

Anssi Pellikka ja Janne Salmela

## **ASUNTOSIJOITTAMISEN ALKEET**

Opas tuottoisaan ja turvalliseen sijoittamiseen

## **ASUNTOSIJOITTAMISEN ALKEET**

Opas tuottoisaan ja turvalliseen sijoittamiseen

Anssi Pellikka  
Janne Salmela  
Opinnäytetyö  
Kevät 2015  
Liiketalous  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalous, Taloushallinto

---

Tekijä(t): Anssi Pellikka ja Janne Salmela

Opinnäytetyön nimi: Asuntosijoittamisen alkeet – Opas tuottoisaan ja turvalliseen sijoittamiseen

Työn ohjaaja: Arja Itkonen

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: Kevät 2015

Sivumäärä: 51 + 43

---

Opinnäytetyön taustalla on mielenkiinto sijoitustoimintaan ja kiinnostus kasvattaa omaa varallisuutta kohtuullisen turvallisesti. Asuntosijoittaminen on tähän tarkoitukseen oiva sijoitusmuoto ja se onkin kasvattanut suosiotaan koko 2000-luvun. Opinnäytetyön näkökulmana on yksityishenkilön näkökulma asuntosijoittamiseen ja mitä asioita sijoittajan on huomioitava sijoituskohdetta hankkiessaan, että se olisi kannattava. Työn toimeksiantaja on yksityinen henkilö, joka on kiinnostunut asuntoihin sijoittamisesta, koska hän henkilökohtaisesti kokee niiden olevan varmempi sijoituskohde kuin osakkeet ja rahastot.

Opinnäytetyö on toiminnallinen ja sen teoriapohja on hankittu laadullista kartoitusta käyttäen. Teoria on hankittu tutkimalla ilmiötä ja esittämällä todellisten asuntojen, toteutuneen vuokratason ja paikallisen hintatason perusteella esimerkkejä asuntosijoittamisesta. Työssä on käytetty pääsääntöisesti aihetta käsitteleviä julkaisuja, siihen liittyvää kirjallisuutta sekä asunnonvälittäjien lausuntoja.

Työn tavoitteena on tuottaa opas joka palvelee yksityisen sijoittajan tarpeita ja toimia ohjeen-  
nuorana aloittavalle sijoittajalle sekä jokaiselle joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta. Kerätyn teorian pohjalta on luotu opas, jonka tarkoituksena on opastaa asuntosijoittamisen maailmaan sekä avata termistöä, toimia tukena sijoittajan omassa toiminnassa ja antaa sille varmuutta. Opas on pidetty yksinkertaisena ja helppolukuisena.

Opinnäytetyössä keskitytään oman pääoman tuottoon ja varallisuuden kasvuun, jotka palvelevat sijoittajaa vasta tulevaisuudessa, esimerkiksi suurempana omaisuutena ja eläkepäivien lisätulona. Lisäksi työssä huomioidaan nykyiset rahoitusinstrumentit sijoitusasunnon hankinnan ja oman pääoman maksimoinnin kannalta.

Tälle opinnäytetyölle olisi hyvä jatkotyö, missä tutkittaisiin tarkemmin miten uudiskohteet toimivat sijoitustoiminnan kannalta. Tämä työ keskittyy tarkemmin vanhempiin asuntoihin, joissa joudutaan ottamaan huomioon muun muassa tulevat remontit. Lisäksi uusien asuntojen kohdalla lopputulokseen vaikuttaa oleellisesti myyntivoittoveron määrä. Uudet asunnot myydään suhteessa pienellä myyntihinnalla kuin niiden velaton myyntihinta olisi, mikä johtuu rahoitusvastikkeeseen perustuvasta lyhennystavasta.

---

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, asunto-osake, vuokratuotto, velkavipu, yksityishenkilö

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences

---

Author(s): Anssi Pellikka and Janne Salmela

Title of thesis: Basics of a housing investments – Guidebook for safe and profitable way to invest

Supervisor(s): Juha Uusitalo

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2015      Number of pages: 51 +43

---

The main interest for this thesis arose from personal interest on how to gain wealth and property with housing investment. This investment method is known to be reasonably safe and it gives a decent return of investment percentage. Purchasing and renting apartments has been a growing investment method through the last decade. This thesis describes on what private investor should pay attention in order to prevalent risks. Thesis also reveals what are the vital points when choosing a suitable apartment from a decent return of investment point of view and how to rent it successfully. The client for the thesis is a private person who is interested in housing investing.

The thesis is functional by its structure. The theory used in the thesis has been selected using qualitative descriptive study and examining the phenomena through presenting concrete apartments, actualized rent prices and the local price levels. Mainly releases and literature concerning the phenomena has been used as reference.

The aim of this thesis is to produce a guidebook to beginners in housing investment. The basis for the guidebook is the collected theory, which is based on the literature and the releases concerning the subject. The guidebook opens the door to the world of housing investment.

This thesis focuses on how private person is able to gain wealth with housing investment. Main themes for the thesis are return of investment and growing of assets. This will serve the investors in future, for example as a bigger wealth and as additional income at the retirement. This thesis reveals the current financing instruments when purchasing an apartment from a point of view of maximum return of investment.

This thesis could resume a further study focusing on to new buildings and apartments. This thesis focuses on older apartments and future renovations must be taken into account. Moreover when focusing on new apartments, the taxes are calculated differently when selling the asset because of different purchase price methods, which is based on financial consideration.

---

Keywords: Housing investment, housing share, rental revenue, loan leverage, private person

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Tausta ja tavoitteet .....	8
1.2	Rakenne ja rajaukset.....	8
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN .....	10
2.1	Sijoittaminen kassavirtaan.....	10
2.2	Esimerkki velkavivun käytöstä.....	12
2.3	Asuntosijoittamisen hyödyt.....	14
2.4	Asuntosijoittamisen riskit .....	15
2.4.1	Hintariski .....	15
2.4.2	Korkoriski .....	16
2.4.3	Vuokralaisriski.....	17
2.4.4	Vuokratasoriski.....	18
2.4.5	Vastikeriski .....	18
2.4.6	Remonttiriski .....	19
2.4.7	Pankki- ja poliittinen riski.....	20
3	SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN SUOMESSA .....	21
3.1	Markkinat Suomessa.....	21
3.2	Asunnon osto ja myynti Suomessa .....	23
4	HUOMIOITAVAT ASIAT SIJOITUSKOHDETTA OSTETTAESSA.....	25
4.1	Toimintaympäristö .....	26
4.2	Taloyhtiö.....	26
4.3	Asunnon kunto ja remontit.....	27
4.4	Vuokratuotto .....	29
4.5	Rahoitus .....	31
4.6	Oman pääoman tuotto.....	32
5	SIJOITUSASUNNON VEROTUS .....	34
5.1	Varainsiirtovero .....	34
5.2	Vuokratulojen verotus ja niistä tehtävät vähennykset.....	35
5.3	Vuosikorjaus- ja perusparannuskulujen vähennykset.....	35
5.4	Remontoinnin kulut.....	36
5.5	Myyntivoittovero .....	36

6	ESIMERKKEJÄ ASUNTOSIJOITTAMISKOHTEISTA OULUN ALUEELLA.....	38
6.1	Veturitie 1, Oulu, 53 neliöinen kaksio, 92 000 euroa .....	38
6.2	Kulleronkatu 2 B 10, Tornio, 32,8 neliön yksiö, 49 000 euroa .....	40
6.3	Betonimiehenkatu 15 A 6, Oulu, 41 neliö kaksio, uudiskohde, 119 900 euroa .....	42
7	OPPAAN LAATIMINEN .....	44
8	POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	45
	LÄHTEET .....	48
	LIITTEET .....	52

# 1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on hyväksi havaittu ja verrattain turvallinen muoto sijoittaa omaa rahaa ja kartuttaa varallisuutta. Se on erityisesti yksityishenkilöiden, eli yksittäisten sijoittajien, perheiden ja pariskuntien suosima sijoitusmuoto sen varmuuden ja kohtuullisen tuoton takia. Asunnot ovat Suomessa melko varmoja sijoituskohteita arvonalenemisen epätodennäköisyyden vuoksi, vaikkei arvonaleneminen ole mahdotonta. Vuokralla asuminen on Suomessa melko yleistä, jonka vuoksi vuokramarkkinat ovat suuret ja asunnoille on kysyntää. (Asuntolaina.org 2011, viitattu 20.1.2015.)

Nykysillä rahoitusmarkkinoilla asuntosijoittaminen on suhteellisen helppoa koska pankit tarjoavat edullista lainaa sijoitettavaa kohdetta varten riittäviä vakuuksia vastaan. Sijoitettavan kohteen hankinnan jälkeen asunto vuokrataan eteenpäin sitä tarvitsevalle henkilölle, joka maksaa siitä markkinatason mukaisen ja käyvän vuokran. Sijoituskohteesta saatavalla vuokratulolla sijoittaja pyrkii rahoittamaan asunnon ylläpidon ja toiminnan jatkumisen ilman omaa kuukausittaista kuluja. Käytännössä toiminnan jatkuminen tarkoittaa sitä, että vuokralainen maksamallaan vuokralla rahoittaa pankkilainan ja lainanlyhennyksen sijoittajan puolesta. Lisätulona sijoittajalla on mahdollisuus asunnon arvonnousuun. Asunnonhankinnan aikana on monia huomionarvoisia seikkoja mietittävänä. Asiantuntemus aiheesta on tärkeää, jotta sijoittaja menestyy oikeilla valinnoillaan menestyksekkäästi. Vain pieni osa myytävistä asunnoista soveltuu sijoittajille, koska asuntosijoittaminen ei ole tunneperusteista päätöksen tekoa, vaan loogista tekemistä laskimeen luottaen. (Asuntolaina.org 2011, viitattu 20.1.2015.)

Asuntosijoittamiseen on monia näkökulmia tai lähestymistapoja. Toiset haluavat vuokratuottoa kalliimman elämäntavan ylläpitämiseen, toiset hakevat suurta tilipussia pelkällä asunnon arvonnousulla. Nkemyksemme asiaan on erilainen ja ehkä se yleisin. Tarkoituksenamme on kerryttää omaisuutta eläkepäiviä varten, kuin tuottaa käyttörahaa elämiseen. Näkökulmamme opinnäytetyöhön on mahdollisimman suuren oman pääoman tuoton hankinta nykyisiä rahoitusinstrumentteja hyväksikäyttäen, jotta se palvelisi sijoittajaa vasta tulevaisuudessa.

## 1.1 Tausta ja tavoitteet

Työn tilaajana toimii yksityishenkilö, jolla on ennestään yksi asunto vuokratyössä. Ensimmäistä vuokrattavaa asuntoa hän ei ole itse hankkinut, vaan se on tullut perintönä. Aihe kiinnostaa toimiksiantajaa, mutta käytännön tieto puuttuu, eikä hän tunne oloaan riittävän turvalliseksi toimiakseen alalla menestyksekkäästi. Hänellä on kiinnostus laajentaa omaa toimintaansa mutta kokee tarvitsevänsä siihen apua. Teemme kerätyn teorian pohjalta oppaan, jonka tarkoitus onkin tarjota työkalut siihen, mitä tulee ottaa huomioon sijoitettavaa asuntoa hankittaessa. Työssä käydään läpi alan riskejä ja niihin varautumista. Oppaan tärkeimmäksi teemaksi nousevat tarvittavat laskelmat, mitä tulee käyttää asuntoa hankittaessa, että se olisi lukujen valossa kannattavaa ja sijoitetulle omalle pääomalle saisi mahdollisimman hyvän tuoton.

Työ sai alkunsa toisen tekijän kiinnostuksesta aiheeseen, joka sittemmin siirtyi toiseenkin tekijään. Tutkimalla ilmiötä pystyimme itsekin perehtymään aiheeseen tarkemmin ja saamaan menestyksekkäästä sijoittamisesta paremman kokonaiskuvan. Aikaisempi tieto aiheesta on ollut melko vähäistä, joten aiheesta on luettava kirjallisuutta ja sitä käsitteleviä julkaisuja. Silloin saamme tarvittavan tietopohjan asuntosijoittamisen ja opinnäytetyön onnistumiselle.

## 1.2 Rakenne ja rajaukset

Opinnäytetyö on toiminnallinen ja sen tarkoituksena on tuottaa alasta kiinnostuneelle yksityishenkilöille aihetta käsittelevä opas, jonka sisällön perusteella asuntoihin sijoittaminen on helpompaa. Työn tekemisessä on käytetty laadullista kartoitusta, jonka avulla olemme perehtyneet aiheeseen. Ensisijaisena lähteenä käytämme Joonas Oravan ja Olli Turusen esikoisteosta Osta, vuokraa, vaurastu, mikä on tällä hetkellä ensimmäinen suomalainen aihetta laajasti ja kokonaisvaltaisesti käsittelevä teos. Joonas Orava on tehnyt uransa pankki- ja vakuutuslalla sijoittamisen ja oman taloudenhallinnan asiantuntijatehtävissä. Valtakunnallisessa tasolla hän toimii Osakesäästäjien keskusliiton hallituksessa varapuheenjohtajana. Kansantaloutta pääaineenaan lukenut Olli Turunen on kauppatieteiden maisteri ja hän toimii Vuokranantajat Ry:n hallituksessa sekä järjestön Tulevaisuusryhmän puheenjohtaja.



Olemme rajanneet aiheen käsittelemään vain asunto-osakkeita, koska ne ovat omistusmuodoltaan arvopapereita ja sopivat paremmin yksityishenkilöiden sijoituksen kohteiksi. Kiinteistöissä mukana tulisi merkittävästi enemmän vastuuta ylläpidosta, niin käytännössä kuin myös lainsäädännöllisissä asioissa. Tarkastelemme sijoittamista kohteen löytämisestä aina sijoituskohteen vuokraukseen asti. Työn oletuksena on, että sijoittajalla on riittävä oma pääoma sijoituksen hankintaan tai tarvittava vakuus lainan saamiseksi. Työn lähtökohtainen tilanne on se, että lainaa tarvitaan oman pääoman tuoton kasvattamiseen.

Opinnäytetyö rakentuu siten, että ensin käsittelemme asunsijoittamisen teoriaa, eli sitä mitä asunsijoittaminen tarkoittaa, kun se tehdään puhtaasti oman pääoman tuottoa katsomalla. Teoriaosuuteen sisällytetään asunsijoittamisen riskit, hyödyt ja teoriapohja oikean sijoituskohteen löytämiseen taloudellisia lukuja käyttäen. Lopussa esitellään esimerkkejä teorian soveltamisesta, joissa avataan käsiteltyjä asioita tosielämästä poimittujen kohteiden avulla.

## 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Suomessa on noin 265 000 yksityisomisteista vuokra-asuntoa, joiden omistajat omistavat tyypillisesti yhden tai kaksi asuntoa. Määrä on valtava ja vain harva pystyy, ja etenkin osaa toimia oikein hankkiakseen useita sijoitusasuntoja. Asuntosijoittaminen on sijoittamisen muoto, jossa keskitytään vuokratuottojen tai arvonnousun kautta vaurastumiseen. Järkevästi toteutettuna asuntosijoittaminen vuokraustoiminnalla on kannattavaa ja riskit ovat pienet. (Orava & Turunen 2013, 5-17.) Sijoituskohteita on tarkoitus hankkia yleensä pankkilainalla ja omalla rahapanoksella. Asunto joka maksetaan pois vuokratuotoilla ja pitkällä tähtäimellä, antaa sijoittajalle käsiinsä velattoman asunnon, joka tuottaa rahaa jatkuvana virtana. Moni tavallinen palkansaaja päätyy sijoittamaan asuntoihin juurikin tämän vakaan kassavirran vuoksi ja sen tuomaan turvaan esimerkiksi eläkepäiville lisätulojen muodossa. (SVnet 2012, viitattu 15.12.2014.)

Asuntosijoittamisessa on muutamia merkittäviä hyviä puolia, jotka kannattaa ottaa huomioon. Sijoitukselle saadaan vakaa kassavirta ja asunto-osakkeiden hintakehitys on lisäksi ollut vakaata läpi historian. Sijoitus on näin ollen varmallalla pohjalla. Toinen hyvä syy sijoittaa asuntoihin on lainan saamisen helppous, koska pankit arvostavat asunnon vakuuden melko korkealle, tavallisesti noin 70 prosenttiin. Tämä tarkoittaa, että oman pääoman tuoton saa nostettua korkealle tasolle velkavivun avulla. Lisäksi riskit pienevät kun sijoitusasuntoja kertyy enemmän, koska esimerkiksi yhden joutuessa remontin alle, muut asunnot vielä tuottavat kassavirtaa. Hinnotteluvirheiden myötä sijoittaja voi saada asuntoja haltuunsa edullisesti, esimerkiksi erotilanteissa tai kuolinpesiltä. Myös vaikutusmahdollisuudet sijoituksiin ovat hyvät, koska sijoittaja pystyy osallistumaan vuokralaisen valintaan täysimääräisesti ja pystyy vaikuttamaan taloyhtiön kokouksissa tehtäviin päätöksiin, jopa hallituksessa asti. (Orava & Turunen 2013, 17-20.)

### 2.1 Sijoittaminen kassavirtaan

Asuntosijoittamisen tuottoidea perustuu jatkuvaan kassavirtaan. Tunteella tehdyt sijoituspäätökset ovat yleensä huonoimpia, koska ne eivät perustu matemaattisiin perusteluihin tuoton suhteen. Sijoittajan ei kuitenkaan tarvitse olla matemaattisesti lahjakas, vaan yksinkertaiset laskutoimitukset, taskulaskimen käyttäminen ja terve järki riittävät. (Orava & Turunen 2013, 21.)

Asia on helpompi ymmärtää yksinkertaistetun esimerkin (liite 1) valossa: 31,5-neliöinen yksiö on hinnaltaan 50 000 euroa. Asunnon vastike on 114 euroa ja vuokratulo 400 euroa. Pankit myöntävät yleensä vähintään 70 prosenttia lainaa asunnon arvosta, eli esimerkkitapauksessa 35 000 euroa. Tällöin oman pääoman tarpeeksi jää 15 000 euroa sekä varainsiirtovero kaksi prosenttia kauppasummasta, joka on 1 000 euroa. Pankkilainan koroksi voidaan ottaa vähän nykytasoa suurempi neljän prosentin korko. Näin pankkista saatavan laskelman mukaan kuukausittaiseksi rahoituskuluiksi saadaan 187 euroa sisältäen lainannosto- ja lainanhoitokulut 25 vuoden lainaajalle. Kun yksinkertaisella laskutoimituksella vuokratulosta vähennetään vastikkeen määrä sekä lainan maksu, jää vuokratuloa vielä 99 euroa yli asunnon tulevia menoja varten ja asuntolaina lyhenee itsestään. (Orava & Turunen 2013, 21-22.)

Vuokratuotosta maksettavan pääomaveron maksimikulun voi myös laskea yksinkertaisella laskutoimituksella. Lainan maksamisen jälkeen puhdas vuokratuotto on 286 euroa kuukaudessa. 286 eurosta pääomaveroksi jää 85,80 euroa kuukaudessa, joka on 30 prosenttia kyseisestä summasta. Alussa lainan ollessa suuri, saa laskettavasta 286 euron summasta vielä vähentää lainan korot ja muut vuokraustoimintaan vaikuttavat kulut ennen verojen laskemista. (Liite 1; Orava & Turunen 2013, 22.)

Oman pääoman tuotto prosenttia laskettaessa otamme huomioon sijoittamamme ostohinnan 15 000 euroa ja varainsiirtoveron 1 000 euroa. Kun vuokratulosta vähennetään vastike, lainan korot ja hoitokulut, saadaan selville kokonaistuotto. Kokonaistuoton ollessa 2 004 euroa vuodessa ja oman sijoitetun pääoman 16 000 euroa, saadaan oman pääoman vuosituotoksi 12,5 prosenttia. Neljän prosentin korolla olevan lainan hyödyntäminen nostaa tuotto prosenttia siis merkittävästi. (Liite 1; Orava & Turunen 2013, 22-23.) Tuotto prosenttia verrattaessa muihin sijoittamisen muotoihin, puhutaan yleensä tuotosta ennen veroja. Tässä esimerkissä on vertailukelpoisuuden vuoksi jätetty vähentämättä pääomaveron tuotto prosentista. Tällöin niiden vertaaminen muihin sijoittamisen muotoihin, kuten osakkeiden ja osakerahastojen tuottoihin on helpompaa.

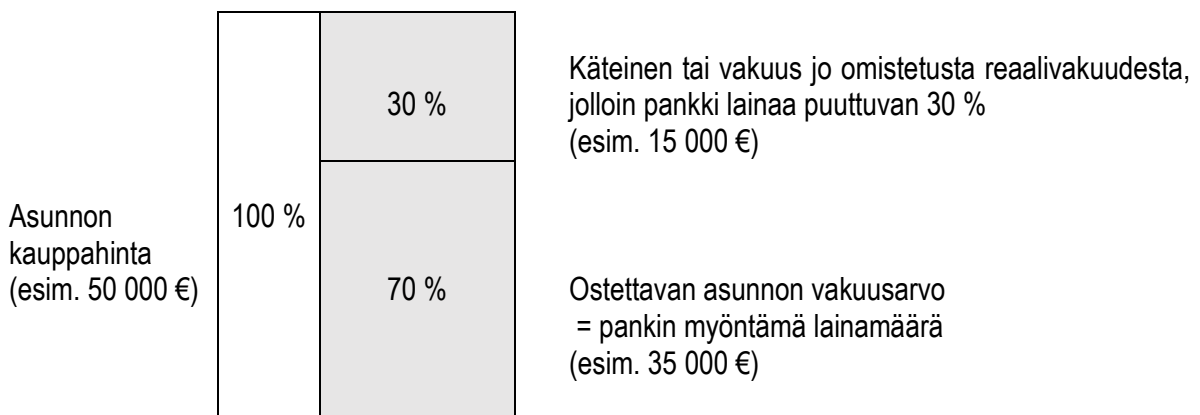
Kun laina on maksettu loppuun asti, nousee sijoittajan pääoma 16 000 eurosta 50 000 euroon. Tämä johtaa siihen, että pääoman tuotto prosentti laskee aina velkavivun hävitessä. Silloin vuokrasta vähennettäväksi kustannukseksi jää vain vastike. Numeroina se tarkoittaa 286 euron tuloa kuussa, joka on vuodessa 3 423 euroa ja oman pääoman tuotoksi jää 6,7 prosenttia. Lainan korkojen tippuessa pois laskuista, se kasvattaa pääomatuloveron määrää. Vaikka rahan arvon muu-

tosta ei ole huomioituna laskelmissa, nousevat saatava vuokra ja vastike yleensä suhteessa, jolloin tuotto prosentti ei muutu. Esimerkistä huomaa hyvin, että velan hyödyntäminen kannattaa. (Liite 1; Orava & Turunen 2013, 23.)

Tuotto prosenttin pitäminen korkealla tasolla tarkoittaa periaatteessa velkavivun lisäästä, eli uuden asunnon hankkimista. Aika ajoin on hyvä käydä pankissa neuvottelemassa lisälainasta, jolloin tarkoituksena on hyödyntää jo maksetusta lainasta vapautunutta vakuutta tai mahdollista asunnon arvonnousua seuraavan sijoituskohteen käsirahaksi. (Orava & Turunen 2013, 23, 37-38.)

## 2.2 Esimerkki velkavivun käytöstä

Matalien korkojen aikana asuntosijoitustoiminnasta kannattaa ottaa kaikki mahdollinen lisätuotto irti pankkien avulla. Kun sijoittaja hyödyntää pankin tarjoamaa matalakorkoista lainaa toiminnassaan, saa hän omalle pääomalleen enemmän tuottoa.



KUVIO 1. Pankkien yleinen periaate lainan myöntämiseen velkavivuksi (Orava & Turunen 2013, 38).

Velkavivu tarkoittaa käytännössä sitä, että 15 000 euron sijoitus tuottaa 50 000 euron edestä tuottoa (kuvio 1). Kun osa sijoituksesta on rahoitettu velkarahalla, saadaan omalle sijoitetulle pääomalle suurempi tuotto prosentti. Oma pääomana voi esimerkiksi käyttää reaalivakuutena oman henkilökohtaisen asunnon arvoa tai osaa siitä, silloin omaa rahaa ei tarvitse käyttää ollenkaan. Tämä toimii silloin kun lainarahan korkoprosentti on pienempi kuin tuotto prosentti. Riskittömämpänä ratkaisuna pidetään kuitenkin lainan ottamista vain osaan sijoituksen arvosta, jolloin

lainan korkovaihtelu ei ole niin vaarallista. Loppuosa sijoituksen arvosta maksetaan kertyneistä säästöistä. (Orava & Turunen 2013, 38; Sijoitusasunnot.com 2015, viitattu 3.2.2015.)

TAULUKKO 1. Nettotuotto omalle pääomalle (vastike, verot ja korot huomioituna), velkavipu 70 prosenttia (Orava & Turunen. 2013, 43).

Vuokratuotto = (vuokra-hoitovastike) * 12 / (velaton hinta + varainsiirtovero + remonttivara)								
Pankkilainan korko	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %
2,0 %	5,7 %	6,8 %	7,9 %	9,0 %	10,1 %	11,2 %	12,3 %	13,3 %
2,5 %	4,9 %	6,0 %	7,1 %	8,2 %	9,3 %	10,4 %	11,5 %	12,6 %
3,0 %	4,2 %	5,3 %	6,3 %	7,4 %	8,5 %	9,6 %	10,7 %	11,8 %
3,5 %	3,4 %	4,5 %	5,6 %	6,7 %	7,8 %	8,9 %	10,0 %	11,0 %
4,0 %	2,6 %	3,7 %	4,8 %	5,9 %	7,0 %	8,1 %	9,2 %	10,3 %
4,5 %	1,9 %	3,0 %	4,0 %	5,1 %	6,2 %	7,3 %	8,4 %	9,5 %
5,0 %	1,1 %	2,2 %	3,3 %	4,4 %	5,5 %	6,6 %	7,7 %	8,8 %
5,5 %	0,3 %	1,4 %	2,5 %	3,6 %	4,7 %	5,8 %	6,9 %	8,0 %
6,0 %	-0,4 %	0,7 %	1,8 %	2,8 %	3,9 %	5,0 %	6,1 %	7,2 %

Orava & Turunen esittävät kirjassaan hyvän esimerkin velkavivun vaikutuksesta tuottoon korkotason noustessa (taulukko 1). Tämän kaltaisissa esimerkeissä he käyttävät lähes aina nettotuottoa, jossa on verot huomioitu. Koska muista sijoituskohteista puhuttaessa, olivat ne sitten pankkitilejä, osakkeita tai velkakirjoja, on tapana puhua aina tuotosta ennen veroja, jolloin veroja ei lasketa tuotosta pois. (Orava & Turunen 2013, 42-43.)

*”Ostat 50 000 euron yksiön, johon laitat omaa rahaa 15 000 euroa (30 prosenttia hinnasta). Velkavipu on tällöin 70 prosenttia. Kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla ja kuuden prosentin vuokratuotolla saat 15 000 euron sijoituksellesi 8,5 prosentin vuotuisen nettotuoton. Mikäli korkotaso nousee neljään prosenttiin, olet edelleen mukavassa 7 prosentin nettotuotossa. Tuotto on laskettu vastikkeen, korkojen, kahden prosentin varainsiirron ja 30 prosentin pääomatuloveron jälkeen. Euroissa 7 prosentin nettotuotto tarkoittaa 1 050 euroa vuodessa, joka sijoituksesta jää faktisesti käpälään.” (Orava & Turunen 2013, 43.)*

## 2.3 Asuntosijoittamisen hyödyt

Asuntosijoittamisen ehdottomiin hyötyihin voidaan lukea kuukausittaiset tulot ja tasaisen kassavirran, kun taas osakeisiin sijoittamalla tasainen kassavirta ei ole yhtä varma. Tulot tulevat vuokratuottojen mukana, joilla katetaan sijoituksen kulut ja lyhennetään velkaa. Jos sijoitus on hankittu velkarahalla, on käytetty velkavipua sijoituksen hankintaan. Yleensä asuntosijoituksiin saa helposti lainaa, koska pankit arvostavat asuntoja ja niiden vakuusarvo onkin hieman pankista riippuen noin 70 prosenttia, joka on paljon korkeampi kuin osakkeilla. Pankin arvostaessa asuntoja korkealle vakuutena, omaa pääomaa tai muuta vakuutta sijoituksen hankintaan ei tarvita kuin noin 30 prosenttia. Hyvässä tapauksessa ja lisävakuutta hankkimalla velkavipu voidaan nostaa jopa 100 prosenttiin. Velkavipua käyttämällä siis on mahdollista päästä verrattain pienellä summalla mukaan asuntobisnekseen ja kartuttamaan omaa varallisuutta. (Sijoitusasunnot.com 2014, viitattu 8.1.2015.)

Sijoittajalla itsellään on mahdollisuus vaikuttaa tuottoihin. Tärkeintä silloin on valita kohteet oikein ja mahdollisesti peruskorjata kohde kunnosta riippuen, joka nostaa asunnon arvoa. Alle markkinahintaiset kohteet ovat tällöin varsinaisia löytöjä, koska sijoittaja pääsee käsiksi tuottavaan asuntoon halvemmalla ja sitä kautta tuotto on parempi kuin markkinahintaisella asunnolla. Asuntosijoittaja voi myös saada varmemmin parempaa tuottoa sijoitukselleen kuin pörssiosakkeilla, koska niillä on vaikea tehdä varmaa tasaista tuottoa kuten sijoitusasunnoilla. Päästäkseen käsiksi hyviin tuottoihin on sijoittajan kuitenkin toimittava oikein ja järkevästi. Muuten huonoista päätöksistä kärsivät sekä sijoitus että sijoittaja. (Sijoitusasunnot.com 2014, viitattu 8.1.2015.)

Asunnot ovat verrattain pieniriskisiä sijoituskohteita, koska arvonalenemista tapahtuu hyvin harvoin pitkällä aikavälillä ja hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet. Heilunta on tavallisempaa pörssiosakkeilla. Vaikka asunnon hinta laskisikin, se ei vaikuta vuokratuottoon, koska vuokran määrä ei ole sidottu asunnon arvoon. (Sijoitusasunnot.com 2014, viitattu 8.1.2015.) Meidän näkökulmasta aloittelevalle asuntosijoittajalle tärkeintä on tuotto, jolla hän saa lyhennettyä lainaansa. Tärkein tavoite ei kuitenkaan ole saada laina kokonaan maksetuksi, vaan vapauttaa asunnosta vakuusarvoa. Silloin sijoittaja voi hakea kahdelle asunnolle yhteistä lainaa; ensimmäiselle ja uudelle. Näin sijoituskohteen etsimisen prosessi alkaa taas alusta, jonka seurauksena sijoittajalla on yhden sijasta kaksi tuottoisaa asuntoa. Ajatellaan asiaa käyttäen esimerkiasuntoa, jonka hinta oli 50 000 euroa ja oma sijoitus 15 000 euroa. Jotta saisimme toisen samanhintaisen asunnon, täytyy ensimmäisen asunnon velkaa lyhentää 15 000 euroa. Silloin omistamme 50 000 euron asun-

nosta itse 30 000 euroa ja loput on pankkilainaa. Nyt voimme neuvotella vanhan lainan uudeksi 100 000 euron arvoiseksi pankkilainaksi vanhaa ja uutta asuntoa varten, koska meillä on 30 prosenttiin vakuus, joka tulee ensimmäisen asunnon omistamisesta. Toisen asunnon ostamisen jälkeen meillä on kaksi asuntoa, jotka yhdessä lyhentävät lainaa ja tuottavat kassavirtaa. Kaksinkertaisella kassavirralla on helpompi varautua myös asuntoon kohdistuviin yllätyskuluihin, sillä varauksella, että yllätyskulut eivät iske molempiin asuntoihin yhtä aikaa.

Kokemuksen myötä sijoittaminen on helpompaa ja sijoittaja osaa löytää sopivat kohteet muiden joukosta. Kokemus tuo varmuutta ja sitä kautta tuotot kasvavat ja toiminta muuttuu koko ajan kannattavammaksi. (Sijoitusasunnot.com 2014, viitattu 8.1.2015.)

## **2.4 Asuntosijoittamisen riskit**

Asuntosijoittamiseen, kuten muuhunkin sijoittamiseen, liittyy riskejä. Asuntoihin sijoittaessa vallitsevat riskit ovat jokaiselle sijoittajalle samat, vaikka ne eivät olisikaan isoja. Riskeihin vastaaminen ja varautuminen on täysin eri asia. Riskit ovat suuruudeltaan ja ennakoivuudeltaan erilaiset jokaiselle sijoittajalle. Osaava ja kokenut sijoittaja pystyy ennakoimaan ja minimoimaan riskejä taitavammin kuin kokematon aloittelija. Kuitenkin täysin ennakoimaton ja odottamaton toteutunut riski voi pudottaa tuoton huonoksi ja kassan negatiiviseksi myös osaavalla sijoittajalla. Riskit kuitenkin voidaan kartoittaa ja sen mukaan niitä voidaan ennakoita, eli minimoida riskit. (Ostavuokraavaurastu.com 2013, viitattu 5.1.2015.)

### **2.4.1 Hintariski**

Asuntojen hinnat ovat jatkuva puheenaihe. Joka vuosi tulee esille tutkimuksia ja arvioita asuntojen hintojen kehityksestä, esimerkiksi hinnat laskivat koko Suomessa, tai hinnat pysyivät samoina Lapissa ja Länsi-Suomessa. Kuitenkin sijoittajan on tarkasteltava sitä, onko hintojen muutoksella hänelle itselle sijoituksen kannalta millainen merkitys. Jos sijoittajan toiveissa on pienentää velkaosuutta asunnon hinnan nousulla, markkina-arvolla on merkitystä. Silloin se määrittää seuraavaan lainaan tarvittavan vakuuden määrää. Jos tarkoitus on vain ostaa asunto, remontoida se ja myydä lopuksi, hintariski on erittäin tärkeä ottaa huomioon, koska toteutunut riski voi käydä sijoittajalle kalliiksi. Sen sijaan asuntosijoittaja, joka sijoittaa pitkällä tähtäimellä ja keskittyy kassavir-

taan ja useiden vuosien omistukseen ja asunnon vuokraustoimintaan, ei hintariskillä ole suurta merkitystä. Tämä johtuu siitä, että kassavirtaan sijoittavan ei tarvitse huolehtia asuntojen hintojen heittelystä. Kun asunnon omistus on pitkäaikainen, on todennäköistä, että arvo on 10-30 vuoden aikavälillä vähintäänkin sama kuin ostohetkellä. Asunnon velattomalla hinnalla ei välttämättä ole merkitystä, jos vuokratulo on tasainen. Asunnon arvo nousee esille silloin, kun asuntoa ollaan myymässä tai hankkimassa sitä vastaan lisää lainaa. (Orava & Turunen 2013, 198-199.)

Sijoittajan joka on käyttänyt yli 70 prosentin velkavipua, täytyy olla tarkkana koska pankit voivat olla arvaamattomia rahoittajia suurimpien hinnan heilahteluiden aikana. Pakkorealisoitua ei kuitenkaan voi tapahtua, jos sijoittaja on ollut täsmällinen ja varautunut hyvin. Kuitenkin pankilla on oikeus eräännyttää laina, jos viivästyneitä maksuja on yli 10 prosenttia tai useampi maksuerä on suorittamatta, jotka ovat vähintään 5 prosenttia alkuperäisestä lainasta. Harhaanjohtavat tiedot myös aiheuttavat lainan eräännyttämisen. Kuolemantapaus, vakuuspantti rahaksi muuttaminen, selkeä sopimusrikkomus tai velallisen konkurssi myös aiheuttavat eräännyttämisen. Pankkilainan ehdot on luettava ja ymmärrettävä ennen lopullista päätöstä. Hintariskiltä suojautuminen on helppoa ja eritoten kannattavaa. Tämä onnistuu sijoittamalla kassavirtaan eikä arvonnousuun. Velkallista on hyvä keventää myöhemmin, mikä helpottaa riskin hallintaa ja minimoi sitä. Myös lisävelan uusia sijoitusasuntoja varten on silloin helpompaa. (Orava & Turunen 2013, 200-201.)

#### **2.4.2 Korkoriski**

Asuntosijoittajat jotka käyttävät korkeaa velkavipua, kannattaa olla tietoisia korkojen vaikutuksista kassavirtaan. Matalat korot houkuttelevat ottamaan suuren velan, jolloin se voi nousta liian suureksi. Matala korkotaso voi aiheuttaa sen, ettei sijoittaja ole aivan selvillä siitä, mikä on todellinen korkotaso ja miten se todellisuudessa vaikuttaa vuokraan. Heidän, joilla on lainaa yli 50 prosenttia asunnon arvosta, kannattaa olla korkoriskistä tietoisia, mutta alle 50 prosentin velkavivulla olevat voivat olla turvallisemmin mielin, koska koron nousun vaikutus tässä vaiheessa on suhteellisen pieni. (Orava & Turunen 2013, 201-202.)

Korkoriskiltä pystyy suojautumaan, mutta ei kokonaan. Kiinteä korko eliminoi riskiä, mutta tällöin korko on suurempi. Kiinteää korkoa käyttämällä sijoittaja voi olla varma siitä, että korkojen nousuminen ei vaikuta tuottoon eikä kassavirtaan. Myös korkokatto on oiva keino suojautua korkoris-



keiltä, koska korko ei nouse sovittua tasoa suuremmaksi. Tämä kuitenkin vaatii lisää laskemista, sillä korkokatto ostetaan kiinteällä summalla. Laskelmia tehdessä on otettava huomioon onko korkokaton ostaminen kannattavaa vai ei. Useampaan asuntoon sijoittavalla voi olla paljon lainaa. Silloin voi varautua säästämällä vararahastoon, jonka tarkoitus on toimia puskurina. Tällöin sijoittaja voi lyhentää velkaansa tarvittaessa. Vararahaston olisi hyvä olla yli 30 prosenttia asuntojen arvoon nähden. (Orava & Turunen 2013, 201-203.)

### **2.4.3 Vuokralaisriski**

Asuntosijoittaja törmää lähes pakosta joskus tyhjiin kuukausiin. Se pienentää oman pääoman tuottoa, koska tyhjiltä kuukausilta sijoittaja ei saa vuokraa. Tällöin sijoittaja joutuu maksamaan lainanlyhennyksen, siitä aiheutuvat kulut ja vastikkeet itse. Tyhjiä kuukausia voi välttää, jos sijoittajan hankkimat kohteet ovat sellaisia joihin suurin osa vuokralaisista ovat halukkaita tulemaan. Tässä kannattaa muistaa että Suomen asuntokunnista noin 60 prosenttia on yhden hengen talouksia. Asuntosijoittajan kannattaa hankkia asunto kasvukeskuksista tai keskustoista ja kiinnittää huomioita kohteen kuntoon. Vuokra kannattaa pitää maltillisena, yleisellä tasolla tai ehkä hieman alle. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Asuntosijoittajan oma toiminta vaikuttaa tuottoon merkittävästi. Ehkä tärkeimmäksi nousee millaisen vuokralaisen valitsee. Suomalainen vuokralainen on pääsääntöisesti vastuuntuntoinen, joka maksaa vuokransa ja pitää asunnon kunnossa. Ongelmatapauksia kuitenkin on, ja asuntosijoittajan on tämän vuoksi oltava aina varuillaan vuokralaisen suhteen. Vuokralaisriskiin voi varautua tarkistamalla luottotiedot, jonka tulisi olla jokaiselle vuokralaista hakevalle itsestäänselvyys. Luottotietojen selvittäminen kertoo ihmisestä paljon ja ongelmat useassa tapauksessa kasaantuvat samoille henkilöille. Vuokralaisehdokkaiden henkilökohtainen haastattelu on hyvä tapa selvittää millainen mahdollinen vuokralainen on. Vuokravakuuden tulisi olla vähintäänkin yhden kuukauden vuokran suuruinen summa. Kahden kuukauden vuokran suuruinen takuuvuokra ei ole tavaton Suomen vuokramarkkinoilla. Isompaa vuokravakuutta pyydetessä voidaan varmistua siitä, ettei vuokralaisella ole rahallisia ongelmia ylläpitää asuntoa ja maksaa vuokra ajallaan. Kahden kuukauden vuokran suuruinen vuokravakuus myös helpottaa asuntosijoittajan asemaa lainanlyhennysten ja vastikkeiden suhteen jos vuokrat jäävät jostain syystä saamatta, tai asuntoa on kohdeltu kaltoin. (Orava & Turunen 2013, 205.)

#### 2.4.4 Vuokratasoriski

Vuokrataso nousee vuosi vuodelta ja se onkin noussut hieman nopeampaa kuin yleinen kustannustaso. Tämän vuoksi vuokratasoriski on melko matala, mutta sekin riski on olemassa. Asunto-sijoittaja ajaa herkästi itsensä ulos markkinoilta hinnoitteleamalla vuokraamansa kohteen liian korkealle. Tämä voi johtua yksinkertaisesti huolimattomuudesta, liiasta optimismista tai sijoittaja ei ole riittävän hyvin selvillä kaupungin tai asuinalueen yleisestä vuokratasosta. Uudiskohteita vuokrattaessa ongelmaksi muodostuu se, että vuokran tulee olla korkea kattaakseen kaikki kulut. Saadakseen riittävän tuoton, vuokralaisen löytäminen on vaikeaa, ellei jopa mahdotonta. Vuokralaisen puuttumisesta taas seuraa tyhjiä kuukausia ja tulonmenetyksiä, joka tulee sijoittajalle kalliiksi koska vastikkeet ja lainanlyhennykset on maksettava joka tapauksessa. Liian alhaisen vuokran pyytäminen taas ei ole riski, vaan se voi olla merkki vuokraajan tietämättömydestä. Se voi tosin olla myös tietoinen valinta, jolla mahdollistetaan sukulaisen tai ystävän edullisempi asuminen. Riskin voi minimoida helposti ja yksinkertaisesti selvittämällä kohdealueen ja kohdekiinteistön vuokrataso seuraamalla vuokrauspalveluita tai vuokranvälittäjältä. Vuokranvälittäjän käyttäminen myös helpottaa asiaa, mutta tällöin täytyy muistaa vuokravälittäjän palkkio. Palkkion voi vähentää täysimääräisesti pääomaverotuksessa, koska se luetaan tulonhankkimismenoksi. (Orava & Turunen 2013, 206.)

#### 2.4.5 Vastikeriski

Taloyhtiöt perivät osakkeiden omistajilta hoitovastiketta, jolla rahoitetaan vuotuiset ylläpitokustannukset, juoksevat kulut ja pienet huollot. Kustannukset taas jakaantuvat moniin osiin, joista lämmitys on yleisesti suurin kulu, noin neljänneksen verran. Hoitovastike oli suomalaisessa asunto-osakeyhtiössä keskimäärin 4,28€/m<sup>2</sup>. Hoitovastike on kuukausittainen kulu ja se tulee ottaa huomioon tuottoja laskettaessa. Vastikeriski tarkoittaa vastikkeen huomattavaa nousua, joka pudottaa tuottoa. Tätä voi olla vaikea ennakoida pitkällä aikavälillä, mutta taloyhtiöön perehtymällä ja taloyhtiön tietoihin tutustumalla voi saada jotain tietoa onko jotain odotettavissa. Alhainen vastike siis on etu, eritoten jos tulovirta on hyvä. Lisäksi tätä riskiä voi ennakoida. Vastikeriskiä voi pienentää myös se mitä omistuksia taloyhtiöllä on, onko taloyhtiössä esimerkiksi liikehuoneistoja, jolloin asunnon omistajien vastikkeet eivät ole ainoa tulonlähde. On hyvä myös selvittää talon energiatehokkuuden vaikutus, kuten jo aiemmin mainittiinkin, lämmitys vie jopa neljäsosan

kuluista, joten energiatehokas talo on aina parempi kuin lämpöä hukkaava. Lopuksi iso taloyhtiö on vastikkeiden osalta parempi kuin pieni koska ison pyörittäminen on suhteellisesti paljon edullisempää, silloin rasitteet kohdistuvat useammalle maksajalle. (Orava & Turunen 2013, 207-208.)

#### **2.4.6 Remonttiriski**

Vanhoissa taloissa ovat aina omat riskinsä remonttien suhteen. Suuret remontit, eli ikkuna-, parveke-, julkisivu- ja putkiremontit ovat kalliita kulueriä ja voivat maksaa paljon. Isot remontit voivat aiheuttaa lisäkuluja myös tyhjiin kuukausien vuoksi, koska asunto voi olla käyttökelvoton remontin vuoksi, esimerkiksi putkiremontin. (Orava & Turunen 2013, 209.) Putkiremontoimattoman asunnon ostoa voi olla kannattavaa jos ostohinta ja remontin kustannukset suhteessa vuokraan ovat tarpeeksi alhaiset, jotta sijoittaja saa vaatimansa tuoton sijoitukselleen. Tähän kuitenkin tulee varautua erityisellä huolella ja tarvittavalla pääomalla. Putkiremontti voi maksaa 700€/m<sup>2</sup>, joten remontti muodostuu nopeasti kalliiksi. Tämän vuoksi yksiot eivät ole niin arkoja remonttien suhteen kuin isommat asunnot, koska neliömäärän vuoksi remonttikustannukset pysyvät maltillisina. (Orava & Turunen 2013, 76-92.) Asunnon perusparannuksen, eli jonkin asunnon tilan muuttamista alkuperäistä tasokkaammaksi, pitää harkita ja laskea onko se kannattavaa. Perusparannus voisi tuntua sijoittajasta hyvältä ratkaisulta, mutta monesti sijoittaja unohtaa, että vuokralaisen vaatimustaso asunnon suhteen on lähes poikkeuksetta matalampi kuin itse sijoittajan. Mikäli asunto sijaitsee kaukana keskustasta, voidaan sanoa, että asunnon kunto korostuu, koska valinnan varaa on tyypillisesti enemmän. (Orava & Turunen 2013, 134.)

Riskiin voi varautua valitsemalla kohteita, jotka ovat uudiskohteita koska niissä on luonnollisesti vähemmän remontoitavaa tai muita yllättäviä menoja. Jo remontoituneet asunnot voivat myös olla hyviä sijoituskohteita. Kuitenkin mielessä on aina pidettävä, että raha ja tuotto ratkaisevat tässäkin asiassa. Lisäksi on tärkeä perehtyä taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen ja tulevaisuuden kunnossapitosuunnitelmiin. Näistä pitäisi löytyä arvio mahdollisista kustannuksista. Isännöitsijältä myös saa tietoa tulevista remonteista. (Orava & Turunen 2013, 209.)

#### **2.4.7 Pankki- ja poliittinen riski**

Pankkiriski tarkoittaa rahoituksen saamisen vaikeutta, eli pankki ei myönnä lainaa asuntosijoituksen toiminnan aloittamiseen tai kasvattamiseen. Kerätyn varallisuuden ja vuokratulovirran kannalta pankkiriski on melko mitätön, vaikka marginaalia saattaakin joutua nostamaan lyhennysvapaiden toivossa. Pankkiriskiltä vältytään kokonaan jos velkarahaa ei tarvitse käyttää. Pankki- ja korkoriski ovat lähellä toisiaan. (Orava & Turunen 2013, 209-210.)

Poliittisilla riskeillä tarkoitetaan veronkorotuksia, korkojen vähennysoikeuden leikkaamista ja opintotukijärjestelmän heikentämistä. Lisäksi oppilaitosten sulkemisen ja opiskelijamäärien vähentäminen kuuluvat poliittisiin riskeihin. Poliittisia riskejä ei voi ennakoida. (Orava & Turunen 2013, 210.)

### 3 SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN SUOMESSA

Maantieteellinen sijainti on suuressa roolissa asuntosijoittamiseen ryhtyessä. Asuntojen hinnat vaihtelevat huomattavasti kaupungista riippuen, esimerkiksi Suomen arvokkaimmat asunnot löytyvät etelästä. Helsingin yli 6 000€ neliöhinnat, hintataso on Suomen korkein. Suomen kasvukeskukset ovat pääsääntöisesti etelässä, vaikka nykyään trendinä on muuttaa kotipaikan lähelle seutukuntien sisällä, ei niinkään kauas kuten ennen. (Etuovi 2014, viitattu 12.12.2014; Taloussanomien 2014, viitattu 12.12.2014)

Suomessa muuttovoittoisia alueita olivat Uudenmaan, Kanta-Hämeen, Varsinais-Suomen, Pirkanmaan ja Päijät-Hämeen maakunnat. Nettomuutossa menettivät laskennallisesti eniten Keski-Pohjanmaan, Kainuun, Lapin, Etelä-Pohjanmaan ja Pohjois-Karjalan maakunnat. Suurimmat kunnat, jotka olivat muuttovoittoisia, saivat pääsääntöisesti paljon opiskelijoita, jotka ovat asentosijoittajalle yksi kohderyhmä. Lisäksi yksi ryhmä olivat pienituloiset palkansaajat ja työttömät. Varakkaat ihmiset muuttivat pois keskuksista ympäryskuntiin. Maan sisäisessä liikehdinnässä 10 000 asukkaan ja sitä pienemmät kunnat menettävät asukkaita, sitä vastoin voittajia ovat olleet suurimmat kasvukeskukset ja näiden ympäryskunnat. (Kansan Uutiset 2014, viitattu 20.1.2015.)

#### 3.1 Markkinat Suomessa

Yleinen miete aloittavan asentosijoittajan mielessä voi olla se, että tähtääkö lyhyen välin sijoitukseen arvonnousun kautta, vai sijoittaako pitkäjänteisesti ja vuokraa asuntoa. Kuitenkaan pelkkää vuokratuottoa ei aina kannata tuijottaa, vaikka tuotto olisikin korkea. Asuntoon sijoittaminen kaupungissa, jossa väki vähenee kuten Varkaudessa, ei ole järkevää. (Orava & Turunen 2013, 62.)

Erittäin hyviä sijoituskaupunkeja ovat sellaiset kaupungit, jotka ovat kasvavia kaupunkeja ja joissa asuu paljon suhteellisen paljon opiskelijoita, koska tällöin pienille asunnoille, kuten yksiöille, on paljon suurempi kysyntä. Näiden syiden vuoksi vastaavat kaupungit ovat asentosijoittajien suosiossa juurikin hyvien vuokratuottojen ja asuntojen arvonnousun vuoksi, jotka johtuvat suoraan korkeasta kysynnästä asuntomarkkinoilla. (Orava & Turunen 2013, 62-68.)

Hyviä kaupunkeja asuntosijoittamistarkoitukseen hakiessa ovat viimeisimpien tutkimuksien mukaan olleet Vaasa, Jyväskylä ja Seinäjoki. Edellisenä vuonna parhaita olivat Jyväskylä, Seinäjoki ja Rovaniemi. Kovien tuottojen kaupunkeja samassa Vuokranantajat ry:n teettämän tutkimuksen mukaan olivat Kajaani, Kotka ja Rauma, mutta riski näissä kaupungeissa on korkea epävakaan aluekehityksen vuoksi. Helsinkiä ei arvostettu edes kymmenen parhaan kaupungin joukkoon vaatimattomien vuokratuottojen vuoksi, koska asuntojen hinnat ovat Suomen korkeimpia, joka painaa vuokratuottoja alas. (Verkkouutiset 2014, viitattu 15.12.2014.)

Kaupunkia valittaessa on otettava huomioon millainen on tilanne esim. korkeakouluilla, Torniossa on Lapin ammattikorkeakoulun yksikkö, jota uhkaa opiskelijamäärien leikkaukset mikä ei tee hyvää kaupungin vuokramarkkinoille jos opiskelijamääriä leikataan paljon. Kaupunkia valittaessa on otettava huomioon monta seikkaa, kuten edellä mainittu korkeakoulujen tilanne ja millainen on kaupungin vetovoimaisuus. Esimerkiksi Varkaudessa asukasluku pienenee, niin asuntojen arvot tippunevat. Lisäksi Suomen kaupungeissa on havaittavissa selkeää polarisoitumista, josta kertoo se että 320 kunnasta vain 115 on muuttovoittoisia ja niistäkin vain 22 kaupunkia joissa on yli 40 000 asukasta. (Orava & Turunen 2013, 62-63; Ostavuokraavaurastu.com 2014, viitattu 14.1.2015.) Katsoessa eroja kaupunkien välillä opiskelijamäärien valossa, kannattaa huomioida opiskelijoiden suhteellinen määrä koko kaupungin asukasluvusta. Tällaisissa kaupungeissa on suhteellisesti kova kysyntä yksioille, koska opiskelijoita on suhteellisen paljon verrattuna perhekeskeisiin kaupunkeihin. Perhekeskeiset kaupungit eivät ole asuntosijoittajalle ihanteellisia vaihtoehtoja, koska pienten asuntojen kysyntä on vaatimatonta suhteessa opiskelijarikkaisiin kaupunkeihin. Kuitenkin asuntosijoittajan on otettava huomioon millainen on korkeakoulujen tilanne ja onko kaupunki muuttovoittoinen vai –tappiainen. (Orava & Turunen 2013, 62, 67-68.)

Jokainen arvioi itse parhaan kaupungin mihin sijoittaa, koska kuntien ja kaupunkien välillä on eroja. Tarjonnan, hintatason ja kysynnän tutkimisella pääsee pitkälle, koska asuntosijoittajan täytyy tuntea sijoitettavan alueen tasot menestyäkseen. On tärkeää muodostaa kuva sijoitettavasta alueesta ja toimia sen mukaan. Asuntosijoittajan on myös hyvä ottaa huomioon missä itse asuu ja mitkä kaupungit ovat tuttuja esimerkiksi aiempina kotikaupunkeina. Paikallistuntemuksesta asuntosijoittaja saa kotikenttäedun, joka on seikka, jota ei voi liiaksi korostaa, koska se antaa reilun edun ulkopaikkakuntalaisiin sijoittajiin. Kotikenttäetua tosin ei pääse täysimääräisesti hyödyntämään, jos kotikaupunki on muuttotappiainen ja muutenkin hiipumassa, koska sellaiseen kaupunkiin ei ole kannattavaa sijoittaa. (Orava & Turunen 2013, 46, 63, 69, 100.)

Asuntosijoittajan tulee tuntee kohteensa, eli mitä paremmin tuntee kaupungin ja kaupunginosat, sitä paremmassa asemassa on verrattaessa muihin asuntosijoittajiin. Sijoitettavaa asuntoa etsittäessä eri kaupunginosista olisi hyvä miettiä muutamia seikkoja ennen ostopäätöstä. Etäisyys keskustaan, opiskelu- ja työpaikkojen läheisyys, yhteydet ja alueen maine ovat seikkoja, joita tulee pohtia. Eroa asunnoilla voi olla paljonkin kun verrataan esimerkiksi keskustaa ja usean kilometrin päässä keskustasta olevaa asuntoa. Keskusta-asuntojen kovalle kysynnälle sijoitusmielessä on hyvät perusteet. Ne ovat kysytyjä vuokramarkkinoilla ja niiden hinnat nousevat pitkällä aikavälillä muita alueita enemmän. (Orava & Turunen 2013, 76-77.)

Kaupungin sisällä keskusta-asunnot korostuvat erityisesti opiskelijoiden vuoksi, jotka usein valitsevat mieluisammaksi asuinpaikaksi kaupungin keskustan. Laitakaupungilla sijaitseviin asuntoihin sijoittaessa, niissä olisi hyvä olla parveke ja autopaikan merkitys on suuri, jopa niin suuri että sen puute voi kaataa käsillä olevan vuokrasopimuksen. Tarjolla olevia asuntoja ja niiden varustelua on helppo tutkia internetin välityksellä. Kaikesta huolimatta pääasia asuntosijoittamisessa on tuotto. Kaikki tulee laskea ja päätökset tehdä sen numeroiden perusteella. (Orava & Turunen 2013, 78-79.)

### **3.2 Asunnon osto ja myynti Suomessa**

Suomessa myytävistä asunnoista valtaosa myydään välittäjän avustuksella. Välittäjän tehtävä on saattaa myyjä ja ostaja kohtamaan toisensa, sekä valvoa molempien osapuolten etuja. Välittäjällä on tietoa yleisistä kaupankäyntitavoista, joilla hän voi pitää huolen kauppatahtuman kulusta ja oikeellisuudesta. Suomessa 80 prosenttia asuntokaupoista on tehty välittäjän avustuksella, koska kaupan tekoon vaaditaan paljon tietoa, mitä yksityisellä myyjällä ei välttämättä ole. Kiinteistövälittäjä on yleensä suorittanut laillistetun kiinteistövälityksen tutkinnon, jolloin hän on velvollinen tietämään asiaan kuuluvan lainsäädännön ja tehtävät. Asunto-osakkeissa kaupan teko on helpompaa, koska silloin puhutaan arvopaperien myynnistä. Kuitenkin ostajan on yleensä helpompi toimia välittäjän kanssa, koska hänellä on velvollisuus tietää kaikki myyntiin vaikuttavat asiat ja myös kertoa niistä ostajalle. Välittäjää käytettäessä myyntikohteen tietojen hankinta ja myynti kuuluu välittäjälle, jolloin myyjän ei tarvitse huolehtia niistä itse. Käytännössä välittäjä hoitaa kohteen myyntimateriaalin hankkimisen, markkinoinnin ja esittelyn. Ostajalla on oikeus saada halutessaan kaikki mahdollinen tieto välitettävästä kohteesta. Näitä ovat muun muassa isännöintitodistus, asunnon pohjakuva, tyyppiviat, putkistojen kunnot ja taloyhtiön taloudelliset tiedot. Teh-

dyistä ja tulevista remonteista tulee myös olla selonteko ostajalle. Tulee kuitenkin muistaa että, vaikka välittäjällä on velvollisuus hankkia tiedot, on myös ostajallakin aina selonottovelvollisuus. Vastuu kohteen myymisestä on aina myyjällä. Jos hän on pimitänyt tietoja välittäjältä ja ostajalta, voi hän joutua siitä virhevastuuseen. Välittäjän tehtäviin kuuluu myös ilmoitukset varainsiirtoveron maksusta verottajalle ja osakkeen kaupasta sekä vastikkeen siirrosta isännöitsijälle. Välittäjän suorittamasta kaupasta maksetaan aina välityspalkkiot, jotka voivat olla summiltaan melko suuria, palkkio tavallisesti kasvaa asunnon hinnan myötä. Palkkion maksaa tavanomaisesti asunnon myyjä, mutta on myös olemassa ostotoimeksiantoja, joissa palkkion maksaa ostaja. Välittäjän palkkio on normaalisti tietty prosenttiosuus velattomasta- tai myyntihinnasta, mahdollisuus kiinteään välityspalkkioon on olemassa. Palkkio peritään kaupanteon yhteydessä. (Asuntojenmyynti.fi, viitattu 19.1.2015; Juntunen, haastattelu 20.1.2015; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014, viitattu 19.1.2015.)



## 4 HUOMIOITAVAT ASIAT SIJOITUSKOHDETTA OSTETTAESSA

Alueen tunteminen on tärkeää sijoituskohdetta valittaessa. Koska sijoituskohteita etsivät muutkin sijoittajat, on olennaista olla tietoinen parhaista asuinalueista ja erityisesti parhaista taloyhtiöistä, jos se on vain mahdollista. Nopeus on kuitenkin tässäkin asiassa valttia, koska päätöksiä ja ennen kaikkea tarjouksia voi joutua tekemään nopeallakin aikataululla, etteivät parhaat kohteet kar- kaa muille sijoittajille. (Orava & Turunen 2013, 76-78.)

Taloyhtiön tunteminen valmiiksi auttaa sijoittajaa tuntemaan yhtiön kulurakennetta ja arvoa, sekä ennakoimaan tulevia remontteja mahdollisesta ostokohteesta. Opiskelijoille vuokrattavissa koh- teissa asunnon kunnon ei tarvitse olla hyvä, mutta liikenneyhteyksien, palveluiden läheisyyden ja mahdollisten koulujen sekä työpaikkojen läheisyyden merkitys on suuri niin vuokrattavuuden kuin vuokran määränkin takia. Keskustojen ulkopuolelta harkittavissa asunnoissa kunto ja asunnon varustelu ovat ratkaisevia tekijöitä. Eikä kulkuyhteyksien tarpeellisuus poikkea näissäkään koh- teissa. (Orava & Turunen 2013, 76-78.)

Yleensä yksiöt ovat hyviä valintoja, koska niissä vuokratuotto on parempi neliöitä kohden, verrat- tuna isompiin asuntoihin. Tämä johtuu käytännössä siitä, että vuokra ei kasva samassa suhtees- sa kuin isomman asunnon ostohinta ja ylläpitokustannukset neliöitä kohden. Esimerkiksi kaksion taloyhtiön remontointikulut ovat suuremmat asunnon suuremman neliömäärän vuoksi, vaikka tuotto prosentti olisikin sama ennen kuluja verrattuna yksiköön. Kuluilla tarkoitetaan esimerkiksi naapurin vesivahinkoa, joka on menoerä taloyhtiölle. Vuokratuottoja laskiessa on hyvä laskea mukaan tulevien remonttien euromääräinen osuus. Remontit vaikuttavat tietysti kuluna tuottoon, mutta on myös syytä huomioida laskennassa remontin seurauksesta johtuvat vuokranmenetykset tyhjistä vuokrakuukausista. (Orava & Turunen 2013, 76-92.)

Yksi tärkeimmistä asioista ovat kuitenkin vastikkeen suuruus ja siihen vaikuttavat tekijät. Suuri vastike tai sen kasvaminen pienentää tuotto prosenttia merkittävästi. Toinen tärkeä asia on tieten- kin vuokran suuruus. Mitä suurempaa vuokraa voi saada suhteessa kuluihin, sitä suurempi on tuotto. (Sijoitusopas.fi 2013, viitattu 7.1.2015.)

## 4.1 Toimintaympäristö

Keskusta on lähes aina varma paikka sijoitus, koska palvelut ovat lähellä ja asunnot ovat haluttuja. Asuinalueet keskustan ympärillä ovat eri asia. Niiden kohdalla sijoittaja joutuu kiinnittämään paljon enemmän huomiota siihen, kuinka alueella on tarjolla peruspalveluita, eli ruokakauppa ja millaiset kulkuyhteydet sieltä on oppilaitoksiin ja keskustaan.

Alueella maineella myös on merkitystä koska hyvämaineisella alueella asuminen on miellyttävämpää ja vuokralaiset eivät vaihdu niin tiheään, kunhan vuokrataso on maltillinen. Hyvällä alueella sijoittajan etuna on myös asunnon haluttavuus, jonka seurauksena on suurempi joukko parempia vuokralaisehdokkaita. Huonomaineisella alueella vuokralaiset voivat vaihtua tiheään ja silloin on myös todennäköisempää saada asuntoon huono vuokralainen. (Editori.fi 2013, viitattu 5.2.2015; Ostavuokraavaurastu.com 2015, viitattu 5.2.2015.)

## 4.2 Taloyhtiö

Siisti yleisilme kertoo paljon, miten taloyhtiöstä huolehditaan. Yleiset tilat, varastot, roskakatokset on hyvä tarkistaa sen vuoksi. Talon hyvä ilmapiiri on myös tärkeää, sen suhteen miten asukkaat suhtautuvat toisiinsa ja se kertoo paljon myös yhteisistä päätöstenteeoista taloyhtiössä. Yhtiö missä tehdään järjestelmällisiä päätöksiä hyvässä hengessä, on kaikkien etu. Silloin resursseja ei käytetä riitelyyn, mikä pahimmassa tapauksessa hidastaa kehitystyötä ja tuottaa yhtiölle vältettävissä olevia kuluja. (Orava & Turunen 2013, 76-92.)

Taloyhtiön toiminnan pitää olla suunnitelmallista ja kehitys pitkäjännitteistä. Yhtiön toiminnasta tulee näkyä laadittu pitkän aikavälin suunnitelma tai sen tulee muilla tavoin esittää, miten yhtiön kehitys ja arvon säilyminen toteutetaan tulevina vuosina. Isännöitsijällä on velvollisuus ylläpitää tietoja ja antaa ostajalle tarvittava selvitys sitä pyydettyä. Yllätyskuluja ajatellen, esimerkiksi vesivahinkojen sattuessa, on hyvä jos hankittu asunto on suuressa taloyhtiössä. Näissä tapauksissa vastuu jakautuu mahdollisimman monen osakkeenomistajan kesken ja taloyhtiön remonttipuskuri on yleensä suurempi. (Orava & Turunen 2013, 76-92.)

Taloyhtiöiden omistamat liikehuoneistot tai asunnot ovat aina positiivinen etu yhtiössä. Se keven-tää taloyhtiön kulurakennetta ja pienentää maksettavan hoitovastikkeen määrää. (Salkunrakenta- ja 2014, viitattu 7.1.2015.)

Taloyhtiön taloudenpidon onnistumisia voidaan arvioida eri tilinpäätöslaskelmien kokonaisuudes-ta. Tuloslaskelmasta näkee tilikauden tuloksen muodostumisen, miten tulot ovat kattaneet menot ja miten ne ovat olleet aikaisempina vuosina. Ostajaa kuitenkin kiinnostavat enemmän tiedot toimintakertomuksesta ja sen liitteistä, koska tuloslaskelma on ennen kaikkea verottajalle laadittu suunnitelma. Toimintakertomuksessa, jossa käsitellään vuoden tapahtumat, on mukana vertailu talousarvion onnistumisesta sekä vastikelaskelmat. Talousarviosta selviää vuodelle annetut tavoit-teet ja se onko niistä jouduttu poikkeamaan. Vastikelaskelmassa on kerrottu vastikkeiden riittä-vyydestä ja onko niillä katettu niitä menoja mihin ne ovat olleet tarkoitettu. Tase puolestaan ker-too lukijalleen yhtiön taloudellisen tilanteen, miten varat ja velat ovat olleet tilinpäätöspäivänä. (Kiinteistölehti 2012, viitattu 8.1.2015.)

Ihmiset harvoin kiinnittävät huomiota taloyhtiöiden tontin omistusmuotoon. Nykypäivä se on kui-tenkin yksi tärkeimmistä huomion aiheista sijoituskohdetta valittaessa. Vanhemmissa taloyhtiössä missä tontit ovat vuokrattu vuosikymmeniä sitten, on vuokrantarkistus tulossa ajankohtaiseksi. Tontin vuokrankorotukset voi huonoimmassa tapauksessa nousta jopa 50-kertaisiksi, jolloin naa-purin taloyhtiön vastaava asunto omalla tontilla voi olla huomattavasti parempi vaihtoehto muu-taman tuhannen euron kalliimmasta hinnasta huolimatta. Tontin vuokrasopimuksen päättymisen aika on ostajalle yleistä tietoa. Jos taloyhtiö on lykännyt vuosikorjauksia sekä putki- ja viemäri remontteja viimeiseen asti ja päälle uusitaan tontin vuokrasopimus, on kyseessä todennäköisim-min kannattamaton, jopa tappiollinen kohde. (Taloussanomien 2008, viitattu 8.1.2015.)

### **4.3 Asunnon kunto ja remontit**

Sijoittajan ostopäätökseen vaikuttaa asunnon yleiskunto. Jos kuvista asunnon kuntoa ei saa sel-ville, on sijoittajan käytävä paikanpäällä katsomassa sitä. Vaikka asunto ei muuten olisikaan sijoi-tusmielessä kiinnostava, voi sijoittaja käydä näytöillä katsomassa eri asuntoja ja vertailla niitä keskenään. Asunnon kuntoon vaikuttavat asunnon ikä ja aikaisemmat remontit. Yleisesti asunto-jen kunnosta käytetään kolmea termiä, jotka ovat hyvä, välttävä ja huono. Huonokuntoisten koh-dalla vaadittava remonttimäärä voi vaihdella, jotta ne ovat asumiskelpoisia. Huonokuntoinen

asunto voi olla hyvä sijoituskohde, jos sen saa vaadittavien remonttien ja muiden kulujen jälkeen edullisemmin tai samaan hintaan kuin hyväkuntoisen ja remonttivapaan asunnon. Remonttikulut voidaan vähentää verotuksessa täysimääräisesti niiden ollessa tulonhankkimismenoa (Verohallinto 2011, viitattu 15.12.2014). Hyvä- ja välttäväkuntoisilla on eroa ja ne voivat vaikuttaa asunnon hintaan sijoittajan kannalta, eli kannattaako kumpi ostaa, kun ottaa huomioon mahdollisen peruskorjauksen tarpeen. Voidaan myös sanoa, että asunnon sijainti vaikuttaa sijoitettavan asunnon kuntoon. Keskusta-asuntojen ollessa haluttuja, ne voivat olla välttäväkuntoisia mutta asumiskelpoisia ja ne silti kelpaavat vuokralaisille. Asunnot jotka eivät ole keskustassa, ovat sellaisia joilta vuokralainen vaatii huomattavasti enemmän. Asunnon on oltava hyväkuntoinen ja remonteja ei saisi mielellään olla tulossa, on oltava oma parveke ja autopaikka. (Orava & Turunen 2013, 85, 108-111; Vuokratuura, viitattu 4.2.2015.)

Asuntoa valittaessa keskeisessä asemassa ovat WC-tilat ja keittiö. WC-tiloista on hyvä tarkistaa niiden yleinen kunto ja mahdollinen pesukoneliitännä. Tilan tarkastuksen yhteydessä voi hieman kartoittaa mahdollista peruskorjauksen tai -parannuksen tarvetta. Kuitenkin sijoittajan on ajateltava asiaa myös kustannusten kannalta, koska remontointi ei ole ilmaista ja voi aiheuttaa tyhjiin kuukausien riskin. Jos yleiskunto WC-tilassa on hyvä, ei siihen välttämättä kannata tehdä pienäkään remonttia. Nykyään pesukoneliitännä kuitenkin olisi hyvä olla, erityisesti asunnoissa jotka eivät ole keskustassa, joissa se on käytännössä vuokralaisen saamisen edellytys. Keskusta-asunnoissakin on oltava hyvä pesutupa mahdollisuus jos asunnossa ei itsessään ole mahdollisuutta pesukoneelle. Pesukoneliitännän myötä myös WC-tilan tulisi olla tarpeeksi iso, että pesukoneen edes on mahdollista mahtua sinne. Pesukoneliitännä kuitenkin tuo lisäarvoa asunnolle ja sen lisäämistä kannattaa harkita, jos sitä ei ennestään asunnossa ole. Keittiö on toinen asunnon tärkeistä paikoista, jotka tulee tarkastaa. Yleiskunnon tulisi olla kohtuullinen ja selvittää mahdollisuutta astianpesukoneelle. Astianpesukone ei kuitenkaan ole välttämättömyys yhden hengen asunnoissa. (Orava & Turunen 2013, 76-78.)

Taloyhtiön remontit ovat asuntosijoittajan suurimmat menoerät itse asunnon oston jälkeen. Kalleimmat remontit ovat julkisivu- ja putkiremontit, jotka voivat maksaa useita satoja euroja jokaista neliötä kohden. Julkisivuremontti on remontti jonka läheisyyttä voi itse hieman arvailla. Toinen suuri remontti on linjasaneeraus, jonka aikana taloyhtiöön uusitaan viemärit, käyttövesiputket, märkätilat, sähköt ja taloyhtiön sauna ja pesutupa. Linjasaneeraus on taloyhtiön remonteista kallein ja kokonaisvaltaisin koska se kattaa niin monta eri osa-aluetta. Linjasaneerausta ei välttämättä tehdä kokonaan vaan sen tilalla voidaan tehdä pelkkä putkiremontti, johon kuuluvat viemärien

kunnostus ja käyttövesiputkien uusiminen. Sijoittajalle epäedulliseksi linjasaneerauksen tekee se, että sen vuoksi asunto on asuinkelvottomassa kunnossa niin kauan kuin sinne ei tule vettä ja viemärit eivät toimi. Tyhjien kuukausien riski on oleellinen. Julkisivuremontti ei suoranaisesti aiheuta tyhjiä kuukausia sen takia, että asunto olisi asuinkelvoton, mutta asuinmukavuus voi kärsiä paljonkin remontin ajan. Muita taloyhtiön remonteja ovat ikkuna- ja parvekeremontti, jälkimmäinen niissä taloyhtiöissä joissa parveke on. Nämä remontit eivät ole erityisen kalliita ja niiden vuoksi tyhjiä kuukausista ei tarvitse huolehtia samalla lailla kuin linjasaneerauksen yhteydessä. Taloyhtiön remonteista kannattaa asunosijoittajan olla selvillä, jos niitä ei ole tehty viimeisen muutaman vuoden aikana, ne ovat edessä jossain välissä, isännöitsijä on tässäkin kullaan arvoinen koska häneltä saa lisää tietoa tulevista ja tehdyistä remonteista. (Orava & Turunen 2013, 105-107.)

Yleisesti sijoittajan kannattaa sijoittaa sellaisiin asuntoihin, joissa ovat isoimmat remontit tehtynä, koska niiden hinta kokonaisuudessaan ei suoraan siirry asunnon arvoon. Asunnon arvo toki nousee, mutta ei välttämättä samassa suhteessa remontin kustannusten kanssa. Lisäksi sijoittaja saa hankinnalleen useita huolettomia vuosia koska hänen ei tarvitse odottaa suuria lisäkuluja linjasaneerauksesta tai julkisivuremontista. Kuitenkin sijoittajalle voi joskus olla edullista hankkia asunto, jossa isot remontit ovat tulossa muutaman vuoden sisällä. Tällöin hankintahinnan on oltava riittävän matala, jotta sijoittaja saa asunnosta vaatimansa tuoton remonttikulujen jälkeen. Siinä tapauksessa täytyy remonttikulut lisätä suoraan asunnon ostohintaan, jonka mukaan tuotto lasketaan. Taloyhtiön remonteille voidaan antaa karkeita hinta-arvioita tuottoa laskettaessa. Tarkkoja hintoja ei voida sanoa, koska remonttikustannus vaihtelee taloyhtiön koon, remontin kattavuuden ja paikkakunnan mukaan. Isossa taloyhtiössä remontti on yleensä edullisempi kuin pienessä. Liitteestä löytyy karkea hinta-arviotaulukko remonttikustannuksista (liite 2). (Orava & Turunen 2013, 83-84, 108-127.)

#### **4.4 Vuokratuotto**

Asunnon vuokraaminen vaatii taustatyötä. Sopivan vuokrahinnan löytämiseen kannattaa tutkia alueen muita vapaita vuokra-asuntoja ja niiden kuntoa. Parhaiten tietoa löytää internetin kautta, missä nykyisin ilmoittaminen hoidetaan lehti-ilmoitusten sijasta. Jos vuokrattaviin asuntoihin on näyttöjä, mikään ei estä sijoittajaa tutustumasta niihin. Kun asunnon käypä vuokra on arvioitu, on hyvä alkaa laskemaan vuokratuottoa kannattavuuden suhteen. (Orava & Turunen 2013, 46.)

Kun vuokratuottoa alkaa laskemaan laskentakaavan avulla, on tärkeää ottaa mukaan kaikki mahdollinen laskettavissa oleva kulut, mitkä voivat tulla eteen asunnon omistamisen aikajaksolla (kaava 1). Näitä ovat juuri edellisessä kappaleessa mainitut remontointi- ja perusparannusmenot.

KAAVA 1. Vuokratuoton laskentakaava (Orava & Turunen 2013, 57).

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

Mikäli olet maksamassa velattoman hinnan sijasta myyntihintaa, tuotto lasketaan seuraavasti:

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

Vanhempien kerrostalojen hinnat ovat nousseet lähes 40 prosenttia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämä ilmiö on myös nakertanut uusien asuntosijoittajien tuotto prosenttia kalliimman ostohinnan vuoksi. Erittäin hyviin vuokratuottoihin soveltuvat asunnot ovat kiven alla ja ne vaativat sijoittajalta aikaa ja kärsivällisyyttä. Suomen vuokranantajien seuraavalle viidelle vuodelle teettämän tutkimuksen mukaan yksiöiden keskimääräinen vuokratuotto olisi noin neljä prosenttia ja arvonnousu kolme prosenttia koko Suomessa (liite 3). Eli seitsemän prosenttia yhteensä. Orava ja Turunen ovat kirjansa mukaan sitä mieltä, että arvonnousua on hankala laskea ja lopputuloksen näkee vasta asunnon myynnissä. Siksi he eivät laske sen varaan, vaan etsivät puhtaasti yli kuuden prosentin vuokratuottomahdollisuuksia omaavia kohteita. Asunnon arvonnousua he pitävät sijoituksen mahdollisena bonuksena. Asuntosijoitusneuvontaa harjoittava Vuokria Online Oy pitää kohtuullisena vuokratuottona 4,5 – 5,5 prosenttia, hyvänä yli 5,5 prosenttia. Yleisestä mieltä on hankala päätellä oikeaa raja-arvoa vuokratuotolle. Jokaisen sijoittajan määriteltävä itse, mikä tuotto on riittävä ja mihin haluamallaan toiminta-alueella on mahdollisuus. (Taloustaito.fi 2014, viitattu 4.2.2015; Vuokranantajat.fi. 2014. Viitattu 4.2.2015; Vuokria.com 2012, viitattu 4.2.2015.)

## 4.5 Rahoitus

Asuntoja voidaan pitää varsin kalliina kertasijoituksina. Isolla rahalla ei saa asuntomarkkinoilla kuin yhden arvopaperin kun osakemarkkinoilla asunnolla hinnalla voi saada jopa kymmeniä tuhansia halpoja arvopapereita. Jos sijoittajalla ei ole yhtään omaa pääomaa käytettävissä, voi rahoituksen saaminen olla vaikeaa ensimmäistä sijoitusta varten. Osittain tämän vuoksi asuntosijoittaminen voidaan mieltää varakkaiden harrastukseksi. Tämä ajatus on kuitenkin harhaanjohtava, tai jopa väärä. Ensimmäinen etappi sijoittamiseen ja rahoituksen hankintaan on hyvä suunnitelma ja luja tahto. Kun edellä mainitut ovat kunnossa, niin ensimmäinen sijoitusasunto on jo käytännössä hankittu. (Vuokria 2013, viitattu 23.1.2015.)

Sijoittajan ei tarvitse olla lottovoittaja tai omaisuuden perijä. Sijoittaja voi olla tavallinen palkansaaja, joka hallitsee taloutensa. Oman pääoman hankinta on yksinkertaisesti helppoa, mutta se vaatii säästämistä ja pitkäjänteisyyttä, jollei tarvittavaa pääomaa vielä ole. Kelvollisen sijoitusasunnon voi löytää jo 50 000 eurolla, mutta hintaa ei tarvitse maksaa itse. Oma pääomaa tällöin tarvitsen tavallisesti 20 - 30 prosenttia kauppahinnasta, koska pankki rahoittaa loput ostettavan asunnon omaa vakuutta vastaan. Tässä tapauksessa tarvitse omaa pääomaa korkeintaan 15 000 euroa, jonka voi hankkia helposti. Säästämällä esimerkiksi 250 euroa kuukaudessa, on tarvittava pääoma kasassa tasan viidessä vuodessa, enemmän säästämällä vielä nopeammin. Kuitenkin tilanne muuttuu paljon, jos tarvittava oma pääoma olisi vain 10 000 euroa, jolloin 250 euron kuukausittaisella säästämällä tarvittava summa on kerrytetty jo kolmessa vuodessa ja neljässä kuukaudessa. Tässäkin tapauksessa asiansa tunteva säästäjä voi käyttää apunaan muita sijoittamisen muotoja. Kuten sijoittamisessa yleensäkin, aina kannattaa hajauttaa. Muutenkin rahastoihin, osakkeisiin tai vastaaviin kannattaa jättää osa säästöistä pahan päivän varalla, koska sieltä ne ovat helposti tuloutettavissa. Tarvittavan pääoman hankinnan jälkeen voi sanoa, että suurin työ on takana ja sijoittaja pääseekin jo hankkimaan ensimmäisen asunnon. (Talouselämä 2013, viitattu 23.1.2015; Vuokria 2013, viitattu 23.1.2015.)

Pääsääntöisesti asuntosijoittaja hakee vierasta pääomaa pankista. Kaikilla ei välttämättä ole rikkaita tuttavuuksia keneltä lainata. Pankkienkin välillä on eroja, joten kilpailuttaminen näissäkään asioissa on kannattavaa. Sijoittajan oman talouden on oltava kunnossa. Pankki arvostaa aina sellaista asiakasta enemmän, jolla on jo valmiiksi varallisuutta, mikä näkyy heti tarjotuissa lainaehdoissa. Pankit haluavat myös mielellään pitää tällaisen asiakkaan, koska silloin riski asiakkaan menettämisestä pienenee. Kaikki pankit toimivat pääsääntöisesti samoin. Hyvä asiakas pyritään pitämään

ja samalla pankit pyrkivät saamaan asiakkaat muilta pankeilta omiksi asiakkaikseen. Lainaneuvotteluihin tulee valmistautua hyvin. Heille tulisi tarjota hyvä esittely sijoituskohteesta ja valmiiksi laaditut tuottosuunnitelmat sekä lainan tarve. Pankit arvostavat valmiiksi suunniteltua kokonaisuutta, mikä kertoo myös hakijan varautumisesta riskeihin ja omistautumisesta asialle. (Sijoitusasunnot.com, viitattu 23.01.2015.)

Sijoittajan tulee olla erittäin valveutunut lainaehtojen kanssa. Pankin tarjoaman marginaalin olisi hyvä olla mahdollisimman pieni, jos tarkoituksena on pitää asuntoa pitkään. Pitkässä juoksussa edullisimmaksi viitekoroksi on osoittautunut kolmen kuukauden Euribor, mutta jos haluaa välttyä riskeiltä ja pelata varman päälle, voi lainan sitoa kiinteään korkoon. Keskustele ehdottomasti pankin kanssa lyhennysvapaista kuukausista. Silloin saa kerättyä puskurirahastoa yllättäviä menoja ajatellen. Yleensä ne kannattaa käyttää heti laina-ajan alussa. Kassavirran positiivisuuden takia, kannattaa laina-aikaa neuvotella mahdollisimman pitkäksi. Silloin sijoittajalle jää joka kuukausi ylimääräistä rahaa muun muassa veroja tai mahdollisia remontteja varten. Vaikka pankit perivät useiden satojen eurojen nostokuluja, ovat nekin neuvoteltavissa. Hyvälle asiakkaalle alennus voi olla erittäin suuri. (Sijoitusasunnot.com, viitattu 23.01.2015.) Sijoittaja voi myös halutessaan hyödyntää omaa asuntoa vakuutena lainaneuvotteluissa, ottaen huomioon että lainaa on lyhennetty tarpeeksi, tai jopa kokonaan (Aktia, viitattu 23.1.2015).

#### 4.6 Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuoton laskeminen kannattaa aina, koska silloin sijoittaja tietää paljon hän saa sijoittamastaan summastaan tuottoa.

*KAAVA 2. Oman pääoman tuottoprosentin laskentakaava (Orava & Turunen 2013, 22-23).*

$$\frac{\text{Vuokra - vastike - korot ja kulut}}{\text{Sijoitettu oma pääoma}} * 100 \% = \text{Oman pääoman tuottoprosentti}$$

Vuosituotto lasketaan yksinkertaisesti niin, että tulot ennen veroja jaetaan omalla pääomalla (kaava 2). Laskemisessa täytyy muistaa pitää lainan lyhennys tulona ja eritellä siitä korot/kulut vuokrasta vähennettäviksi menoiksi. Lainan lyhennyshän ei ole kulu, vaan tulevaa velatonta



omaa pääomaa. Asuntosijoitusneuvontaa tarjoaman Vuokria Online Oy:n käyttämien viitearvojen mukaan kohtuulliseksi oman pääoman tuotoksi lasketaan 9-13 prosenttia. Hyväksi tuotoksi yli 13 prosenttia. Näin hyviin tuottoprosentteihin pääsee ainoastaan velkavipua käyttämällä, joten parempi tuotto vaati aina pienen riskin. (Orava & Turunen 2013, 22-23; Vuokria.com 2012, viitattu 4.2.2015.)

Oman pääoman tuotto laskettuna edellisen mallin mukaan on realistinen minimituotto asunnon omistussuhteen aikana. Todellinen tuottoprosentti voi olla huomattavasti suurempikin, koska mukaan otetaan asunnon mahdollinen arvonnousu. Koska yleistä markkinatilannetta ja arvonnousun mahdollisuutta tulevaisuuteen on hankala ennustaa, on tarkoituksenamme vain havainnollistaa tuottoa mahdollisimman realistisilla luvuilla.

## 5 SIOITUSASUNNON VEROTUS

Suomessa sijoitusasunnon omistamiseen liittyy valtiolle maksettavia veroja. Kun asunnon omistaminen toimii tulonlähteenä, on siitä maksettava pääomaveroa. Asunnon ostamisesta yleisesti on pääsääntöisesti maksettava varainsiirtoveroa, sekä asunnon myynnistä saatavasta mahdollisesta voitosta on maksettava veroa. (Verohallinto 2013, viitattu 18.12.2014; Veronmaksajat 2013a, viitattu 15.12.2014.)

Hyvän asuntosijoittajan tärkein taito on suorittaa kaikki mahdolliset vähennykset aiheutuneista veroista. Kaikki asiat, mitkä olisi voinut vähentää verotuksessa, voidaan suoraan katsoa tappioksi sijoituksen tuomasta tulosta. (Huolman-Lakari 2012, 128–129.)

### 5.1 Varainsiirtovero

Suomessa maksetaan asunto-osakkeen tai kiinteistön oston yhteydessä varainsiirtoveroa, eli ne ovat vastikkeellisia hankintoja. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa vastikkeettomista kiinteistöistä ja arvopapereista. Tämä tarkoittaa sitä, että ne ovat saatu perinnön, lahjan, testamentin tai yhteisomistuksen purkamisen yhteydessä. Ensiasunnon ostaja on myös vapaa varainsiirtoverosta, jos hän omistaa osakkeesta tai kiinteistöstä puolet tai enemmän. Hänen tulee kuitenkin ensin pitää asunto-osaketta tai kiinteistöään vakituisena asuinpaikkanaan. Asunto-osakkeiden kaupassa varainsiirtoverona maksetaan kaksi prosenttia sen arvosta, koska niihin sovelletaan arvopaperin varainsiirtoveroa. Kiinteistökaupassa vero on neljä prosenttia. Varainsiirtoverosta on säädetty Suomen laissa VSVL 1996/931. (Huolman-Lakari 2012, 11–12, 24.)

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudessa on kuitenkin tulkinnan varaa. Laissa ei ole määritetty aikaa, jonka omistajan tulee asua ensiasunnossaan, välttyäkseen verolta. Kuitenkin verotaja katsoo tapauskohtaisesti, mikä aika on riittävä. (Asiakaspalvelija 2014, Verohallinto.)

## 5.2 Vuokratulojen verotus ja niistä tehtävät vähennykset

Asuntoa vuokrattaessa tulee omistajan maksaa saamistaan vuokratuotosta tuloveroa. Yksityishenkilön saama vuokratuotto verotetaan pääomatulona vuokranmaksuvuonna. Veroa maksetaan 30 prosenttia saadusta tulosta aina 30 000 euroon asti. Sen ylittävästä osuudesta 33 prosenttia. (Huolman-Lakari 2012, 125–126; Veronmaksajat 2013a, viitattu 15.12.2014.)

Vuokratuloista voi vähentää asunnon vuokraukseen liittyvät kulut. Tulonhankkimisvähennykseen kelpaavia kuluja ovat esimerkiksi vesimaksut, sähkömaksut, lämmityskustannukset, vakuutusmaksut, hoitovastike, vuosikorjauskulut ja mahdollinen kiinteistövero. (Verohallinto 2010, viitattu 15.12.2014.) Kulut voidaan vähentää kuitenkin vain niiltä osin, miltä asunto tai kiinteistö on ollut vuokrattuna. Jos vuokranantaja on hakenut vuokralaista ilmoituksin tai hänellä on ollut vuokranvälityssopimus, vähennykset voidaan suorittaa myös niiltä ajoilta kun asunto tai kiinteistö on ollut tyhjillään. Muita vähennyskelpoisia kuluja ovat vuokralaisen hankinnasta koituvat kustannukset, kuten vuokravälittäjän palkkiot, sopimusten laatimisesta aiheutuneet asiantuntijakulut, perintäkulut ja vuokrasuhteen liittyvistä riitatilanteista aiheutuneet kulut. (Huolman-Lakari 2012, 128–129.)

Korjaus- ja rahoitusvastikkeet voidaan vähentää vuokratulosta, jos ne kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon tulona. Muutoin ne lisätään osakkeiden hankintamenuun ja huomioidaan vasta myyntihetkellä luovutusvoittoa laskettaessa. Vähennyskelpoisia kuluja voidaan vähentää myöhemminkin niiden syntymisvuoden verotuksesta oikaisuvaatimuksella, viiden vuoden ajan sisällä verotuksen toimittamisvuodesta lukien. (Huolman-Lakari 2012, 128; Verohallinto 2010, viitattu 15.12.2014.)

## 5.3 Vuosikorjaus- ja perusparannuskulujen vähennykset

Vuosikorjauskulut luetaan myös vähennyskelpoisiksi tulonhankkimisverotuksessa. Niihin lasketaan sellaiset parannukset, jotka palauttavat asunnon tai kiinteistön kunnon alkuperäistä vastaavaksi. Seinien maalaus, kodinkoneiden vaihto, keittiön kaapistojen vaihto ja muut vastaavat korjaukset kuuluvat tähän. Muovimattojen vaihto parkettiin tai vastaava materiaalin laatutason nostaminen voi olla osittain vuosikorjausta ja osittain perusparannusta. Perusparannusmenoihin lasketaan laajennus-, muutos-, uudistus-, ja muut vastaavat toimenpiteet. Tämä tarkoittaa sitä että, asuntoa muutetaan tasokkaammaksi ja arvokkaammaksi. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esi-

merkiksi parvekelasien asentaminen tai kylmän varastotilan muuttaminen saunaksi. Itse teetettyjen perusparannusten menot voidaan poistaa tuloverotuksessa tasapoistoina 10 vuoden aikana. Luovutushetkellä tai vuokraustoiminnan loputtua jäännöksen voi laskea osaksi hankintamenoa. Meno voidaan myös laskea suoraan osaksi hankintamenoa ilman poistojen suorittamista. Asunto-osakeyhtiön teettämien perusparannusten menot vuokranantaja maksaa pääomavastikkeena tai kertasuorituksena. Jos asunto-osakeyhtiö on kirjannut maksut tuloksi kirjanpidossaan, on ne myös vähennyskelpoisia vuokratulosta. Jos maksut on rahastoitu, lisätään ne osakkeiden hankintamenoon ja huomioidaan vasta luovutusvoittoa laskettaessa. (Verohallinto 2011, viitattu 15.12.2014.)

#### **5.4 Remontoinnin kulut**

Remontoinnin kulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuloista vain vuokraustoiminnan aikana. Jos remontointia tehdään heti asunnon ostamisen jälkeen ennen vuokraustoiminnan aloittamista, lasketaan siitä aiheutuneet kulut hankintamenoon ja otetaan huomioon vasta asunnon myyntihetkellä luovutusvoittoa laskettaessa. Poikkeuksena tässäkin asiassa vuokraustoiminnaksi katsotaan aktiivinen vuokralaisen etsiminen. Vuokranantajan itsensä suorittamien huolto- ja remontointimatkojen kulut voi myös vähentää vuokratulojen verotuksessa, jos sijoitusasunto sijaitsee kauempana. (Verohallinto 2011, viitattu 15.12.2014.)

#### **5.5 Myyntivoittovero**

Suomessa kiinteistöjen ja arvopapereiden, kuten asunto-osakkeiden ja pörssiosakkeiden myymisestä saatu myyntivoitto eli luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa. Pääomatulo verotetaan normaalisti 30 prosenttia mukaan 30 000 € asti ja sen ylittävältä osalta 33 prosenttia. Vero määräytyy sille vuodelle, jolloin kauppa on syntynyt. (Veronmaksajat 2013b, viitattu 18.12.2014.) Asuntokaupassa myyntivoittovero ei peritä niin sanotun oman asunnon myynnistä, jos myyjä, hänen puolisonsa tai hänen alaikäiset lapsensa on asunut yhtäjaksoisesti kyseisessä asunnossa jossakin vaiheessa omistuksen aikana kahden vuoden ajan. (Verohallinto 2013, viitattu 18.12.2014.)

Luovutusvoiton laskemiseen on kaksi tapaa. Normaalisti verotettavan voiton määrä lasketaan myyntihinnasta, josta vähennetään ostohinta, varainsiirtovero, mahdolliset perusparannuskulut ja

muut voiton hankkimisesta johtuneet verotuksessa vielä vähentämättömät kulut, kiinteistövälittäjän palkkiot ja kaupasta aiheutuneet muut kulut. Toinen vaihtoehto on käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintamenoksi eli ostohinnaksi lasketaan 20 prosenttia myyntihinnasta, jos omistussuhde on kestänyt alle 10 vuotta. Jos omistus on kestänyt yli 10 vuotta, hankintamenoksi lasketaan 40 prosenttia myyntihinnasta. Hankintameno olettamalla laskemisessa ei enää oteta huomioon perusparannuksia ja myynnistä aiheutuneita kuluja. Lopuksi katsotaan hankintamenon ja myyntihinnan erotus verotettavaksi myyntivoitoksi. Näistä kahdesta tavasta vero määräytyy sen mukaan, kumpi tapa on edullisempi myyjälle. (Verohallinto 2014, viitattu 18.12.2014.)

Luovutustappio on vähennyskelpoinen ainoastaan samana vuonna tai viiden vuoden kuluessa tulevista luovutusvoitoista. Omaisuuslajeilla ei tässä tapauksessa ole merkitys, joten esimerkiksi asuntokaupassa kärsityssä luovutustappiossa saadut vähennykset voi käyttää hyväksi, vaikka pörssiosakkeiden luovutusvoittojen verotuksessa seuraavan viiden vuoden aikana. Niin sanotun oman asunnon myynnistä, joka alun perin olisi ollut vapaa myyntivoitosta, ei myöskään voi vähentää luovutustappiota. (Huolman-Lakari 2012, 185.)

## 6 ESIMERKKEJÄ ASUNTOSIJOITTAMISKOHTEISTA OULUN ALUEELLA

Esimerkit ovat valittu etsimällä kohteita, mitkä näyttäisivät parhailta mahdollisilta. Tarkoituksena on antaa lukijalle näkökulmaa erilaisista vaihtoehdoista ja niiden tuottomahdollisuuksista. Kohteiden sijainniksi päätimme valita Oulun seudun, koska silloin pääsemme toimimaan kotikentällämme ja ymmärrämme maantieteellisen sijainnin merkityksen parhaiten.

Oulun alue kävi läpi tarkan seulontaprosessin ja lopputuloksena oli vain yksi kaksio. Asuntoja, joissa oli kohtuullisen hyvä vuokratuotto, löytyi useita. Mutta lähes kaikissa oli paljon tulevia remontteja. Hintaluokassa alle 60 000 euroa, jokaisessa oli joko suunnitteilla linjasaneeraus tai siitä oli jo päätetty. Joissain kohteissa päälle lisättiin vielä julkisivuremontti, hissien kunnostus ja katon uusiminen. Yleisesti laskettuna jokaiseen asuntoon olisi varauduttava vähintään 20 000 remontti-varalla, mikä laskee vuokratuoton viiteen prosenttiin, jopa alle. Todelliset luvut voivat olla vieläkin suurempia, koska nämä olivat vain arvioita. Mikäli isännöintitodistusta ja kunnossapitosuunnitelmaa lähdetäisiin tutkimaan tarkemmin, voisi vastaan tulla suurempia yllätyksiä. Tästä voimme vetää johtopäätökseen, että sopivia sijoituskohteita ei Oulussa ole, tai ne ostetaan markkinoilta jo ennen julkista myyntiä. Tämän johdosta kartoitettavaa aluetamme oli laajennettava.

Oulusta 130 kilometriä pohjoiseen sijaitsevassa Torniossa vuokrataso on suhteellisen korkea. Vuokrataso on samaa tasoa Oulun kanssa, mutta asuntojen hinnat ovat edullisempia. Sieltä silmään pisti alle kilometrin päässä keskustasta valmiiksi vuokralla oleva yksiö, joka herätti kiinnostuksemme tässä edullisessa alle 60 000 euron hintaluokassa. Jotta verrattavuutta erilaisiin asuntoihin saataisiin enemmän, päätettiin tutkimukseen ottaa mukaan yksi uudiskohde ja tutkia pintapuolisesti sen kannattavuutta sijoitustoiminnassa.

### 6.1 Veturitie 1, Oulu, 53 neliöinen kaksio, 92 000 euroa

Etu-Nokelassa sijaitseva asunto löytyi Etuovi.com-sivuston kautta. Asunnon sijainti on hyvä, sen lähellä sijaitsevat kaikki peruspalvelut. Höyhtyän ostoskeskus on noin 250 metrin päässä, koulut ja keskusta ovat kahden kilometrin säteellä asunnosta. Etu-Nokela on asuinalueena rauhallinen joten asunto sopii myös perheellisille.

Taloyhtiö sijaitsee kaupungin vuokratontilla ja vuokrasopimus on loppunut vuoden 2013 loppuun. Oletamme, että uusi sopimus on tehty ja vuokra on sisällytetty nykyiseen hoitovastikkeeseen, mikä vaikuttaa kohtuulliselta. Taloyhtiöön näyttäisi olevan tehty kaikki kalleimmat remontit, viimeisenä täysi LVIS-remontti vuonna 2013. Muita suuria remonteja ovat olleet käyttövesiputkien uusinta 2002, pihan asfaltointi ja vesikaton peruskorjaus 2009. Julkisivremonttia ei ole tehty, mutta kuvien perusteella julkisivu on hyväkuntoinen eikä vaadi kunnostusta. Taloyhtiöön on rakennettu hissit ja porraskäytävät 2007, mikä on tuonut julkisivulle uutta modernimpaa ilmettä. Edellä mainittujen remonttien yhteenlaskettu hinta voi olla jopa asunnon ostohinnan verran, eli noin 90 000 euroa. Suuria remonteja jotka pudottavat vuokratuottoa ei ole näköpiirissä, joten sijoituksen remonttiriski on pieni. Tämän asunnon kohdalla voi sen todeta olevan remonteista vapaa seuraavat 20 vuotta, joka on erinomainen asia sijoittajan kannalta, koska tällöin kassavirtaa ei tarvitse käyttää remonttien rahoittamiseen. Asunto on pinnoiltaan hyväkuntoinen ja keittiö on remontoitu uutta vastaavaan kuntoon. Myös kylpyhuone on hyväkuntoinen eikä vaadi mitään toimenpiteitä pitkään aikaan.

Asunnosta maksettava hoitovastike on maltillinen 180,20 euroa. Asunnon myyntihinta on 75 000 euroa ja taloyhtiön velka 17 000 euroa on rahastoitu, mikä olisi kannattavaa maksaa ostohetkellä pois. Velaton myyntihinta on 92 000 euroa ja tavoitteellinen ostohinta on 90 000 euroa, jonka mukaan luvut ovat laskettu. Alueellinen vuokrataso Etu-Nokelassa hyväkuntoisessa asunnossa on noin 12 euroa neliöltä, jolloin tämän asunnon tavoitevuokra on noin 640 euroa kuukaudessa. Asunnon tuotto on hyvä 6,01 prosenttia, joka kestää hieman korkonousua, koska kassavirta on reilusti positiivinen 132,32 euroa kuukaudessa. Jos korot nousivat lähtötilanteesta 2 prosenttia, jää kassavirta silti positiiviseksi, jolloin se on 68,82€ kuukaudessa. Kassavirta kerryttää vuodessa 1587,84 euroa voittoa ennen veroja. Verojen osuus ensimmäisen vuoden aikana on 1655,22 euroa ilman ylimääräisiä vähennyksiä. Jos sijoittaja maksaa veron ansiotuloistaan, kertyy puskurirahastoa tulevaisuuden mahdollisia koronnousua ja yllättäviä menoja varten.

Olenneisimpia riskejä asunnon suhteen ovat vuokralaisriski ja korkoriski, remonttiriski ei ole olennainen koska asunto on remonttivapaa pitkälle tulevaisuuteen. Vuokralaisriski kohoaa koska asunto ei ole keskustassa, mutta riski ei kuitenkaan ole erityisen korkea. Riskiä hillitsee alue itsessään koska Etu-Nokelaa voi luonnehtia rauhalliseksi alueeksi ja asunnon hyvä kunto ja kohtuullinen vuokra houkuttelevat suurempia määriä potentiaalisia vuokralaisia joista sijoittaja voi valita parhaan. Korkoriski on olennainen koska korkotaso on pysynyt useita vuosia melko mata-

lalla ja se ei välttämättä jatku loputtomiin, korkoriskin toteutuminen aiheuttaa lainanhoitokulujen kasvun koronnousun myötä ja kassavirta heikkenee. Asunto sopii sijoitustoimintaan hyvin, jos yksiötä korkeampi ostohinta sopii ostajalle. Parhaaksi ratkaisuksi näemme, että asunto voisi olla nuoren parin ensiasunto, josta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jonka he voivat laittaa vuokralle kahden vuoden jälkeen. Näin saadaan myös vapautus mahdollisesta myyntivoittoverosta. Omistusasuminen voittaa vuokra-asumisen, koska asumisen kuluiksi tulee 308 euroa, kun laskeaan vastike ja korko. Vuokraan verrattuna kulu on puolet halvempi.

## **6.2 Kulleronkatu 2 B 10, Tornio, 32,8 neliön yksiö, 49 000 euroa**

Asunto löytyi Etuovi.com-sivuston kautta ja on ollut siellä myynnissä useita kuukausia. Alkuperäinen pyyntihinta on ollut 55 000 euroa, mutta hintaa on laskettu. Hinnan laskun myötä asunto muuttui kiinnostavaksi sijoituskohteeksi ja se herätti lisää kysymyksiä. Asunnonvälittäjän mukaan taloyhtiöön ei ole tehty putkiremonttia, mutta muut suurimmat remontit, kuten julkisivu-, katto- ja ikkunaremontit ovat tehty viimeisen 15 vuoden aikana. Muista isoista remonteista ei ole tehty päätöksiä joten muita suuria remontteja ei ole tiedossa lähivuosina. Asunto on valmiiksi vuokrattu ja vuokratulo on 500 euroa kuukaudessa, joka on erinomainen suhteessa asunnon hintaan. Maksettava hoitovastike on 163 euroa, johon kuuluvat myös autopaikka ja vesimaksu, eli vuokralainen ei maksa niistä erikseen. Tämä kompensoi luonnollisesti vuokran korkeaa hintaa. Asunnon sijainti on lähellä keskustaa, joka sijaitsee noin kilometrin päässä ja sen läheisyydessä sijaitsevat Tornion golfkenttä, ammattikoulu, peruskoulu ja ammattikorkeakoulu. Päivittäistavarapalvelut ovat kävelymatkan päässä. Keittiö ja olohuone ovat hyväkuntoisia, jotka voidaan päivittää esimerkiksi putkiremontin yhteydessä. (Sirniö 2015, Habita.)

Velaton pyyntihinta on 49 000 euroa ja tavoitteellinen ostohinta olisi noin 46 500 euroa, koska asunto on ollut myynnissä useita kuukausia eri välittäjillä. Tuottoanalyysissä olevat luvut ovat laskettu tavoiteostohinnan mukaan. Omaa pääomaa asuntoon on sijoitettu 15 000 euroa, loput ostohinnasta sekä varainsiirtovero katetaan pankkilainalla. Lainamäärä on 32 430 euroa ja maksuaika 20 vuotta. Lainoitusaste on 70 prosenttia huomioituna, että varainsiirtovero on vähennettyä omasta pääomasta. Vuokratuotoksi saadaan erinomainen 8,53 prosenttia, kun vuokra, vastike ja lainanhoitokulut ovat huomioitu. Tämä johtuu korkeasta vuokrasta asunnon hintaan nähden. Oman pääoman tuotoksi laskettu 21,56 prosenttia on myös erinomainen. Riskeihin ja tuleviin kuluihin varautumiseen auttaa positiivinen kassavirta, mikä tuottaa 165,15 euroa kuukaudessa



rahaa pankkitilille. Kaikki edelliset luvut ovat myös suotuisia korkoheilahteluille, minkä kertoo korkokojen noususta kertova kriittinen piste 12,47 prosenttia.

Sijoitusanalyysin tuottoon voi vaikuttaa vuokratasoriski, joka tässä tapauksessa on oleellinen. Tämän hetkinen vuokralainen maksaa 60 - 80 euroa markkinatasoa vastaavaa vuokraa enemmän, mutta vastaavasti hintaa kompensoi vuokraan kuuluva autopaikka ja vesimaksu. Tämä ei kuitenkaan vaikuta tuottoihin paljoa, koska vastikkeen ja autopaikan kuukausihinta on 31 euroa. Joten todellinen vuokralaisen maksama vuokra on 30 – 50 euroa markkinavuokraa korkeampi. Vaikka vuokraa joutuisi laskemaan markkinatasolle jää vuokratuotto silti yli seitsemään prosenttiin ja oman pääoman tuotto yli 17 prosenttia. Tämä tilanne voi tulla oleelliseksi, jos nykyinen vuokralainen muuttaa pois ja asunto joudutaan vuokraamaan uudelleen edullisemmalla ja markkinan mukaisella hinnalla. (Sirniö 2015, Habita.)

Remonttiriskiin täytyy ehdottomasti huomioida mahdollisesti tuleva käyttöveden ja viemäreiden osalta tehtävä putkiremontti. Remontille ei kuitenkaan ole vielä tarvetta lähitulevaisuudessa, vaan vasta myöhemmin 5 – 15 vuoden kuluttua. Siihen pitää varautua laskennallisen kassavirran avulla, joka tuottaa 10 vuodessa noin 19 000 euroa. Putkiremontin ja mahdollisten sähkötöiden uusimisen hinnaksi voidaan arvioida noin 500 euroa neliöltä, mikä tarkoittaa asunnon kohdalla noin 16 000 euroa. Sijoitusanalyysissä ei ole putkiremonttia otettu huomioon, koska asian ajankohtaisuudesta ei ole vielä. Jos LVIS-remontti tehdään omistuksen aikana, pienenee oma pääoman tuotto sen jälkeen merkittävästi, mutta sen saa takaisin asuntoa myydessä.

Kaikki näkökulmat huomioon otettuna asunto sopii täydellisesti tuottoa hakevalle asuntosijoittajalle. Jos kaikki todennäköiset riskit, kuten putkiremontti, vuokran aleneminen ja korkojen nouseminen, kohteen osalta tulisivat tulevaisuudessa eteen, saadaan asunnosta silti ainakin 5 prosenttia vuokratuottoa. Oman pääoman tuotto olisi silloin alussa yli 14 prosenttia, mikä tietenkin laskee lainaa lyhennettäessä ajan kuluessa. Mutta tässä lopulliseksi tuotoksi pitää muistaa huomioida vielä mahdollinen arvonnousu putkiremontin jälkeen.

### 6.3 Betonimiehenkatu 15 A 6, Oulu, 41 neliö kaksio, uudiskohde, 119 900 euroa

Etuovi.com:in kautta löydetty juuri valmistunut kaksio Alppilasta on sijoittajalle huoleton kohde. Lähellä keskustaa oleva asunto rakennettu kasvavalle asuinalueelle, jolloin arvonalenemisen voidaan olettaa pysyvän hyvin kurissa. Asunnon arvo voi tässä tapauksessa mahdollisesti myös kasvaa. Sauna, parveke ja oma parkkipaikkaosake pitävät huolen asunnon haluttavuudesta muidenkin kuin opiskelijoiden keskuudessa tulevaisuudessa. Alppilan asuinalue sijaitsee keskustan ja yliopiston välissä, minkä vuoksi julkinen liikenne toimii hyvin asukkaiden kannalta. Alppilan vierestä kulkevat Kuusamontie ja Nelostie, minkä vuoksi nopea liikkuminen eripuolille Oulua on helppoa. Matka lentokentälle kestää alle 20 minuuttia. Kävelymatkan päässä olevista palveluista mainittakoon K-Supermarket ja keilahalli, sekä Tuiran keskuksen palvelut, mitkä ovat noin kilometrin päässä. Keskustaan matkaa on noin kolme kilometriä.

Uudiskohteiden ostohinnat ovat paljon suurempia kuin vanhempien asuntojen. Sijoittajan kannattaa hyödyntää uudiskohteiden nykyistä myyntitapaa, missä asunto myydään noin 30 prosentin hinnalla ja loppu maksetaan rahoitusvastikkeen muodossa. Uudiskohteissa on tapana tulouttaa rahoitusvastikkeet taloyhtiön kirjanpidossa, jolloin sijoittaja saa tavallaan lainanmaksuosuutensa verovähennykseen. Niin on tehty myös tässä tapauksessa. Asunnon velaton myyntihinta on 119 900 euroa, jolloin myyntihinnaksi muodostuu 35 970 euroa ja velkaosuudeksi 83 930 euroa. Kaksi ensimmäistä vuotta rahoitusvastikkeena maksetaan vain korkoja, jonka jälkeen alkaa lyhennysten osuus. Tällä tavoin sijoittaja saa kerättyä puskuria tulevaisuutta varten suuremman tulon muodossa. Kyseinen myyntitapa kuitenkin on verotuksessa erilainen tapaus kuin normaalissa asunnonhankinnassa, jossa käytetään pankkilainaa. Tässä tapauksessa sijoittajan tulee muistaa, että verottaja katsoo asunnon ostohinnaksi myyntihinnan 35 970 euroa, jolloin myyntivoitto on kymmeniä tuhansia. Tämä vaatii myyntihetkellä viisasta verosuunnittelua tai vaihtoehtoisesti velan maksamista aikaisemmin kertyneellä kassavirralla, jolloin laskennallista myyntivoiton määrää saadaan pienennettyä. Toki asunnon voi myydä aikaisemminkin pois, kuin vasta 22 vuoden jälkeen. Tämä vaatisi vielä suurempaa tutkimustyötä, mitä tässä työssä emme lähde käsittelemään.

Vuokrataso Alppilan alueella on noin 15 euroa neliöltä uudiskohteessa, jonka kertoo Vuokraovi.com:in ja Tori.fi:n ilmoitukset vastaavista asunnoista. Niiden mukaan arvioitu 620 euroa on kilpailukykyinen ja toimiva hinta vuokramarkkinoilla. Autopaikkaosake 5 900 euroa tuo lisähintaa, mikä on laskettu omarahoitukseen. Autopaikka on kuitenkin pakollinen vuokrattavuutta ajateltaessa. Jos oma vuokralainen ei sitä tarvitse, voi sen itse vuokrata edelleen. Rahoitusvastike kahdelta

vuodelta on vain 148,63 euroa kuukaudessa, minkä vuoksi kassavirraksi saadaan 357 euroa kuukaudessa. Tämä kerryttää hyvin puskuria tulevaisuutta ajatellen. Vaikka lainanlyhennykset tulevat rahoitusvastikkeeseen mukaan myöhemmin, saadaan kassavirtaa silti 126 euroa kuukaudessa. Tuotto ja kertynyt puskuri riittävät hyvin mahdolliseen korkojen noususta johtuvaan rahoitusvastikkeen kasvuun. Vuokratuoton laskennassa on käytetty kaavaa, jossa huomioidaan vain yhden vuoden vuokrat ja hoitovastike. Lainan korkoja ei käytännössä lasketa mukaan, kun niitä suoranaisesti ei ole. Myöskään rahoitusvastiketta ei lasketa mukaan vastikkeeksi, koska tässä tapauksessa sitä käsitellään pankkilainana. Näin saadaan kohtuullinen 5,1 prosentin vuokratuotto. Oman pääoman tuoton laskennassa ei ole myöskään käytetty perinteistä laskutapaa, koska rahoitusvastikkeen kasvaminen muuttaisi sitä oleellisesti. Tällöin jokaiselle vuodelle pitäisi luku laskea erikseen. Laskennassa on käytetty suhteellista vuosiarviota tuotosta, jossa 22 vuoden ajalta kertynyt tuotto jaetaan tasan jokaiselle vuodelle. Tuotto on arvioitu 11 kuukauden vuokrausteella tyhjiin kuukausien vaikutuksen minimoimiseksi. Näin saadaan tasainen arvio oman pääoman tuotolle, joka on hyvä 13 prosenttia.

Lukuja katsoessa tuotto vaikuttaa hyvältä. Täytyy kuitenkin muistaa että 22 vuoden aikana tulee varmasti yllättäviä menoja, kuten kodinkoneiden uusintaa, pientä pintaremonttia ja taloyhtiössä olevia pieniä korjauksia, joista tulee kuluja sijoittajalle. Toinen asia mitä sijoittajan pitää miettiä, on omistusaika. Kun oman pääoman tuotto pienenee ajan kuluessa, kannattaako asuntoa pitää 22 vuotta, vai myykö asunnon noin 12 vuoden päästä. Silloin myynnistä saadulla rahalla saisi kaksi uutta samanlaista sijoitusasuntoa, joissa pääoman tuotto olisi taas korkea. Asunto sopii hyvin sijoittajalle, jolla on tarvittavaa pääomaa valmiiksi. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi perijät ja lottovoittajat, jotka haluavat lähes riskittömän sijoituksen. Uudiskohde sopii myös täydellisesti tästä näkökulmasta katsovalle sijoittajalle, joka on jo kasvattanut varallisuuttaan haluamalleen tasolle halvemmilla ja tuottoisammilla asunnoilla. Eli uudiskohde on hyvä jatkosuunnitelma tuottoa hakevalle sijoittajalle, kun riskien ottaminen ei ole enää tarpeellista.

## 7 OPPAAN LAATIMINEN

Suunnitelman mukaisen opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda opas aloittavalle sijoittajalle, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta. Oppaasta pyrittiin tekemään helppolukuinen, mutta työn edetessä huomasimme aiheen olevan melko vaativa. Tämän johdosta emme pystyneet tekemään opasta niin yksinkertaista kuin olisimme halunneet, koska asuntosijoittamiseen liittyy paljon eri asioita, jotka tulee huomioida ennen sijoittajaksi ryhtymistä. Rajasimme oppaan siten että se palvelee aloittavaa asuntosijoittajaa ja kertoo aiheeseen liittyvistä riskeistä. Opas toimii myös hyvänä tukena sijoittajan päivittäisessä toiminnassa esimerkiksi muistilistana huomioitavista asioista.

Oppaan sisältö on koottu keräämäämme teoriapohjaa hyväksikäyttäen ja opas on käytännössä riisuttu versio teoriapohjasta. Teoria on kerätty käyttäen laadullista kartoitusta ja työn runkona on käytetty Joonas Oravan ja Olli Turusen teosta Osta, vuokraa, vaurasta sekä asuntosijoittamista käsitteleviä nettilähteitä. Verotus on luonnollisestikin tärkeä asia asuntosijoittamisessa, joten keräsimme siitä kaiken tarvittavan tiedon yhteen tiiviiseen kappaleeseen. Lisäsimme oppaaseen tietoa, esimerkiksi mistä etsiä kohteita, miten selvittää vuokran markkinataso ja mistä löytyy hyvä apu tuoton laskemiseen. Teoriaosiossa on esitelty kolme esimerkkiasuntoa, jotka ovat valittu sillä perusteella, että ne täyttävät hyvän sijoitusasunnon kriteerit. Niissä on hyvä vuokra- ja oman pääoman tuotto, suuria remontteja ei ole näköpiirissä sekä vuokrattavuus ja sijainti ovat hyvät.

Oppaan laatiminen ei ollut vaikein prosessi, vaan tiedon kerääminen. Suurin ongelma prosessin aikana johon törmäsimme, oli vakavasti otettavien lähteiden puute. Lisäksi koimme suuria vaikeuksia esimerkkiasuntojen löytymisen kanssa, koska sopivia asuntoja ei tuntunut löytyvän. Tämän perusteella väitetty noin kahden prosentin osuus myytävistä asunnoista kelpaa sijoitukseksi on varsin osuva. Esimerkkiasuntojen kappaleen tekeminen olikin työteliään asia työssämme, johon jouduimme käyttämään ylivoimaisesti eniten aikaa. Esimerkkiasuntoja etsiessä olimme yhteydessä useaan eri välittäjään, joilta saimme tietoa asunnoista ja miten ne voivat soveltua sijoituskäyttöön niin vuokrattavuuden ja vuokratason puolesta.

## 8 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Aihe valittiin koska se on kiinnostava ja pinnallisen tarkastelun perusteella oletimme, että aihe tulee olemaan suhteellisen helppo opinnäytetyön kirjoittamiseen. Olimme väärässä. Lähempi tarkastelu osoitti, että valitsemamme aihe oli haastava ja aikaa vievä, koska asiapitoisen tiedon hankinta osoittautui haasteelliseksi sen vähyyden vuoksi. Aihe on mielenkiintoinen ja ajankohtainen, koska asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan viime vuosina ja esimerkiksi lainarahalla sijoitusten hankkiminen on helppoa pankkilainojen korkojen ollessa todella matalalla. Lisäksi asuntosijoittamista, joka perustuu vuokraustoimintaan, tukee nykyinen taloustilanne jonka seurauksena asuntokauppa on laantunut. Vuokra-asuminen on taloustilanteen vuoksi kasvanut, erityisesti pienet asunnot ovat haluttuja vuokramarkkinoilla, mutta pienten asuntojen kohdalla haluttavuuteen vaikuttavat erityisesti nuoret aikuiset opiskelupaikkakunnilla.

Kerätessämme tietopohjaa opinnäytetyön teoriaosuuteen, jonka pohjalta loimme oppaan, törmäsimme muutamaan ongelmaan. Suurin niistä oli luotettavan ja riittävän materiaalin löytäminen, joka täyttää lähdemateriaalilta vaadittavat kriteerit. Suurin osa kaikista löytämistämme tuloksista oli sijoittajien omia kokemuksia tai blogi-kirjoituksia. Lisäksi aiheesta on kirjoitettu vain yksi teos, joka käsittelee yksityiskohtaisesti asuntosijoitusprosessin vaiheita ja kannattavuutta. Kirja on Joonas Oravan ja Olli Turusen *Osta, vuokraa, vaurastu*, joka käsittelee aihetta vuokratuoton kassavirran kautta eikä asuntojen arvonnousun. On myös huomion arvoista, että Turunen ja Orava ovat tehneet nimeä asuntosijoittajina ja heidän nimensä tulevat esille useassa muussakin käyttämässämme lähteessä. Voimme todeta, että lähteitä joissa ei käy ilmi Oravan ja Turusen mukanaolo, on vähän. Heidän kirjoittama kirja on yksi päälähteitämme, johon olemme viitanneet varsin usein. Mielestämme yhteen painettuun teokseen viittaaminen jatkuvasti ei ole kattavan tutkimuksen kannalta suotavaa, mutta olemme joutuneet tekemään näin muun kirjallisuuden ja aihetta käsittelevien julkaisuiden puutteen vuoksi. Taustatyötä tehdessämme huomasimme, että monet kirjoittavat asuntosijoittamisesta blogeissaan ja eri keskustelupalstoilla käyttäen samoja teesejä ja jakavat saman ajattelutavan kuin Orava ja Turunen teoksessaan. Internetistä etsittyjen julkaisuiden kuten Taloussanomien, Kauppalehti ja Arvopaperi lehtien artikkeleiden takaa löytyi lähes aina viittaus Oravaan, Turuseen tai kumpaankin.

Havaitsimme sopivia esimerkkiasuntoja etsiessämme, että niitä ei julkisilla markkinoilla ole myynnissä. Kuten Orava ja Turunen kirjassaan sanoivat, että sijoituskohteeksi kelpaavia asuntoja on

vain 2-3 prosenttia kaikista myynnissä olevista asunnoista, pitää havaintojemme mukaan hyvin paikkansa. Julkisilla markkinoilta tai välityssivuilta löytyviä riittävän edullisia yksioita ja sopivan kokoisia kaksioita, joissa vuokratuotto olisi riittävä, on todella harvassa. Huomasimme myös asuntoja etsiessä, että monesti loistavalta sijoituskohteelta vaikuttavat asunnot olivatkin sijoituskasena huonoja kohteita. Tähän vaikuttivat tulevat remontit, paikallinen vuokrataso, asunnon hinta ja vastikkeen suuruus. Huomasimme että jopa edullisten asuntojen kohdalla tulevat remontit pystyivät tuhoamaan aluksi loistavalta näyttäneen tuottomahdollisuuden ja melkein kaikkien katso-  
miemme asuntojen kohdalla kävikin näin. Kullerokadulla sijaitseva esimerkkiasunto oli ollut myynnissä noin puoli vuotta kahdella eri asunnonvälittäjällä ja vasta hinnanmuutoksen jälkeen se alkoi vaikuttaa hyvältä sijoitukselta. Vasta soittaessamme asunnonvälittäjälle siitä selvisi, että kyseessä on loistava kohde, koska taloyhtiö on remontoitu kattavasti ja putkiremontista ei ole vielä edes puhuttu taloyhtiön hallituksessa. Lisäksi asunnosta maksettava vuokra oli erinomainen paikalliseen vuokratasoon suhteutettuna.

Tavoitteemme oli luoda opas ja kartuttaa omaa ymmärrystä käsiteltävästä aiheesta. Asetetuissa tavoitteissa onnistuimme mielestämme erittäin hyvin. Saimme luotua tavoitteena olleen oppaan sijoittajalle ja muille aiheesta kiinnostuneille. Tämän lisäksi saimme kartutettua huomattavasti omaa tietopohjaamme aiheesta. Tietopohjan ollessa nykyisellä tasolla, arvioimme että voisimme toimia asuntosijoitusmarkkinoilla menestyksekkäästi.

Kokemuksemme mukaan kokeneilla asuntosijoittajilla on yhteyksiä asunnonvälittäjiin, jolloin parhaat sijoitukseksi kelpaavia asunnot päätyvät harvoin julkisille markkinoille, koska ne ehtivät vaihtaa omistajaa ennen julkiseen myyntiin pääsyä. Uusien toimijoiden on pakko luoda suhteita välittäjiin ja laajentaa toimintaansa muualle. Tekemämme työn perusteella asuntosijoittaminen ei sovi nopeiden voittojen ja suuren kassavirran tavoitteluun, siihen sopivat muut sijoitusmuodot paremmin. Asuntosijoittaminen sopii erityisesti niille jotka pyrkivät tasaiseen kassavirran kautta omaisuuden kartuttamiseen ja lisätulon hankintaan esimerkiksi eläkepäiviä ajatellen. Asuntoihin sijoittaessa ei kannata odottaa suuria voittoja, mielestämme sijoittajan kannattaa olla tyytyväinen kun asunnosta saatava vuokratuotto kattaa lainanlyhennyksen, vastikkeen ja muut asunnon ylläpidosta aiheutuvat kulut. Todellinen voitto tulee kasvavan oman pääoman ja vakuusarvon muodossa. Jotta sijoittaja menestyy asuntosijoittamisessa, on hänen luotettava laskimeensa ja todellisiin lukemiin sekä omaan arvioonsa. Monesti hyvältä vaikuttava kohde paljastuu tarkemman tutkimisen jälkeen huonoksi sijoitukseksi, vaikka mielikuva olisikin muuta. Lyhyesti voimme todeta asun-

tosijoittamisen olevan laskemista ja huolellista taustatutkimusta eri kohteista. Lisäksi se vaatii arviointikykyä ja kärsivällisyyttä. Jokainen kivi on käännettävä ja jokainen kivi on arvioitava.

## LÄHTEET

Aktia. Suunnitteletko sijoitusasunnon ostoa? Viitattu 23.1.2015. <http://www.aktia.fi/fi/saasta-ja-sijoita/asuntosijoittaminen>.

Asiakaspalvelija 2014. Verohallinto. Puhelinkeskustelu 12.12.2014.

Asuntojenmyynti.fi. Välityspalkkio. Viitattu 19.1.2015,  
<https://www.asuntojenmyynti.fi/v%C3%A4lityspalkkio-kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4-helsinki-espoo-vantaa-tampere-oulu-.php>.

Asuntolaina.org 2011. Asuntosijoittaminen. Viitattu 20.1.2015,  
<http://www.asuntolaina.org/asuntosijoittaminen/>.

Editori.fi 2013. Asuntosijoittaminen - perehtymällä parempaan lopputulokseen. Viitattu 5.2.2015.  
<http://www.editori.fi/kiinteistot/asuntosijoittaminen-perehtymalla-parempaan-lopputulokseen/#.VNNSwZ2Udps>.

Etuovi 2014. Markkinapuntari. Viitattu 12.12.2014, <http://www.etuovi.com/markkinapuntari>.

Huolman-Lakari, M. 2012. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto Oy.

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan Käsikirja. Helsinki: Gummerus

Juntunen, J. Kiinteistömaailma. Haastattelu 20.1.2015

Kansan Uutiset 2014. Suomi pakkautuu muutamiin kasvukeskuksiin. Viitattu 20.1.2015,  
<http://www.kansanuutiset.fi/uutiset/kotimaa/3106953/suomi-pakkautuu-muutamiin-kasvukesku>.

Kiinteistölehti 2012. Opaskirja retkelle taloyhtiön talouden ymmärtämiseen. Viitattu 8.1.2015,  
<http://www.kiinteistolehti.fi/lehti/lehti/opaskirja-retkelle-taloyhtion-talouden-ymmartamiseen>.



Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Viitattu 19.1.2015, <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kiinteistonvalitys/>.

Orava J. & Turunen O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talenom.

Ostavuokraavaurastu.com 2013. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 5.1.2015, <http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2013/03/03/38/?page2>.

Ostavuokraavaurastu.com 2015. Lähioon sijoittavan muistilista - 10 vinkkiä. Viitattu 5.2.2015, <http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2015/01/18/88/?page2>.

Ostavuokraavaurastu.com 2014. 10 tekijää ostokohteen etsimiseen. Viitattu 14.1.2015, <http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2014/09/28/80/?page2>.

Salkunrakentaja 2014. Asuntosijoittajan 10 tekijää ostokohteen etsimiseen. Viitattu 7.1.2015, <http://www.salkunrakentaja.com/2014/10/asuntosijoittajan-10-tekijaa-ostokohteen-etsimiseen/>.

Sijoitusasunnot.com 2014. Seitsemän hyvää syytä sijoittajaa asuntoihin. Viitattu 8.1.2015, <http://www.sijoitusasunnot.com/seitseman-hyvaa-syyta-sijoittaa-asuntoihin/>.

Sijoitusasunnot.com 2015. Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. Viitattu 3.2.2015, <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>.

Sijoitusasunnot.com. Vinkkejä sijoituslainan neuvotteluun pankista. Viitattu 23.01.2015, <http://www.sijoitusasunnot.com/vinkkeja-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/>.

Sijoitusopas.fi 2013. Muistilista. Viitattu 7.1.2015, <http://www.asuntosijoitusopas.fi/muistilista.html>.

Simiö, Henna. 2015. Habita Tornio / Lapin Habita Oy. Puhelinkeskustelu, 10.3.2015.

SVnet 2012. Asuntosijoittamisella turvallinen tulevaisuus. Viitattu 15.12.2014, [http://www.sijoitus.org/teema/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisella\\_turvallinen\\_tulevaisuus.php](http://www.sijoitus.org/teema/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisella_turvallinen_tulevaisuus.php).

Taloussanommat 2008. Oma tontti tuo asunnolle arvoa. Viitattu 8.1.2015, <http://www.taloussanommat.fi/tyo-ja-elama/2008/02/24/oma-tontti-tuo-asunnolle-arvoa/20085376/139>.

Taloussanommat 2014, Suomalainen muuttaa – mutta toisin kuin ennen. Viitattu 12.12.2014, <http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2014/01/13/suomalainen-muuttaa-mutta-toisin-kuin-ennen/2014423/310>.

Talouselämä 2013. Oletko hajauttamassa sijoituksiasi? Tässä ohjeet. Viitattu 23.1.2015, <http://www.talouselama.fi/sijoittaminen/oletko+hajauttamassa+sijoituksiasi+tassa+ohjeet/a2187865>.

Taloustaito.fi 2014. Asuntosijoittajalla hankalat ajat – sijoituskirjailija suosii kehyskuntia. Viitattu 4.2.2015, <http://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Karon-porssiviikko/Asuntosijoittajalla-hankalat-ajat-sijoituskirjailija-suosii-kehyskuntia/>.

Verkkouutiset 2014. Paras paikka sijoittaa asuntoon ei ole Helsinki, vaan Vaasa. Viitattu 15.12.2014, <http://www.verkkouutiset.fi/talous/asuntosijoittaja%20kohdekaupungit-22512>.

Verohallinto 2010. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Viitattu 15.12.2014, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta\\_tehtavat\\_vahennykset\(9226\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226)).

Verohallinto 2011. Perusparannus- ja vuosikorjauskulut. Viitattu 15.12.2014, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus\\_ja\\_vuosikorjauskulut\(11736\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus_ja_vuosikorjauskulut(11736)).

Verohallinto 2013. Asunnon Myynti. Viitattu 15.12.2014, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti).

Verohallinto 2014. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Viitattu 15.12.2014, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myynti\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)).

Veronmaksajat 2013a. Vuokratulojen verotus. Viitattu 15.12.2014, <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>.

Veronmaksajat 2013b. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Viitattu 18.12.2014,  
<https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/>.

Vuokranantajat.fi 2014. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2014-2018. Viitattu  
4.2.2015, <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2014-06-24T10-30-5423412.pdf>.

Vuokraturva. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu 4.2.2015,  
<http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kaesikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>.

Vuokria.com 2013. Asuntosijoittajan vinkki 16: Mistä varat ensimmäiseen sijoitusasuntoon? Viitattu  
23.1.2015, <http://www.vuokria.com/asuntosijoittajan-vinkki-16-miten-saan-ensimmaisen-sijoitusasunnon/>.

Vuokria.com 2012. Sijoitusanalyysi. Viitattu 4.2.2015, <http://www.vuokria.com/wp-content/uploads/2012/12/Vuokria-Online-Sijoitusanalyysi.pdf>.

## ESIMERKKI TUOTTOLASKELMASTA JA OMAN PÄÄOMAN TUOTTOSTA

LIITE 1

### Laskuissa käytettävät luvut

Ostohinta	50 000,00 €
Varainsiirtovero 2 % ostohinnasta	1 000,00 €
Oma sijoitus	16 000,00 €
Pankkilaina	35 000,00 €

Pankkilainan lyhennys	68,00 €
4% korko ja muut kulut	119,00 €
Rahoituskulut yhteensä	187,00 €

Vastike/kk	114,00 €
Vuokratulo/kk	400,00 €

### Kassavirta kuukaudessa (asunnon tuotto)

Vuokratulot	400,00 €
Vastike	- 114,00 €
Rahoituskulut	- 187,00 €
Tulot ennen veroja	99,00 €

### Maksettava pääomaverro 30 % kuukaudessa

#### Alussa

(Vuokra - vastike - korot ja kulut) * 30 %	
(400,00 € - 114,00 € - 119,00 €) * 30 %	50,10 €

#### Lopussa ( ei lainaa)

(Vuokra - vastike) * 30 %	
(400,00 € - 114,00 €) * 30 %	85,80 €

### Oman pääoman tuotto kuukaudessa

Vuokra	400,00 €
Vastike	- 114,00 €
Korot ja kulut	- 119,00 €
Kokonaistuotto (vuokratulo + lainanlyhennys)	167,00 €

Vuosituotto (kuukauden kokonaistuotto * 12 kk)	2 004,00 €
Vuosituotto % (vuosituotto/sij. oma pääoma)	
(2 004 € / 16 000 € * 100%)	12,5 %

### Oman pääoman tuotto kuukaudessa lainan maksamisen jälkeen

((Vuokra - vastike) * 12 kk) / ostohinta	
400,00 € - 114,00 € / 51 000 €	6,7 %

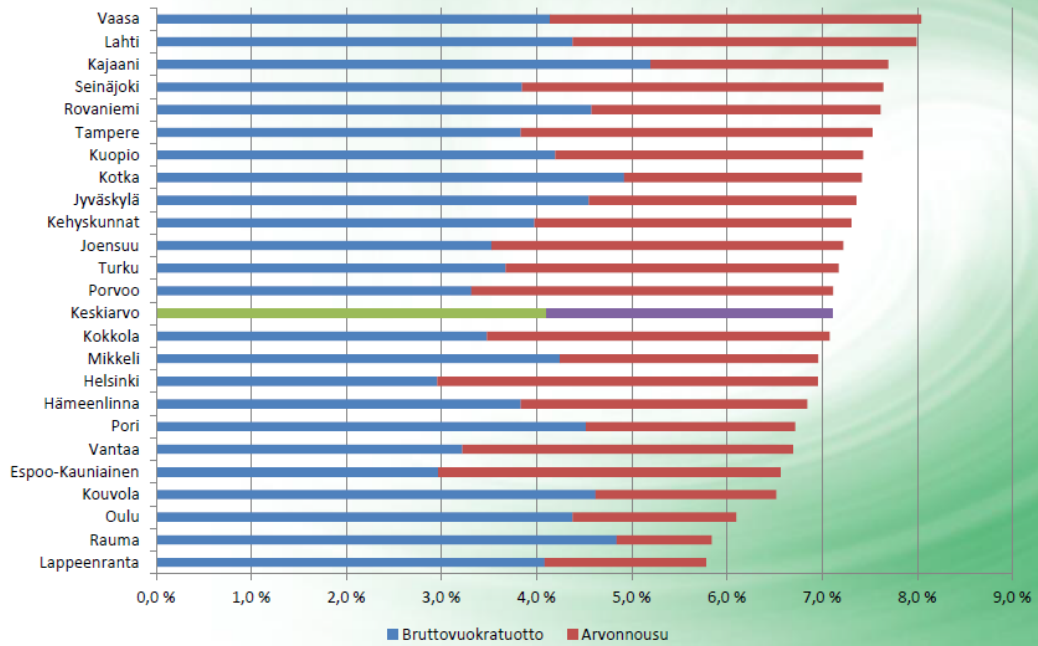
(Orava & Turunen 2013. 21-22.)

Remontti	Tekninen käyttöikä (vuotta) *	Hinta (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus</b>		
Linjasaneeraus: - viemärit - käyttövesiputket - märkätilat - sähköt - talosauna ja pesutupa	keskiarvo 47 vuotta	500-900
Putkien kunnostus: - viemärit kunnostetaan sisäpuolelta - käyttövesiputket uusitaan - sähkölinjojen uusinta		200-400 80-125 80-200 60-100
<b>Katto</b>	20-50	40-80
<b>Julkisivu</b>	30-50	
- rappauksen uusinta - vanhan purku ja uusi lämpörappaus		160-200 280-300
<b>Parveke</b>	30-50	
- peruskorjaus - uusiminen		50-80 160-200
<b>Ikkunat</b>	30-50	80-120
<b>Hissi</b>	50	
- modernisointi - rakentaminen		60 000-90 000 / hissi 125 000- 200 000 / hissi

\* Katso taloyhtiön kuntotarkastusraportti jos mahdollista.



## Keskimääräinen vuosituotto 2014-2018, yksöt



2 h, k, kph, 53,0 m<sup>2</sup>, 92 000 €

Kerrostalo, Oulu, Etu-Nokela, Veturitie 1

ETUOVI.com

**Kohdetta myy**

AsuntoFocus Oy LKV

Hallituskatu 28, 90100 Oulu  
Puh: 044 217 7410

Keskustan tuntumassa, Etu-Nokelassa erittäin hyvin hoidetun yhtiön valoisa kaksio. Yhtiössä kaikki isot remontit tehty.

Huoneisto hissitalon ylimmässä kerroksessa, huoneiston ikkunat länteen. Valoisa ja pinnoiltaan vaalea, viehättävä huoneisto. Huoneet hyvänkokoiset. Keittiössä uudehkot, kauniit kaapistot. Kylpyhuone uusittu LVIS-remontin yhteydessä 2013.

Yhtiössä tehty mm:

- LVIS-remontti 2013
- vesikatto peruskorjattu 2009
- hissit ja porrashuoneet rakennettu 2007
- asfaltointi ja autoille lisäpaikat sekä Talonetti-laajakaistayhteys 2007
- lukitus uusittu 2004
- käyttövesiputket uusittu 2002.

**Asunnon perustiedot****Hinta ja kustannukset**

Kohdenumero:	9860879	Velaton hinta:	92 000 €
Sijainti:	Oulu Etu-nokela Veturitie 1, 90150 Oulu		(Myyntihinta 75 000 € + Velkaosuus 17 000 €)
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Myyntihinta:	75 000 €
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Velkaosuus:	17 000 €
Huoneistosiselelmä:	2 h , k , kph	Neliöhinta:	1 735,85 € / m <sup>2</sup>
Huoneita:	Kaksio	Yhtiövastike:	302,10 € / kk (Hoitovastike 180,20 € / kk + Rahoitusvastike 121,90 € / kk)
Asuinpinta-ala:	53,0 m <sup>2</sup>	Autopaikkamaksu:	20,00 € / kk
Kokonaispinta-ala:	53,0 m <sup>2</sup>	Saunamaksu:	7,00 € / kk
Lisätietoja pinta-alaista:	Yhtiöjärjestyksen mukainen.	Lisätietoja maksuista:	Vesimaksu: oma mittari Autopaikat: pistokepaikka 20 e/kk, kylmä paikka 15 e/kk. Vesi kulutuksen mukaan: kylmä 3.50 e/m <sup>3</sup> , lämmin 7 e/m <sup>3</sup> (tasaus kahdesti vuodessa). Maksut 1.6.2014 alkaen..
Kerrokset:	3/3		
Rakennusvuosi:	1965		
Käyttöönottovuosi:	1965		
Vapautuminen:	Vapautuminen sopimuksen mukaan.		

#### Asunnon lisätiedot

---

Sauna:	Taloyhtiössä on sauna
Hissi:	Taloyhtiössä on hissi
Asuntoon kuuluu:	kaapeli-tv,
Asunnon kunto:	Hyvä
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö

#### Asunnon tilat ja materiaalit

---

Rakennus- ja pintamateriaalit:	Rakennusmateriaalit: betoni, tiili Kattomateriaalit: Pelti Kate: Pelti
Kattotyyppi:	pulpettikatto
Keittiön kuvaus:	Lattiamateriaalit: parketti Seinämateriaalit: maalattu Työtaso: laminaatti Varusteet: astianpesukone, liesituuletin Liesi: sähköliesi Jääkaappi ja pakastin: jääkaappi, pakastin
Kylpyhuoneen kuvaus:	Seinämateriaali: kaakeli Lattiamateriaali: laatta Varusteet: pesukone, suihku, suihkuseinä, wc Uusittu kylpyhuone 2013.
Olohuoneen kuvaus:	Lattiamateriaalit: parketti Seinämateriaalit: tapetti
Makuuhuoneiden kuvaus:	Lukumäärä: 1 Lattiamateriaalit: laminaatti Seinämateriaalit: maalattu
Säilytystilojen kuvaus:	Kylmähuone säilytystilana.

#### Taloyhtiö

---

Taloyhtiön nimi:	As Oy Tervaleppä
Isännöitsijän yhteystiedot:	Lassi Ylikulju/Kiinteistötahtola Kempeleentie 7 B, 90400 OULU puh 0207480200
Huolto:	Kiinteistöhuolto Jurvelin Oy
Taloyhtiöön kuuluu:	Mankeli, Hissi, Taloyhtiössä on sauna, Urheiluvälinevarasto, Talopesula/itsepalvelupesula, Kellarikomero
Muuta taloyhtiöstä:	Muuta: Pesutuvat 2, kuivaushuoneet 2, saunat 2 kpl, ulkoiluvälinevarastot, huoneistokohtaiset varastokopit.
Taloyhtiön autopaikat:	Autopistokepaikkoja: 51 Autotalleja: 42
Tehdyt remontit:	-käyttövesiputkiet uusittu 2002, lukitus uusittu 2004 -Talonetti-laajakaistayhteys, asfaltointi ja lisäpaikat 2007 -hissit ja porrashuoneet 2007 -vesikatto peruskorjattu 2009 -LVIS-saneeraus valmistunut 5/2013
Energialuokka:	D (2007)
Tontin koko:	14 351,0 m <sup>2</sup>
Tontin omistus:	Vuokra
Tontin vuokraaja:	Oulun kaupunki
Tontin vuokra-aika päättyy:	31.12.2013

#### Muut lisätiedot

---

Palvelut:	Palvelut: Palvelut: Lähin kauppa n 100 m, Höyhtyän ostoskeskus n 250 m, ydinkeskustaan alle 2 km.
-----------	---

Tämä on Etuovi.comista tulostettu kohteen esittelysivu. Etuovi.comin ilmoituksessa ei ole välttämättä aina kaikkia tietoja kohteesta. Varmista kohdetiedot asunnon myyjältä tai kiinteistövälittäjän/rakennusliikkeen omasta myyntiesitteestä.



## TUOTTOANALYYSI

Veturitie 1, 90150 Oulu

### Perustiedot ja tunnusluvut

<b>Velaton pyyntihinta</b>	92 000 €	<b>Vuokra</b>	640,00 € kuukaudessa
<b>Tavoite ostohinta</b>	90 000 €	<b>Hoitovastike</b>	180,20 € kuukaudessa
<b>Tyyppi</b>	kerrostalo	<b>Vesimaksu</b>	kulutuksen mukaan hlö
<b>Rakennusvuosi</b>	1965	<b>Kuvaus ja lisätiedot:</b>	
<b>Kuvaus</b>	2h, k kph	Kaikki remontit tehty, huoletonta asunnonomistusta	
<b>Pinta-ala</b>	53,0m <sup>2</sup>	seuraavat 20v. Vuokratontin sopimus uusittu v. 2013.	
<b>Yleiskunto</b>	Hyvä	Rauhallinen asuinalue, palvelut lähellä. Keskustaan	
<b>Kerros</b>	3/3	n. 2km, kulkuyhteydet erinomaiset.	
<b>Tontti</b>	vuokra		

### Rahoituksen tunnusluvut

Lainan kokonaiskorko	<b>2,5 %</b>	Omarahoitusosuus	<b>30 000,00 €</b>
Lainan lyhennystapa	annuiteetti	Lainan osuus	<b>61 800,00 €</b>
Lainoitusaste	<b>68 %</b>	varainsiirtovero 2%	<b>1 800,00 €</b>
Maksuaika / vuosi	20		
1. maksuerän suuruus	<b>327,48 €</b>		
Kassavirta kuukaudessa	<b>132,32 €</b>	Kassavirta	1v <b>1 587,84 €</b> 10v <b>15 878,40 €</b>
Lainankorko 1. maksuerässä	<b>128,75 €</b>		
Pääomaveron osuus kuukaudessa	<b>137,94 €</b>		
Korkoskenaariot		Lainan kuukausierä	Käteen jäävä osuus
Korot nousevat 2 prosenttiyksikköä		<b>390,98 €</b>	<b>68,82 €</b>
Korot nousevat 4 prosenttiyksikköä		<b>460,76 €</b>	<b>-0,96 €</b>
Kriittinenpiste alussa	<b>8,93 %</b>		

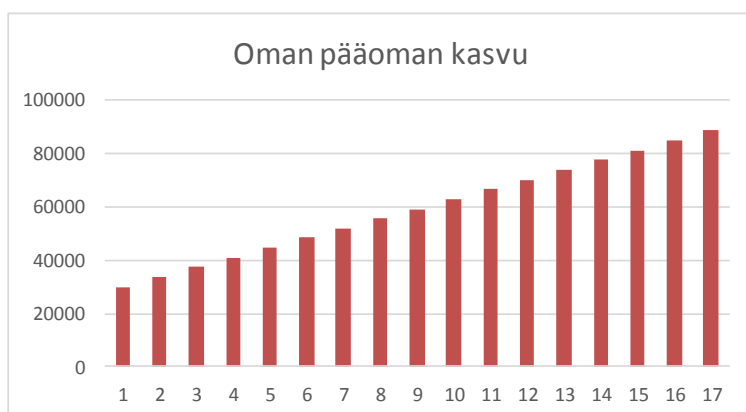
### Tuoton tunnusluvut

	Arvo	Selite
<b>Vuokratuotto %</b>	<b>6,01</b>	Kertoo kuinka paljon asunto tuottaa vuosittaista vuokratuottoa suhteessa asunnon ostohintaan. <b>4-5,5 % = Kohtuullinen vuokratuotto, &gt; 5,5 % = Hyvä vuokratuotto</b>
<b>Oman pääoman tuotto %</b>	<b>13,24</b>	Asuntoon sijoitetun omarahoitusosuuden eli oman pääoman vuosittainen tuotto korkokustannusten jälkeen, ennen veroja. <b>9-13 % = Kohtuullinen OPO:n tuotto, &gt; 13 % = Hyvä OPO:n tuotto</b>

**Oman pääoman tuoton laskennassa ei ole huomioitu mahdollista arvonnousua!**

Oman pääoman kasvutaulukossa on laskettu 11kk vuokrausasteella Tapahtumat:

(Taulukossa ei ole huomioitu koron pienenemistä lainanmaksussa)



## Laskelma

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu vuokratuotosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Tässä laskelmassa ei oteta arvonmuutosta huomioon.

Sijoitetun pääoman tuotto: 6.01 %

Tavoitteena kannattaa pitää yli 5% tuottoa.

$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) * 100$

Oman pääoman tuotto alussa: 13.24 %

$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) / \text{omarahitusosuus} * 100$

Tarvittava laina: 61800.00 €

Pankin järjestelypalkkiota ei ole otettu huomioon.

Varainsiirtovero: 1800.00 €

Lainan kuukausierä: 327.48 € (annuiteettilaina)

Annuiteettilainassa lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut. Jos lainan viitekorko muuttuu, maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy muuttumattomana.

Neliöhinta: 1698.11 €/m<sup>2</sup>

Vertaa asuntojen neliöhintoja alueella: [Asuntojen.hintatiedot.fi](http://Asuntojen.hintatiedot.fi)

Hoitovastike/neliö: 3.40 €/m<sup>2</sup>/kk

Hoitovastike (ml. vesimaksut) oli vuonna 2011 keskimäärin 3,71 €/m<sup>2</sup>/kk Lähde: Tilastokeskus)

Vuokra - lainan kuukausierä - vastike: 132.32 €.

Näin paljon rahaa sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa.

Pääomavero (30%): 137.94 €/kk (vuokra - vastike) \* 0,3

Asunnon vuokraukseen liittyvät kulut voi vähentää vuokratulosta.

Tulohankkimistarkoituksessa vuokratun asunnon kuluja ovat muun muassa hoitovastike, vuosikorjauskulut ja kiinteistövero.

Jos olet ottanut lainaa asunnon ostamista varten, voit vähentää velan korot pääomatuloista tulohankkimisvelan korkoina. Laskukaava on tällöin (vuokra - vastike - korko) \* 0,3.

Koron osuus 1. kuukausierässä = 128.75 €.

Korkoskenaariot:

Jos korot nousevat 2 prosenttiyksikköä, tulee lainan kuukausieräksi 390.98 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa 68.82 €.

Jos korot nousevat 4 prosenttiyksikköä, tulee lainan kuukausieräksi 460.76 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa -96 €.

Kriittinen piste alussa: 8.93 %

Jos lainan korko (viitekorko + marginaali) nousee näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää niitä kattamaan korkokuluja ja alat tehdä tappiota. Arvioi kuinka todennäköistä tällainen koronnousu on ja mitoitte velkavipu sen mukaan. Kriittinen piste muuttuu lainan määrän pienentyessä.  $12 * 100 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä})$

oh, kk, kph, 32,8 m<sup>2</sup>, 49 000 €

Kerrostalo, Tornio, Juhannussaari, Kulleronkatu 2 b10

ETUOVI.com



Kohdetta myy

Henna Simiö

Gsm: 040 726 1995

Habita Tornio / Lapin Habita Oy



Hyväkuntoinen, remontoitu yksiö. Rauhallisessa taloyhtiössä puiston vierellä, suositulla asuinalueella. - Myyntiä hoitaa: Habita/ Henna Simiö 040 726 1995

## Asunnon perustiedot

## Hinta ja kustannukset

Kohdenumero:	489609	Velaton hinta:	49 000 €
Sijainti:	Tornio Juhannussaari Kulleronkatu 2 B10, 95430 Tornio		(Myyntihinta 49 000 € + Velkaosuus 0 €)
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Myyntihinta:	49 000 €
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Velkaosuus:	0 €
Huoneistoselitelämä:	oh , kk , kph	Neliöhinta:	1 493,9 € / m <sup>2</sup>
Huoneita:	Yksiö		
Asuinpinta-ala:	32,8 m <sup>2</sup>		
Kokonaispinta-ala:	32,8 m <sup>2</sup>		
Kerrokset:	3/3		

#### Asunnon lisätiedot

---

Asunnon kunto: Hyvä  
Lisätietoja kunnosta: Hyvä

#### Asunnon tilat ja materiaalit

---

Rakennus- ja pintamateriaalit: Seinämateriaalit: Tapetti  
Lattiamateriaalit: Laminaatti  
Keittiön kuvaus: Jääpakkastinkaappi, liesi, tuuletin, kaapistot  
Kylpyhuoneen kuvaus: Suihkuseinä, pesukoneliitäntä  
Saunan kuvaus: Taloyhtiössä sauna  
Säilytystilojen kuvaus: Häkkivarasto, kylmävarasto

#### Taloyhtiö

---

Taloyhtiön nimi: As Oy Sananjalka  
Tontin omistus: Oma

#### Muut lisätiedot

---

Näkymät: Puistonäkymät

## TUOTTOANALYYSI

Kulleronkatu 2 B10, 95400 Tornio

### Perustiedot ja tunnusluvut

<b>Velaton pyyntihinta</b>	49 000 €	<b>Vuokra</b>	500 € / kuukaudessa
<b>Tavoite ostohinta</b>	46 500 €	<b>Hoitovastike</b>	163 € / kuukaudessa
<b>Tyyppi</b>	kerrostalo	<b>Vesimaksu</b>	20 € / hlö
<b>Rakennusvuosi</b>	1974	<b>Kuvaus ja lisätiedot:</b>	
<b>Kuvaus</b>	oh, kk, kph	Vastikkeeseen kuuluvat autopaikka (11 €/kk) ja vesimaksu (20 €/kk). Taloyhtiöön on odotettavissa	
<b>Pinta-ala</b>	32,8m <sup>2</sup>	putkiremontti seuraavan 10v sisällä, kust. noin 15000-16000€, remontin saa katettua kerätyllä vuokratulolla. Valmis vuokralainen!	
<b>Yleiskunto</b>	Hyvä		
<b>Kerros</b>	3/3		

### Rahoituksen tunnusluvut

Lainan kokonaiskorko	<b>2,5 %</b>	Omarahoitusosuus	<b>15 000,00 €</b>
Lainan lyhennystapa	annuiteetti	Lainan osuus	<b>32 430,00 €</b>
Lainoitusaste	<b>70 %</b>	varainsiirtovero 2%	<b>930,00 €</b>
Maksuaika / vuosi	20		
1. maksuerän suuruus	<b>191,04 €</b>		
Kassavirta kuukaudessa	<b>165,15 €</b>	Kassavirta	1v <b>1 981,80 €</b> 10v <b>19 818,00 €</b>
Lainankorko 1. maksuerässä	<b>67,56 €</b>		
Pääomaveron osuus kuukaudessa	<b>101,10 €</b>		
Korkoskenaariot		Lainan kuukausierä	Käteen jäävä osuus
Korot nousevat 2 prosenttiyksikköä		<b>226,59 €</b>	<b>108,41 €</b>
Korot nousevat 4 prosenttiyksikköä		<b>265,36 €</b>	<b>63,64 €</b>
Kriittinenpiste alussa	<b>12,47 %</b>		

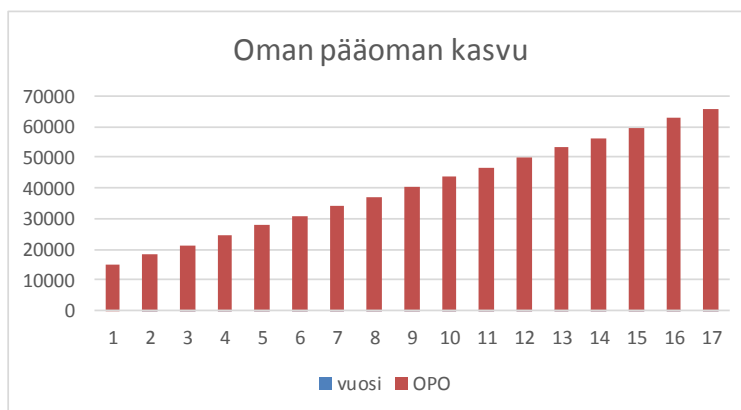
### Tuoton tunnusluvut

	Arvo	Selite
<b>Vuokratuotto %</b>	<b>8,53</b>	Kertoo kuinka paljon asunto tuottaa vuosittaista vuokratuottoa suhteessa asunnon ostohintaan. <b>4-5,5 % = Kohtuullinen vuokratuotto, &gt; 5,5 % = Hyvä vuokratuotto</b>
<b>Oman pääoman tuotto %</b>	<b>21,56</b>	Asuntoon sijoitetun omarahoitusosuuden eli oman pääoman vuosittainen tuotto korkokustannusten jälkeen, ennen veroja. <b>9-13 % = Kohtuullinen OPO:n tuotto, &gt; 13 % = Hyvä OPO:n tuotto</b>

**Oman pääoman tuoton laskennassa ei ole huomioitu mahdollista arvonnousua!**

Oman pääoman kasvutaulukossa on laskettu 11kk vuokrausasteella

(Taulukossa ei ole huomioitu koron pienenemistä lainanmaksussa)



## Laskelma

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu vuokratuotosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Tässä laskelmassa ei oteta arvonmuutosta huomioon.

Sijoitetun pääoman tuotto: 8.53 %

Tavoitteena kannattaa pitää yli 5% tuottoa.

$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) * 100$

Oman pääoman tuotto alussa: 21.56 %

$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) / \text{omarahitusosuus} * 100$

Tarvittava laina: 32430.00 €

Pankin järjestelypalkkiota ei ole otettu huomioon.

Varainsiirtovero: 930.00 €

Lainan kuukausierä: 171.85 € (annuiteetilaina)

Annuiteetilainassa lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut. Jos lainan viitekorko muuttuu, maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy muuttumattomana.

Neliöhinta: 1417.68 €/m<sup>2</sup>

Vertaa asuntojen neliöhintoja alueella: [Asuntojen.hintatiedot.fi](http://Asuntojen.hintatiedot.fi)

Hoitovastike/neliö: 4.97 €/m<sup>2</sup>/kk

Hoitovastike (ml. vesimaksut) oli vuonna 2011 keskimäärin 3,71 €/m<sup>2</sup>/kk Lähde: Tilastokeskus)

Vuokra - lainan kuukausierä - vastike: 165.15 €.

Näin paljon rahaa sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa.

Pääomavero (30%): 101.10 €/kk (vuokra - vastike) \* 0,3

Asunnon vuokraukseen liittyvät kulut voi vähentää vuokratulosta.

Tulohankkimistarkoituksessa vuokratun asunnon kuluja ovat muun muassa hoitovastike, vuosikorjauskulut ja kiinteistövero.

Jos olet ottanut lainaa asunnon ostamista varten, voit vähentää velan korot pääomatuloista tulohankkimisvelan korkoina. Laskukaava on tällöin (vuokra - vastike - korko) \* 0,3.

Koron osuus 1. kuukausierässä = 67.56 €.

Korkoskenaariot:

Jos korot nousevat 2 prosenttiyksikköä, tulee lainan kuukausieräksi 205.17 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa 131.83 €.

Jos korot nousevat 4 prosenttiyksikköä, tulee lainan kuukausieräksi 241.79 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa 95.21 €.

Kriittinen piste alussa: 12.47 %

Jos lainan korko (viitekorko + marginaali) nousee näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää niitä kattamaan korkokuluja ja alat tehdä tappiota. Arvioi kuinka todennäköistä tällainen koronnousu on ja mitoitte velkavipu sen mukaan. Kriittinen piste muuttuu lainan määrän pienentyessä.  $12 * 100 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä})$



2h, k, s, parveke, 41,0 m<sup>2</sup>, 119 900 €

Kerrostalo, Oulu, Alppila, Betonimiehenkatu 15 A 6

ETUOVI.com



Kohdetta myy

Kirstinä Maire  
Asuntokauppias

Gsm: 050 404 6119

Oulun Arvokiinteistöt Oy



Saana valmistuu pian, huhtikuussa voit muuttaa sievään Saanaan Alppilaan. Saanasta saat sopivan valoisan pienkodin, tai mukavan asunnon sijoitukseen, ja asunnot on todella kysytyjä.

Täällä kotisi arvo säilyy ja nousee. Tyylikäs ja kaunis kokonaisuus löytyy myös värimaailmasta, jota voit täydentää tekstiileillä hyviri eri tavoin.

(Kysy myös sijoitusasuntoja 10/2015 valmistuvasta lidasta)

Alppilassa viihtyy hyvin myös palvelujen puolesta, kaupunkiin on lyhyt matka, sekä teknologiakylä ja yliopisto ovat läheisyydessä. Ja kaikki pyörätiet johtavat nopeasti Toppilan kautta merenranta maisemiin Nallikariin tai torille.

Uusi tekniikkaa palvelee asujaansa. Mm. Lto:lla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto, lattialämmitys, kaukolämpöverkko, kiinteä laajakaista, kylmän ja lämpimän veden mittaus, ovipuhelimet. Kohteessa on harkitut pintamateriaalit ja hyvä varustetaso, ja nykyaikaiset energiatehokkaat kodinkoneet. Autopaikat ja katokset ovat osakkeina. Ak 12 900, Ap 5900  
Kysy lisää Maire 050 4046119

Asunnon perustiedot		Hinta ja kustannukset	
Kohdenumero:	9928742	Velaton hinta:	119 900 €
Sijainti:	Oulu Alppila Betonimiehenkatu 15 A 6, 90530 Oulu		(Myyntihinta 35 970 € + Velkaosuus 83 930 €)
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Myyntihinta:	35 970 €
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Velkaosuus:	83 930 €
Huoneistoselitelämä:	2h , k , s , parveke	Neliöhinta:	2 924,39 € / m <sup>2</sup>
Huoneita:	Kaksio	Yhtiövastike:	263,43 € / kk (Hoitovastike 114,80 € / kk + Rahoitusvastike 148,63 € / kk)
Asuinpinta-ala:	41,0 m <sup>2</sup>	Lisätietoja maksuista:	Vesimaksu: 15.00 oma mittari Hoitovastikkeeseen sisältyy tontin vuokra, kiinteiston huolto, tontin vuokra, isännöinti, jätehuolto, kiinteistöhuolto, kaapeli tv- maksu, lämmitys. (Rahoitusvastike on kahden lyhennys vapaa vuoden ajan, pelkkä korko.) Laajakaista 10M erillinen vastike. Ostajalle 2% varainsiirto velattomasta hinnasta..
Kokonaispinta-ala:	41,0 m <sup>2</sup>		
Kerrokset:	1/4		
Rakennusvuosi:	2015 (Uudiskohde)		
Käyttöönottovuosi:	2015		
Varaustilanne:	Ei varattu		

## TUOTTOANALYYSI

Betonimiehenkatu 15 a 6, 90530 Oulu

### Perustiedot ja tunnusluvut

<b>Velaton pyyntihinta</b>	119 900 €	<b>Vuokra</b>	620 € / kuukaudessa
<b>Myyntihinta</b>	35 970 €	<b>Hoitovastike</b>	114,80 € / kuukaudessa
<b>Tyyppi</b>	kerrostalo	<b>Vesimaksu</b>	15 € / kuukaudessa
<b>Rakennusvuosi</b>	2015	<b>Autopaikkaosake</b>	5 900,00 €
<b>Kuvaus</b>	2h + k + s + parveke	<b>Kuvaus ja lisätiedot:</b>	
<b>Pinta-ala</b>	41,0 m <sup>2</sup>	Viimeisimmällä rakennustekniikalla rakennettu uudis-	
<b>Yleiskunto</b>	Uusi	kohde Alppilassa. Taloyhtiölaina lyhennysvapaata	
<b>Kerros</b>	1/4	kaksi vuotta. Rahoitusvastike alussa 148,63 €, lyhenn. kanssa	
		378,88 €. Autopaikkaosake on laskettu omarahoitushintaan.	

### Rahoituksen tunnusluvut

Rahoitusaste	<b>65 %</b>	Omarahoitusosuus	<b>44 268,00 €</b>
Taloyhtiölaina-aika	22 v	Rahoitusvastikkeiden osuus	<b>83 930,00 €</b>
Korko	1,42 % + 12kk Euribor	varainsiirtovero 2%	<b>2 398,00 €</b>
Taloyhtiön velasta olevaa 83 9300 euron osuutta vastaan maksetaan rahoitusvastiketta tulevien vuosien aikana.			
Kassavirta ensim. 2 vuotta	357 € /kk,	Kassavirta sen jälkeen	126,32 € /kk

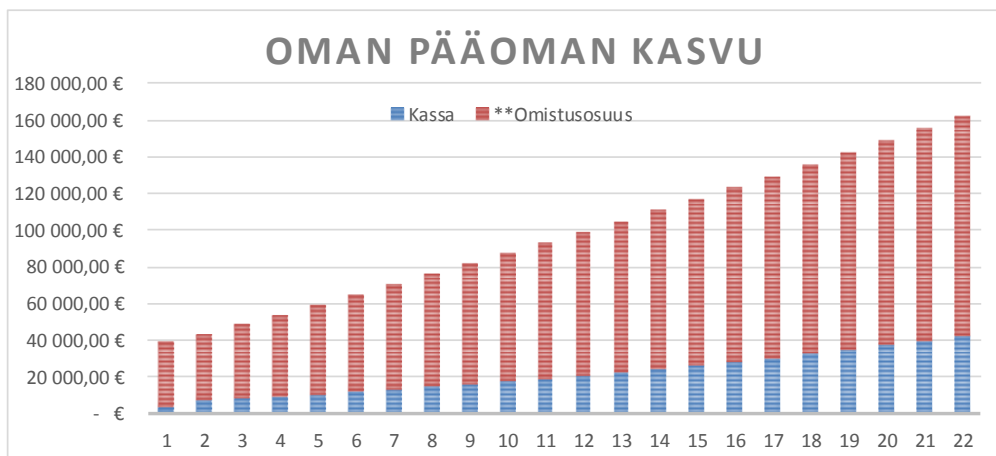
### Tuoton tunnusluvut

	Arvo	Selite
<b>Vuokratuotto %</b>	<b>5,1 %</b>	Kertoo kuinka paljon asunto tuottaa vuosittaista vuokratuottoa suhteessa asunnon ostohintaan. <b>4-5,5 % = Kohtuullinen vuokratuotto, &gt; 5,5 % = Hyvä vuokratuotto</b>
<b>Oman pääoman tuotto %</b>	<b>13 %</b>	Asuntoon sijoitetun omarahoitusosuuden eli oman pääoman vuosittainen tuotto korkokustannusten jälkeen, ennen veroja. <b>9-13 % = Kohtuullinen OPO:n tuotto, &gt; 13 % = Hyvä OPO:n tuotto</b>

### Oman pääoman tuoton laskennassa ei ole huomioitu mahdollista arvonnousua!

Uudiskohteen vuokratuotton laskemisessa ei tarvitse ottaa huomioon rahoitusvastiketta. Rahoitusvastike on vähennyskelpoinen.  
(vuokra - hoitovastike) x 12 kk / asunnon käyvä arvo

Oman pääoman tuotto on helpoin arvioida kassavirran	Kassavirta 22v	42 091 €
tuoton yhteen lasketulla keskiarvolla koko omistussuhtee	Maksettu velkaosuus 22v	83 930 €
ajalta sekä maksetun taloyhtiön velan vuosittaiselle	Kokotuotto 22v	126 021 €
keskiarvolla. <b>Kassavirta laskettu 11 kk vuokrausateella!</b>	Vuosituotto	5 728 €



**\*\*HUOMIO!** Kassavirtalaskelmassa ja omistussuhteen määrittämisessä ei ole otettu huomioon korko muutoksia ja koron pienentämistä velkapääoman vähentyessä taloyhtiön lainassa. 11 kk vuosittainen vuokrausaste!



## Kassavirtalaskelma 22 vuodelle

Prosentin vuokrakorotus vuosittain, 11 kk vuokrausaste

vuosi		Kassa	rahoitus-		vuokra	vuosi- Pääomavero		Pääoman-		
			vastike	vastike		tulo	30 % Omistusosuus		tuotto %	
2016	1	3 658,84 €	114,80 €	148,63 €	620 €	3 658,84 €	1 097,65 €	35 970,00 €	15,92 %	
2017	2	7 385,88 €	114,80 €	148,63 €	626 €	3 727,04 €	1 118,11 €	35 970,00 €	15,92 %	
2018	3	8 418,80 €	114,80 €	378,88 €	632 €	1 032,92 €	309,88 €	40 166,50 €	14,26 %	
2019	4	9 521,29 €	114,80 €	378,88 €	639 €	1 102,49 €	330,75 €	44 363,00 €	12,91 %	
2020	5	10 694,05 €	114,80 €	378,88 €	645 €	1 172,76 €	351,83 €	48 559,50 €	11,80 %	
2021	6	11 937,78 €	114,80 €	378,88 €	652 €	1 243,73 €	373,12 €	52 756,00 €	10,86 %	
2022	7	13 253,19 €	114,80 €	378,88 €	658 €	1 315,41 €	394,62 €	56 952,50 €	10,06 %	
2023	8	14 640,99 €	114,80 €	378,88 €	665 €	1 387,80 €	416,34 €	61 149,00 €	9,37 %	
2024	9	16 101,92 €	114,80 €	378,88 €	671 €	1 460,92 €	438,28 €	65 345,50 €	8,77 %	
2025	10	17 636,69 €	114,80 €	378,88 €	678 €	1 534,77 €	460,43 €	69 542,00 €	8,24 %	
2026	11	19 246,05 €	114,80 €	378,88 €	685 €	1 609,36 €	482,81 €	73 738,50 €	7,77 %	
2027	12	20 930,75 €	114,80 €	378,88 €	692 €	1 684,70 €	505,41 €	77 935,00 €	7,35 %	
2028	13	22 691,54 €	114,80 €	378,88 €	699 €	1 760,79 €	528,24 €	82 131,50 €	6,97 %	
2029	14	24 529,17 €	114,80 €	378,88 €	706 €	1 837,64 €	551,29 €	86 328,00 €	6,64 %	
2030	15	26 444,43 €	114,80 €	378,88 €	713 €	1 915,25 €	574,58 €	90 524,50 €	6,33 %	
2031	16	28 438,08 €	114,80 €	378,88 €	720 €	1 993,65 €	598,09 €	94 721,00 €	6,05 %	
2032	17	30 510,90 €	114,80 €	378,88 €	727 €	2 072,83 €	621,85 €	98 917,50 €	5,79 %	
2033	18	32 663,70 €	114,80 €	378,88 €	734 €	2 152,80 €	645,84 €	103 114,00 €	5,56 %	
2034	19	34 897,26 €	114,80 €	378,88 €	742 €	2 233,57 €	670,07 €	107 310,50 €	5,34 %	
2035	20	37 212,41 €	114,80 €	378,88 €	749 €	2 315,14 €	694,54 €	111 507,00 €	5,14 %	
2036	21	39 609,94 €	114,80 €	378,88 €	757 €	2 397,54 €	719,26 €	115 703,50 €	4,95 %	
2036	22	42 090,70 €	114,80 €	378,88 €	764 €	2 480,75 €	744,23 €	119 900,00 €	4,78 %	
							12 627,51 €			

Apulaskelmat omistusosuuden oman pääoman tuoton arvioimiseen:

velkaosuuks 20v	83 930 €	Kassavirran tuotto ja maksettu rahoitusosuus 22 vuodelle.
velkaosuuks 1v	4 197 €	Yhteensä 126 020,70 €
		1 vuosi 5 728,21 €

**\*HUOMIO! Pääomatuloveroja ei ole vähennetty kassavirrasta**

**\*\*HUOMIO! Kassavirtalaskelmassa ja omistussuhteen määräyksessä ei ole otettu huomioon korko muutoksia ja koron pienenemistä pääoman vähentyessä taloyhtiön lainassa. Sen takia omistusosuus on laskettu apulaskelman avulla vain karkeasti havainnollistamaan sen muutosta.**

**Tarkemman lainan maksusuunnitelman saa välittäjäältä.**

### Myyntivoittoveron laskenta 22 vuoden jälkeen

Jos omistussuhde kestä yli 10 vuotta, kannattaa vero laskea hankintameno-olettamalla

Esim.	Myynti	Osto	Hm-o	Verotettava myyntivoitto
	119 900 €	44 268 €	40 %	47 960 €
				71 940 €
			30 %	<30 000 €
			33 %	30 000 €<
			<b>MYYNTIVOITTOVERO</b>	<b>22 840 €</b>

## **ASUNTOSIJOITTAMISEN ALKEET – OPAS TUOTTOISAAN JA TURVALLISEEN SIJOITTAMISEEN**

## ALKUSANAT

Asuntosijoittamisen alkeet – Opas tuottoisaan ja turvalliseen sijoittamiseen on Oulun ammattikorkeakoulun oppilaiden tekemä opinnäytetyö, mikä sopii kaikille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille. Oppaan tarkoituksena on antaa ohjeita ja vinkkejä lukijalle, jotta hän ymmärtää yleisen näkökulman tuottoisaan toimimiseen tällä sijoittamisen alalla. Olemme käsitelleet tuottoisan sijoittamisen peruseriaatteita ja niihin liittyviä riskejä. Tarkoituksenamme ei ole pelkästään auttaa löytämään ongelmakohtia vaan etsimään niihin myös ratkaisuja. Tärkein viesti työssämme kuitenkin on, että jokainen voi sijoittaa asuntoihin onnistuneesti, kunhan sen tekee harkitusti järjellä, eikä tunteella.

Anssi Pellikka & Janne Salmela

## SISÄLLYS

MIKSI SIIJOITTAASUNTOIHIN?.....	4
MITEN ASUNTOJOITTAMISEN TULISI TAPAHTUA?.....	5
VELKAVIPU JA SEN MERKITYS.....	7
ASUNTOSIIJOITTAMISEN EDUT .....	9
ASUNTOSIIJOITTAMISEN RISKIT .....	10
ASUNNON SIJAINNIN MERKITYS .....	14
KIINTEISTÖVÄLITÄJÄ APUNA KAUPANTEOSSA.....	15
HUOMIOTAVAT ASIAT SIIJOITUSKOHDETTA VALITTAESSA.....	16
ASUNTOSIIJOITTAMISEEN LIITTYVÄ VEROTUS.....	25

## MIKSI SIOITTAASUNTOIHIN?

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa hankitaan omistusasunto ja sitä vuokrataan eteenpäin sitä tarvitsevalle käypään, markkinan mukaiseen hintaan. Vuokraustoiminnasta saadulla kassavirralla katetaan mahdollinen pankkilaina, hoitovastike ja muut kulut kuten remontointi ja ylläpito. Lisäksi kassavirralla voidaan halutessa kattaa vuokraustoiminnasta aiheutuneet verorasitteet, jotka lasketaan asunnon omistusoosuuden kasvun osalta ja käteen jäävästä summasta. Verot voi maksaa omasta palkkatyöstä tulevalla rahalla, jolloin asunnosta saatava tulo ennen veroja voidaan käyttää uusiin sijoituskohteisiin, asunnon ylläpitoon ja erityisesti puskurirahastona. Puskurirahaston tarkoitus on nimensä mukaisesti toimia puskurina yllättäviä kuluja ajatellen, esimerkiksi uuden jääkaapin hankintaan ja mahdollisen asuntolainan korkojen nopealta nousulta suojautumiseen.

Asuntosijoittaminen on sijoittamisen muoto, jossa keskitytään vuokratuottojen tai arvonnousun kautta vaurastumiseen. Fiksusti toteutettuna asuntosijoittaminen vuokraustoiminnalla on kannattavaa ja riskit ovat pienet. Moni tavallinen palkansaaja päätyy sijoittamaan asuntoihin juurikin tämän vakaan kassavirran vuoksi ja tuomaan turvaa esimerkiksi eläkepäiville lisätulojen muodossa. Monet suomalaisista tietävät paljon asunnon ostamisesta ja sen omistamisesta, koska me olemme tottuneet siihen lapsesta asti. Kun taas monikaan suomalainen ei tiedä osakesijoittamisesta mitään, jotta sillä tavoin voisi kasvattaa varallisuuttaan. Asuntosijoittamisesta on tullut keskitie tälle ihmisryhmälle, koska se on suhteellisen yksinkertaista. Osta, vuokraa ja myy! Osakkeiden ja rahastoiden tuotot ovat alttiita monenlaisille muutoksille, jolloin asioista pitää olla perillä. Asuntosijoittajan arki on yksinkertaisempaa. Tuotto on kiinni niinkin yksinkertaisesta asiasta, kuin ihmisestä, joka tarvitsee kodin ja on valmis maksamaan siitä.

Asuntosijoittaminen on melko riskitöntä, koska kassavirta on verrattain vakaa ja asuntojen hintojen kehitys on tasaista ja jokseenkin ennustettavaa. Lisäksi pankit arvostavat asuntoja sijoituskohteina juurikin niiden vakauden vuoksi. Siksi on yleistä että sijoittaja tarvitsee ostettavan asunnon arvosta vain noin 30 % omaa pääomaa tai jo kerättyä reaaliomaisuutta vakuusarvoksi. Tämä mahdollistaa useamman asunnon hankinnan nopeammalla tahdilla, kuin täysin omalla pääomalla hankittujen asuntojen hankinnan. Useampi asunto tuo sijoitusmielessä myös vakautta sijoittamiseen, koska niistä saatava kassavirta tukevat toisiaan ja paikkaavat mahdollisia yllättäviä menoja yhden asunnon kohdalla.

## MITEN ASUNTOJOITTAMISEN TULISI TAPAHTUA?

Asuntosijoittamiseen on monia näkökulmia. Toiset haluavat vuokratuottoa paremman elämän ylläpitämiseen, toiset hakevat suurta tilipussia pelkällä asunnon arvon nousulla. Meidän näkemyksemme asiaan on erilainen ja ehkä se yleisin. Tarkoituksenamme on kerryttää mielummin omaisuutta eläkepäiviä varten, kuin tuottaa käyttörahaa elämiseen. Tämän oppaan näkökulma asuntosijoittamiseen on kassavirran kautta hankittu omaisuuden kasvattaminen käyttäen pankkien tarjoamia rahoitusmahdollisuuksia. Me emme lähde tavoittelemaan suurta arvonnousua asunnolle, vaan ajatteleme sen olevan bonusta hyvin onnistuneesta ostoksesta. Luonnollisesti keskitymme oman pääoman kasvattamiseen ja siihen miten sen pystyisi tekemään tehokkaimmin. Rikastumisen periaatehan perustuu siihen, että miten saa oman sijoitetun rahan kasvamaan korkoa parhaiten.

Asuntosijoittamisen keskeisin ydin on kassavirta. Tunteella tehdyt sijoitukset ovat yleensä huonompia koska ne eivät perustu matemaattisiin perusteluihin. Onnistunut sijoitus tarvitsee avukseen vain taskulaskimen ja osaamisen yksinkertaisista laskutoimituksista ja terveän järjen käytön. Näitä kolmea käyttämällä jokainen sijoittaja onnistuu hankkimaan kohteen josta saadaan hyvä kassavirta kulujen kattamiseksi.

### Esimerkki

Esimerkin avulla on helppo havainnollistaa asuntosijoittamisen periaate

Asiaa on helpompi valaista yksinkertaistetun esimerkin valossa: 31,5-neliöinen yksiö on hinnaltaan 50 000 euroa. Asunnon vastike on 114 euroa ja vuokratulo 400 euroa. Pankit myöntävät yleensä vähintään 70 prosenttia lainaa asunnon arvosta, eli esimerkkitapauksessa 35 000 euroa. Tällöin oman pääoman tarpeeksi jää 15 000 euroa sekä varainsiirtovero 2 prosenttia kauppasummasta eli 1 000 euroa. Pankkilainan koroksi voidaan ottaa vähän nykytasoa suurempi neljän prosentin korko. Näin pankista saatavan laskelman mukaan kuukausittaiseksi rahoituskuluiksi saadaan 187 euroa sisältäen lainannosto- ja lainanhoitokulut 25 vuoden laina-ajalle. Kun yksinkertaisella laskutoimituksella vuokratulosta vähennetään vastikkeen määrä sekä lainan maksu, jää vuokratuloa vielä 99 euroa yli asunnon tulevia menoja varten ja asuntolaina lyhenee itsestään.

#### Laskuissa käytettävät luvut

Ostohinta	50 000,00 €
Varainsiirtovero 2 % ostohinnasta	1 000,00 €
Oma sijoitus	16 000,00 €
Pankkilaina	35 000,00 €

Pankkilainan lyhennys	68,00 €
4% korko ja muut kulut	119,00 €
Rahoituskulut yhteensä	187,00 €

Vastike/kk	114,00 €
Vuokratulo/kk	400,00 €

#### Kassavirta kuukaudessa (asunnon tuotto)

Vuokratulot	400,00 €
Vastike	- 114,00 €
Rahoituskulut	- 187,00 €
Tulot ennen veroja	99,00 €

Vuokratuottoprosentilla tarkoitetaan asunnosta saatavaa tuloa verrattuna ostohintaan. Silloin ei oteta rahoituskuluja huomioon. Esimerkin asunnon vuokratuottoprosentti:

**Vuokra – vastike x 12 kk / ostohinta** eli  $(400 \text{ €} - 114) \times 12 \text{ kk} / 51000 \text{ €} = 6,7 \%$

Oman pääoman tuotto prosenttia laskettaessa otamme huomioon sijoittamamme ostohinnan 15000 euroa ja varainsiirtoveron 1000 euroa. Kun vuokratulosta vähennetään vastike, lainan korot ja hoitokulut, saadaan selville kokonaistuotto. Kokonaistuoton ollessa 2004 euroa vuodessa ja oman sijoitetun pääoman 16000 euroa, saadaan oman pääoman vuosituotoksi 12,5 %. Neljän prosentin korolla olevan lainan hyödyntäminen nostaa tuotto prosenttia siis merkittävästi. Tuotto prosenttia verrattaessa muihin sijoittamisen muotoihin, puhutaan yleensä tuotosta ennen veroja. Tässä esimerkissä on vertailukelpoisuuden vuoksi jätetty vähentämättä pääomavero tuotto prosentista. Tällöin niiden vertaaminen muihin sijoittamisen muotoihin, kuten osakerahaston tuottoihin on helpompaa.

Kaaviossa on eroteltu vuokratuoton käyttö osiin. Tästä helposti huomaa, että kuluihin menevät 57 % ja oman pääoman kasvuun 43 %. Pankkitilillä kasvu näkyy konkreettisesti ja lyhennyksessä kasvu näkyy velan vähentymisenä.

Pääomaveron määrä lasketaan kokonaistuotosta, jossa vuokrasta vähennetään kaikki aiheutuneet kulut. Tässä tapauksessa pääomaveron osuus on 30 % vuosituotostamme eli 601 €.

Lainaa maksaessa loppuun asti, nousee sijoittajan pääoma 16 000 eurosta 50 000 euroon. Tämä johtaa siihen, että pääoman tuotto prosentti laskee aina velkavivun hävitessä. Silloin vuokrasta vähennettäväksi kustannukseksi jää vain vastike. Numeroina se tarkoittaa 286 euron tuloa kuussa (vuokra – vastike), mikä tekee vuodessa 3 423 euroa ja oman pääoman tuotoksi jää 6,7 prosenttia. Vaikka rahan arvon muutosta ei ole huomioituna laskelmissa, nousevat saatava vuokra ja vastike yleensä suhteessa, jolloin tuotto prosenttinaan ei muutu. Esimerkistä huomaa hyvin, että velan hyödyntäminen kannattaa. Tätä kutsutaan velkavivuksi.

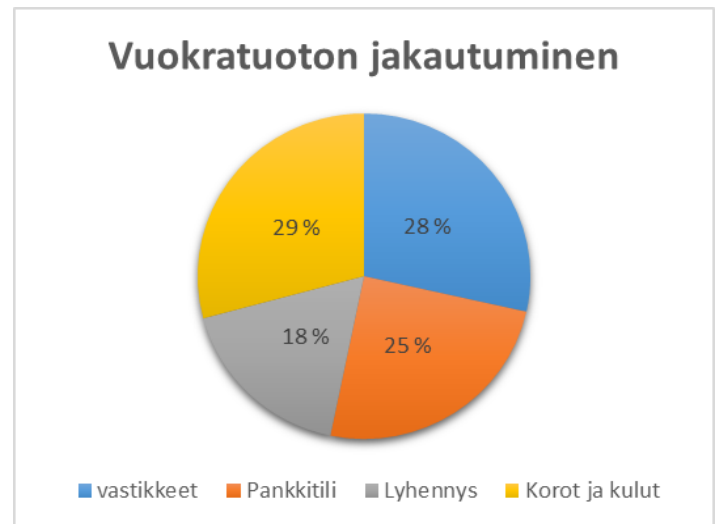
#### Oman pääomantuotto kuukaudessa

Vuokra	400,00 €
Vastike	- 114,00 €
Korot ja kulut	- 119,00 €
Konaistuotto (vuokratulo + lainanlyhennys)	167,00 €
Vuosituotto (kokonaistuotto * 12 kk)	2 004,00 €

#### Vuosituotto %

(vuosituotto/sij. oma pääoma)  
(2004/16000 \* 100%)

12,5 %



## VELKAVIPU JA SEN MERKITYS

Matalien korkojen aikana asuntosijoitustoiminnasta kannattaa ottaa kaikki mahdollinen lisätuotto irti pankkien avulla. Kun sijoittaja hyödyntää pankin tarjoamaa matala korkoista lainaa toiminnassaan, saa hän omalle pääomalleen enemmän tuottoa.

Velkavivun käyttö: Pankin periaate lainan myöntämiseen

Asunnon kauppahinta (esim. 50 000 €)	100 %	30 %	Käteinen tai vakuus jo omistetusta reaalivakuudesta, jolloin pankki lainaa puuttuvan 30 % (esim. 15 000 €)
		70 %	Ostettavan asunnon vakuusarvo = pankin myöntämä lainamäärä (esim. 35 000 €)

Velkavipu tarkoittaa käytännössä sitä, että 15 000 euron sijoitus tuottaa 50 000 euron edestä tuottoa. Kun osa sijoituksesta on rahoitettu velkarahalla, saadaan omalle sijoitetulle pääomalle suurempi tuotto prosentti. Oma pääomana voi esimerkiksi käyttää reaalivakuutena oman henkilökohtaisen omaisuuden arvoa, tai osaa siitä. Kokeneempi asuntosijoittaja voi vakuuttaa loppuosan toisella sijoitusasunnolla, jos sen velkaa on lyhennetty tarpeeksi. Silloin omaa rahaa ei tarvitse käyttää ollenkaan. Tämä toimii silloin kun lainarahan korkoprosentti on pienempi kuin tuotto prosentti. Riskittömämpänä ratkaisuna pidetään kuitenkin lainan ottamista vain osaan sijoituksen arvosta, jolloin lainan korkovaihtelu ei ole niin vaarallista. Loppuosa sijoituksen arvosta maksetaan kertyneistä säästöistä.



Orava & Turunen esittävät kirjassaan Osta, vuokraa, vaurastu hyvän esimerkin velkavivun vaikutuksesta korkotason noustessa. Tämän kaltaisissa esimerkeissä he käyttävät lähes aina nettotuottoa, jossa on verot huomioitu. Koska muista sijoituskohteista puhuttaessa, oli ne sitten pankkitilejä, osakkeita tai velkakirjoja, on tapana puhua aina tuotosta ennen veroja, jolloin niitä ei lasketa tuotosta pois.

Vuokratuotto = (vuokra-hoitovastike) * 12 / (velaton hinta + varainsiirtovero + remonttivara)								
Pankkilainan korko	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %
2,0 %	5,7 %	6,8 %	7,9 %	9,0 %	10,1 %	11,2 %	12,3 %	13,3 %
2,5 %	4,9 %	6,0 %	7,1 %	8,2 %	9,3 %	10,4 %	11,5 %	12,6 %
3,0 %	4,2 %	5,3 %	6,3 %	7,4 %	8,5 %	9,6 %	10,7 %	11,8 %
3,5 %	3,4 %	4,5 %	5,6 %	6,7 %	7,8 %	8,9 %	10,0 %	11,0 %
4,0 %	2,6 %	3,7 %	4,8 %	5,9 %	7,0 %	8,1 %	9,2 %	10,3 %
4,5 %	1,9 %	3,0 %	4,0 %	5,1 %	6,2 %	7,3 %	8,4 %	9,5 %
5,0 %	1,1 %	2,2 %	3,3 %	4,4 %	5,5 %	6,6 %	7,7 %	8,8 %
5,5 %	0,3 %	1,4 %	2,5 %	3,6 %	4,7 %	5,8 %	6,9 %	8,0 %
6,0 %	-0,4 %	0,7 %	1,8 %	2,8 %	3,9 %	5,0 %	6,1 %	7,2 %

Taulukko kuvastaa oman pääomatuoton prosenttia nettotuottona, kun pankkilainan korko kasvaa tietyllä vuokratuotolla seuraavan esimerkin mukaan: *”Ostat 50 000 euron yksiön, johon laitat omaa rahaa 15 000 euroa (30 prosenttia hinnasta). Velkavipu on tällöin 70 prosenttia. Kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla ja kuuden prosentin vuokratuotolla saat 15 000 euron sijoituksellesi 8,5 prosentin vuotuisen nettotuoton. Mikäli korkotaso nousee neljään prosenttiin, olet edelleen mukavassa 7 prosentin nettotuotossa. Tuotto on laskettu vastikkeen, korkojen, kahden prosentin varainsiirron ja 30 prosentin pääomatuloveron jälkeen. Euroissa 7 prosentin nettotuotto tarkoittaa 1 050 euroa vuodessa, joka sijoituksesta jää faktisesti käpälään.”* (Orava & Turunen 2013, 43.)

Sijoittajan ei tarvitse pelätä suurta pankkilainaa tuottojen menettämisen pelon takia. Kaikkein voi kuitenkin aina varautua.

## ASUNTOSIJOITTAMISEN EDUT

Asunnot ovat verrattain pieniriskisiä sijoituskohteita, koska arvonalenemista tapahtuu hyvin harvoin pitkällä aikavälillä ja hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet ylöspäin. Heilunta on tavallisempaa pörssiosakkeilla. Vaikka asunnon hinta tippuisikin, ei se vaikuta vuokratuottoon. Meidän näkökulmasta aloittelevalle asuntosijoittajalle tärkeintä on tuotto, millä hän saa lyhennettyä lainaansa. Tärkein tavoite ei kuitenkaan ole saada laina kokonaan maksetuksi, vaan vapauttaa asunnosta vakuusarvoa. Silloin sijoittaja voi hakea kahdelle asunnolle yhteistä lainaa, ensimmäiselle ja uudelle. Näin sijoituskohteen etsimisen prosessi alkaa taas alusta, jonka seurauksena sijoittajalla on yhden sijasta kaksi tuottoisaa asuntoa. Ajatellaan asiaa käyttäen esimerkiasuntoa, jonka hinta oli 50 000 euroa ja oma sijoitus 15 000 euroa. Jotta saisimme toisen samanhintaisen asunnon, täytyy meidän maksaa ensimmäisen asunnon lainaa sen tuotoilla toiset 15 000 euroa. Silloin omistamme 50 000 euron asunnosta itse 30 000 euroa ja loput on pankkilainaa. Näin voimme hakea uutta 100 000 euron arvoista pankkilainaa kahdelle asunnolle, kun meillä on 30 prosenttiin vakuus, joka tulee ensimmäisen asunnon 30 000 euron pääomasta. Toisen asunnon ostamisen jälkeen meillä on kaksi asuntoa, jotka maksavat lainaa pois ja tuottavat kassavirtaa. Kaksinkertaisella kassavirralla on helpompi varautua myös asuntoon kohdistuviin yllätyskuluihin. Sillä varauksella, että yllätyskulut eivät iske molempiin asuntoihin yhtä aikaa.

Kokemuksen myötä sijoittaminen on helpompaa ja sijoittaja osaa löytää sopivat kohteet muiden joukosta. Kokemus tuo varmuutta ja sitä kautta tuotot kasvavat ja toiminta muuttuu koko ajan kannattavammaksi. Sen lisäksi, että sijoittajan omaisuus kasvaa, on omaisuus kiinni varmassa kohteessa. Asunnon hintaan ei kohdistu samanlaisia riskejä kuin pörssiosakkeiden hinnassa. Hyvin harkitusti hankitussa sijoitusasunnossa tuotto on tasaista, eikä se pompi, hypi tai romahda kuin pörssiosakkeissa. Mikä tarkoittaa myös sitä, että asuntosijoittaja voi aina vaikuttaa asiaansa itse. Nokiaan sijoittanut sijoittaja ei taas mahda muille sijoittajille mitään, jos he myyvät Nokiaansa koko ajan halvemmalla ja halvemmalla. Asuntosijoittamisen ainoa huono puoli on sopivan kohteen löytäminen, jonka etsimisessä pitää olla tarkka ja kärsivällinen. On sanottu, että markkinoilla olevista asunnoista vain pari prosenttia kelpaa sijoituskohteeksi, joten sen löytämiseen voi mennä paljonkin aikaa, jopa useita kuukausia.

## ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Asuntosijoittamiseen, kuten muuhunkin sijoittamiseen, liittyy riskejä. Asuntoihin sijoittaessa vallitsevat riskit ovat jokaiselle sijoittajalle samat, vaikka ne eivät olisikaan isoja. Riskeihin vastaaminen ja varautuminen on täysin eri asia. Riskit ovat suuruudeltaan ja ennakoivuudeltaan erilaiset jokaiselle sijoittajalle. Osaava ja kokenut sijoittaja pystyy ennakoimaan ja minimoimaan riskejä taitavammin kuin heikotaitoinen aloittelija. Kuitenkin täysin ennakoimaton ja odottamaton toteutunut riski voi pudottaa tuoton huonoksi ja kassan negatiiviseksi myös osaavalla sijoittajalla. Riskit kuitenkin voidaan kartoittaa ja sen mukaan niitä voidaan ennakoita, eli minimoida riskit.

### Hintariski

Asuntojen hinnat ovat jatkuva puheenaihe. Joka vuosi tulee esille tutkimuksia ja arvioita asuntojen hintojen kehityksestä, esim. hinnat laskivat koko Suomessa tai hinnat pysyivät samoina Lapissa ja Länsi-Suomessa. Kuitenkin sijoittajan on tarkasteltava sitä, onko hintojen muutoksella hänelle itselle sijoituksen kannalta millainen merkitys. Jos sijoittajan toiveissa on pienentää velkaosuutta asunnon hinnan nousulla, markkina-arvolla on merkitystä. Silloin se määrittää seuraavaan lainaan tarvittavan vakuuden määrää. Jos tarkoitus on vain ostaa asunto, remontoida se ja myydä lopuksi, hintariski on erittäin tärkeä ottaa huomioon, koska toteutunut riski voi käydä sijoittajalle kalliiksi. Sen sijaan asuntosijoittaja, joka sijoittaa pitkällä tähtäimellä ja keskittyy kassavirtaan ja useiden vuosien omistukseen ja asunnon vuokraamiseen, ei hintariskillä ole niinkään suurta merkitystä. Tämä johtuu siitä, että kassavirtaan sijoittavan ei tarvitse huolehtia asuntojen hintojen heittelystä. Tämä johtuu siitä, että asunnon omistus on pitkäaikainen ja on todennäköistä, että arvo on 10-30 vuoden aikavälillä vähintäänkin sama kuin ostohetkellä. Asunnon velattomalla hinnalla ei oikeasti ole merkitystä, jos vuokra juoksee. Asunnon arvo nousee tapetille silloin, jos asuntoa ollaan myymässä tai ostamassa tai hankkimassa sitä vastaan lisää lainaa.

Sijoittajan joka on käyttänyt yli 70 prosentin velkavipua, täytyy olla tarkkana koska pankit voivat olla arvaamattomia rahoittajia suurimpien hinnanheilahteluiden aikana. Pakkorealisoitua ei kuitenkaan voi tapahtua, jos sijoittaja on ollut täsmällinen ja varautunut hyvin. Kuitenkin pankilla on oikeus eräännyttää laina, jos viivästyneitä maksuja on yli 10 prosenttia, useampi maksuerä on suorittamatta, jotka ovat vähintään 5 prosenttia alkuperäisestä lainasta. Harhaanjohtavat tiedot myös aiheuttavat lainan eräännyttämisen. Kuolemantapaus, vakuuspantti muutetaan rahaksi, selkeä sopimusrikkomus tai velallisen konkurssi myös aiheuttavat eräännyttämisen. Pankkilainan ehdot on luettava ja ymmärrettävä ennen lopullista päätöstä. Hintariskiltä suojautuminen on helppoa ja eritoten kannattavaa. Tämä onnistuu sijoittamalla kassavirtaan eikä arvonnousuun. Velkalastia on hyvä keventää myöhemmin, mikä helpottaa riskin hallintaa ja minimoi sitä. Myös lisävelan uusia sijoitusasuntoja varten on silloin helpompaa.

## **Korkoriski**

Asuntosijoittajat jotka käyttävät korkeaa velkavipua, kannattaa olla tietoisia korkojen vaikutuksista kassavirtaan. Matalat korot houkuttelevat ottamaan suuren velan ja velkataakka voi nousta liian suureksi. Matala korkotaso voi aiheuttaa sen, ettei sijoittaja ole aivan selvillä siitä, mikä on todellinen korkotaso ja miten se todellisuudessa vaikuttaa vuokraan. Heillä joilla on lainaa yli 50 prosenttia asunnon arvosta, kannattaa korkoriskistä olla tietoisia, alle 50 prosentin velkavivulla olevat voivat olla turvallisemmin mielin, koska koron nousun vaikutus tässä vaiheessa on suhteellisen pieni.

Korkoriskiltä pystyy suojautumaan, mutta ei kokonaan. Kiinteä korko eliminoi riskiä, mutta tällöin korko on suurempi. Kiinteää korkoa käyttämällä sijoittaja voi olla varma siitä, että korkojen nouseminen ei vaikuta tuottoon eikä kassavirtaan. Myös korkokatto on oiva keino suojautua korkoriskeiltä, koska korko ei nouse sovittua tasoa suuremmaksi. Tämä kuitenkin vaatii lisää laskemista, koska korkokatto ostetaan kiinteällä summalla. Laskelmia tehdessä on otettava huomioon onko korkokaton ostaminen kannattavaa vai ei. Useampaan asuntoon sijoittavalla voi olla paljon lainaa. Silloin voi varautua säästämällä vararahastoon, jonka tarkoitus on toimia puskurina. Silloin sijoittaja voi lyhentää velkaansa tarvittaessa. Vararahaston olisi hyvä olla yli 30 prosenttia asuntojen arvoon nähden.

## **Vuokralaisriski**

Asuntosijoittaja törmää lähes pakosta joskus tyhjiin kuukausiin. Se pienentää oman pääoman tuottoa, koska tyhjiltä kuukausilta sijoittaja ei saa vuokraa. Tällöin sijoittaja joutuu maksamaan lainanlyhennyksen, -kulut ja vastikkeet itse. Vuokrausaste voidaan ilmaista siten, että 100 prosentin aste tarkoittaa, että huoneistossa on vuokralainen koko vuoden. Tyhjiä kuukausia voi välttää, jos sijoittaman hankkimat kohteet ovat sellaisia joihin suurin osa vuokralaisista ovat halukkaita tulemaan. Tässä kannattaa muistaa että Suomen asuntokunnista noin 60 prosenttia on yhden hengen talouksia. Asuntosijoittajan kannattaa hankkia asunto kasvukesuksista ja keskustoista sekä kiinnittää huomioita asunnon kuntoon. Vuokra kannattaa pitää maltillisena, yleisellä tasolla tai ehkä hieman alle.

Asuntosijoittajan oma toiminta vaikuttaa tuottoon merkittävästi. Ehkä tärkeimmäksi nousee millaisen vuokralaisen valitsee. Suomalainen vuokralainen on pääsääntöisesti vastuuntuntoinen, joka maksaa vuokransa ja pitää asunnon kunnossa. Ongelmatapauksia kuitenkin on ja asuntosijoittajan on tämän vuoksi oltava aina varuillaan vuokralaisen suhteen. Vuokralaisriskiin voi varautua tarkistamalla luottotiedot, jonka tulisi olla jokaiselle vuokralaista hakevalle itsestään selvyys, luottotietojen selvittäminen kertoo ihmisestä paljon ja ongelmat useassa tapauksessa kasaantuvat samoille henkilöille. Vuokralaisehdokkaiden henkilökohtainen haastatteleminen on hyvä tapa selvittää millainen mahdollinen vuokralainen on. Vuokravakuuden tulisi olla vähintäänkin yhden kuukauden vuokran suuruinen summa. Kahden kuukauden vuokran suuruinen takuuvuokra ei ole tavaton Suomen vuokramarkkinoilla. Isompaa vuokravakuutta pyydetessä voidaan varmistua siitä, ettei vuokralaisella ole rahallisia ongelmia ylläpitää asuntoa ja maksaa vuokra ajallaan. Kahden kuukauden vuokran suuruinen

vuokravakuus myös helpottaa asuntosijoittajan asemaa lainanlyhennysten ja vastikkeiden suhteen jos vuokrat jäävät jostain syystä saamatta, tai asuntoa on kohdeltu kaltoin.

### **Vuokratasoriski**

Vuokrataso nousee vuosi vuodelta ja se onkin noussut hieman nopeampaa kuin yleinen kustannustaso. Tämän vuoksi vuokratasoriski on melko matala, mutta sekin riski on olemassa. Asuntosijoittaja ajaa herkästi itsensä ulos markkinoilta hinnoittelemalla vuokraamansa kohteen liian korkealle. Tämä voi johtua yksinkertaisesti huolimattomuudesta, liiasta optimismista tai sijoittaja ei ole riittävän hyvin selvillä kaupungin tai asuinalueen yleisestä vuokratasosta. Uudiskohteita vuokrattaessa ongelmaksi muodostuu se, että vuokran tulee olla korkea kattaakseen kaikki kulut. Saadakseen riittävän tuoton, vuokralaisen löytäminen on vaikeaa, ellei jopa mahdotonta. Vuokralaisen puuttumisesta taas seuraa tyhjiä kuukausia ja tulonmenetyksiä, joka tulee sijoittajalle kalliiksi koska vastikkeet ja lainanlyhennykset on maksettava joka tapauksessa. Liian alhaisen vuokran pyytäminen taas ei ole riski, vaan se voi olla merkki vuokraajan tietämättömyydestä. Se voi tosin olla myös tietoinen valinta, jolla mahdollistetaan sukulaisen tai ystävän edullisempi asuminen. Riskin voi minimoida helposti ja yksinkertaisesti selvittämällä kohdealueen ja kohdekiinteistön vuokrataso seuraamalla vuokrauspalveluita tai vuokranvälittäjältä. Vuokranvälittäjän käyttäminen myös helpottaa asiaa, mutta tällöin täytyy muistaa vuokravälittäjän palkkio. Palkkion voi vähentää täysimääräisesti pääomaverotuksessa, koska se luetaan tulonhankkimismenoksi.

### **Vastikeriski**

Taloyhtiöt perivät osakkeiden omistajilta hoitovastiketta, jolla rahoitetaan vuotuiset ylläpitokustannukset, juoksevat kulut ja pienet huollot. Kustannukset taas jakaantuvat moniin osiin, joista lämmitys on yleisesti suurin kulu, noin neljänneksen verran. Hoitovastike oli suomalaisessa asunto-osakeyhtiössä keskimäärin 4,28€/m<sup>2</sup>. Hoitovastike on kuukausittainen kulu ja se tulee ottaa huomioon tuottoja laskettaessa. Vastikeriski tarkoittaa vastikkeen huomattavaa nousua, joka pudottaa tuottoa. Tätä voi olla vaikea ennakoida pitkällä aikavälillä, mutta taloyhtiöön perehtymällä ja tutustumalla taseeseen voi saada jotain tietoa onko jotain odotettavissa. Alhainen vastike siis on etu, eritoten jos tulovirta on hyvä. Lisäksi tätä riskiä voi ennakoida ja vastiketta muutenkin pienentää kun ottaa huomioon mitä omistuksia taloyhtiöllä on, onko taloyhtiössä liikehuoneistoja. Onko energiatehokkuus millainen, lämmitys vie jopa neljäsosan kuluista, joten energiatehokas talo on aina parempi kuin lämpöä hukkaava. Lopuksi iso taloyhtiö on vastikkeiden osalta parempi kuin pieni koska ison pyörittäminen on suhteellisesti paljon edullisempaa.

### **Remonttiriski**

Vanhoissa taloissa ovat aina omat riskinsä remonttien suhteen. Suuret remontit, eli ikkuna-, parveke-, julkisivu- ja putkiremontit ovat kalliita kuluja ja voivat maksaa paljonkin. Isot

remontit voivat aiheuttaa lisäkuluja myös tyhjen kuukausien vuoksi, koska asunto voi olla käyttökelvoton remontin vuoksi, esimerkiksi putkiremontin. (Orava & Turunen 2013, 209.) Putkiremonttoimattoman asunnon ostoa voi olla kannattavaa jos ostohinta ja remontin kustannukset suhteessa vuokraan ovat tarpeeksi alhaiset, jotta sijoittaja saa vaatimansa tuoton sijoitukselleen. Tähän kuitenkin tulee varautua erityisellä huolella ja tarvittavalla pääomalla. Putkiremontti voi maksaa 700€/m<sup>2</sup>, joten remontti muodostuu nopeasti kalliiksi. Tämän vuoksi yksiot eivät ole niin arkoja remonttien suhteen kuin isommat asunnot, koska neliömäärän vuoksi remonttikustannukset pysyvät maltillisina. Asunnon perusparannuksen, eli jonkin asunnon tilan muuttamista alkuperäistä tasokkaammaksi, pitää harkita ja laskea onko se kannattavaa. Perusparannus voisi tuntua sijoittajasta hyvältä ratkaisulta, mutta monesti sijoittaja unohtaa, että vuokralaisen vaatimustaso asunnon suhteen on lähes poikkeuksetta matalampi kuin itse sijoittajan. Asunnon sijaitessa kaukana keskustasta voidaan sanoa, että silloin asunnon kunto korostuu, koska valinnan varaa on tyypillisesti enemmän.

Riskiä voi varautua valitsemalla kohteita, jotka ovat uudiskohteita koska niissä on luonnollisestikin vähemmän remontoitavaa tai muita yllättäviä menoja. Jo remontoitujen asunnot voivat myös olla hyviä sijoituskohteita. Kuitenkin on aina pidettävä mielessä, että raha ja tuotto ratkaisevat tässäkin asiassa. Lisäksi on tärkeää perehtyä taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen ja tulevaisuuden kunnossapitosuunnitelmiin. Näistä pitäisi löytyä arvio mahdollisista kustannuksista. Isännöitsijältä myös saa tietoa tulevista remonteista.

### **Pankki- ja poliittinen riski**

Pankkiriski tarkoittaa rahoituksen saamisen vaikeutta, eli pankki ei myönnä lainaa asuntosijoituksen toiminnan aloittamiseen tai kasvattamiseen. Kerätyn varallisuuden ja vuokratulovirran kannalta pankkiriski on melko mitätön, vaikka marginaalia saattaakin joutua nostamaan lyhennysvapaiden toivossa. Pankkiriskiltä vältytään kokonaan jos velkarahaa ei tarvitse käyttää. Pankki- ja korkoriski kulkevat lähellä toisiaan.

Poliittisilla riskeillä tarkoitetaan veronkorotuksia, korkojen vähennysoikeuden leikkaamista ja opintotukijärjestelmän heikentämistä. Lisäksi oppilaitosten sulkemisen ja opiskelijamäärien vähentäminen kuuluvat poliittisiin riskeihin. Poliittisia riskejä ei voi ennakoita.

## ASUNNON SIJAINNIN MERKITYS

Jokainen arvioi itse parhaan kaupungin mihin sijoittaa, koska kuntien ja kaupunkien välillä on eroja. Tarjonnan, hintatason ja kysynnän tarkastelulla pääsee pitkälle, koska asuntosijoittajan täytyy tuntea sijoitettavan alueen tasot menestyäkseen. On tärkeää muodostaa kuva sijoitettavasta alueesta ja toimia sen mukaan. Asuntosijoittajan on myös hyvä ottaa huomioon missä itse asuu ja mitkä kaupungit ovat tuttuja esim. aiempina kotikaupunkeina. Paikallistuntemuksesta asuntosijoittaja saa kotikenttäedun, joka on seikka jota ei voi liiaksi korostaa, koska se antaa reilun edun ulkopaikkakuntalaisiin sijoittajiin. Kotikenttätuet tosin ei pääse täysimääräisesti hyödyntämään, jos kotikaupunki on muuttotappiainen ja muutenkin hiipumassa, koska sellaiseen kaupunkiin ei ole kannattavaa sijoittaa.

Asuntosijoittajan tulee tuntea kohteensa, eli mitä paremmin tunnet kaupungin ja kaupunginosat, sitä paremmassa asemassa olet verrattaessa muihin asuntosijoittajiin. Sijoitettavaa asuntoa etsittäessä eri kaupunginosista olisi hyvä miettiä muutamia seikkoja ennen ostopäätöstä. Etäisyys keskustaan, opiskelu- ja työpaikkojen läheisyys, yhteydet ja alueen maine ovat seikkoja, joita tulee pohtia. Eroa asunnoilla voi olla paljonkin kun verrataan esim. keskustaa ja usean kilometrin päässä keskustasta olevaa asuntoa. Keskusta-asuntojen kovalle kysynnälle sijoitusmielessä on hyvät perusteet. Ne ovat kysytyjä vuokramarkkinoilla ja niiden hinnat nousevat pitkällä aikavälillä muita alueita enemmän.

Kaupungin sisällä keskusta-asunnot korostuvat erityisesti opiskelijoiden vuoksi, jotka usein valitsevat mieluisammaksi asuinpaikaksi kaupungin keskustan. Laitakaupungilla sijaitseviin asuntoihin sijoittaessa, niissä olisi hyvä olla parveke ja autopaikan merkitys on suuri, jopa niin suuri että sen puute voi kaataa käsillä olevan vuokrasopimuksen. Tarjolla olevia asuntoja ja niiden varustelua on helppo tutkia internetin välityksellä. Kaikesta huolimatta pääasia asuntosijoittamisessa on tuotto. Kaikki tulee laskea ja päätökset tehdä sen numeroiden perusteella.

## KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄ APUNA KAUPANTEOSSA

Suomessa myytävistä asunnoista valtaosa myydään välittäjän avustuksella. Välittäjän tehtävä on saattaa myyjä ja ostaja kohtamaan toisensa, sekä valvoa molempien osapuolten etuja. Välittäjällä on tietoa yleisistä kaupankäyntitavoista, joilla hän voi pitää huolen kauppatahtuman kulusta ja oikeellisuudesta. Suomessa 80 prosenttia asuntokaupoista on tehty välittäjän avustuksella, koska kaupan tekoon vaaditaan paljon tietoa, mitä yksityisellä myyjällä ei välttämättä ole.

Kiinteistövälittäjä on yleensä suorittanut laillistetun kiinteistövälityksen tutkinnon, jolloin hän on velvollinen tietämään asiaan kuuluvan lainsäädännön ja tehtävät. Asunto-osakkeissa kaupan teko on helpompaa, koska silloin puhutaan arvopaperien myynnistä. Kuitenkin ostajan on yleensä helpompi toimia välittäjän kanssa, koska hänellä on velvollisuus tietää kaikki myyntiin vaikuttavat asiat ja myös kertoa niistä ostajalle. Välittäjää käytettäessä myyntikohteen tietojen hankinta ja myynti kuuluu välittäjälle, jolloin myyjän ei tarvitse huolehtia niistä itse. Käytännössä välittäjä hoitaa kohteen myyntimateriaalin hankkimisen, markkinoinnin ja esittelyn. Ostajalla on oikeus saada halutessaan kaikki mahdollinen tieto välitettävästä kohteesta. Näitä ovat muun muassa isännöintitodistus, asunnon pohjakuva, tyyppiviat, putkistojen kunnot ja taloyhtiön taloudelliset tiedot. Tehdyistä ja tulevista remonteista tulee myös olla selonteko ostajalle. Tulee kuitenkin muistaa että, vaikka välittäjällä on velvollisuus hankkia tiedot, on myös ostajallakin aina selvittäminen velvollisuus. Vastuu kohteen myymisestä on aina myyjällä. Jos hän on pimittänyt tietoja välittäjältä ja ostajalta, voi hän joutua siitä virhevastuuseen.

Välittäjän tehtäviin kuuluu myös ilmoitukset varainsiirtoveronmaksusta verottajalle ja osakkeen kaupasta sekä vastikkeen siirrosta isännöitsijälle. Välittäjän suorittamasta kaupasta maksetaan aina välityspalkkiot, jotka voivat olla summiltaan melko suuria, palkkio tavallisesti kasvaa asunnon hinnan myötä. Palkkion maksaa tavanomaisesti asunnon myyjä, mutta on myös olemassa ostotoimeksiantoja, joissa palkkion maksaa ostaja. Välittäjän palkkio on normaalisti tietty prosenttiosuus velattomasta- tai myyntihinnasta, mahdollisuus kiinteään välityspalkkioon on myös olemassa. Palkkio peritään kaupanteon yhteydessä.

Asuntosijoittajan on hyvä tutustua ja pitää suhteita yllä eri kiinteistövälittäjiin, koska pääsääntöisesti kaikki asunnot liikkuvat heidän kautta. Koska kiinteistövälittäjien tehtävä on aina saattaa myyjä ja ostaja yhteen mahdollisimman nopeasti, on heillä aina valmiina tiedossa ostaja hyvälle sijoituskohteelle. Silloin parhaat vaihtoehdot eivät aina pääse julkiseen myyntiin.



## **HUOMIOTAVAT ASIAT SIOITUSKOHDETTA VALITTAESSA**

Alueen tunteminen on tärkeää sijoituskohdetta valittaessa. Koska sijoituskohteita etsivät muutkin sijoittajat, on olennaista olla tietoinen parhaista asuinalueista ja erityisesti parhaista taloyhtiöistä, jos se on vain mahdollista. Nopeus on kuitenkin tässäkin asiassa valttia, koska päätöksiä ja ennen kaikkea tarjouksia voi joutua tekemään nopeallakin aikataululla, etteivät parhaat kohteet karkaa muille sijoittajille.

Taloyhtiön tunteminen valmiiksi auttaa sijoittajaa tuntemaan yhtiön kulurakennetta ja arvoa, sekä ennakoimaan tulevia remontteja mahdollisesta ostokohteesta. Opiskelijoille vuokrattavissa kohteissa asunnon kunnon ei tarvitse olla hyvä, mutta liikenneyhteyksien, palveluiden läheisyyden ja mahdollisten koulujen sekä työpaikkojen läheisyyden merkitys on suuri niin vuokrattavuuden kuin vuokran määränkin takia. Keskustojen ulkopuolelta harkittavissa olevissa asunnoissa kunto ja asunnon varustelu ovat ratkaisevia tekijöitä. Eikä kulkuyhteyksien tarpeellisuus poikkea näissäkään kohteissa.

Yleensä yksiöt ovat hyviä valintoja, koska niissä vuokratuotto on parempi neliötä kohden, verrattuna isompiin asuntoihin. Tämä johtuu käytännössä siitä, että vuokra ei kasva samassa suhteessa kuin isomman asunnon ostohinta ja ylläpitokustannukset neliötä kohden. Esimerkiksi kaksion taloyhtiön remontointikulut ovat suuremmat asunnon suuremman neliömäärän vuoksi, vaikka tuotto prosentti olisikin sama yksiöön verrattuna ennen kuluja. Kuluilla tarkoitetaan esimerkiksi naapurin vesivahinkoa, joka menee taloyhtiön kuluista. Vuokratuottoja laskiessa on hyvä laskea mukaan tulevien remonttien euromääräinen osuus. Remontit vaikuttavat tietysti kuluna tuottoon, mutta on myös syytä huomioida laskennassa remontin seurauksesta johtuvat vuokranmenetykset tyhjästä vuokrakuukausista.

Yksi tärkeimmistä asioista on kuitenkin vastikkeen suuruus ja siihen vaikuttavat tekijät. Suuri vastike tai sen kasvaminen pienentää tuotto prosenttia merkittävästi. Toinen tärkeä seikka on tietenkin vuokran suuruus. Mitä suurempaa vuokraa voi saada suhteessa kuluihin, sitä suurempi on tuotto. (Sijoitusopas.fi 2013, hakupäivä 7.1.2015)

### **Toimintaympäristö**

Keskusta on lähes aina varma sijoitus paikkana, koska palvelut ovat lähellä ja asunnot ovat haluttuja. Asuinalueet keskustan ympärillä ovat eri asia. Niiden kohdalla sijoittaja joutuu kiinnittämään paljon enemmän huomiota siihen, kuinka alueella on tarjolla peruspalveluita, eli ruokakauppa ja millaiset kulkuyhteydet sieltä on oppilaitoksiin ja keskustaan.

Alueella maineella myös on merkitystä koska hyvämaineisella alueella asuminen on miellyttävämpää ja vuokralaiset eivät vaihdu niin tiheään, kunhan vuokrataso on maltillinen. Hyvällä alueella sijoittajan etuna on myös asunnon haluttavuus, jonka seurauksena on suurempi joukko parempia vuokralaisehdokkaita. Huonomaineisella alueella vuokralaiset voivat vaihtua tiheään ja silloin on myös todennäköisempää saada asuntoon huono vuokralainen.

## **Taloyhtiö**

Siisti yleisilme kertoo paljon, miten taloyhtiöstä huolehditaan. Yleiset tilat, varastot, roskakatokset on hyvä tarkistaa sen vuoksi. Talon hyvä ilmapiiri on myös tärkeää, sen suhteen miten asukkaat suhtautuvat toisiinsa ja se kertoo paljon myös yhteisistä päätösten teoista taloyhtiössä. Yhtiö missä hyvässä ilmapiirissä tehdään järjestelmällisiä päätöksiä, on kaikkien etu. Silloin resursseja ei käytetä riitelyyn, mikä pahimmassa tapauksessa hidastaa kehitystyötä ja tuottaa yhtiölle vältettävissä olevia kuluja.

Taloyhtiön toiminnan pitää olla suunnitelmallista ja kehitys pitkäjännitteistä. Yhtiön toiminnasta tulee näkyä laadittu pitkän aikavälin suunnitelma tai se tulee olla muilla tavoin esitettyä, miten yhtiön kehitys ja arvon säilyminen toteutetaan tulevina vuosina. Isännöitsijällä on velvollisuus pitää tietoja yllä ja antaa ostajalle tarvittava selvitys sitä pyydettyä. Yllätyskulujen, kuten esimerkiksi vesivahinkojen sattuessa on hyvä suosia suurempia taloyhtiöitä. Näissä tapauksissa vastuu jakautuu mahdollisimman monen osakkeenomistajan kesken ja taloyhtiön remonttipuskuri on yleensä suurempi. Taloyhtiöiden omistamat liikehuoneistot tai asunnot ovat aina positiivinen etu yhtiössä. Se keventää taloyhtiön kulurakennetta ja pienentää maksettavan hoitovastikkeen määrää.

Taloyhtiön taloudenpidon onnistumisia voidaan arvioida eri tilinpäätöslaskelmien kokonaisuudesta. Tuloslaskelmasta näkee tilikauden tuloksen muodostumisen. Miten tulot ovat kattaneet menot ja miten ne ovat olleet aikaisempina vuosina. Ostajaa kuitenkin kiinnostavat enemmän tiedot toimintakertomuksesta ja sen liitteistä, koska tuloslaskelma on ennen kaikkea verottajalle laadittu suunnitelma. Toimintakertomuksessa, jossa käsitellään vuoden tapahtumat, on mukana vertailu talousarvion onnistumisesta sekä vastikelaskelmat. Talousarviosta selviää vuodelle annetut tavoitteet ja se onko niistä jouduttu poikkeamaan. Vastikelaskelmassa on kerrottu vastikkeiden riittävydestä ja onko niillä katettu niitä menoja mihin ne ovat olleet tarkoitettu. Tase puolestaan kertoo lukijalleen yhtiön taloudellisen tilanteen, miten varat ja velat ovat olleet tilinpäätöspäivänä.

Ihmiset harvoin kiinnittävät huomiota taloyhtiöiden tontin omistusmuotoon. Nykypäivä se on kuitenkin yksi tärkeimmistä huomionaiheista sijoituskohdetta valittaessa. Vanhemmissa taloyhtiössä, missä tontit on vuokrattu vuosikymmeniä sitten, on vuokratarkistus tulossa ajankohtaiseksi. Tontin vuokrankorotukset voi parhaimmillaan nousta jopa 50 - kertaisiksi, jolloin naapuritaloyhtiön vastaava asunto omalla tontilla voi olla huomattavasti parempi vaihtoehto muutaman tuhannen euron kalliimmasta hinnasta huolimatta. Tontin vuokrasopimuksen päättymisen aika on ostajalle yleistä tietoa. Jos taloyhtiö on lykännyt vuosikorjauksia sekä putki- ja viemäri remontteja viimeiseen asti ja päälle uusitaan tontin vuokrasopimus, voi käsissä olla lompakkoon suuren reiän räjäyttävä pommi.

## **Asunnon kunto ja remontit**

Sijoittajan ostopäätökseen vaikuttaa asunnon yleiskunto. Jos kuvista asunnon kuntoa ei saa selville, on sijoittajan käytävä paikanpäällä katsomassa sitä. Vaikka asunto ei muuten olisikaan sijoitusmielessä kiinnostava, voi sijoittaja käydä näytöillä katsomassa eri asuntoja ja vertailla

niitä keskenään. Asunnon kuntoon vaikuttavat asunnon ikä ja aikaisemmat remontit. Yleisesti asuntojen kunnosta käytetään kolmea termiä, jotka ovat hyvä, välttävä ja huono. Huonokuntoisten kohdalla vaadittava remonttimäärä voi vaihdella, jotta ne ovat asumiskelpoisia. Huonokuntoinen asunto voi olla hyvä sijoituskohde, jos sen saa vaadittavien remonttien jälkeen edullisemmin tai samaan hintaan kuin hyväkuntoisen ja remonttivapaan asunnon. Remonttikulut voidaan vähentää verotuksessa täysimääräisesti niiden ollessa tulonhankkimismenoa. Hyvä- ja välttäväkuntoisilla on eroa ja ne voivat vaikuttaa asunnon hintaan sijoittajan kannalta, eli kannattaako kumpi ostaa, kun ottaa huomioon mahdollisen peruskorjauksen tarpeen. Voidaan myös sanoa, että asunnon sijainti vaikuttaa sijoitettavan asunnon kuntoon. Keskusta-asuntojen ollessa haluttuja, ne voivat olla välttäväkuntoisia mutta asumiskelpoisia ja ne silti kelpaavat vuokralaisille. Asunnot jotka eivät ole keskustassa, ovat sellaisia joilta vuokralainen vaatii huomattavasti enemmän. Asunnon on oltava hyvä kuntoinen ja remonteja ei saisi mielellään olla tulossa, on oltava oma parveke ja autopaikka.

Asuntoa valittaessa keskeisessä asemassa ovat WC-tilat ja keittiö. WC-tiloista on hyvä tarkistaa niiden yleinen kunto ja mahdollinen pesukoneliitännä. Tilan tarkastuksen yhteydessä voi hieman kartoittaa mahdollista peruskorjauksen tai -parannuksen tarvetta. Kuitenkin sijoittajan on ajateltava asiaa myös kustannusten kannalta, koska remontointi ei ole ilmaista ja voi aiheuttaa tyhjen kuukausien riskin. Jos yleiskunto WC-tilassa on hyvä, ei siihen välttämättä kannata tehdä pienäkään remonttia. Nykyään pesukoneliitännä kuitenkin olisi hyvä olla, erityisesti asunnoissa jotka eivät ole keskustassa, joissa se on käytännössä vuokralaisen saamisen edellytys. Keskusta-asunnoissakin on oltava hyvä pesutupamahdollisuus jos asunnossa ei itsessään ole mahdollisuutta pesukoneelle. Pesukoneliitännän myötä myös WC-tilan tulisi olla tarpeeksi iso, että pesukoneen edes on mahdollista mahtua sinne. Pesukoneliitännä kuitenkin tuo lisäarvoa asunnolle ja sen lisäämistä kannattaa harkita, jos sitä ei ennestään asunnossa ole. Keittiö on toinen asunnon tärkeistä paikoista, jotka tulee tarkastaa. Yleiskunnon tulisi olla kohtuullinen ja on suotavaa selvittää mahdollisuutta astianpesukoneelle. Astianpesukone ei kuitenkaan ole välttämättömyys yhden hengen asunnoissa. Kaappitilaa tulisi olla kohtuullisesti.

Taloyhtiön remontit ovat asuntosijoittajan suurimmat menoerät itse asunnon oston jälkeen. Kalleimmat remontit ovat julkisivu- ja putkiremontit, jotka voivat maksaa useita satoja euroa jokaista neliötä kohden. Julkisivuremontti on remontti jonka läheisyyttä voi itse hieman arvailla. Toinen suuri remontti on linjasaneeraus, jonka aikana taloyhtiöön uusitaan viemärit, käyttövesiputket, märkätilat, sähköt ja taloyhtiön sauna ja pesutupa. Linjasaneeraus on taloyhtiön remonteista kallein ja kokonaisvaltaisin koska se kattaa niin monta eri osa-aluetta. Linjasaneerausta ei välttämättä tehdä kokonaan vaan sen tilalla voidaan tehdä pelkkä putkiremontti, johon kuuluvat viemärien kunnostus ja käyttövesiputkien uusiminen. Sijoittajalle epäedulliseksi linjasaneerauksen tekee se, että sen vuoksi asunto on asuinkelvottomassa kunnossa niin kauan kuin sinne ei tule vettä ja viemärit eivät toimi. Tyhjen kuukausien riski on oleellinen. Julkisivuremontti ei suoranaisesti aiheuta tyhjiä kuukausia sen takia, että asunto olisi asuinkelvoton, mutta asuinmukavuus voi kärsiä paljonkin remontin ajan. Muita taloyhtiön remonteja ovat ikkuna- ja parvekeremontti, jälkimmäinen niissä taloyhtiöissä joissa parveke on. Nämä remontit eivät ole erityisen kalliita ja niiden vuoksi tyhjästä kuukaudesta ei tarvitse huolehtia samalla lailla kuin linjasaneerauksen yhteydessä. Taloyhtiön remonteista kannattaa asuntosijoittajan olla selvillä, jos niitä ei ole tehty viimeisen muutaman vuoden aikana, ne ovat

edessä jossain välissä, isännöitsijä on tässäkin kullanarvoinen koska häneltä saa lisää tietoa tulevista ja tehdyistä remonteista.

Yleisesti sijoittajan kannattaa sijoittaa sellaiseen asuntoon, jossa jo isoimmat remontit ovat tehtynä, koska niiden hinta kokonaisuudessaan ei suoraan siirry asunnon arvoon. Asunnon arvo toki nousee, mutta ei välttämättä samassa suhteessa remontin kustannusten kanssa. Lisäksi sijoittaja saa hankinnalleen useita huolettomia vuosia koska hänen ei tarvitse odottaa suuria lisäkuluja linjasaneerauksesta tai julkisivuremontista. Kuitenkin sijoittajalle voi joskus olla edullista hankkia asunto, jossa isot remontit ovat tulossa muutaman vuoden sisällä. Tällöin hankintahinnan on oltava riittävän matala, jotta sijoittaja saa asunnosta vaatimansa tuoton remonttikulujenkin jälkeen. Remonttikulut lisätään suoraan asunnon ostohintaan, jonka mukaan tuotto lasketaan. Taloyhtiön remonteille voidaan antaa karkeita hinta-arvioita tuottoa laskettaessa. Tarkkoja hintoja ei voida sanoa koska remonttikustannus vaihtelee taloyhtiön koon, remontin kattavuuden ja paikkakunnan mukaan. Isossa taloyhtiössä remontti on yleensä edullisempi kuin pienessä. Alla oleva taulukko esittää karkean hinta-arvion remonttikustannuksista.

Remontti	Tekninen käyttöikä (vuotta) *	Hinta (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus</b>		
Linjasaneeraus: - viemärit - käyttövesiputket - märkätilat - sähköt - talosauna ja pesutupa	keskiarvo 47 vuotta	500-900
Putkien kunnostus: - viemärit kunnostetaan sisäpuolelta - käyttövesiputket uusitaan - sähkölinjojen uusinta		200-400 80-125 80-200 60-100
<b>Katto</b>	20-50	40-80
<b>Julkisivu</b>	30-50	
- rappauksen uusinta - vanhan purku ja uusi lämpörappaus		160-200 280-300
<b>Parveke</b>	30-50	
- peruskorjaus - uusiminen		50-80 160-200
<b>Ikkunat</b>	30-50	80-120
<b>Hissi</b>	50	
- modernisointi - rakentaminen		60 000-90 000 / hissi 125 000- 200 000 / hissi

\* Katso taloyhtiön kuntotarkastusraportti jos mahdollista.

## Vuokratuotto

Asunnon vuokraaminen vaatii taustatyötä. Sopivan vuokrahinnan löytämiseen kannattaa tutkia alueen muita vapaita vuokra-asuntoja ja niiden kuntoa. Parhaiten tietoa löytää internetin kautta, missä nykyisin ilmoittaminen hoidetaan lehti-ilmoitusten sijasta. Jos vuokrattaviin asuntoihin on näyttöjä, mikään ei estä sijoittajaa tutustumasta niihin. Kun asunnon käypä vuokra on arvioitu, on hyvä alkaa laskemaan vuokratuottoa kannattavuuden suhteen.

Kun vuokratuottoa alkaa laskemaan laskentakaavan avulla, on tärkeää ottaa mukaan kaikki mahdollinen laskettavissa oleva kulut, mitkä voivat tulla eteen asunnon omistamisen aikajaksolla. Näitä ovat juuri edellisessä kappaleessa mainitut remontointi- ja perusparannusmenot.

### Vuokratuoton laskentakaava:

$(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12$

$\frac{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut}}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$

Mikäli olet maksamassa velattoman hinnan sijasta myyntihintaa, tuotto lasketaan seuraavasti:

$(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike (hoito + rahoitus)}) * 12$

$\frac{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{vuokratuotto}$

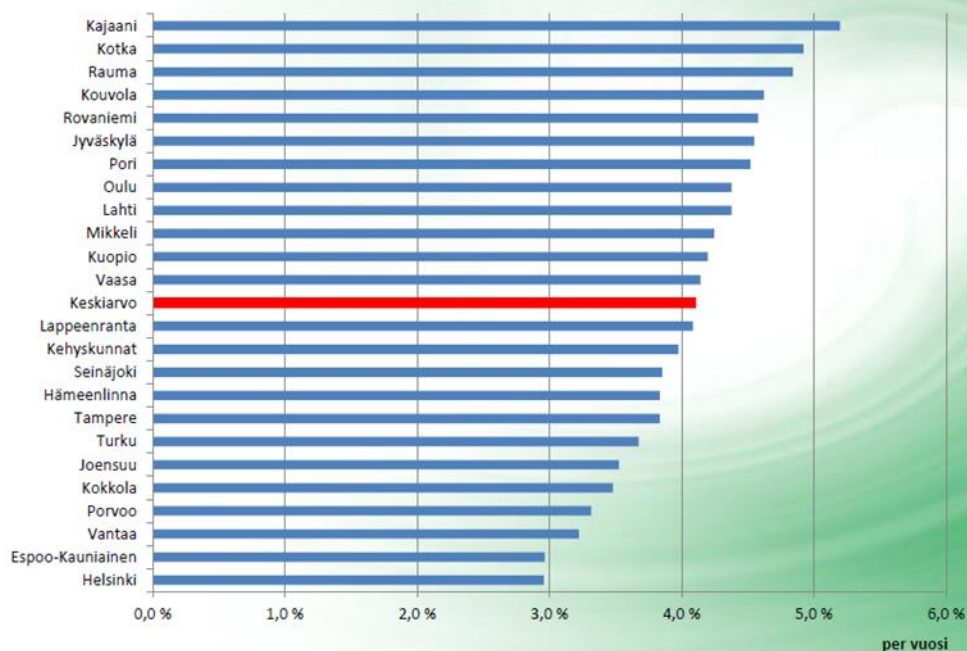
*Vuokratuoton laskentakaava.*

Vanhempien kerrostalojen hinnat ovat nousseet lähes 40 prosenttia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämä ilmiö on myös nakertanut uusien asuntosijoittajien tuotto prosenttia kalliimman ostohinnan vuoksi. Erittäin hyviin vuokratuottoihin soveltuvat asunnot ovat kiven alla ja ne vaativat sijoittajalta aikaa ja kärsivällisyyttä. Suomen vuokranantajien seuraavalle viidelle vuodelle teettämän tutkimuksen mukaan yksioiden keskimääräinen vuokratuotto olisi noin 4 prosenttia ja arvonnousu 3 prosenttia koko Suomessa. Eli 7 prosenttia yhteensä. Tulevaisuutta ei voi ennustaa, joten todellista arvonnousua on hankala laskea ja lopputuloksen näkee vasta asunnon myynnissä. Siksi emme laskisi sen varaan, vaan suositeltavaa on etsiä puhtaasti yli 6 prosentin vuokratuottomahdollisuuksia omaavia kohteita. Asunnon arvonnousu

on sijoituksen mahdollinen bonus. Usein ihmiset hankkivat sijoitusasuntoja kuluihin varautumatta tai liian pienillä tuotto-odotuksilla. Asuntosijoitusneuvontaa harjoittava Vuokria Online Oy pitää kohtuullisena vuokratuottona 4,5 – 5,5 prosenttia, hyvänä yli 5,5. Yleisestä mielipiteestä on hankala päätellä oikeaa raja-arvoa vuokratuotolle. Jokaisen sijoittajan määriteltävä itse, mikä tuotto on riittävä ja mihin haluamallaan toiminta-alueella on mahdollisuus.



## Bruttovuokratuotto 2014-2018, yksiöt



### Rahoitus

Asuntoja voidaan pitää varsin kalliina kertasijoituksina. Isolla rahalla ei saa asuntomarkkinoilla kuin yhden arvopaperin kun osakemarkkinoilla asunnolla hinnalla voi saada jopa kymmeniä tuhansia halpoja arvopapereita. Jos sijoittajalla ei ole yhtään omaa pääomaa käytettävissä, voi rahoituksen saaminen olla vaikeaa ensimmäistä sijoitusta varten. Osittain tämän vuoksi asuntosijoittaminen voidaan mieltää varakkaiden harrastukseksi. Tämä ajatus on kuitenkin harhaanjohtava, tai jopa väärä. Ensimmäinen etappi sijoittamiseen ja rahoituksen hankintaan on hyvä suunnitelma ja luja tahto. Kun edellä mainitut ovat kunnossa, niin ensimmäinen sijoitusasunto on jo käytännössä hankittu.

Sijoittajan ei tarvitse olla lottovoittaja tai omaisuuden perijä. Sijoittaja voi olla tavallinen palkansaaja, joka hallitsee taloutensa. Oman pääoman hankinta on yksinkertaisesti helppoa, mutta se vaatii säästämistä ja pitkäjänteisyyttä, jollei tarvittavaa pääomaa vielä ole. Kelvollisen sijoitusasunnon voi löytää jo 50 000 eurolla, mutta hintaa ei tarvitse maksaa itse. Oma

pääomaa tällöin tarvitsen tavallisesti 20 - 30 prosenttia kauppahinnasta, koska pankki rahoittaa loput ostettavan asunnon omaa vakuutta vastaan. Tässä tapauksessa tarvitse omaa pääomaa korkeintaan 15 000 euroa, jonka voi hankkia helposti. Säästämällä esimerkiksi 250 euroa kuukaudessa, on tarvittava pääoma kasassa tasan viidessä vuodessa, enemmän säästämällä vielä nopeammin. Kuitenkin tilanne muuttuu paljon, jos tarvittava oma pääoma olisi vain 10 000 euroa, jolloin 250 euron kuukausittaisella säästämällä tarvittava summa on kerrytetty jo kolmessa vuodessa ja neljässä kuukaudessa. Tässäkin tapauksessa asiansa tunteva säästäjä voi käyttää apunaan muita sijoittamisen muotoja. Kuten sijoittamisessa yleensäkin, aina kannattaa hajauttaa. Muutenkin rahastoihin, osakkeisiin tai vastaaviin kannattaa jättää osa säästöistä pahan päivän varalle, koska sieltä ne ovat helposti tuloutettavissa. Tarvittavan pääoman hankinnan jälkeen voi sanoa, että suurin työ on takana ja sijoittaja pääseeikin jo hankkimaan ensimmäisen asunnon.

Pääsääntöisesti asuntosijoittaja hakee lisärahoitusta pankista. Kaikilla ei välttämättä ole rikkaita tuttavuuksia keneltä lainata. Pankkienkin välillä on eroja, joten kilpailuttaminen näissäkin asioissa on kannattavaa. Sijoittajan oman talouden on oltava kunnossa. Pankki arvostaa aina sellaista asiakasta enemmän, jolla on jo valmiiksi varallisuutta, mikä näkyy heti tarjotuissa lainaehdoissa. Pankit haluavat myös mielellään pitää tällaisen asiakkaan, koska silloin riski asiakkaan menettämisestä pienenee. Kaikki pankit toimivat pääsääntöisesti samoin. Hyvä asiakas pyritään pitämään ja samalla pankit pyrkivät saamaan hyvät asiakkaat muilta pankeilta omiksi asiakkakseen. Lainaneuvotteluihin tulee valmistautua hyvin. Heille tulisi tarjota hyvä esittely sijoituskohteesta ja valmiiksi laaditut tuottosuunnitelmat sekä lainan tarve. Pankit arvostavat valmiiksi suunniteltua kokonaisuutta, mikä kertoo myös hakijan varautumisesta riskeihin ja omistautumisesta asialle.

Sijoittajan tulee olla erittäin valveutunut lainaehtojen kanssa. Pankin tarjoaman marginaalin olisi hyvä olla mahdollisimman pieni, jos tarkoituksena on pitää asuntoa pitkään. Pitkässä juoksussa edullisimmaksi viitekoroksi on osoittautunut kolmen kuukauden Euribor, mutta jos haluaa välttyä riskeiltä ja pelata varman päälle, voi lainan sitoa kiinteään korkoon. Keskustelu pankin kanssa lyhennysvapaista kuukausista kannattaa tehdä. Silloin saa kerättyä puskurirahastoa yllättäviä menoja ajatellen. Yleensä ne kannattaa käyttää heti laina-ajan alussa. Kassavirran positiivisuuden takia, kannattaa laina-aikaa neuvotella mahdollisimman pitkäksi. Silloin sijoittajalle jää joka kuukausi ylimääräistä rahaa muun muassa veroja tai mahdollisia remontteja varten. Vaikka pankit perivät useiden satojen eurojen nostokuluja, ovat nekin neuvoteltavissa. Hyvälle asiakkaalle alennus voi olla erittäin suuri. Sijoittaja voi myös halutessaan hyödyntää omaa asuntoa vakuutena lainaneuvotteluissa, ottaen huomioon että lainaa on lyhennetty tarpeeksi, tai jopa kokonaan.



### Oman pääoman tuotto

Oman pääoman tuoton laskeminen kannattaa aina, koska silloin sijoittaja tietää paljon hän saa sijoittamastaan summastaan tuottoa.

$$\frac{\text{Vuokra - vastike - korot ja kulut}}{\text{Sijoitettu oma pääoma}} * 100 \% = \text{Oman pääoman tuotto prosentti}$$

*Kuvio 3. Oman pääoman tuotto prosenttien laskentakaava (Orava & Turunen 2013, 22-23.)*

Tuotto lasketaan yksinkertaisesti niin, että tulot ennen veroja jaetaan omalla pääomalla. Laskemisessa täytyy muistaa pitää lainanlyhennys aina tulona ja eritellä siitä korot ja kulut vuokrasta vähennettäviksi menoiksi. Lainan lyhennyshän ei ole kulua, vaan tulevaa velatonta omaa pääomaa. Asuntosijoittamisneuvontaa tarjoaman Vuokria Online Oy:n käyttämien viitearvojen mukaan kohtuulliseksi oman pääoman tuotoksi lasketaan 9-13 prosenttia. Hyväksi tuotoksi yli 13 prosenttia. Näin hyviin tuotto prosentteihin pääsee ainoastaan velkavipua käyttämällä, joten parempi tuotto vaatii aina pienen riskin.

Oman pääoman tuotto laskettuna edellisen mallin mukaan on realistinen minimituotto asunnon omistussuhteen aikana. Todellinen tuotto prosentti voi olla huomattavasti suurempikin, koska mukaan otetaan asunnon mahdollinen arvonnousu. Koska yleistä markkinatilannetta ja arvonnousun mahdollisuutta tulevaisuuteen on hankala ennustaa, on tässä tarkoituksena vain havainnollistaa tuottoa mahdollisimman realistisilla luvuilla.

## ASUNTOSIJOITTAMISEEN LIITTYVÄ VEROTUS

Suomessa sijoitusasunnon omistamiseen liittyy valtiolle maksettavia veroja. Kun asunnon omistaminen toimii tulonlähteenä, on siitä maksettava pääomaveroa. Asunnon ostamisesta yleisesti on pääsääntöisesti maksettava varainsiirtoveroa, sekä asunnon myynnistä saatavasta mahdollisesta voitosta on maksettava veroa. Hyvän asuntosijoittajan tärkein taito on suorittaa kaikki mahdolliset vähennykset aiheutuneista veroista.

### Varainsiirtovero

Suomessa maksetaan asunto-osakkeen tai kiinteistön oston yhteydessä varainsiirtoveroa, eli ne ovat vastikkeellisia hankintoja. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa vastikkeettomista kiinteistöistä ja arvopapereista. Tämä tarkoittaa sitä, että ne ovat saatu perinnön, lahjan, testamentin tai yhteisomistuksen purkamisen yhteydessä. Ensiasunnon ostaja on myös vapaa varainsiirtoverosta mikäli hän omistaa osakkeesta tai kiinteistöstä puolet tai enemmän. Hänen tulee kuitenkin ensin pitää asunto-osaketta tai kiinteistöään vakituksena asuinpaikkanaan. Asunto-osakkeiden kaupassa varainsiirtoverona maksetaan 2 prosenttia sen arvosta, koska niihin sovelletaan arvopaperin varainsiirtoveroa. Kiinteistökaupassa vero on 4 prosenttia. Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudessa on kuitenkin tulkinnan varaa. Laissa ei ole määritelty aikaa, jonka omistajan tulee asua ensiasunnossaan välttyäkseen verolta. Kuitenkin verottaja katsoo tapauskohtaisesti mikä aika on riittävä.

### Vuokratulojen verotus ja niistä tehtävät vähennykset

Asuntoa vuokrattaessa tulee omistajan maksaa saamistaan vuokratuotosta tuloveroa. Yksityishenkilön saama vuokratuotto verotetaan pääomatulona vuokranmaksuvuonna. Vuodesta 2015 alkaen veroa maksetaan 30 prosenttia saadusta tulosta aina 30 000 euroon asti. Sen ylittävästä osuudesta 33 prosenttia.

Vuokratuloista voi vähentää asunnon vuokraukseen liittyvät kulut. Tulonhankkimisvähennykseen kelpaavia kuluja ovat esimerkiksi vesimaksut, sähkömaksut, lämmityskustannukset, vakuutusmaksut, hoitovastike, vuosikorjauskulut ja mahdollinen kiinteistövero. Kulut voidaan vähentää kuitenkin vain niiltä osin, miltä asunto tai kiinteistö on ollut vuokrattuna. Jos vuokranantaja on hakenut vuokralaista ilmoituksin tai hänellä on ollut vuokranvälityssopimus, vähennykset voidaan suorittaa myös niiltä ajoilta kun asunto tai kiinteistö on ollut tyhjillään. Muita vähennyskelpoisia kuluja ovat vuokralaisen hankinnasta koituvat kustannukset, kuten vuokravälittäjän palkkiot, sopimusten laatimisesta aiheutuneet asiantuntijakulut, perintäkulut ja vuokrasuhteen liittyvistä riitatilanteista aiheutuneet kulut.

Korjaus- ja rahoitusvastikkeet voidaan vähentää vuokratulosta, jos ne kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon tulona. Muutoin ne lisätään osakkeiden hankintamenoon ja huomioidaan vasta myyntihetkellä luovutusvoittoa laskettaessa. Vähennyskelpoisia kuluja voidaan vähentää myöhemminkin niiden syntymisvuoden verotuksesta oikaisuvaatimuksella, viiden vuoden ajan sisällä verotuksen toimittamisvuodesta lukien.

### **Vuosikorjaus- ja perusparannuskulujen vähennykset**

Vuosikorjauskulut luetaan myös vähennyskelpoisiksi tulonhankkimisverotuksessa. Niihin lasketaan sellaiset parannukset, jotka palauttavat asunnon tai kiinteistön kunnan alkuperäistä vastaavaksi. Seinien maalaus, kodinkoneiden vaihto, keittiön kaapistojen vaihto ja muut vastaavat korjaukset kuuluvat tähän. Muovimattojen vaihto parkettiin tai vastaava materiaalin laatutason nostaminen, voi olla osittain vuosikorjausta ja osittain perusparannusta. Perusparannusmenoihin lasketaan laajennus-, muutos-, uudistus, ja muut vastaavat toimenpiteet. Tämä tarkoittaa sitä että, asuntoa muutetaan tasokkaammaksi ja arvokkaammaksi. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi parvekelasien asentaminen tai kylmän varastotilan muuttaminen saunaksi. Itse teetettyjen perusparannusten menot voidaan poistaa tuloverotuksessa tasapoistoina 10 vuoden aikana. Luovutushetkellä tai vuokraustoiminnan loputtua jäännöksen voi laskea osaksi hankintamenoa. Meno voidaan myös laskea suoraan osaksi hankintamenoa ilman poistojen suorittamista. Asunto-osakeyhtiön teettämien perusparannusten menot vuokranantaja maksaa pääomavastikkeena tai kertasuorituksena. Jos asunto-osakeyhtiö on kirjannut maksut tuloksi kirjanpidossaan, on ne myös vähennyskelpoisia vuokratulosta. Jos maksut on rahastoitu, lisätään ne osakkeiden hankintamenoon ja huomioidaan vasta luovutusvoittoa laskettaessa.

### **Remontoinnin kulut**

Remontoinnin kulut ovat vähennyskelpoisia vain vuokraustoiminnan aikana. Jos remontointia tehdään heti asunnon ostamisen jälkeen ennen vuokraustoiminnan aloittamista, lasketaan siitä aiheutuneet kulut hankintamenoon ja otetaan huomioon vasta asunnon myyntihetkellä luovutusvoittoa laskettaessa. Poikkeuksena tässäkin asiassa vuokraustoiminnaksi katsotaan aktiivinen vuokralaisen etsiminen. Vuokranantajan itsensä suorittamien huolto- ja remontointimatkojen kulut voi myös vähentää vuokratulojen verotuksessa, jos sijoitusasunto sijaitsee kauempana.

### **Myyntivoittovero**

Suomessa kiinteistöjen ja arvopapereiden, kuten asunto-osakkeiden ja pörssiosakkeiden myymisestä saatu myyntivoitto eli luovutusvoitto on verotettavaa pääomatuloa. Pääomatulo verotetaan normaalisti 30 prosenttia mukaan 30 000 € asti ja sen ylittävältä osalta 33 prosenttia. Vero määräytyy sille vuodelle, jolloin kauppa on syntynyt. Asuntokaupassa myyntivoittoveroa ei peritä niin sanotun oman asunnon mynnistä, jos myyjä, hänen puolisonsa

tai hänen alaikäiset lapsensa on asunut yhtäjaksoisesti kyseisessä asunnossa jossakin vaiheessa omistuksen aikana kahden vuoden ajan.

Luovutusvoiton laskemiseen on kaksi tapaa. Normaalisti voitto lasketaan mahdollisesta varainsiirtoverosta ja ostohinnasta, johon lisätään mahdolliset perusparannuskulut ja muut voiton hankkimisesta johtuneet verotuksessa vielä vähentämättömät kulut, kiinteistövälittäjän palkkiot ja kaupasta aiheutuneet muut kulut. Toinen vaihtoehto on käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintamenoksi eli ostohinnaksi lasketaan 20 prosenttia myyntihinnasta mikäli omistus on kestänyt yli 10 vuotta, hankintamenoksi lasketaan 40 prosenttia ostohinnasta. Hankintameno-olettamalla laskemalla ei enää oteta huomioon perusparannuksia ja myynnistä aiheutuneita kuluja. Näistä kahdesta tavasta vero määräytyy sen mukaan, kumpi malli on edullisempi myyjälle.

Luovutustappio on vähennyskelpoinen ainoastaan samana vuonna tai viiden vuoden kuluessa tulevista luovutusvoitoista. Omaisuuslajeilla ei tässä tapauksessa ole merkitystä, joten esimerkiksi asuntokaupassa kärsityssä luovutustappiossa saadut vähennykset voi käyttää hyväksi vaikka pörssiosakkeiden luovutusvoittojen verotuksessa seuraavan viiden vuoden aikana. Niin sanotun oman asunnon myynnistä, joka alun perin olisi ollut vapaa myyntivoitosta, ei myöskään voi vähentää luovutustappiota.

## VINKIT TOIMINNAN SUUNNITTELUUN

Ajatusleikkinä ajateltuna asuntosijoittajan on helpompi mieltää toimintaansa yritystoiminnaksi, jossa omat ja firman rahat pidetään erillään. Firman rahoja nostetaan omaan käyttöön vasta myöhemmin tulevaisuudessa tai niitä sijoitetaan uuden kohteen rahoittamiseen. **Vinkki: Avaa sijoitustoiminnalle kokonaan oma pankkitili.** Sijoitusasunnon ostoon tarvitetset valmiiksi pääomaa eli toisin sanoen säästöjä. Aloittelijan on nyt hyvä aloittaa säästäminen (**rahoitus**) sille tarkoitettulle tilille, tulevaa ostoa varten. Ostokohteita löytyy hyvin internetin välityspalstoilta, esimerkiksi Etuovesta, Oikotietieltä ja Jokakoti.fi:stä. Aikaa kannattaa kuluttaa myös erilaisiin sijoitusblogien etsintään ja asuntosijoittamista käsitteleviin sivustoihin, esimerkiksi Vuokria.com:in vinkit asuntosijoittajalle osioon, Asuntosijoitusopas.fi, Sijoitusasunnot.com ja Ostavuokraavaurastu.com.

### Tutustuminen

Sijoittajan on hyvä tutkia alueen muita myynnissä olevia kohteita, tehdä omia muistiinpanoja ja vaikka käydä vain katsomassa näytöillä kohteita joita ei ole aikomuskaan ostaa. Kohteissa käynti kuitenkin opettaa sijoittajaa arvioimaan eri kohteita ja samalla hän pystyy pohtimaan millainen on asuntojen alueellinen taso ja millainen vuokrataso on tietyn kuntoisessa asunnossa. Sijoittaja myös pystyy samalla arvioimaan asunnon kuntoa suhteessa kauppahintaan.

### Kohteen etsintä

Sijoittajan on huomioitava kohdetta etsiessään sopiva **toimintaympäristö, taloyhtiö, asunnon kunto ja remontit.** Laske asunnolle **vuokratuotto** ja **oman pääoman tuotto.** Vuokran arvioimiseen voi hyvin käyttää Vuokraovi.com- ja Tori.fi-sivustoja. Laajempaa katselmusta neliövuokrista eri asuinalueelle löytää Tilastokeskuksen sivuilta ja Ympäristöministeriön Asuntojenvuokrat.fi – palvelusta. Tuottolaskureita löytyy internetistä useita, mitkä auttavat laskutoimituksissa. Yksi hyvä peruslaskuri löytyy Asuntosijoitusopas.fi:n sivuilta.

### Kohteeseen perehtyminen

Kun sijoittaja on löytänyt jo alkutietojen perusteella hyvän kohteen, on aika soittaa välittäjälle ja isännöitsijälle. Välittäjälle soitetaan koska kohteesta tarvitaan kaikki mahdollinen tietoa, sekä onko kohdetta mahdollisuus päästä katsomaan jos sitä ei ole jo tehnyt. Vaikka välittäjältä saisikin isännöitsijäntodistuksesta kunnossapitosuunnitelmaan, kannattaa isännöitsijälle soittaa. Häneltä saa monesti ensikäden tietoa mahdollisista keskusteluasteella olevista projekteista ja tulevaisuuden suunnitelmista. Kun kaikki oleellinen tieto ja materiaali on saatu, kannattaa tässä vaiheessa käydä vielä kertaalleen läpi **taloyhtiö, asunnon kunto ja remontit** sekä **vuokratuotto ja oman pääoman tuotto.** Jos kohde näyttää myös uusien tietojen valossa hyvältä, kannattaa varata aika pankkiin **rahoitusta** varten. Kohteen on aina näytettävä hyvältä

lukujen perusteella ja lisäksi sen on myös tunnettava hyvältä kohteelta. Jos kohde tuntuu huonolta vaikka luvut kertovat muuta, ei siihen ehkä ole järkevä sijoittaa.

#### Neuvottele laina valmiiksi

Laina kannattaa neuvotella pankin kanssa valmiiksi ennen ostotarjouksen tekemistä, koska hyvän kohteen löytyessä sijoittajalla ei aina ole aikaa neuvotella pankin kanssa rahoituksesta ja tällöin kohde voi olla jo myyty toiselle henkilölle. Eli sijoittajan tulee hankkia lainapäätös, mutta sitä ei tarvitse nostaa kuin oston yhteydessä. Laina-asioita voi neuvotella jo ennakoon, vaikka sopivaa asuntoa ei olisi vielä löytynytäkään. Sijoittajan toiminta saa varmuutta ja kohteen osto on jouhevampaa kun takana on pankin lupaus rahoituksesta. Tieto lainan saamisesta ei maksa sijoittajalle mitään, neuvottelut lainasta pankin kanssa ovat maksuttomia. Lopullinen lainapäätös kannattaa tehdä vasta ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen. Silloin voi tehdä vielä viime hetken kilpailutukset eri pankkien kanssa. **Vinkki! Ostotarjoukseen voi aina laittaa kauppaehdoksi myös rahoituksen varmistamisen. Tämä sen takia, että jos pankki ei lupaakaan lainaa, sijoittajan ei tarvitse maksaa sakkoa tarjouksen perumisesta.**

#### Ostotarjouksen tekeminen

Kun kohde on valittu ja se on todettu hyväksi sijoituskohteeksi, tehdään siitä välittäjälle kirjallinen tarjous, jonka voi tehdä esimerkiksi sähköpostin välityksellä tai kirjallisesti välittäjän avustuksella. Ensimmäinen tarjous voi olla pyyntihinnasta 10-15% pienempi. Esim. 50 000€ asunnosta voi tarjota 42 500-45 000€. Kauppa tuskin syntyy ensimmäisellä tarjouksella, mutta peli on avattu ja kiinnostus kohteeseen on ilmaistu. Joissain todella harvoissa tapauksissa sijoittaja voi tarjota kohteen pyyntihinnan verran, mutta kyseessä on tällöin oltava alle markkinahintainen kohde.

#### Kohteen vuokraus

Kohteen hankinnan jälkeen se tulee asettaa vuokralle, ellei asunto vaadi välitöntä remontointia tai sitä ei ole hankittu valmiiksi vuokrattuna. Remontteja on turha tehdä, jos asunto kelpaa vuokralaisille sellaisenaan. Tämä on varsinkin yleistä keskustan alueella sijaitsevilla asunnoilla. Remontin tarve on kuitenkin suunniteltava ennen asunnon ostoa. Vuokran tulee olla paikallisen markkinatason mukainen; ei alle koska se on vain menetettyä tuloa, eikä yli koska silloin asunnon haluttavuus kärsii ja tyhjien kuukausien riski kasvaa oleellisesti. On parempi tyytyä 10-30€ pienempään vuokraan, joka on markkinahintainen, kuin menettää vuokra kokonaan joiltain kuukausilta. Vuokrauksessa voi käyttää apuna vuokravälitysfirmoja, koska tällöin vuokravälitysfirma tekee työn puolestasi ja vuokralaisehdokkaan luottotietojen selvitys on heidän vastuullaan. Yleensä palvelun käyttö yhden hankitun vuokralaisen kohdalla maksaa yhden kuukauden vuokran verran, mutta senkin voi vähentää asunnon veroista tulonhankkimismenona.