiskohta. Remontin tulisi kuitenkin olla suhteellisen edullinen. Vasta-alkavan asuntosijoittajan perusvirhe onkin yliremontoida asuntoa. (Kaarto 2011.)

Suomen Vuokranantajat Ry:n, Suomen Kiinteistöliitto Ry:n, Vuokralaisten Keskusliitto Ry:n sekä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI Ry:n laatiman

Hyvän vuokratavan (2008) mukaan vuokranantajan tulee ilmoittaa asunto-osakeyhtiön tekemistä remonteista vuokralaiselle välittömästi tiedon saatuaan. Ilmoituksessa tulee mainita yhteyshenkilö, remontin laajuus, aloitusajankohta ja arvioitu kesto. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle toista asuntoa korjaustöiden ajaksi, mutta se on mahdollisuuksien mukaan hyvän vuokraustavan mukaista. (Suomen Vuokranantajat 2011).

### 3.5 Sijainti

Sijoittajalla on hyvä olla käsitystä siitä, millaisiin kaupunkeihin ja kuntiin uudet kasvukeskukset syntyvät ja missä vuokra-asuntojen kysyntä tulee kiihtymään. On osattava huomioida myös samantyyppisten asuntojen saatavuus alueella sekä tulevien palvelujen ja liikenneyhteyksien kehittyminen. (Kiinteistömaailma 2011.) Perinteisesti kantakaupunki ja keskusta ovat olleet hyvin arvonsa säilyttäviä alueita, mutta nykyään myös kasvukeskuksien lähellä hyvien kulkuyhteyksien päästä löytyvät kohteet ovat todellisia löytöjä (Asuntolaina 2011).

Oman työnsä ohella asuntoihin sijoittavalle henkilölle optimaalisen sijoitusasunnon ostaminen on haasteellista, koska parhaat sijoitusasunto-kohteet ostetaan yleensä markkinoilta hyvin nopeasti. Tästä syystä aluetuntemus on tärkeää. (Vuokraturva 2011.) Asuntosijoittaja Marko Kaarto (2011) suosittelee, että asuntosijoittamista aloittava henkilö valitsee aluksi yhden kaupungin ja sieltä yhden kaupunginosan, mielellään sellaisen jonka tuntee jo valmiiksi mahdollisimman hyvin. Tämän jälkeen kannattaa aloittaa alueen myynti- ja vuokrahintojen seuraaminen. Hyvä keino tähän on Kaarron mukaan esimerkiksi kirjautua Etuovi.com ja Oikotie.fi –palveluihin ja tehdä hakuvahti, jolloin sijoittaja saa tietoa häntä kiinnostavista kohteista suoraan sähköpostiinsa heti kun ne tulevat markkinoille. Tällä tavalla asuntosijoittaja alkaa pikku hiljaa tuntea alueen markkinahintoja. (Kaarto 2011.)

Kriittisen tärkeää on, että sijoitusasunto on muuttovoittoalueella. Lisäksi kannattaa välttää pienempiä paikkakuntia, joiden olemassaolo on esimerkiksi ison paikkakunnan varassa. Keskustan tuntuma on usein hyvä, joskin kalliimpi sijoitus-

kohde. Myös hyvät kulkuyhteydet ovat aina eduksi. Esimerkiksi metro- tai juna-aseman läheisyydestä on etua. (Sjögren 2011.) Asuntosijoittajan kannattaa selvittää esimerkiksi Tilastokeskuksesta kohdekaupungin väestön kehitys viimeisen viiden vuoden ajalta, sillä on tärkeää, että myös kaupunginosa, jossa asunto sijaitsee, on kasvava. Ei ole järkevää ostaa asuntoa muuttotappiolliselta alueelta, koska asunnoilla ei saavuteta arvonnousua, vaan päinvastoin jopa arvonalenemista. Asuntosijoittajat selvittävätkin usein seuraamiensa alueiden kaavoituksia ja pyrkivät ennakoimaan muuttoliikennettä. (Kaarto 2011.)

Sijainnin merkitys korostuu erityisesti siinä miten helposti asuntoon löytää vuokralaisen (Rostedt 2011). Esimerkiksi suurten opiskelijakampusten läheisyydessä voi olla melko varma asunnon vuokrattavuudesta (Ristilä 2011). Asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan myös alueen työpaikat, eli suuret työllistäjät, ovat tärkeässä asemassa asuntosijoittamisessa (Kaarto 2011).

Sijoitusyhtiö Trevecon toimitusjohtaja Jyrki Ristilän (2011) mukaan on järkevää ostaa asunto alueelta, jonka tuntee jo ennestään henkilökohtaisesti. Huomiota tulee kiinnittää alueen hintakehitykseen, vuokrattavuuteen ja jälleenmyyntiarvoon. Ristilän mukaan asuntosijoittajan kannattaa tutkia henkilökohtaisesti lähi-seutua, pihapiiriä ja asunnon rappukäytävän kuntoa. Usein on hyvä merkki jos taloyhtiössä on oma talonmies, koska tällöin taloyhtiössä on joku joka ainakin huolehtii paikkojen kunnossapidosta. (Ristilä 2011.)

Säästöpankki (2011) listaa muutaman oleellisen asian, jotka asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon kohdetta valitessaan.

1. Alueilla, joissa tuotto on suurempi, ovat myös kulut ja riskit usein korkeampia.
2. Muuttovoitto vaikuttaa vuokriin moninkertaisesti enemmän kuin kansantalouden kasvu.
3. Arvonnousut ovat entistä paikallisempia.

(Säästöpankki 2011.)

### 3.6 Rahoitus

Asunnon hankkiminen edellyttää rahoitusta, joka muodostuu yleensä osittain omista säästöistä ja osittain luottolaitoksesta saadusta asuntolainasta (Tuhkanen 2006, 259). Asuntolainaan tulee suhtautua aktiivisesti, kuten kotitalouden muihinkin menoihin ja pitää huolta asuntolainan kilpailukykyisyydestä (Rekonen 2002, 5). Velkarahalla sijoitettaessa sijoittajan tulee aina laskea todellinen vuosikorko. Se sisältää markkinakoron mihin laina on sidottu, pankin marginaalin, toimitusmaksun sekä kuukausittaiset nostomaksut (Kaarto 2011). Yleisesti ottaen osa sijoitusasunnosta kannattaa rahoittaa lainalla, sillä kohtuullinen lainaosuus lisää sijoittajan oman pääoman tuottoa, kasvattamatta liikaa riskiä (Investori 2011).

Asuntoa ostaessa on hyvä tietää asuntolainan eri lyhennysmahdollisuudet. Niitä ovat:

- Tasalyhennys
  - Kaikki lyhennyserät ovat samansuuruisia. Korkomenot ovat alussa suuremmat kuin lopussa.
- Annuiteetti
  - Kaikki maksuerät ovat yhtä suuria (jos korko ei muutu).
- Kiinteä tasaerä
  - Kaikki maksuerät ovat yhtä suuria, riippumatta lainakoron muutoksista. Jos korko nousee, laina-aika pitenee. Maksuerä on kuitenkin aina vähintään koron suuruinen, eli jos sovittu erä ei riitä kattamaan korkoja, maksuerä voi olla korkeampi.
- Bullet-laina
  - Laina maksetaan lyhyen ajan päästä kerralla pois. Jos laina-aika on pidempi, korot maksetaan sovittun välein, esimerkiksi kerran puolessa vuodessa.

(Tuhkanen 2006, 264.)

Ottaessa lainaa pankki arvioi asunnon vakuusarvon, joka on noin 70 % asunnon käyvästä hinnasta. Käypä hinta on yleensä osakkeiden kauppahinta. Asun-

toa vastaan voi siis saada lainaa noin 70 % kauppahinnasta. Asunnon sijaan vakuutena voi olla myös arvopapereita tai reaaliomaisuutta. (Tuhkanen 2006, 264.) Loput asunnosta sijoittaja rahoittaa ennakkosäästöillä. Jos ostajalla ei ole säästöjä ja hän ottaa lainaa yli asunnon vakuusarvon, tarvitaan muita vakuuksia, jotka voivat olla esimerkiksi pantteja tai takauksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 88.) Esimerkiksi lähisukulaisen takaus on mahdollista (Tuhkanen 2006, 264).

Lainanmaksukykyä arvioidaan selvittämällä kotitalouden kuukausittain käytettävissä olevat nettotulot, joista vähennetään säännöllisesti toistuvat menot. Tällaisia ovat ruoka, työmatkat, vakuutukset, vaatetus, lasten menot, terveydenhoito, lehti- ja puhelinmaksut ja muiden lainojen hoitomenot. Kun arvioinnissa varaudutaan vielä yllättäviin menoihin, vähennyslaskun jälkeen jäljelle jäävä osa nettotuloista on käytettävissä uuden luoton hoitamiseen. (Tuhkanen 2006, 259.)

## 4 ASUNNON VUOKRAAMINEN

### 4.1 Yleistä asunnon vuokraamisesta

Huoneiston hallinta kuuluu asunto-osakkeen omistajalle, jolla on vapaasti oikeus luovuttaa huoneiston hallintaoikeus vuokraamalla asunto (Kasso 2001, 31). Vuokralainen maksaa kuukausittain vuokraa, mutta sen lisäksi vuokranantaja voi periä häneltä vuokrasuhteen alkaessa takuumaksun. Se tarkoittaa alussa maksettavaa summaa, joka on usein yhden kuukauden vuokra. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen ei saa tätä summaa takaisin jos käy ilmi, että asuntoa ei ole pidetty hyvässä kunnossa. (Vuokratuura 2011.) Maksujen erilaisen luonteen vuoksi vuokrasopimuksessa on tarkoin määriteltävä, onko takuumaksu vakuus vai etukäteen maksettu vuokra (Korpela 2007, 12).

Myös vuokralaisella ja asunto-osakeyhtiöllä voi olla keskinäisiä maksuja, jotka eivät ole vuokranantajan tuloja eivätkä menoja. Esimerkiksi maksu autopaikasta, saunavuorosta tai pyykkituvan käytöstä eivät ole osa vuokraa. Hoitovastikkeeseen sisältyvät vesi- ja kaasumaksu sen sijaan ovat osa vuokraa. (Korpela 2007, 12.)

Asuntoa vuokratessa vuokranantajan kannattaa selvittää etsiikö vuokralainen asuntoa lyhyeksi vai pitkäksi aikaa. Tähän voi vaikuttaa esimerkiksi vuokralaisen työsuhteen laatu tai opintojen kesto sekä työ- tai opiskelupaikan sijainti. (Suomen Vuokranantajat 2011.) Paras mahdollinen vuokralainen on rahallisesti toimeentuleva henkilö, joka maksaa vuokrat ajallaan ja asuu asunnossa pitkään. Kannattaa siis suosia vuokralaisia, jotka asuvat asunnossa useita vuosia. (Asuntolaina 2011.)

Asuntosijoittaja Marko Kaarron (2011) mukaan vuokralaisen valinnassa kannattaa:

- 1) Tarkistaa aina luottotiedot.
- 2) Vaatia kahden kuukauden sopimusvakuus.
- 3) Vaatia vuokralaista ottamaan laaja kotivakuutus.

- 4) Tarkistaa asunnon kunto kerran vuodessa.
- 5) Käyttää kattavaa sopimus pohjaa.
- 6) Huolehtia, että vuokralainen maksaa vuokran ajallaan.
- 7) Ennen avainten luovutusta pitää huolta, että on saanut sopimusvakuuden, ensimmäisen kuukauden vuokran ja kopion maksetusta kotivakuutuksesta.
- 8) Tehdä sisään- ja ulosmuuttotarkistus yhdessä vuokralaisen kanssa.
- 9) Korottaa vuokraa vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti.
- 10) Vastata ripeästi vuokralaisen yhteydenotto pyyntöihin.

(Kaarto 2011.)

Asuntosijoitusopas (2011) kehottaa edellä mainittujen lisäksi:

- muistuttamaan vuokralaista sähkösopimuksesta
- laskemaan annettavien avainten lukumäärän
- varmistamaan palovaroittimen kunnon
- kieltämään tupakoinnin asunnossa
- sopimaan vuokrasopimuksessa lemmikkieläinten pitämisestä asunnossa
- ilmoittamaan isännöitsijälle uudesta asukkaasta
- ottamaan asunnosta valokuvia niin, että tarkistaessa voi todistaa asunnon kunnon vuokraushetkellä
- ilmoittamaan verottajalle vuokratulot ja vähennykset.

(Asuntosijoitusopas 2011.)

Kun vuokrasopimus on tehty määräajaksi, ei kumpikaan osapuoli pääsääntöisesti voi irtisanoa sitä kesken sopimuskauden. Toistaiseksi voimassaolevissa vuokrasopimuksissa vuokranantajan irtisanoessa irtisanomisaika on kolme kuukautta. Jos vuokrasopimus on kestänyt vähintään yhden vuoden, irtisanomisaika asunnon omistajan puolelta on kuusi kuukautta. (Kasso 2001, 96.)

Vuokrasopimuksessa tulee olla mainittuna ainakin seuraavat asiat:

- Vuokranantajan ja vuokralaisen tiedot
- Huoneiston kunto
- Vuokrasuhteen kesto
- Vuokran määrä
- Muut maksut, kuten vesimaksu, sähkö, sauna, autopaikka
- Vuokran maksupäivä
- Vuokran korotusperuste
- Vuokravakuus

(Asuntosijoitusopas 2011.)

#### **4.2 Hinnoittelu**

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia vuokran suuruudesta (Linnainmaa & Palo 2007, 200). Asuntosijoittajalle tuottojen ja kulujen ajattelu vain prosentteina ei ole riittävä pohja päätöksenteolle, vaan prosenttien rinnalla kannattaa laskea tulos myös euroina (Anderson, Tuhkanen 2004, 31). Vuokra-arviot kannattaa tehdä melko varovaisiksi ja käyttää taustatietona vastaavanlaisten asuntojen vuokratasoa alueella. Yleensä suositellaan, että sijoitusasunnon vuotuinen tuotto pitäisi olla verojen jälkeen n. 6 %, jotta sijoitus olisi järkevä. (Kiinteistömaailma 2011.) Treveco Oy:n toimitusjohtaja Jyrki Ristilän (2011) mukaan hyvässä sijoituksessa vuoka kattaa asunnon ja lainan hoitokulut ja mielellään hieman ylimääräistä säästöön tulevia remontteja varten (Ristilä 2011).

Valmennusyhtiö Varapuu Oy:n toimitusjohtaja Mikko Sjögrenin mukaan markkinat hinnoittelevat vuokran. Ennen asunnon ostoa pitää tietää alueen vastaavien asuntojen vuokrataso. (Sjögren 2011.) Mikäli vuokran asettaa liian korkeaksi, vaarana on vuokralaisten tiheä vaihtuvuus. Tämä tuo lisäkustannuksia ja pahimmillaan asunto seisoo tyhjänä. (Rostedt 2011.) Myös asuntosijoittaja Marko Kaarto kehottaa asettamaan vuokran sille tasolle, mikä kyseisellä kadulla / alu-



eella yleisesti on. Lähtökohta pitää aina olla se, että asunto ei saa seisoa tyhjiin. (Kaarto 2011.)

Yleisen vuokratason lisäksi hintaan vaikuttaa vapaana olevien asuntojen määrä, asunnon kunto ja varustelutaso sekä sijainti (Ristilä 2011). Hinnoittelussa pitää ottaa huomioon myös vuokrauksen ajankohta. Asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan kovin kysyntä on yleensä alkusyksystä heinä–syyskuussa. (Kaarto 2011.)

Vuokrasopimuksessa sovitaan yleensä vuokran korottamisesta. Korotusehto voi olla esimerkiksi sellainen, että vuokra nousee määräajoin tietyllä rahamäärällä tai prosentilla. Vuokran korotuksen voi sopia myös sitomalla sen esimerkiksi elinkustannusindeksiin. Tällöin on mahdollista sopia, että vuokraa korotetaan indeksin noustessa, muttei alenneta indeksin laskiessa. Korotusehtojen lisäksi myös vuokran tarkistamisajankohta tulee käydä ilmi vuokrasopimuksesta. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole sovittu vuokran korottamisesta, vuokranantaja ei voi yksipuolisesti korottaa vuokraa. (Linnainmaa & Palo 2007, 200-201.)

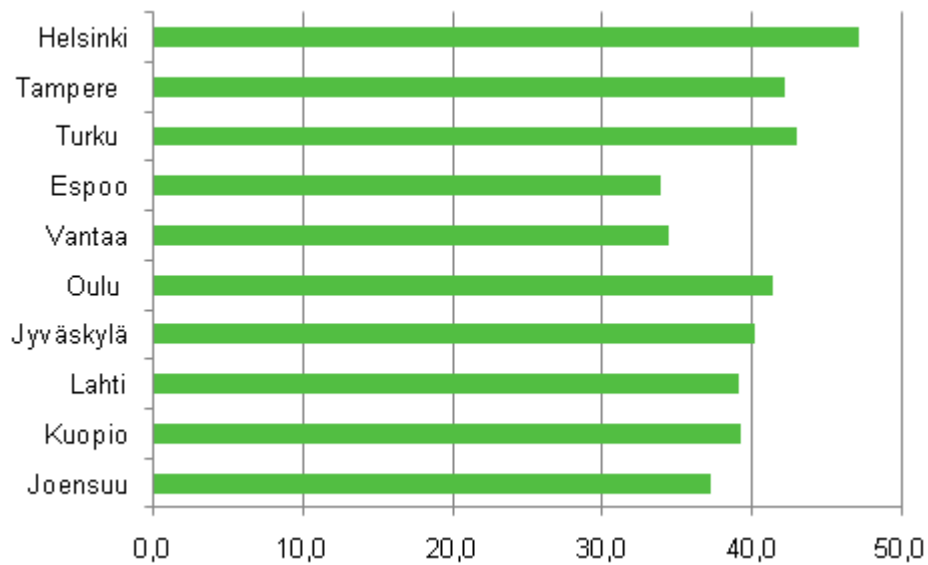
## 5 ASUNTOSIJOITTAMINEN TAMPEREELLA

### 5.1 Aluevertailu

Tässä case-osiossa on noudatettu asuntosijoittaja Marko Kaarron ohjetta valita yksi tai kaksi aluetta ja keskittyä niiden seuraamiseen. Osion keskeinen osa-alue on selvittää alueiden hintataso ja laskea kohteille potentiaaliset tuotto-odotukset. Alueita päätettäessä huomioon on otettu tämän opinnäytetyön kirjoittajan kotialue, sekä säännöllinen opiskelupaikka. Tutkittaviksi alueiksi valittiin siis Tampereen keskusta sekä Kaleva. Taulukoissa listattujen asuntojen tiedot on katsottu pääosin Etuovi (2011) ja Oikotie (2011) – palveluista. Niiden lisäksi asuntojen hintatietoja on selvitetty Tori (2011), Nettiasunto (2011), Asunnonvuokraus (2011), Jokakoti (2011) ja Asuntoilmoitukset (2011) – palveluista. Myytävänä olevia 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöitä tai kaksioita löytyi kuusi kappaletta Kalevasta ja kymmenen keskustasta. Vuokrattavana olevia samankokoisia asuntoja on kahdeksan Kalevassa ja yhdeksän keskustassa.

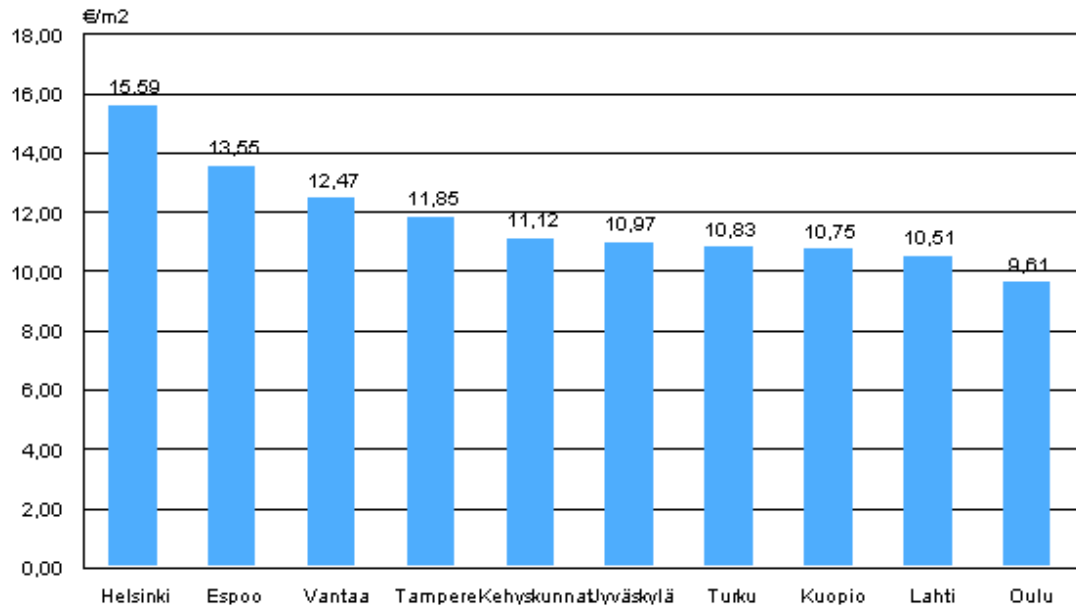
Kun katsotaan asuntojen ostohintoja, voidaan niissä huomata pieni ero Kalevan ja keskustan välillä. Asuntosijoittaja Marko Kaarto kehottaa ajattelemaan asuntojen kustannukset aina neliöissä (Kaarto 2011). Keskustan asuntojen keskimääräinen neliöhinta on 130 euroa korkeampi kuin Kalevan. Asunnon hinnassa tämä ero on suhteellisen pieni, esimerkiksi kolmenkymmenen neliön asunnossa kuvitteellinen hintaero olisi vain 3900 euroa. Tosin johtopäätöksiä tehdessä tulee aina huomioida otannan laajuus. Todellisuudessa jotta saa täsmällisen kuvan alueen hintatasosta, tulee seurata sen hintoja pitkän ajanjakson ajan. Hintoja pystyy kuitenkin käyttämään alueen hintatason keskiarvon arvioimisessa. Tutkimusotannan mukaan Tampereen keskustan ja Kalevan yksiöiden ja kaksioiden pyydetty neliöhinta liikkuu keskimäärin 3600 € ja 3800 € välillä.

Kuten teoriaosuudessa todetaan, asunnon iällä ei ole asuntosijoittamisessa suurta merkitystä. Tässä osiossa vertailtavat kohteet on valittu sijainnin perusteella riippumatta asuntojen iästä. Kuten alla olevassa kuviosta 1 näkyy, vuokralla asuminen on varsin suosittu muoto asua Tampereella, yli 40 prosenttia vakinaisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja.



KUVIO 1. Vuokra-asuntojen osuus (%) vakinaisesti asutuista asunnoista väestöltään suurimmissa kaupungeissa 2010 (Tilastokeskus 2011)

Tilastokeskuksen julkistaman tietojen mukaan (kuvio 2) vuokra-asuntojen hintataso on Suomen neljänneksi korkein Tampereella, kalliimpana vain Helsinki, Espoo ja Vantaa. Vuokra-asuntojen keskimääräinen neliöhinta vuoden 2011 toisella neljänneksellä oli 11,85 euroa. Tämä luku koskee koko Tampereen aluetta, eikä sitä voi verrata suoraan esimerkiksi keskustan neliöhintoihin.



KUVIO 2. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 2. neljännes 2011 (Tilastokeskus 2011)

Edellinen kuvio 2 kuvaa kaikenkokoisia vuokra-asuntoja Tampereella, mutta taulukosta 3 sen sijaan näemme, että keskimääräinen neliöhinta Tamperelaisesta yksiöstä oli tämän vuoden toisella neljänneksellä 13,47 euroa. Vertailukohtana voimme tarkastella taulukkoa 4, josta huomaamme että samalla ajanjaksolla kaksioden keskimääräinen neliövuokra Tampereella oli 11,69 euroa. Eli kyseisellä ajanjaksolla yksiöiden neliövuokra oli keskiarvoltaan 1,78 euroa kaksioden neliövuokraa kalliimpi.

TAULUKKO 3. Vapaarahoitteiset yksiöt alueittain, 2. neljännes 2011 (Tilastokeskus 2011)

	Vuokra euroa/m <sup>2</sup>	Lukumäärä	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alue					
Koko maa	13,77	586	122,2	-1,2	4,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	18,64	196	128,9	-1,1	5,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	11,73	390	118,1	-1,3	3,4
Helsinki	19,26	163	129,6	-0,1	4,2
Helsinki 1	21,07	45	129,4	0,1	-0,8
Helsinki 2	19,77	87	132,8	0,6	6,0
Helsinki 3	.	16	.	.	.
Helsinki 4	.	15	.	.	.
Espoo-Kauniainen	.	14	.	.	.
Vantaa	.	19	.	.	.
Kehyskunnat	13,05	21	118,1	-2,7	8,0
Jyväskylä	.	12	.	.	.
Kuopio	.	11	.	.	.
Lahti	.	11	.	.	.
Oulu	13,19	22	112,3	-4,4	7,2
Tampere	13,47	36	122,9	2,7	10,7
Turku	13,04	60	117,9	0,2	12,7
Yli 100 000 asukasta	16,35	337	125,2	-0,6	6,9
60 000 - 100 000 asukasta	12,26	56	119,8	-0,7	3,6
20 000 - 59 999 asukasta	11,06	118	114,6	-4,6	1,9
Alle 20 000 asukasta	9,31	75	116,9	-3,1	-3,8

TAULUKKO 4. Vaparahoitteiset kaksiot alueittain, 2. neljännes 2011 (Tilastokeskus 2011)

	Vuokra euroa/m <sup>2</sup>	Lukumäärä	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alue					
Koko maa	10,92	984	118,2	0,4	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	14,44	236	121,0	0,3	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	9,73	748	116,9	0,5	1,5
Helsinki	14,94	165	121,7	0,9	3,0
Helsinki 1	17,21	26	121,8	5,0	-0,6
Helsinki 2	15,31	81	121,5	-0,8	5,9
Helsinki 3	13,85	33	121,3	-1,6	3,6
Helsinki 4	12,87	25	122,4	2,9	0,0
Espoo-Kauniainen	14,16	38	121,9	2,4	8,2
Vantaa	12,44	33	116,3	-5,2	-0,2
Kehyskunnat	11,10	28	122,8	-0,1	5,1
Jyväskylä	11,21	30	117,2	2,5	-0,0
Kuopio	10,93	30	117,9	3,2	1,2
Lahti	9,67	26	115,2	-6,3	-5,3
Oulu	8,98	43	95,2	-7,8	-8,1
Tampere	11,69	84	117,8	-1,8	0,2
Turku	11,18	58	119,1	7,1	10,0
Yli 100 000 asukasta	12,70	477	117,6	0,0	2,3
60 000 - 100 000 asukasta	9,85	114	117,6	0,8	0,1
20 000 - 59 999 asukasta	9,14	217	116,5	0,3	0,0
Alle 20 000 asukasta	8,04	176	120,5	3,0	3,5

## 5.2 Sijoituslaskelmat

Sijoitusasuntojen laskelmat on laskettu nykyisen korkokannan mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että korkotasojen vaihtelu voi muuttaa tuotto-odotuksia kumpaan suuntaan tahansa. Myynnissä olevien asuntojen kohdalla laskelmissa on laskettu niiden neliöhinta, hoitokulut, lainan tarve sekä lainan kustannukset. Asuntoja on verrattu tällä hetkellä vuokralla oleviin asuntoihin, sekä niiden pohjalta laskettu myynnissä oleville asunnoille potentiaalinen vuokratuotto. Sen pohjalta on laskettu sijoittajan nettotulos ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti kuhunkin asuntoon sijoittaessa.

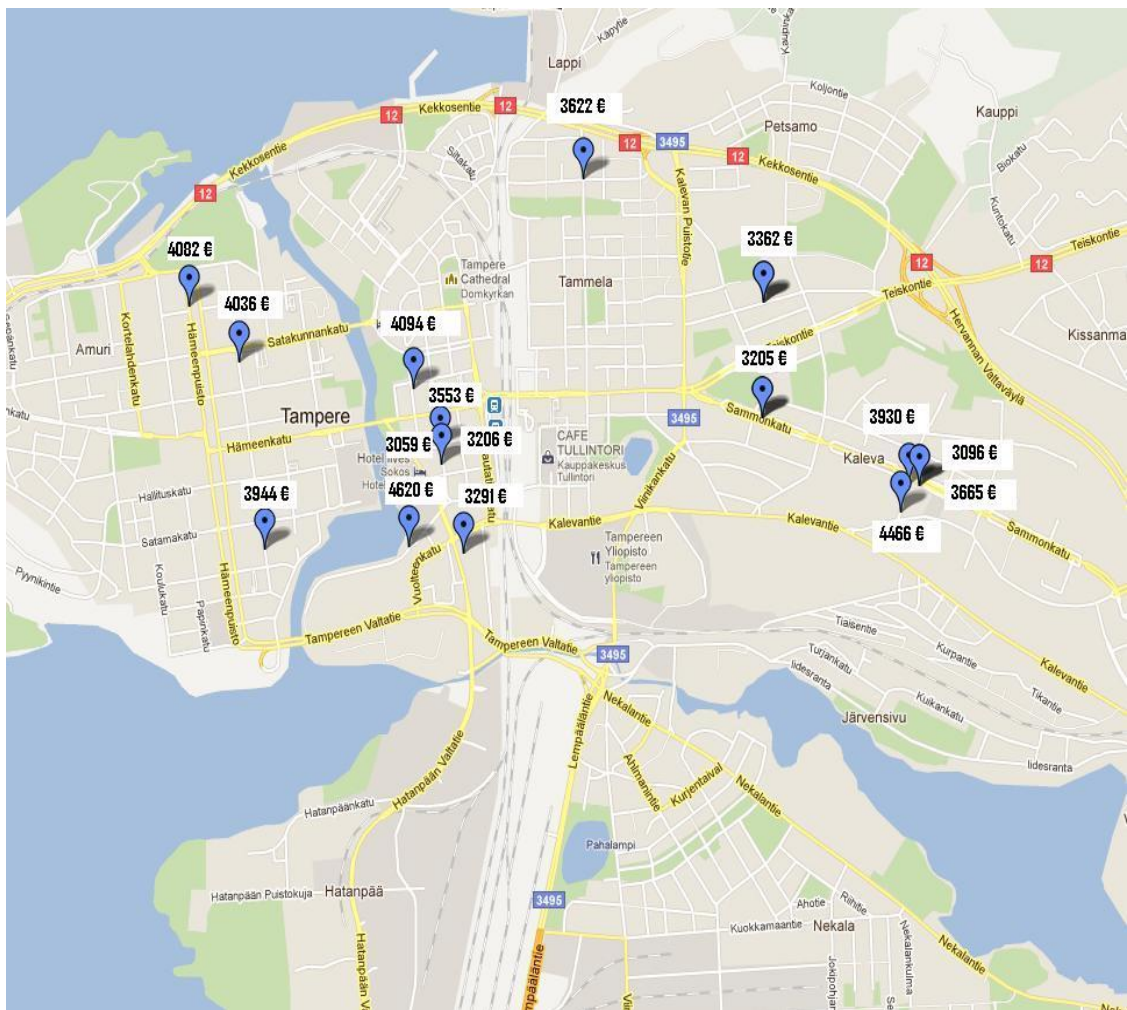
### 5.2.1 Ostohinta

Sijoituskohteena ajatellessa keskeistä asunnossa on sen velaton ostohinta. Velaton hinta kattaa myös mahdolliset rahoitusvastikkeet, mikäli asunnon edellisellä omistajalla on niitä maksamatta (Kuluttajavirasto 2010). Taulukosta 5 näkee tällä hetkellä myynnissä olevat 20 m<sup>2</sup> – 40m<sup>2</sup> yksiöt ja kaksiot Tampereen keskustassa ja Kalevassa. Kuva 1 näyttää asuntojen maantieteellisen sijainnin.

TAULUKKO 5. Myynnissä olevat 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöt ja kaksiot Tampereen keskustan ja Kalevan alueilla.

Sijainti	Katuosoite	Vuosi	m2	Velaton hinta	Velaton hinta per m2
Kaleva	Ilmarinkatu 38	1948	29	97 500 €	3 362 €
Kaleva	Sammonkatu 7	1958	33,7	108 000 €	3 205 €
Kaleva	Sammonkatu 44	2012	38,5	151 300 €	3 930 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	36,5	113 000 €	3 096 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	35,5	130 100 €	3 665 €
Kaleva	Tursonkatu 5	2011	33,5	149 625 €	4 466 €
<b>KESKIARVO</b>					<b>3 621 €</b>
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1928	34	109 000 €	3 206 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1909	38,9	119 000 €	3 059 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	1929	39,5	129 995 €	3 291 €
Keskusta	Hämeenpuisto 8	1928	34	138 800 €	4 082 €
Keskusta	Näsilinnankatu 15	1962	28	113 000 €	4 036 €
Keskusta	Näsilinnankatu 42	1968	35,5	140 000 €	3 944 €
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	1940	32	131 000 €	4 094 €
Keskusta	Pohjolankatu	1970	36,5	132 200 €	3 622 €
Keskusta	Suvantokatu 1	1982	35,5	164 000 €	4 620 €
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	1910	38	135 000 €	3 553 €
<b>KESKIARVO</b>					<b>3 751 €</b>





KUVA 1. Myynnissä olevat 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöt ja kaksiot Tampereen keskustan ja Kalevan alueilla

Asuntojen hinnat vaihtelevat 97 500 eurosta 164 000 euroon. Vaihteluväli on suuri, mutta tähän vaikuttaa merkittävästi myös myytävän asunnon kunto. Tällä hetkellä Kalevan alueella myynnissä olevien asuntojen neliöhinta on n. 3600 euroa. Keskustan alue on hieman kalliimpi, siellä neliöhinta liikkuu 3750 euron suuruudessa. Taulukkoa tutkiessa tulee ottaa huomioon, että hinnat ovat pyyntihintoja. Pyyntihinta on usein korkeampi kuin kaupan toteutunut hinta. Vertailun vuoksi alla olevissa taulukoissa 6, 7 ja 8 näkyy 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöiden ja kaksioiden kauppahinnat viimeisen vuoden aikana toteutuneista kaupoista. Tilasto on ympäristöministeriön julkaisema ja sen ovat

yhdessä tuottaneet Kiinteistömaailma Oy, OP-Kiinteistökeskus, Huoneistokeskus Oy ja SKV Kiinteistövälitys Oy. Tilastoa tarkastellessa tulee ottaa huomioon, että se ei sisällä hintatietoja yksityisten tekemistä asuntokaupoista.

TAULUKKO 6. Viimeisen vuoden aikana myytyt 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> kerrostaloyksiöt Tampereen Kalevan alueella (Ympäristöministeriö 2011)

Sijainti	Rakennusvuosi	Neliömäärä (m <sup>2</sup> )	Velaton hinta (€)	Velaton hinta per m <sup>2</sup>
Kaleva	1960	32	94 487 €	2 953 €
Kaleva	1963	26,5	86 000 €	3 245 €
Kaleva	1953	25	86 000 €	3 440 €
Kaleva	1954	36	103 000 €	2 861 €
Kaleva	1960	38,5	114 000 €	2 961 €
Kaleva	1942	37	106 000 €	2 865 €
Kaleva	1958	32	87 000 €	2 719 €
Kaleva	1957	25	87 000 €	3 480 €
Kaleva	1950	27	84 000 €	3 111 €
Kaleva	1956	28	107 000 €	3 821 €
Kaleva	1965	32	92 000 €	2 875 €
Kaleva	1962	37,5	104 192 €	2 778 €
Kaleva	1955	31	90 156 €	2 908 €
Kaleva	1958	32	86 000 €	2 688 €
Kaleva	1956	36	110 000 €	3 056 €
Kaleva	2012	29,5	26 759 €	907 €
Kaleva	1960	35,6	93 000 €	2 612 €
<b>Keskiarvo</b>				<b>2 899 €</b>

TAULUKKO 7. Viimeisen vuoden aikana myytyt 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> kerrostaloksiöt Tampereen keskustan alueella (Ympäristöministeriö 2011)

Sijainti	Rakennusvuosi	Neliömäärä (m <sup>2</sup> )	Velaton hinta (€)	Velaton hinta per m <sup>2</sup>
Keskusta	1908	28	103 215 €	3 686 €
Keskusta	1969	30,5	109 000 €	3 574 €
Keskusta	1966	29	115 000 €	3 966 €
Keskusta	1957	29	104 000 €	3 586 €
Keskusta	1963	30,5	115 000 €	3 770 €
Keskusta	1934	26,8	113 100 €	4 220 €
Keskusta	1985	34	122 500 €	3 603 €
Keskusta	1963	33,5	117 250 €	3 500 €
Keskusta	1927	38	72 000 €	1 895 €
Keskusta	1940	30	119 000 €	3 967 €
Keskusta	1962	28	105 000 €	3 750 €
Keskusta	1961	36	103 000 €	2 861 €
Keskusta	1940	27	118 000 €	4 370 €
Keskusta	1964	28	119 000 €	4 250 €
Keskusta	1959	24	83 000 €	3 458 €
Keskusta	1973	26	94 000 €	3 615 €
Keskusta	1957	36	119 000 €	3 306 €
Keskusta	1959	30	95 000 €	3 167 €
Keskusta	1974	31	96 302 €	3 107 €
Keskusta	1963	32,5	109 899 €	3 382 €
<b>Keskiarvo</b>				<b>3 552 €</b>

TAULUKKO 8. Viimeisen vuoden aikana myytyt 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> kerrostalokaksiot Tampereen keskustan ja Kalevan alueilla (Ympäristöministeriö 2011)

Sijainti	Rakennusvuosi	Neliömäärä (m <sup>2</sup> )	Velaton hinta (€)	Velaton hinta per m <sup>2</sup>
Kaleva	1964	40	120 000 €	3 000 €
Keskusta	1958	40	125 000 €	3 125 €
Keskusta	1972	39	128 000 €	3 282 €
Keskusta	1972	38	123 000 €	3 237 €
Keskusta	1963	40	131 552 €	3 289 €
Keskusta	1963	38	133 000 €	3 500 €
Keskusta	1974	40	100 000 €	2 500 €
<b>Keskiarvo</b>				<b>3 133 €</b>

Yksiöiden neliöhinta viimeisen vuoden aikana Kalevassa on ollut keskimäärin n. 2900 euroa. Tällä hetkellä myynnissä olevien asuntojen selvästi suu-

remppi pyyntihinta selittyy osittain varmasti sillä, että kuudesta Kalevan myytävistä asunnosta neljän asunnon rakennusvuosi on 2011 tai 2012. Keskustan asuntojen kohdalla sen sijaan hintaero on pieni. Pyyntihinnat ovat neliötä kohden vain n. 200 euroa korkeammat verrattuna viime vuonna toteutuneisiin yksiokauppoihin. Kaksioita on viimeisen vuoden aikana myyty selvästi vähemmän, Kalevassa yksi ja keskustassa kuusi kappaletta. Keskimääräinen neliöhinta näillä asunnoilla on ollut n. 3100 euroa.

Taulukossa 9 nähdään mikä keskimääräinen neliöhinta Tamperelaisesta vanhasta kerrostaloasunnosta on maksettu elokuun aikana. Luku kuvaa koko Tampereen aluetta, joka selittää sen suuren eron esimerkiksi Ympäristöministeriön (2011) tilastoon viimeisen vuoden aikana myydyistä asunnoista Tampereen keskustassa ja Kalevassa.

TAULUKKO 9. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2011 (Tilastokeskus 2011)

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) 1)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 151	103,1	-1,0	2,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 266	104,1	-0,9	3,5
Kehyskunnat	2 004	101,8	-1,5	1,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 606	102,2	-1,2	1,9
Etelä-Suomi	2 468	102,9	-1,5	2,2
Länsi-Suomi	1 725	104,8	-0,2	4,8
Itä-Suomi	1 562	103,3	1,6	3,3
Pohjois-Suomi	1 384	100,8	0,3	2,6
Helsinki	3 539	104,0	-1,0	3,5
Espoo-Kauniainen	2 978	104,6	-1,1	4,3
Vantaa	2 464	103,6	-0,5	2,3
Tampere	2 124	104,6	2,2	4,1
Turku	1 725	97,6	-5,4	-3,5
Oulu	1 595	99,1	-1,8	0,8

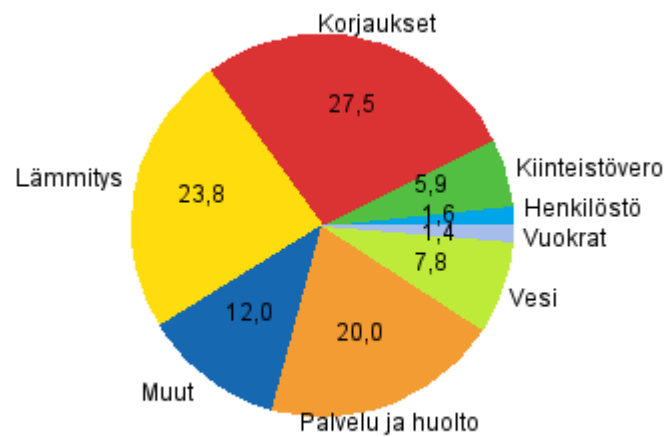
## 5.2.2 Vastike

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2010 keskimäärin 4,25 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa (Tilastokeskus 2011). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että esimerkiksi 30 neliön asunnon keskimääräiset hoitokulut olivat 127,50 €. Alla olevassa taulukossa näkyy tällä hetkellä Tampereen keskustassa ja Kalevassa myynnissä olevien asuntojen hoitokulut. Kalevan asunnoista kolme on senioriasuntoja, joten ne sisältävät jäsenpalvelumaksun. Laskelmissa kulu on laskettu mukaan hoitokuluihin ja huomioitu vuokratasossa.

TAULUKKO 10. Tampereen keskustassa ja Kalevassa myynnissä olevien 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöiden ja kaksioiden kuukausittaiset hoitokulut

Sijainti	Katuosoite	Vuosi	m2	Hoitovastike / kk	Vesimaksu / kk	Jäsenpalv. / kk	Hoitokulut yht. / kk	Hoitokulut / m2 / kk
Kaleva	Ilmarinkatu 38	1948	29	112,71 €	15,00 €	- €	127,71 €	4,40 €
Kaleva	Sammonkatu 7	1958	34	74,97 €	17,00 €	- €	91,97 €	2,73 €
Kaleva	Sammonkatu 44	2012	39	169,40 €	17,00 €	52,00 €	238,40 €	6,19 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	37	160,60 €	17,00 €	52,00 €	229,60 €	6,29 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	36	156,20 €	17,00 €	52,00 €	225,20 €	6,34 €
Kaleva	Tursonkatu 5	2011	34	117,25 €	mittarin mukaan	- €	134,25 €	4,01 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1928	34	74,80 €	15,00 €	- €	89,80 €	2,64 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1909	39	85,58 €	17,00 €	- €	102,58 €	2,64 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	1929	40	138,25 €	18,00 €	- €	156,25 €	3,96 €
Keskusta	Hämeenpuisto 8	1928	34	110,08 €	sisältyy hoitovast.	- €	110,08 €	3,24 €
Keskusta	Näsiliinankatu 15	1962	28	106,40 €	18,00 €	- €	124,40 €	4,44 €
Keskusta	Näsiliinankatu 42	1968	36	99,40 €	16,00 €	- €	115,40 €	3,25 €
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	1940	32	118,40 €	15,00 €	- €	133,40 €	4,17 €
Keskusta	Pohjolankatu	1970	37	135,10 €	34,00 €	- €	169,10 €	4,63 €
Keskusta	Suvantokatu 1	1982	36	124,82 €	sisältyy hoitovast.	- €	124,82 €	3,52 €
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	1910	38	136,80 €	20,00 €	- €	156,80 €	4,13 €

Tällä hetkellä myynnissä olevien yksiöiden ja kaksioiden hoitokulut vaihtelevat 2,64 euron ja 4,63 euron välillä, pois lukien Kalevan senioriasunnot, jossa kulut nousevat jopa 6,34 euroon neliöltä. Tämä johtuu 52 euron kuukausittaisesta jäsenpalvelumaksusta. Jäsenpalvelumaksun sisältämät palvelut löytyvät liitteestä 3. Kuviosta 3 näkee mistä kerrostaloasunto-osakeyhtiön kokonaisuudessaan koostuu.



KUVIO 3. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2010, prosenttia kokonaiskuluista (Tilastokeskus 2011).

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kustannukset jakaantuvat melko tasan kolmen suurimman kustannuserän välillä. Korjaukset kattavat 27,5 prosenttia kuluista, lämmitys 23,8 prosenttia ja palvelu ja huolto kattavat 20 prosenttia.

### 5.2.3 Rahoitus

Tämän case-osion laskelmissa on käytetty Sampo pankin asuntolainalaskuria (Sampo Pankki 2011). Lainaa laskiessa on laskettu, että sijoittajalla on myös mahdollisuus käyttää 5000 euroa omaa pääomaa sijoitukseen. Eli esimerkiksi 100 000 euron asunnon lainantarve on 95 000 euroa.

Asuntolainalaskurissa pystyy asettamaan kaksi erilaista korkotyyppiä: Tasa-lyhennyksen tai annuiteetin, jotka on molemmat selitetty teoriaosuudessa. Kappaleessa 5.3 vuokratuottojen laskelmissa on käytetty annuiteettilainaa, jossa kaikki maksuerät ovat yhtä suuria. Koron osuus on alussa suurempi ja

se pienenee koko ajan. Korkotasona on 2,6 prosenttia ja maksuaikana 20 vuotta, eli 240 kuukautta. Asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan pitkä maksuaika ja kiinteä tasaerälaina ovat usein hyvä vaihtoehto aloittavalle asuntosijoittajalle (Kaarto 2011). Varainsiirtoveroa ei ole laskelmissa otettu huomioon, sillä ensimmäisen asunnon ostajan ei tarvitse sitä maksaa. Taulukossa 2 (Taloussanomien 2011) näkyy tämän hetken korkotasot pankkikohtaisesti.

TAULUKKO 2. 15 vuoden 85 000 euron asuntolainan hinta (Taloussanomien 2011)

<b>Suupohjan OP:n ja Tapiolan marginaalit ovat pienimmät, Hypon korkein</b>				
15 vuoden 85 000 euron asuntolainan hinta				
<b>Pankki</b>	<b>todellinen kokonaiskorko, %</b>	<b>marginaali, %</b>	<b>muut kulut, euroa</b>	<b>viitekorko</b>
Handelsbanken	2,35	0,75	270	euribor 3 kk
Ålandsbanken	2,35	0,80	300	prime
Aktia Pankki	2,38	0,75	506	euribor 3 kk
Nordea	2,41	0,78	474	euribor 3 kk
Nooa Säästöpankki	2,43	0,80	470	euribor 3 kk
Helsingin OP Pankki	2,54	0,75	200	euribor 6 kk
Suupohjan Op*	2,55	0,70	570	euribor 6 kk
Sampo Pankki	2,58	0,77	420	prime
Tapiola Pankki	2,72	0,70	470	prime
Hypo	2,75	0,95	265	euribor 6 kk
*POP Pankki				

Taulukko on julkaistu Taloussanomissa 18.10.2011. Kokonaiskorkotaso vaihtelee tällä hetkellä siis 2,35 % ja 2,75 % välillä. Pankkien marginaali vaihtelee 0,70 % ja 0,95 % välillä ja hoitokulut vaihtelevat 200 euron ja 570 euron välillä. Sampo Pankin, jonka laskuria laskelmissa on käytetty, viitekorko-

kona taulukossa on käytetty primea, mutta suurimmalla osasta pankeista todellinen kokonais korko on laskettu euriborin mukaan.

Taulukossa 11 lainan tarve tarkoittaa asunnon myyntihintaa, josta on vähennetty 5000 euroa. Lainan kuukausierä on 20 vuoden annuiteetti 2,6 prosentin korolla. Korko alussa on lainan oton jälkeen ensimmäisen kuukauden korko euroina. Koska lainamuoto on annuiteetti, korotaso laskee hieman joka kuukausi koko lainanmaksun ajan. "Lask.korko" tarkoittaa laskennallista korkoa, eli koko 20 vuoden korot jaettuna tasaisesti kaikille kuukausille. Laskelmiin on sisällytetty Sampo Pankin ilmoittamat 420 euron lainan hoitokulut.

TAULUKKO 11. Lainan tarve, maksuerän suuruus, korot

Sijainti	Katuosoite	Vuosi	m2	Lainan tarve	Lainan kk-erä	Korko alussa	Lask.korko
Kaleva	Ilmarinkatu 38	1948	29	92 500 €	496 €	201 €	112 €
Kaleva	Sammonkatu 7	1958	33,7	103 000 €	552 €	223 €	125 €
Kaleva	Sammonkatu 44	2012	38,5	146 300 €	783 €	317 €	175 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	36,5	108 000 €	579 €	234 €	131 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	35,5	125 100 €	670 €	271 €	151 €
Kaleva	Tursonkatu 5	2011	33,5	144 625 €	774 €	314 €	173 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1928	34	104 000 €	557 €	226 €	125 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1909	38,9	114 000 €	611 €	247 €	138 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	1929	39,5	124 995 €	669 €	271 €	150 €
Keskusta	Hämeenpuisto 8	1928	34	133 800 €	717 €	290 €	161 €
Keskusta	Näsilinnankatu 15	1962	28	108 000 €	579 €	234 €	131 €
Keskusta	Näsilinnankatu 42	1968	35,5	135 000 €	722 €	293 €	161 €
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	1940	32	126 000 €	675 €	273 €	152 €
Keskusta	Pohjolankatu	1970	36,5	127 200 €	681 €	276 €	153 €
Keskusta	Suvantokatu 1	1982	35,5	159 000 €	851 €	345 €	190 €
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	1910	38	130 000 €	696 €	282 €	156 €

Omaa maksusuunnitelmaa tehdessä lainan kuukausierän suuruus voi muodostua kriittiseksi tekijäksi. Suurimman ja pienimmän kuukausierän välinen ero on jopa 355 euroa. Myös kokonaiskoron suuruus kasvaa mitä enemmän lainaa ottaa. Otoksen kalleimman asunnon Suvantokatu 1:n laskennallinen kuukausikorko on 190 euroa, kun halvimmän asunnon Ilmarinkatu 38:n vastaava korko on 112 euroa.



## 5.2.4 Vuokratuotot

Tässä kappaleessa lasketaan potentiaalinen vuokratuotto niille 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksioille ja kaksioille, jotka ovat tällä hetkellä myynnissä Tampereen keskustan ja Kalevan alueilla. Aluksi on nähtävissä tällä hetkellä vuokralla olevia asuntoja ja niiden neliöhintoja. Näiden hintatietojen pohjalta on sen jälkeen laskettu odotettu vuokratulo niille asunnoille, jotka ovat tällä hetkellä myynnissä.

TAULUKKO 12. Vuokrattavat 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöt ja kaksiot Tampereen keskustan ja Kalevan alueilta

Sijainti	Katuosoite	Vuosi	m2	Kokonaisvuokra / kk (sis. kaikki kulut)	Neliöhinta (€ / m2)
Kaleva	Ilmarinkatu	1957	21	395 €	18,81 €
Kaleva	Ilmarinkatu 10	1972	35	500 €	14,29 €
Kaleva	Ilmarinkatu 19	?	40	750 €	18,75 €
Kaleva	Nyyrikintie 7	1958	33	515 €	15,61 €
Kaleva	Sammonkatu 15	?	27	490 €	18,15 €
Kaleva	Sammonkatu 25	1960	35,6	503 €	14,13 €
Kaleva	Sammonkatu 30	1945	32	485 €	15,16 €
Kaleva	Tursonkatu 5	2011	33,5	620 €	18,51 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 37	1962	40	585 €	14,63 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 2	?	36	550 €	15,28 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 17	?	40	590 €	14,75 €
Keskusta	Näsilinnankatu 33	?	34	550 €	16,18 €
Keskusta	Satakunnankatu 29	?	40	557 €	13,93 €
Keskusta	Satamakatu	?	30,5	542 €	17,77 €
Keskusta	Sukkavartaankatu 11	1916	36	570 €	15,83 €
Keskusta	Tuomiokirkonkatu 7	1978	29	530 €	18,28 €
Keskusta	Tuomiokirkonkatu 20	?	25	490 €	19,60 €

Taulukossa 12 on kaikki 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöt ja kaksiot Tampereen keskustassa ja Kalevassa, jotka ovat tällä hetkellä asetettu vuokralle. Taulukosta käy ilmi asuntojen kuukausittaiset vuokratulot, jotka sisältävät kaikki kustannukset, esimerkiksi vesimaksun. Kaikista asunnoista ei ollut saatavilla tietoa

rakennusvuodesta. Tämän neliöhintalaskelman perusteella on arvioitu myytävien asuntojen vuokrahinnat seuraavassa taulukossa.

TAULUKKO 13. Oletettava vuokratulo tällä hetkellä myynnissä oleville 20 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup> yksiöille ja kaksioille Tampereen keskustassa ja Kalevassa.

Sijainti	Katuosoite	Vuosi	m2	Odotettu vuokratulo
Kaleva	Ilmarinkatu 38	1948	29	544 €
Kaleva	Sammonkatu 7	1958	33,7	476 €
Kaleva	Sammonkatu 44	2012	38,5	713 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	36,5	676 €
Kaleva	Tursonkatu 1	2012	35,5	657 €
Kaleva	Tursonkatu 5	2011	33,5	620 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1928	34	497 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	1909	38,9	569 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	1929	39,5	583 €
Keskusta	Hämeenpuisto 8	1928	34	550 €
Keskusta	Näsilinnankatu 15	1962	28	453 €
Keskusta	Näsilinnankatu 42	1968	35,5	574 €
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	1940	32	457 €
Keskusta	Pohjolankatu	1970	36,5	521 €
Keskusta	Suvantokatu 1	1982	35,5	657 €
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	1910	38	556 €

Taulukkoa 13 tarkastellessa tulee huomioida Sammonkatu 44 sekä Tursonkatu 1 asuntojen korkea hinta. Tämä selittyy sillä, että taulukossa olevaan summaan on laskettu mukaan 52 euron jäsenpalvelumaksu. Laskelmat on tehty neliöhintoihin perusteella. Myynnissä olevia asuntoja on verrattu tällä hetkellä samalla kadulla tai lähialueella vuokralla oleviin asuntoihin ja niiden neliöhintoihin. Hintoja on myös suhteutettu asuntojen myyntihintoihin, esimerkiksi kalleimmalla summalla myytävälle asunnolle, Suvantokatu 1:lle on laskettu myös korkea neliöhinta vuokratulolaskelmissa. Laskelmia tarkastellessa tulee ottaa huomioon, että asuntosijoittajan kannattaa luonnollisesti tarkistaa asunnon kunto ennen ostopäätöksen tekemistä.

### 5.3 Tuotto-odotukset

Tässä case-osion viimeisessä kappaleessa on laskettu jokaiselle kohteelle erikseen sijoittajan kuukausittainen nettotulos sekä sijoitetun pääoman tuotto prosentti. Taulukosta 14 käy ilmi sijoitusprosessin kannattavuus jokaista asuntoa kohden. Ennakoidusta vuokratulosta on vähennetty asunnon hoitokulut ja lainan korot, jolloin saadaan selville verotettavan tulon määrä. Siitä on laskettu 28 prosenttia pääomaveroa, jonka jälkeen jäljelle jää nettotulos. Tämän jälkeen maksettavaksi jäävät vielä asuntolainan lyhennykset, joiden maksamisen jälkeen nähdään miten sijoitus vaikuttaa kassavirtaan.

TAULUKKO 14. Oletettava tuotto asuntoon sijoitettaessa

Sijainti	Katuosoite	Vuokratulo	Hoitokulut yht. / kk	Korko alussa	Verotettava tulo	Vero 28 &	Nettotulos	Lyhennys	Kassavirta
Kaleva	Ilmarinkatu 38	544 €	127,71 €	201 €	215 €	60 €	155 €	295 €	- 140 €
Kaleva	Sammonkatu 7	476 €	91,97 €	223 €	161 €	45 €	116 €	329 €	- 213 €
Kaleva	Sammonkatu 44	713 €	238,40 €	317 €	157 €	44 €	113 €	466 €	- 353 €
Kaleva	Tursonkatu 1	676 €	229,60 €	234 €	212 €	59 €	153 €	345 €	- 192 €
Kaleva	Tursonkatu 1	657 €	225,20 €	271 €	161 €	45 €	116 €	399 €	- 283 €
Kaleva	Tursonkatu 5	620 €	134,25 €	314 €	172 €	48 €	124 €	460 €	- 336 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	497 €	89,80 €	226 €	181 €	51 €	131 €	557 €	- 426 €
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	569 €	102,58 €	247 €	219 €	61 €	158 €	611 €	- 453 €
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	583 €	156,25 €	271 €	155 €	44 €	112 €	669 €	- 557 €
Keskusta	Hämeenpuisto 8	550 €	110,08 €	290 €	150 €	42 €	108 €	717 €	- 609 €
Keskusta	Näsilinnankatu 15	453 €	124,40 €	234 €	95 €	26 €	68 €	579 €	- 511 €
Keskusta	Näsilinnankatu 42	574 €	115,40 €	293 €	166 €	46 €	119 €	722 €	- 603 €
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	457 €	133,40 €	273 €	51 €	14 €	37 €	675 €	- 638 €
Keskusta	Pohjolankatu	521 €	169,10 €	276 €	76 €	21 €	55 €	681 €	- 626 €
Keskusta	Suvantokatu 1	657 €	124,82 €	345 €	187 €	52 €	135 €	851 €	- 716 €
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	556 €	156,80 €	282 €	117 €	33 €	84 €	696 €	- 612 €

Taulukossa jokaisen asunnon kohdalla kassavirta on negatiivinen. Tämä ei tarkoita sitä, että sijoittaja tekisi tappiota, sillä nettotulos on kuitenkin positiivinen. Negatiivinen kassavirta tarkoittaa kuitenkin sitä, että vaikka sijoittaja saa kuukausitasolla tuottoa, tuottojen määrä ei riitä kattamaan lainan lyhennyksiä, ja näin ollen sijoittaja joutuu maksamaan ne esimerkiksi ansiotuloista saadulla palkkatuloilla.

Lasketuilla vuokratuotto-odotuksilla paras asunto sijoitusasunnoksi olisi Ilmarinkatu 38. Sen tuotto-odotus on laskettu vertaamalla muita samalla kadulla vuokralle olevia asuntoja. Asunnosta kiinnostuneen sijoittajan tulisi luonnollisesti kuitenkin tarkistaa asunnon kunto ja tarkistaa isännöitsijätodistuksesta tulevat remontit ennen vuokratason lopullista päättelyä. Nettotulos Ilmarinkadun asunnossa on kolme euroa matalampi kuin Aleksanterinkatu 30:llä, mutta kassavirta on selvästi parempi, sillä Aleksanterinkatu 30:n ostajana joutuisi ottamaan selvästi suuremman lainan. Tursonkatu 1 tarjoaa toiseksi parhaimman kassavirran, kassavirta on -192 euroa ja tuottoa tulee 153 euroa kuukaudessa.

Huomioitavaa on, että laskelmissa on käytetty 20 vuoden lainan takaisinmaksuaikaa. Jos maksuajan pidentää 30 vuoteen, kassavirta paranee selvästi, koska nettotulos pysyy samana, mutta lyhennys pienenee merkittävästi. On kuitenkin huomioitavaa, että tällöin lainan kokonaiskorot nousevat todella merkittävästi. Eli toisin sanoen sijoittaminen lyhyemmällä takaisinmaksuajalla on pitkällä aikavälillä kannattavaa jos sijoittajan maksuvalmius riittää siihen, että hän joutuu itse maksamaan lyhennyksiä vuokratuoton jälkeen.

Taulukosta 15 nähdään kunkin asunnon tuoma sijoitetun pääoman tuotto-prosentti. Asuntosijoittamisessa prosenttiluku on yleensä 3-10 prosenttia. Paras tuotto-prosentti on Ilmarinkadun asunnossa, jossa luku on 5,12 prosenttia. Voidaan todeta, että suurin osa taulukon asunnoista ei olisi suositeltavia sijoituskohteita.

TAULUKKO 15. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (%)

Sijainti	Katuosoite	Velaton hinta	Vuokratulo	Hoitokulut yht. / kk	Tuotto prosentti (%)
Kaleva	Ilmarinkatu 38	97 500 €	544 €	127,71 €	5,12 %
Kaleva	Sammonkatu 7	108 000 €	476 €	91,97 €	4,27 %
Kaleva	Sammonkatu 44	151 300 €	713 €	238,40 €	3,76 %
Kaleva	Tursonkatu 1	113 000 €	676 €	229,60 €	4,74 %
Kaleva	Tursonkatu 1	130 100 €	657 €	225,20 €	3,98 %
Kaleva	Tursonkatu 5	149 625 €	620 €	134,25 €	3,90 %
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	109 000 €	497 €	89,80 €	4,49 %
Keskusta	Aleksanterinkatu 30	119 000 €	569 €	102,58 €	4,70 %
Keskusta	Hatanpään valtatie 14	129 995 €	583 €	156,25 €	3,94 %
Keskusta	Hämeenpuisto 8	138 800 €	550 €	110,08 €	3,80 %
Keskusta	Näsilinnankatu 15	113 000 €	453 €	124,40 €	3,49 %
Keskusta	Näsilinnankatu 42	140 000 €	574 €	115,40 €	3,93 %
Keskusta	Pellavatehtaankatu 19	131 000 €	457 €	133,40 €	2,97 %
Keskusta	Pohjolankatu	132 200 €	521 €	169,10 €	3,20 %
Keskusta	Suvantokatu 1	164 000 €	657 €	124,82 €	3,89 %
Keskusta	Verkatehtaankatu 5	135 000 €	556 €	156,80 €	3,55 %

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntosijoittaja Marko Kaarron mukaan suunnilleen kolme asuntoa sadasta on erinomaisesti soveltuvia sijoitusasunnoksi (Kaarto 2011). Mikään case-osion asunnoista ei ole erinomainen sijoitusasunto, sillä yhdessäkään asunnossa vuokratulot eivät riittäneet kattamaan lainanlyhennyksiä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kyseisiin asuntoihin sijoittamalla pitäisi olla valmis sijoittamaan lisää rahaa joka kuukausi, jotta pystyisi maksamaan lainan lyhennykset pankille.

Ilmarinkatu 38 tarjoaisi laskelmien perusteella yli viiden prosentin tuoton sijoitetulle pääomalle, mutta tutkimuksessa tulee ottaa huomioon kaksi asiaa. Asunnon neliöhintaa verrattiin muihin vuokralla oleviin Ilmarinkadun asuntoihin. Näissä asunnoissa vuokratuotot saattaa olla ylihinnoiteltu, eli neliöhinta voi todellisuudessa olla alhaisempi. Toinen huomioitava asia on, että samalla kadulla olevien asuntojen kunto voi olla täysin eritasoinen. Kuten kappaleessa 5.2.4 todettiin, sijoittajan tulee tarkistaa asunnon kunto ennen vuokratason arvioimista.

Kaiken kaikkiaan asuntosijoittaminen on erittäin varteenotettava sijoitusmuoto, mutta kuten sijoituslaskelmista käy ilmi, se ei tosiaankaan toimi jokaisen asunnon kohdalla. Asunnon valinnalla on kriittisen suuri merkitys. Järkevästi toteutettuna asuntosijoittaminen kuitenkin mahdollistaa hyvän tuoton suhteellisen pienellä riskillä. Järkevällä toteuttamisella tarkoitetaan oikeanlaisen kohteen valintaa, pitkäjänteisyyttä asuntoa etsiessä ja huolellisuutta asuntoa vuokratessa. On kuitenkin muistettava, että kuten kaikki sijoitusmuodot, myös asuntosijoittaminen vaatii työtä sijoittajalta. On tiedettävä miltä alueelta ja missä kunnossa olevan asunnon ostaa ja mitä siitä kannattaa maksaa. Asuntosijoittamisesta kiinnostuneen henkilön kannattaakin aloittaa markkinoiden seuraaminen selvästi ennen asunnon ostoa.

Aion noudattaa Marko Kaarron (2011) ohjetta, ja valita sijoituskohteeni heti ensi vuoden alussa. En suinkaan aio ostaa asuntoa heti ensi vuonna, mutta aion aloittaa alueiden hintatason seuraamisen. Neliöhintoja vertaamalla ja ennen kaikkea näytöissä käymällä saan pikku hiljaa tuntumaa alueiden hintatasoon. Kohdealueina aion pitää edelleen Tampereen keskustan ja Kalevan.

Ensimmäisen sijoitusasuntoni ostan todennäköisesti vuonna 2013. Sitä ennen täytyy kuitenkin lisätä omaa tietotaitoa. Aion tutustua lisää alan kirjallisuuteen ja mahdollisesti osallistua asuntosijoittamisen valmennukseen. Ensimmäistä sijoitusasuntoa ostaessa on järkevää käyttää ammattilaisen apua, sillä kukaan sijoittaja ei ole mestari syntyessään.

Sillä case-osion tuotto prosentit jäävät useimpien asuntojen kohdalla 3-4 prosenttiin, voidaan laskelmien pohjalta todeta, että tällä hetkellä myynnissä ei ole ainoatakaan erinomaista sijoitusasuntoa. Sijoittajan on oltava kärsivällinen, eikä hänen tule luottaa nopeaan äkkirikastumiseen. On tiedettävä mitä tekee, ennen kuin tekee.

## LÄHTEET

### Painetut lähteet

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Godin, S. 2007. Permission marketing. United Kingdom: Pocket Books.

HE 14/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994 vp.

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kallunki, J-P., & Martikainen, M. & Niemelä J. 2002. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2001. Asuntokaupan opas. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton Kustannus.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Korpela, V. 2007. Sijoittajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Linnainmaa, L. & Palo M. 2007. Asunnon hankintaopas. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina – kirja. Suomen Rahatieto SRT Oy.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja – sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Vuokraturva. 2011. Vuokranantajan käsikirja.

### Painamattomat lähteet

Asunnonvuokraus. 2011. Vuokra-asunnot. (verkojulkaisu). asunnonvuokraus.com (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://www.asunnonvuokraus.com/haku>

Asuntoilmoitukset. 2011. Tampere vuokra-asunnot. (verkkajulkaisu). asuntoilmoitukset.com (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntoilmoitukset.com/fi/index.php?catid=14>

Asuntolaina. 2011. Asuntosijoittaminen. (verkkajulkaisu). asuntolaina.org (luettu 17.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntolaina.org/asuntosijoittaminen/>

Asuntosijoittaminen. 2009. Pia Honkanen: Etusivu. (verkkajulkaisu). asuntosijoittajalle.webs.com (luettu 6.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntosijoittajalle.webs.com/index.htm>

Asuntosijoitusopas. 2011. Ostajan muistilista. (verkkajulkaisu). asuntosijoitusopas.fi (luettu 18.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/muistilista.html>

Asuntosijoitusopas. 2011. Tuotto- ja rahoituslaskuri. (verkkajulkaisu). asuntosijoitusopas.fi (luettu 27.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>

Asuntosijoitusopas. 2011. Vuokraaminen. (verkkajulkaisu). asuntosijoitusopas.fi (luettu 18.10.2011). Saatavissa: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/vuokraaminen.html>

Investori. 2011. Jouni Koistinen: Asuntosijoittajan säännöt. (verkkajulkaisu). investori.com (luettu 17.10.2011). Saatavissa: <http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet>

Investori. 2011. Jouni Koistinen. Sijoittaisinko asuntoon? (verkkajulkaisu). investori.com (luettu 17.10.2011). Saatavissa: <http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/66-sijoittaisinko-asuntoon>

Jokakoti. 2011. Asunto. (verkkajulkaisu). jokakoti.fi (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://www.jokakoti.fi/jk/#/Etusivu>

Kaarto, M. Yrittäjä. 2011. Haastattelu 10.10.2011. Haastattelija Vainio, A.

Kaarto, M. Yrittäjä. 2011. Haastattelu 18.10.2011. Haastattelija Vainio, A.

Kauppalehti. 2010. Marko Erola: Tämän takia asuntosijoittaminen kannattaa. (verkkajulkaisu). kauppalehti.fi (luettu 6.10.2011). Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/omaraha/uutiset.jsp?oid=20101146041&ext=rss>

Kauppalehti. 2011. Kari Hänninen: Putkiremonteissa muhii verinen riita. (verkkajulkaisu). kauppalehti.fi (luettu 19.10.2011). Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2011088876>



Kiinteistömaailma. 2011. Asuntosijoittamisen perusfaktat. (verkkojulkaisu). kiinteistomaailma.fi (luettu 17.10.2011). Saatavissa: [http://kmproto.bombsquad.org/myymassa/neuvoja/asuntosijoittamisen\\_perusfaktat.html](http://kmproto.bombsquad.org/myymassa/neuvoja/asuntosijoittamisen_perusfaktat.html)

Kiinteistömaailma. 2011. Kodinvaihdon ABC. (verkkojulkaisu). kiinteistomaailma.fi (luettu 17.10.2011). Saatavissa: [http://www.kiinteistomaailma.fi/kodinvaihdon-abc/-/asset\\_publisher/3Z1q/content/asuntosijoittaminen-on-yhasuosituimpaa?p\\_p\\_url\\_type=0&redirect=%2Fkodinvaihdon-abc](http://www.kiinteistomaailma.fi/kodinvaihdon-abc/-/asset_publisher/3Z1q/content/asuntosijoittaminen-on-yhasuosituimpaa?p_p_url_type=0&redirect=%2Fkodinvaihdon-abc)

Kuluttajavirasto. 2010. Vanha osakehuoneisto on hinnaltaan ja kunnoltaan yksilö. (verkkojulkaisu). kuluttajavirasto.fi (luettu 28.10.2011). Saatavissa: <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/vanhat-osakehuoneistot/>

Marko Kaarto. 2009. Marko Kaarto: Miksi et tekisi juuri niitä asioita, joita oikeasti haluaisit? (verkkojulkaisu). markokaarto.fi (luettu 28.10.2011). Saatavissa: <http://markokaarto.fi/miksi-et-tekisi-juuri-niita-asioita-joita-oikeasti-haluaisit/>

Nettiasunto. 2011. Asunnot. (verkkojulkaisu). nettiasunto.com (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://www.nettiasunto.com/advSearch.php?hty=apt&ctg=S>

Oikotie. 2011. Vuokra-asunnot. (verkkojulkaisu). oikotie.fi (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://asunnot.oikotie.fi/vuokrapalvelu>

Pörssisäätiö. 2010. Sijoittajan vero-opas. (verkkojulkaisu). porssisaatio.fi (luettu 19.10.2011). Saatavissa: [http://www.porssisaatio.fi/p/f/editor/attachments/vero-opas\\_2010\\_2.pdf](http://www.porssisaatio.fi/p/f/editor/attachments/vero-opas_2010_2.pdf)

Rakennuslehti. 2009. Asuntosijoittaminen kiinnostaa suomalaisia. (verkkojulkaisu). raksennuslehti.fi (luettu 6.10.2011). Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/talous/18275.html>

Ristilä, J. Toimitusjohtaja. 2011. Haastattelu 13.10.2011. Haastattelija Vainio, A.

Rostedt, J. Toimitusjohtaja. 2011. Haastattelu 10.10.2011. Haastattelija Vainio, A.

Sampo Pankki. 2011. Lainalaskin. (verkkojulkaisu). sampopankki.fi (luettu 24.10.2011). Saatavissa: [http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/Lainalaskin/Pages/Lainalaskin.aspx?sc\\_cid=Lainat|Lainalaskin|Google\\_adwords|0001](http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Lainat/Lainalaskin/Pages/Lainalaskin.aspx?sc_cid=Lainat|Lainalaskin|Google_adwords|0001)

Sjögren, M. Toimitusjohtaja. 2011. Haastattelu 9.10.2011. Haastattelija Vainio, A.

Sopimuslomake. 2010. Isännöitsijäntodistus. (verkkojulkaisu). sopimuslomake.net (luettu 21.10.2011). Saatavissa: <https://www.sopimuslomake.net/lomakkeet/REP424>

Suomen Asiakastieto Oy. 2011. Muiden luottotiedot. (verkkojulkaisu). omatieto.fi (luettu 17.10.2011). Saatavissa:  
<https://www.omatieto.fi/luottotiedot/Aloituspjpf?raportti=3>

Suomen Pankki. 2011. Korot. (verkkojulkaisu). suomenpankki.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa:  
<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/default.aspx>

Suomen Vuokranantajat. 2011. Asuntosijoittaminen. (verkkojulkaisu). vuokranantajat.fi (luettu 17.10.2011). Saatavissa:  
<http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoaasuntosijoittamisesta/>

Säästöpankki. 2011. Asuntosijoittajan muistilista. (verkkojulkaisu). saastopankki.fi (luettu 6.10.2011). Saatavissa:  
<https://www.saastopankki.fi/asuntosijoittajan-muistilista>

Taloussanomat. 2009. Tiia Kynäräinen: Vältä asuntosijoittajan 10 kuolemansyntiä. (verkkojulkaisu). taloussanomat.fi (luettu 6.10.2011). Saatavissa:  
<http://www.taloussanomat.fi/raha/2009/05/13/valta-asuntosijoittajan-10-kuolemansyntia/200912014/139>

Taloussanomat. 2011. Outi Kokko: Kohta maksat tuplasti: Näin asuntovelkaista rokotetaan. (verkkojulkaisu). taloussanomat.fi (luettu 19.10.2011). Saatavissa:  
<http://www.taloussanomat.fi/raha/2011/10/18/kohta-maksat-tuplasti-nain-asuntovelkaista-rokotetaan/201114654/139>

Taloustaito. 2009. Minna Petäinen: Asunto: Taloyhtiö remontoi – Vastikkeen tuloutus kannustaa asuntosijoittajaa. (verkkojulkaisu). taloustaito.fi (luettu 7.10.2011). Saatavissa: <http://www.taloustaito.fi/fi-FI/a/?groupId=fbba2963-963e-4b21-a2a4-243d3b7842f7&announcementId=358cefdd-bb6f-4ae7-9df8-9c2438255e96>

Tilastokeskus. 2011. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2010. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa:  
[http://stat.fi/til/asyta/2010/asyta\\_2010\\_2011-09-16\\_tie\\_001\\_fi.html](http://stat.fi/til/asyta/2010/asyta_2010_2011-09-16_tie_001_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Kaupunkialueiden ja muiden kuntien kokonaisnettomuutto 2004-2010. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 20.10.2011). Saatavissa:  
[http://www.stat.fi/til/muutl/2010/muutl\\_2010\\_2011-04-29\\_tau\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/muutl/2010/muutl_2010_2011-04-29_tau_001_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2010, prosenttia kokonaiskuluista. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa: [http://stat.fi/til/asyta/2010/asyta\\_2010\\_2011-09-16\\_kuv\\_001\\_fi.html](http://stat.fi/til/asyta/2010/asyta_2010_2011-09-16_kuv_001_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Vakinaisesti asutuista asunnoista 30 prosenttia vuokra-asuntoja. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa:  
[http://stat.fi/til/asas/2010/01/asas\\_2010\\_01\\_2011-10-20\\_tie\\_002\\_fi.html](http://stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_tie_002_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2011. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa: [http://stat.fi/til/ashi/2011/08/ashi\\_2011\\_08\\_2011-09-30\\_tau\\_002\\_fi.html](http://stat.fi/til/ashi/2011/08/ashi_2011_08_2011-09-30_tau_002_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Vapaarahoitteiset kaksiot alueittain, 2. neljännes 2011. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa: [http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu\\_2011\\_02\\_2011-09-09\\_tau\\_004\\_fi.html](http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu_2011_02_2011-09-09_tau_004_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Vapaarahoitteiset yksiöt alueittain, 2. neljännes 2011. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa: [http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu\\_2011\\_02\\_2011-09-09\\_tau\\_003\\_fi.html](http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu_2011_02_2011-09-09_tau_003_fi.html)

Tilastokeskus. 2011. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 2. neljännes 2011. (verkkojulkaisu). stat.fi (luettu 26.10.2011). Saatavissa: [http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu\\_2011\\_02\\_2011-09-09\\_kuv\\_001\\_fi.html](http://stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu_2011_02_2011-09-09_kuv_001_fi.html)

Tori. 2011. Ilmoitukset. (verkkojulkaisu). tori.fi (luettu 24.10.2011). Saatavissa: [http://www.tori.fi/pirkanmaa?q=&cg=1010&w=1&st=u&at=&ht=high\\_rise&mre=&ros=1&roe=3&ss=0&se=3&ca=11&l=0&md=th](http://www.tori.fi/pirkanmaa?q=&cg=1010&w=1&st=u&at=&ht=high_rise&mre=&ros=1&roe=3&ss=0&se=3&ca=11&l=0&md=th)

Varallisuusvalmennus. 2011. Asuntosijoittamisen idea. (verkkojulkaisu). varallisuusvalmennus.fi (viitattu 28.9.2011). Saatavissa: <http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php>

Verkkotietokeskus. 2011. Muuttoliike. (verkkojulkaisu). verkkotietokeskus.fi (luettu 29.10.2011). Saatavissa: <http://www.verkkotietokeskus.fi/index.php/vaeestoe/64-muuttoliike-?layout=default>

Verohallinto. 2011. Asunto-osakkeen ostaminen. (verkkojulkaisu). vero.fi (viitattu 5.10.2011). Saatavissa: [http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen/Asuntoosakkeen\\_ostaminen%289170%29](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Asuntoosakkeen_ostaminen%289170%29)

Verohallinto. 2011. Ensiasunnon ostaminen. (verkkojulkaisu). vero.fi (luettu 20.10.2011). Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen/Ensiasunnon\\_ostaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Ensiasunnon_ostaminen)

Verohallinto. 2011. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. (verkkojulkaisu). vero.fi (luettu 17.10.2011). Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen/Omaisuuden\\_luovutusvoiton\\_verotus%2812315%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Omaisuuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29)

Veronmaksajat. 2011. Johnny Örnberg: Veroilmoitus ja vuokratulojen verotus. (verkkojulkaisu). veronmaksajat.fi (luettu 18.10.2011). Saatavissa: <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/veroilmoitusohjeet/palkansaaaja/vuokratulojenverotus/>

Vuokraovi. 2011. Vuokra-asunnot. (verkkójulkaisu). vuokraovi.com (luettu 24.10.2011). Saatavissa: <http://www.vuokraovi.com/vuokraovi/main/search.action?searchtype=full>

Vuokraturva. 2011. Asuntosijoittajan tietopaketti. (verkkójulkaisu). vuokraturva.fi (luettu 6.10.2011). Saatavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>

Vuokraturva. 2011. Vinkkejä vuokralaiselle. (verkkójulkaisu). vuokraturva.fi (luettu 21.10.2011). Saatavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokralaisille/vinkkeja-vuokralaisille/>

Ympäristöministeriö. 2011. Asuntojen hintatiedot. (verkkójulkaisu). asuntojen.hintatiedot.fi (luettu 27.10.2011). Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi>

## LIITTEET

## HAASTATTELUN KYSYMYKSET

LIITE 1: 1 (1)

1. Mitä asioita pitää ottaa huomioon, kun miettii sijoitusasunnon sijaintia?
2. Minkä ikäinen asunto on sopiva sijoitusasunnoksi?
3. Minkä hintainen ja kokoinen asunto on parhaiten soveltuva sijoitusasunnoksi?
4. Mitä asioita pitää ottaa puolestaan huomioon vuokra-asunnon hinnoittelussa?
5. Saako nimeänne ja yrityksenne nimeä käyttää opinnäytetyössä? Opinnäytetyö on julkinen.

## LIITTEET

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

LIITE 2: 1 (8)



REP 424

1 (8)  
Korvattu lomakkeella  
REP 424.10

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päiväys

Yhtiön nimi ja osoite sekä rakennuksen  
sijaintiosoite, jos muuIsännöitsijän / hallituksen puheenjohtajan  
nimi ja yhteystiedot Ammatti-isännöitsijä  Muu

Kaupparekisterimerkinnän pvm ja rekno

Y-tunnus

Kiinteistötunnus (kunta, kaupunginosa/kylä, kortteli, tontti/tila)

Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm

## TIETOJA HUONEISTOSTA

Osakkeiden numerot ja lukumäärä

Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala m<sup>2</sup>

Porras, huoneisto ja kerros

Mahd. tarkistusmitattu pinta-ala m<sup>2</sup>

Huoneistotyyppi

Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus

Muut tilat

Osakeluetteloon merkitty omistaja; nimi ja pvm, jolloin merkitty luetteloon

Huoneisto puolisoiden yhteisenä kotina

 Huoneisto on päätetty ottaa yhtiökokouksen hallintaan On  
 Ei  
 Ei tiedetäPäivämäärä  
Hallintaanoton kesto  
Huoneisto vuokrattu Kyllä  Ei

Yhtiön tiedossa olevat huoneiston huomattavat viat ja puutteet

 Liite

Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt

 Liite

Huoneiston kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset, yhtiökokouspäätökset ja sopimukset

 Liite

## TALOUSTIEDOT

Hoitovastike ja sen peruste

Rahoitusvastike ja sen peruste

Muut vastikkeet ja niiden peruste sekä käyttökorvaukset (vesi-, sähkö-, kaapeli-TV, arvonnäisäverovastike), ks. ohje

Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste

Osakkeenomistajan vastikevelka

Huoneiston osalta hakeuduttu  
arvonnäisäverovelvolliseksi Kyllä  
 Eiajalla  
euroa Ei  Kyllä

Osuus yhtiön lainoista, pvm; siitä maksettavissa, pvm

Yhtiö hakeutunut arvonnäisäverovelvolliseksi

 Ei  Kokonaan  Osittain %

Yhtiön ottamat lainat (määrä/pvm)

Yhtiön luotolliset tilit (määrä/pvm)

Yhtiön nostamattomat lainat (määrä/pvm)

(jatkuu)

## LIITE 2: 2 (8)

REP 424

Isännöitsijätodistus

2 (8)

Lainoista valtion asuntolainaa

Valtion asuntolainoitus  Talokohtainen  Henkilökohtainen

Kiinnitykset

## TIETOJA YHTIÖSTÄ

Asunnot kpl	Pinta-ala yhteensä m <sup>2</sup>	Osakkeiden lkm kpl
Liike- ja muut huoneistot kpl	Pinta-ala yhteensä m <sup>2</sup>	Osakkeiden lkm kpl
Kaavan mukainen autopaikkamäärä kpl	Toteutetut autopaikat kpl	Autotalli/autohallipaikat kpl
Muut paikat kpl	Näistä osakkeina kpl	Yhtiön hallinnassa kpl
Kiinteistöhoito <input type="checkbox"/> Huoltoilike <input type="checkbox"/> Talonmies <input type="checkbox"/> Talkoo <input type="checkbox"/> Muu, mikä <input type="checkbox"/>		
Yhteyshenkilö ja puhelinnumero		
Säilytystilat	Yhteiskäytössä olevat tilat	
<input type="checkbox"/> Ullakko/kellarikomero	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Kөрhuhuone
<input type="checkbox"/> Kylmäsäilytystilat	<input type="checkbox"/> Pesutupa	<input type="checkbox"/> Askarteluhuone
<input type="checkbox"/> Muu, mikä	<input type="checkbox"/> Mankeli	<input type="checkbox"/> Uikouluvälinevarasto
		<input checked="" type="checkbox"/> Väestösuojat
		<input type="checkbox"/> Uima-allas
		henk.
		m x m

Osakekirjat painettava turvapainossa

Huoneistoista yhtiön hallinnassa

<input type="checkbox"/> Ei	asuntoja	kpl	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Kyllä, missä	liikehuoneistoja	kpl	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Huoneistoselitelmissä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen	muuta	kpl	m <sup>2</sup>

Vakuutusyhtiö

Vakuutuslaji <input type="checkbox"/> Täysarvovakuutus <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Oma tontti <input type="checkbox"/> Vuokratontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Vuokra-aika v	Vuosivuokra €
Vuokrantarkistuseruste <input type="checkbox"/> indeksi <input type="checkbox"/> muu			
Vuokra-aika päättyy	Vuokranantaja		

Rakennusten lukumäärä

Valmistumisvuosi

Porraskäytävien lukumäärä

Talotyyppi

Kerrosluku

Pääasiallinen rakennusaine

Tilavuus m<sup>3</sup>

Kattotyyppi

Kerrosala m<sup>2</sup>

Kate

Huoneistoala m<sup>2</sup>

Hissit

Bruttoala m<sup>2</sup>

Lämmitysjärjestelmä

Käyttämätön rakennusoikeus m<sup>2</sup>

Ilmanvaihtojärjestelmä

Lämmönkulutus kWh/m<sup>2</sup>vSähkönkulutus kWh/m<sup>2</sup>v

Vedenkulutus l/as/vrk

Antennijärjestelmä <input type="checkbox"/> Yhteisantenni <input type="checkbox"/> Kaapeli-TV <input type="checkbox"/> Satelliittiantenni <input type="checkbox"/>
Tietoliikenneyhteydet <input type="checkbox"/> Puhelinverkko <input type="checkbox"/> Yleiskaapelointi <input type="checkbox"/> Kuitu <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Valokaapeli <input type="checkbox"/> Muu <input type="checkbox"/>

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma  Kyllä  EiYhtiöllä on Taloyhtiön kuntotodistus  Kyllä, laatimisvuosi  Ei

Rakennustieto Oy / Sopimuslomake Net © 2009 Kiinteistöalan Kustannus Oy ja Suomen Kiinteistöliitto ry

## LIITE 2: 3 (8)

REP 424

Isännöitsijätodistus

3 (8)

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset

 Liite

Suoritettut perusparannus- ja huomattavat korjaustyöt ja valmistumisvuodet

 Liite

Lähivuosien aikana tiedossa olevat huomattavat korjaus- ja perusparannustyöt

 Liite**KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET**Lunastusoikeus  yhtiöllä  osakkailla  muullaKunnan lunastusoikeus  Laki 235/1991  Hitas

Yhtiölle ilmoitettu huoneiston hallinto-oikeuden rajoitus

 Lesken hallinto-oikeus  Muu rajoitus, mikä**RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS** Kiinteistöllä on voimassa oleva energiatodistus, joka on Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa energiatodistusta.

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna):

Vuosi	Lämmönkulutus (kWh/m <sup>2</sup> /v) – kaukolämpö	Lämmönkulutus (l/m <sup>2</sup> /v) – öljylämmitys	Sähkönkulutus (kWh/m <sup>2</sup> /v) – kiinteistön yhteiset tilat	Vedenkulutus (l/as/vrk)
-------	---	---	---	-------------------------

**LISÄTIEDOT** LiiteIsännöitsijätodistuksen tilaaja  
(allekirjoitus, nimenselvennys ja puhelinnumero)Yhtiön edustaja  
(allekirjoitus, nimenselvennys ja puhelinnumero)**LIITTEET**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tilinpäätös, toimintakertomus ja hyväksytty talousarvio | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Yhtiöjärjestys  | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Huoneiston pohjakuva                                    | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Kunnossapitosuunnitelma                                 | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Kuntoarvion ja -tutkimuksen yhteenveto                  | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Taloyhtiön kuntotodistus                                | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Energiatodistus   | <input type="checkbox"/> |



## LIITE 2: 4 (8)

REP 424

Isännöitsijätodistus

4 (8)

**TÄYTTÖOHJEET**

Ilmoitetaan isännöitsijän nimi, osoite, puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Lisäksi merkitään, onko isännöitsijä ammatti-isännöitsijä (hoitaa isännöintitehtävää päätoimisesti). Jos isännöitsijää ei ole, ilmoitetaan hallituksen puheenjohtajan tiedot. Todistus päivätään antamispäivälle.

Merkitään yhtiön nimi ja osoite. Jos yhtiön postiosoite on eri kuin yhtiön rakennusten sijaintiosoite, merkitään myös rakennusten sijaintiosoite. Yhtiön nimi, y-tunnus ja rekisteröimispäivä käyvät ilmi kaupparekisteriotteesta. Kiinteistötunnus ilmenee lainhuutotodistuksesta sekä yhtiöjärjestyksen päivämäärä voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä.

**TIETOJA HUONEISTOSTA****Osakkeiden numerot ja lukumäärä**

Merkitään osakeryhmä, esim. 1–50, ja osakkeiden lukumäärä esim. 50. Tiedot ilmenevät yhtiöjärjestyksestä.

**Porras, huoneisto ja kerros**

Merkitään huoneistotunnus, kerros ja muut mahdolliset sijaintitiedot. Tiedot ilmenevät yhtiöjärjestyksestä.

**Huoneistotyyppi**

Merkitään yhtiöjärjestyksen huoneistosisällelmän mukainen huoneistotyyppi esimerkiksi 2 h + k+ kph

**Muut tilat**

Merkitään muut tilat, joihin osakkeet tuottavat hallinto-oikeuden esim. piha-alue tai autopaikka. Tiedot ilmenevät yhtiöjärjestyksestä.

**Pinta-ala**

Merkitään yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala, vaikka tämä ei vastaisi esimerkiksi tarkistusmitattua pinta-ala.

**Tarkistusmitattu pinta-ala**

Merkitään yhtiön suorittamaan tarkistusmittaukseen perustuva asunto-osakeyhtiöasetuksen 1 §:n mukaan laskettu huoneistoala (SFS 5139).

**Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus**

Merkitään yhtiöjärjestyksen huoneistosisällelmästä ilmenevä huoneiston käyttötarkoitus esim. liike-, asuin- tai toimisto-huoneisto. Jos huoneiston tosiasiallinen käyttötarkoitus poikkeaa yhtiöjärjestyksen mukaisesta, siitä voidaan tehdä maininta kohtaan Lisätiedot.

**Osakeluettelomerkintä**

Merkitään osakeluetteloon merkityn osakkeiden omistajan nimi ja osakeluettelomerkinnän päivämäärä.

**Huoneiston käyttö puolisoiden yhteisenä kotina**

Jos osakkeenomistaja on avioliitossa tai elää rekisteröidyssä parisuhteessa ja hän tai hänen puolisonsa niin pyytää, merkitään, käytetäänkö asuntoa puolisojen yhteisenä kotina. Jos tätä ei ole pyydetty tai tiedon paikkansapitävyys on epäselvä, merkitään rasti kohtaan "ei tiedetä".

**Huoneiston hallintaotto**

Merkitään tieto yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto-aika sekä tieto siitä, onko huoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu.

**Yhtiön tiedossa olevat huoneiston huomattavat viat tai puutteet**

Merkitään tieto yhtiön tiedossa olevasta huoneiston huomattavasta viasta tai puutteesta, esimerkiksi tieto kosteus- tai homevauriosta.

**Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt**

Merkitään tieto yhtiön tiedossa olevista huoneiston osakkeenomistajien tekemistä muutostöistä, esimerkiksi "huoneistoon on osakkeenomistajan toimesta rakennettu sauna vuonna 1999". Lisäksi merkitään mahdolliset rakennuslupaa koskevat tiedot.

**Huoneiston kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset ym.**

Merkitään tieto yhtiöjärjestykseen sisältyvästä kunnossapitovastuun määräyksestä, kunnossapitoa koskevista yhtiökokouksen päätöksistä tai sopimuksista.

**TALOUSTIEDOT****Hoitovastike ja sen peruste**

Merkitään hoitovastikkeen suuruus ja sen peruste yhtiöjärjestyksen mukaan.

**Rahoitusvastike ja sen peruste**

Merkitään rahoitusvastikkeen suuruus ja sen peruste yhtiöjärjestyksen mukaan.

**Muut vastikkeet ja niiden peruste**

Merkitään yhtiöjärjestyksen mukaiset muut mahdolliset vastikkeet, esimerkiksi vesi-, sähkö-, kaapeli-TV- tai arvonnalisäverovastike. Jokainen vastike merkitään erikseen rahamääräisenä ja merkitään myös yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste kullekin vastikkeelle. Lisäksi merkitään erikseen tiedot yhtiössä perittävistä käyttökorvauksista kuten autopaikka- ja saunamaksuista.

## LIITE 2: 5 (8)

REP 424

Isännöitsijätodistus

5 (8)

**Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste**

Merkitään rasti kohtaan kyllä, jos joillakin huoneistoilla on eri vastikeperuste esimerkiksi vesimaksulle. Esimerkiksi liikehuoneistolla mittarikulutukseen perustuva ja asuinhuoneistoilla henkilölukumäärään perustuva vesimaksu.

**Osakkeenomistajan vastikevelka**

Merkitään osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja tieto siitä millä ajalta ne ovat erääntyneet. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu alv-velvolliseksi, merkitään sisältykö summaan arvonlisävero. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeen uusi omistaja on myyjän ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä.

**Arvonlisäverovelvollisuus**

Merkitään tieto, onko huoneiston osalta hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi.

**Osuus yhtiön lainoista**

Merkitään huoneiston osuus kaikista yhtiön lainoista sekä em. lainoista se rahamäärä, jonka osakas voi maksaa kerralla pois.

**Arvonlisäverovelvollisuus**

Merkitään, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi joko kokonaan tai osittain. Mikäli on hakeuduttu osittain, merkitään hakeutumisaste.

**Yhtiön lainat**

Merkitään yhtiöllä olevien lainojen määrä kunkin lainan osalta erikseen.

**Yhtiön nostamattomat lainat**

Merkitään sellaisten yhtiön nostamattomien lainojen määrä, joiden osalta yhtiössä on tehty päätös lainan ottamisesta, mutta lainaa ei ole vielä nostettu. Tiedot merkitään kunkin lainan osalta erikseen.

**Yhtiön luotolliset tilit**

Merkitään tieto yhtiöllä olevista luotollisista tileistä ja luoton määrä, kukin erikseen.

**Valtion asuntolainan määrä**

Merkitään valtion asuntolainan määrä.

**Valtion asuntolainoitus**

Merkitään rasti, jos taloyhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama tai jos sen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hallintaan on voitu myöntää henkilökohtaista valtion asuntolainaa.

**Kiinnitykset**

Merkitään yhtiön kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten yhteenlaskettu määrä. Tieto ilmenee rasitustodistuksesta. Tilinpäätöksen liitetiedoista tulee käydä ilmi, mikä osa panttikirjoista on vapaana ja mikä panttattuna.

**TIETOJA YHTIÖSTÄ****Asunnot**

Merkitään yhtiöjärjestyksen mukainen asuinhuoneistojen yhteismäärä (kpl) ja yhteinen pinta-ala (m<sup>2</sup>) sekä yhteenlaskettu osakkeiden lukumäärä (kpl).

**Liike- ja muut huoneistot**

Merkitään yhtiöjärjestyksen mukainen muiden huoneistojen (liike-, varasto-, autotalli- ja muut huoneistot jne.) yhteismäärä (kpl) ja yhteinen pinta-ala (m<sup>2</sup>) sekä yhteenlaskettu osakkeiden lukumäärä (kpl).

**Kaavan mukainen autopaikkamäärä**

Merkitään yhtiön yhteenlaskettu lopullinen kaavamääräysten mukainen autopaikkavelvoite.

**Toteutetut autopaikat**

Merkitään yhtiön yhteenlaskettu toteutettujen autopaikkojen määrä.

**Autotalli/hallipaikat**

Edellä mainituista toteutetuista autopaikoista merkitään ne, jotka on sijoitettu autotalleihin, -halleihin tai -katoksiin.

**Muut paikat**

Toteutetuista autopaikoista merkitään ne, jotka on sijoitettu pihalle tms.

**Näistä osakkeina**

Toteutetuista autopaikoista merkitään ne, jotka ovat osakkeina.

## LIITE 2: 6 (8)

REP 424

Isännöitsijäntodistus

6 (8)

**Yhtiön hallinnassa**

Merkitään yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen määrä toteutetuista autopaidoista.

**Kiinteistönhoito**

Merkitään miten yhtiön kiinteistönhoito on järjestetty, esimerkiksi huoltoliike, talonmies. Lisäksi merkitään kiinteistönhoitosta vastaavan henkilön yhteystiedot.

**Säilytystilat**

Merkitään asukkaiden käyttöön varatut säilytystilat.

**Yhteiset tilat**

Merkitään asukkaiden käyttöön varatut yhteiset tilat, mikäli tällaisia on.

**Osakekirjojen painaminen**

Merkitään tieto siitä, onko osakekirjat yhtiöjärjestyksen mukaan painettava turvapainatukseen hyväksytyssä painolaitoksessa, ja painolaitoksen nimi. Merkitään tieto huoneistositelämän muuttamisesta 1.5.1972 jälkeen. Mikäli huoneistositelämää ei ole muutettu ko. ajankohdan jälkeen, pankit hyväksyvät vakuudeksi myös muualla kuin turvapainossa painetun osakekirjan.

**Huoneistoista yhtiön hallinnassa**

Merkitään yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen määrä kaikista huoneistoista. Tieto merkitään asuin-, liike- ja muiden huoneistojen yhteislukumäärästä ja -pinta-aloista.

**Vakuutukset**

Merkitään yhtiön vakuutus tiedot kuten vakuutusyhtiön nimi ja vakuutusten lajit.

**Kiinteistöä koskevat tiedot**

Merkitään onko tontti yhtiön oma vai vuokratontti, ja kiinteistön pinta-ala. Jos kiinteistö on vuokrattu, merkitään tiedot vuokranantajasta, vuokra-ajasta, vuokran määrästä sekä mahdollisesta vuokrantarkistusperusteesta.

**Rakennusten ja porraskäytävien lukumäärä**

Merkitään tieto yhtiön rakennusten ja rakennuksissa olevien porraskäytävien lukumäärästä.

**Kerrosuku**

Merkitään tieto kerrosluvusta. Kerrosukuun lasketaan kaikki ne pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos kerrosten luku vaihtelee, merkitään matalin ja korkein kerrosuku, esim. 2-6.

**Tilavuus**

Merkitään rakennusten tilavuus. Tilavuus lasketaan standardin SFS 2460 mukaisesti. Tieto ilmenee myös rakennuslupa- tms. asiakirjoista.

**Kerrosala**

Merkitään tieto rakennuksen kerrosalasta standardin SFS 5139 mukaisesti.

**Huoneistoala**

Merkitään tieto huoneistoalasta standardin SFS 5139 mukaisesti.

**Bruttoala**

Merkitään rakennuksen energiatodistuksen perusteena oleva tieto bruttoalasta, joka perustuu standardin SFS 5139 mukaiseen bruttopinta-alaan, josta on vähennetty energiatodistuksen kohteena olevan rakennuksen tai rakennusryhmän lämmittämättömien tilojen osuus.

**Käyttämätön rakennusoikeus**

Merkitään yhtiön omistaman tai hallitseman kiinteistön vielä käyttämättä olevan rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.

**Valmistumisvuosi**

Merkitään rakennusten valmistumisvuosi. Mikäli yhtiön rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa, ilmoitetaan ensimmäisen ja viimeisen vaiheen valmistumisvuodet.

**Talotyyppi**

Merkitään, onko kyseessä rivitalo, kerrostalo tai muu vastaava.

**Pääasiallinen rakennusaine**

Merkitään kantavien pystyrakenteiden pääasiallinen rakennusaine, esim. betoni, tiili tai puu.

**Kattotyyppi**

Merkitään, onko katto harjakatto, tasakatto, aumakatto, pulpettikatto jne.

**Kate**

Merkitään pääasiallinen katemateriaali, esim. huopa-, tiili- tai peltikate.

## LIITE 2: 7 (8)

REP 424

Isännöitsijäntodistus

7 (8)

**Hissit**

Merkitään, onko yhtiön rakennuksissa hissejä, ja tieto hissien lukumäärästä suhteessa rakennusten portaiden lukumäärään esim. 2/3.

**Lämmitysjärjestelmä**

Merkitään tieto lämmitysjärjestelmästä, kuten vesikeskuslämmitys (vesil), ilmakeskuslämmitys (ilmal), suora sähkölämmitys (sähkö), uunilämmitys jne. sekä pääasiallinen lämmityspolttoaine tai lämmönlähde: kaukolämpö (KL) tai aluelämpö (AL), kevyt polttoöljy (KÖ), raskas polttoöljy (RÖ) sähkö, kaasu, kivihilli, koksi tms., puu, turve, maalämpö ym. Esim. "vesil/KÖ".

**Ilmanvaihtojärjestelmä**

Merkitään tieto siitä, onko ilmanvaihto painovoimainen vai koneellinen. Koneellisessa ilmanvaihdossa merkitään lisäksi tuloilmakojeet (TK), kiertoilmakojeet (KIK), poistoilmakojeet (PK) ja lämmöntalteenottolaitteet (LTO). Esim. "koneellinen/ TK".

**Kulutustiedot**

Merkitään viimeksi tiedossa olevan vuoden kulutustiedot (lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus). Lämmönkulutus ilmoitetaan käyttäen yksikköä kWh/m<sup>3</sup>/v. Esim. öljylämmitystalossa voidaan kuitenkin käyttää yksikköä l/m<sup>3</sup>/v, jolloin yksikkö merkitään lomakkeeseen.

**Antennijärjestelmä**

Merkitään antennijärjestelmä esim. talokohtainen tai taloyhtiökohtainen yhteisantennijärjestelmä (YAJ), suuryhteisantenni järjestelmä (SYJ), kaapelitelevisiojärjestelmä (PTV) tms.

**Tietoliikennetytydet**

Merkitään talon sisäisen viestintäverkon laatu, kuten puhelinsisäjohtoverkko, yleiskaapelointi, kuitu jne.

**Kunnossapitosuunnitelma**

Merkitään, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma.

**Kuntotodistus**

Merkitään, onko yhtiöllä Taloyhtiön kuntotodistus.

**Kuntoarvio / Kuntotutkimus**

Merkitään, onko yhtiössä suoritettu kuntoarvio tai kuntotutkimus sekä milloin se on tehty.

**Suoritettavat huomattavat korjaukset ja perusparannukset**

Merkitään kiinteistössä suoritettavat huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä niiden valmistumisvuodet, kuten ikkunoiden, katon, julkisivujen, putkistojen, sähkönsuojien, puhelinlinjojen tai muiden sellaisten uusiminen ja toteutusvuosi. Vuosikorjauksia ei merkitä.

**Tulevaisuudessa tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset**

Merkitään yhtiökokouksessa tehtäviksi päätetyt sekä muut varmuudella lähivuosien (n. 5 vuotta) aikana tulossa olevat, esimerkiksi viranomaisten edellyttämät tai kuntotutkimukseen tai -arvioon perustuvat tai muuten yhtiön tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset. Vuosikorjausluonteisia korjauksia ei tähän merkitä.

**KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET****Lunastusoikeus**

Merkitään tieto yhtiöjärjestyksen mukaisesta yhtiön, osakkeenomistajan tai muun tahon lunastusoikeudesta.

**Kunnan lunastusoikeus**

Merkitään, jos yhtiö on Hitas-yhtiö tai yhtiöön sovelletaan kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annettua lakia (235/91).

**Hallintaoikeuden rajoitus**

Ilmoitetaan esim. lesken osakeluetteloon merkitty hallintaoikeus.

## LIITE 2: 8 (8)

REP 424

Isännöitsijätodistus

8 (8)

**RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS****Energiatodistus**

Laki rakennuksen energiatodistuksesta tuli voimaan 1.1.2008. Sen mukaan huoneistoa myyvässä tai vuokrattaessa on esitettävä energiatodistus. Energiatodistusta ei tarvitse hankkia ennen lain voimaantuloa valmistuneesta, enintään kuuden asunnon asuinrakennuksesta tai rakennusryhmästä.

Isännöitsijätodistukseen sisältyvän energiatodistuksen antaa isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Käytännössä energiatodistus uusittuu kerran vuodessa kun energiankulutustiedot päivitetään.

Energiatodistuksen antaa rakennuslupamenettelyn yhteydessä pääsuunnittelija. Enintään kuuden asunnon tai rakennusryhmän osalta annettu todistus on voimassa 10 vuotta ja yli kuuden asunnon osalta 4 vuotta. Energiatodistuksen voi energiakatselmukseen perustuen antaa katselmuksen suorittaja. Erillisen energiatodistuksen voi antaa siihen pätevyyden saanut henkilö. Em. todistukset ovat voimassa 10 vuotta.

Energiatodistusta laadittaessa on käytettävä sitä varten suunniteltua lomaketta (YM Asetus 765/2007).

Ellei isännöitsijätodistusta ole (ennen 2008 valmistuneet pienet asuinrakennukset ja rakennusryhmät), merkitään viimeksi tiedossa olevan vuoden kulutustiedot. Lämmönkulutus ilmoitetaan käyttäen yksikköä kWh/m<sup>2</sup>v. Esimerkiksi öljylämmitystaloihin voidaan kuitenkin käyttää yksikkönä l/m<sup>2</sup>v, jolloin yksikkö merkitään lomakkeeseen.

**LISÄTIEDOT**

Lisätiedoissa on asunto-osakeyhtiölain mukaan aina mainittava:

- a) yhtiötä vastaan vireille pannusta asunto-osakeyhtiölain 43 §:ssä tarkoitetusta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi sekä yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- b) tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista tai merkittävistä oikeudenkäynteistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan.

Merkitään myös muut yhtiötä tai huoneistoa koskevat merkittävät tiedot.

**LIITTEET**

Isännöitsijätodistukseen liitetään seuraavat asiakirjajäljennökset


- viimeksi vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus ja hyväksytty talousarvio
- voimassa oleva yhtiöjärjestys
- huoneiston pohjapiirustus
- kunnossapitosuunnitelma
- kuntoarvion ja -tutkimuksen yhteenveto
- taloyhtiön kuntotodistus
- energiatodistus
- muut liitteet, esimerkiksi sopimus tai yhtiökokouksen pöytäkirjaote kunnossapitovastuumääräyksestä, huoltokirja, jos sellainen on yhtiössä laadittu jne.

## LIITTEET


## JÄSENPALVELUMAKSUN SISÄLTÖ

LIITE 3: 1 (4)

***Kotosalla***  
Yhdessä Huomiseen



*Tietoa jäsenpalvelumaksusta*

KOTOSALLA SÄÄTIÖ  YHKODIT

## LIITE 3: 2 (4)

## Mitä jäsenpalvelumaksamme sisältää?

Jäsenpalvelumaksulla katetaan palvelutoiminnasta ja turvavalmiudesta aiheutuneita kuluja. Palvelumaksulla ylläpidetään ja kehitetään jäsenpalvelutoimintaa. Palveluilla tuetaan asukkaiden itsenäistä ja omaehtoista asumista ja viihtymistä.

Palveluohjaaja on tullut ihminen, jolla saat tukea, ohjausta ja neuvontaa kun sitä tarvitset. Hän toimii tiiviissä yhteistyössä palvelujohtajan kanssa.

Palvelu ohjaaja on talossa Sinua ja kaikkia asukkaita varten.

**Kotosalla-jäsenpalvelutoiminta koostuu seuraavista osa-alueista:**

### Hoito ja terveyspalvelujen järjestäminen:

Lääkäripalvelujen järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohjaus kunnalliseen tai yksityiseen lääkäriin</li> <li>• Lääkärin konsultaatio</li> <li>• Saattoapu lääkäriin</li> <li>• Yhteistyö aikuisneuvolan ja terveyskeskuksen kanssa tarpeen mukaan ja ennalta sovitusti</li> </ul>
Apteekkipalvelujen järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reseptien uusiminen</li> <li>• Viikoittainen apteekkipalvelu</li> <li>• Infotilaisuudet</li> </ul>
Apuvälineiden hankinnassa avustaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohjaus ja neuvonta ja tarvittaessa myös asennusapu</li> <li>• Apuvälineiden toimittaminen</li> </ul>
Kuntoutus- ja hyvinvointipalvelujen järjestäminen sekä tarvittaessa hyvinvointisuunnitelman tekeminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esimerkiksi fysioterapiapalvelujen ja jalkahoitojen järjestäminen</li> </ul>
Terveysvalvonta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verenpaineen mittaus ja jatkohoitoon ohjaus</li> <li>• Lisäksi maksulliset palvelut: aamusoitto, verensokerin mittaus ja lääkkeiden jako</li> </ul>

### Sosiaalipalveluiden järjestämisessä avustaminen:

Asukkaiden palvelutarpeen kartoitus, arviointi ja seuranta	
Jokapäiväisessä elämässä selviytymisen tukeminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omaistoimisuuden tukeminen ja edesauttaminen</li> <li>• Harrastetoiminnan järjestäminen ja ohjaaminen</li> </ul>
Hoitotukiasioissa avustaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuvonta ja ohjaus</li> <li>• Lomakkeiden täyttö ja täytössä avustaminen</li> </ul>
Kotihoidon palvelujen järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yhteistyö kunnan kotihoidon ohjaajan kanssa</li> <li>• Yhteistyö eri kotihoidon yrittäjien kanssa</li> </ul>
Omaishoidon sekä kuntoutuksen järjestämisessä avustaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuvonta ja ohjaus</li> <li>• Lomakkeiden täyttö</li> </ul>

## LIITE 3: 3 (4)

**Harrastustoiminta:**

Yhteistyö seurakunnan, kaupungin ja järjestöjen kanssa

Harrastustoiminnan järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erialaisten tapahtumien järjestäminen ja niistä tiedottaminen</li> </ul>
Asukastoimikunta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asukastoimikunnan perustaminen taloon</li> <li>Yhteistyö erilaisten ryhmien kanssa ja muun toiminnan järjestäminen</li> <li>Asukastoimikunnan suunnitelmien toteuttaminen yhdessä asukastoimikunnan kanssa</li> </ul>

**Turvapalvelut:**

Turvarannekeasioissa neuvominen ja ohjaaminen sekä turvarannekkeiden tilaus

Turvarannekkeiden käytön seuraaminen

**Yhteistyö talon sisäisten yrittäjien kanssa:**

Palvelujen koordinointi ja hankkiminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uusien Kotosalla-palveluiden hankkiminen taloon asukkaiden tarpeita ja toiveita vastaavaksi</li> </ul>
Yrittäjän ja asiakkaan välisen yhteistyön järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ohjaus, neuvonta ja ajanvaraus</li> </ul>
Palvelujen laadun tarkkailu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kyselyt, asiakkaiden kuunteleminen</li> </ul>

**Asukkaiden vaikuttamistoiminta:**

Erialaisten seniori-ikäisten elämään liittyvien tilaisuuksien järjestäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luennot, infotilaisuudet, tapahtumat, kerhot</li> </ul>
Muun muassa keskustelu-, neuvottelu- ja juhlatilaisuuksien järjestäminen	

**Palveluista ja vapaista asunnoista tiedottaminen:**

Kyselyihin vastaaminen ja kohteen ennakoesittely	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huoneistoihin päästäminen</li> <li>Ennakkomateriaalin jako</li> <li>Myyntistä ja vuokrauksesta vastaavien henkilöiden luokse ohjaaminen</li> </ul>
Markkinointi yhdessä yrittäjien kanssa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lehdet, tilaisuudet</li> </ul>

**Palvelutilojen ja ympäristön yleinen viihtyvyys:**

Yhteistilat	<ul style="list-style-type: none"> <li>ylläpito</li> <li>nettinurkkaus</li> </ul>
Yhteisten tilojen siisteyden ja viihtyvyyden tarkkailu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhteistyö huoltomiehen ja siistijän kanssa</li> <li>Yhteistyö isännöitsijän kanssa</li> </ul>
Koristelu ja viihtyvyys	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talon koristelu vuodenaikojen ja juhlapyhien mukaisesti</li> </ul>



## LIITE 3: 4 (4)

**Palveluremonttimiehen palvelut:**

Erlaiset asennus ja korjaustyöt

- Pesu- ja astianpesukoneiden asennus
- valaisimien kytkentä
- verhotankojen kiinnitys
- taulukokkujen kiinnitys
- tietokoneiden ja digiboxien asennus

**Palvelusihteerin palvelut:**

Viestintä

- asukkailla
- yhteistyötahoille
- yrittäjille

**Arjen tilapäinen apu:**

Erityinen tuki esimerkiksi sairauden yllättäessä

- esimerkiksi asiointiapu ja kaupassa käynti
- kotikäynti
- pienet kodin askareet
- tervehtymisen tukeminen

**Yhteydenpito omaisten kanssa:**

asukkaan terveydentilan tarkistaminen omaisen pyynnöstä

asukkaan ja omaisten kanssa yhteiskeskustelut

**Kuntohuone:**

Liikuntaryhmät

Kuntosalin vapaa käyttö sovittuna aikana

**Asukkaiden yhteinen olohuone:**

Yhteisolohuone on varattavissa asukkaiden henkilökohtaisia ja asukkaiden yhteisiä tarpeita varten

Puhelun hinta (sis. alv 23%) lähispuhelimesta 8,28 snt/puh. + 7,0 snt/min. matkaspuhelimesta 8,28 snt/puh. + 17,0 snt/min.

**Kotosalla Säätiö**  
YH Länsi OyAleksis Kiven katu 26  
33200 Tampere  
www.yhkodit.fi  
www.kotosalla.fi

Painos 10/2010

**Kotosalla-asuminen:**Palvelujohtaja  
Tuija Kanto-HannulaPuh. 010 227 3065  
Gsm 050 344 3233  
tuija.kanto-hannula@yhkodit.fiKerromme Sinulle mielellämme lisää  
Kotosalla-asumisesta ja jäsenpalvelumaksusta.

Sinun palveluohjaajasi on:

NIMI:

PUHELIN:

SÄHKÖPOSTI: