

Asuntosijoittamisen kolme eri sijoitusmuotoa vertailussa yksityis- joittajan näkökulmasta

Rebekka Sahlberg



Liiketalouden koulutusohjelma

<p>Tekijä tai tekijät Rebekka Sahlberg</p>	<p>Ryhmätunnus tai aloitusvuosi 2011</p>
<p>Raportin nimi Asuntosijoittamisen kolme eri sijoitusmuotoa vertailussa yksityissijoittajan näkökulmasta</p>	<p>Sivu- ja liitesivumäärä 45 +3</p>
<p>Opettajat tai ohjaajat Juha Stenbacka</p>	
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia asuntosijoittamisen eri muotoja. Asuntosijoittaminen on suosittua Suomessa. Oman sijoitusasunnon lisäksi asuntosijoittamisesta kiinnostuneet voivat sijoittaa asuntorahastoihin tai REIT-yhtiön osakkeisiin. Opinnäytetyön pohjana on toiminut kuvitteellinen tilanne, jossa asuntosijoittamisesta kiinnostunut vertailee suoraa asuntosijoittamista, Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A:n, Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n sijoituskohteena toisiinsa.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään suoran asuntosijoittamisen, rahastosijoittamisen ja osakesijoittamisen teoriaa. Teoriaosuudessa käydään läpi sijoitusmuotoihin liittyvät ominaisuudet, riskit ja tuoton laskenta. Tämän lisäksi tutustutaan sijoitusmuotojen verotukseen. Opinnäytetyö sisältää myös luvun, jossa esitellään vasta reilun vuoden markkinoilla olleet sijoituskohteet Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto A ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj. Työssä on käytetty lähteinä aihetta koskevaa kirjallisuutta sekä Internet-julkaisuja.</p> <p>Opinnäytetyö on tehty kvantitatiivisella tutkimusmenetelmällä. Työ rajattiin vertailemaan sijoitusasuntoja kahdeksassa eri kaupungissa, asuntorahastoa sekä REIT-rahastoa toisiinsa. Empiriaosiossa kolmen eri sijoituskohteen 12 kuukauden aikaista tuottoa verrataan toisiinsa. Sijoituskohteille laskettiin sekä kokonaistuotto, että tuotto ilman sijoituskohteiden myyntiä. Sijoitusten kannattavuutta toisiinsa verrattiin oman pääoman tuoton avulla.</p> <p>Tutkimustuloksista selvisi, että Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omalle pääomalle saatava tuotto on paras. Kun osakkeiden ja asuntojen myynti jätettiin pois, tuottavin kohde on Ålandsbanken Erikoissijoitus Asuntorahasto A. Tutkimustulokset antavat suuntaa siihen, mikä sijoituskohteista olisi tuottavin. Tutkimuksessa esiintyy tekijöitä, jotka vääristävät tutkimustuloksia.</p> <p>Yhteenvedon voidaan sanoa, että kaikki asuntosijoittamisen muodot ovat tuottavia. Korkeampiin tuottoihin haluavat tarvitsevat asunnon arvon tai osakekurssin huimaa nousua, saadakseen normaalista poikkeavampaa, parempaa tuottoa.</p>	
<p>Asiasanat Sijoitus, tuotto, kustannukset, oma pääoma</p>	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoitteet, tutkimusongelmat ja raja- aus	1
1.2	Opinnäytetyön rakenne	2
2	Asuntosijoittaminen	4
2.1	Asuntosijoittamista velkavivulla	4
2.2	Asuntosijoittamisen riskit	7
2.3	Sijoitusasunnon tuoton laskeminen	8
3	Rahastosijoittaminen	10
3.1	Sijoitusrahastotyypit	10
3.2	Rahastosijoittamisen riskit	12
3.3	Rahastosijoittamisen kustannukset	13
3.4	Rahaston tuoton laskeminen	14
4	Osakesijoittaminen	15
4.1	Osakesijoittamisen riskit	15
4.2	Osakesijoitusten tuoton laskeminen	16
4.3	REIT-rahasto osakesijoittamisessa	17
5	Sijoitustoiminnan verotus	18
5.1	Vuokratulon verotus	18
5.2	Sijoitusasunnon oston ja myynnin yhteydessä tapahtuva verotus	19
5.3	Rahastosijoittamisen verotus	20
5.4	Osakesijoittamisen verotus	21
6	Sijoituskohteiden esittely	23
6.1	Sijoitusasunnon kohdekaupungit	23
6.2	Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto	23
6.3	Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto tuotto-osuuksien jakaminen	25
6.4	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj	26
6.5	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n listautuminen ja osakeanti	27
7	Empiirisen tutkimuksen toteuttaminen	29
7.1	Tutkimuksen taustalla kuvitteellinen tilanne	29

7.2	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus	30
7.3	Tulokset	32
8	Pohdinta	39
8.1	Johtopäätökset	39
8.2	Luotettavuus- ja pätevyystarkastelu	41
8.3	Jatkotutkimusehdotukset.....	43
8.4	Oma oppiminen	44
9	Lähteet	46
10	Liitteet.....	52
	Liite 1. Yksiön arvon ja vuokratuoton laskeminen.....	52
	Liite 2. Nordentin hinnasto – Näin liikut tasojen välillä	53
	Liite 3. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto – kuukausitiedote Syyskuu 2013.....	54

1 Johdanto

Mikä sijoitusmuoto tuottaisi parhaiten? Missä sijoitusmuodossa olisi vähiten riskiä? Missä sijoitusmuodossa olisi paras tuotto? Monen sijoittajan mielessä varmasti pyörivät nuo kysymykset - niin myös asuntosijoittajan. Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut Suomessa vuosivuodelta ja sanotaan, että suurella osalla suomalaisista on yksi tai kaksi sijoitusasuntoa. (Orava & Turunen 2013, 5). Mihin asuntosijoittamisesta Suomessa kiinnostuneen kannattaisi sitten lähteä sijoittamaan? Muutaman viime vuoden aikana markkinoille on tullut suoran asuntosijoittamisen ja kommandiittiyhtiöiden tarjoamien asuntorahastojen lisäksi rahoitusyhtiöiden omia asuntorahastoja sekä Suomen ensimmäinen REIT-muotoinen kiinteistörahasto.

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntosijoittajalle tarjolla olevia sijoitusvaihtoehtoja. Mikä sijoitusmuoto tarjoaa parhaan tuoton, mutta samalla olisi vähäriskisin sijoittajalle, kun mukaan otetaan myös sijoitusten kokonaiskustannukset? Opinnäytetyössä verrataan kolmea eri tapaa sijoittaa asuntoihin: oman sijoitusasunnon ostamista, Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:n osuuksien ostamista sekä Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeiden ostamista.

1.1 Työn tavoitteet, tutkimusongelmat ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia kolmea eri tapaa sijoittaa asuntoihin yksityissijoittajan näkökulmasta Suomessa. Opinnäytetyö pohjautuu kuvitteelliseen tilanteeseen, jossa yksityissijoittaja haluaa sijoittaa asuntoihin. Yksityissijoittajalla on ylimääräistä varallisuutta 40 000 euroa. Yksityissijoittaja pohtii, mikä vaihtoehto olisi hänelle tuottavin eri asuntosijoittamisen muodoista; sijoitusasunnon ostaminen lainalla eli vivuttamisella, asuntorahaston osuuksien ostaminen vai pörssilistatun REIT -yhtiön osakkeiden ostaminen.

Opinnäytetyössä tullaan vertamaan suoran asuntosijoittamisen, asuntorahaston sekä pörssiyhtiön tuottoja, sekä pohtimaan niiden riskejä sijoituskohteena. Sijoituskohteiden tuottojen perusteella pyritään vertailemaan, mikä sijoitusmuoto olisi sijoittajalle paras

vaihtoehto kun verrataan kolmen eri asuntosijoittamismuodon kehitystä kahdentoista kuukauden ajalta.

Opinnäytetyön pääongelma:

- Mihin asuntosijoittamisesta kiinnostuneen, mutta pienehkön pääoman omistavan yksityissijoittajan kannattaisi sijoittaa?

Opinnäytetyön alakysymyksiä:

- Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai mieluummin sijoittaa rahastoon tai osakkeisiin?
- Mitkä ovat suoran asuntosijoittamisen, rahastosijoittamisen sekä osakesijoittamisen riskit, kokonaiskustannukset ja tuotot?

Opinnäytetyö on tehty kvantitatiivisella tutkimusmenetelmällä. Kvantitatiivinen tutkimus edellyttää, että tutkimuksessa käytetään riittävää määrää havaintoyksiköitä, jotta tutkimuksen tulokset olisivat mahdollisimman luotettavia (Kananen 2008, 10). Käsitteiden määrittely on tärkeää kvantitatiivisessa tutkimuksessa, koska muuten niitä ei voi mitata (Kananen 2008, 16). Opinnäytetyö rajattiin koskemaan 10 eri sijoituskohdetta, jotta kvantitatiivisen tutkimuksen edellyttämä riittävä havaintoyksiköiden määrä täyttyisi. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj sijoituskohteiden perusteella tutkimukselle valittiin kahdeksan kaupunkia vertailukohteiksi. Valitut kaupungit ovat Helsinki, Vantaa, Lahti, Turku, Tampere, Kuopio, Oulu ja Jyväskylä.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Aloin työstämään opinnäytetyötä keväällä 2013. Ennen kirjoittamisen aloittamista olen tutustunut aiheeseen liittyvään teoriakirjallisuuteen, johon opinnäytetyön teoreettinen viitekehys pohjautuu. Teoreettisen viitekehyksen kirjoittamisen jälkeen olen kerännyt aineiston, josta olen muodostanut vertailupohjan tutkimuksen tuloksien selvittämiseksi. Käsittelen aineistoa ja tuloksia opinnäytetyön empiriaosiossa.

Opinnäytetyö etenee tutustumalla kolmeen eri sijoittamisen muotoon teorian kautta. Teoriaosuudessa esitellään sijoitusmuotojen tuoton laskemista, riskejä sekä verotukseen liittyviä kysymyksiä. Tämän jälkeen esitellään tutkimuksen kohteena olevat sijoituskohdet suoraa asuntosijoittamisen kohteena olevat kaupungit, Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A sekä Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj. Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa esitellään teoriaan pohjautuen tulokset, sekä käydään läpi aineiston keruuprosessia. Opinnäytetyön pohdintaosion johtopäätösosiossa pohditaan tuloksia, niiden luotettavuutta sekä mahdollisia jatkotutkimusehdotuksia.

2 Asuntosijoittaminen

Tässä kappaleessa tutustaan asuntosijoittamiseen suoran asuntosijoittamisen kautta, muut asuntosijoittamisen muodot käydään läpi seuraavissa kappaleissa. Asuntosijoittaminen on matalan riskin pitkäaikaissijoittamista, jossa tuotto muodostuu saaduista vuokratuloista sekä mahdollisesta asunnon hinnan arvonoususta. Asuntosijoittaja voi pystyä maksamaan ostetun sijoitusasunnon kokonaan vuokratuloilla. Aikanaan velaton asunto voi turvata tasaisella vuokratulolla hyvän elintason. (Suomen Hypoteekkiyhdistys.) Sijoitusasunnolla tarkoitetaan pääasiassa vuokratulojen tai myyntivoiton saamiseksi hankittua asuntoa. Yleensä tuottavimpia asuntoja ovat yksiöt ja kaksiot, jotka ovat lähellä hyviä liikenneyhteyksiä ja palveluita. (Vuokraturva 2014.)

Asuntosijoittaminen on muihin sijoitusmuotoihin verrattuna kilpailukykyinen ja suhteellisen turvallinen vaihtoehto. Yleensä kasvukeskuksista hankitusta hyvästä asunnosta saa tasaista kuukausittaista vuokratuloa. Se voi myös tuoda mukavan arvonnousun vuosien mittaan. (Vuokraturva 2014.)

2.1 Asuntosijoittamista velkavivulla

Tässä luvussa käsitellään mitä velkavivulla sijoittaminen tarkoittaa, mitä lainan lyhennystapoja on olemassa ja mitä korkovaihtoehtoja lainalle on sekä, mitä vakuuksia lainalle mahdollisesti tarvitaan.

Sijoitusasuntolainaa haetaan pankilta. Sijoitusasunnonostajat voivat kilpailuttaa eri pankkeja saadakseen parhaan mahdollisen tarjouksen. Luottoneuvotteluissa pankki selvittää sijoitusasuntolainanhakijan taloudellisen tilanteen ja lainanhoitokyvyn. (Tuhkanen 2006, 237-238.) Sijoitusasunnon ostaminen on yksi säästämisen muodoista suomalaisille. Sijoitusasunnon hankkiminen edellyttää kuitenkin rahoitusta, joka yleensä muodostuu osittain omasta pääomasta sekä luottolaitoksilta saaduista asuntolainoista. Lainan saannin edellytyksenä on tietenkin kyky hoitaa laina. (Tuhkanen 2006, 259.)

Asuntolainan vakuutena on tavallisesti asunnon vakuusarvo, joka on yleensä noin 70 prosenttia asunnon arvosta. Lisävakuudeksi lainalle käyvät myös muu reaaliomaisuus tai erilaiset arvopaperit. (Orava & Turunen 2013, 37-38; Tuhkanen 2006, 264.) Sijoitusasuntolainan ottajalla on oikeus vähentää korot täysimääräisesti pääomatuloista. Jos pääomatulot ovat pienemmät kuin korot tai pääomatuloja ei ole lainkaan, osa korkomenoista voidaan vähentää ansiotulona verosta. (Tuhkanen 2006, 259; Verohallinto 2014f.)

Velan vipuvaikutuksella tarkoitetaan yksinkertaistettuna sitä, että oman pääoman tuottoa pyritään kasvattamaan vieraan pääoman avulla. Vipuvaikutus toimii tehokkaimmin silloin, kun vieraan pääoman kustannukset, eli pankista otettu laina, pystytään kattamaan asunnosta saatavalla tuotolla. Velkavivun hyöty tulee parhaiten esiin korkotason ollessa matalalla, sillä tällöin kokonaispääomasta saatava tuotto on suurempi kuin vieraan pääoman kustannus. Jos taas asunnosta saatavat nettovuokratuotot alittavat vieraan pääoman kustannukset, toimii velkavipu toiseen suuntaan. Näin voi käydä, jos oman pääoman tuotto vaihtelee tai vieraan pääoman kustannukset, eli korot nousevat. (Knüpfer & Puttonen 2009, 179-180.)

Asunnon ostamisen etuna on se, että asuntoa varten on mahdollista saada helpommin lainaa kuin osakeostaja varten. Osakemarkkinoiden tuottoihin liittyvä epävarmuus heikentää pankkien intoa antaa lainaa osakkeiden ostamiseen. Asuntojen vakuusarvo on suurempi ja kassavirta varmempaa kuin osakkeiden. Yleensä pankit antavat asunnoille 70-80 prosentin vakuusarvon. Vakuusarvostus riippuu pankista sekä ostokohteena olevasta asunnosta. Velkavipu on mahdollista saada jopa 100 prosenttiin asti, kun lisävakuutena on jokin muu asunto tai omaisuus. Lisävakuutta voi myös ostaa joistakin pankeista, jolloin velan osuutta on mahdollista kasvattaa. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Asuntolainojen lyhennystapoina ovat tasaerälyhennys, tasalyhennys, kiinteätasaerälyhennys ja Bullet. **Annuiteetti- eli tasaerälyhennys** lainassa maksettava lyhennys ja korko muodostavat lyhennyserän ja ne ovat aina samansuuruisia. Yleensä annuiteettilaina suoritetaan kuukausittain. Koron osuus on suuri ja lainan lyhennyksen osuus on

pieni annuiteettilainan alkuvaiheessa. Lyhennyksen osuus kasvaa ja koron osuus pienenee kuitenkin laina-ajan kuluessa. (Tuhkanen 2006, 240.)

Tasalyhyenteisessä lainassa maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan ja lainanlyhennys on aina samansuuruinen. Jos viitekorko nousee, nousevat myös maksut. Edelleen viitekoron laskiessa maksutkin pienenevät. Lainan lyhentyessä maksettavien korkojen määrä pienentyy ja näin lainahoidonrasite pienenee myös, jos korkotaso pysyy samana. (Nordea 2014.)

Kiinteässä tasaerässä maksuerän suuruus tiedetään tarkalleen, mutta tarkkaa laina-aikaa ei tiedetä. Takaisinmaksuerä on aina yhtä suuri. Kiinteässä tasaerässä laina-aika pitenee, jos viitekorko nousee. Viitekoron laskiessa puolestaan laina-aika lyhenee. Lainan takaisinmaksuerä on kuitenkin aina vähintään koron suuruinen. Mahdollinen lainan koron nousu laina-aikana voi pidentää laina-ajan tarpeettoman pitkäksi eikä laina lyhene. (Nordea 2014.)

Bullet-laina eli kertalyhyenteinen laina erääntyy maksettavaksi yhdellä kertaa juoksuajan lopussa. Lainan koko pääoma maksetaan yhdellä kerralla pois, mutta korkoja voidaan maksaa useamminkin. (Tuhkanen 2006, 240; Nordea 2014.)

Sijoitusasuntolainan korkovaihtoehtoina ovat joko **kiinteä** (fixed rate) tai **vaihtuva** (floating rate) korko. Koron valitsemiseen vaikuttaa yleisesti vallitseva korkotaso. Vaikeaksi koron valinnan kiinteän ja vaihtuvan välillä tekee tulevaisuuden ennustamisen vaikeus. Kiinteällä korolla voi poistaa riskin koron noususta, mutta tällöin lainanottaja ei voi hyötyä koron laskusta. Kiinteässä korossa lainanottaja maksaa siitä, että korko ei nouse tulevaisuudessa. (Tuhkanen 206, 242.)

Eurolainoissa vaihtuvakorko on joko **euribor** tai **prime**. Euribor on viitekorko, jolla euroalueen pankit myöntävät toisilleen luottoa. (Euribor 2014). Euribor-korkojen notteeraus tehdään kuukausittain yhden ja kahdentoista kuukauden välein. Korko vahvistetaan markkinakäytännön mukaan arvopäivällä $T + 2$. Tämä tarkoittaa, että tänään korko vahvistetaan lainalle, joka nostetaan kahden pankkipäivän kuluttua. Euribor-korko

pysyy samana valittuna esimerkiksi kahdentoista kuukauden korkokauden ajan. (Tuhkanen 2006, 244.)

Pankkien toinen käyttämä viitekorkotyyppi on prime-korko, jota käytetään pitkäaikaisissa lainoissa ja talletuksissa. Prime-korko on pankkien itsensä määrittämä korko. Sen suuruuteen vaikuttavat yleinen korkotaso ja talousnäkymät yhteiskunnassa. (Euribor 2014.) Prime-korko muuttuu aina siitä päivästä alkaen, kun pankkin vahvistama uusi prime astuu voimaan. Euribor-korko puolestaan vahvistetaan aina korkokauden alussa ja se vaihtuu aina seuraavan korkokauden alkaessa. (Tuhkanen 2006, 245.)

2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Sijoittamiseen ja niin myös asuntosijoittamiseen liittyy aina riskejä. Asuntosijoittamisessa riskit eivät kuitenkaan ole samat kaikille asuntosijoittajille vaan ne riippuvat muun muassa asunnon sijainnista, koosta, kunnosta ja vuokralaisten valinnasta. On myös olemassa ulkopuolisia riskejä, joita ei voi minimoida. (Orava & Turunen 2013, 197.) Asuntosijoittamisen riskejä ovat hintariski, korkoriski, tyhjien kuukausien riski, vuokralaisriski, vuokratasoriski, vastikeriski, remonttiriski, pankkiriski, poliittiset riskit ja luonnonilmiöriskit (Orava & Turunen 2013, 198-197; Asuntosijoitusopas.fi).

Hintariski vaikuttaa asuntosijoittajaan joka on ostamassa asuntoa lähiaikoina tai myymässä, hakemassa lisää lainaa tai jolla on velkaa yli 70 prosenttia asuntojen markkina-arvoon nähden. Jos sijoitusstrategiana on asunnon ostaminen, remontoiminen ja myyminen lyhyessä ajassa, on hintariski hyvä tiedostaa. Puolestaan niin sanotun kassavirtasijoittajan elämään jopa 30 prosentin hinnan pudotus ei vaikuta, koska vuokratulot pysyvät samoina, oli hinta mikä tahansa. Velkavipua hyödyntävän sijoittajan tulee kuitenkin olla varuillaan, kun hinnat laskevat merkittävästi, koska pankki voi muuttua arvaamattomaksi epävakaisissa taloudellisissa tilanteissa. Hintariskiltä voidaan kuitenkin suojautua sijoittamalla asuntoihin kassavirran, ei arvonnousun vuoksi, sekä keventämällä tai minimoimalla velkalastia. (Orava & Turunen 2013, 199-201.)

Korkojen nousu on varsinkin velkavivulla asuntosijoittamista käyvien merkittävin kassavirtoihin vaikuttava riski. **Korkoriskiltä** voi osittain suojautua kiinteän koron, korko-

katon, maltillisen velkavivun sekä oman vararahaston avulla. (Orava & Turunen 2013, 201-201.) Kolmas asuntosihoittajan huomioon otettava riski on niin sanotut **tyhjien kuukausien riski**. Kuukaudet ilman vuokralaista pienentävät vuokratuottoa, koska kulut eivät pienene. Tyhjien kuukausien riskiä voi pienentää valitsemalla kohteen, joka sopii suurimmalle osalle vuokralaisista: yksiöt, asunnot kasvukeskuksissa, keskustakohde, vuokran suuruus ja asunnon kunto. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Vuokralaisriski on yksi huomioon otettavimmista riskeistä. Vuokralaisriskiä voi pienentää tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot, puhumalla kahden kesken vuokralaisehdokkaan kanssa ja ottaa vähintään kahden kuukauden vakuus. Siksi on tärkeää, että vuokranantaja tarkistaa aina vuokralaisen luottotiedot. (Orava & Turunen 2013, 204-205.) Asuntosihoittajalle ovat riskejä myös **vuokrataso- ja vastikeriski**. Vuokran ylihinnoittelu voi johtaa tyhjiin kuukausiin. Tämän välttämiseksi on hyvä, että asuntosihoittaja selvittää kohdealueen vuokratason. Vastikeriski taas tarkoittaa hoitovastikkeen nousua, joihin voivat vaikuttaa muun muassa talonyhtiön saamat vuokratulot, energiatehokkuus ja talonyhtiön koko. (Orava & Turunen 2013, 206-208.)

Muita huomioon otettavia riskejä ovat **remontti-, pankki- ja poliittiset riskit**. Remonttiriski on suurempi vanhemmissa talonyhtiöissä. Tätä riskiä voi pienentää valitsemalla uudiskohteen tai perehtymällä huolellisesti talonyhtiön kunnossapitotarveselvitukseen. Pankkiriskillä taas tarkoitetaan rahoituksen saamisen vaikeutumista niin, että se haittaa sijoitusasunnon ostamista. Poliittiset riskit ovat muun muassa verojen korottaminen tai korkojen vähennysoikeuden leikkaaminen. Näitä riskejä on mahdotonta välttää. (Orava & Turunen 2013, 209-210.)

2.3 Sijoitusasunnon tuoton laskeminen

Asunnoista saatava tuotto koostuu vuokratuotosta ja asunnon arvonnoususta. Vuokratuotto on varmempaa tuottoa kuin arvonnousu. Arvonnousu edellyttää hyvää ajoitusta ja tuoton saa itselleen vain myymällä asunnon tai hankkimalla lisälainaa. Asuntojen hintojen heilahtelut eivät vaikuta vuokratuottoihin. Remonttikulut mukaan lukien vuokratuotot liikkuvat 3-6 prosentin välillä. (Orava & Turunen 2013, 41.)

Asunnon hankintahinta, vuokratuotot ja yhtiövastike vaikuttavat asunnosta saatavaan prosentuaaliseen vuokratuottoon. Tämän vuoksi on tärkeää pystyä arvioimaan mitä asunnosta kannattaa maksaa ja kuinka paljon asunnosta saa vuokraa. Talonyhtiössä tulevat mahdolliset korjaukset ja remonttitarve on hyvä ottaa huomioon, koska ne saattavat aiheuttaa suuriakin kustannuksia. Tuoton kannalta on myös tärkeää, että asunnon saa vuokrattua mahdollisimman nopeasti ja, että vuokralainen maksaa sovitun vuokran. Aluetuntemus on myös erittäin tärkeää kun asuntoa hankitaan, koska muuttotappio alueelta mahdollisten vuokralaisten saaminen ja tätä kautta vuokratuoton saaminen voi kääntyä tappioksi sijoittajalle. (Vuokratuotto 2014.)

$$Vuokratuotto = 100 \% * \frac{(vuokra - hoitovastike)}{veltaon\ hinta + remonttikulut + vararinsiirtovero}$$

Vuokratuoton lisäksi asuntosijoittajalle voi syntyä lisätuottoa asunnon mahdollisen arvonnousun johdosta. Aluetuntemus on erittäin tärkeää, koska jos asunto hankitaan väärältä asuinalueelta, voi hintakehitys olla negatiivista. (Vuokratuotto 2014.)

Opinnäytetyössä kaikkien sijoitusten kannattavuutta mitataan vertaamalla sijoituksen nettotuotto sijoitettuun omaan pääomaan. ROE (Return on Equity) eli oman pääoman tuottoaste kuvaa puolestaan kuinka paljon omalle pääomalle on kertynyt tuotto sijoitusperiodin aikana (Balance Consulting). Oman pääoman tuoton laskenta kaava:

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

3 Rahastosijoittaminen

Sijoitusrahastolla (Mutual Fund, Open End Fund) tarkoitetaan osakkeista, korkoinstrumenteista tai muista arvopapereista koostuvaa rahastoa. Rahaston omistavat siihen sijoittaneet yksityiset henkilöt, yritykset sekä muut yhteisöt. Sijoitusrahasto tarjoaa pienille sijoittajille mahdollisuuden hyödyntää suuren sijoittajan kustannustehokkuutta ja asiantuntemusta. (Puttonen & Kivisaari 1997, 26.)

Sijoitusrahastossa säästäjien varat kerätään yhteen ja ne sijoitetaan useisiin eri arvopareihin, jotka muodostavat rahaston. Rahasto jakaantuu keskenään yhtä suuriin rahastosuuksiin ja ne tuottavat yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Rahastoyhtiöt, jotka eivät omista rahastossa olevia arvopapereita, vastaavat sijoituspäätöksistä ja muusta hallinnoinnista. (Puttonen & Repo 2011, 30).

Sijoitusrahastoilla on Finanssivalvonnan vahvistamat säännöt, joista selviää muun muassa millaista sijoituspolitiikka rahasto harjoittaa ja minkä tyyppinen rahasto on kyseessä. Sijoituspolitiikka kuvaa rahastojen strategialinjausta ja antaa vastauksia muun muassa siihen mihin rahastojen varoja sijoitetaan: osake- vai korkomarkkinoille tai jakaako rahasto tuotto-osuuksia? Lisäinformaatiota sijoittaja saa rahastoesitteestä, jossa kerrotaan rahaston sijoituspolitiikasta, salkunhoitajasta ja rahaston historiallisesta kehityksestä. Rahaston varat sijoitetaan sijoituspolitiikassa määrättyllä tavalla tietyille markkinoille joiden kehitys vaikuttaa rahaston tuottoon. Sijoittajille on tarjolla erityyppisiä sijoitusrahastoja. Tuottorahastot jakavat tuotto-osuuden vuosittain. Puolestaan kasvurahastot eivät jaa tuotto-osuutta, vaan sijoittajan kokonaistuotto määräytyy rahaston lunastusarvon ja hankinta-arvon erotuksen perusteella. (Puttonen & Repo 2011, 31-32.)

3.1 Sijoitusrahastotyypit

Markkinoilla on tarjolla rahastosijoittajille monenlaisia rahastoja, joista sijoittajat voivat valita itselleen mieluisimman. Tässä kappaleessa esitellään lyhyesti sijoittajille tarjolla olevat yleisimmät sijoitusrahastotyypit.

Osakerahastot ovat usein kasvurahastoja, joiden tavoitteena on usein suuri arvonnousu, johon pyritään käyttämällä aktiivista arvopaperikauppaa. Arvopaperisijoitusten suojaamiseksi sekä salkunhoidon tehostamiseksi rahastot käyvät myös kauppaa johdannaismarkkinoilla. (Puttonen & Kivisaari 1997, 44.)

Lyhyen koron rahastoissa varat sijoitetaan rahamarkkinasijoituksiin esimerkiksi valtion, pankkien tai yritysten liikkeeseen laskemiin korkoinstrumentteihin, joiden laina-aika on alle yhden vuoden. Puolestaan keskipitkän koron rahastot sijoittavat sekä raha- että joukkovelkakirjamarkkinoille. Edelleen pitkän koron rahastot sijoittavat varansa joukkovelkakirjalainoihin. Pitkän koron rahastoissa tuotto-odotus on parempi kuin lyhyen koron rahastossa, toisaalta rahastolla on suurempi riski siitä, että sen arvo voi laskea. (Puttonen & Repo 2011, 34.)

Yhdistelmärahastot voivat olla joko tuotto- tai kasvurahastoja. Yhdistelmärahastot sijoittavat sekä osakkeisiin, että korkoa tuottaviin kohteisiin. Ne vaihtavat sijoitusten painopistettä markkinatilanteen mukaan. Yhdistelmärahastossa riski on pienempi kuin osakerahastoissa, koska rahastossa on sekä korko- että osakeinstrumentteja. (Puttonen & Kivisaari 1997, 49.)

Sijoitusrahastoilla on monia erikoistumismahdollisuuksia, kuten keskittyä tietylle maantieteelliselle alueelle tai kiinteistöihin taikka asunto-osakkeisiin (Puttonen & Kivisaari 1997, 56). **Erikoissijoitusrahastojen** tulee sijoittaa useisiin eri kohteisiin ja tällä tavalla hajauttaa riskiä. Niillä ei kuitenkaan ole mitään prosenttirajoja, joita yksityiset sijoitukset eivät saa ylittää koko rahaston varojen määrästä. Myös rahasto-osuusrahastot ovat erikoissijoitusrahastoja. Ne sijoittavat eri rahastoihin, jolloin riski on periaatteessa pienempi kuin tavallisessa sijoitusrahastossa. (Puttonen & Repo 2011, 35.)

Asuntorahastot ovat niin sanottuja erikoissijoitusrahastoja. Asuntorahastot sopivat niille, joita asuntosijoittaminen kiinnostaa, mutta aika tai raha ei riitä asunnon ostoon. Useimmat asuntorahastot ovat olleet auki vain aloitusvaiheessa ja niihin on päässyt mukaan kohtalaisen suurilla summilla esimerkiksi 100 000 eurolla. (Orava & Turunen 2013, 96.) Nykyään rahastoyhtiöt tarjoavat asuntorahastoja joihin pääsee mukaan pienemmällä sijoitussummalla.

3.2 Rahastosijoittamisen riskit

Rahastosijoittamiseen kuten kaikkeen sijoittamiseen yleensä liittyy aina riskiä. Rahaston riskit perustuvat niiden valitsemien sijoituskohteiden riskeihin. Sijoitusrahastojen idea on vähentää riskejä hajauttamalla sijoitukset useisiin kohteisiin, jolloin onnistuneet sijoitukset korvaavat epäonnistuneet sijoitukset. Rahastojen riski vaihtelee rahastotyypeittäin. Rahaston riskinotto politiikka selviää rahastoesitteestä sekä sen säännöistä. (Sijoitusrahastot.org 2012.)

Samat riskit liittyvät sijoitusrahastoihin kuin kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahaston aikaisempi kehitys ole taakka tulevasta kehityksestä. Yleisin sijoitusrahastoon liittyvä riski on **markkinariski**. Markkinariski tarkoittaa, että rahaston arvo laskee jos sen sijoituskohteiden arvo laskee. Rahastojen arvo voi myös laskea siitä syystä, että rahaston hoitaja on epäonnistunut sijoituskohteiden valinnassa. Tällöin puhutaan aktiiviriskistä. (Finanssivalvonta 2011b.)

Rahaston sijoitusten heikkoon vaihdettavuuteen liittyvä riskiä kutsutaan **likviditeettiriskiksi**. Vähän vaihdettuja arvopapereita voi olla vaikea myydä tietyissä markkinatilanteissa. Puolestaan vieraisiin valuuttoihin sijoitaviin rahastoihin liittyy valuuttariski. Ulkomaalaisten sijoitusten arvo voi laskea sijoittajan kotimaan valuutassa laskettuna valuuttakurssien keskinäisistä liikkeistä johtuen. (Finanssivalvonta 2011b.)

Korkorahastoihin vaikuttavat sekä **korkoriski** että **luottoriski**. Korkoriski tarkoittaa, että korkojen noustessa korkorahaston arvo voi laskea. Korkojen noustua uusille korkosijoituksille saa paremman koron kuin ennen koronnousua hankituille korkosijoituksille. Markkinoilla tämä näkyy joukkolainojen arvojen laskuna. Joukkolainojen arvo laskee myös silloin jos sijoittajat katsovat joukkolainan liikkeeseenlaskijan kyvyn selviytyä veloista heikentyneen. Tällöin sijoittajat vaativat entistä parempaa korkoa korvaukseksi luottoriskin kasvusta, tällöin puhutaan luottoriskistä. (Finanssivalvonta 2011b.)

3.3 Rahastosijoittamisen kustannukset

Kuluilla on aina merkitystä sijoittajan saamaan tuottoon. Sijoittajan sijoitusrahastosta saama tuotto on sijoituskohteen tuotto vähennettynä sijoitustoiminnan kuluilla ja veroilla. Sijoittaja maksaa osan maksuista erillisinä ja osan suoraan rahaston arvosta. (Finanssivalvonta 2011a.) Rahastoyhtiöt perivät neljää erilaista kulua rahastosijoittajilta: merkintä-, lunastus-, hallinnointi ja säilytyspalkkiota (Möttölä 2008, 86).

Merkintäpalkkio on rahastoyhtiön perimä maksu rahasto-osuuksien merkitsemisen yhteydessä (Puttonen & Repo 2011, 200). Osakerahastoissa tavallinen merkintäpalkkio on prosentti. **Lunastuspalkkio** on suuruudeltaan yleensä yhtä suuri kuin merkintäpalkkio. Lunastuspalkkio peritään automaattisesti, kun rahaston osuudet on myyty. (Möttölä 2008, 86-87.) Merkintä- ja lunastuspalkkiot vaihtelevat rahastotyypin mukaan nolosta kolmeen prosenttiin merkintä- tai lunastussummasta riippuen (Finanssivalvonta 2011a).

Kaikki rahastot perivät **hallinnointi- ja säilytyspalkkioita**. Rahastoyhtiö veloittaa kiinteän hallinnointipalkkion rahaston varoista. Koko sijoitusrahaston arvosta määritetään hallinnointipalkkio vuosittaisena prosenttiosuutena. Palkkio lasketaan sekä vähennetään päivittäin rahaston arvosta. Hallinnointipalkkio kattaa lähes kaikki kustannukset, joita rahastoyhtiölle aiheutuu sijoitusrahaston hallinnointiin liittyvien tehtävien hoitamisesta. Näitä ovat esimerkiksi kustannukset rahaston sijoitustoiminnan hoitamisesta, rahaston varsinaisen hallinnon hoitamisesta ja rahaston markkinointikustannukset. Hallinnointipalkkio vaihtelee rahastotyypin mukaan. (Möttölä 2008, 87).

Säilytysyhteisö, joka valvoo rahastoyhtiön toimintaa ja säilyttää sen varoja veloittaa sijoitusrahaston varoista kiinteän palkkion tehtäviensä hoitamisesta. Säilytyspalkkio otetaan vuosittaisena prosenttiosuutena rahaston arvosta. Yleisimpien palkkioiden lisäksi sijoitusrahastoista veloitetaan välityspalkkio sekä muita mahdollisia maksuja (Finanssivalvonta 2011a.)

3.4 Rahaston tuoton laskeminen

Sijoituskohteen valintaan liittyy keskeisesti kaksi kriteeriä: tuotto ja riski. Sijoittamisen perusajatuksena voidaan pitää sitä, että mitä enemmän ottaa riskiä, sitä paremmat ovat tuotto-odotukset. (Puttonen & Repo 2011, 80.) Rahastosijoittamiseen liittyy kuten kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen kolme päädimensiota: tuotto, riski ja aika (Puttonen & Repo 2011, 82). Kaikkien rahastojen tuotot ja riskit perustuvat niiden sijoitusten tuottoihin eli sijoituskohteiden arvonnousuihin tai laskuihin (Pesonen 2011, 116).

Tuotolla tarkoitetaan sijoituksen arvon muutosta. Tuoton laskemisessa tulee huomioida mahdollisesti maksetut tuotto-osuudet. Rahaston tuottoa laskiessa huomioon otetaan myös rahastojen velvoittamat hallinnointi- ja säilytyspalkkiot. Kyseiset palkkiot otetaan huomioon suoraan rahaston arvosta, joten sijoittajan ei tarvitse enää vähentää rahaston arvonmuutoksia. (Puttonen & Repo 2011, 82.) Yksinkertaisesti tuotto saadaan laske-
malla prosentuaalinen tuotto (Puttonen & Kivisaari 1997, 75).

$$\text{Prosentuaalinen tuotto} = 100\% * \frac{\text{Periodinaikanaan maksettu voitto - osuudet} + \text{sijoituksen arvon muutos}}{\text{Sijoituksen arvo periodin alussa}}$$

4 Osakesijoittaminen

Tässä luvussa käsitellään osakesijoittamista sijoitusmuotona. Nikkinen, Rothovius & Sahlstömin (2008,12) mukaan osakkeet ovat oman pääoman ehtoista rahoitusta, joka oikeuttaa osakkeenomistajan osuuteen yrityksen varallisuudesta ja tuloksesta omistusuuden mukaan. Osakepääoma jakautuu yhtä suuriin osakkeisiin ja se tuottaa oikeuden yhtiön voitonjakoon, etuoikeuden uusmerkintään ja osallistumisoikeuden yhtiökoukseen. Yritysten on maksettava ensin vieraan pääoman velvoitteet ja tämän jälkeen jäljelle jäävä osuus voidaan jakaa osakkeenomistajille. Osakkeenomistajille jaettava osuus voitosta vaihtelee yrityksen tuloksen muuttuessa. (Nikkinen, Rothovius & Sahlstöm 2008, 12.)

4.1 Osakesijoittamisen riskit

Sijoituksen tuotto muodostuu osakkeen eli sijoituksen arvonnoususta. Tuotosta on kuitenkin turha puhua ilman riskiä. Sijoituspäätöksessä on kyse tuoton ja riskin suhteesta. Riski voidaan määritellä todennäköisyytenä sille, että sijoituksen todellinen tuotto poikkeaa sijoituksen odotetusta tuotosta. On useita tekijöitä, jotka vaikuttavat riskin syntymiseen ja tätä kautta osakkeen tuottoon. (Kallunki, Martikainen, Niemelä 2011, 24; Nikkanen, Rothovius, Sahlström 2008, 28.)

Osakesijoittamisessa riskit ovat samantyyllisiä kuin rahastosijoittamisessa. **Korkoriskistä** puhutaan, kun korkotason muutokset vaikuttavat osakkeen hinnan vaihteluun. Korkotason laskiessa osakkeen hinta nousee ja puolestaan korkojen noustessa johtaa osakkeen arvon laskemiseen. **Markkinariskistä** on kyse kun koko markkinoiden heilumisesta aiheutuu arvopapereiden hinnan vaihtelua. Markkinariski tulee yleensä yhtiön ulkopuolisista tekijöistä kuten kuluttajien käyttäytymisestä tai talouden vaihtelusta. Liikeriskissä on kyse tietyn toimialan tai toimintaympäristöön liittyvästä riskistä. Esimerkiksi kaivosteollisuudessa toimivien yritysten tulokseen vaikuttaa raaka-aineiden kuten nikkelin hintojen muutokset. (Nikkinen, Rothovius, Sahlström 2008, 29.)

Ostovoimariski on tekijä, joka vaikuttaa kaikkiin arvopapereihin. Sillä tarkoitetaan sitä, että sijoitetun euron arvo ei tulevaisuudessa ole yhtä suuri kuin sijoitushetkellä eli puhutaan inflaatoriskistä. **Inflaatoriski** on yhteydessä korkoriskiin, koska korkotaso kohoaa yleensä silloin, kun inflaatio kiihtyy ja sijoittajat vaativat inflaatiopreemiota ostovoiman heikentymisen komponentiksi. (Nikkinen, Rothovius, Sahlström 2008, 29.)

Rahoitusriski aiheutuu kun yritykset käyttävät osittain velkapääomaa investointien rahoittamiseen. Mitä enemmän yrityksellä on velkaa suhteessa omaa pääomaan, sitä suurempi on yrityksen voittojen vaihtelu eri vuosina. **Likviditeettiriski** liittyy toissijaisiin markkinoihin. Osake on likvidi, kun se voidaan helposti ostaa tai myydä ilman merkittäviä hintavaikutuksia. Likviditeettiriski on sitä suurempi, mitä suurempi viive on ajallisesti osto- ja myyntimääräyksestä kaupan toteutumiseen taikka mitä suurempi hintavaikutus on. **Maariskillä** tarkoitetaan kunkin maan poliittista ja sitä kautta taloudellista vakautta. (Nikkinen, Rothovius, Sahlström 2008, 30.)

4.2 Osakesijoitusten tuoton laskeminen

Sijoituksesta saatavaa tuotto kertoo, miten sijoitus on menestynyt suhteessa muihin sijoituksiin. Arvopaperisijoitukset tuottavat muutakin kuin kassavirtaa, korkoja ja osinkoja, jotka tulee huomioida tuottoa laskettaessa. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2008, 22.) Osakkeen tuotto koko sijoitusperiodille eli HPR (holding period return) määräytyy sekä hintamuutoksen että maksettujen osinkojen mukaisesti. Kaavassa osakkeen myyntihinta vähennetään ostohinnasta, johon lisätään osingot ja tämä jaetaan ostohinnalla. Ohessa HPR:n kaava. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 25; Knüpfer & Puttonen 2009, 130.)

$$HPR = \frac{P_s - P_b + D}{P_b}$$

P_s = osakkeen myyntihinta

P_b = osakkeen ostohinta

D = saadut osingot

4.3 REIT-rahasto osakesijoittamisessa

REIT eli Real Estate Investment Trust on yhtiö, joka omistaa tai rahoittaa tuloa tuottavia kiinteistöjä. Useimmat REIT-yhtiöiden osakkeet ovat julkisen kaupan käynnin kohteena pörssissä, mutta on olemassa myös listaamattomia yksityisiä REIT-yhtiöitä.

(REIT.) REIT- yhtiöt antavat yksityissijoittajille mahdollisuuden sijoittaa kiinteistöihin sen sijasta, että he itse ostaisivat markkinoilta itselleen sijoitusasunnon.

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 299/2009 säädetään REIT-yhtiöiden toiminnasta. REIT-yhtiöt eivät maksa veroa omistamisensa kiinteistöjen vuokratuloista, vaan ne on veloitettu jakamaan lähes koko vuokratulon osinkona eteenpäin. Osingonsaajat maksavat osingosta veroa, jolloin vuokratuloa verotetaan vain kerran. (Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 7 §.)

5 Sijoitustoiminnan verotus

Verotuksella on suuri merkitys siihen kuinka edullinen sijoitus on lopullisesti. Vasta, kun sijoituksesta on maksettu laissa määrätyt verot, on sijoituksen todellinen tuotto selvillä. Sijoittajan tulot koostuvat sijoituksen juoksevasta tuotosta, joita ovat muun muassa osingot ja sijoitusten arvonnousu. Sijoittajan verotuksessa käytetään kassaperiatetta eli tulo on sen vuoden tuloa, jolloin se on saatu. (Korpela 2012, 11.)

Luonnollisen henkilön eli yksityisen sijoittajan sijoitusten verotus on yleensä pääomatulojen verotusta. Pääomaveroja laskettaessa on kyse suhteellisesta verotuksesta. Veroihin menee aina sama osa tuloista niiden määrästä riippumatta. (Korpela 2012, 12.) Tuloverolain 30.12.119/1535 32 §:n mukaan pääomatuloja ovat muun muassa osinkotulo, vuokratulo, voitto-osuus ja henkivakuutuksen tuotto. Pääomatulovero on 30 prosenttia ja yli 40 000 euron pääomatuloista vero on 32 prosenttia (Tuloverolaki 124 §).

5.1 Vuokratulon verotus

Sijoitusasunnon vuokrauksesta saatu tulo on veronalaista vuokratuloa. Vuokratulot lasketaan kuuluvan pääomatuloihin. Vuokratulosta tulee vähentää vuokraukseen liittyvät menot ja erotuksesta maksetaan pääomatuloveroa. (Korpela 2012, 13). Veroprosentti on 30 prosenttia ja yli 40 000 euron pääomatuloista veroprosentti on 32 prosenttia (Tuloverolaki 124 §). Vuokraa on se, mitä vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrasuhteen perusteella. Yksityshenkilön vuokratulot verotetaan samana maksuvuonna (Korpela 2012, 13).

Vuokratuloista saa vähentää kaikki vuokratulon hankkimisesta johtuneet vuokranantajalle syntyneet kulut, joita ovat esimerkiksi yhtiövastike, sähkö, kiinteistövero ja vuosikorjauskulut. Vuosikuluja ovat vuokrahuoneiston pienet korjaukset ja huoneiston hoitoon liittyvät kulut. Kulut on mahdollista vähentää maksuvuonna, mutta vain siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokrattuun sijoitusasuntoon. Jos vuokrauksesta saadut tulot ovat pienemmät kuin vuokrauksesta aiheutuneet kulut, voidaan vuokraustoiminnan tappio vähentää muista pääomatuloista. Tappio voidaan ottaa huomioon pääomatulolajin tap-

piota vahvistettaessa. Asunto-osakeyhtiön perimä hoitovastike on aina vähennettävää tuloa. Vuokranantajalla on oikeus vähentää vuokrattavassa huoneistossa tehtävät korjaukset ja kunnostukset. Verotuksessa ne jaetaan perusparannuksiin, vuosikorjauksiin ja huoneiston hankinnan yhteydessä tehtyihin korjauksiin. (Korpela 2012, 15-16).

Tuloverolain 58 §:n mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloistaan velkojansa korot, jos velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Vuokrattavaa huoneistoa varten otetun lainan koron ja muut lainahoitokulut voi vähentää pääomatuloista (Korpela 2012,9). Lainan korko, joka kohdistuu sijoitusasunnolla hankittavaan veronalaiseen tuloon, voidaan vähentää kokonaan verotuksessa (Tuloverolaki 58 §). Lainan korot vähennetään ensiksi sijoitusasunnon vuokratuloista sekä saajan muista pääomatuloista. Jos tulos on negatiivinen, vähennetään 30 prosenttia ansiotulojen verosta. Sijoitusasunnon lainaan liittyvät sivukulut on mahdollista vähentää pääomatuloista. (Korpela 2012, 9; Verohallinto 2014b.)

5.2 Sijoitusasunnon oston ja myynnin yhteydessä tapahtuva verotus

Varainsiirtovero maksetaan arvopaperin eli uuden asunnon omistusoikeiden luovutuksesta. Yleensä ostaja maksaa varainsiirtoveron. Veroa ei tarvitse maksaa, jos sen määrä on alle 10 euroa. (Verohallinto 2014c.) Varainsiirtolain 3 luvun 19 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta maksettava vero on 2 prosenttia. Vero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä (Varainsiirtoverolaki 21§).

Asunnon myyntivoitto on myyntihinnan ja ostohinnan välinen erotus. Asunnon mynnistä saatu voitto tai tappio lasketaan niin, että asunnon myyntihinnasta vähennetään ostohinta sekä asunnon hankintaan, että myyntiin liittyvät kulut (Tuloverolaki 46 §). Hankintakuluja ovat muun muassa varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Taas myyntikuluja ovat esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkio. (Verohallinto 2014a.)

Asunnon myymisestä syntynyt myyntivoitto verotetaan sen vuoden tulona, jonka aikana sitova kauppa tai muu sopimus on tehty. Vastaavasti myyntitappion syntyy sinä kalenterivuonna, jonka aikana kauppa tai muu sopimus on tehty. Tuloverolain 50 §:n mu-

kaan omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio vähennetään omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä seuraavana vuonna. Myyntivoiton pääomaveroli 30 prosenttia alle 40 000 eurosta ja yli 32 prosenttia 40 000 eurosta (Tuloverolaki 124 §).

5.3 Rahastosijoittamisen verotus

Sijoitusrahasto on verovapaa yhteisö eli se ei maksa sijoitustensa tuotosta veroa. Tuotto tulee verotetuksi vasta realisoituessaan osuuden omistajalla. Sijoitusrahaston kautta sijoittaminen tarkoittaa veronmaksun lykkäämistä ja mahdollisuutta kerryttää tuloa sille osuudelle voitosta, joka suorassa sijoituksessa joudutaan maksamaan verona sijoitusta uudelleen kohdistettaessa. (Korpela 2012, 113.)

Rahasto-osuuden lunastusta verotetaan samalla lailla kuin luovutusvoittoa. Lunastukseksi katsotaan myös rahasto-osuuden vaihto toiseen rahastoon myös silloin, kun rahastoja hallinnoi sama rahastoyhtiö. Verotettavaa voittoa sijoittaja saa, kun hänen osuutensa lunastetaan suuremmalla summalla kuin, mitä hän on siitä maksanut rahastoyhtiölle osuutta merkittäessä. Lunastuksen yhteydessä perittävät palkkiot ja kulut vähennetään luovutusvoiton hankkimiskuluina (Korpela 2012, 114-115). Jos rahasto-osuuden arvo on alentunut, syntyy lunastuksen yhteydessä osakkaalle luovutustappiota, jonka hän saa vähentää vero vuonna tai viitenä seuraavana vuonna saamistaan luovutusvoitoista (Tuloverolaki 50§).

Yleensä osuudet lunastetaan siinä järjestyksessä kuin ne on merkitty eli Fifo (First in, First out)-periaatteen mukaan. Rahasto-osuuden arvosta vähennetään rahastoyhtiön ilmoittama vuotuinen hallinnointipalkkio. Kasvurahaston tuotto verotetaan vasta silloin kun rahasto-osuus lunastetaan. Verotettavaa voittoa on tällöin vain lunastuskorvaus. Sijoituksen voimassaolo aikana perityt kulut ja palkkiot ovat pienentäneet osuuden arvoa ja tämän vuoksi niitä ei voi vähentää erikseen pääomatulosta. (Korpela 2012, 114-115.)

Pääomatulona verotetaan sijoitusrahasto-osuuksille maksettava vuotuinen tuotto. Myyntivoitto verotetaan myös pääomatulona. Kuten sijoitusasunnon vuokratulojen

niin myös rahasto-osuuksien pääomatulovero on 30 prosenttia ja yli 40 000 euron pääomatuloista veroprosentti on 32 prosenttia (Tuloverolaki 124 §). Myynnistä seuranneen mahdollisen tappion voi vähentää myyntivoitosta samana tai viitenä seuraavana vuonna (Tuloverolaki 50 §). Koska sijoitusrahaston rahasto-osuudet voivat olla joko tuotto- tai kasvuosuuksia, toimitetaan niiden verotus eritavoin. Kasvu-osuus liitetään rahaston pääomaan ja verotetaan myynnin yhteydessä, kun taas tuotto-osuus verotetaan vuosittain. (Verohallinto 2014d.)

Myyntihinnasta vähennetään ostohinta eli hankintahinta, jolloin saadaan laskettua myyntivoiton tai -tappion määrä. Voiton hankkimiseen liittyvät kulut voidaan vähentää myyntihinnasta. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi välityspalkkiot ja toimitusmaksut. Myyntihinnasta voidaan vähentää hankintameno-olettama ostohinnan ja voiton hankkimiskulujen sijaan. Hankintameno-olettama on vähintään 20 prosenttia myyntihinnasta. Myyntihinnasta voi vähentää 40 prosenttia, jos on omistanut rahasto-osuuden yli 10 vuotta. (Tuloverolaki 46 §.)

5.4 Osakesijoittamisen verotus

Osakesijoittaja saa sijoituksilleen tuottoa osakkeiden arvonnoususta ja yhtiön jakamina varoina eli osinkona. Osakkeet kuten rahasto-osuudetkin katsotaan luovutetuksi samassa järjestyksessä kuin ne on hankittu, ellei verovelvollinen muuta osoita. Osakkeen omistusaika lasketaan sen ostohetkestä alkaen. Pörssiosake on saatu silloin, kun se on kirjattu Pörssin markkinajärjestelmään. (Korpela 2012, 133-134.)

Yhtiötä pidetään listattuna silloin, kun sen osakkeet ovat jossakin maassa julkisen kaupankäynninkohteena. Osinko on listatusta yhtiöstä saatua, kun yhtiön osakkeet ovat olleet julkisesti noteerattuja osingonjaosta päätettäessä. (Korpela 2012, 154.) Helsingin pörssissä julkisen kaupankäynnin kohteena olevien yritysten jakamasta osingosta tulee maksaa veroa. Tuloverolain 2 luvun 33 a §:n mukaan yhtiöistä saaduista osingoista 15 prosenttia on verotonta tuloa ja 85 prosenttia veronalaista pääomatuloa. Osingot ovat pääomatuloa, joten vero pääomatulosta oli 30 prosenttia ja yli 40 000 euron pääomatuloista 32 prosenttia (Tuloverolaki 124§).

Tässä opinnäytetyössä ei ole kuitenkaan perinteisesti verotettavia osakkeita, koska REIT-yhtiöiden verotus poikkeaa normaalista osakkeiden verotuksesta. REIT-yhtiöt noudattavat lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta (299/2009). REIT-osinko on REIT-yhtiöiden verovapausajaltaan jakama osinko, joka on säädetty veronalaiseksi tuloksi. REIT-yhtiön jakama osinko on listatulta yhtiöltä saatuna kokonaan veronalaista pääomatuloa (Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 8 §).

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 7 §:n mukaan yhtiön on jaettava verovuodelta vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta osinkona. Yhtiö voi kuitenkin jättää jakamatta 40 prosenttia tilikauden voitosta käyttäväksi seitsemän seuraavan tilikauden aikana tarkoitettujen varojen hankintaa (Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 7 §).

6 Sijoituskohteiden esittely

Tässä kappaleessa esitellään suoraan asuntosijoittamiseen verrattavat muut asuntosijoittamisen sijoitusmuodot; perinteinen rahasto sekä pörssilistattu REIT-yhtiö. Ålandsbanken Oyj lanseerasi vuonna 2013 Suomeen ensimmäisen piensijoittajille tarkoitetun asuntoihin sijoittavan rahaston. Saman vuoden syksyllä Helsingin pörssiin listautui ensimmäinen suomalainen REIT-yhtiö Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj.

6.1 Sijoitusasunnon kohdekaupungit

Opinnäytetyössä on valittu tutkimuksen kohteeksi kahdeksan eri kaupunkia ympäri Suomea. Vertailukaupungeiksi on valittu Helsinki, Jyväskylä, Lahti, Kuopio, Oulu, Tampere, Turku ja Vantaa.

Kaupungeista on ostettu kuvitteelliset 30 neliön yksiöt, joille on laskettu Tilastokeskuksen tilastojen avulla yhden huoneen osakehuoneisto asuntojen 3. vuosineljännes hintojen perusteella asunnon hinta (Tilastokeskus 2014b). Sijoitusasunnoille on laskettu vuokra Tilastokeskuksen keskimääräisen vuokra per neliötä kohti syyskuun tilaston perusteella.

6.2 Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Ålandsbanken Oyj:llä on A ja C sarjan Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastoja. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahastoon A:han pääsee mukaan 500 euron minimisijoituksella. Taas Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto C:hen pääsee mukaan 500 000 euron minimisijoituksella. (Ålandsbanken 2014c.) Opinnäytetyössä on otettu mukaan vain Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A, koska Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto C:n minimisijoitussumma on liian korkea. Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto C ei voi olla sijoituskohde, koska yksityissijoittajalla on alle minimisijoitusmäärän sijoitettavaa varallisuutta.

Ålandsbanken Oyj:n tarjoama Ålandsbanken asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto sijoittaa vuokra-asuntoihin pääasiassa pääkaupunkiseudulla, mutta myös muihin kasvu-

keskuksiin (Ålandsbanken Oyj 2014a.) Asuntoja rahastolla on yhteensä 1275 kappaletta, joista 3,5 prosenttia ovat alle 35 neliön suuruisia. Loput asunnoista ovat 35-75 neliöisiä. Rahaston arvonkehitys koostuu vuokraustoimintatuotosta ja rahaston mahdollisesta arvonkehityksestä. Sijoittajille maksetaan kassavirtana vuosittain 75 % vuokraustoiminnan ja realisoitujen myyntivoittojen nettotuloksesta. (Ålandsbanken Oyj 2014a.) Rahastossa on vain tuotto-osuuksia (Ålandsbanken Oyj 2014d).

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A on Suomen sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa pääasiassa asuntoihin. Suomen kansallinen lainsäädäntö säätelee rahaston toimintaa. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla Suomessa sijaitseviin asuntoihin. Rahasto voi omistaa myös tilapäisesti asuntoja, jotka on tarkoitettu vain realisoitavaksi. Rahaston varoja hajautetaan sijoituksiin maantieteellisesti Suomen eri kaupungeissa ja useampiin asunto-osakeyhtiöihin. Rahaston omistusosuudet asuntoyhtiöistä ovat yleensä 10–30 prosenttia yhdessä asunto-osakeyhtiössä sijaitsevista asunnoista. Rahaston tavoitteena on sijoittaa pääasiallisesti uusiin asuntoihin, jotka se myy 10 vuoden kuluttua. (Ålandsbanken 2014c.)

Ålandsbanken Asuntorahasto voi aktiivisesti hyödyntää lainarahoitusta sijoitustoiminnassaan. Tämä merkitsee, että rahasto voi luoda tuottoa rahasto-osuudenomistajille sijoitussalkusta, joka on suurempi kuin sijoittajan rahastoon sijoittama pääoma. Rahasto on enimmäkseen tarkoitettu vain pitkälle aikavälille sijoittaville, jotka haluavat hyötyä asuntomarkkinoiden tuotosta sekä tästä odotetusta inflaationsuojasta, jonka asuntojen vuokratason ja hintojen kehityksen odotetaan tarjoavan. Asuntorahasto tarjoaa vaihtoehdon suoralle asuntosijoittamiselle. (Ålandsbanken 2014b.)

Asuntorahasto on tarkoitettu enemmän pitkälle aikavälille sijoittaville. Rahasto sopii sijoittajille, jotka haluavat hyötyä asuntomarkkinoiden tuotosta ja siitä odotetusta inflaationsuojasta, jonka asuntojen hintojen ja vuokratasojen kehityksen odotetaan tarjoavan. Rahaston etuna on se, että suurena asuntosijoittajana se voi hyötyä asuntojen hankintahintojen alennuksista sekä hallinnollisten ja teknisten palveluiden edullisimmista hinnoista. Ålandsbankenin Asuntorahaston tuotto syntyy sen saamista vuokratuloista ja asuntojen mahdollisesta arvonnoususta. Tuottotavoitteena rahastolla on kulujen jälkeen

4-6 prosenttia. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahasto ei sovi sijoittajalle, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa 5 vuoden kuluessa. (Ålandsbanken 2014b.)

Ålandsbanken Abp:llä on riskimittari, jonka avulla se määrittää rahastojensa riski- ja tuottotasoa. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahaston riskiluokka on 3, mikä tarkoittaa että rahasto-osuuksien kehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Kuitenkaan rahaston sijoitusten luonteen vuoksi mittari ei kuvaa luotettavasti kaikkia niitä riskejä, jotka liittyvät rahaston sijoitustoimintaan. Rahaston esitteessä mainitaan sijoittajille, että asuntomarkkinoiden hintakehitys ja vuokramarkkinoiden kehitys ovat riippuvaisia yhteiskunnan taloudellisesta kehityksestä. Rahasto ei myöskään pysty kaikissa tilanteissa myymään sijoituksiaan käypään arvoon, millä voi olla vaikutuksia edellytyksiin lunastaa rahaston rahasto-osuuksia. Sijoitustoimintaansa varten rahasto voi ottaa luottoa määrän, joka vastaa puolta rahaston kokonaisarvosta. Riski- /Tuottomittari ei kuvaa sijoitustoimintaa varten otettua luottoon liittyvää korko- tai luottoriskiä.

(Ålandsbanken 2014b.)

Ålandsbanken Asuntorahaston kulut ovat seuraavanlaisia: rahaston merkintäpalkkio on kaksi prosenttia, kaupankäyntipalkkion on alle vuoden sijoitukselle neljä prosenttia, 1-3 vuotta kolme prosenttia, 3-5 vuotta kaksi prosenttia ja yli viisi vuotta yhden prosentin. Kyseessä on palkkioiden enimmäismäärät, jotka voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä. Muita kuluja ovat juoksevat kulut, joista veloitetaan 2,85 prosenttia. (Ålandsbanken 2014b.)

6.3 Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto tuotto-osuuksien jakaminen

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahaston yhteenlaskettu varallisuus oli 31.12.2013 138,7 miljoonaa euroa, joista rahasto-osuudenomistajien sijoitukset, mukaan luettuna kertyneen arvonkehityksen, oli 90 miljoonaa euroa. Velkapääomalla hankittujen sijoitusasuntojen arvo oli 48,7 miljoonaa euroa. Rahaston velkapääoma koostuu vain velkaosuuksista ja niiden asuntoyhtiöiden, joissa rahasto omistaa asunto-osakkeita, ottamista lainoista. Lainojen korko on pääosin sidottu 12 kuukauden euribor-korkoon. (Ålandsbanken Oyj 2014e, 9.)

Sääntöjensä mukaisesti Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto jakaa tuottoa määrän, joka vastaa vähintään 75 prosenttia rahaston edellisen toimintakauden realisoituneesta tuloksesta. Realisoituneella tuloksella kuvataan rahaston kirjanpitokauden aikana toteutuneet tuotot vähennettynä rahaston kuluilla. Realisoituneeseen tulokseen ei sisälly rahaston omistamien asuntojen kertynyt markkina-arvon muutos. (Ålandsbanken 2014e, 6.)

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto ei jakanut tuottoa vuodelta 2013. Tähän vaikutti se, että vuosi 2013 oli rahaston ensimmäinen toimintavuosi, rahaston toiminta oli vielä käynnistysvaiheessa ja realisoitunut tulos oli vielä negatiivinen, rahaston positiivisesta kehityksestä huolimatta. Myös suurin osa rahaston omistamista asunnoista eivät olleet vielä valmiita, eikä vuokratuottoa ollut kertynyt täysimääräisesti koko vuodelta. (Ålandsbanken 2014e, 6.)

6.4 Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n Orava Asuntorahasto on ensimmäinen suomalaisiin vuokra-asuntoihin sijoittava osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj A). Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj on Real Estate Investment Trust (REIT), joka tarkoittaa osakeyhtiömuotoista, listattua ja kiinteistöihin sijoittavaa rahastoa, joka on vapautettu tuloveroista tietyin edellytyksin. Yhtiö on perustettu 30.12.2010 ja se listautui Nasdaq OMX Helsingin pörssiin lokakuussa 2013. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj B.)

Yhtiö rakennuttaa, vuokraa, omistaa ja myy asuinhuoneistoja sekä – kiinteistöjä tai kokonaisia asunto-osakeyhtiöitä. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n vuokraus- ja sijoitus-toiminnan tavoitteena on tuottaa hyvää osinkoa ja arvonnousua osakkeenomistajilleen. Yhtiö sijoittaa pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj B.) Kaupunkeja, joissa Oravalla on sijoituskohteita ovat Vantaa, Sipoo, Nurmijärvi, Kirkkonummi, Kerava Järvenpää, Espoo & Kauniainen, Jyväskylä, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Hamina, Heinola, Hämeenlinna, Kokkola, Kotka, Lohja, Pori, Porvoo, Salo,

Tornio ja Varkaus. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj C.) Yhteensä yhtiöllä on 43 kohdetta ja 791 huoneistoa Suomessa. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj C.)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj tavoittelee Orava Asuntorahastolle 10 prosentin vuotuista kokonaistuottoa. Yhtiö pyrkii jakamaan 7-10 prosentin vuotuista osinkotuottoa osakkeenomistajilleen. Osinkoa jaetaan neljännesvuosittain. 90 prosenttia yhtiön voitoista tulee jakaa osinkoina Verohuojennuslain mukaan. Yhtiö on siis vapautettu tuloveroista, mutta se on velvoitettu jakamaan osinkoa, jota verotetaan täysimääräisesti osakkeenomistajien tulona. Yhtiön asuntorahasto mahdollistaa sijoituksen ammattimaisesti hoidettuun ja hajautettuun salkkuun. Asuntosalkun rakentamisessa hyödynnetään alan ammattilaisia. Hyvällä hajautuksella yhtiö pyrkii varmistamaan tuoton, sijoittamalla pieniin asuntoihin Suomessa. Näihin asuntoihin on perinteisesti kohdistunut vakaa vuokratyöntä myös heikommassa suhdannetilanteessa. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj F.)

Yhtiö suhtautuu riskeihin liiketoimintaan kuuluvina ja riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta. Yhtiön strategisia riskejä ovat toimintaympäristöön liittyvät riskit, operatiiviset riskit, vahinkoriskit ja rahoitusriskit. Toimintaympäristöön liittyvät riskit koskevat taloustilanteen heikentymistä ja epävarmoja näkymiä, jotka vaikuttavat sijoittajiin eli oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen että ulkoiseen rahoitukseen. Operatiivisia riskejä asuntorahastolle ovat mahdolliset kiinteistön suuret korjaustarpeet tai, että vuokralaiset aiheuttavat vahinkoa asunnolle. Vahinkoriskiinkin vaikuttaa myös taloustilanteen heikentyminen ja tätä kautta mahdollinen vuokrauskysynnän pudotus. Rahoitusriskeistä suurimpina yhtiölle olisi nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu, joka vaikuttaisi Orava Asuntorahaston uusien hankintojen rahoituskulujen nousuun, mikä vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj D,1.)

6.5 Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n listautuminen ja osakeanti

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj listautui lokakuussa 2013 NASDAQ OMX Helsingin pörssiin. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeiden merkintäaika alkoi 25.9.2013

ja päättyi 4.10.2013. Kyseisenä aikana yhtiön osakkeita sai merkitä 10,30 eurolla. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014E.)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n liikevaihto oli vuonna 2013 9,68 miljoonaa euroa ja liikevoitto yhtiölle syntyi 3,19 miljoonaa euroa. Yhtiön omistamien sijoituskiinteistöjen arvo oli 31.12.2013 yhteensä 79,2 miljoonaa euroa. Velkoja yhtiöllä oli yhteensä 38 miljoonaa euroa. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014 H, 6.)

Orava Asuntorahaston varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2014 vuonna 2014 maksettavista osingoista. Osinko maksetaan osakkeenomistajille neljässä erässä jokaisen vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Pörssilistatuille osakkeille ehdotettiin maksettavaksi yhteensä koko vuonna osinkoa 1,12 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeille vuosineljänneksittäin aina 0,28 euroa kerralla. Osingon maksupäivät ovat vuodelle 2014 31.3, 30.6, 30.9 ja 30.12. (Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014 G.) Opinnäytetyöhön mukaan otetut osingonmaksupäivät ovat 31.3.2014, 30.6.2014 ja 30.9.2014. Tällöin molempina osingonmaksupäivinä osakkeenomistajalle maksetaan 0,28 euroa per osinko eli yhteensä 0,84 euroa osinkoa per osake.

7 Empiiristen tutkimuksen toteuttaminen

Tässä osiossa teoriaosuuden aineistoa sovelletaan käytännön tilanteeseen. Tutkimus on toteutettu määrällistä tutkimusmenetelmää käyttäen. Tutkimusmenetelmä ja -toteutus osiossa kerrotaan kuinka tutkimus on toteutettu, miten tutkittava aineisto on valittu ja kuinka se on kerätty ja analysoitu sekä kuvattu tutkimuksen kulku vaiheittain. Tämän jälkeen tulokset-osiossa käydään läpi tutkimuksen tulokset taulukoiden ja sanallisen selityksen avulla.

7.1 Tutkimuksen taustalla kuvitteellinen tilanne

Opinnäytetyö perustui kuvitteelliseen tapaukseen, jossa suomalainen yksityissijoittaja pohti eri vaihtoehtojaan asuntosijoittamisen saralla. Yksityisellä sijoittajalla on sijoitettavanaan 40 000 euroa ylimääräistä rahaa. Yksityissijoittaja ei ole ammattisijoittaja, eikä hänellä tässä tapauksessa ole paljoa aikaisempaa kokemusta sijoittamisesta tai eri sijoittamisen muodoista. Vertailemalla 12 viime kuukauden ajan kehitystä eri sijoitusvaihtoehtojen kehitystä yrittää hän pohtia, mikä kyseisistä sijoitusvaihtoehtoista olisi hänelle paras asuntosijoittamisen saralla.

Ensimmäisenä vaihtoehtona yksityissijoittajalla on ostaa sijoitusasunto. Sijoitusasuntoa varten hänellä olisi 40 000 euroa omaa pääomaa ja loppu osa asunnon hinnasta olisi vierasta pääomaa eli lainaa. Lainan muodoksi valittiin Bullet-laina, jolloin lainasta maksetaan vain korkoja ja laina-ajan lopussa maksetaan itse laina. Lainan koroksi määritettiin 2 prosenttia ja laina-ajaksi kymmenen vuotta (Hägg,T. 10.10.2014).

Toisena vaihtoehtona olisi sijoittaa Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:han. Rahaston osuuksia on merkitty 30.9.2013 julkaistun rahaston vuosineljännes tiedotteessa olleen rahasto-osuuden arvon perusteella (liite 3). Rahasto-osuudet myytiin 30.9.2014 rahaston vuoden kolmannen vuosi neljännes tiedotteen rahasto-osuus arvon perusteella (Ålandsbanken Oyj 2014c).

Kolmantena vaihtoehtona on merkitä Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeita. Osakkeita merkittiin 40 000 eurolla 30.9.2013 Nordnet Bank AB Suomen sivuliike Internet-sivuston kautta. Nordnet Bank AB Suomen sivuliike sivustolla uutena asiakkaana osake- ja rahastosalkun avaamisen myötä kaksi ensimmäistä kuukautta osakekauppaa saa käydä parhaalla palkkiotasolla: min 3 €/ 0,06% per toteutunut toimeksianto Helsingin pörssissä. Tämän jälkeen palkkion taso riippuu siitä, kuinka usein kauppaa käy. Koska yksityissijoittaja ei ole aktiivinen sijoittaja on osakkeiden myyntivaiheessa huonoimmalla palkkiotasolla (liite 2).

7.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin käyttämällä kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Kyseinen tutkimusmenetelmä valittiin työlle sopivaksi, koska kvantitatiivisin tutkimuksen avulla selvitetään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Tutkimusmenetelmässä asioita kuvataan numeerisin suurein ja tuloksia on mahdollista havainnollistaa taulukoin ja kuvioin. (Heikkilä 2008, 16.) Opinnäytetyötä varten aineistoa kerättiin Internet-lähteistä. Jokaisen sijoitettavan kohteen osalta kerättiin oma aineisto. Tämän aineiston perusteella laskettiin eri sijoituskohteiden tuotot ja verrattiin niiden tuottoja toisiinsa.

Tutkimuksen tekeminen eteni seuraavanlaisesti: tutkimuksen tuloksia analysoidaan teoriaosuudessa olevan teorian perusteella, joten ennen aineiston keruuta on kirjoitettu opinnäytetyön teoriaosuus. Tämän jälkeen on kerätty aineisto, jonka jälkeen jokaisesta sijoitusmuodosta laskettiin erikseen 12 kuukauden aikainen tuotto. Saadun tuoton avulla laskettiin oman pääoman tuotto. Eri sijoituskohteiden oman pääoman tuottoa verrattiin toisiinsa. Opinnäytetyöhön tutkittava aineisto valittiin kolmen tutkimuskohteena olevan kohteen saatavilla olevan aineiston perusteella. Tutkimuksen aikaväli oli yksi vuosi eli 30.9.2013 - 30.9.2014.

Asuntojen hintojen kehitystä varten aineisto kerättiin Tilastokeskuksen sivuilta. Asuntojen hintojen pohjana käytettiin Tilastokeskuksen julkaisemaa Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100- taulukko, josta pystyttiin hakemaan asunnon koon ja kaupungin perusteella neliöhinnat, jotta pystyttiin laskemaan arvioidut keskimääräiset hinnat

jokaiselle 30 neliöiselle yksiyöllä X määrässä eri kaupunkeja. Tilastokeskuksesta saadut asuntojen hinnat ovat myös neljännesvuosihintoja, koska osakeasuntojen hintojen kuukausitilastoja ei julkaista tietoja huoneistotyyteittäin, koska havaintojen lukumäärä on niin paljon pienempi kuin neljännesvuositilastossa. (Tilastokeskus 2014b.)

Asunnon vipuvaikutusta laskiessa sijoitusasuntoa varten otettavan lainan korolle ei ole olemassa samanlaista tilastoa kuin asuntolainan koroille on. Tämän vuoksi sijoitusasuntolainan korko kysyttiin yhdeltä Suomessa toimivasta pankista. Pankista vastattiin sijoitusasunnon koron olevan 1,5 – 2,5 prosentin välillä, mutta painotettiin, että lopullinen korkoprosentti riippuu asiakaskokonaisuudesta (Hägg, T. 10.10.2014). Tämän perusteella sijoitusasunnonlainan koroksi valittiin 2 prosenttia.

Sijoitusasunnoille määritettiin niiden vuokrataso Tilastokeskuksen Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain, koko vuokratilaston perusteella (Tilastokeskus 2014c). Tilastosta jokaisesta kaupungista otettiin neliövuokra lokakuun 2013 perusteella. Tällä neliövuokra hinnalla laskettiin kuukauden vuokra sijoitusasunnolle ja koko 12 kuukauden vuokrahinta. Vuokratuotosta vähennettiin korkokulut ja yhtiövastike, jotta saatiin lopullinen vuokratuotto sijoitusasunnolle.

Yhtiövastike laskettiin sijoitusasunnoille Tilastokeskuksen julkaiseman asunto-osakeyhtiöiden hoitokulu-tilaston perusteella. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2013 keskimäärin 4,54 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa (Tilastokeskus 2014d).

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:n aineisto kerättiin puolestaan Ålandsbanken Oyj:n Internet-sivuilta sekä pankilta erikseen kysytyistä Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:n neljännesvuositiedotteista (liite 3), (Ålandsbanken Oyj 2014c).

Tutkimuksen kohteena olevan Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeen kehityksestä koottiin aineisto osakkeen kehityksestä Helsingin pörssin eli NASDAQ OMX Helsingistä sekä pörssiyhtiön omilta Internet-sivuilta.

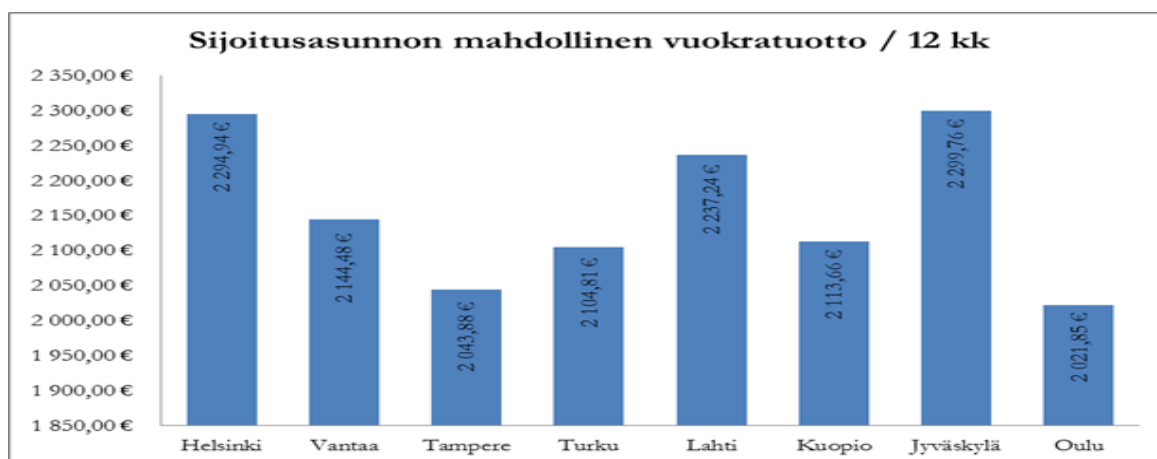
Kaikkien kolmen eri tutkimuskohteen aineisto on kerätty Excel-tiedostoon, josta jokaisesta aineistosta on erikseen tehty omat taulukot. Näiden perusteella on laskettu jokaisen aineiston perusteella tuotto, jokaiselle sijoituskohteelle erikseen. Sijoituskohteille on laskettu erikseen myös oman pääoman tuotto, joka kertoo parhaiten mikä sijoituskohdeista olisi yksityiselle sijoittajalle tuottoisin vaihtoehto.

7.3 Tulokset

Tässä kappaleessa esitellään aineiston perusteella lasketut tulokset. Yksityissijoittajalla on mahdollista valita kolme eri tapaa sijoittaa asuntoihin. Opinnäytetyön tulokset osi-ossa on esitetty, minkälaisia tuottoja sijoittaja olisi saanut sijoittaessaan kolmeen eri vaihtoehtoon. Ensin on esitetty sijoitusasunnon tulokset ja tämä jälkeen rahasto- ja osinkosijoitusten tulokset.

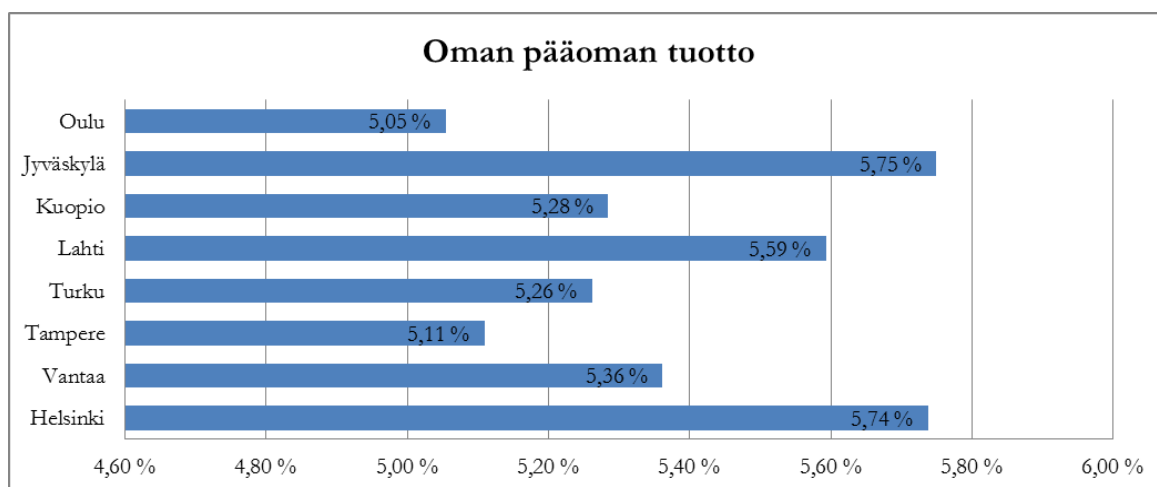
Ensimmäisenä vaihtoehtona yksityiselle sijoittajalle oli mahdollisuus ostaa sijoitusasunto. Sijoitusasunnon ostoon käytettävissä oli 40 000 euroa omaa pääomaa ja loppu asunnon hinnasta oli pankin myöntämää lainaa. Jokaiselle kaupungille on laskettu keskimääräinen vuokratuotto ja omanpääoman tuotto. Kaupungeille on Tilastokeskuksen sivuilta katsottu yksiöiden keskimääräinen neliöhinta. Tämän neliöhinnan perusteella on laskettu 30 neliöiselle yksiölle hankintahinta. Tähän hintaan on lisätty 2 prosenttia varainsiirtoveroa, jolloin on saatu asunnolle kokonaishinta. Tästä kokonaishinnasta 40 000 euroa oli omaa pääomaa ja loppuosa oli vierasta pääomaa eli pankin myöntämää lainaa. Vieraalle pääomalle on laskettu 2 prosentin korko 12 kuukaudelle, joka on vähennetty vuokratuotosta. Tämän lisäksi vuokratuotosta on vähennetty 12 kuukauden ajan yhtiövastikemaksut ja 30 prosenttia vuokratuloista maksettavaa pääomatuloa. Lainan lyhennystä ei ole otettu huomioon, koska kyseessä on Bullet-laina. Täten on voitu laskea vuokratuottokulujen ja verojen jälkeen sekä omalle pääomalle saatava tuotto (liite 1).

Kuviossa on esiteltyä eri kaupunkien keskimääräiset vuokratuotot. Jyväskylässä oli rahallisesti paras vuokratuotto 2299,7 ja toisena oli Helsinki 2294,49 euroa vuokratuotolla. Alhaisin vuokratuotto oli Oulussa 2021,85 euroa. Vantaalla alueiden keskimääräinen vuokratuotto oli 2144,48 euroa. Tampereella keskimääräinen vuokratuotto oli 2043,88 euroa ja Turussa puolestaan 2104,81 euroa. Lahden vuokratuotto oli keskimäärin 2237,24 euroa. Myös Kuopiossa vuokratuotto oli yli 2000 euroa (Kuvio 1).



Kuvio 1. Sijoitusasunnon vuokratuotto 30.9.2013-30.9.2014

Sijoitusasunnon vuokrille laskettiin oman pääoman tuotto. Korkein oman pääoman tuotto oli Jyväskylällä 5,75 prosentilla ja toisena on Helsinki 5,74 prosentilla. Alhaisin oman pääoman tuotto oli Oululla 5,05 prosenttia. Muiden kaupunkien oman pääoman tuotto oli myös yli viittä prosenttia (Kuvio 2).



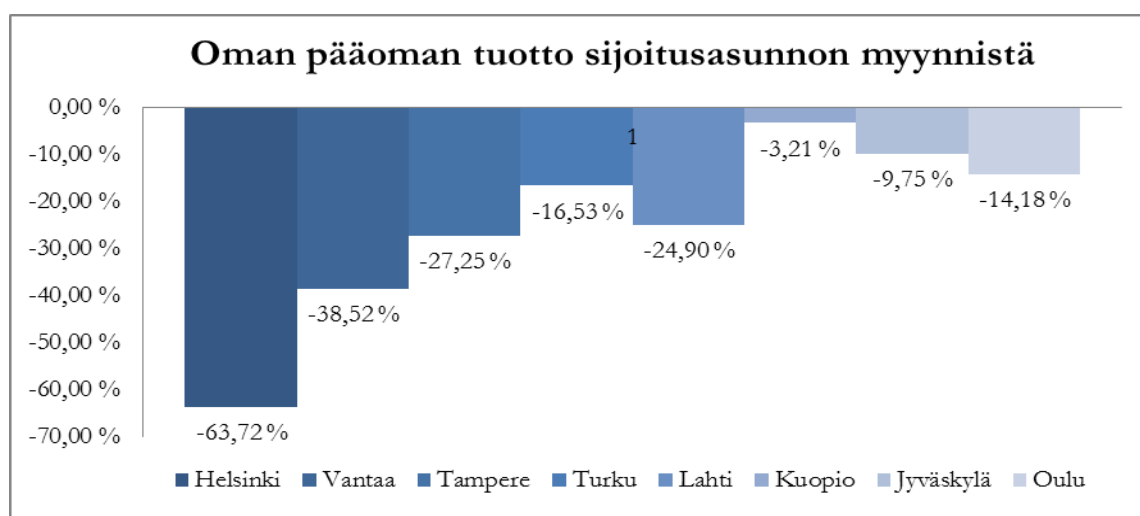
Kuvio 2. Sijoitusasunnon vuokrasta saatava oman pääoman tuotto

Taulukko 1. Yksiön (30 m²) arvonnoususta/-laskusta 30.9.2013–30.9.2014 syntynyt myyntivoitto tai -tappio.

Kaupunki	Asuntojen hinnat 9/2013	Asuntojen hinnat 9/2014	Korko 10 vuodelta	Myyntivoitto/-tappio
Helsinki	159 270,00 €	161 460,00 €	24 491,08 €	- 25 486,48 €
Vantaa	101 160,00 €	100 410,00 €	12 636,64 €	- 15 409,84 €
Tampere	85 440,00 €	85 680,00 €	9 429,76 €	- 10 898,56 €
Turku	71 820,00 €	73 050,00 €	6 651,28 €	- 6 612,28 €
Lahti	62 370,00 €	58 380,00 €	4 723,48 €	- 9 960,88 €
Kuopio	71 730,00 €	78 060,00 €	6 632,92 €	- 1 283,32 €
Jyväskylä	65 580,00 €	68 370,00 €	5 378,32 €	- 3 899,92 €
Oulu	62 100,00 €	62 340,00 €	4 668,40 €	- 5 670,40 €

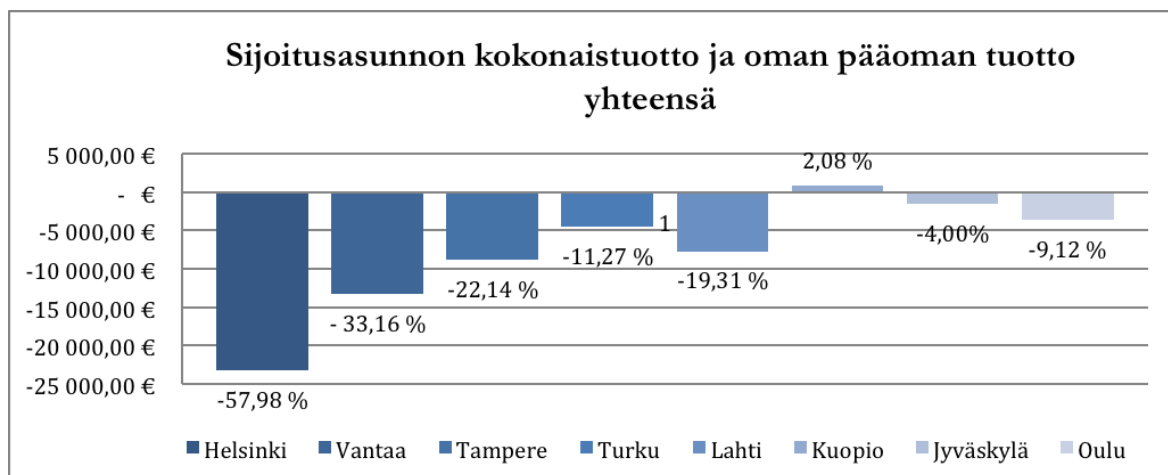
Taulukossa on esitetty sijoitusasunnon myynnistä syntynyt voitto tai tappio. Myyntihinnasta on vähennetty alkuperäinen ostohinta, josta on vähennetty oston hetkellä maksettu varainsiirtovero sekä 10 vuoden korot otetulle lainalle. Vähiten tappiota syntyi Kuopion asunnon myymisestä 1283,32 euroa. Eniten tappiota on syntynyt Helsingin asunnon myymisestä 25 486,48 euroa. Taulukosta käy ilmi, että asuntojen arvonnoususta huolimatta korkokulut veisivät sijoitusasunnon myymisen vuoden kuluttua sen ostamisesta tappiolle. (Taulukko 1.)

Kuviossa kuvataan oman pääoman suhdetta sijoitusasunnon myynnistä saatuun myyntivoittoon tai – tappioon. Kuten taulukossa 1 kävi ilmi, kaikki sijoitusasunnot olisivat tehneet tappiota, jos ne olisi vuoden päästä ostosta myyty. Vähiten tappiota olisi tehnyt Kuopion sijoitusasunnolla 3,21 prosentin myyntitappiolla (Kuvio 3).



Kuvio 3. Sijoitusasunnon myynnistä syntyneen myyntivoiton tai –tappion suhde sijoitettuun omaan pääomaan.

Myyntivoitto tai – tappio yhteen laskettuna 12 kuukauden aikana saatuun vuokratuottoon osoittaa, että Kuopio olisi kaupungeista ollut tuottoisin 2,08 prosentin oman pääoman tuotolla. Kuopion hyvään omanpääoman tuottoon vaikuttaa alueen vahva asunto hintojen arvonnousu. Helsingin sijoitusasunnon myyntitappio oli suurin, mikä näkyy myös yhteistuotossa, jossa oman pääoman tuotto on – 57,98 prosenttia (Kuvio 4).



Kuvio 4. Sijoitusasunnosta syntynyt kokonaistuotto ja oman pääoman tuotto yhteensä.

Toisena vaihtoehtona yksityissijoittajalle oli sijoittaa 40 000 euroa Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:han. Rahasto-osuuksia ostettiin 30.9.2013 ja ne myytiin 30.9.2014.

Taulukko 1. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A:n kehitys 30.9.2013-30.9.2014

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A			
	Rahasto-osuuden arvo	Rahasto-osuukisen määrä	Rahasto-osuukisen arvo yhteensä
Ostopäivä 30.9.2013	105,59 €	379	39 173,89 €
Myyntipäivä 30.9.2014	117,82 €	379	43 711,22 €

Yksityissijoittaja hankki rahasto-osuuksia 40 000 eurolla 30.9.2013, josta hän maksoi 2 % merkintä palkkiota. Rahasto-osuuksia ostettiin 371 kappaletta 39173,89 eurolla. 12 kuukauden aikana rahaston arvo kehittyi 11,58 prosenttia. Myyntipäivänä 30.9.2014 rahasto-osuukisen arvo oli yhteensä 43 711,22 euroa. (Taulukko 1.)

Rahasto-osuuksien myymisestä syntyi voittoa 4537,33 euroa. Rahasto-osuuksien myynnin yhteydessä maksetaan Ålandsbankenille hallinnointipalkkiota sekä muita kuluja 129,31 euroa ja lunastuspalkkiota 108,74 euroa. Tämän jälkeen myyntivoiton osuudeksi jää 3515,80 euroa. Myyntivoitosta maksettavan veron osuus 1054,74 euroa ja verojen jälkeen myyntivoitto on 2461,06 euroa. Oman pääoman tuotoksi tuli 6,15 prosenttia.

Kolmantena vaihtoehtona yksityissijoittajalle oli ostaa Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeita. Osakkeen hinta oli ostopäivänä 30.9.2013 10,30 euroa, joten osakkeita ostettiin 3883 kappaletta. Yksityissijoittaja on saanut ajanjaksolla 30.9.2013 - 30.9.2014 osinkoa Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:ltä kolme kertaa 31.3.2014, 30.6.2014 ja 30.9.2014. Osinko on maksettu 0,28 euroa osaketta kohti. Osinko on kertynyt yhteensä $(0,28 * 3883) * 3 = 3261,72$ euroa. REIT-yhtiöltä saatu osinko on kokonaan veronalaisista tulosta, joten veroja osinkotulosta maksetaan 978,52 euroa, jonka jälkeen tuottoosuudeksi jää 2283,20 euroa.

Taulukko 2. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeen arvo ostopäivänä 30.9.2013 ja myyntipäivänä 30.9.2014.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeen kehitys			
	Osakkeen arvo	Osakkeiden määrä	Osakkeiden arvo yhteensä
Ostopäivä 30.9.2014	10,30 €	3883	40 000,00 €
Myyntipäivä 30.9.2014	13,70 €	3883	53 197,10 €

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeen arvo oli ostopäivänä 30.9.2014 10,30 euroa. Osakkeita ostettiin 40 000 eurolla yhteensä 3883 kappaletta. Oston yhteydessä maksettiin välityspalkkio, joka on vähennetty tulevasta myyntivoitosta. Osakkeet myytiin 13,70 € eurolla / per osake eli yhteensä 53 197,10 eurolla. (Taulukko 2.)

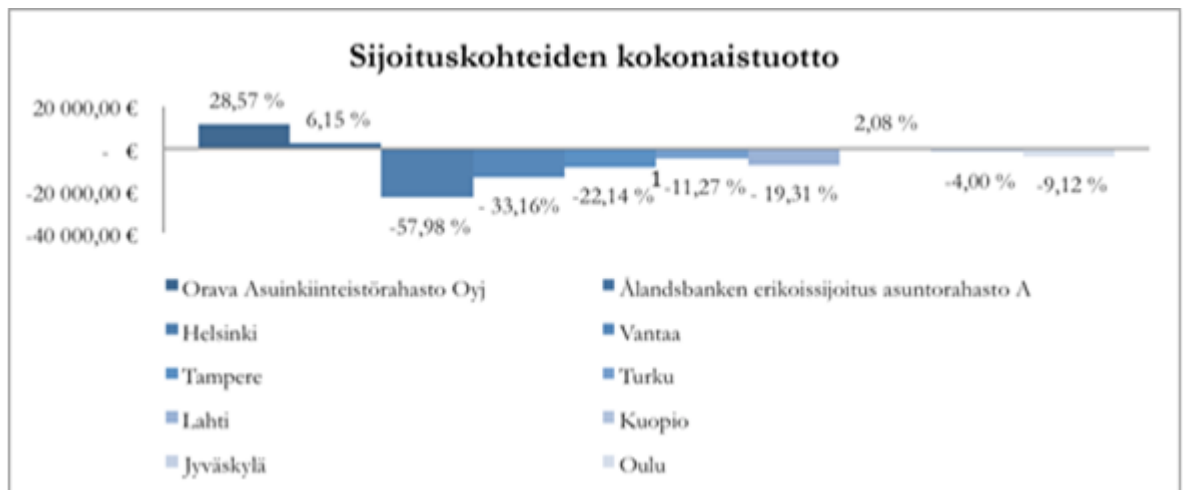
Myynnistä maksettiin välityspalkkio, joka on vähennetty myyntivoitosta. Myyntivoittoa osakkeiden myynnistä syntyi 13 197,10 euroa. Kuluja osakkeiden oston yhteydessä syntyi välityspalkkion vuoksi 0,06% 40 000 eurosta eli 24 euroa ja myynnin yhteydessä 53 197,10 eurosta syntyi kuluja 106,39 euroa. Yhteensä kuluja syntyi 130,39 euroa. Kulujen jälkeen myyntivoitoksi jäi 13 066,71 euroa. Veroja myyntivoitosta maksettiin 3920,01 euroa, joten lopulliseksi myyntivoitoksi jäi 9146,69 euroa.

Taulukko 3. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n sijoitetun oman pääoman tuotto prosentit.

Sijoitetun oman pääoman tuotto	
Osinko	$(2283,20 \text{ €} / 40\,000 \text{ €}) * 100 = 5,71 \%$
Myyntivoitto osakkeista	$(9146,69 \text{ €} / 40\,000 \text{ €}) * 100 = 22,87 \%$
Yhteensä	$(11\,429,90 / 40\,000 \text{ €}) * 100 = 28,57 \%$

Sijoitetun oman pääoman tuotto Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:stä saatavalle osingolle on 5,71 prosenttia. Osakkeiden myynnistä saatava tuottoprosentti on 22,87 prosenttia. Yhteenlaskettu sijoitetun oman pääoman tuottoprosentti on 28,57 prosenttia. (Taulukko 3.)

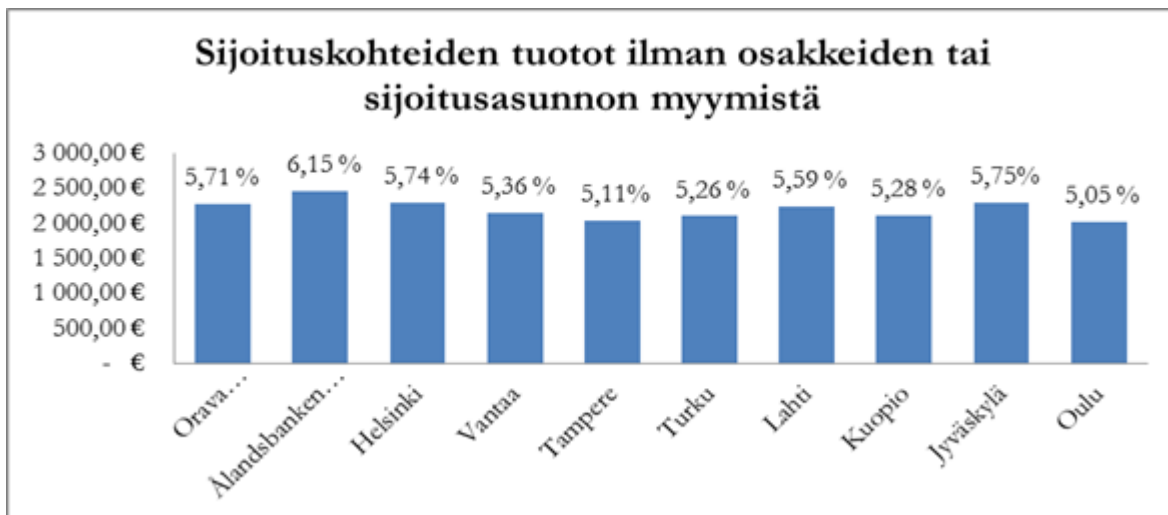
Sijoituskohteiden kokonaistuotto euromääräisesti oli suurin Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:llä, jonka vuotuinen euromääräinen tuotto oli yli 10 000 euroa. Oman pääoman tuotto oli 28,57 prosenttia. Helsingistä omistetulla sijoitusasunnolla kokonaistuotto jäi euroissa miinukselle, minkä vuoksi sen oman pääoman tuotto oli tappiollinen -57,98 prosentilla (Kuvio 5).



Kuvio 5. Sijoituskohteiden kokonaistuotto euroissa sekä oman pääoman tuottoprosentti.

Jos asunnon ja osakkeiden myyntiä ei laskettaisi mukaan, suurin oman pääoman tuotto olisi syntynyt lunastamalla Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A:n osuudet. Oman pääoman tuotto oli 6,15 prosenttia ja euromääräinen tuotto 2461,06

euroa. Toiseksi tuottavin sijoituskohde olisi ollut asunto Helsingissä 5,74 prosentin oman pääoman tuotolla. Vähiten tuottava kohde olisi ollut Oulussa sijaitseva sijoitus-asunto 5,05 prosentin oman pääoman tuotolla. Kaikki sijoituskohteet tuottivat yli viittä prosenttia (Kuvio 6).



Kuvio 6. Sijoituskohteiden euromääräinen tuotto ja oman pääoman tuotto prosentti ilman sijoitusasunnon tai osakkeiden myyntiä.

8 Pohdinta

Tässä viimeisessä opinnäytetyön osuudessa pohditaan opinnäytetyön tuloksia, työn luotettavuutta, jatkotutkimuskohteita ja omaa oppimista koko prosessista. Opinnäytetyön päätavoitteena oli selvittää mihin asuntosijoittamisesta kiinnostuneen kannattaisi sijoittaa kolmesta asuntosijoittajalle tarjolla olevasta sijoittamisenmuodosta.

8.1 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tutkimuksen kohteena oli kolme hyvin erityylistä sijoitusmuotoa, mutta jossa jokaisessa sijoitettiin asuntoihin. Tutkimustuloksia voidaan pitää suuntaa antavina pohdittaessa sijoituskohteen valintaa.

Kolmesta sijoituskohteesta kaikista tuottavin, kun kaikki tuotot lasketaan yhteensä, olisi ollut Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osingot yhteenlaskettuna sen osakkeiden myynnistä syntyneeseen myyntivoittoon. Julkisen osakeyhtiön kurssi oli erityisesti suuressa nousussa kesällä, eikä se vielä tutkimuksen viimeisenä päivänä ollut laskeutunut entiselle tasolleen. Osakekurssiin vaikuttavat monet asiat ja ne voivat heitellä suures-tikin. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n kurssi nousi tutkimus aikana 10,30 eurosta 13,70 euroon. Osakkeen kehitykseen vaikuttivat muun muassa yhtiön hyvä tulos, uusien osakkeiden merkintä oikeus sekä osingonjaot. Osakkeen nousulla oli suuri vaikutus siihen miksi kyseinen sijoituskohde oli tuottavin kaikista kolmesta sijoituskohteesta, kun kaikki tuotot laskettiin yhteen.

Jos tutkimuksessa olisi otettu huomioon vain kuluvan 12 kuukauden aikana syntyneet vuokratulot, osinko tulot ja rahaston lunastamisesta syntyneet voitot, olisi Ålandsban-ken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A korkeista kuluista huolimattaan ollut tuot-tavin sijoituskohde 6,15 prosentilla. Muiden sijoituskohteiden tuotot ilman myyntiä jäivät hieman Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A:sta, mutta olivat silti yli viittä prosenttia.

Mikä kyseistä sijoituskohteista sitten olisi paras sijoittajalle? Jokaisella sijoituskohteella on omat riskinsä, mitkä tulevat vaikuttamaan sijoituskohteesta saatavaan tuottoon. Yhden sijoitusasunnon omistajana esimerkiksi huono vuokralainen, tyhjät kuukaudet tai vahingot asunnossa voivat vaikuttaa tuntuvasti sijoituskohteesta saatavaan tuottoon. Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A:lla ja Orava Asuntokiinteistörahasto Oyj:llä tällaisia riskejä on vähemmän, koska ne omistavat useampia kohteita, eikä yhden kohteen tuoton puuttuminen vaikuta yhtä suuresti lopulliseen tulokseen.

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n tuotot ovat tutkimuksen perusteella hyviä, kuitenkin tällaisissa sijoituskohteissa on riskinä suuremmat muutokset esimerkiksi asuntojen hinnoissa. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj arvioivat ostamansa tai rakennuttamansa asunnot käypään arvoon. Vastaako tämä käypään arvoon arvostaminen asuntojen realistisia hintoja, on vaikea sanoa. Voi olla, että asunnoille arvioitu käypä arvo on korkeampi kuin mitä niistä myytäessä todellisuudessa saadaan. Tuntuvampi arvon lasku asuntojen hinnoissa voi vaikuttaa näiden sijoituskohteiden tuottoon voimakkaasti. Tämä taas vaikuttaisi rahasto-osuuden omistajien ja osakkeenomistajien tuoton saamiseen. Opinnäytetyössä tutkimus aikaväli oli vain yksi vuosi, joten tällaiset riskit eivät vaikuttaneet tutkimuksen tuloksiin. Toisin voisi käydä pidemmällä aikavälillä tehdyssä tutkimuksessa.

Yksittäisen sijoitusasunnon arvonnousulla voi yksityissijoittaja jo päästä suuriin tuottoihin kiinni. Tutkimuksessa sijoitusasuntojen arvonnoususta huolimatta korkokulut veivät sijoitusasunnon kaikissa kohteissa miinukselle lukuun ottamatta Kuopion sijoitusasuntoa. Tutkimus aikavälillä sijoitusasunnon pitäminen vuoden ajan ei olisi ollut kannattavaa yksityissijoittajalle. Sijoitusasunnon pitämisestä on myös enemmän huolehdittavaa itse yksityissijoittajalle kuin rahasto-osuuksien tai osakkeiden omistamisesta.

Korkoriski on olemassa kaikissa kolmessa sijoitusvaihtoehdossa. Korot ovat tällä hetkellä hyvin alhaalla, mutta mahdollinen korkojen nousu voisi lisätä kuluja kaikille sijoituskohteille. Tällöin tuotto kaikkien sijoituskohteiden osalta laskisi. Tutkimus aikavälillä korot kuitenkin pysyivät matalina.

Opinnäytetyön tutkimuksen tutkimus aikaväli oli vain 12 kuukautta ja tämä näkyy erityisesti vivuttamisella hankituissa sijoitusasunnoissa. Vuoden sijoitusaika on niille liian lyhyt. Tuotot olisivat varmasti erilaisia sijoitusasuntojen kannalta, jos niissä ei olisi ollut lainaosuutta tai jos asuntoa ei olisi myyty heti vuoden kuluttua. Tämän vuoksi suora asuntosijoittaminen on yleensä pitkän aikavälin sijoittamista. Tuotot olisivat varmasti hyvin erilaiset, jos tutkimus aikaväli olisi ollut pidempi. Parhaiten kolmen erisijoitus kohteen tasaisuus tulee esille, kun huomioon ei oteta osakkeen tai sijoitusasuntojen myyntiä.

Tutkimustulosten perusteella Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj tai Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto A olisivat olleet tuottavimmat kohteet. On kuitenkin vaikea sanoa, olisivatko ne yhtä hyvin tuottavia tulevaisuudessakin. Yksityissijoittajan tulee hyvästä tuotosta huolimatta arvioida jokainen sijoituskohte erikseen ja näin valita itselleen sopivin sijoituskohte.

8.2 Luotettavuus- ja pätevyystarkastelu

Tässä kappaleessa pohditaan opinnäytetyön luotettavuutta ja pätevyyttä. Tutkimuksen luotettavuutta eli reliabiliteettia tulee arvioida. Reliabiliteetilla eli luotettavuudella tarkoitetaan tulosten tarkkuutta. (Heikkilä 2008, 30). Validiteetilla eli pätevyydellä mitataan sitä kuinka hyvin tutkimuksessa on mitattu sitä, mitä oli tarkoitus selvittää. (Heikkilä 2008, 29).

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa tutkimuskohteita tulee olla riittävä määrä, jotta tulokset olisivat päteviä. Suunnittelu vaiheessa tutkimukseen valittiin sijoituskohteet. Sijoituskohteeksi valittiin Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj. Näiden sijoituskohteiden perusteella valittiin tutkimukseen mukaan otettavat kaupungit, joista sijoitusasunnon voisi hankkia. Kummallakin sijoituskohteella on asuntoja ympäri Suomea. Tämän perusteella ja riittävän määrän vuoksi alkuperäiseksi vertailukaupungeiksi valittiin 12 kaupunkia. Kuitenkin tutkimuksen edetessä kaikista kaupungeista ei ollut riittävästi aineistoa saatavilla, joten tutkimuksesta jätettiin pois neljä kaupunkia.

Tutkimuksen suunnitteluvaiheessa tutkimusajaksi ajateltiin puolta vuotta, jolloin kyseiset sijoituskohteista olisivat saaneet tämän tutkimusaikavälin. Tutkimuksen teossa olleen tauon vuoksi tutkimusajasta saatiin lopulta 12 kuukauden mittainen (30.9.2013–30.9.2014), joka on tutkimuksen luotettavuuden kannalta erittäin merkittävää. 12 kuukauden aikajakso antaa tutkimukselle lisäarvoa, koska sijoitusten tuottoja pystytään vertaamaan pidemmältä aikaväliltä. Tietenkin jos tutkimusaika olisi ollut pidempi tutkimus, olisi sijoituskohteista saatu pidemmältä aikaväliltä tilastoja, ja tämä olisi lisännyt tulosten luotettavuutta. Vuosi on loppujen lopuksi lyhyt sijoitusaika.

Aineiston luotettavuuteen vaikuttaa se, että osa aineistosta on ilmoitettu neljännesvuosittain ja osa kuukausittain. Tilastokeskuksen tilastoista saadut yksöiden asuntojen hinnat, jotka ilmestyvät neljännesvuosittain, koska havaintojen lukumäärä kuukausitilastossa on paljon pienempi kuin neljännesvuosittain. Tilastokeskusten neljännesvuosimitauksissa on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaupoista. Loput tiedot Tilastokeskus saa, kun ne ovat kertyneet Verohallitukseen. (Tilastokeskus 2014a.) Tutkimuksessa on pyritty samaan yhdenmukainen aikaväli, jotta aineistosta oleva tieto olisi yhdenmukaista. Tutkimustuloksia tehtäessä Tilastokeskuksen sivuilta on käytetty heti uusinta neljännesvuositiedotetta yksöiden hinnoista. Tämä tarkoittaa edellä kirjoitetun perusteella sitä, että tutkimuksessa ei ole kaikkia yksöiden asuntokauppoja mukana kun on laskettu asunnon arvonnousu tai –laskua. Tämä heikentää tutkimuksen luotettavuutta.

Sijoituskohteista oli saatavissa aineistoa joko päivittäin, kuukausittain tai neljännesvuosittain. Tämä aiheuttaa ristiriidan aineiston yhteneväisyyden kannalta. Tutkimusaikaväliksi on ilmoitettu 30.9.2013–30.9.2014. Tutkimuksen aloitus- ja päätöspäivältä vain Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:ltä oli saatavissa aineistoa tasan kyseiseltä päivältä. Muilta tutkimuskohteilta aineisto oli saatavilla vain neljännesvuosittain. Neljännesvuosittain ilmaistujen aineistojen viimeiset päivät ovat olleet 30.9.2013 ja 30.9.2014. Neljännesvuositilastot ilmaisevat myös muiden kuin viimeisen päivän arvoja sijoituskohteilta, jonka vuoksi tutkimus ei ole ajallista periodia katsottaessa luotettavin mahdollinen.

Tutkimuksen luotettavuutta kyseenalaistava tekijä on sijoitusasuntojen sijainnit. Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ja Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A omistavat asuntoja tietyssä osassa kaupunkia ja erisuuruisia kuin sijoituskohteeksi valittu yksiö. Sijoitusasunnoksi valittu yksiön hinta on laskettu kaupunkien yksiöiden keskimääräisellä neliöhinnalla. Esimerkiksi Helsingissä asuntojen hinnat ja vuokratuotot olisivat olleet hyvin erilaiset Itä-Helsingissä kuin Etelä-Helsingissä, mutta nyt on käytetty keskiarvoa. Keskiarvon käyttäminen verrattaessa sijoitusasuntoja kahteen muuhun sijoitusmuotoon antaa sijoitusasunnolle joko paremman tai huonomman tuoton, mitä se todellisuudessa olisi ollut jos tutkimus kohteeksi olisi valittu tietty alue.

Tutkimuksen luotettavuutta heikentävä tekijä on ollut myös sijoitusasuntojen lainan koron laskenta. Sijoitusasuntolainan korolle ei ole saatavissa tilastollista aineistoa, joten sijoitusasunnon korko kysyttiin pankista. Pankki, josta sijoituskorko kysyttiin, ei antanut tarkkaa korkoa vaan sijoitusasunnon korkoon sanottiin vaikuttavan asiakaskokonaisuus. Sijoitusasunnon korkoa laskettaessa on käytetty arviota, mikä vaikuttaa negatiivisesti tutkimuksen luotettavuuteen, koska kyseessä on vain arvio, ei tilastollinen fakta.

Tutkimukseen luotettavuutta heikentää moni seikka, joka on jouduttu arvioimaan tai laskemaan keskiarvon perusteella. Tämän vuoksi tutkimustuloksia voidaan pitää suuntaantavina, mutta ne eivät anna realistista kuvaa varsinkaan suorasta asuntosijoittamisesta. Ainoastaan Ålandsbanken Erikoissijoitusrahasto Asuntorahasto A:n ja Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n tuloksia voidaan pitää luotettavimpina, koska näistä sijoituskohteista on saatavilla aineistoa, joka perustuu saatavilla oleviin historiatietoihin.

8.3 Jatkotutkimusehdotukset

Asuntosijoittamisen suosion voisi nyt sanoa olevan huipussaan, mutta mitä se tulee olemaan muutaman vuoden vuosikymmeninen päästä, on vaikea ennustaa. Tuskinpa sen suosio tulee laskemaan, mutta muutoksia asuntosijoittamisen alalla varmasti tapahtuu.

Tutkimusaiheet eivät varmasti kyseiseltä aihealueelta tule loppumaan. Nyt kun markkinoille on tullut tarjolle enemmän rahastoja joiden kautta voi sijoittaa asuntoihin, voisi

esimerkiksi tutkia pelkästään asuntorahastoja tuottoja toisiinsa. Mahdollisesti voisi myös verrata suomalaisen REIT-yhtiön menestystä ulkomaalaisiin REIT-yhtiöihin. Myös tätä minun tutkimusta voisi jatkaa tutkimalla pidemmän aikavälin kehitystä kolmen eri sijoituskohteen kannalta tai aiheesta voisi tehdä jopa uudenlaisen oppaan asuntosijoittamisesta kiinnostuneille.

Yksi minusta mielenkiintoinen tutkimuksen kohde olisi tulevaisuudessa se, kuinka asuntomarkkinoiden hinnoille käy kun asuntorahastoja lopetetaan tai sen omistamia asuntoja myydään. Mielenkiintoista olisi myös seurata miten asuntojen myynti tai korotaso tulevat vaikuttamaan rahastojen tulokseen.

8.4 Oma oppiminen

En ole aikaisemmin tehnyt yhtä iso työtä opiskeluaikana ja siihen tarttuminen tuntui haasteelliselta, koska olen ollut kaikesta vastuussa itse. Välillä on tullut kyseenalaistettua, että onko tämä se suunta mihin haluan mennä ja miten saan työstäni parhaan mahdollisen, jotta voin olla ylpeä omasta opinnäytetyöstäni.

Opinnäytetyöprosessi oli erittäin haastava, mutta loppujen lopuksi se opetti ja antoi paljon. Opinnäytetyöprosessin haastavin osuus minulle oli itse aiheen keksiminen. Tiesin kun ilmoittauduin opinnäytetyöseminaariin, että haluan tehdä opinnäytetyöni asuntosijoittamiseen liittyen, koska se aiheena kiinnosti minua kuten monia muitakin suomalaisia. Aiheesta on tehnyt paljon opinnäytetöitä ja mietin kovasti, miten saisin tuotettua jotain aivan uutta kyseisestä sijoittamisen muodosta. Vielä silloin kun päätin opinnäytetyöni aiheeni, Theseukseen ei ollut ilmestynyt yhtään opinnäytetyötä, joka olisi vertaillut kolme eri asuntosijoittamisenmuoto. Opinnäytetyöprosessin aikana sinne on ilmestynyt muutama työ aiheeseen liittyen, mutta toivottavasti minun työni antaa jotain uutta näkemystä eri sijoituskohteista.

Kirjoitettuani opinnäytetyön viitekehityksen valmiiksi kohtaisin aloittamisen lisäksi toiseksi suurimman ongelmani liittyen työhöni. Pystyäkseeni vertamaan kolmea eri sijoituskohdetta tarvitsin ne samalta ajanjaksolta. Kuitenkaan osasta sijoituskohteista oli saatavissa tietoa vain neljännesvuosittain ja osasta kuukausittain, joten aikavälin saami-

nen mahdollisen samaksi aiheutti hiukan ongelmia. Osasta tutkimuskohteista aineistoa ilmestyi vasta lokakuun 2014 lopussa, joten tavallaan oli onni, että en heti alussa saanut opinnäytetyötäni käyntiin täysillä, koska muuten en olisi saanut työhöni riittävä tutkimusaikaväli.

Aloitin opinnäytetyön tekemisen samaan aikaan kun aloitin viimeisen työharjoitteluni suorittamisen. Opinnäytetyön aloittaminen ja työharjoittelun sekä vielä oman palkallisen työn yhdistäminen opinnäytetyön alkuvaiheessa oli haastavaa ja hidasti osittain sen käynnistymistä. Työn tekeminen oli kaikista esteistä huolimatta erittäin kiinnostavaa. Olen ylpeä itsestäni saadessani opinnäytetyön ja opintoni valmiiksi ja toivon, että moni asiasta kiinnostunut löytäisi työni ja hyötyisi tekemästani tutkimuksesta sekä saisi mahdollista inspiraatiota omaan opinnäytetyöhönsä.

9 Lähteet

Asuntosijoitusopas.fi 2013. Luettavissa: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/index.php>.

Luettu 25.5.2014

Balance Consulting. Kaikki tunnusluvut.Kannattavuus. Luettavissa:

http://www.balanceconsulting.fi/tunnusluvut/oman_paaoman_tuotto. Luettu

5.9.2014

Euribor 2014. Euribor. Luettavissa: <http://euribor.fi/>. Luettu 19.5.2014

Finanssivalvonta 2011a. Sijoittaminen. Sijoitusrahastot. Kulut ja tuotot. Luettavissa:

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Kulut_tuotot/Pages/Default.aspx. Luettu 16.4.2014

Finanssivalvonta 2011b. Sijoittaminen. Sijoitusrahastot. Riskit. Luettavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Riskit/Pages/Default.aspx>. Luettu 8.4.2014

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Edita Prima Oy. Helsinki.

Hägg, T. 10.10.2014. Asiakasvastaava. Svenska Handelsbanken AB (publ). Sähköposti.

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

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2009. Moderni Rahoitus. 4. uudistettu painos .WS Bookwell Oy. Juva.

Korpela, V. 2012. Sijoittajan verokirja. 3. uudistettu painos. Verotieto Oy. Vantaa

Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden verohuojennuksesta 299/2009

Möttölä, M. 2008. Rahaa rahastoilla. HS Kirjat. Karisto.

Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen 3. painos. Werner Söderström Osakeyhtiö. Helsinki.

Nordea 2014. Henkilöasiakkaat. Lainat. Asumisen rahoitus. Asuntolainan korko- ja lyhennystavat. Luettavissa:

<http://www.nordea.fi/henkil%C3%B6asiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html>. Luettu 19.5.2014

Nordnet Bank AB Suomen sivuliike. Palvelut. Hinnasto. Luettavissa:

<https://www.nordnet.fi/mux/web/nordnet/pricelistFI.html>. Luettu 25.8.2014

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Ostaa, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy ja tekijät. Liettua.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj A. Etusivu. Luettavissa:

<http://www.oravaasuntorahasto.fi/>. Luettu 23.4.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj B. Orava Asuntorahasto. Luettavissa:

<http://www.oravaasuntorahasto.fi/asuntorahasto/>. Luettu 23.4.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj C. Asuntosalkku. Luettavissa:

<http://www.oravaasuntorahasto.fi/asuntosalkku/>. Luettu 23.4.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj D. Orava Asuntorahasto. Riskienhallinta. Luettavissa:

<http://www.oravaasuntorahasto.fi/wpcontent/uploads/Hallinto/riskienhallinta.pdf>.

Luettu 23.4.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014 E Medialle. Lehdistötiedotteet. Oravan Listautumisanti yhtiötiedote 24.9.2014. Luettavissa: http://www.oravaasuntorahasto.fi/wp-content/uploads/Tiedotteet/2013/Oravan_listautumisanti_yhtiötiedote_20130924.pdf.
Luettu 24.8.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj F Sijoitustoiminta. Luettavissa:
<http://www.oravaasuntorahasto.fi/sijoitustoiminta/>. Luettu 23.4.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014 G. Talousinformaatio. Osake. PDF. Luettavissa: http://www.oravaasuntorahasto.fi/wp-content/uploads/Osake/Osingonmaksu_2014.pdf. Luettu 25.8.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 2014 H. Talousinformaatio. Tilinpäätös ja vuosikertomukset. Vuosikertomus 2013. Luettavissa: http://www.oravaasuntorahasto.fi/wp-content/uploads/OsariTilinpäätös/Orava_vuosikertomus_2013.pdf. Luettu 25.8.2014

Pesonen, M. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi – Jokamiehen sijoitusopas. Bookwell Oy. Porvoo.

Puttonen, V. & Kivisaari, T. 1997. Sijoittaminen ja sijoitusrahastot Suomessa. KY Palvelu Oy. Helsinki.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. 5 uudistettu painos. WSOYpro Oy. Helsinki.

REIT. REIT basics. What is REIT? Luettavissa: <http://www.reit.com/investing/reit-basics/what-reit>. Luettu 28.11.2014

Sijoitusrahastot.org 2013. Sijoitusrahasto-opas. Rahastojen riskit. Luettavissa: <http://sijoitusrahastot.org/rahastot-sijoitusrahasto-opas/rahastojen-riskit/>. Luettu: 8.4.2014

Suomen Hypoteekkiyhdistys. Suomen AsuntoHypoPankki Oy. Etusivu. Asuntosijoittaminen. Luettavissa: <https://www.hypo.fi/asuntosijoittaminen> . Luettu 4.4.2014

Tilastokeskus 2014a. Asuminen. Osakeasuntojen hinnat. Menetelmäselosteet. Luettavissa: http://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/2014/09/ashi_2014_09_2014-10-28_laa_001_fi.html. Luettu 1.11.2014

Tilastokeskus 2014b. Tilastotietokannat. Tietokanta:PX-Web Statfin. Asuminen. Osakeasuntojen hinnat. Luettavissa:
http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=001_ashi_tau_104&ti=Vanhojen+asuntojen+hintaindeksi+2005%3D100&path=../Database/StatFin/asu/ashi/&lang=3&multilang=fi. Luettu 28.10.2014

Tilastokeskus 2014c. Tilastotietokannat. Tietokanta: PX-Web Statfin. Asuminen. Asuntojen vuokrat. Keskimääräiset kk-vuokrat alueittain, koko vuokra-asuntokanta. Luettavissa:
http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=020_asvu_tau_102_fi&ti=Keskim%20%2Dvuokrat+alueittain%2C+koko+vuokra%2Dasuntokanta&path=../Database/StatFin/asu/asvu/&lang=3&multilang=fi. Luettu 28.10.2014

Tilastokeskus 2014d. Etusivu. Tilastot. Asuminen. Asunto-osakeyhtiöiden talous. 2013. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2013. Luettavissa:
http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2013/asyta_2013_2014-09-12_tie_001_fi.html. Luettu 28.10.2014

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Edita Prima Oy. Helsinki.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verohallinto 2014a .Henkilöasiakkaat. Asunnon myynti. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti%289177%29. Luettu: 5.10.2014

Verohallinto 2014b. Henkilöasiakkaat. Asunnon osto. Asuntolainan korkovähennys. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys. Luettu 6.5.2014

Verohallinto 2014c. Henkilöasiakkaat. Asunnon osto. Varainsiirtoveron maksaminen. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Varainsiirtoveron_maksaminen. Luettu 3.10.2014

Verohallinto 2014d. Henkilöasiakkaat. Sijoitukset. Sijoitusrahasto-osuudet. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset/Sijoitusrahastoosuudet%289739%29>. Luettu 6.5.2014

Vuokraturva 2014. Vuokranantajalle. Vuokranantajan käsikirja. Sijoitusasunnon ostaminen. Asuntosijoittamisen idea. Luettavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/#k01>. Luettu: 8.4.2014

Ålandsbanken Oy 2014a. Pankkipalvelut. Säästä ja sijoita. Rahastot. Rahastomme. Asuntorahasto. Luettavissa: http://www.alandsbanken.fi/info/opencms/Finland/fi/pankkipalvelut/saasta_ja_sijoita/rahastot/rahastomme/bostadsfond_specialplac.html. Luettu 16.4.2014

Ålandsbanken Oyj 2014b. Säästä ja sijoita. Rahastot. Rahastomme. Asuntorahasto Erikoissijoitusrahastot A. Avaintietoosite. Luettavissa: http://www.alandsbanken.fi/info/opencms/pdf/fund/KIID/Asunto_A_KIID_fi.pdf. Luettu 16.4.2014

Ålandsbanken Oyj 2014c. Säästä ja sijoita. Rahastot. Rahastomme. Asuntorahasto Eri-koissijoitusrahastot A. Neljännesvuosikatsaus. Luettavissa:

http://www.alandsbanken.fi/info/opencms/pdf/fund/fi_bostad_kvartal.pdf. Luettu 25.10.2014

Ålandsbanken Oyj 2014d. Säästä ja sijoita. Rahastot. Rahastomme. Asuntorahasto Eri-koissijoitusrahasto A. Rahastokohtaiset säännöt. Luettavissa:

http://www.alandsbanken.fi/info/opencms/pdf/fund/fi_bostadsfond_stadgar_from18022013.pdf. Luettu 16.4.2014

Ålandsbanken Oyj 2014e. Säästä ja sijoita. Rahastot. Vuosikertomus ja puolivuosisikertomus. Luettavissa:

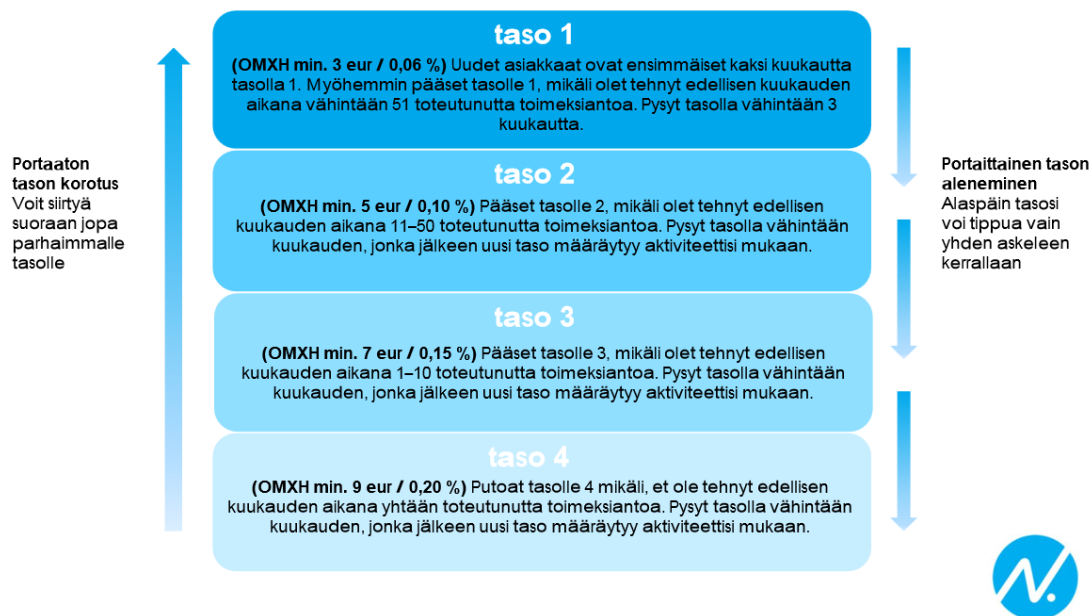
http://www.alandsbanken.fi/info/opencms/pdf/fund/fi_yearreport.pdf. Luettu 25.8.2014

10 Liitteet

Liite 1. Yksiön arvon ja vuokratuoton laskeminen

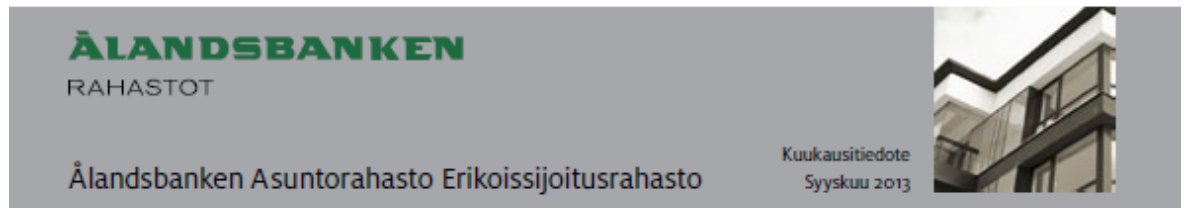
Helsinki		Jyväskylä		Kuopio	
Ostohinta	159 270,00 €	Ostohinta	65 580,00 €	Ostohinta	71 730,00 €
OPO	40 000,00 €	OPO	40 000,00 €	OPO	40 000,00 €
VPO	122 455,40 €	VPO	26 891,60 €	VPO	33 164,60 €
Vuokra / 12 kk	7 362,00 €	Vuokra / 12 kk	5 457,60 €	Vuokra / 12 kk	5 317,20 €
Vastike / 12kk	- 1 634,40 €	Vastike / 12kk	- 1 634,40 €	Vastike / 12kk	- 1 634,40 €
Korko / 12 kk	- 2 449,11 €	Korko / 12 kk	- 537,83 €	Korko / 12 kk	- 663,29 €
= Vuokratuotto	3 278,49 €	= Vuokratuotto	3 285,37 €	= Vuokratuotto	3 019,51 €
Vero 30 %	- 983,55 €	Vero 30 %	- 985,61 €	Vero 30 %	- 905,85 €
= Nettotuotto	2 294,94 €	= Nettotuotto	2 299,76 €	= Nettotuotto	2 113,66 €
Lahti		Oulu		Tampere	
Ostohinta	62 370,00 €	Ostohinta	62 100,00 €	Ostohinta	85 440,00 €
OPO	40 000,00 €	OPO	40 000,00 €	OPO	40 000,00 €
VPO	23 617,40 €	VPO	23 342,00 €	VPO	47 148,80 €
Vuokra / 12 kk	5 302,80 €	Vuokra / 12 kk	4 989,60 €	Vuokra / 12 kk	5 497,20 €
Vastike / 12kk	- 1 634,40 €	Vastike / 12kk	- 1 634,40 €	Vastike / 12kk	- 1 634,40 €
Korko / 12 kk	- 472,35 €	Korko / 12 kk	- 466,84 €	Korko / 12 kk	- 942,98 €
= Vuokratuotto	3 196,05 €	= Vuokratuotto	2 888,36 €	= Vuokratuotto	2 919,82 €
Vero 30 %	- 958,82 €	Vero 30 %	- 866,51 €	Vero 30 %	- 875,95 €
= Nettotuotto	2 237,24 €	= Nettotuotto	2 021,85 €	= Nettotuotto	2 043,88 €
Turku		Vantaa			
Ostohinta	71 820,00 €	Ostohinta	101 160,00 €		
OPO	40 000,00 €	OPO	40 000,00 €		
VPO	33 256,40 €	VPO	63 183,20 €		
Vuokra / 12 kk	5 306,40 €	Vuokra / 12 kk	5 961,60 €		
Vastike / 12kk	- 1 634,40 €	Vastike / 12kk	- 1 634,40 €		
Korko / 12 kk	- 665,13 €	Korko / 12 kk	- 1 263,66 €		
= Vuokratuotto	3 006,87 €	= Vuokratuotto	3 063,54 €		
Vero 30 %	- 902,06 €	Vero 30 %	- 919,06 €		
= Nettotuotto	2 104,81 €	= Nettotuotto	2 144,48 €		

HINTATASO MÄÄRÄYTYY AKTIIVISUUTESI MUKAAN



Nordnet Bank AB Suomen sivuliike.

Liite 3. Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto – kuukausitiedote Syyskuu 2013



Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Kuukausitiedote
Syyskuu 2013

SIJOITUSPROFIILI

Rahasto sijoittaa uusiin, pienempiin vuokra-asuntoihin kasvukeskuksissa, pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Rahaston arvonkehitys koostuu vuokraustoiminnan tuotosta sekä mahdollisesta arvonkehityksestä. Rahasto maksaa vuosittain 7,5 % vuokraustoiminnan ja realisoitujen myyntivoittojen nettotuloksesta.

KUUKAUSIKOMMENTIT

Asuntorahaston kolmas vuosineljännes sujui positiivisissa merkeissä. Kevään aikana ostetut ja valmistuneet huoneistot on vuokrattu hyvällä menestyksellä. Rahaston malli omistaa vuokra-asuntoja ns. omistustaloissa toimii yllä odotusten. Vuokrattavissa olevien huoneistojen käyttöaste lähestyy nopeasti pitkän aikavälin tavoitettamme 98,5 %, joka takaa rahastolle hyvän kassavirran. Myös asiakkaiden vaihtuvuus rahaston asunnoissa sekä rahaston saatavat alittaa merkittävästi markkinoiden keskitason.

Kuluneen kolmannen vuosineljänneksen aikana valmistui 65 asuntoa. Lisäksi rahasto osti neljässä kaupassa YIT:itä, Skanskalta, Peab:itä ja NCC:itä yhteensä 137 asuntoa, joiden markkina-arvo on yhteensä noin 30M€. Näistä asunnoista noin 90 % sijaitsee Helsingin työssäkäyntialueella. Noin puolet Q3/13 aikana ostetuista asunnoista valmistuu 2013 loppuvuoden aikana.

Asuntomarkkina näyttää jakautuvan entistä voimakkaammin kahtia. Kasvukeskuksissa olevien asuntojen hinnat nousevat entistä jyrkemmin. Taantuvissa kunnissa tilanne on toinen. Rahaston strategia omistaa asuntoja vain kasvukeskuksissa on siis osoittautunut toimivaksi ja rahaston omistamien asuntojen arvo on noussut. Rahastolla on 226 valmistavaa asuntoa ja neljännän kvartaalin aikana valmistuu noin 130 asuntoa. Odotamme rahaston saavuttavan tuottotavoitteensa myös tulevaisuudessa.

Antti Valkama @ Stefan Wiklund

MAKSUT

Hallinnointipalkkio A-sarja	2,25 %
Arvioidut muutuvat kustannukset	0,60 %
Hallinnointipalkkio C-sarja	1,50 %
Arvioidut muutuvat kustannukset	0,60 %

Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio	
<1 V	4 %
>1V < 3V	3 %
> 3V < 5V	2 %
> 5V	1 %
Palkkio maksetaan rahastolle korvauksena luovutuksesta aiheutuvista kuluista	
Tuottosidonnainen palkkio:	
20 % yli 5 %:n vuotuisen tuoton osuudesta.	

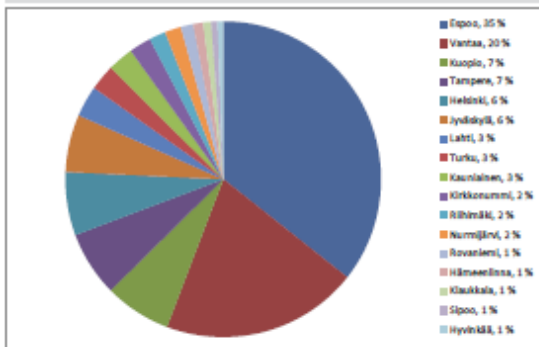
HISTORIAALLINEN KEHITYS

Vuoden alusta (A)	5,59 %
Vuoden alusta (C)	6,30 %

ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA (MÄÄRÄ JA %)

< 35 m ²	12 kpl	2 %
35-45 m ²	113 kpl	17 %
45-55 m ²	358 kpl	53 %
55-65 m ²	129 kpl	19 %
Yli 65 m ²	62 kpl	9 %
Yhteensä	674 kpl	100%

ASUNTOJEN MAANTIETEINEN JAKAUMA %



RISKI-INDIKAATTORI



TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy, Y-tunnus 1471362-6
Kotipaikka	Maaianhamina
Säilytysyhteisö	Ålandsbanken Abp
Valvoja viranomainen	Finanssivalvonta
Tilintarkastaja	KPMG
Rahaston rekisteröintimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	31.12.12
Rahaston pääoma	94,3 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	69,8 MEUR
Lainatun pääoman osuus	24,5 MEUR*
* ei sisällä rakenteilla olevien asuntojen lainoja	
Minimisijoitus A-sarja	500 EUR
Minimisijoitus C-sarja	1 000 000 EUR
Osuudenomistajia	1 541 kpl
ISIN-koodit	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

PRI Ålandsbankenin rahastot noudattavat YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita (United Nations Principles for Responsible Investment). Sitouomme huomioimaan sijoituspäätöksissämme ympäristön, yhteiskunnan ja hyvän hallintotavan liittyvät tekijät.

Ota yhteyttä:
Puh. +358 204 29 01
info@alandsbanken.fi

Rahastoa hallinnoi Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy. Rahastoeste ja yksinkertainen rahastoeste sekä lisätietoja on saatavissa Ålandsbankenin kaikissa konttoreissa ja osoitteessa www.alandsbanken.fi. Ålandsbanken Abp markkinoi ja myy rahastoa Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen asiamiehenä.