

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusala Lappeenranta
Liiketalous
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Sini Pettinen

Asuntosijoittaminen Lappeenrannassa

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Sini Pettinen

Asuntosijoittaminen Lappeenrannassa, 40 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala Lappeenranta

Liiketalous

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaajat: lehtori Jarmo Kemppinen, Saimaan ammattikorkeakoulu,

yliopettaja Heikki Sintonen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä asuntosijoittamisen perusteisiin sekä asuntosijoittamiseen erityisesti Lappeenrannassa. Asuntosijoittaminen on nykypäivänä hyvin yleinen sijoitusmuoto. Käytännössä se tarkoittaa asunnon ostamista, vuokraamista ja myyntiä tavoitteena saada tuottoa. Teoriaosassa käsitellään asuntosijoittamista yleisesti sekä asunnon hankintaa rahoituksesta ja remonteista aina vuokrasopimukseen. Empiirisessä osassa tutkin Lappeenrannan alueella tällä hetkellä vuokrattavana ja myynnissä olevia asuntoja ja laskin niille tuotto-odotuksia.

Sisältö tähän tutkielmaan on koottu aihetta käsittelevästä kirjallisuudesta, artikkeleista ja Internet-sivuilta. Työn empiiristä osaa varten haastattelin paikallisia kiinteistövälitysyriä ja kokosin ammattilaisten näkemyksiä asuntosijoittamisen tilanteesta Lappeenrannassa tällä hetkellä. Rajasin tarkasteluni Lappeenrantaan. Se tuntui luontevalta, sillä se on kotikaupunkini ja tunnen alueen hyvin. Tutkimuksessani keskityin minulle tutuimpiin keskustan ja Skinnarilan alueisiin.

Tähän opinnäytetyöhön koottujen tietojen perusteella asuntosijoittaminen voi olla hyvin tuottava ja turvallinen sijoitusmuoto, jos sijoittaja jaksaa perehtyä asioihin. Hyvä aluetuntemus, markkinatilanteen arviointi sekä riskien tiedostaminen ja niihin varautuminen ovat ensiarvoisen tärkeitä osa-alueita menestyvälle sijoittajalle.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, asunto-osake, tuotto

Abstract

Sini Pettinen

Apartment Investment in Lappeenranta, 40 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Program in Business Administration

Specialization in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructors: Mr. Jarmo Kemppinen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences, Mr. Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this study was to determine what apartment investment means especially in Lappeenranta. Apartment investment is a popular form of investing in Finland nowadays. Apartment investment means that the investor buys an apartment and rents it to another person.

Data for this study were collected from literature, articles and the Internet. First the thesis explains what housing investment means in general. Second it gives instructions for financing the investment, how to choose the apartment and how to rent it. For the study interviews in a few real estate agencies were conducted in Lappeenranta to get a formal opinion.

The results of the study show that apartment investment can be a very profitable and safe form of investing. The most important thing in choosing the apartment is the location. To get the best results an investor must do careful research and be prepared for the risks.

Keywords: apartment investment, profit

Sisältö

1 Johdanto	5
1.1 Työn tarkoitus ja tavoitteet.....	5
1.2 Aiheen rajaus.....	6
1.3 Opinnäytetyön rakenne ja viitekehys	7
1.4 Tutkimusmenetelmät	8
2 Asuntosijoittaminen.....	8
2.1 Kannattava asuntosijoittaminen.....	9
2.2 Verotus	10
3 Riskit.....	10
4 Asunnon ostaminen	13
4.1 Rahoitus.....	13
4.2 Sijainti	14
4.3 Hinta	15
4.4 Koko ja ikä	15
4.5 Remontit	16
4.6 Asuntokauppalaki ostajan kannalta	17
4.7 Asunto-osakeyhtiölaki osakkaan kannalta.....	18
5 Asunnon vuokraaminen	20
5.1 Vuokralaisen hankkiminen.....	20
5.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta vuokranantajan kannalta	21
5.3 Vuokrasopimus	22
6 Asuntosijoittaminen Lappeenrannassa	23
6.1 Aluetarkastelu	23
6.2 Sijoituslaskelmat.....	26
6.2.1 Ostohinta.....	26
6.2.2 Vastike	28
6.2.3 Rahoitus.....	29
6.2.4 Vuokratuotto.....	30
6.3 Tuotto-odotukset.....	32
7 Haastattelut.....	34
8 Pohdinta ja yhteenveto	36
Kuviot.....	38
Taulukot.....	38
Lähteet.....	39

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on aiheena ajankohtainen, sillä asuntosijoittaminen on yleistynyt muidenkin kuin ammattisijoittajien keskuudessa. Asuntoihin sijoittaminen on myös hyödyllinen ja eettinen sijoitusmuoto, sillä sijoittamalla asuntoon, tarjoaa myös vuokra-asunnon toiselle. Varsinkin kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on aina hyvä kysyntä.

Päätös asuntosijoittamisesta opinnäytetyön aiheena syntyi oman mielenkiintoni pohjalta. Olen pohtinut eri sijoitusmuotoja ja asuntosijoittaminen vaikuttaa turvallisimmalta ja minulle sopivimmalta vaihtoehdolta ensimmäiseksi sijoitusmuodoksi.

1.1 Työn tarkoitus ja tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa ja millainen sijoitusmuoto se on. Työn tarkoituksena on toimia myös kokoomateksena asuntosijoittamista harkitsevalle yksityishenkilölle. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsittelen asuntosijoittamista yleensä, sopivan sijoitusasunnon valintaa, asunnon remontointia, vuokrausta sekä asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Empiirisessä osassa käsittelen asuntosijoittamista Lappeenrannan alueella.

Työn tavoitteena on antaa uudelle asuntosijoittajalle työkaluja oikeanlaisen asunnon etsimiseen ja valintaan. Työssäni keskityn henkilön omatoimiseen asunnon etsintään ilman kiinteistövälittäjää ja vuokralaisen hankintaan ilman vuokranvälittäjää. Opinnäytetyö on suunnattu pääasiassa lisätuloja sijoitustoiminnalla hankkivalle yksityishenkilölle, ei niinkään ammattimaisesti sijoitustoimintaa harjoittavalle. Toki alkuun päästyään myös aloitteleva sijoittaja voi laajentaa sijoitustoimintaansa ja hankkia näin suurempaa tuottoa.

Vuokratulon lisäksi asuntosijoittaja voi tavoitella voittoa myös mahdollisella asunnon arvon nousulla mutta työssäni keskityn tarkastelemaan tuoton hankkimista nimenomaan vuokratuloilla. Tuottoa pystytään lisäämään ja mahdollisten riskien vaikutusta pienentämään hankkimalla useampia sijoitusasuntoja, mutta työssäni keskityn tuoton hankkimiseen yhden sijoitusasunnon avulla.

Rahoitusmuotona tutkimuksessani käytän pankkilainaa, sillä harvalla aloittelevalla sijoittajalla on tarpeeksi rahaa maksaa koko asunto käteisellä ja pankkilainana on yleisin tapa rahoittaa sijoitusasunto. En kuitenkaan perehdy tarkemmin lainan hankintaan tai koron valitsemiseen.

1.2 Aiheen rajaus

Asuntosijoittamisesta on tehty paljon opinnäytetöitä ja siksi aiheen rajaus täytyi miettiä huolellisesti. Päädyin rajaamaan tarkasteluni Lappeenrannan kaupunkiin, tarkemmin Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan alueille. Rajaus tuntui luontevalta sillä Lappeenrannan alueelta ei ole ainakaan lähiaikoina tehty ajantasaista asuntosijoittamisen tutkimusta. Lappeenranta on myös kotikaupunkini, joten tunnen eri kaupunginosat ja alueet hyvin. Olen myös tutustunut alueiden hinta ja vuokratasoihin, koska olen itsekkin vuokralaisena.

Vertailussani aion keskittyä pieniin noin 25 m² – 50 m² yksiöihin ja kaksioihin, sillä ne ovat varsinkin kokemattomalle sijoittajalle varmempia tulonlähteitä ja turvallisempia sijoituskohteita. Vertailen valitsemillani alueilla tällä hetkellä myynnissä olevia asuntoja tavoitteenani arvioida hintatasoa ja parhaita sijoituskohteita. Vertailen myös keskustan ja Skinnarilan alueella tällä hetkellä vuokrala olevien sopivien asuntojen vuokrahintoja.

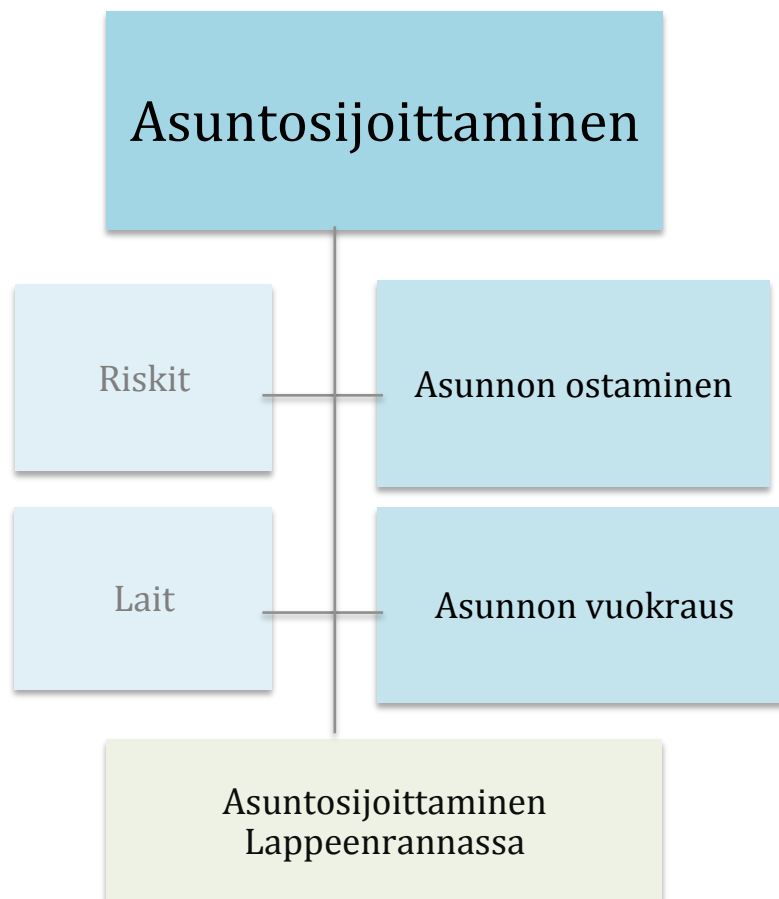
Lappeenranta on suosittu opiskelijakaupunki ja kaupungin vetovoima sekä jatkuva rakentaminen tekevät kaupungista houkuttelevan sijoituskohteen. Uskon että opiskelijakaupunkina Lappeenrannasta löytyy hyvin halukkaita pitkäaikaisia ja luotettavia vuokralaisia varsinkin pienemmille asunnoille.

Juridista näkökulmaa tuon työhöni tarkastelemalla asunnon ostamiseen ja hallintaan sekä vuokrasuhteeseen liittyviä lakeja ja niiden merkitystä ostajalle eli sijoittajalle: Mitä velvollisuuksia ja oikeuksia ne asettavat vuokra-asunnon omistajalle? Työni tarkoitus on vastata myös seuraaviin kysymyksiin: Mitä on asuntosijoittaminen? Miksi asuntosijoittaminen on hyvä sijoitusmuoto? Miten sijoitusasunto kannattaa valita? Millaiset asunnot ovat hyviä sijoituskohteita Lappeenrannassa?

1.3 Opinnäytetyön rakenne ja viitekehys

Opinnäytetyön aluksi esittelen aihetta yleisesti. Teoriaosuudessa kerron, mitä pitää huomioida, kun halutaan tehdä asuntosijoittamisesta kannattavaa sijoittamista. Seuraavassa osiossa kerron asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä ja niihin varautumisesta. Tämän jälkeen käsittelen asunnon ostamista aina rahoituksesta sopivan asunnon valintaan. Viimeisenä teoriaosassa käsittelen asunnon vuokraamista, vuokralaisen hankkimista ja vuokrasopimusta.

Empiirinen osa koostuu asuntosijoittamisen tutkimuksesta Lappeenrannan alueella. Se sisältää sijoituslaskelmat sekä haastattelujen ja kyselyiden tulokset ja niiden pohjalta tehdyt johtopäätökset. Seuraava Kuvio 1 auttaa hahmottamaan opinnäytetyön teoreettista viitekehystä:



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys

1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkimukseni on laadullista tutkimusta. Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on kerätä mielipiteitä ja verrata niiden suhdetta teoriaan. Teoria muodostaa taustan jonka pohjalta aineistoa arvioidaan. Laadullisessa tutkimuksessa haastateltavien määrän ei tarvitse olla kovin suuri vaan aineiston laatu on tärkeämpää. (Eskola & Suoranta 1998.)

Laadullinen tutkimus on toteutettu kyselyllä sekä haastattelemalla paikallisten kiinteistövälitysyrietysten edustajia eli toimitusjohtajia sekä kiinteistövälittäjiä. Haastattelin eri välitysyrietysten edustajia, jotta pystyisin vertailemaan vastauksia ja löytämään yhtenäisen ja puolueettoman näkökulman. Kyselyt tein sähköisesti sekä haastattelemalla, vastaajan toiveiden ja aikataulun mukaan. Kysymykset tein niin, että haastateltavat voivat omin sanoin vastata niihin. Vastauksia läpikäydessäni vertailin niitä ja käytin niistä tähän työhöni tutkimukseni kannalta hyödylliset huomiot.

Kysely lähetettiin huhtikuun 2015 alussa seitsemälle merkittävimmälle asuntosijoitusyritykselle Lappeenrannassa. Neljästä yrityksestä vastattiin joko sähköisesti tai sopimalla haastattelu. Kaikkien yritysten edustajat eivät halunneet omia eivätkä yrityksensä tietoja käytettävän, joten kaikki aineistot on jätetty anonyymeiksi työn selkeyden takia.

Vastauksia saatiin toivottua pienempi määrä. Tämä luonnollisesti vaikuttaa aineiston luotettavuuteen. Vastaajat ovat kuitenkin alansa ammattilaisia, joten en usko määrän vaikuttavan merkittävästi johtopäätöksiin vaan niistä syntyy hyvä ja todenmukainen käsitys Lappeenrannasta asuntosijoittamisen näkökulmasta.

2 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa käytännössä asunnon ostamista ja sen vuokraamista eteenpäin. Kuukausittaisilla vuokratuloilla on tarkoitus saada säännöllistä tuottoa asuntoon liittyvien kulujen kuten yhtiövastikkeen ja lainan korkojen jälkeen. Asuntosijoittaja ostaa omistukseensa asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksessä mainitun huoneiston hallintaan. Tästä ostaja saa todistukseksi osakekirjan. (Linnainmaa & Palo 2007.)

2.1 Kannattava asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisessa tuottoa voidaan saada vuokratuloilla sekä asunnon arvonnousulla. Kuukausittaiset vuokratulot tarjoavat parhaimmillaan tasaisen kuukausittaisen kassavirran. Kun haetaan tuottoa asunnon arvonnousulla, on osto- ja myynti ajankohdilla suuri merkitys. Toisaalta tuottoa saadaan kerralla paljon, mutta kun saatu arvon nousu jaetaan kuluneille kuukausille, saattaa vuokratulon tuottoprosentti jäädä silti suuremmaksi. Asuntojen hintojen vaihtelut eivät myöskään vaikuta vuokraan. (Orava & Turunen 2013.) Tässä työssä tarkastelen tuoton hankkimista nimenomaan vuokratulolla.

Yhtiövastike muodostuu kuukausittain maksettavasta hoitovastikkeesta sekä yleensä suurempien remonttien yhteydessä maksettavasta rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastikkeella maksetaan taloyhtiön lainaa. Uudessa asunnossa voi olla rahoitusvastiketta rakentamisen jäljiltä. (Orava & Turunen 2013, 207.) Hoitovastikkeella asunto-osakeyhtiö kattaa rakennuksen kunnossapito ja puhtaanapitotöitä. Maksettava hoitovastike määräytyy useimmiten asunto-osakkeen neliöiden perusteella, joten suuremmasta asunnosta maksetaan enemmän vastiketta. Vastikkeen määrään vaikuttaa myös osakeyhtiön omistamien vuokratilojen määrä, sillä vuokratulot alentavat osakkaiden maksamaa vastiketta. Erillisen vesimaksun perimisestä täytyy mainita yhtiöjärjestyksessä. (Linnainmaa & Palo 2007.) Ennen kauppaa on hyvä tutustua isännöitsijäntodistukseen, jonka asunnon omistaja tai kiinteistövälittäjä voi pyytää isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta. Todistuksesta näkyvät esimerkiksi taloyhtiön taloudellinen tilanne, tiedot huoneistoista sekä päätetyt ja tehdyt isot korjaustyöt ja perusparannukset. (Linnainmaa & Palo 2007.)

Hyvä sijoitusstrategia sisältää aina tuottotavoitteen. Kun lasketaan tuottoa, on hyvä ottaa laskelmissa huomioon mahdolliset yllättävät kulut kuten remontit ja koronnousu. Vuokratuoton voi laskea monella eri tavalla, mutta itse laskutapaa tärkeämpää on käyttää samaa kaavaa aina vertaillessa asuntojen tuottoa. (Vuokranantajat.) Laskiessani tähän työhön asuntojen vuokratuottoja olen käyttänyt Vuokranantajat.fi-sivuilta löytämäni vuokratuoton laskentakaavaa (1) :

$$\frac{(Kuukausivuokra - vastikkeet - korko) \times 12}{(velaton hinta + remontit + varainsiirtovero)} \times 100\% \quad (1)$$

(Vuokranantajat.)

Tilastokeskuksen julkaisun mukaan (Tilastokeskus 6.3.2015) osakeasuntojen vuokrahinnat nousivat Suomessa viime vuonna keskimäärin 3,2 %. Vuokria on nostettu maltillisesti suhteessa asuntojen omistuskustannuksiin, joita ovat yhtiövastike sekä vesi ja lämpö. Vuokranantaja voi määritellä asunnosta pyytämänsä vuokran oman harkintansa mukaan. Vuokra-asuntomarkkinoilla kuitenkin kysyntä ja tarjonta määrittävät käytännössä vuokrien suuruuksia ja vaihtelut voivat olla suuria myös kaupunkien sisällä. (Ovikoodi.)

2.2 Verotus

Pääomatuloveroa maksetaan varallisuudesta kertyvästä tuotosta. Sijoittaja joutuu maksamaan vuokratuloista pääomatuloveroa. Vastikkeen ja korkojen vähentämisen jälkeen vuokratulosta maksetaan vielä 30 % pääomatuloveroa. Verotettavaan vuokratuloon kuuluvat myös esimerkiksi vesimaksu ja autopaikka. Vuokratuloista vuokranantaja voi vähentää asunnon vuokraukseen liittyvät kulut kuten yhtiövastikkeen, vakuutusmaksut ja vuosikorjauskulut. Vuokra-asuntoon liittyvät velan korot voidaan käyttötarkoituksen perusteella vähentää verotuksessa. Tällaisia ovat esimerkiksi asunto- ja tulonhankkimisvelan korot. (Verohallinto.) Verotettavaa pääomatuloa ovat myös korkotulot ja omaisuuden luovutusvoitto, kun asunto myydään (Kasso 2014).

Varainsiirtoveroa maksetaan asunto-osakkeen omistusoikeuden luovutuksesta. Asunto-osakkeen kauppahinnasta täytyy maksaa 2 % varainsiirtoveroa. Ostaja maksaa veron viimeistään kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksesta ja tekee tästä ilmoituksen verohallinnolle. (Verohallinto.)

3 Riskit

Riski on tavoiteltavan asiaan liittyvä negatiivisen lopputuloksen mahdollisuus. Riskit kuuluvat elämään. Yleisesti sijoittamisessa riskit ovat aina todennäköisempiä, mitä suurempaa ja mitä nopeampaa tuottoa tavoitellaan. Asuntosijoit-

tamisen ajatellaan usein olevan riskitöntä sijoittamista. Tämä pitää osittain paikkansa, sillä asuntosijoittamisessa sijoittajan on itse helpompi vaikuttaa riskeihin kuin esimerkiksi osakesijoittamisessa. Asuntosijoittaminen kerryttää tuottoa hitaasti, mutta riskit on helpompi hallita. Riskien välttämässä on tärkeintä tiedostaa ne.

Hintariski

Asuntojen hintojen vaihtelun tuoma riski koskee pääasiassa sijoittajaa, jonka tarkoituksena on hankkia tuotto asunnon arvonnousulla. Erityisen tärkeää on ottaa hintojen vaihtelu huomioon, kun halutaan ostaa, remontoida ja myydä asunto lyhyessä ajassa. Merkittävällä 30 % hintojen laskulla on vaikutusta sijoittajaan, jolla on paljon asuntovelkaa, sillä hintojen laskiessa pankit tarvitsevat lisää pääomaa. Tässä tapauksessa pankki voi tietyin ehdoin periä velkaa nopeutetusti takaisin. Tämä on kuitenkin hyvin epätodennäköinen tilanne. Hyvä keino suojautua hintariskiltä on minimoida velka ja sijoittaa asuntoon vuokratuoton eikä arvonnousun takia. (Orava & Turunen 2013, 198-201.)

Korkoriski

Korkojen nousu vaikuttaa sijoittajaan, jolla on velkaa sijoitettuun asuntoon enemmän kuin 50 %. Matala korkotaso voi houkutella sijoittajan ottamaan enemmän lainaa. Korkoriskiin voi varautua sopimalla pankin kanssa lainalle kiinteän koron tai korkokaton, sijoittamalla asuntoon vähintään 50 % omaa pääomaa tai pitämällä vararahaston korkojen nousun varalle. (Orava & Turunen.)

Tyhjien kuukausien riski

Sijoittajan täytyy varautua siihen, että asunto voi olla tyhjillään joitakin kuukausia, jos sopivaa vuokralaista ei heti löydy. Näiltä kuukausilta ei saada vuokratuloa, mutta vastike tulee silti maksaa. Kohteen valinnalla on ensisijainen merkitys siihen, miten helposti sopiva vuokralainen löytyy. Asunnon koko, kunto, sijainti sekä vuokran suuruus kannattaa miettiä vastaamaan yleistä kysyntää. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Vuokralaisriski

Hyvän vuokralaisen valinnalla sijoittaja säästyy monelta harmilta. Siltä varalta, että vuokralainen jättää vuokransa maksamatta, on vuokrasopimuksessa hyvä sopia vuokravakuudesta, joka voi olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokra. Asunnon hajottamisen varalta voidaan sopia myös vakuudesta, jonka vuokranantaja voi käyttää myös mahdollisten vahinkojen korvaamiseen. Vuokralaisen tuomaa riskiä voi pienentää tarkistamalla hänen luottotietonsa ja haastatteleamalla vuokralaista ennen sopimuksen tekoa. (Orava & Turunen 2013, 205.)

Vuokratasoriski

Kokematon sijoittaja voi helposti yli- tai alihinnoitella vuokra-asuntonsa. Alihinnoittelu johtaa tuoton menettämiseen ja ylihinnoittelu karkottaa vuokralaisia. Vuokran määrä kannattaa asettaa sopivan suuruiseksi niin, että se riittää kattamaan korot ja muut kulut, mutta vastaa alueen yleistä hintatasoa. (Orava & Turunen 2013.)

Vastikeriski

Eryteisesti kuukausittain perittävä hoitovastike vaikuttaa sijoittajan tuottoon. Riskinä on vastikkeen merkittävä nousu, joka johtuu taloyhtiön kulujen noususta. Pienimmät vastikkeet löytyvät energiatehokkaista ja suurista taloyhtiöistä. Myös taloyhtiön omistamat vuokrattavat asunto-osakkeet pienentävät vastiketta. (Orava & Turunen 2013, 208.)

Remonttiriski

Suuret taloyhtiön remontit voivat laittaa asunosijoittajan talouden ahtaalle. Remontit ovat suuria menoeriä vuokranantajalle ja asunto voi kuukausien ajan olla asuinkelvoton. Remonttien riskiä voi pienentää valitsemalla uudempia taloyhtiöitä sekä tutustumalla huolellisesti taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen ja pitkän aikavälin suunnitelmaan sekä juttelemalla isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan kanssa. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Muut riskit

Pankkiriski koskee pääasiassa sijoittajaa, joka on aikeissa laajentaa sijoitustoimintaansa kasvattamalla lainaa mutta pankki ei myönnä sitä. Muita asuntosijoittajaan vaikuttavia tekijöitä voivat olla poliittiset päätökset esimerkiksi oppilaitosten lakkauttamisista. (Orava & Turunen 2013.)

4 Asunnon ostaminen

Asuntosijoittajaksi aikovan on hyvä miettiä ensin, miten aikoo sijoituksensa rahoittaa. Sijoittajan täytyy arvioida, miten paljon omaa pääoma hän on valmis sijoittamaan ja miten suuren lainan hänen maksukykyensä kestää. Sopivan asunnon löytäminen on tärkeää, sitoutuuhan sijoittaja asuntoon jopa moneksi kymmeneksi vuodeksi. Sijoitusasunnon valinnassa tärkein asia on sijainti. Myös asunnon koko, ikä ja asunnon sekä taloyhtiön kunto vaikuttavat sijoituksen tuottoon.

4.1 Rahoitus

Rahoitusmuotona tutkimuksessani käytän pankkilainaa, sillä harvalla on tarpeeksi rahaa maksaa koko asunto käteisellä ja pankkilaina on yleisin tapa rahoittaa sijoitusasunto. Alkupääomaa ei välttämättä tarvita paljon, sillä pankki myöntää yleensä hyvin lainaa, kun vakuutena on asunto. Asunnon vakuusarvo on yleensä 70 % asunnon hinnasta, joten tällöin sijoittajan omarahoitusosuudeksi jää 30 % asunnon hinnasta. Jos lainanhankkija tarvitsee enemmän lainaa kuin asunnon vakuusarvo, tarvitsee hän lisää vakuuksia lainalleen. Vuokra-tuotolla sijoittaja maksaa lainan lyhennykset, koron ja asunnon yhtiövastikkeen. Käytännössä vuokralainen siis maksaa lainan lyhennyksen ja asunnon kulut. (Orava & Turunen 2013, 37-38.) Lainaa otetaan kuitenkin usein jopa 20 vuodeksi, joten omaa lainanmaksukykyään on hyvä tarkastella kriittisesti, jotta maksukyky mahdollisten riskien toteutuessa säilyisi. Mitä vähemmän lainaa tarvitsee ottaa, sitä pienempi vaikutus esimerkiksi koron nousulla on sijoituksen kannattavuuteen.

Ennen asunnon etsimistä on hyvä sopia asuntolainasta pankin kanssa, jotta sopivan asunnon tullessa eteen ei tarvitse enää miettiä asunnon rahoitusta ja

viivyttää tarjouksen tekemistä. Lainanottajan tulee miettiä, kuinka paljon lainaa hän tarvitsee ja millaisissa kuukausierissä lainaa on mahdollista lyhentää. Lainaa ottaessa on myös hyvä vertailla eri pankkien lainatarjouksia ja korkoja. (Ovikoodi.)

Lainaa myöntäessään pankki arvioi lainanhakijan maksukykyä ja luottokelpoisuutta. Näillä on vaikutus lainan saamiseen, lainan määrään, lainan takaisinmaksuaikaan ja korkoon. Moitteettoman pankkiasiakkaan ja säännöllisesti työsäkävän lainanhakijan on helppo saada hyvä lainatarjous. (Ovikoodi.)

Lainan korko koostuu viitekorosta eli yleensä prime-korosta tai euribor-korosta sekä lainamarginaalista. Lainamarginaalilla pankki kattaa siihen kohdistuvaa riskiä lainaa myöntäessään. Siksi muun muassa lainanottajan käyttäytyminen raha-asioissa vaikuttaa lainamarginaalin suuruuteen. (Ovikoodi.) Uusien lainojen keskimarginaalit ovat 2015 vuoden huhtikuussa 1,33 % (Taloussanomat). Pankkien vakavaraisuusvaatimuksia on kiristetty ja pankit ovat joutuneet nostamaan Suomessa aiemmin Euroopan matalimpia lainamarginaaleja (Ovikoodi).

4.2 Sijainti

Sijoittajan kannattaa keskittyä kasvualueisiin. Pääkaupunkiseudulla riittää aina kysyntää vuoka-asunnoille, mutta sopivaa sijoitusasuntoa voi olla vaikea löytää. Suurissa opiskelijakaupungeissa riittää myös aina kysyntää vuokra-asunnoille. Hyvä sijainti vuokra-asunnolle on yliopiston ja ammattikorkeakoulun läheisyydessä tai keskustassa. Keskustassa on aina helppo löytää vuokralainen, mutta myös lähiöitä kannattaa tutkia, sillä vuokrat eivät yleensä merkittävästi laske keskustan asunnoista. Sijainti keskustan ulkopuolella ei haittaa, mikäli kulkuyhteydet ovat hyvät mutta mitä kauempana keskustasta asunto sijaitsee, sitä tärkeämpää ovat asunnon varustelut kuten parveke ja autopaikka. Sijainnin valitsemisen kannalta sijoittajan onkin hyvä tutustua ennalta kohdekaupunkiinsa. (Orava & Turunen 2013.)

Lappeenrannasta olen valinnut tarkasteltavakseni keskustan sekä Skinnarilan, jossa sijaitsevat yliopisto ja ammattikorkeakoulu. Keskustan alueen valitsin siksi, että keskustassa on aina tarve vuokra-asunnoille, koska palvelut ovat lähellä ja kulkuyhteydet hyvät. Skinnarilassa sijaitsevat Lappeenrannan teknillinen yli-

opisto sekä Saimaan ammattikorkeakoulu. Myös kampusalueen läheisyydessä vuokra-asunnot ovat kysytyjä.

4.3 Hinta

Sopiva hinta tulee suhteuttaa asunnon kuntoon. Vaikka asunto ei olisi myyntihetkellä vuokrattavassa kunnossa, saa pienellä pintaremontilla lisättyä asunnon arvoa nopeasti. Asuntomarkkinoilla hinnat voivat vaihdella monesta syystä ja hinnoitteluvirheitä tapahtuu. Esimerkiksi avioeron takia myytävä asunto tai kuolinpesä halutaan usein saada mahdollisimman nopeasti myydyksi, joten hinta voi olla pienempi kuin normaalisti vastaavasta asunnosta. (Orava & Turunen 2013.)

Asunnon myyntihinta on kauppahinta, jonka ostaja maksaa myyjälle, ja asunnon velaton hinta on kauppahinta ja siihen lisätty osakkeita koskeva osuus taloyhtiön yhteisestä velasta. Asunto-osakkeeseen kohdistuvaa taloyhtiön velkaa voi lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeena tai maksaa sen kerralla pois. (Huoneistoketju.)

Rakennuksen ikä ja tehdyt sekä tulevat remontit ovat tärkeitä asunnon hinnan arvioinnissa (Huoneistoketju). Asuntosijoittamisen ammattilaisen Marko Kaarron mukaan hintaa arvioidessa tulee myös tutustua kyseisen alueen markkinatilanteeseen. Kannattaa tutkia onko alueella myynnissä tai vuokrattavana paljon vastaavanlaisia asuntoja. Markkinatilanteen avulla sijoittaja pystyy arvioimaan asunnosta saatavaa vuokratuloa. (Markokaarto.)

4.4 Koko ja ikä

Asunto-sijoittajan kannattaa keskittyä pieniin tai keskisuuriin yksiöihin ja kaksioihin, koska asunnon vastike sekä remonttikulut kasvavat neliöiden mukana, kun taas vuokra ei nouse samassa tahdissa (Orava & Turunen 2013, 71). Asunnon koko kannattaa miettiä sen kannalta, minkälaiselle vuokralaiselle asunnon ajattelee sopivan. Esimerkiksi opiskelija ei tarvitse suurta asuntoa vaan pieni yksiö riittää hyvin. Nuori työssäkäyvä pariskunta hakee todennäköisesti hieman suurempaa kaksiota. Asunnon sijainti vaikuttaa myös kokoon, sillä

mitä kauemmasta keskustan ja palveluiden luota mennään, sitä suurempi merkitys on asunnon koolla ja varustelulla. (Orava & Turunen 2013, 74-75.)

Asunnon ikä vaikuttaa käytännössä vain siihen, miten nopeasti mahdollisia suuria remontteja joudutaan toteuttamaan. Uudemmat asunnot ovat turvallisempia siinä mielessä, että suuret remontit ovat ajankohtaisia vasta useiden kymmenien vuosien päästä.

4.5 Remontit

Yhtiöjärjestyksessä määritellään, millä perusteella osakkaat osallistuvat remonttien kustannuksiin. Tavallisimmin maksuperuste määräytyy huoneiston pinta-alan mukaan. Jokaisella taloyhtiöllä tulee olla hallituksen kunnossapitotarveselvitys vähintään seuraavalle viidelle vuodelle. Asunnonostajan kannattaa kuitenkin olla myös yhteydessä taloyhtiön isännöitsijään sekä hallituksen puheenjohtajaan kuullakseen, mitkä mainituista remonteista todennäköisemmin toteutetaan ja mitä ne tulevat maksamaan. Joillakin taloyhtiöillä voi olla myös vaadittua selvitystä kattavampi PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma. (Orava & Turunen 2013, 108-109.) Vaikka taloyhtiöllä ei olisi lähitulevaisuudessa suunnitelmissa suuria remontteja, on asunto-sijoittajan kuitenkin ajateltava pidemmälle kuin viiden vuoden päähän.

Huoneiston lisäksi on siis tärkeää tutustua koko taloyhtiön kuntoon, koska isot remontit ovat suuri kuluerä osakkaille. Isännöitsijäntodistuksesta käyvät ilmi taloyhtiössä tehdyt sekä suunnitellut ja päätetyt tulevat suuret korjaustyöt. Erityisesti saneeraukset ja putkiremontit ovat suuria menoeriä ja vaikuttavat myös asunnon vuokrattavuuteen. Huoneiston sisätilojen kuntoa tarkastellessa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti muun muassa seinä- ja lattiapintojen kuntoon, kylpyhuoneen ja keittiön kuntoon sekä sisäilman laatuun (Kasso 2014).

Pienellä pintaremontilla sijoitusasunnon arvoa ja vuokrahintaa on mahdollisuus nostaa edullisesti ja helposti, joten hieman nuhuista asuntoa ei kannata torjua ensivilkaisulta. Remontti täytyy kuitenkin laskea niin, että sen kulut eivät ylitä sen tuomaa hyötyä. Varsinkin monelle opiskelijalle riittää, kun asunto on suhteellisen siisti ja täyttää perustarpeet. Vaikka ei itse haluaisi asua kyseisessä asunnossa, ei se tarkoita, etteikö sille voisi löytää vuokralaista.

4.6 Asuntokauppalaki ostajan kannalta

Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeen kauppaan (AsKL 1994/843). Laki suojaa asunnon ostajaa myös rakentamisvaiheessa, mutta käsittelen tässä lain kohtia, jotka koskevat olemassa olevan asunnon ostoa. Tarkastelen seuraavaksi lain säädöksiä, jotka ovat mielestäni huomionarvoisia ostajan näkökulmasta.

Käsiraha maksetaan asuntokauppaa valmisteltaessa. Asunto-osakkeen kaupassa käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa. Myyjällä on oikeus pitää käsiraha kaupan purkautuessa ostajan takia. Jos taas kauppa peruuntuu myyjästä riippuvasta syystä, tulee tämän palauttaa maksettu käsiraha ostajalle. Muusta korvauksesta mahdollisen huomattavan vahingon aiheutuessa voidaan erikseen sopia. Varausmaksu maksetaan rakentamattomasta tai rakenteilla olevasta asunnosta. Myös varausmaksu lasketaan mukaan kauppahintaan ja kaupan peruuntuessa myyjä palauttaa varausmaksun. (AsKL 3:3-4 §.)

Uuden asunnon kauppa

Uuden asunnon kauppaa koskevia säädöksiä sovelletaan silloin, kun perustaja-osakas tai elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöönottavaksi. Ostaja vastaa asuntoon liittyvistä kustannuksista sovitusta luovutusajankohdasta lähtien vaikka luovutus viivästyisi. Myös vaaranvastuu siirtyy asunnon sovitulla luovutushetkellä ostajalle. (AsKL 4:1-6 §.) Jos asunnon luovutus myöhästyy tai myyjä ei toimita ajoissa tarvittavia asiakirjoja, ostaja voi pidättäytyä maksamasta kauppahintaerää. (AsKL 4:7 §.) Ostaja voi purkaa sopimuksen myyjän viivästyksen takia tai jos on syytä olettaa, että viivästys tulee tapahtumaan. Ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen. (AsKL 4:8-11 §)

Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mistä on sovittu tai myyjä on antanut siitä virheellistä tai puutteellista tietoa. Ostajan tulee ilmoittaa virheestä mahdollisimman nopeasti sen huomattuaan, jotta hänellä on oikeus vedota virheeseen. Virheen perusteella ostajalla on oikeus jättää maksamatta sitä vastaava osa kauppahinnasta. Ostaja voi vaatia virheen korjaamista myyjän kustannuksella kohtuullisessa määräajassa. Jos tämä ei onnistu, voi ostaja vaatia hinnanal-

nusta tai kaupanpurkua. Ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen. (AsKL 4:14-26 §.)

Ostaja maksaa kauppahinnan, kun asunnon hallinta-asiakirjat ja omistus siirtyvät hänelle, jos ei muuten ole sovittu. Jos ostaja rikkoo sopimusta, on hän vahingonkorvausvelvollinen. (AsKL 4:29-35 §.)

Käytetyn asunnon kauppa

Säädöksiä käytetyn asunnon kaupasta sovelletaan, kun asunto myydään käytettynä tai yksityishenkilö myy asunnon uudisrakentamisen jälkeen ensimmäistä kertaa käyttöönottettavaksi. Säädöksistä voidaan poiketa sopimusehdoilla, jotka eivät heikennä ostajan asemaa. (AsKL 6:1-2 §.) Säädökset ovat osittain samoja kuin uuden asunnon kauppaan sovellettavat säädökset.

Ostaja vastaa asuntoon liittyvistä kustannuksista asunnon sovittua luovutusajankohdasta alkaen. (AsKL 6:5 §.) Ostaja voi pidättäytyä maksamasta osaa kauppahinnasta myyjän viivästyksen takia. Ostajalla on myyjän viivästyksen takia oikeus purkaa kauppa tai saada kohtuullinen vahingonkorvaus, jos viivästyksestä on aiheutunut olennaista vahinkoa. Ostaja myös voi purkaa kaupan, jos hänellä on painavia syitä olettaa, että viivästys tulee tapahtumaan. (AsKL 6:8-10 §.)

Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sovittua tai myyjän antamia tietoja (AsKL 6:11 §). Ostaja ei saa kuitenkaan vedota virheeseen, joka hänen olisi pitänyt huomata ennakkotarkastuksessa (AsKL 6:12 §). Ostajan täytyy ilmoittaa virheestä kohtuullisessa ajassa ja viimeistään kahden vuoden kuluessa myyjän ollessa yksityishenkilö (AsKL 6:14 §). Ostajalla on virheen takia oikeus kaupan purkuun tai hinnan alennukseen ja vahingonkorvaukseen riippuen virheen vakavuudesta (AsKL 6:16-17 §). Ostajan on maksettava kauppahinta, kun hän on tarkastanut asunnon hallinta- ja asiakirjat ja ne luovutetaan hänelle (AsKL 6:22 §).

4.7 Asunto-osakeyhtiölaki osakkaan kannalta

Asunto-osakeyhtiölakia (AOYL 1599/2009) sovelletaan rekisteröityihin osakeyhtiöihin ja sillä säädetään osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista sekä asun-

to-osake yhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista (AOYL 1:1§). Otan seuraavassa esille muutamia mielestäni osakkaan kannalta huomionarvoisia lain säädöksiä.

Jokaisella osakkaalla on äänioikeus yhtiökokouksissa eikä päätöksiä voida tehdä toisen osakkaan kustannuksella (AOYL 1:9-10§). Osakas maksaa asunto-osakkeestaan yhtiövastiketta, jolla katetaan taloyhtiön hankintoja ja korjaustöitä. Maksuperusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. (AOYL 3:2-4 §.) Osakas on vastuussa huoneiston sisäosien kunnossapidosta ja hoidosta (AOYL 4:3 §). Osakas voi tehdä asunnossaan haluamiaan muutoksia, jotka kuitenkin vastaavat asunnon käyttötarkoitusta. Osakkaan on tarvittaessa ilmoitettava kunnossapito- tai muutostöistä taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. (AOYL 5:1-2 §.)

Varsinainen yhtiökokous järjestetään 6 kk kuluessa tilikauden päättymisestä ja siellä käsitellään tilinpäätöstä, talousarviota ja hallituksen selvitystä mahdollisista kunnossapitotöistä seuraavalle viidelle vuodelle sekä muita yhtiöjärjestyksessä määrättyjä asioita (AOYL 6:2-4 §). Osakas voi halutessaan vaatia ylimääräistä yhtiökokousta (AOYL 6:5§). Kokouskutsun toimittamisesta ja sen sisältämistä asioista säädetään yhtiöjärjestyksessä (AOYL 6:18-20§). Yhtiökokous voi tietyllä enemmistöllä päättää, että uudistuksesta, josta on hyötyä tietyille osakkeenomistajille, ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Yhtiökokous päättää myös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. (AOYL 6:32-35 §.) Asunto-osake yhtiöllä täytyy olla valittuna tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, jos yhtiöjärjestyksessä ei muuten päätetä (AOYL 9:1-6 §).

Yhtiö voi ottaa osakehuoneiston enintään kolmeksi vuodeksi hallintaansa, jos osakkeenomistaja ei maksa yhtiövastiketta, huoneistoa käytetään vastoin sen käyttötarkoitusta tai vuokralainen ei noudata yhtiön järjestyssääntöjä. Tästä on annettava kirjallinen varoitus osakkeenomistajalle sekä vuokralaiselle. Jos hallintaan otto johtuu vuokralaisesta, on yhtiön hankittava asuntoon viipymättä uusi vuokralainen. (AOYL 8:2-6 §.)

5 Asunnon vuokraaminen

Asunnon vuokraaminen kuuluu olennaisena osana asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittajasta tulee aina myös vuokranantaja. Vuokranantajan tehtäviin kuuluvat tärkeimpinä vuokralaisen hankkiminen, vuokrasta päättäminen ja vuokrasuhteen aluksi vuokrasopimuksen tekeminen sekä hyvästä vuokrasuhteesta huolehtiminen.

5.1 Vuokralaisen hankkiminen

Asuntosijoittajan on nähtävä hieman vaivaa, jos hän haluaa saada asuntoon luotettavan ja hyvän vuokralaisen. Tämä ei kuitenkaan ole lopulta erityisen hankalaa varsinkaan, jos sijoitusasunnon valinnassa on koon ja sijainnin puolesta onnistuttu. Asunnon vuokraamiseen voi käyttää myös vuokranvälittäjää, mutta käsittelen tässä asunnon vuokraamista sijoittajan itsensä toimesta. Hyvän ilmoituksen tekemiseen ja sopivan vuokralaisen etsimiseen kuluva aika korvautuu lopulta moninkertaisesti, kun tuloa alkaa kertyä. Omatoiminen asuntosijoittaja säästää välittäjänpalkkion, joka on usein yhden kuukauden vuokra sekä arvonnäkövero.

Vuokralaisia on kuitenkin tarjolla hyvin kirjava joukko ja vuokralaisehdokkaan todellista luonnetta on mahdotonta täysin ennustaa. Vuokralaisen luottotiedot kannattaa tarkistaa aina, sillä tällöin pienellä vaivalla voi säästyä monelta harmitalta. Vuokralaista kannattaa haastatella kasvokkain ja tutustua yhdessä asuntoon ennen vuokrasopimuksen kirjoittamista.

Jokainen vuokranantaja toivoisi mahdollisimman luotettavaa ja pitkäaikaista vuokralaista, jotta ei tarvitsisi jatkuvasti etsiä uutta vuokralaista. Tarkoituksenmukaisesti valittu sijoitusasunto ja oikein hinnoiteltu vuokrataso ovat ratkaisevia pitkäaikaisen vuokralaisen löytymisessä. Reilu vuokranantaja on kiinnostunut vuokralaisen hyvinvoinnista, on tavoitettavissa ja ehkä palkitsee tunnollista vuokralaista aika-ajoin.

Vuokrataso

Vuokrahintaa miettiessä on tärkeää tutustua alueen ja samankaltaisten asuntojen vuokratason ja pitäytyä yleisessä vuokratasossa, jotta ei tule ali- tai liihin-

noitelleeksi asuntoa. Vuokrahintoihin vaikuttavat myös vuodenaika ja kysyntä. Esimerkiksi loppukesällä vuokra-asuntojen kysynnän nopeasti noustessa myös hinnat voivat varsinkin suurimmissa kaupungeissa nousta 5-10 %. (Orava & Turunen 2013.)

Vuokrailmoitus

Vuokrailmoitus on helppo tehdä Internetissä vuokra-asuntoja kokoavilla sivustoilla. Esimerkkejä tällaisista sivustoista ovat Oikotie.com ja Vuokraovi.com. Vuokrailmoituksessa kannattaa asunnon perustietojen lisäksi mainita lyhyt kuvaus asunnon kunnosta sekä mukavuutta lisäävistä asioista kuten parvekkeesta tai autopaikasta. Myös luottotietojen tarkistamisesta ilmoittaminen karsii jo muutaman turhan hakijan. (Orava & Turunen 2013.) Internet on hyvä foorumi tavoittaa laajalti mahdollisia vuokralaisia, mutta myös kohdennetumpi ilmoittaminen esimerkiksi paikallisessa lehdessä tai opiskelijajärjestöjen tiloissa tavoittaa ehkä potentiaalisempia vuokralaisehdokkaita.

5.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta vuokranantajan kannalta

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen mutta sen säädöksistä voidaan poiketa vuokrasopimuksessa (AHVL 1:1-3 §). Vuokrasopimus voidaan sopia määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Suullinen vuokrasopimus on aina toistaiseksi voimassa oleva. (AHVL 1:4-5§.)

Asunnon on oltava vuokralaisen käytettävissä sovittuna päivänä tai hän voi purkaa sopimuksen (AHVL 2:16§). Asunnon tulee olla vuokrasuhteen alkaessa vuokranantajan antamien tietojen mukaisessa kunnossa. Mahdollisten olennaisien puutteiden takia vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksen tai korjata puutteen vuokranantajan kustannuksella. (AHVL 2:20§.) Vuokranantajan tulee ilmoittaa mahdollisista pienistä korjaustoista vähintään 14 päivää aiemmin ja vuokralaiseen olennaisesti vaikuttavasta muutostyöstä vähintään 6 kk aiemmin (AHVL 2:21§). Vuokralainen on vastuussa huolimattomalla käytöksellä aiheutuneesta vahingosta, joka ei ole normaalia kulumista. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaikista vahingoista heti vuokranantajalle. (AHVL 2:24-25§.)

Irtisanomisaika lasketaan irtisanomiskauden viimeisestä päivästä. Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kk ja vähintään vuoden kestäneessä sopimuksessa 6 kk. Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kk. (AHVL 7:51-52§.) Määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa ennen määräajan päättymistä vuokralaisen tai vuokranantajan toimesta laissa mainituissa erityistilanteissa (AHVL 7:55§).

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen ei maksa sovitua vuokraa tai laiminlyö asunnon asianmukaista hoitoa. Vuokralaiselle on annettava kirjallinen varoitus ennen sopimuksen purkamista. Ilmoitus sopimuksen purkamisesta on myös tehtävä kirjallisesti. (AHVL 8:61-66§.)

5.3 Vuokrasopimus

Vuokrasopimuksella asunnon omistaja luovuttaa asuinhuoneiston vuokralaisen käyttöön. Vuokrasopimukseen voi sisältyä varsinaisen asuinhuoneiston lisäksi myös muiden tilojen käyttöoikeuksia kuten varastokomero ja autopaikka. (Rikalainen 2009.) Vuokrasopimukselle ei ole mitään määräyksiä, mutta toimivan vuokrasuhteen kannalta sopimukseen on hyvä sisällyttää ainakin seuraavaksi mainitut asiat. Vuokrasopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikaista sopimusta ei voi irtisanoa, mutta toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on määrätty laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta. (Vuokrakas.)

Vuokrasopimuksessa on hyvä mainita, ovatko tupakointi ja lemmikkieläimet sallittu asunnossa tai jos niistä tulee sopia erikseen vuokranantajan kanssa. Asunnon hoidosta tulee myös mainita, ettei asunnon tule kuluu normaalin elämisen aiheuttamaa kulumista enempää. Vuokrasopimuksella sovitaan myös vakuudesta. Sanamuodolla on väliä, sillä vakuus kattaa kaikki vuokralaisen velvoitteet, kun taas vuokravakuus kattaa vain vuokranmaksun. (Vuokrakas.) Sopiva vakuuden suuruus on yhden tai kahden kuukauden vuokra, sillä suurempaa summaa on monen vuokralaisen vaikeaa maksaa kerralla. Suurempaa kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vakuutena ei voi vaatia (Rikalainen 2009).

Tämän lisäksi vuokrasopimuksessa on hyvä mainita vuokran suuruus, vuokran korotusehdot sekä muut ehdot (Orava & Turunen 2013). On myös hyvä mainita,

maksetaanko vedestä käytön perusteella vai kiinteällä hinnalla ja sisältyykö se vuokraan. Myös muiden tilojen käyttöoikeus ja maksut on hyvä mainita sopimuksessa. (Rikalainen 2009.)

6 Asuntosijoittaminen Lappeenrannassa

Tässä osiossa keskityn asuntosijoittamiseen Lappeenrannassa ja tarkastelen kaupunkia ja asuntoja sijoittamisen näkökulmasta. Käytän taulukoita apuna tarkastellessani Lappeenrannassa vuokrattavana ja myytävänä olevia asuntoja. Teen lopuksi sijoituslaskelmia myynnissä oleville asunnoille vertailuhintojen ja teorian tiedon pohjalta.

6.1 Aluetarkastelu

Tilastokeskus on jakanut Lappeenrannan kahteen alueeseen. Lappeenranta 1 käsittää postinumeralueet 53100, 53500, 53600 ja 53900. Lappeenranta 2 taas sisältää kaikki muut postinumeralueet. (Tilastokeskus.) Olen myös omassa tarkastelussani jakanut alueet postinumerojen perusteella. Keskustan alueeseen sisällytän postinumeralueet 53100, 53500, 53600 ja 53900. Skinnarilan alueeseen kuuluu postinumeralue 53850. Päädyin kyseisiin aluerajauksiin, jotta saisin tarpeeksi kattavan otannan tämän hetkisistä vuokra- sekä myyntiasunnoista. Taulukoihin kerätyt ilmoitukset huhtikuussa 2015 vuokrattavista ja myynnissä olevista asunnoista on kerätty Oikotie.fi- ja Vuokraovi.fi-sivustoilta.

Taulukko 1 on Tilastokeskuksen tutkimus keskimääräisistä vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrista Suomessa vuonna 2014. Taulukossa näkyvät tilanne koko maassa, pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa sekä Lappeenrannassa yhteensä ja alueittain. Kuten taulukosta näkyy ovat yksiöiden neliövuokrat muita asuntoja paljonkin suurempia. Tämä puoltaa myös pienten yksiöiden ja kaksioiden kannattavuutta sijoitusasuntoina. Isommassa asunnossa vastike ja hinta ovat usein korkeammat, kun taas vuokratuotto ei nouse samassa suhteessa neliöiden mukaan. Pääkaupunkiseudun korkeat vuokrat nostavat koko maan keskitasoa, mutta taulukon mukaan Lappeenrannan 1 alueen eli keskustan vuokrat ovat lähellä keskitasoa. Vuosimuutoksesta nähdään, kuinka monta

prosenttia vuokrat ovat nousseet vuoden aikana. Lappeenrannan keskustassa nousu on ollut maltillisempaa kuin muualla.

	Yhteensä	1h	2h	3h+	Vuosimuutos %	Lukumäärä kpl
koko maa	12,84	16,14	12,2	10,77	3,3	138788
Pääkaupunkiseutu	16,82	20,83	15,95	13,93	5,2	27125
Muu Suomi	10,92	13,43	10,62	9,22	2,0	111663
Lappeenranta	11,68	14,21	11,24	9,51	2,2	1746
Lappeenranta 1	12,77	15,3	12,33	9,6	1,4	770
Lappeenranta 2	10,43	12,36	10,08	9,44	3,4	976

Taulukko 1. Keskimääräiset vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokrat (€/m²) vuonna 2014. (Tilastokeskus.)

Taulukossa 2 näkyvät Skinnarilan alueelta viimeisen 12 kuukauden ajalta kaikkien myytyjen 25 m² – 50 m² asuntojen myyntihinnat ja neliöhinnat. Tiedot löytyvät Asuntojen hintatiedot –palvelusta ja tiedot perustuvat Kiinteistömaailma Oy:n, OP-Kiinteistökeskuksen, Huoneistokeskus Oy:n, SKV Kiinteistönvälitys Oy:n sekä Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n toimittamiin tietoihin. Hintoja vertaillaessa täytyy huomioida, ettei palvelu sisällä yksityishenkilöiden tekemiä asuntokauppoja. (Ympäristöministeriö.)

Alue	Pinta-ala m ²	Vuosi	Velaton hinta €	Neliöhinta €/m ²
Skinnarila	31	1987	55000	1774
Skinnarila	32	1979	58000	1813
Skinnarila	31	1981	60000	1935
Skinnarila	28	1990	55500	1982
Skinnarila	35	1990	63500	1814
Keskiarvo				1864

Taulukko 2. Skinnarilassa viimeisen 12 kk aikana myytyt 25 m² – 50 m² asunnot. (Ympäristöministeriö.)

Taulukossa näkyvät asunnot ovat hyvin samankaltaisia kooltaan, iältään ja hinnaltaan. Skinnarilassa myytyjen noin 30 m² asuntojen keskimääräinen hinta on 60 000 euroa ja neliöhinta 1864 euroa. Taulukossa 3 näkyvät Lappeenrannan keskustan alueella viimeisen 12 kuukauden aikana myytyt 25 m² – 50 m² asunnot.

Alue	Pinta-ala m ²	Vuosi	Velaton hinta €	Neliöhinta €/m ²
Keskusta	32,3	1957	55660	1723
Keskusta	32	1985	84000	2625
Keskusta	36	1980	98000	2722
Keskusta	27	1952	73000	2704
Keskusta	31	1980	86000	2774
Keskusta	34,5	1954	86700	2513
Keskusta	30,5	1980	77000	2525
Keskusta	27	1956	78625	2912
Keskusta	39,5	1993	95000	2405
Keskusta	32	1983	75000	2344
Keskusta	36	1990	91000	2528
Keskusta	31	1966	72800	2348
Keskusta	34	2002	111500	3279
Keskusta	41	1951	88500	2159
Keskusta	32	1983	87000	2719
Keskusta	31,5	1975	85000	2698
Keskusta	29,6	1957	78000	2635
Keskusta	30,5	1984	83000	2721
Keskusta	30,5	1959	87386	2865
Keskusta	46	1985	106000	2304
Keskusta	46	1988	128000	2783
Keskusta	45,5	1995	107000	2352
Keskusta	50	1958	111791	2236
Keskusta	42,5	1979	106500	2506
Keskusta	43	1988	125000	2907
Keskusta	49	1985	123500	2520
Keskusta	45	1983	110000	2444
Keskusta	37	1962	88000	2378
Keskusta	41	1986	110000	2683
Keskusta	40,5	2007	139000	3432
Keskusta	45	1962	110000	2444
Keskusta	43	1972	94000	2186
Keskiarvo				2574

Taulukko 3. Lappeenrannan keskustassa viimeisen 12 kk aikana myydyt 25 m² – 50 m² asunnot. (Ympäristöministeriö.)

Keskustan alueella asuntokauppa näyttää olevan vilkkaampaa, mikä johtuu alueen koosta ja asuntotarjonnasta verrattuna Skinnarilaan. Skinnarilan ja keskustan taulukoita ei voida suoraan verrata toisiinsa, sillä keskustassa myytyjen

asuntojen koot ja iät vaihtelevat huomattavasti. Keskustassa keskimääräinen neliövuokra on 2574 euroa. Keskimääräiset neliövuokrat antavat kuitenkin osiittaa asuntojen hintatason eroista näillä kahdella alueella sillä keskustassa 27 m² kokoinen 1952-luvun asunto on myyty 73 000 eurolla, kun taas Skinnarilassa 28 m² kokoinen 1990-luvun asunto on myyty 55 500 eurolla.

6.2 Sijoituslaskelmat

Tässä osiossa tutkin Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan vuokra-asuntoja sekä myytävänä olevia asuntoja sijoittamisen näkökulmasta. Vertailuhintojen perusteella lasken asuntojen kuluja ja tuotto-odotuksia. Sijoituslaskelmat ovat kuitenkin vain suuntaa-antavia arvioita, joihin vaikuttavat pyyntihinnan löysyys ja korkojen vaihtelu.

6.2.1 Ostohinta

Tilastokeskuksen tietojen perusteella vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat pysyneet lähes ennallaan tämän vuoden alussa. Edelliseen vuoteen verrattuna hinnat laskivat koko Suomessa keskimäärin 1,6 %. Tämän vuoden helmikuussa asuntojen keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudun ulkopuolella oli 1667 euroa. (Tilastokeskus.) Taulukossa 4 näkyvät tällä hetkellä Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan alueilla myynnissä olevat 25 m² – 50 m² asunnot, niiden velattomat pyyntihinnat, neliöhinnat sekä yhtiövastikkeet. Viimeiseen sarakkeeseen olen myös laskenut asuntojen velattoman hinnan perusteella 2 % varainsiirtoveron. Asuntoilmoituksia keskustan alueelta rajausta vastaavista asunnoista löytyi 16 kpl ja Skinnarilasta vain 1 kpl. Tämän takia en vertaile näitä alueita keskenään vaan tarkastelen asuntojen hintaeroja keskustan alueella.

Sijainti	Katuosoite	Pinta-ala m ²	Vuosi	Velaton hinta €	Neliöhin- ta €/m ²	Yhtiövasti- ke €/kk	Varain- siirtove- ro €
Keskusta	Liisankatu 7	50	1968	93 500	1 870	250	1870
Keskusta	Kauppakatu 23	25	1960	89 000	3 560	111	1780
Keskusta	Rietinkatu 7	46,5	1983	125 000	2 689	167	2500
Keskusta	Taipalsaarentie 17	40	1967	49 000	1 225	210	980
Keskusta	Leipurinkatu 9	49	1982	103 788	2 286	200	2076
Keskusta	Armilankatu 18	30	1953	68 000	2 267	120	1360
Keskusta	Ainonkatu 5	49,5	1990	149 000	3 010	218	2980
Keskusta	Kannelkatu 6	47	1962	102 000	2 170	211	2040
Keskusta	Kauppakatu 74	36,2	1960	86 000	2 376	156	1720
Keskusta	Kauppakatu 68	36	1959	89 000	2 472	154	1780
Keskusta	Kievarinkatu 7	46,5	1985	109 500	2 354	209	2190
Keskusta	Leipurinkatu 12	30,5	1983	92 000	3 016	128	1840
Keskusta	Raastuvankatu 16	44	1972	109 000	2 477	171	2180
Keskusta	Koulukatu 30	44,5	1960	118 000	2 652	173	2360
Keskusta	Raastuvankatu 9	43,5	1931	152 250	3 500	143	3045
Keskusta	Valtakatu 19	35,5	1973	88 000	2 478	184	1760
keskiarvo					2 525		
Skinnarila	Liesharjunkatu 2	31,5	1983	65 900	2 092	143	1318

Taulukko 4. Myytävät 25 m² – 50 m² yksiöt ja kaksiot Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan alueilla.

Kun vertaillaan Lappeenrannan keskustassa ja Skinnarilassa 12 kuukauden aikana myytyjen sekä tällä hetkellä myynnissä olevien asuntojen määrää, voidaan huomata, että tarjontaa on keskustan alueella taulukoiden perusteella paljon enemmän. Tähän vaikuttaa tietenkin alueiden kokoero. Toinen tekijä on myös kaupungin omistamien asuntojen määrä Skinnarilassa. Monet sijoittajat eivät ehkä myöskään halua luopua hyvästä sijoituskohteesta, jossa vuokralaisia varmasti riittää. Hintoja tarkastellessa täytyy ottaa huomioon, että hinnat ovat tämän hetkisiä pyyntihintoja ja ne usein laskevat tarjouskaupassa.

Taulukosta voidaan nähdä, että asuntojen hinnat vaihtelevat suuresti. Keskustan asuntojen keskimääräinen neliöhinta on kuitenkin lähes sama kuin Taulukossa 3 esitetty edellisen 12 kk aikana myytyjen asuntojen keskimääräinen neliöhinta. Taulukosta ei näe asuntojen hintoihin vaikuttavia tehtyjä remontteja, jotka nostavat vanhan asunnon hintaa. Esimerkiksi taulukon kallein ja samalla vanhin asunto löytyy Raastuvankadulta täysin saneeratusta vuonna 1930 rakennetusta talosta. Teoriaosuudessa käsitellyt asuntojen sijainti, koko, ikä ja

remontit vaikuttavat siis asuntojen hintoihin. Koska keskusta on alueena laaja, vaihtelevat hinnat asunnon sijainnin mukaan myös alueen sisällä.

6.2.2 Vastike

Taulukossa 5 näkyvät Lappeenrannan keskustassa ja Skinnarilassa myynnissä olevien 25 m² – 50 m² asuntojen ilmoitetut hoitokulut, joita ovat tässä tapauksessa vesimaksu ja hoitovastike. Joissakin asunnoissa vesimaksu sisältyy vastikkeeseen. Taulukosta näkyvät myös asuntojen hoitokulut neliöittäin.

Tilastokeskuksen mukaan kerrostaloyhtiön keskimääräinen hoitovastike Suomessa on 3,25 euroa. Hoitovastikkeet nousevat noin 5 % vuodessa ja siihen vaikuttavat yleinen hintataso ja hallituksen veropäätökset. Pääkaupunkiseudulla vastikkeet ovat korkeampia kuin muualla Suomessa. (Isännöintiliitto.)

Sijainti	Katuosoite	Pinta-ala m ²	Vuosi	Vesimaksu €/kk	Hoitovastike €/kk	Hoitokulut yht. €/kk	Hoitokulut €/m ²
Keskusta	Liisankatu 7	50	1968	19	250	269	5,4
Keskusta	Kauppakatu 23	25	1960	18	111	129	5,2
Keskusta	Rietinkatu 7	46,5	1983	-	167	167	3,6
Keskusta	Leipurinkatu 9	49	1982	20	210	230	4,7
Keskusta	Taipalsaarentie 17	40	1967	23	200	223	5,6
Keskusta	Armilankatu 18	30	1953	18	120	138	4,6
Keskusta	Ainonkatu 5	49,5	1990	18	218	236	4,8
Keskusta	Kannelkatu 6	47	1962	-	211	211	4,5
Keskusta	Kauppakatu 74	36,2	1960	22	156	178	4,9
Keskusta	Kauppakatu 68	36	1959	15	154	169	4,7
Keskusta	Kievarinkatu 7	46,5	1985	22	209	231	5,0
Keskusta	Leipurinkatu 12	30,5	1983	20	128	148	4,9
Keskusta	Raastuvankatu 16	44	1972	-	171	171	3,9
Keskusta	Koulukatu 30	44,5	1960	14	173	187	4,2
Keskusta	Valtakatu 19	35,5	1973	18	184	202	5,7
Keskusta	Raastuvankatu 9	43,5	1931	-	143	143	3,3
Skinnarila	Liesharjankatu 2	31,5	1983	17,5	143	160	5,1

Taulukko 5. Asuntojen kuukausittaiset hoitokulut.

Asuntojen hoitovastikkeet vaihtelevat asunnon koon ja taloyhtiön mukaan. Hoitovastike antaa myös vihjeitä taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja kunnosta. Uusissa ja remontoituissa asunnoissa hoitovastike on pienempi.

6.2.3 Rahoitus

Lainojen kuukausieriä laskeessani käytin OP-Pohjolan lainalaskuria (OP-Pohjola). Laskelmissani oletan, että sijoittajalla on 10 000 euroa omaa pääomaa sijoitettavana asuntoon ja loput maksetaan lainalla. Tämä luonnollisesti tarkoittaa, että lainanottaja tarvitsee lisävakuuksia, jos lainaosuus on yli 70 % asunnon hinnasta. Laina-aika on 20 vuotta. Lainalaskuri antaa automaattisesti tämän hetkisen korkoprosentin 12 kk euribor-korolla, joka huhtikuussa 2015 on 0,19 % ja pankin arvioidulla lainamarginaalilla (Taloussanomat). Lainan todellinen vuosikorko on 2,4 %. Lainaa lyhennetään tasaerinä eli annuiteetilla. Annuiteetilaina tarkoittaa, että lainan takaisinmaksuaika on tarkasti määritelty, mutta korkojen vaihtelu nostaa tai laskee lainan lyhennyseriä (Lainatieto). Taulukossa 6 näkyvät myynnissä olevien asuntojen tietojen perusteella laskettu lainan tarve huomioiden 10 000 euron sijoitus, lainan lyhennyserä sekä koron osuus.

Sijainti	Katuosoite	Pinta-ala m ²	Vuosi	Lainan tarve €	Lainan kk-erä €	Korko alussa €/kk
Keskusta	Liisankatu 7	50	1968	85 370	447	170
Keskusta	Kauppakatu 23	25	1960	80 780	425	162
Keskusta	Rietinkatu 7	46,5	1983	117 500	616	235
Keskusta	Taipalsaarentie 17	40	1967	39 980	210	80
Keskusta	Leipurinkatu 9	49	1982	95 864	503	192
Keskusta	Armilankatu 18	30	1953	59 360	312	119
Keskusta	Ainonkatu 5	49,5	1990	141 980	746	284
Keskusta	Kannelkatu 6	47	1962	94 040	494	188
Keskusta	Kauppakatu 74	36,2	1960	77 720	408	155
Keskusta	Kauppakatu 68	36	1959	80 780	425	162
Keskusta	Kievarinkatu 7	46,5	1985	101 690	534	203
Keskusta	Leipurinkatu 12	30,5	1983	83 840	441	168
Keskusta	Raastuvankatu 16	44	1972	101 180	531	202
Keskusta	Koulukatu 30	44,5	1960	110 360	580	221
Keskusta	Raastuvankatu 9	43,5	1931	145 295	762	290
Keskusta	Valtakatu 19	35,5	1973	79 760	419	160
Skinnarila	Liesharjunkatu 2	31,5	1983	57 218	300	114

Taulukko 6. Lainan tarve, lainan lyhennyserät ja korko

Sijoittajan omaksi pääomaksi asetettu 10 000 euroa, mikä on melko pieni summa asuntosijoittamisessa. Lainaa täytyy siksi monen asunnon kohdalla ottaa paljon. Riskejä vähentääkseen asuntosijoittajan pitäisi nostaa oman pääoman

määrää vähintään 50 % asunnon velattomasta hinnasta. Suurimmassa osassa taulukon asuntoja omaa pääomaa pitäisi olla noin 50 000 euroa. Aloittelevan sijoittajan kannattaa myös taulukon perusteella keskittyä halvempiin asuntoihin, sillä esimerkiksi 50 000 euron asuntoon omaa pääomaa tarvittaisiin vain 25 000 euroa.

6.2.4 Vuokratuotto

Taulukossa 7 näkyvät tällä hetkellä Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan alueilla vuokrattavana olevat 25 m² – 50 m² yksiöt ja kaksiot. Taulukosta näkyvät myös huoneistojen rakennusvuodet sekä kuukausivuokra ja neliövuokra. Kuten taulukosta näkyy, vaihtelevat neliövuokrat melko paljon. Voidaan myös huomata, että suurimmat neliövuokrat ovat pienimmissä asunnoissa. Keskimääräinen neliövuokra on keskustan alueella hieman suurempi kuin Skinnarilassa ja erot vastaavat Taulukossa 1 esitettyjä Tilastokeskuksen tietoja alueiden keskimääräisistä neliövuokrista.

Sijainti	Katuosoite	Pinta-ala m ²	Vuosi	Kokonaisvuokra €/kk	Neliöhinta €/m ²
Keskusta	Kauppakatu 63	45,5	2014	731	16,07
Keskusta	Raatimiehenkatu 22	47	-	590	12,55
Keskusta	Suonionkatu 13	35	1968	520	14,86
Keskusta	Kutojankatu 6	45	1972	620	13,78
Keskusta	Raastuvankatu 4	48	1962	690	14,38
Keskusta	Savonkatu 10	28	1984	480	17,14
Keskusta	Leipurinkatu 9	34,5	1982	556	16,11
Keskusta	Yhdyskatu 10	28	-	530	18,92
Keskusta	Väinöläkatu 23	36	1975	580	16,11
Keskiarvo					15,55
Skinnarila	Orioninkatu 3	31,5	1977	520	16,5
Skinnarila	Kiernienraitti 2	49	1978	500	10,2
Skinnarila	Orioninkatu 9	49,5	1977	543	10,97
Skinnarila	Kaartinkatu 8	46	1975	557	12,1
Skinnarila	Punkkerikatu 8	42	1979	525	12,5
Keskiarvo					12,45

Taulukko 7. Vuokrattavat asunnot

Neliövuokrat ovat suurimpia pienimmissä asunnoissa mutta vastikkeet pienimmät ja siksi asuntosihoittajalle tuottavimpia asuntoja ovat pienet yksiöt ja kaksiot. Kuten teoriaosassa todettiin, vastike ja vuokra eivät nouse samassa suhteessa

asunnon pinta-alan kasvaessa. Asunnon ikää enemmän neliövuokraan vaikuttaa asunnon ja taloyhtiön kunto.

Taulukkoon 8 olen laskenut edellisessä taulukossa esitettyjen suuntaa-antavien neliövuokrahintojen perusteella myynnissä olevien asuntojen vuokrahinnat. Kuten edellä todettiin, vaikuttavat vuokraan yleisen vuokratason lisäksi muun muassa asunnon kunto ja sijainti. Laskelmissani olen myös huomionnut asunnon pyyntihinnan ja hoitokulut.

Sijainti	Katuosoite	Pinta-ala m ²	Vuosi	Velaton hintaa €	Hoitokulut €/kk	Odotettu vuokratulo €/kk	Neliö- vuokra €/m ²
Keskusta	Liisankatu 7	50	1968	93 500	269	570	11,4
Keskusta	Kauppakatu 23	25	1960	89 000	129	402	16,1
Keskusta	Rietinkatu 7	46,5	1983	125 000	167	600	12,9
Keskusta	Taipalsaarentie 17	40	1967	49 000	230	500	12,5
Keskusta	Leipurinkatu 9	49	1982	103 788	223	550	11,2
Keskusta	Armilankatu 18	30	1953	68 000	138	480	16
Keskusta	Ainonkatu 5	49,5	1990	149 000	236	800	16,2
Keskusta	Kannelkatu 6	47	1962	102 000	211	620	13,2
Keskusta	Kauppakatu 74	36,2	1960	86 000	178	580	16
Keskusta	Kauppakatu 68	36	1959	89 000	169	580	16,1
Keskusta	Kievarinkatu 7	46,5	1985	109 500	231	650	14
Keskusta	Leipurinkatu 12	30,5	1983	92 000	148	600	19,7
Keskusta	Raastuvankatu 16	44	1972	109 000	171	630	14,3
Keskusta	Koulukatu 30	44,5	1960	118 000	187	600	13,5
Keskusta	Raastuvankatu 9	43,5	1931	152 250	202	823	18,9
Keskusta	Valtakatu 19	35,5	1973	88 000	143	620	17,5
Keskiarvo							15,0
Skinnarila	Liesharjunkatu 2	31,5	1983	65 900	160	450	14,3

Taulukko 8. Arvioitu vuokratulo

Asuntojen vuokrahinnat eivät vaihteile paljon lukuun ottamatta Ainonkadun ja Raastuvankadun vasta remontoituja asuntoja, joiden vuokrahinnat ovat noin 800 euroa. Neliövuokrat vaihtelevat kuitenkin suuresti ja noudattavat vertailuasuntojen keskimääräisiä neliöhintoja, jolloin pienimmissä asunnoissa neliövuokrat ovat suurimpia lukuun ottamatta edellä mainittuja kahta äskettäin kokonaan remontoitua pinta-alaltaan lähes 50 m² asuntoa.

6.3 Tuotto-odotukset

Taulukkoon 9 on laskettu arvioidun vuokratulon ja lainan perusteella asuntojen oletettu tuotto. Arvioidusta vuokratulosta vähennetään asunnon hoitokulut sekä lainan korko. Näin saadaan verotettava tulo, josta lasketaan pääomatuloveroa 30 %. Nettotulos on saatu vuokratuotto ja siitä vähennetään lainan lyhennyserä ja saadaan todellinen kassavirta.

Sijainti	Katuosoite	Vuokratulo €/kk	Hoitokulut €/kk	Korko alussa €/kk	Verotettava tulo €/kk	Vero 30%	Nettotulos €/kk	Lyhennys €/kk	Kassavirta €/kk
Keskusta	Liisankatu 7	570	269	170	131	39	92	277	-186
Keskusta	Kauppakatu 23	402	129	162	111	33	78	263	-185
Keskusta	Rietinkatu 7	600	167	235	198	59	139	381	-242
Keskusta	Leipurinkatu 9	550	223	192	135	41	94	311	-217
Keskusta	Taipalsaarentie 17	500	230	80	190	57	133	130	3
Keskusta	Armilankatu 18	480	138	119	223	67	156	193	-37
Keskusta	Ainonkatu 5	800	236	284	280	84	196	462	-266
Keskusta	Kannelkatu 6	620	211	188	221	66	155	306	-151
Keskusta	Kauppakatu 74	580	178	155	247	74	173	253	-80
Keskusta	Kauppakatu 68	580	169	162	249	75	174	263	-89
Keskusta	Kievarinkatu 7	650	231	203	216	65	151	331	-180
Keskusta	Leipurinkatu 12	600	148	168	284	85	199	273	-74
Keskusta	Raastuvankatu 16	630	171	202	257	77	180	329	-149
Keskusta	Koulukatu 30	600	187	221	192	58	134	359	-225
Keskusta	Valtakatu 19	620	202	160	258	77	181	259	-78
Keskusta	Raastuvankatu 9	823	143	290	390	117	273	472	-199
Skinnarila	Liesharjunkatu 2	450	161	114	175	53	122	186	-64

Taulukko 9. Asuntojen tuotto-odotukset

Lähes kaikissa asunnoissa tuotto tippuu miinukselle, mikä tarkoittaa, että sijoittaja joutuu maksamaan sen summan muista tuloistaan. Ainoastaan Taipalsaarentien asunnosta jäisi kassavirta heti alussa positiiviseksi. Taulukoita tarkastellessa täytyy muistaa, että tuottolaskelmat ovat vain arvioita, jotka perustuvat alueiden markkinatasoon, asunnon velattomaan pyyntihintaan, asunnon pinta-alaan sekä ilmoituksissa mainittuihin tehtyihin ja tuleviin remontteihin. Taloyhtiön tilanteen tarkempi tarkastelu onkin tärkeää sijoituksen tuottoa arvioitaessa.

Negatiivinen kassavirta tuotto-odotuksissa johtuu lainan lyhennyksistä, jotka vähennetään nettotuloksesta. Jos oman pääoman määrää pystyttäisiin lisää-

mään ja lainan määrää pienentämään enintään 50 % sijoituksesta saataisiin sijoitusten kannattavuutta paljon paremmaksi. Myös riskeiltä olisi helpompi suojautua.

Tulos tippuu nopeasti miinukselle korkojen noustessa. Esimerkiksi Sijoitus-asunnot.com-sivustolta (Sijoitusasunnot) löytyy ilmainen vuokratuottolaskuri joka laskee valmiiksi myös riskiskenaarioita, mikäli lainan korko nousee. Mitä suurempi laina täytyy ottaa, sitä suuremmat ovat lyhennyserät. Yleinen lainan takaisinmaksuaika on 20 vuotta. Lainan maksuajan pidentäminen taas pienentää lyhennyseriä, mutta korkomenot nousevat. Lainaan voi myös neuvotella lyhennysvapaita kuukausia jolloin maksaa vain korkoa (OP-Pohjola).

Taulukot osoittavat, että varsinkin ensi-sijoittajan kannattaa keskittyä vanhempiin ja pienempiin asuntoihin, joiden myyntihinta on matalampi ja tuotto todennäköisempää. Taulukossa 10 esitetty sijoitetun pääoman tuotto prosentti kertoo 10 000 euron sijoituksen tuotto prosenttin myynnissä olevissa asunnoissa. Sijoitetun pääoman tuotto prosenttin tavoitteena kannattaa pitää vähintään 5 % (Asuntosijoitusopas). Taulukon asunnoista Taipalsaarentien asunnossa on paras arvioitu tuotto prosentti 6,48 %. Asuntoja, joissa tuotto prosentti on alle 5 %, ei voida pitää kovin suositeltavina sijoituskohteina.

Sijainti	Katuosoite	Velaton hinta € + varainsiir- tovero	Vuokratulo €/kk	Hoitokulut yht. €/kk	Tuottoprosentti %
Keskusta	Liisankatu 7	85 370	570	269	3,79
Keskusta	Kauppakatu 23	80 780	402	129	3,61
Keskusta	Rietinkatu 7	117 500	600	167	4,08
Keskusta	Taipalsaarentie 17	39 980	500	230	6,48
Keskusta	Leipurinkatu 9	95 864	550	223	3,71
Keskusta	Armilankatu 18	59 360	480	138	5,92
Keskusta	Ainonkatu 5	141 980	800	236	4,45
Keskusta	Kannelkatu 6	94 040	620	211	4,72
Keskusta	Kauppakatu 74	77 720	580	178	5,5
Keskusta	Kauppakatu 68	80 780	580	169	5,43
Keskusta	Kievarinkatu 7	101 690	650	231	4,5
Keskusta	Leipurinkatu 12	83 840	600	148	5,78
Keskusta	Raastuvankatu 16	101 180	630	171	4,95
Keskusta	Koulukatu 30	110360	600	187	4,12
Keskusta	Raastuvankatu 9	145 295	823	202	4,8
Keskusta	Valtakatu 19	79 760	620	143	6,38
Skinnarila	Liesharjunkatu 2	57 218	450	161	5,16

Taulukko 10. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti

7 Haastattelut

Työtäni varten haastattelin Lappeenrannassa sijaitsevien kiinteistöväälitysyritysten edustajia eli tässä tapauksessa toimitusjohtajia ja kiinteistövälittäjiä. Tähän osioon olen koonnut vastauksista mielestäni tärkeimpiä kohtia. Yleisesti ottaen mielipiteet olivat samankaltaisia eikä poikkeamia juuri ollut, mikä teki arvioinnista helppoa. Osa haastatteluista on tehty sähköisesti ja osa suullisesti. Haastattelujen tulokset on käsitelty anonymisti.

Vastaukset ja johtopäätökset

Asuntosijoittamista Suomessa hillitsevät tällä hetkellä varsinkin pienten osakehuoneistojen hintojen nousu. Toisaalta korkotaso on alhainen, joten asuntosijoittajia on liikkeellä. Kiinteistövälittäjien mukaan tyypillisiä sijoitusasuntoa ovat pienet yksiöt ja kaksiot. Kysytyjä ovat 2000-luvun vaihteen rakennukset. Iällä on merkitystä lähinnä asunnon kunnon takia. Vanhemmat asunnot ovat edullisempia, mutta on tärkeää, että suuret remontit on tehty. Uusissa asunnoissa neliöhinta nousee usein liian korkeaksi monelle sijoittajalle. (Haastattelut 2015.)

Vastaukset tukevat tutkimuksen rajausta pieniin yksiöihin ja kaksioihin, jotka ovat asuntosijoittajalle tuottavampia kohteita. Uusien asuntojen neliöhinnat ovat korkeampia kuin vanhemmissa. Asunnon kunto vaikuttaa enemmän asunnon tuottoon kuin ikä. Uusia asuntoja ostetaan omaksi kodiksi, kun varsinkin aloittelevan sijoittajan kannattaa keskittyä vanhempiin remontoitaviin asuntoihin, joissa on potentiaalia vuokra-asunnoksi.

Taloyhtiön kunnon ja tulevien remonttien selvittäminen korostuu niin teoriaosuudessa kuin kyselyjen tuloksissa. Alhainen korkotaso houkuttelee asuntosijoittajia ottamaan lainaa. Korkojen nousuun täytyy kuitenkin muistaa varautua ja lainan maksukykyä arvioida myös korkeammalla korkotasolla.

Sijoitusasunnon valinnassa keskeisintä on sijainti. Hyvä sijainti on kasvukeskuksissa tai alueilla, joissa muuten riittää kysyntää, kuten keskustassa, opiskelupaikkojen lähellä ja palveluiden lähellä. Asunnon sijainti ja kunto vaikuttavat myös asunnon vuokrattavuuteen ja tuottoon. Tyypillisiä asuntosijoittajia ovat henkilöt, joilla on varallisuutta ja jotka haluavat sitoutua pitkäaikaiseen sijoitukseen. He hakevat pientä riskiä pitkäaikaisella tuotolla. (Haastattelut 2015.)

Teoriaosuudessa käsitelty sijainti on myös vastausten mukaan tärkein tekijä sijoitusasunnon valinnassa. Vastauksissa ei mainittu asunnon koon tai vuokrahinnan vaikutusta asunnon vuokrattavuuteen vaan tärkeimpiä vuokrattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat jälleen asunnon sijainti ja kunto. Vastausten perusteella asuntosijoittamisessa sijoittajaa houkuttelee myös teoriaosassa mainittu pieni riski ja pitkäaikainen tuotto.

Lappeenrannassa parhaita alueita sijoittamisen kannalta ovat keskusta ja Skinnarila. Keskustan alueelta löytyy hyvin pieniä yksiöitä ja kaksioita ja keskustan alueella on aina kysyntää. Skinnarilassa sijaitsevat ammattikorkeakoulu ja yliopisto, minkä ansiosta kysytty alue opiskelijoiden keskuudessa. Haastavia alueita ovat taajaman ulkopuoliset alueet ja muuttotappioalueet, missä kaupalliset mahdollisuudet ovat pienet. (Haastattelut 2015.)

Lappeenrannasta tarkasteluuni ottamat keskustan ja Skinnarilan alueet ovat myös vastausten perusteella kaupungin parhaimmat alueet sijoituksen näkökulmasta. Keskusta on kysytty alue palveluiden läheisyyden ja kulkuyhteyksien

takia ja Skinnarila oppilaitosten sijainnin takia. Vastaukset pätevät myös sopivien sijoitusasuntojen sijaintiin koko Suomessa. Parhaimpia alueita sijoittajalle ovat keskustat, palvelukeskittymät sekä oppilaitosten läheisyys.

Lappeenrannassa asuntomarkkinat ovat sijoittamisen kannalta melko hyvät. Tarjonta lisääntyy jatkuvan rakentamisen johdosta ja tarjoaa uusia mahdollisuuksia sijoittajille, kun vanhoja kohteita vapautuu remontoitavaksi. Uudet asunnot eivät välttämättä houkuttele melko korkean neliöhinnan takia. Lappeenranta on sijoittajan kannalta hyvä kohde myös tulevaisuudessa. Asuntosijoittaminen on kannattavaa, kun asunnossa ei ole tiedossa suuria remontteja ja vuokratuotto kattaa asunnon kulut. (Haastattelut 2015.)

Vastaukset tukevat Lappeenrannan valitsemista asuntosijoittamisen tarkastelu-kohteeksi. Lappeenrannan uskotaan houkuttelevan sijoittajia myös tulevaisuudessa, sillä vuokra-asuntojen kysyntä on suurta. Myös teoriaosassa mainitut sijoituksen kannattavuuteen vaikuttava tekijä ovat taloyhtiön tulevat suuret remontit. Suuntaa-antavat sijoituslaskelmat ovatkin tärkeä työkalu asuntosijoittajalle arvioidessa sijoituksen kannattavuutta.

8 Pohdinta ja yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli laajimmillaan vastata kysymykseen: Mitä on asuntosijoittaminen? Tarkensin rajaustani kysymyksillä: Miksi asuntosijoittaminen on hyvä sijoitusmuoto? Miten sijoitusasunto kannattaa valita? Millaiset sijoitusasunnot ovat hyviä sijoituskohteita Lappeenrannassa? Mielestäni työni onnistui vastaamaan hyvin näihin asettamiini tutkimuskysymyksiin.

Asuntosijoittaminen voi olla hyvä ja turvallinen sijoitusmuoto, kun sijoittaja jak-saa perehtyä asioihin ja käyttää aikaa asuntotarjonnan ja markkinatilanteen tutkimiseen. Asuntosijoittamisella tavoitellaan tuottoa pienellä riskillä verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen. Tuottoa kertyy vähitellen, joten sijoittaja sitou-tuu useimmiten useiden kymmenien vuosien ajaksi sijoitukseen.

Asuntosijoittajasta tulee myös vuokranantaja, joten vuokrasuhteen käytäntöihin sekä vuokralaisen etsimiseen kannattaa käyttää hieman aikaa ja vaivaa. Tärkeimpiä asioita vuokralaisen valinnassa on haastattelu sekä luottotietojen tar-

kistaminen. Myös vuokrasopimuksen sisältöön kannattaa kiinnittää huomiota, jotta tarvittavat vakuudet löytyvät, jos kaikki ei menekään suunnitelmien mukaisesti. Näiden keinojen avulla on vuokranantajan helppo välttyä monelta harmilta.

Työn tekeminen on ollut hyvin mielenkiintoista ja olen oppinut paljon aiheesta. Tämän pohjalta olisin valmis itsekin ryhtymään asuntosijoittajaksi, kunhan omaa pääomaa on tarpeeksi. Tuottolaskelmani kuitenkin osoittivat, ettei asuntosijoittaminen suinkaan ole mikään ”helppo” vaihtoehto sijoittajalle. Asuntosijoittaminen vaatii muiden sijoitusmuotojen tavoin perehtymistä ja kärsivällisyyttä.

Uskon, että tutkimuksestani on paljon hyötyä asuntosijoittamista harkitsevalle. Mielestäni työ kokoaa hyvin perustietoja asuntosijoittamisesta sekä antaa käytännön esimerkkejä, jotta asuntosijoittamisen periaatteita on helpompi ymmärtää. Haastattelut tukivat mielestäni hyvin teoriaosassa esitettyjä tietoja sekä omaa käsitystäni asuntosijoittamisesta. Aiheen rajaus onnistui hyvin niin, että työstä ei tullut liian laaja. Tämän työn pohjalta on myöhemmin mahdollista tehdä tarkempaa tutkimusta esimerkiksi eri lainamuodoista.

Kuviot

Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys, s.7

Taulukot

Taulukko 1. Keskimääräiset vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokrat (€/m²) vuonna 2014, s.21

Taulukko 2. Skinnarilassa viimeisen 12 kk aikana myytyt 25 m² – 50 m² asunnot, s.22

Taulukko 3. Lappeenrannan keskustassa viimeisen 12 kk aikana myytyt 25 m² – 50 m² asunnot, s.23

Taulukko 4. Myytävät 25 m² – 50 m² yksiöt ja kaksiot Lappeenrannan keskustan ja Skinnarilan alueilla, s.24

Taulukko 5. Asuntojen kuukausittaiset hoitokulut, s.26

Taulukko 6. Lainan tarve, lainan lyhennyserät ja korot, s.27

Taulukko 7. Vuokrattavat asunnot, s.28

Taulukko 8. Arvioitu vuokratulo, s.29

Taulukko 9. Asuntojen tuotto-odotukset, s.30

Taulukko 10. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti, s.31

Lähteet

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Asuntosijoitusopas
www.asuntosijoitusopas.fi (Luettu 04.04.2015)

Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino.

Haastattelut 2015. Kiinteistönvälitysyritykset. 30.03.-13.04.2015

Huoneistoketju.
<http://www.huoneistoketju.fi/asunnon-ostaminen> (Luettu 06.04.2015)

Isännöintiliitto.
<http://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto/lehdet/kotitalolehti/kotitalolehdenuutiset/32756.aspx> (Luettu 01.04.2015)

Kasso, M. 2014. 2., uudistettu painos. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Lainatieto.
<http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera> (Luettu 01.04.2015)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Linnainmaa, L. & Palo M. 2007. 2., uudistettu painos. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Markokaarto. Asuntosijoittajan blogi.
<http://markokaarto.fi> (Luettu 04.04.2015)

Oikotie. Asuntoilmoitukset.
<http://asunnot.oikotie.fi> (Luettu 28.03.2015)

OP-Pohjola.
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina?id=20200&srcpl=8>
(Luettu 04.04.2015)

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum Media Oy.

Ovikoodi. Lähde kaikkeen asumiseen liittyvään.
<http://ovikoodi.fi> (Luettu 02.03.2015)

Rikalainen, E. 2009. Asunnon vuokraus. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Sijoitusasunnot.

<http://www.sijoitusasunnot.com> (Luettu 05.04.2015)

Summarum. Kaikki mitä kuuluu tietää omasta taloudesta.

<http://www.summarum.fi> (Luettu 16.03.2015)

Taloussanomat.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/04/14/nyt-tarkkana-taalta-saat-halvimman-lainan-asuntoon/20154563/310> (Luettu 15.4.2015)

Tilastokeskus.

<http://www.tilastokeskus.fi> (Luettu 03.04.2015)

Verohallinto.

<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat> (Luettu 16.03.2015)

Vuokranantajat.

<http://vuokranantajat.fi> (Luettu 12.03.2015)

Vuokraovi. Vuokra-asunnot. Ilmoitukset.

<http://www.vuokraovi.com/haku/vuokra-asunnot> (Luettu 28.03.2015)

Ympäristöministeriö.

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/> (Luettu 07.04.2015)