

TIE TUOTTOISAAN ASUNTOSIJOITTAMISEEN

Taulukkolaskentasovellus asuntosijoittajan työvälineenä

Jussi Kaikkonen
Matti Kivilammi

Opinnäytetyö
Helmikuu 2010

Liiketalous
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala





Tekijät KAIKKONEN, Jussi KIVILAMMI, Matti	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 02.02.2010
	Sivumäärä 89	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi TIE TUOTTOISAAN ASUNTOSIJOITTAMISEEN Taulukkolaskentasovellus asuntosihoittajan työvälineenä		
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja ESKOLA, Anne		
Toimeksiantaja Kiinteistönvälitys Enberg Oy LKV		
Tiivistelmä Asuntosihoittaminen on sijoitusmuoto, jonka monet aloittelevat sijoittajat mieltävät turvalliseksi ja melko helpoksi verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Todellisuudessa asuntosihoittamisessa on kuitenkin lukuisia niin riskitasoon kuin tuotonmuodostukseenkin vaikuttavia muuttuvia tekijöitä, joita kaikkia etenkin kokemattoman sijoittajan on vaikea hahmottaa ostopäätöstä tehdessään. Puutteellisin tiedoin tehty asuntosihoitus johtaa usein siihen, että sijoituksen toteutunut riskitaso ja kohteesta saatu tuotto poikkeavat sijoittajan odotuksista. Kehittämistutkimuksen tarkoituksena oli luoda Excel-tilukkolaskentaohjelmaan pohjautuva työkalu, jonka avulla sijoittaja pystyy arvioimaan potentiaalisen sijoituskohteen tuotonmuodostusta ja sijoitukseen liittyviä riskejä. Asiantuntijahaastattelusta saatujen tulosten perusteella opinnäytetyön tavoitteeksi asetettiin monipuolisen, helppokäyttöisen sekä mahdollisimman realistisia tuloksia antavan työkalun kehittäminen, joka vastaisi niin kiinteistönvälittäjän kuin yksityisenkin sijoittajan tarpeisiin. Opinnäytetyön toimeksiantaja oli jyväskyläläinen kiinteistönvälitysyritys, jonka kanssa työkalun ominaisuuksien ja käytettävyyden kehittäminen tapahtui tiiviissä yhteistyössä. Tutkimusta varten haastateltiin Keski-Suomessa vaikuttavia asiantuntijoita asuntosihoittamisen eri sektoreilta. Haastattelujen lisäksi käytettiin alan julkaisuja, kirjallisuutta sekä asuntosihoittamista koskevaa lainsäädäntöä kattavan teoriapohjan luomiseksi. Teoriapohjaa käyttämällä kehitettiin taulukkolaskentaohjelmaan pohjautuva, asuntosihoittamisen muuttuvat tekijät huomioiva työkalu. Työkalun perusrakenteen muodostuttua ohjelman käytettävyyttä ja ominaisuuksia jatkojalostettiin toimeksiantajalta ja muilta asiantuntijoilta saadun palautteen avulla. Laajan teoriapohjan, asiantuntijoiden myötävaikutuksen sekä toimeksiantajan kanssa tehdyn yhteistyön ansiosta työkalusta pystyttiin kehittämään toimeksiantajan tarpeita vastaava kokonaisuus. Työkalusta onnistuttiin kehittämään myös hyvin helppokäyttöinen ja helposti ymmärrettävä, joten kiinteistönvälittäjän lisäksi myös yksityinen asuntosihoittaja pystyy käyttämään sitä vaivatta sijoituskohteiden vertailemiseen sekä riskien ja tuottojen tasapainottamiseen.		
Avainsanat (asiasanat) Asuntosihoittaminen, sijoittaminen, riskienhallinta, velkavipu, Excel-tilukko		
Muut tiedot		



Authors KAIKKONEN, Jussi KIVILAMMI, Matti	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 02.02.2010
	Pages 89	Language English
	Confidential () Until	Permission for web publication (X)
Title AN INVESTOR'S TOOL FOR PROFITABLE REAL ESTATE INVESTING		
Degree Programme Business administration		
Tutor Eskola, Anne		
Assigned by Kiinteistönvälitys Enberg Oy LKV		
<p>Abstract</p> <p>Real estate investing is considered a safe and uncomplicated investment form among novice investors, compared to other forms of investment. In reality, however, investing in property involves several factors affecting both the level of risk and profit expectancies. An inexperienced investor may find it difficult to take all the variables into account in the buying decision process. Investment decisions made based on lacking information might lead the investor to a situation where the actual risk level and gained profits differ from the investor's expectations.</p> <p>The aim of this action research was to develop an Excel-based tool which helps investors to evaluate the risks and returns of the potential investment target. With the help of the interviews of housing investment experts, the target of the thesis was to create a versatile and user-friendly tool providing as realistic results as possible. The tool was designed to benefit both real estate agents and private investors.</p> <p>The characteristics and usability of the tool were developed in close cooperation with the commissioner of the thesis, a real estate agent from Jyväskylä. Several experts from different sectors of real estate business were interviewed for the study. In addition to the interviews, housing investment related literature, publications and legislation were examined to form a broad theoretical basis for the study. The theoretical frame of reference was then used to develop a Microsoft Excel-based tool focusing on the different aspects of real estate investing. After the basic structure of the tool was built, its usability and characteristics were improved further on the basis of the feedback given by the commissioner and other experts.</p> <p>Thanks to the broad theoretical framework, the experts' interviews and especially the close cooperation with the commissioner, it was possible to bring the tool to the desired level, meeting the commissioner's needs and at the same time maintaining its user-friendliness. The functionality of the tool guarantees that also individual investors can use it for comparing different properties and finding the desired balance between risk and return.</p>		
Keywords Real estate investing, investing, risk management, debt leverage, Excel sheet		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
1.1 Tutkimuksen tausta.....	6
1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkimusongelma	6
1.3 Tutkimusmenetelmä.....	7
1.4 Tutkimuksen rajaus ja problematiikka	8
2 ASUNTOSIJOITTAMISEN PERUSPERIAATTEET	9
2.1 Säästäminen ja sijoittaminen	9
2.2 Asuntosijoittamisen erityispiirteet	9
2.3 Asuntosijoittamisen tuotonmuodostus.....	10
3 SIJOITTAJAPROFIILI JA RISKINSIETOKYKY.....	12
3.1 Riskienhallinta osana sijoitusasunnon hankintaprosessia.....	12
3.2 Velkavivun määrittäminen.....	13
3.3 Riskit haltuun Maksimilainalaskurin avulla	14
3.4 Lainapäätös hyvissä ajoin.....	17
4 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS JA VELKAVIVUN KÄYTTÖ. 18	
4.1 Rahoituksen hankkiminen ja hinta	18
4.2 Lainanlyhennysvaihtoehdot	20
4.3 Velkavivun merkitys	22
4.4 Kriittinen piste sijoittajan työvälineenä	26
4.5 Sopivan velkavivun määrittäminen.....	28
4.6 Sijoitusasunto maksaa itsensä.....	30
4.7 Rahoituksen ja velkavivun huomioiminen Tuottolaskurissa	34

4.8 Rahoituksen ulkopuoliset riskit.....	37
5 SIJOITUSKOHTTEEN VALINTA	39
5.1 Sijoituskohteen valinnan kriteerit	39
5.2 Sijainti	39
5.3 Asunnon koko ja huoneiden määrä	40
5.4 Asunnon ikä ja remontit	41
5.5 Muut ominaisuudet.....	42
5.6 Sijoitusasunnon arvonmääritys	43
5.7 Tuottolaskuri sijoituskohteiden vertailun apuna	44
6 TALOYHTIÖIDEN REMONTIT	49
6.1 Yleistä taloyhtiöiden remonteista	49
6.2 Asunto-osakeyhtiölaki	49
6.3 Yhtiövastike, hoitovastike ja rahoitusvastike	50
6.4 Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma	51
6.5 Putkiremontti.....	52
6.6 Muut remontit.....	53
6.7 Remonttien vaikutus sijoitusasunnon tuottoon.....	54
6.8 Remonttien huomioiminen Tuottolaskurissa	56
7 SIJOITUSASUNNON VEROTUS	61
7.1 Vuokratulon verotus.....	61
7.2 Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeen vähentäminen	62
7.3 Vuosikorjauskulujen ja perusparannusmenojen vähentäminen	63
7.4 Vuokraukseen kohdistuvan korkokulun vähentäminen	64
7.5 Veron maksaminen ja vuokratulon ilmoittaminen.....	65

7.6 Verotuksen huomioiminen Tuottolaskurissa	65
8 VUOKRALAISEN HANKKIMINEN JA VUOKRASOPIMUS	68
8.1 Asunnon vuokraaminen	68
8.2 Vuokrasopimuksen kesto.....	69
8.3 Vuokravakuus	70
8.4 Vuokralaisen vastuu huoneiston kunnosta.....	71
8.5 Asuinhuoneiston kunto.....	72
8.6 Vuokran suuruus.....	73
8.7 Vuokraennakko.....	73
8.8 Vuokrasopimuksen irtisanominen	74
8.9 Vuokrasopimuksen purkaminen.....	75
9 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	76
9.1 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku	76
9.2 Tutkimuksen tulokset	78
10 POHDINTA.....	80
10.1 Aihealueen arviointi ja rajaukset	80
10.2 Mahdolliset jatkotutkimukset	81
LÄHTEET	84
LIITTEET.....	87
Liite 1. Verohallinnon lomake numero 7, vuokratulot.	87
Liite 2. Kuntotarkastuslomake.....	88
Liite 3. Vuokrasopimus pohja.....	89

KUVIOT

KUVIO 1. Asuntosijoittamisen riskienhallintaprosessi	12
KUVIO 2. Velkavivun aiheuttama kassavirtariski	14
KUVIO 3. Otos Maksimilainalaskurista	15
KUVIO 4. Alijäämähyvityksen enimmäismäärät	16
KUVIO 5. Kotimaiset korot (Kotimaiset korot 2009.).....	19
KUVIO 6. Velkavivun mahdollistamat lisätuotot.....	24
KUVIO 7. Huonon vuokralaisen vaikutus sijoituskohteen tuottoon	25
KUVIO 8. Kriittisen pisteen muutos	27
KUVIO 9. Kriittinen piste ja velkavipu	28
KUVIO 10. ROI ja kriittinen piste	29
KUVIO 11. Sijoitusasunnon takaisinmaksuaika.....	31
KUVIO 12. Velkavivun pienentyminen.....	32
KUVIO 13. Velkavivun kasvattaminen	33
KUVIO 14. Otos Tuottolaskuriin syötettävistä perustiedoista	34
KUVIO 15. Otos Tuottolaskurin laskemasta lainapääoman ja kriittisen pisteen kehityksestä.....	35
KUVIO 16. Otos Tuottolaskurin kuukausittaista kassavirtaa simuloivasta osiosta.....	36
KUVIO 17. Otos Tuottolaskurin tuottolaskelmasta	37
KUVIO 18. Potentialisten sijoituskohteiden kartoittaminen markkinoilta	44
KUVIO 19. Otos Tuottolaskurin Mäki-Matin kohteen laskelmasta	46
KUVIO 20. Otos Tuottolaskurin Hoitajantien kohteen laskelmasta	47
KUVIO 21. Remonttien keskimääräiset neliöhinnat Jyväskylässä	53
KUVIO 22. Linjasaneerauksen vaikutus sijoitusasunnon tuottoon.....	55
KUVIO 23. Otos Tuottolaskurin remonttien hinnat -osiosta	56
KUVIO 24. Otos Tuottolaskurin remonttiosiesta	57

KUVIO 25. Otos Tuottolaskurin tulossivulta.....	59
KUVIO 26. Otos Tuottolaskurin tuottolaskelma -osiosta.....	66
KUVIO 27. Otos Tuottolaskurin kassavirtalaskelmasta	67

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jonka peruslogiikan pystyy oppimaan nopeasti. Sijoittaja hankkii asunnon ja vuokraa sen, jolloin sijoitus alkaa tuottaa vuokratulojen muodossa. Tyydyttävän tuoton saavuttaminen ja etenkin onnistunut riskien hallitseminen vaativat kuitenkin sijoittajalta monipuolista osaamista. Sijoittajalla on sijoituspäätöstä tehdessään yleensä saatavilla kaikki tarvittava tieto sijoituksen tuottojen ja riskien arvioimiseen, mutta näiden tietojen tunnistaminen ja hyödyntäminen saattaa olla kuitenkin kovien ponnistelujen takana. Sijoituksen kannalta oleellisia tietoja ei välttämättä edes tunnista kaikesta tietomassasta, jolloin oikeiden johtopäätöksien tekeminen voi muodostua mahdottomaksi tehtäväksi.

Hyvän tuloksen saavuttaminen vaatii sijoittajalta vähintään asuntosijoittamisen eri osa-alueiden perusasioiden hallintaa. Tarvittava tieto-taito on mahdollista kerätä esimerkiksi alan asiantuntijoilta, mutta yksittäiselle sijoittajalle kaiken tämän tiedon kerääminen ja käsittely saattaa olla mahdottomalta tuntuva ponnistus. Tarpeelliseksi osoittautuikin tutkia, mitä kaikkea osaamista onnistunut asuntosijoitus edellyttää, ja kuinka tätä osaamista voisi parhaiten saattaa helposti hyödynnettävään muotoon. Asuntosijoittamisen eri osa-alueisiin liittyvää kirjallisuutta, artikkeleita ja tutkimustuloksia on kattavasti tarjolla. Ajankohtaista tutkimusta, jossa yhdistetään eri osa-alueiden teorit ja sovelletaan niitä asuntosijoittajan näkökulmasta, ei kuitenkaan ole saatavilla. Tämän vuoksi tutkimus voidaan katsoa erittäin tarpeelliseksi, joskin melko haastavaksi. Tutkimus on myös ajankohtainen, sillä asuntosijoittamisen suosio on ollut viimeaikoina kasvussa johtuen alhaisista koroista ja vuokratason ripeästä noususta (KTI Markkinakatsaus 2009, 7).

1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkimusongelma

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Jyväskylässä vaikuttava pitkän linjan kiinteistönvälitysyritys Kiinteistönvälitys Enberg Oy LKV. Tutkimuksen tutkimuson-

gelman ja -kysymyksien muodostamiseksi kartoitetaan toimeksiantajan toiveita ja tarpeita. Aihealuekartoituksesta johdetut tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Mitä kaikkea osaamista onnistunut asuntosijoitus edellyttää?
- Onko tätä osaamista mahdollista saattaa yksinkertaiseen ja ymmärrettävään muotoon?
- Miten tämän osaamisen pohjalta voidaan kehittää toimiva työkalu asuntosijoittamisen tuottojen ja riskien arvioimiseen?

Tutkimuskysymyksien perusteella tutkimusongelmaksi muodostuu monipuolisen, helppokäyttöisen ja mahdollisimman realistisia tuloksia antavan työkalun kehittäminen, niin kiinteistönvälittäjän kuin yksityisenkin sijoittajan tarpeisiin. Tuottolaskuria lähdetään kehittämään pitkälti toimeksiantajan tarpeiden ja toiveiden pohjalta. Tärkeiksi kriteereiksi työkalulle asetetaan myös sen helppokäyttöisyys ja toimivuus asuntosijoittamisen saloihin vähemmän perehtyneiden käytössä.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Asuntosijoittamiseen perehtyminen vaatii syväluotaavia haastatteluja, joten tutkimusmenetelmäksi valitaan kvalitatiivinen tutkimus. Laadullisen tutkimuksen erityispiirteenä on, että tutkimustuloksena ei voida saada yhtä ehdotonta totuutta. Tutkimuksessa ei tavoitellakaan mitään yksittäistä oikeaa vastausta, vaan pyritään ennemminkin löytämään uusia vaikutussuhteita yhdistelemällä tunnettuja totuuksia uudella tavalla.

Tutkimuksen perimmäisenä tavoitteena on, että sen tulee jollain konkreettisella tavalla luoda lisäarvoa sekä toimeksiantajalle, että muille toimijoille asuntosijoittamisen kentässä. Jotta tähän tavoitteeseen voidaan päästä, käytetään kvalitatiivisen tutkimuksen tyyppinä toiminnallista tutkimusta. Vilkka ja Airaksinen (2003, 9) muotoilevat toiminnallisen opinnäytetyön perimmäisen tavoitteen seuraavasti: ”Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee ammatillisessa kentässä käytännön toiminnan ohjeistamista, opastamista, toiminnan järjestämistä

tä tai järkeistämistä”. Vilkka (2005, 23) toteaa myös, että ”Työelämässä on merkittävästi hyötyä etenkin sellaisista tutkimuksista, jotka kuvaavat aiemman tiedon uudenlaista käyttäytymistä tai tiedon uudenlaista yhdistelyä.”. Toiminnallisen opinnäytetyön lopputuloksena saadaan aina jokin konkreettinen tuote tai tapahtuma.

Aineistonkeruumenetelminä käytetään haastatteluja ja tutkimusta tukevia dokumentteja. Tärkeässä roolissa ovat erityisesti asuntosijoittamisen eri sektorien asiantuntijoille tehtävät haastattelut. Haastattelut toteutetaan avoimina haastatteluina, eli niissä ei noudateta tarkkaa struktuuria, vaan niistä pyritään saamaan syväluotaavampia antamalla asiantuntijalle mahdollisuus vastata vapaammin. Kattavan teoriapohjan luomiseksi käytetään lisäksi julkaisuja, kirjallisuutta ja asuntosijoittamista koskevaa lainsäädäntöä.

1.4 Tutkimuksen rajaus ja problematiikka

Tällaisen työkalun luominen on luonnollisesti myös haastavaa. Asuntosijoittamiseen kuuluu lukuisia eri muuttujia, joita kaikkia ei ole mahdollista huomioida tai ennustaa etukäteen. Tuottolaskurissa joudutaan jättämään huomioimatta esimerkiksi vuokralaiseen liittyvä riski, sillä huonon vuokralaisen kohdalle osumista on silkkä mahdottomuus ennustaa. Kehitettävä työkalu ei pysty huomioimaan tällaisia riskejä, sillä niiden ennustaminen ei ole matemaattisesti mahdollista. Sijoittajalla on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa siihen, miten todennäköistä kyseisten riskien toteutuminen on. Tutkimuksen teoriaosuudessa käsitellään kattavasti myös ne aihealueet, jotka ovat onnistuneen sijoituksen kannalta tärkeitä, mutta joita ei työkalussa pystytä huomioimaan.

Työkalu kehitetään Jyväskylässä toimivan kiinteistönvälitysyhtiön tarpeisiin ja Jyväskylässä vaikuttavien asiantuntijoiden avustuksella, joten Jyväskylän erityispiirteet asuntosijoittamisen näkökulmasta antavat oman leimansa tutkimukselle. Tutkimustuloksia tai niiden hyötykäyttöä ei kuitenkaan rajoiteta koskemaan pelkästään Jyväskylän aluetta, vaan tutkimustuloksia tulee pystyä hyödyntämään koko suomalaisessa asuntosijoittamisen kentässä.

2 ASUNTOSIJOITTAMISEN PERUSPERIAATTEET

2.1 Säästäminen ja sijoittaminen

Nykyisin termit säästäminen ja sijoittaminen on tuotu hyvin lähelle toisiaan, etenkin suurten Suomessa toimivien pankkien markkinoinnissa. Pääsyy käsitteiden sekoittumiseen lienee siinä, että termi säästäminen kuulostaa turvallisemmalta kokemattoman sijoittajan korvissa, jolloin sijoitustuotteiden markkinointi on pankeille ja muille sijoitustuotteita myyville instituutioille helpompaa. Nimen muuttaminen ei kuitenkaan tee sijoittamisesta sen turvallisempaa kuin ennenkään tai nosta säästämisen tuottoja. Itse asiassa termit säästäminen ja sijoittaminen ovat alun perin tarkoittaneet kahta eri asiaa: Säästämisellä pyritään säilyttämään jo olemassa oleva varallisuus, kun taas sijoitustoiminnassa otetaan tietoisesti riskiä, jotta päästäisiin riskitöntä korkoa parempiin tuottoihin. Säästäjä tyytyy esimerkiksi määräaikaistalletusten tarjoamiin maltillisiin korkoihin, vaikka verojen jälkeen reaalkorko on usein lähellä nollaa tai jopa negatiivinen. Sijoittaja puolestaan ottaa tietoista riskiä, jotta pystyisi ajan kuluessa kasvattamaan varallisuuttaan. (Raivio 2009.)

Asuntosijoittaminen on nimenomaan sijoittamista eikä säästämistä. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntosijoittamisen avulla pystyy kartuttamaan omaisuuttaan, mutta siihen sisältyy myös riski varojen menettämisestä. Se, kuinka paljon riskiä otetaan, riippuu taas sijoittajasta. Asuntosijoittamista pystyykin harrastamaan sekä voimakkaasti tuottohakuinen, että maltillisempi sijoittaja. (Erola 2005.)

2.2 Asuntosijoittamisen erityispiirteet

Hällin (2009) mukaan asuntosijoittamisessa on monta erityispiirrettä verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Merkittävin erikoisuus on asuntosijoittamisen tuottama kuukausittainen kassavirta, jota mikään muu sijoitusmuoto ei pysty sellaisenaan tarjoamaan. Kuukausittainen kassavirta mahdollistaa kohtuullisen velkavivun käytön ilman valtavan suuria riskejä, ja pidemmällä tähtäimellä se tuo mukavan lisän kuukausittaiseen palkkaan tai eläkkeeseen.

Asuntosijoittaminen on perinteisesti sijoitettu tuotoiltaan ja riskeiltään jonnekin korko- ja osakesijoittamisen välimaastoon. Näin usein myös on, ellei käytössä ole lainarahoituksen tuottoihin tuomaa vipuvaikutusta, eli velkavivua. Asuntosijoittamisessa sijoituskohdetta pystytään käyttämään lainan vakuutena, mikä mahdollistaa monia muita sijoitusmuotoja suuremman velkavivun käytön. Asuntosijoittaja maksaa myös tuotoistaan pienempää veroa kuin esimerkiksi osakesijoittaja, sillä pörssiyhtiöiden jakamat osingot verotetaan kahteen kertaan ennen kuin ne päätyvät osinkotuloina sijoittajalle. Velkavivun ja verotuskäytäntöjen yhteisvaikutuksesta asuntosijoittamisen reaalityöt voivatkin nousta osakesijoittamisen tasolle tai jopa suuremmiksi. Lopulliseen tuottoon vaikuttaa sijoituskohteen valinnan lisäksi nimenomaan se, kuinka paljon sijoittaja on valmis ottamaan riskiä ja kuinka hyvin hän osaa hyödyntää esimerkiksi verosuunnittelun mahdollisuuksia.

2.3 Asuntosijoittamisen tuotonmuodostus

Asuntosijoittamisen tuotto muodostuu sekä kuukausittaisesta kassavirrasta, eli vuokratuotosta, että asunnon arvon mahdollisesta noususta. Opinnäytetyössä keskitytään nimenomaan kuukausittaisen kassavirran kasvattamiseen asuntosijoittamisen avulla, ja asuntojen arvonnousu – niin mielenkiintoinen tekijä kuin se onkin – on jätetty tietoisesti kokonaan pois aihealueen rajaamiseksi. (Vuokranantajan käsikirja 2009.)

Sijoitusasunnon lopullinen tuotto muodostuu lukuisien eri tekijöiden summasta, ja riskienhallinnan kannalta on erittäin tärkeää ymmärtää, missä määrin eri tekijät vaikuttavat sijoitusasunnon tuottoon. Tuotonmuodostuksen logiikan ymmärtämisen lisäksi toinen avaintekijä onnistuneeseen sijoitukseen on vankka tietopohja. Päätösten tulisi pohjautua mahdollisimman oikeelliseen tietoon, ja siltä osin kun varmaa tietoa ei ole saatavissa, valistuneisiin arvioihin. Kun tietopohja on vankka, saavutetaan todennäköisemmin sellainen tuoton ja riskin suhde, jonka sijoittaja myös todellisuudessa haluaa. (Sijoittajan muistilista 2009.)

Piensijoittajalle sijoitusasunnon osto voi olla todella suuri panostus, mistä johtuen tehdään helposti se sijoitustoiminnan kardinaalivirhe, että annetaan tun-

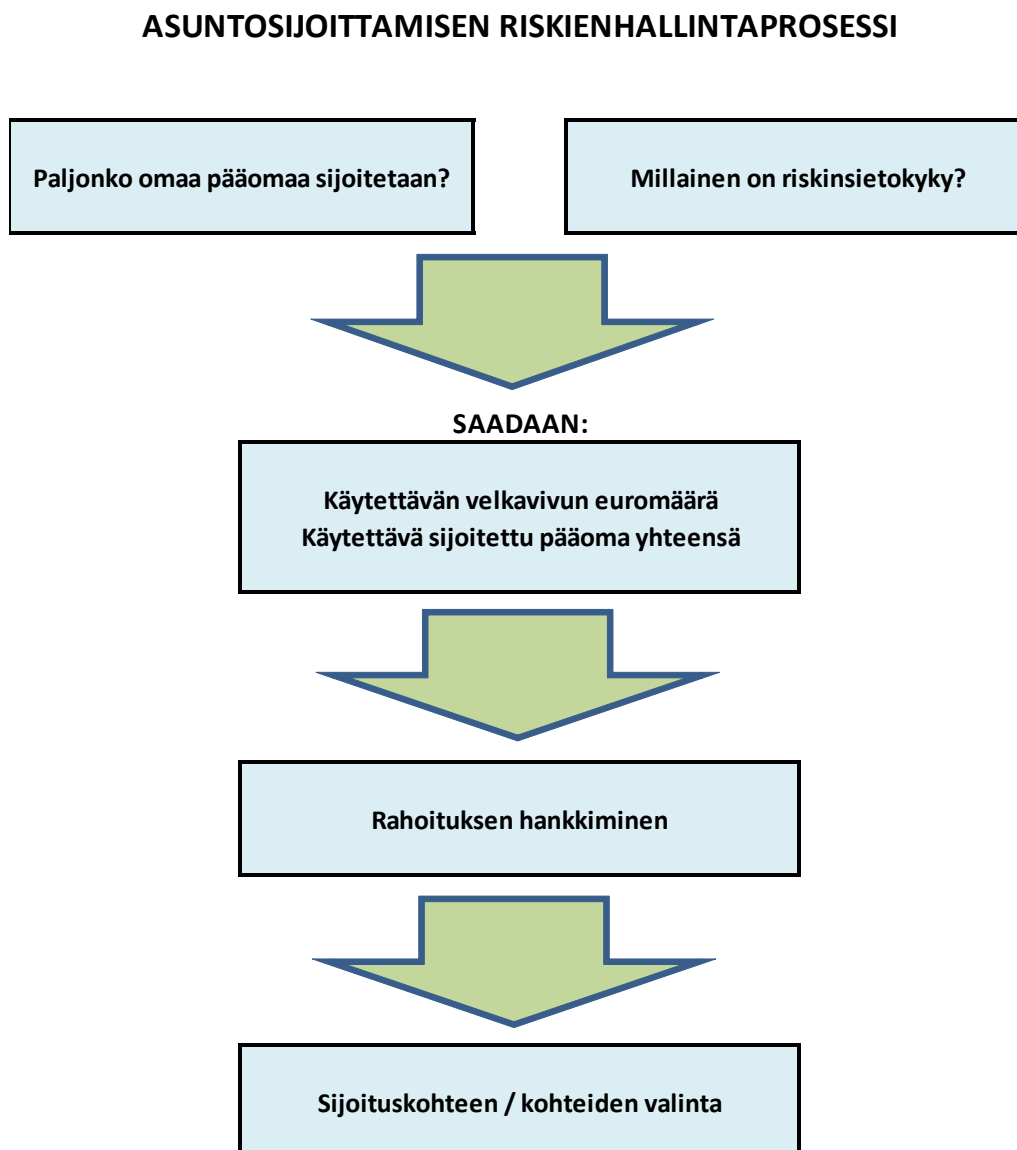
teiden – pelon tai ahneuden – vaikuttaa sijoituspäätökseen. Tämä sinänsä inhimillinen piirre ihmisessä voi olla myrkkyä sijoitustoiminnalle. Vaarana voi olla, että tuoton ja riskin suhde jää joko suuremmaksi tai pienemmäksi kuin oli alun perin tarkoituksena. (Koistinen 2004.)

Parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi tunteet on jätettävä taka-alalle ja perustettava päätöksensä tietopohjaan perustuviin laskelmiin ja realistisiin arvioihin. Monilta asiantuntijoilta on saatavissa hyviä neuvoja ja palveluita matkalla sijoitusasunnon omistajaksi, mistä on hyötyä etenkin kokemattomalle asuntosijoittajalle. Asiantuntijoiden avun käyttämisen lisäksi on tärkeää luottaa omiin johtopäätöksiinsä sopivasta sijoituskohteesta ja velkavivun määrästä, sillä riskin sijoituksen onnistumisesta kantaa lopulta aina sijoittaja itse. (Häll 2009.)

3 SJOITTAJAPROFIILI JA RISKINSIETOKYKY

3.1 Riskienhallinta osana sijoitusasunnon hankintaprosessia

Riskienhallintaan kannattaa kiinnittää huomiota jo asunnonhankintaprosessin alkuvaiheessa, jotta asuntosijoittamisen kokonaisriski saataisiin pysymään mahdollisimman lähellä haluttua tasoa. Riskienhallinnan avuksi kehitetty asuntosijoittamisen sisäinen prosessi alkaa sijoittajan taloustilanteen kartoituksesta ja päättyy lopulta sijoitusasunnon hankintaan. Prosessin eteneminen on kuvattu kuviossa 1.



KUVIO 1. Asuntosijoittamisen riskienhallintaprosessi

Riskienhallintaprosessissa lähdetään liikkeelle siitä, että kartoitetaan omaa varallisuutta ja päätetään, kuinka suuren osan siitä on valmis sijoittamaan sijoitusasuntoon. Kun oman pääoman määrä on tiedossa, on tätä tietoa vasten hyvä tutkia omaa riskinsietokykyään ja päättää, miten suuren velkavivun käyttö olisi mahdollista ja miten suurta velkavivua halutaan riskienhallinnan näkökulmasta käyttää. Velkavivun suuruutta pohdittaessa on syytä kiinnittää huomiota myös mahdollisen ”Worst-case scenarion” aiheuttamaan vaikutukseen sijoittajan kassavirtaan - eli toisin sanoen varautua pahimpaan. Velkaa ei ole järkevää ottaa niin paljon, että pahimman mahdolliset tilanteen toteutuessa sijoittaja joutuisi taloudelliseen ahdinkoon.

3.2 Velkavivun määrittäminen

Riskiprofiiliin sopivan velan määrä olisi yksinkertaista yrittää määrittää tietyssä prosentuaalisena osuutena omasta pääomasta. Tällainen prosentuaalinen määrittely tapahtuisi esimerkiksi siten, että jos omaa pääomaa on käytettävissä 30.000 euroa ja päädytään siihen, että 60 %:n velkavivu on sopiva riskinsietokyvyn kannalta, saadaan sopivaksi velan määräksi 45 000 euroa ($30\,000 / (100\% - 60\%) = 45\,000$) ja sijoitettavaksi kokonaissummaksi muodostuu $45\,000 + 30\,000 = 75\,000$ euroa.

Riskin määrä ei kuitenkaan ole suoraan verrannollinen velan ja oman pääoman suhteeseen, vaan luonnollisesti euromääräisesti suurempi velka tuo suuremman riskin. Niinpä parempi keino määrittää todellinen riskinsietokyky on laskea, kuinka paljon negatiivista kassavirtaa sijoittajan talous kestää nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, ja määrittää sitä kautta sopivan velkavivun määrä. Kassavirtariskiä määritettäessä on syytä ottaa huomioon, että – lukuun ottamatta ns. Bullet-lainoja – lainan kuukausierä muodostuu sekä lainapääoman lyhennyksestä että korosta, jonka vuoksi kassavirtalaskelmassa on syytä ottaa huomioon lainan koron lisäksi myös maksuaikataulun mukainen kuukausilyhennys. Seuraavassa esimerkissä kassavirtariskin laskentaperusteena käytetään kiinteää tasaerää, jolloin lainan kuukausittaiset kustannukset pysyvät samana läpi laina-ajan. Laskelman oletuksena on myös, että kaikki lainan piilokulut, kuten laskutusmaksut sisältyvät jo laskennalliseen kokonaiskorkoon. (Asuntolainan korko ja lyhennystavat 2009.)

Asunnon kokonaishinta	100 000,00 €
Oma Pääoma	30 000,00 €
Lainan määrä	70 000,00 €

Korkotasoa	1,30 %
Marginaali	1,50 %
Kokonaiskorko	2,80 %

Laina-aika (vuotta)	20
Tasaerä / kk	381,25 €
Arvioitu vastike / kk	100,00 €
Yllättävät kustannukset / kk	100,00 €
Alijäämähyvitys alussa / kk	73,73 €
Kassavirtariski / kk	507,51 €

KUVIO 2. Velkavivun aiheuttama kassavirtariski

Kuviosta nähdään, että esimerkiksi 20 vuoden laina-ajalla ja 70 000 euron lainapääomalla tasaerän suuruudeksi muodostuisi 381,25 euroa, jonka lisäksi kassavirtariskiä syntyy vastikkeista sekä yllättäviin kustannuksiin varautumisesta. Näistä kuluista saa kuitenkin osan takaisin verotuksessa alijäämähyvityksenä, joten sijoittajan kassavirtariskiksi muodostuu n. 507 euroa kuukaudessa riippuen siitä, missä määrin yllättäviin kustannuksiin varaudutaan. Euroääräisen riskin laskemisen tarkoituksena on auttaa sijoittajaa hahmottamaan lainanoton todellisia riskejä mahdollisimman helposti. Sijoittaja voikin punnita, kestäisikö hänen taloutensa tällaisen rasiitteen, joka voisi syntyä esimerkiksi vuokra-asunnon ollessa tyhjillään.

3.3 Riskit haltuun Maksimilainalaskurin avulla

Tuottolaskuriin liitetyn Maksimilainalaskurin avulla sopivan velkavivun määrittäminen on helppoa ja se perustuu mahdollisimman konkreettisiin lukuihin. Maksimilainalaskurilla voidaan laskea turvallisen velkavivun euromäärä sillä

oletuksella, että sijoitusasuntoa varten otetaan tasaerälaina. Laskuri toimii siten, että se laskee suurimman mahdollisen lainan määrän, eli ”Maksimilainan”, kun sijoittajalla on tiedossa, kuinka paljon negatiivista kuukausittaista kassavirtaa hänen taloutensa pystyy kestämään. Niin laskuriin syötetyt tiedot kuin sen antamat tuloksetkin ovat kaikki konkreettisesti euromääräisinä, joten tuloksista on kätevää vetää johtopäätöksiä sopivaa lainan määrää punnittaessa.

Maksimilainalaskurin pohjaoletuksena on, että sijoittaja ottaa pankista tasaerälainan. Syötettyjä tietoja käyttämällä laskuri laskee sitten suurimman mahdollisen tasaerälainan, jonka sijoittaja pystyy sietämällänsä riskitasolla ottamaan. Laskurin syötettäviä tietoja ovat sijoittajan sietämä euromääräinen negatiivinen kassavirta, mahdollisen sijoituskohteen vastike sekä euromäärä, jolla halutaan varautua yllättäviin kustannuksiin. Muita laskutoimitusta varten tarvittavia tietoja ovat vastikkeen arvioitu vuosittainen nousuprosentti, lainan viitekorosta ja marginaalista muodostuva kokonaiskorko, sekä laina-aika. Maksimilainalaskurin toimintaa havainnollistetaan kuvion 3 avulla.

MAKSIMILAINALASKURI			
Siedettävä riski / kk	800,00 €		
- Arvioitu vastike / kk	100,00 €	Vastikkeen kasvu/v	4,0 %
- Yllättävät kustannukset / kk	100,00 €	Laina-aika (v)	15
= Tasaerä / kk	600,00 €	<input type="checkbox"/> Ensiasunto	
		Laske maksimilaina	
Viitekorko	1,00 %		
+ Marginaali	1,50 %		
= Kokonaiskorko	2,50 %	Maksimilaina	95 396,77 €

KUVIO 3. Otos Maksimilainalaskurista

Kuviossa 3 sijoittaja on laskenut, että hänen taloutensa kestää 800 euron kuukausittaisen negatiivisen kassavirran. Kuukausiriskistä 200 euroa syntyy

vastikemaksuista sekä yllättävistä kuluista, ja näin ollen lainan lyhennyksiä varten jää rahaa 600 euroa kuukaudessa. Vallitsevalla korkotasolla ja 15 vuoden laina-ajalla tämä tarkoittaa, että sijoittaja pystyy turvallisesti ottamaan lainaa maksimissaan n. 95 000 euroa. Oman pääoman määrästä ja sijoituskohteiden hinnoista riippuen tällaisella lainasummalla on mahdollista ostaa n. 1 - 3 sijoitusasuntoa.

Maksimilainan laskennassa on otettu huomioon myös koroista ja vastikkeista saatava alijäämähyvitys, jota on mahdollista hyödyntää mikäli asunto on tyhjiin. Alijäämähyvitys on 28 % kuukausittaisista vastikkeiden ja korkojen summasta. Mikäli kyseessä on kuitenkin ensiasunto, saa muuttovuodelta sekä 9 seuraavalta vuodelta korotettua 30 %:n alijäämähyvitystä, joten laskuriin on lisätty mahdollisuus valita ostokohteeksi myös ensiasunto rasti ruutuun -periaatteella. Kotitalouden saaman alijäämähyvityksen maksimimäärä riippuu taloudessa asuvien henkilöiden määrästä. (Sijoittajan vero-opas 2009.)

Alijäämähyvityksen enimmäismäärät	
Yksinäinen	1400
Aikuinen ja 1 lapsi	1800
Aikuinen ja useampia lapsia	2200
Puolisot	2800
Puolisot ja 1 lapsi	3200
Puolisot ja useampia lapsia	3600

KUVIO 4. Alijäämähyvityksen enimmäismäärät (Sijoittajan vero-opas 2009, 28.)

Esimerkiksi yksin asuva henkilö pystyy saamaan yhtenä verovuotena alijäämähyvitystä korkeintaan 1400 euroa, eli hyvityksen enimmäismäärä tulee täyteen 5000 euron vuosittaisesta tappiosta. 5000 euroa ylittävät alijäämät ovat kuitenkin vähennyskelpoisia tulevista pääomatuloista vielä kymmenen seuraavan vuoden ajan. Näin ollen todennäköisyys sille, että suurtenkaan tappioiden vähennykset jäisivät käyttämättä, on hyvin pieni. (Sijoittajan vero-opas 2009, 27–28.)

3.4 Lainapäätös hyvissä ajoin

Kun sopivan velkavivun määrä on määritelty, on seuraava askel hakea rahoitusta pankista. Lainapäätös on järkevää hankkia jo hyvissä ajoin ennen sijoituskohteiden katselemista, sillä valmiiksi myönnetty laina takaa sen, että sijoittaja pystyy tarvittaessa tekemään nopeita päätöksiä hyvän sijoituskohteen ilmaantuessa markkinoille. Valmiin lainapäätöksen turvin sijoittajalla on myös varma tieto siitä, kuinka paljon lainarahoitusta hän ylipäätään pystyy saamaan ja minkälaista korkoa hän siitä joutuu maksamaan. Tämä auttaa rajaamaan potentiaalisia sijoituskohteita ja lainan kuukausittaiset kustannukset ovat tiedossa jo etukäteen. (Mäki-Valkama 2009.)

Hällin (2009) mukaan lainapäätöksen hankkiminen etukäteen johtaa usein kuitenkin siihen, että raha alkaa niin sanotusti polttaa sijoittajan taskussa. Tällöin voi olla riskinä, että sijoitusasunnolle asetetut kriteerit unohtuvat ja sijoittaja tyytyy ottamaan tuotoiltaan huonomman kohteen kuin alun perin oli tarkoitus. Siksi ennen lainapäätöksen hakemista on erittäin tärkeää asettaa sijoitusasunnolle tarkat kriteerit, joista myös pitää kiinni vaikkei toivotun kaltaista sijoituskohdetta heti löytyisikään. Sijoittajan ei kannata valita markkinoilla olevista huonoista kohteista parasta, vaan odottaa kärsivällisesti hyvän kohteen ilmaantumista markkinoille. Joskus hyvän kohteen ilmaantumista markkinoille saattaa joutua odottamaan useita kuukausia, joten kriteereistä kiinni pitäminen ja kärsivällisyyden säilyttäminen ovat hyvän lopputuloksen kannalta todella tärkeitä. Hyvän kohteen ilmaantuessa markkinoille sijoittajan on myös kyettävä toimimaan nopeasti, sillä hyvät kohteet ostetaan hyvin nopeasti pois markkinoilta.

4 SIIJOITUSASUNNON RAHOITUS JA VELKAVIVUN KÄYTTÖ

Asuntosijoittamisessa riskin ja tuoton määrään vaikuttaa ennen kaikkea käytettävän lainan määrä suhteessa omaan pääomaan. Suurempi velkavipu mahdollistaa suuremmat tuotot, kun taas pienempi lainan osuus pienentää riskiä lainan takaisinmaksukyvyyn heikkenemisestä. Niin kuin kaikessa sijoitustoiminnassa, myös asuntosijoittamisessa sijoittaja pystyy itse vaikuttamaan ottamaansa riskin määrään. Lähinnä varallisuuden säilyttämiseen pyrkivät sijoittajat ostavat usein arvokkaita asuntoja kalliilta alueilta kasvukeskuksista. Tällaiset asunnot harvoin tarjoavat huimaavia vuokratuloja, mutta ovat omiaan säilyttämään arvonsa kymmenien vuosien ajan ja sukupolvelta toiselle. Tuottohakuinen sijoittaja puolestaan haluaa mahdollisimman suurta prosentuaalista vuokratuottoa sijoittamalleen pääomalle, jolloin voi olla järkevämpää ostaa sijoitusasunto esimerkiksi kasvukeskusten laitamilta ja velkavivun käyttö on perusteltua. (Aalto-Setälä 2009.)

4.1 Rahoituksen hankkiminen ja hinta

Mikäli sijoitusasuntoa ei osteta kokonaan omarahoituksella tai taloyhtiön lainalla, yksityinen sijoittaja kääntyy useimmiten pankin puoleen saadakseen rahoitusta asunnon hankkimista varten. Tällöin pankki tarvitsee vakuuden voidakseen myöntää lainaa, ja mikäli sijoittajalla ei ole muuta vakuudeksi kelpaavaa omaisuutta, tulee itse ostettava sijoituskohde lainan vakuudeksi. Nykyisissä markkinaolosuhteissa pankki hyväksyy n. 65 - 75 % asunnon hankintav arvosta lainan vakuudeksi ja näin ollen sijoittajalla täytyy olla loput 25 - 35 % hankintahinnasta omaa rahoitusta valmiina. Jos sijoittajalla on kuitenkin muuta omaisuutta, tai esimerkiksi vanhaa asuntolainaa jo maksettu jonkin verran pois, voi hän käyttää myös niitä vakuutena ja tällöin sijoitusasunto on mahdollista ostaa jopa 100 %:n velkarahoituksella. (Mäki-Valkama 2009.)

Pankista otettavan lainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta ja sen päälle maksettavasta marginaalista. Lyhimmillään lainan korko voidaan sitoa 1 kk:n euriboriin, jolloin viitekoron päivitys tapahtuu kuukauden välein ja pisimmillään voidaan sopia jopa vuosien mittaisesta kiinteästä korosta. Suosituin koron tarkistusväli on kuitenkin yksi vuosi, jolloin viitekorkona käytetään joko pankin

Prime-korkoa tai 12 kk:n euriboria. Näistä kahdesta on lähes poikkeuksetta järkevämpää valita 12 kk:n euribor, sillä pankit ovat aina olleet hanakampia päivittämään Prime-korkojaan ylöspäin korkotason noustessa kuin alaspäin sen laskiessa. Tämän Prime-korkojen ja Euriborien välisen epäsuhdan osoittaa hyvin seuraava kuvio.

KOTIMAISET KOROT 16.12.2009		
Korko	Alkaen	%
Euribor 12 kk	16.12.2009	1,246 %
Nordea Prime	3.8.2009	1,80 %
OP-Prime	15.9.2009	1,70 %
Sampo Prime	3.8.2009	1,75 %
Tapiola Prime	7.9.2009	1,95 %

KUVIO 5. Kotimaiset korot (Kotimaiset korot 2009.)

Viitekoron päälle maksettavasta marginaalista pankki neuvottelee aina tapauskohtaisesti kunkin lainanottajan kanssa, ja marginaalin suuruuteen vaikuttaa yleinen markkinatilanne sekä pankin arvio lainanottajan takaisinmaksukyvyistä. Pankki siis kompensoi suuremman luottoriskin suuremmalla marginaalilla. Tällä hetkellä suomalaiset pankit pyytävät sijoitusasuntolainasta n. 0,5 - 2 %:n marginaalia, joten nykyisellä korkotasolla lainan kokonaiskustannukset nousevat 1,5 - 3,5 %:iin. Sijoittajan ei kuitenkaan kannata tarttua heti ensimmäiseen lainatarjoukseen, vaan kilpailuttaa lainatarjouksia eri pankkien kesken ja yrittää neuvotella lainan – usein piilossa olevia – muita kustannuksia pienemmiksi, sillä korkokustannukset vaikuttavat suoraan sijoitetun pääoman tuottoon ja kokonaisriskiin. Huomio tulisi siis aina kiinnittää lainan todellisiin kokonaiskustannuksiin, jotka kertovat konkreettisesti lainarahan hinnan. Lainan viitekoron päälle tulevia piilokustannuksia syntyy marginaalin lisäksi mm. lainan erilaisista käsittely- ja nostokuluista, sekä kuukausittaisista laskutuslisistä. (Martikainen & Martikainen 2006.)

Tällä hetkellä lainojen marginaalit ovat historiallisesti korkealla tasolla, viitekorkojen ollessa yhtä aikaa reilusti keskiarvojen alapuolella. Tästä epäsuhdasta johtuen rahoituksen kokonaishinta vaikuttaa tällä hetkellä varsin edulliselta marginaalien korkeasta tasosta huolimatta. Sijoittajan on kuitenkin syytä muistaa, että nyt sovitut korkeat marginaalit pätevät myös viitekorkojen palautuksessa keskiarvoiselle tasolle tai niiden yläpuolelle. Näissä poikkeuksellisissa olosuhteissa lainaa ei kannata ottaa kevyin perustein. Ellei hyviä kohteita tunnuta löytyvän markkinoilta, saattaa olla jopa järkevämpää odottaa tilanteen normalisoitumista ennen lainan ottamista.

Pankissa yritetään usein myydä lainalle oheistuotteena ns. laina- tai korkoturvaa, jolla lainan maksimikorko lukitaan tietylle tasolle, tai lainasumma vakuutetaan esim. työttömyyden varalta. Tällaiset turvaavat tuotteet kuulostavat lainanottajista usein varsin hyviltä, mutta harva lainanottaja todella laskee, kuinka paljon tällainen turva tulee todella maksamaan koko laina-aikana. Lainanottajan olisi syytä laskea, kuinka paljon korkojen tulisi todella nousta, jotta tällaiset tuotteet tuottaisivat itse asiassa voittoa. Hyvin suurella todennäköisyydellä lainanottaja pääsee rahallisesti parempaan lopputulokseen, kun korko- tai lainaturvan sijasta säästää omatoimisesti pienen summan sivuun joka kuukausi. (Tee-se-itse korkokatto tulee halvemmaksi 2007.)

4.2 Lainanlyhennysvaihtoehdot

Lainan takaisinmaksu pankille voi tapahtua sopimuksesta riippuen joko tasalyhennyksinä, tasaerinä tai kiinteinä tasaerinä. Neljäs vaihtoehto on bulletlaina. Bullet-lainasta maksetaan laina-aikana pelkästään korkoja ja lainapääoma maksetaan sovittuna ajankohtana kokonaisuudessaan takaisin. Bulletlainat ovat luonteensa vuoksi hyvin erilaisia riskiltään, eivätkä aina piensijoittajan saatavilla, joten tätä vaihtoehtoa ei käsitellä syvällisemmin, vaan oletetaan, että sijoittaja valitsee jonkin ensin mainituista kolmesta vaihtoehdosta. (Asuntolainan korko ja lyhennystavat 2009.)

Tasalyhennyksissä lainapääoman lyhennyksen määrä pysyy samana koko laina-ajan ja lyhennyksen lisäksi maksuerään sisältyy lainan korko, joka määräytyy sen hetkisen vallitsevan korkotason mukaisesti. Tasalyhennyksien hy-

vänä puolena on lainan nopea lyheneminen korkotasosta riippumatta sekä se, että sijoittaja tietää jo lainaa nostaessaan lainan maksuaikataulun kokonaisuudessaan. Toisaalta maksuerät ovat lainan alkuvaiheessa suuremmat, mikä rajoittaa hieman lainanoton määrää ja on selkeästi lainanottoa rajoittava tekijä etenkin sijoittajan kannalta. Tasalyhennykset sopivatkin parhaiten riskiä karttavalle sijoittajalle, jonka sijoitusasunnosta vain suhteellisen pieni osuus on rahoitettu velkarahalla, tai vastaavasti maksukyky on vahva suhteessa otettuun lainaan. (Evans n.d.)

Tasaerä- eli annuiteettilainassa lainan maksuaikataulu on tiedossa etukäteen kuten tasalyhennyksiä käytettäessäkin, mutta maksuerät ovat lainan myöntöhetkellä keskenään samansuuruisia. Viitekoron muuttuessa maksuerien suuruus lasketaan uudelleen, jolloin lainan lopullinen takaisinmaksupäivämäärä pysyy aina muuttumattomana. Tasaerin tehtävät lyhennykset antavat sijoittajalle enemmän joustovaraa ja riskinsietokykyä kuin tasalyhennykset, sillä lyhennyksen suuruus on pienempi laina-ajan alkuvaiheessa. Tämä kuitenkin kostautuu pidempänä lainan takaisinmaksuaikana, joka kasvattaa laina-ajan kokonaiskustannuksia. (Evans n.d.)

Kolmas vaihtoehto on kiinteä tasaerälaina, jossa maksuerän suuruus lyödään lukkoon koko laina-ajalta jo lainaa myönnettäessä. Viitekoron muuttuessa korkokulujen osuus maksuerästä muuttuu, jolloin laina-aika joko pitenee tai lyhenee, mutta maksuerän suuruus pysyy muuttumattomana laina-ajan loppuun asti. Viitekoron merkittävä nousu voi kuitenkin aiheuttaa sen, että lainan korkokulut voivat nousta lähelle kuukausittaista maksuerää tai jopa ylittää sen. Tällöin laina-aika kasvaa kohtuuttomaksi tai maksuerä ei riitä enää edes korkokuluihin, jolloin on syytä neuvotella rahoituslaitoksensa kanssa uudesta maksuaikataulusta. Sijoittajan kannalta tämä vaihtoehto on riskisyydeltään pienin, sillä kuukausittaiset maksuerät ovat tiedossa käytännössä laina-ajan loppuun asti. Näin ollen sijoittaja pystyy määrittämään riskiprofiiliinsa sopivan lainasumman helpommin, kun muuttuvia tekijöitä on vähemmän. Kiinteää tasaerälainaa otettaessa on kuitenkin syytä ottaa huomioon viitekoron mahdollinen nousu etenkin silloin, kun laina otetaan alhaisen korkotason aikana. Mikäli laina otetaan korkojen ollessa alhaalla ja lähtökohtainen maksuaika on siitä

huolimatta yli 20 vuotta, sijoittajan on syytä varautua siihen, että maksuerää joudutaan jossain vaiheessa nostamaan. (Evans n.d.)

Riskiprofiilista ja lainan lyhennysmuodosta riippumatta on riskienhallinnan kannalta järkevää sopia lainalle sellainen maksuaikataulu, josta on mahdollista selviytyä ilman taloudellisia ongelmia myös ikävien yllätysten sattuessa kohdalle. Riskejä pystyy pienentämään laina-aikaa merkittävästi pidentämättä muutaman yksinkertaisen toimenpiteen avulla. Ensinnäkin sijoittajan kannattaa sopia pankin kanssa mahdollisimman pitkästä laina-ajasta, jolloin kuukausittainen maksuerä pienenee ja ikävien yllätysten varalle jää enemmän maksuvaraa. Tämä on sijoittajalle järkevää, sillä jos maksuvara joutuu yllättäen tiukoille, niin pankin kanssa saattaa joutua neuvottelemaan uudesta lyhennysaikataulusta. Tällöin pankki haluaa yleensä samalla nostaa lainan marginaalia, mikä kasvattaa lainan kustannuksia merkittävästi. Toiseksi pankin kanssa kannattaa sopia siitä, että lainalle pystyy tekemään haluamansa määrän ylimääräisiä lyhennyksiä ilman lisäkustannuksia. Pitkän maksuaikataulun ja ylimääräisten lyhennyksien yhdistelmällä sijoittaja pystyy itse säätelemään lainanmaksuaan haluamallaan tavalla eikä joudu asettumaan epäedulliseen asemaan suhteessa rahoituslaitokseensa.

4.3 Velkavivun merkitys

Alaluvuissa 4.3 - 4.7 esitetyt kuviot 6 - 17 perustuvat laskelmiin, jotka Tuotto-laskurin lopullinen versio on tehnyt annettujen kriteerien pohjalta. Kunkin laskelman yhteydessä on esitetty laskelmille annetut kriteerit.

Asuntosijoittamisen erityisominaisuutena on sen tarjoama kuukausittainen kassavirta, jota ei sellaisenaan mikään muu sijoitusmuoto tarjoa. Tämä erityisominaisuus mahdollistaa myös muuta sijoitustoimintaa suuremman velkavivun käytön, sillä kuukausittainen kassavirta tukee lainaerien maksua. Termillä velkavipu tarkoitetaan lainatun rahan käyttöä sijoitustoiminnassa, jotta sijoitetun varallisuuden tuotto saataisiin nousemaan. Sanalla "vipu" viitataan siis lainarahan aikaansaamaan vipuvaikutukseen sijoitetun pääoman tuotossa. Vipu toimii asuntosijoittajan eduksi niin kauan, kuin asunnosta saatava netto-

vuokratuotto ylittää lainarahasta maksetun hinnan, eli lainan koron. (Häll 2009.)

Kymmeniä yksiöitä pääkaupunkiseudulla omistava Mika Korhonen tiivistää velan ottamisen perustelut osuvasti yhteen virkkeeseen: ”Jos ei ota lainaa, antaa suuren osan tuotoistaan pois. Fiksut ottavat lainaa.”. Mitä suurempaa velkavipua käyttää, sitä suuremmaksi nousee sijoitetun pääoman tuotto, ROI. Suurempi velkavipu kuitenkin kasvattaa samalla myös sijoittajan riskejä, koska velkavipu tehostaa myös mahdollisia korkotason nousun vaikutuksia ja kasvattaa sijoittajan kustannuksia yllättävissä tilanteissa. Velkavivun ja asuntosijoittamisen riskien suhde ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen, sillä jos asiaa tarkastellaan muusta kuin rahoituksen näkökulmasta, niin velkavivun käyttö voi jossain määrin jopa laskea asuntosijoittajan riskiä. Riski voi laskea esimerkiksi silloin, kun velkaa ottamalla voidaan ostaa yhden sijoitusasunnon sijasta kaksi tai kolme asuntoa, jolloin yllättäviä riskejä saadaan näin hajautettuja. Velan avulla voidaan siis välttää yhtä sijoitustoiminnan tunnetuinta sudenkuoppaa: ”Älä laita kaikkia munia samaan koriin.”. Kuviossa 6 on kuvattu velkavivun mahdollistamia lisätuottoja asuntosijoittamisessa. (Alkio 2006.)

TURVALLISUUSHAKUINEN SIOITTAJA:

Sijoitusasunto 1	
Myyntihinta	90 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €

Sij. Pääoma	90 000,00 €
Tuotto / kk	480,00 €
=	6,40 %

TUOTTOHAKUINEN SIOITTAJA:

Sijoitusasunto 1	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	330,00 €
ROE	4,40 %
ROI	13,20 %

Sijoitusasunto 2	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	330,00 €
ROE	4,40 %
ROI	13,20 %

Sijoitusasunto 3	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	330,00 €
ROE	4,40 %
ROI	13,20 %

Sij. Pääoma	90 000,00 €
Velkarahoitus	180 000,00 €
Tuotto /kk	990,00 €
=	13,20 %

KUVIO 6. Velkavivun mahdollistamat lisätuotot

Kuvio 6 osoittaa hyvin sen, minkä takia velkavivun käyttö on niin suosittua asuntosijoittamisessa. Tässä tapauksessa nähdään, miten lainaa ottamalla kuukausituotto saadaann nousemaan hieman yli kaksinkertaiseksi, vaikka oman pääoman määrä pysyy samana. Kuviossa 7 osoitetaan, miten vastavassa tilanteessa tapahtuisi, jos yhteen asunnoista sattuisi huono vuokralainen, tai muu vahinko, mistä johtuen yksi asunnoista ei tuottaisi vuokratuloa.

TURVALLISUUSHAKUINEN SIOITTAJA:

Sijoitusasunto 1	
Myyntihinta	90 000,00 €
Vuokra	- €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	- 120,00 €

Sij. Pääoma	90 000,00 €
Tuotto / kk	- 120,00 €
=	-1,60 %

TUOTTOHAKUINEN SIOITTAJA:

Sijoitusasunto 1	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	- €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	- 120,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	- 270,00 €
ROE	-3,60 %
ROI	-10,80 %

Sijoitusasunto 2	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	330,00 €
ROE	4,40 %
ROI	13,20 %

Sijoitusasunto 3	
Myyntihinta	90 000,00 €
Oma pääoma	30 000,00 €
Velkarahoitus	60 000,00 €
Vuokra	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
-Lainan korko (3%)	- 150,00 €
= Voitto / kk	330,00 €
ROE	4,40 %
ROI	13,20 %

Sij. Pääoma	90 000,00 €
Velkarahoitus	180 000,00 €
Tuotto /kk	390,00 €
=	5,20 %

KUVIO 7. Huonon vuokralaisen vaikutus sijoituskohteen tuottoon

Kuten kuvio 7 nähdään, hajautuksen tuoma etu on kiistaton ikävien yllätysten sattuessa kohdalle. Vaikka tuottohakuinen sijoittaja oli rahoittanut kaksi kolmannesta sijoitusasunnoistaan lainarahalla, niin siitä huolimatta hänen kassavirtansa pysyi reilusti plusmerkkisenä yhden asunnon ollessa väliaikaisesti ilman vuokratuloja. Turvallisuushakuinen sijoittaja puolestaan teki samaan aikaan tappiota vastikkeesta johtuen.

4.4 Kriittinen piste sijoittajan työvälineenä

Kriittinen piste (break-even point) tarkoittaa pistettä, jossa kokonaistuotto = kokonaiskustannukset, eli sijoituksen tuotto on 0. Tässä yhteydessä termillä kriittinen piste tarkoitetaan sitä viitekoron tasoa, jonka yläpuolella sijoitusasunnosta saadut vuokratuotot eivät enää kata lainanhoitokuluja, eli sijoittajan kassavirta muuttuu negatiiviseksi. Näin ollen se on erinomainen indikaattori sijoitusasunnon rahoitus- ja korkoriskin mittaamiseen. Kriittiseen pisteeseen vaikuttavat kolme päätekijää: vuokratuotto, omarahoituksen osuus sekä kokonaiskorko. Kriittinen piste on jatkuvassa muutoksessa: korkojen noustessa kriittinen piste laskee ja päinvastoin. Mikäli sijoitusasunnosta saatava kassavirta käytetään lainan poismaksuun, kriittinen piste nousee melko nopeasti jo muutamassa vuodessa johtuen omarahoitusosuuden kasvusta. Kuviossa 8 on kuvattu kriittisen pisteen muutos niillä oletuksilla, että vuokran ja vastikkeen korotus on 4 % vuodessa ja vuokratuotto käytetään kokonaisuudessaan lainan lyhentämiseen. (Taloussanakirja: Kriittinen piste n.d.)

Velaton hinta	90 000 €
OPO:n osuus	33 %
Oma pääoma	30 000 €
Velkarahoitus	60 000 €

Viitekorko	1,30 %
+ Marginaali	1,70 %
= Kokonaiskorko	3,00 %

Vuokra/kk	600,00 €
- Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
ROE	6,40 %

- Korkokulut/kk	- 150,00 €
= Voitto/kk	330,00 €
ROI	13,20 %

VUOSI	Lainapääoma	Kriit. piste	Kokonaiskorko
0	60 000,00	7,90 %	9,60 %
1	57 120,40	8,38 %	10,08 %
2	54 010,45	8,96 %	10,66 %
3	50 658,41	9,67 %	11,37 %
4	47 052,03	10,54 %	12,24 %
5	43 178,51	11,64 %	13,34 %
6	39 024,50	13,06 %	14,76 %
7	34 576,03	14,96 %	16,66 %
8	29 818,53	17,62 %	19,32 %
9	24 736,76	21,59 %	23,29 %
10	19 314,85	28,12 %	29,82 %
11	13 536,20	40,85 %	42,55 %
12	7 356,35	76,60 %	78,30 %
13	1 133,30	506,55 %	508,25 %
14			
15			

KUVIO 8. Kriittisen pisteen muutos

Kuviossa oikealla keskellä näkyvä kriittinen piste tarkoittaa siis sitä viitekoron määrää, jolla sijoitusasunnosta saatava kuukausittainen vuokratuotto ei enää riittäisi kattamaan korkokustannuksia. Toisin sanoen marginaalin pysyessä samana viitekoron (esim. 12 kk:n Euribor) olisi jo ennen ensimmäistään lyhennystä nouseva 7,90 %:iin, jotta sijoitus alkaisi tuottaa tappiota. Viiden vuoden päästä riski on lainan poismaksun myötä pienentynyt jo huomattavasti ja kriittinen piste on noussut jo 11,64 %:iin. Kirjoitushetkellä 12kk:n euribor-korko on noin 1,25 %. Sijoituksen korkoriskejä punnitessaan sijoittajan onkin syytä miettiä, millä todennäköisyydellä korot voisivat nousta näin nopeasti. Kriittistä pistettä käyttämällä on käytännöllistä tutkia myös kuinka korkoriski muuttuu kun omarahoitusosuutta lisätään tai pienennetään. (Ks. kuvio 9.)

Velaton hinta	90 000,00 €
Vuokra/kk	600,00 €
Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
12kk Euribor	1,30 %
Marginaali	1,70 %
Kokonaiskorko	3,00 %

Omarahoitus	Velan osuus	Kriitt. piste
100 % 90 000 €	- € 0 %	-
90 % 81 000 €	9 000 € 10 %	62,3 %
80 % 72 000 €	18 000 € 20 %	30,3 %
70 % 63 000 €	27 000 € 30 %	19,6 %
60 % 54 000 €	36 000 € 40 %	14,3 %
50 % 45 000 €	45 000 € 50 %	11,1 %
40 % 36 000 €	54 000 € 60 %	9,0 %
30 % 27 000 €	63 000 € 70 %	7,4 %
20 % 18 000 €	72 000 € 80 %	6,3 %
10 % 9 000 €	81 000 € 90 %	5,4 %
0 % - €	90 000 € 100 %	4,7 %

KUVIO 9. Kriittinen piste ja velkavipu

Kuviota tulkitsemalla voidaan nähdä, että korkoriski todella muuttuu merkittävästi, kun omarahoituksen osuutta asunnon hankintahinnasta muutetaan. Esimerkissä kriittinen piste on 4,7 % kun sijoitus rahoitetaan täysin velkarahalla, mutta kun hankintahinnasta puolet rahoitetaan omalla pääomalla, kriittinen piste nousee jo 11,1 %:iin. Sopivan velkavivun määrittäminen onkin ainaista tasapainottelua tuotto-odotusten ja riskien välillä. (Tuotto ja riski 2009.)

4.5 Sopivan velkavivun määrittäminen

Se, millaista velkavivua kukin sijoittaja on valmis käyttämään, riippuu täysin heidän riskinsietokyvystään. Riskien todenmukainen arviointi muodostuu kuitenkin usein hankalaksi tehtäväksi, jolloin sijoittaja saattaa tiedostamattaan olla ylivarovainen tai ottaa enemmän riskiä kuin todellisuudessa oli tarkoituksena. Kehittämämme työkalu auttaa sijoittajaa arvioimaan näitä riskejä, jotta tahtotila ja todellinen, toteutuva riski kohtaisivat mahdollisimman hyvin. Tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä, ja sijoittaja pyrkii löytämään näiden kahden tekijän välille haluamansa tasapainon. Tätä tuoton ja riskin suhdetta voidaan kätevästi analysoida vertaamalla toisiinsa kriittistä pistettä ja sijoitetun pääoman tuottoa (ROI) erisuuruisilla velkavivuilla (Kuvio 10). (Sijoittajan muistilista 2009.)

Velaton hinta	90 000,00 €
Vuokra/kk	600,00 €
Vastike	- 120,00 €
= Vuokratuotto	480,00 €
12kk Euribor	1,30 %
Marginaali	1,70 %
Kokonaiskorko	3,00 %

Velka	Oma pääoma	ROI	Kriitt. piste
0 %	90 000 €	6,4 %	Ääretön
10 %	81 000 €	6,8 %	62,3 %
20 %	72 000 €	7,3 %	30,3 %
30 %	63 000 €	7,9 %	19,6 %
40 %	54 000 €	8,7 %	14,3 %
50 %	45 000 €	9,8 %	11,1 %
60 %	36 000 €	11,5 %	9,0 %
70 %	27 000 €	14,3 %	7,4 %
80 %	18 000 €	20,0 %	6,3 %
90 %	9 000 €	37,0 %	5,4 %
100 %	- €	Ääretön	4,7 %

KUVIO 10. ROI ja kriittinen piste

Kuviosta nähdään, että esimerkiksi 50 %:n velkaraitoituksella sijoittaja saa jo 9,8 %:n tuoton sijoitetulle pääomalleen, kun käyttämällä pelkkää omarahoitusta tuotto jää 6,4 %:iin. Myös kriittinen piste on vielä tässä vaiheessa hyvin korkea, 11,1 prosenttiyksikköä. Toisin sanoen sijoittaja ei 50 %:n velkavivulla joudu ahdinkoon niin kauan, kuin 12 kk:n euribor-korko pysyy alle 11,1 %:n suuruisena. Mikäli sijoittaja olisi puolestaan riskinottohalukkaampi, saisi hän esimerkiksi 70 %:n velkavivulla sijoitetulle pääomalleen jo 14,3 %:n tuoton, eli jopa 4,5 prosenttiyksikköä suuremman tuoton kuin 50 %:n velkavivulla. Suurempi tuotto kostautuisi kuitenkin vastaavana kriittisen pisteen laskuna 7,4 %:iin.

Yhtä oikeaa optimaalista velkavivun määrää ei ole olemassakaan, mutta nyrkisäntönä voidaan kuitenkin pitää, että korkojen ollessa alhaalla on melko turvallista sijoittaa suuremmallakin velkavivulla. Syy tähän löytyy yksinkertaisesti siitä, että matalan korkotason aikana vuokratuoton ja lainan korkojen erotus on suurimmillaan, mikä pienentää suoraan riskiä maksukyvyyn heikkenemisestä. Korkojen kääntyessä nousuun on puolestaan syytä keskittyä enemmän velan lyhentämiseen, koska tuottojen ja riskien suhde muuttuu tällöin sijoittajan kannalta epäedullisemmaksi. (Häll 2009.)

4.6 Sijoitusasunto maksaa itsensä

Kuukausittainen kassavirta tekee mahdolliseksi myös toisen mielenkiintoisen erikoisuuden eli mahdollisuuden maksaa asuntolaina pois suoraan vuokratuloilla. Tämä sijoitusstrategian perusajatus on, että asuntosijoittaja ottaa sijoitusasunnon lainan nimiinsä, ja asunnossa asuva vuokralainen huolehtii lainan poismaksusta vuokratulon muodossa. Näin toimimalla voidaan ajatella, että sijoittaja ottaa kantaakseen tietyn riskin lainan takaisinmaksusta, ja palkkioksi tämän riskin ottamisesta vuokralaiset maksavat vuosien saatossa hänen sijoituslainsa pois. Lainan lyhetessä sijoittajan riski pienenee, ja ennen pitkää sijoittaja omistaa velattoman sijoitusasunnon. Takaisinmaksuaikaan vaikuttaa vuokratuotto ja käytetyn velkavivun määrä. Mitä suurempi on velan osuus, sitä pidempään myös sen takaisinmaksamisessa kestää, ja sitä suurempi on lainan maksukykyyn liittyvä riski. Aika, jona sijoitusasunto maksaa tällä tavoin ikään kuin itse itsensä, on myös hyvä indikaattori määritettäessä sopivaa velkavivun määrää. (Enberg 2009.)

Käytettäessä lainan poismaksuun tähtäävää sijoitusstrategiaa on kuitenkin syytä muistaa, että vuokralaisen lyhentäessä lainaa sijoituksen tuotto muuttuu samalla sidotuksi pääomaksi. Näin ollen myös sijoitetulle pääomalle saatu tuotto pienenee jatkuvasti ajan kuluessa. Kuviossa 11 on kuvattu lainan takaisinmaksuajan ja sijoitusasunnosta saatavien tuottojen suhdetta.

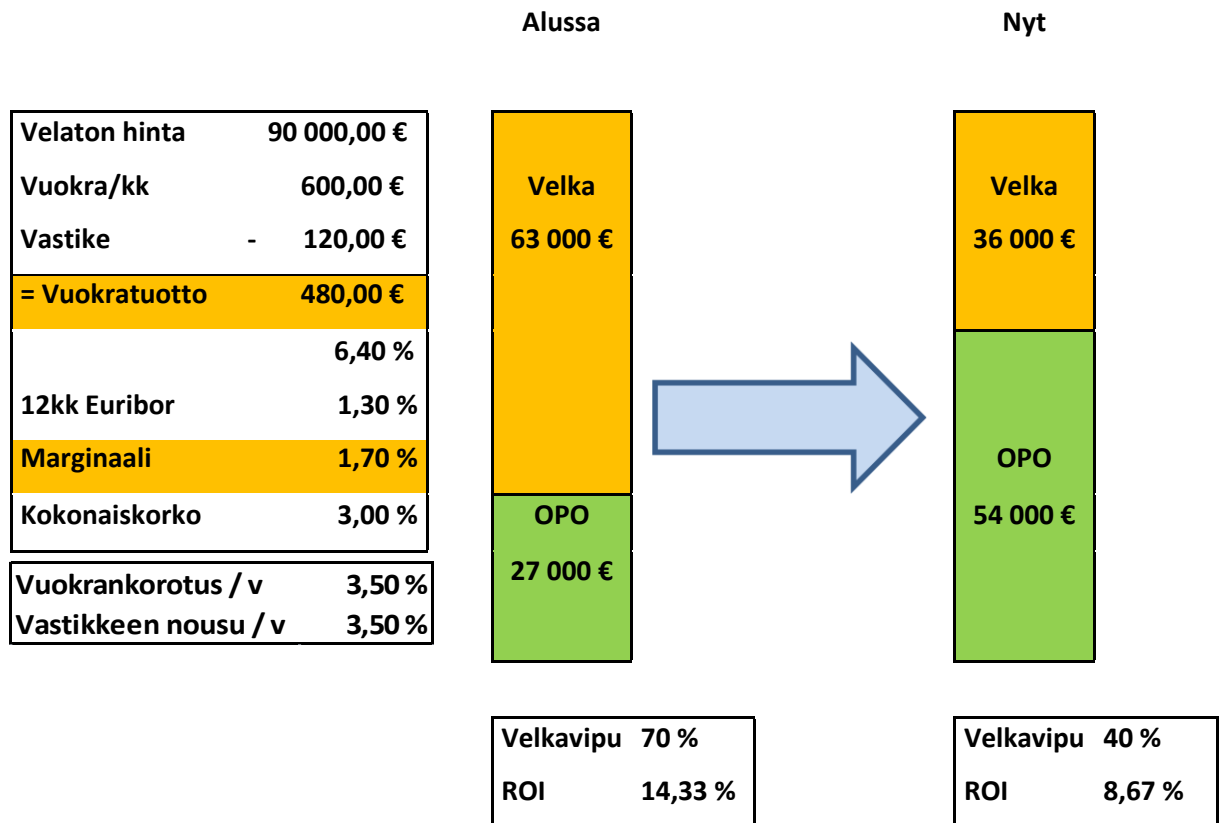
Velaton hinta	90 000,00 €	Velka	Oma pääoma	Maksuaika	ROI
Vuokra/kk	600,00 €	0 %	90 000 €	-	6,40 %
Vastike	- 120,00 €	10 %	81 000 €	2v 3kk	6,78 %
= Vuokratuotto	480,00 €	20 %	72 000 €	4v 4kk	7,25 %
12kk Euribor	1,30 %	30 %	63 000 €	6v 5kk	7,86 %
Marginaali	1,70 %	40 %	54 000 €	8v 5kk	8,67 %
Kokonaiskorko	3,00 %	50 %	45 000 €	10v 4kk	9,80 %
Vuokrankorotus / v	3,50 %	60 %	36 000 €	12v 3kk	11,50 %
Vastikkeen nousu / v	3,50 %	70 %	27 000 €	14v 2kk	14,33 %
		80 %	18 000 €	16v 0kk	20,00 %
		90 %	9 000 €	17v 9kk	37,00 %
		100 %	- €	19v 6kk	Ääretön

KUVIO 11. Sijoitusasunnon takaisinmaksuaika

Kuten kuviosta nähdään, suuremman velkavivun käyttö kasvattaa sijoitetun pääoman tuottoa (ROI), mutta se pidentää myös lainan takaisinmaksuaikaa. Pienemmällä velkavivulla lainan takaisinmaksuaika on puolestaan lyhyempi, mutta myös sijoitetun pääoman tuotto jää vaatimattomammaksi. Sijoittajan tavoitellessa suurempaa tuottoa hänen on siis siedettävä myös suurempaa riskiä (Tuotto ja riski 2009.).

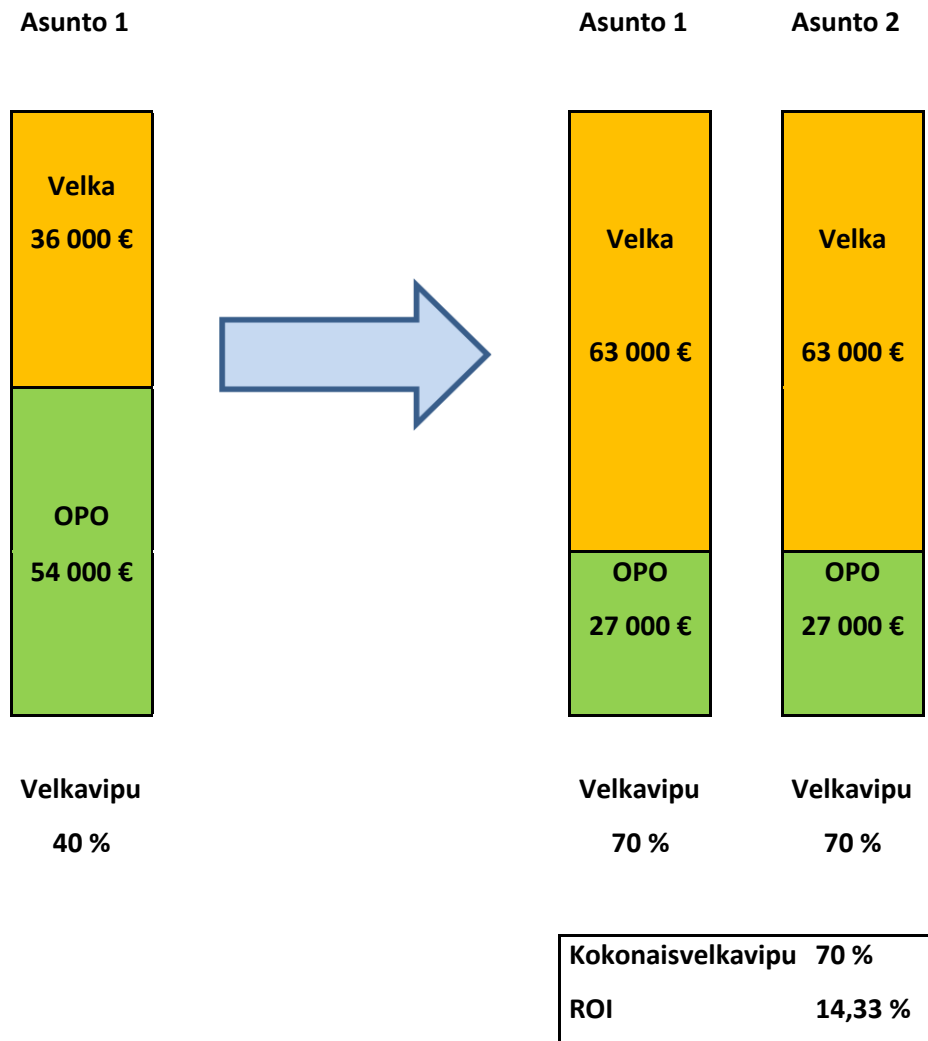
Etenkin turvallisuutta ja riskittömyyttä arvostaville sijoittajille on yleistä maksaa kuvatulla tavalla laina takaisin vuokratuotoilla. Hällin (2009) mukaan tämä ei kuitenkaan välttämättä ole tuottojen kannalta ihanteellinen sijoitusstrategia. Jos sijoitetun pääoman tuotto halutaan pitää jatkuvasti korkeammalla tasolla, täytyy vuokratuotot kyetä sijoittamaan eteenpäin. Asuntosijoittamisen ollessa kyseessä tämä edellyttää myös lisälainan ottamista oman pääoman osuuden kasvaessa.

Otetaan esimerkki: Sijoittaja on alun perin tullut siihen lopputulokseen, että 70 %:n velkavipu tuottaa hänelle sopivan tuoton ja riskin suhteen. Laina on kuitenkin vuosien aikana lyhentynyt kassavirran ansiosta sen verran, että velkavipu on enää 40 % suuruinen (Kuvio 12).



KUVIO 12. Velkavivun pienentyminen

Sijoittaja tutkii nykytilannettaan todeten, että sijoitetun pääoman tuotto on laskenut liian alas ja velkavivua olisi syytä nostaa. Nostaakseen velkavivua hän ostaa uuden, samanhintaisen sijoitusasunnon, johon pankki vaatii 30 %:n omarahoitusosuuden. Hän pystyy kuitenkin käyttämään pelkkää velkarahoitusta, koska vakuutena voi käyttää uuden asunnon lisäksi myös edellistä asuntoa, jonka velkataakka on vähentynyt. Hän ottaa lisää lainaa 90 000 euroa.



KUVIO 13. Velkavivun kasvattaminen

Hankkimalla toisen sijoitusasunnon sijoittaja pääsi velkavivun ja sijoitetun pääoman tuoton osalta jälleen siihen tilanteeseen, missä hän haluaakin olla. Alkutilanteeseen verrattuna sijoittaja on myös tuplannut sekä oman pääomansa, että kassavirtansa. Tuottolaskurin laskelman mukaan aikaa alkutilanteesta toisen sijoitusasunnon ostoon kuluisi kuvion 11 arvoilla n. 7,5 vuotta. Ilman velkavivun käyttöä alkupääoman tuplaantuminen veisi puolestaan n. 16,5 vuotta. Velkavivun merkitys sijoituksen tuotoille korostuukin juuri pitkää aikaväliä tarkasteltaessa.

4.7 Rahoituksen ja velkavivun huomioiminen Tuottolaskurissa

Rahoituksella ja velkavivun käytöllä on kenties merkittävin rooli sijoitusasunnon tuotonmuodostuksessa. Tuottolaskuriin voidaan syöttää muuttujiksi rahoitukseen ja velkavivun käyttöön liittyviä muuttujia, joita havainnollistetaan seuraavissa kuvioissa.

ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTTOLASKURI			
Velaton hinta	69 000,00 €	Viitekorko	1,00 %
Remontit	- €	Marginaali	1,00 %
Hinta yhteensä	69 000,00 €	Lainan korko	2,00 %
Oma pääoma	20 000,00 €		
Velkarahoitus	49 000,00 €	Vuokrankorotus / v	4,00 %
Velkarahoituksen osuus	71 %	Vastikkeen nousu / v	4,00 %

KUVIO 14. Otos Tuottolaskuriin syötettävistä perustiedoista

Yllä olevassa kuviossa on otos Tuottolaskurin ylimmästä kentästä. Tuottolaskuriin syötettävät tiedot on merkitty harmaalla värillä. Valkoisella taustalla olevat tiedot syntyvät laskurin suorittamien laskutoimitusten perusteella. Kuviosta nähdään, että asunnon velattoman hinnan (sisältäen varainsiirtoveron) lisäksi laskuriin syötettäviä tietoja ovat oman pääoman määrä, lainan viitekorko ja marginaali sekä vuokran ja vastikkeen odotetut vuosittaiset nousuprosentit. Näitä tietoja käyttämällä laskuri laskee velkarahoituksen prosentuaalisen osuuden ja lainan koron.

VUOSI	Lainapääoma	Kriitt. piste
0	49 000,00	8,27 %
1	46 416,63	8,79 %
2	43 664,06	9,41 %
3	40 734,58	10,16 %
4	37 620,13	11,08 %
5	34 312,35	12,24 %
6	30 802,49	13,75 %
7	27 081,47	15,78 %
8	23 139,81	18,64 %
9	18 967,64	22,96 %
10	14 554,70	30,22 %
11	9 890,27	44,95 %
12	4 942,99	90,94 %
13		
14		

KUVIO 15. Otos Tuottolaskurin laskemasta lainapääoman ja kriittisen pisteen kehityksestä

Kuukausittaisen lainapääoman kehityksen näyttäminen laskurin tulossivulla ei olisi käytännön kannalta järkevää, minkä vuoksi tulossivulle on tuotu vain tiivistetty yhteenveto vuosittaisesta lainapääomasta ja kriittisen pisteen kehityksestä (Kuvio 15). Laskuri noutaa tulossivulla näytetyt tiedot kuukausittaista kassavirtaa simuloivasta taulukosta, joka on toteutettu erillisellä välilehdellä (Kuvio 16).

		Lainapääoma	Vuokra	Vastike	Korko	Tasapoisto	Vero	Lyhennys
0	1.1.2009	49 000,00 €	450,00 €	71,30 €	81,67 €	- €	83,17 €	213,86 €
	1.2.2009	48 786,14 €	450,00 €	71,30 €	81,31 €	- €	83,27 €	214,12 €
	1.3.2009	48 572,02 €	450,00 €	71,30 €	80,95 €	- €	83,37 €	214,38 €
	1.4.2009	48 357,64 €	450,00 €	71,30 €	80,60 €	- €	83,47 €	214,63 €
	1.5.2009	48 143,00 €	450,00 €	71,30 €	80,24 €	- €	83,57 €	214,89 €
	1.6.2009	47 928,11 €	450,00 €	71,30 €	79,88 €	- €	83,67 €	215,15 €
	1.7.2009	47 712,96 €	450,00 €	71,30 €	79,52 €	- €	83,77 €	215,41 €
	1.8.2009	47 497,55 €	450,00 €	71,30 €	79,16 €	- €	83,87 €	215,67 €
	1.9.2009	47 281,88 €	450,00 €	71,30 €	78,80 €	- €	83,97 €	215,93 €
	1.10.2009	47 065,96 €	450,00 €	71,30 €	78,44 €	- €	84,07 €	216,18 €
	1.11.2009	46 849,77 €	450,00 €	71,30 €	78,08 €	- €	84,17 €	216,44 €
	1.12.2009	46 633,33 €	450,00 €	71,30 €	77,72 €	- €	84,27 €	216,70 €
1	1.1.2010	46 416,63 €	468,00 €	74,15 €	77,36 €	- €	88,62 €	227,87 €
	1.2.2010	46 188,76 €	468,00 €	74,15 €	76,98 €	- €	88,72 €	228,14 €
	1.3.2010	45 960,61 €	468,00 €	74,15 €	76,60 €	- €	88,83 €	228,42 €

KUVIO 16. Otos Tuottolaskurin kuukausittaista kassavirtaa simuloivasta osiosta

Kuviossa 16 on kuvankaappaus Tuottolaskurin kuukausittaista kassavirtaa simuloivasta osiosta, joka käyttää laskuperusteina laskurin etusivulle syötettyjä tietoja. Tarvittavat tiedot noudetaan automaattisesti takaisin laskurin tulossivulle. Kuvioista nähdään laskurin toimintalogiikka ja toisaalta myös se, miksi kaikkia tietoja ei ole kannattavaa esittää laskurin tulossivulla. Vasemmanpuoleisessa sarakkeessa olevan numero 1:n kohdalla aikaa lainan ottamisesta on kulunut yksi vuosi, ja laskuri on vienyt senhetkisen lainapääoman kuviossa 15 näkyvälle tulossivulle. Kuvioista 16 nähdään myös, että vuokran ja vastikkeen odotettu vuosittainen korotus näkyy suoraan kuukausittaisessa kassavirrassa, joten kassavirran kehitys simuloi hyvin todellisuutta.

Vuokra/kk	450,00 €		
- Vastike	71,30 €		
- Korkokulut / kk	81,67 €	→	Kriittinen piste 8,27 %
= Vuokratuotto	297,03 €		
Vuokratuotto - %	5,17 %	→	ROI 17,82 %
- Vero 28%	83,17 €		
+ Remonttien veroväh.	- €		
= Tuotto/kk	213,86 €		
Tuotto- %	3,72 %	→	ROI Verojen jälkeen 12,83 %

KUVIO 17. Otos Tuottolaskurin tuottolaskelmasta

Velkavivun ja korkokustannusten muutokset vaikuttavat myös sijoitusasunnosta saatuun tuottoon. Kuviossa 17 on kuvankaappaus laskurin tulossivun alemmasta kentästä, josta nähdään velkavivun ja korkokustannusten vaikutus koko pääoman tuottoon sekä sijoitetun pääoman tuottoon eli ROI:hin. Kentästä nähdään suoraan myös korkokustannusten ja velkavivun vaikutus kriittiseen pisteeseen. Näin ollen sijoittajalla on Tuottolaskurin avulla mahdollisuus vertailla erikokoisten velkavipujen ja korkotasojen vaikutusta sijoituskohteen tuottoihin ja riskeihin.

4.8 Rahoituksen ulkopuoliset riskit

Pelkästään rahoituksen näkökulmasta katsottuna asuntosijoittaminen saattaa vaikuttaa hyvinkin vähäriskiseltä ja tuottoisalta toiminnalta. Koskaan ei voida kuitenkaan korostaa liikaa sitä tosiasiaa, että riskit ovat aina sitä suuremmat, mitä suurempaa tuottoa tavoitellaan. Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen sijoitustoimintaan, sisältyy aina lukuisia riskejä, joista kaikkia ei ole valituneenkaan sijoittajan mahdollista ennakoida. Näin ollen sijoituspäätöstä ei tulisi koskaan tehdä yksinomaan rahoituslaskelman pohjalta, vaan aina tulee tarkastella laajempaa kokonaisuutta. Sijoitusta tehtäessä on aina syytä pohtia ns. "Worst case scenariota" eli sitä, minkälaiset ovat kustannukset, jos kaikki mahdollinen menee pieleen. Huono vuokralainen voi tarkoittaa pahimmillaan sitä, että asunnosta ei saa vuokraa 6 kuukauteen, minkä jälkeen asuntoon pitää tehdä vielä kallis remontti sen saattamiseksi jälleen vuokrattavaan kuntoon (Kajala 2009). Tällöin omistajan maksettavaksi jäävät sekä lainan lyhenykset, vastike että remonttikustannukset. Sijoittajan tulee kysyä itseltään,

mitä tällainen takaisku tarkoittaisi hänen henkilökohtaiselle taloudelleen ja voisiko hän joutua maksuvaikeuksiin tai jopa vararikkoon. Jos vastaus on kyllä, sijoittajan tulisi vakavasti harkita pienemmän velkavivun käyttämistä.

5 SIJOITUSKOHTTEEN VALINTA

5.1 Sijoituskohteen valinnan kriteerit

Sijoitusasuntoa valittaessa on tärkeää pystyä arvioimaan sijoitusasunnon todellista tuottoa mahdollisimman tarkasti. Sijoitusasunnon lyhyen tähtäimen prosentuaalinen vuokratuotto voidaan yksinkertaisesti laskea huomioimalla asunnon hankintahinta, vastike sekä asunnosta saatava vuokra. Sijoitusasunnon valinta pelkästään edellä mainittujen kriteereiden pohjalta ei kuitenkaan ole kovinkaan kauaskatseista, sillä sijoitusasunnon pidemmän aikavälin tuotto on useiden tekijöiden summa. Rahoitusteorian mukaan mitä riskisempi sijoituskohte on, sitä suurempi on oltava myös tuoton odotusarvo. Tämä pätee myös asuntosijoittamiseen. Ennen kaikkea sijoitusasunnon valintaa määrittäkin sijoittajan riskinottohalukkuus, sillä suurempi riskinottokyky tarkoittaa myös suurempaa tuottomahdollisuutta. Sijoitusasunnon sopivuuden määrittävät siis loppujen lopuksi sijoittajan tarpeet.

5.2 Sijainti

Asuntosijoittaminen saattaa palkita sijoittajan pelkän vuokratuoton lisäksi myös asunnon arvonnousulla. Sijoittajan onkin tärkeää valikoida tarkkaan, miltä alueelta sijoituskohteita hankkii, sillä arvomuutos voi huonosti valitussa sijoituskohteessa toimia myös vastakkaiseen suuntaan. Asunnon sijainnilla on oleellinen vaikutus myös asunnon hintaan ja kysyntään vuokramarkkinoilla. Kohtuullisemman hintatason alue pitää usein sisällään enemmän riskejä mutta tarjoaa edullisempien sijoituskohteiden myötä myös mahdollisuuksia parempiin tuottoihin. (Lehto-Isokoski 2009, 90–92.)

Lehto-Isokosken (2009, 90) mukaan Metsola (2009) toteaa, että pieniltä paikkakunnilta saattaa olla mahdollista löytää sijoitusasuntoja, joiden hinnan ja tuottojen välinen suhde on erinomainen, mutta korkeiden tuottojen vastapainona sijoittaja joutuu yleensä myös sietämään korkeampaa riskiä. Pienen paikkakunnan vuokramarkkinat ovat yleensä herkkiä reagoimaan isoissa yrityksissä ja oppilaitoksissa tapahtuviin muutoksiin. Esimerkiksi suuren tehtaan

sulkeminen pienellä paikkakunnalla saattaa lamaannuttaa vuokra-asuntojen kysynnän täysin ja samalla myös romahduttaa alueen asuntojen hintatason.

Kasvukeskuksissa riski asunnon arvon negatiiviseen kehitykseen jää pienemmäksi, minkä lisäksi pelkoa vuokra-asuntojen kysynnän romahtamisesta ei ole. Myös kasvukeskusten sisältä löytyy yleensä alueita, joiden kehitys saattaa olla yleistä kehitystä heikompaa, ja siksi sijoittajan aluetuntemus onkin tärkeää ostopäätöstä tehtäessä. Suurkaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asunnon vuokraaminen tuottaa harvoin ongelmia, koska potentiaalisia vuokralaisia on tarjolla riittävästi. Riskiä kaihtamaton sijoittaja kuitenkin onnistuu usein löytämään keskustan laitamilta sijaitsevilta alueilta parempaa prosentuaalista vuokratuottoa tarjoavan sijoituskohteen. Karrikoiden voidaan sanoa että mitä edullisempi alue, sitä paremmat tuotot ja näin ollen isommat riskit. Asuntosijoittajan kannattaa pohtia sijaintia myös vuokralaisen tarpeiden kannalta, sillä esimerkiksi opiskelupaikkojen läheisyys ja hyvät liikenneyhteydet parantavat asunnon vuokrattavuutta. (Lehto-Isokoski 2009, 90–92.)

5.3 Asunnon koko ja huoneiden määrä

Sijainnin lisäksi myös asunnon koolla ja tyyppillä on merkitystä asunnon vuokraamisen kannalta. Pienet vuokra-asunnot ovat vuokralaisten keskuudessa erittäin haluttuja, minkä seurauksena niistä perittävät neliövuokrat ovat korkeammat kuin isommissa vuokra-asunnoissa. Pienien asuntojen korkeaa kysyntää selittää pienasuntokuntien suuri osuus kaikista asuntokunnista. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2008 lopussa yhden ja kahden hengen asuntokunnat muodostivat 73,5 prosentin osuuden koko kannasta. Suomen asuntokanta ei nykyisellään kuitenkaan täysin vastaa pienien asuntojen kysyntään, sillä Suomessa oli vuoden 2008 lopussa 2 768 000 asuntoa, joista 45 prosenttia oli yksiöitä tai kaksioita. (Asunnot ja asuinolot 2008.)

Korkeat neliövuokrat on kuitenkin usein jo huomioitu asuntojen hinnoittelussa, joten pienet asunnot eivät automaattisesti ole parempia sijoituskohteita. Pienen sijoitusasunnon parhaat puolet tulevat esiin, kun tarkastellaan asunnon

kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Taloyhtiön peruskorjauksissa kustannukset jaetaan yleensä asuntojen pinta-alojen mukaisesti, jolloin pienen asunnon omistaja pääsee vähemmillä kustannuksilla. Sijoitusasuntoa valittaessa kannattaakin huomioida, että vuokra ei nouse samassa suhteessa kuin asunnon neliömäärä, mutta korjauskustannukset kuitenkin määräytyvät neliöiden mukaan. (Lehto-Isokoski 2009, 90–92.)

Pienet asunnot ovat yleensä erittäin kysytyjä niin sijoittajien kuin ensiasunnon ostajienkin keskuudessa. Korkea kysyntä pitää erityisesti yksiöiden neliöhinnat korkealla, mutta toisaalta kyseiset asunnot ovat myös erittäin likvidejä, eli tarvittaessa niistä pääsee eroon hyvinkin nopeasti. Riskienhallinnan kannalta pieni kaksio voi olla yksiöitä parempi vaihtoehto, sillä kaksiossa on yleensä enemmän kuin yksi vuokralainen. Yksiössä yksin asuvan vuokralaisen taloudelliseen tilanteeseen tuleva äkillinen muutos saattaa vaikuttaa radikaalisti hänen maksukykyynsä, mutta on epätodennäköisempää, että molempien kaksiossa asuvien taloustilanne heikkenee samanaikaisesti. (Häll 2009.)

Enbergin (2009) mukaan myös isommissa asunnoissa saattaa löytyä potentiaalia omaavia vaihtoehtoja sijoituskohteeksi, ja esimerkiksi pohjaratkaisultaan soluasunnoksi sopiva asunto voi olla kohtuullinen vaihtoehto. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisten suuri vaihtuvuus saattaa kuitenkin aiheuttaa päänvaivaa sijoittajalle. Isoa sijoitusasuntoa harkittaessa on tärkeää huomioida myös asunnon ylläpidosta ja remonteista koituvat kustannukset, joiden vaikutus pidemmän aikavälin tuottoon on merkittävä.

5.4 Asunnon ikä ja remontit

Tulevista remonteista saa yleensä kattavasti tietoa taloyhtiön ja isännöitsijän kautta. Vaikka taloyhtiöllä ei olisi suunnitelmissa remontteja, kannattaa sijoittajan käyttää tervettä järkeä erityisesti vanhempien taloyhtiöiden kohdalla. Suuret remontit ovat väistämättä edessä lähitulevaisuudessa, mikäli niitä ei vielä ole tehty ja taloyhtiö on iältään yli 50 vuotta vanha. Remonttien tarpeet kasvavat taloyhtiön ikääntyessä, joten vanhemmissa kohteissa remonteihin on hyvä varautua, vaikkei niistä vielä suunnitelmia olisikaan. Sijoittajan kannattaa jopa huomioida mahdollisuus siihen, että asuntoa yritetään myydä kertomatta osta-

jalle remonttien tarpeesta. On mahdollista ettei taloyhtiö ole antanut remonteista virallista ilmoitusta, vaikka kyseisistä korjauksista olisikin jo yhtiökokouksissa keskusteltu. (Sinnemaa 2009.)

Hällin (2009) mukaan asuntosijoittajan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota ostohetkellä niin hankittavan huoneiston kuin taloyhtiönkin kuntoon. On tärkeää muistaa tarkastaa, että esimerkiksi potentiaalisen kohteen kosteat tilat ovat kunnossa. Ostaja yleensä tarkastaakin kohteen vesieristeiden ja ilmastoinnin kunnan, mutta huomaamatta saattaa jäädä muiden huoneistojen sekä taloyhtiön yleiskunto. Kollektiivisen vastuun kautta sijoittaja saattaa joutua vastuuseen myös muihin huoneistoihin tehtävien remonttien vuoksi.

Myyjät eivät aina välttämättä suhtaudu täysin rationaalisesti tuleviin remontteihin ja saattavat tehdä myyntipäätöksiä tiedostamatta täysin remontin tulevia kustannuksia ja niiden vaikutusta asunnon hintaan. Tällainen käyttäytyminen saattaa tarjota laskutaitoiselle sijoittajalle mahdollisuuden alihintaisen kohteen löytämiseen. Sijoittajan onkin tärkeä tehdä enemmän laskutoimituksiin kuin tunteisiin perustuvia päätöksiä. Remonttien vaikutusta sijoitusasunnon tuottoon käsitellään tarkemmin Sijoitusasunnon remontit osiossa.

5.5 Muut ominaisuudet

Edellä läpi käytyjen ominaisuuksien lisäksi on paljon erilaisia pienempiä tekijöitä, joilla saattaa olla vaikutusta sijoitusasunnon vuokrattavuuteen sekä myöhempään kysyntään asuntomarkkinoilla. Sijoittajan kannalta on tärkeää valikoida kohteet hyvistä taloyhtiöistä, sillä huonosti hoidetussa taloyhtiössä asuntosijoittamiseen liittyvät riskit kasvavat. Valitsemalla sijoituskohteensa hyvin hoidetuista taloyhtiöistä sijoittaja saattaa saada suoria kustannussäästöjä esimerkiksi pienemmän hoitovastikkeen muodossa. Muita mahdollisia vuokrattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi asunnon varustelutaso ja se, missä asuinkerroksessa huoneisto sijaitsee. Myös sijoituskohteen sijainti suhteessa ulkoisiin häiriötekijöihin kannattaa ottaa huomioon, sillä esimerkiksi vilkkaan ravintolan yläpuolella sijaitsevan huoneiston vuokralaiset saattavat kiertää kaukaa.

5.6 Sijoitusasunnon arvonmääritys

Asuntosijoittamisen onnistumisen perusedellytys on kannattavan sijoituskohteen löytäminen. Sijoittajan tehtävä on löytää markkinoilta asunnon tuottopotentiaaliin nähden edullisesti hinnoiteltuja kohteita. Sijoituskohteen tuotot muodostuvat vuokratuotoista ja asunnon arvonnoususta. Asuntosijoittajan tulee hyvän vuokratuoton lisäksi punnita myös asunnon tulevaan arvonkehitykseen vaikuttavia tekijöitä. Kokematon sijoittaja saattaa astua sudenkuoppaan uskomalla kohdetta myyvän osapuolen liian optimistisiin tuottoarvioihin sijoituskohdetta ostettaessa. Sijoituskohteen arvoa määritettäessä kannattaakin pyrkiä olemaan mahdollisimman realistinen vuokratason ja kohteen tulevan arvonkehityksen suhteen. (Sinnemaa 2009.)

Yleisesti asuntosijoittajien käytössä oleva metodi on käänteinen arvonmääritys. Käänteisessä arvonmäärityksessä arvioidaan, millaista tuottoa sijoitusasunnosta pitäisi tulevina vuosina saada, jotta siitä maksettava hinta olisi sijoittajalle perusteltu. Hällin (2009) mukaan käänteisen arvonmäärityksen menetelmä pitää kuitenkin sisällään omat riskinsä, sillä esimerkiksi petoksen yritykset ovat mahdollisia subventoituneiden vuokrien muodossa. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa myytävän asunnon vuokra on markkinatasoa korkeampi vuokralaisen ja asunnon omistajan sopimuksesta. Tällöin korkea vuokrataso houkuttelee asuntosijoittajia kohteen ostamiseen. Asunnon vaihdettua omistajaa nykyinen vuokralainen irtisanoo sopimuksen, minkä jälkeen sijoittaja ei välttämättä saa vuokrattua asuntoa samaan hintaan kuin ostohetkellä on oletanut. Tätä riskiä pystyy parhaiten välttämään, kun ei tee ostopäätöstä kohteen nykyisen vuokran perusteella, vaan tekee itse tai asiantuntijan avustuksella arvion sopivasta vuokratasosta saman alueen vastaavien asuntojen perusteella.

5.7 Tuottolaskuri sijoituskohteiden vertailun apuna

Tuottolaskurin tehtävä on helpottaa sijoittajaa punnitsemaan potentiaalisen sijoituskohteen tuottoja ja sijoituskohteeseen sisältyviä riskejä. Ennen kuin mahdollisia sijoituskohteita kannattaa lähteä vertailemaan Tuottolaskurilla, on sijoittajan hyvä rajata potentiaalisten sijoituskohteiden määrää haluamallaan kriteereillä, joita ovat esimerkiksi alue, asunnon ikä ja koko sekä asunnon hintaluokka.

Sijoituskohteiden vertailun helpottamiseksi sijoittajan tulee hankkia mahdollisimman tarkat tiedot potentiaalisista kohteista. Tietoa myytävästä kohteesta on yleensä melko kattavasti saatavilla myyntiesitteestä ja taloyhtiöltä. Vuokratason selvittäminen onnistuu yleensä parhaiten seuraamalla vastaavalla alueella tarjolla olevia vuokraohteita tai tiedustelemalla asiaa vuokramarkkinatuntevalta asiantuntijalta, esimerkiksi vuokravälittäjältä. Kun tarvittavat tiedot on kerätty, ne syötetään asuntosijoittamisen tuottolaskuriin, jolloin saadaan suuntaa antavaa tietoa asunnon tuottopotentialista. Laskurin avulla pystytään vaivattomasti vertailemaan markkinoilla olevia potentiaalisia kohteita. Sijoittajan tulee kuitenkin muistaa, että tulokset ovat vain suuntaa antavia ja tarkan tuottoarvion laskeminen vaatii täsmällisen perehtymisen kohteeseen.

Potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittaminen saattaa aluksi tuntua melko työläältä prosessilta. Asuntosijoittamisen tuottolaskuri on hyvä apuväline tämän prosessin helpottamiseksi. Seuraavassa kuviossa käydään läpi vaihtoehtoisista sijoituskohteiden kartoittamisen prosessia, jossa Tuottolaskuria käytetään apuvälineenä.



KUVIO 18. Potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittaminen markkinoilta

Prosessi on hyvä aloittaa asettamalla kriteerit etsittäville sijoituskohteelle, minkä jälkeen etsitään markkinoilta asetetut kriteerit täyttäviä kohteita. Asuntomarkkinoiden läpikäyminen onnistuu parhaiten Internetistä löytyvien asunto-kaupan hakukoneiden, esimerkiksi etuovi.com tai oikotie.com palveluiden, avulla. Hakukoneeseen pystytään asettamaan halutut kriteerit, jolloin se tarjoaa sijoittajalle listan kriteerit täyttävistä kohteista. Seuraavaksi sijoittaja voi lähteä vertailemaan kriteerit täyttäviä kohteita tuottolaskurin avulla. Hakukoneen listaamien kohteiden myyntiesitteistä löytyy usein melko kattavasti laskurin tarvitsemia tietoja, usein ainakin seuraavat: asunnon velaton hinta, neliöt, rakennusvuosi, vastike ja tietoa tulevista remonteista. Lisäksi sijoittajan tulee antaa arvio kuukausittaisesta vuokrasta, jotta suuntaa antava arvio tulevasta tuotosta pystytään laskemaan. Syötettyjen tietojen pohjalta laskuri antaa potentiaalisesta kohteesta tuottoarvion. Sijoittaja voi laskurin avulla tehdä jokaisesta haluamastaan kohteesta tuottolaskelman, jonka avulla voidaan sitten tehdä vertailua kohteiden välillä. Tämän jälkeen sijoittaja valikoi tuottolaskurin avulla markkinoilta parhaat tuotto-odotukset tarjoavat kohteet, joihin kannattaa perehtyä tarkemmin.

Esimerkki:

Asuntosijoittaja lähtee kartoittamaan Jyväskylän asuntomarkkinoita. Hän syöttää etuovi.com- hakupalveluun haluamikseen kriteereiksi asunnon hinnan (max. 70 000 €), alueen (Jyväskylä) ja asuntotyypin (yksiö). Hakukone löytää haun avulla 35 sijoittajan kriteerit täyttävää kohdetta. Sijoittaja poimii haun avulla kaksi lupaavaa kohdetta tarkempaa vertailua varten. Ensimmäinen kohde on 31 neliön asunto Mäki-Matin asuinalueella. Kiinteistö on rakennettu 1960-luvun alkupuolella, ja se sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä. Toinen kohde on 27,5 neliön uudiskohde keskussairaalan läheisyydessä. Se sijaitsee ensimmäistä kohdetta kauempana keskustasta, mutta lyhyen etäisyyden päässä yliopistosta. Etuoven kautta löytyvien tietojen avulla sijoittaja voi tehdä suuntaa antavan vertailun tuottolaskurin avulla. Seuraavissa kuviossa esitetään tuottolaskelmat molemmista asunnoista.

ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTTOLASKURI			
Velaton hinta	69 000,00 €	Viitekorko	1,00 %
Remontit	15 500,00 €	Marginaali	1,00 %
Hinta yhteensä	84 500,00 €	Lainan korko	2,00 %
Oma pääoma	20 000,00 €	Vuokrankorotus / v	4,00 %
Velkarahoitus	64 500,00 €	Vastikkeen nousu / v	4,00 %
Velkarahoituksen osuus	76 %		
Asunnon neliöt	31		
Rakennusvuosi	1962		
Asunnon ikä vuosina	47		
<u>Remontteja odotettavissa 10v sisällä:</u>			
			Kustannusarvio
Linjasaneeraus(putki, viemäri, sähkö)	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	13 485 €
Vesikatto	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	2 015 €
Julkisivu	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Ikkuna + parvekeovet	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Muu remontti			- €
Ei veroväh. Remontti			
		Yhteensä	15 500 €
<u>Tilanne asunnon hankintahetkellä:</u>			
Vuokra/kk	475,00 €		
- Vastike	71,30 €		
- Korkokulut / kk	107,50 €	→	Kriittinen piste 6,51 %
= Vuokratuotto	296,20 €		
Vuokratuotto -%	4,21 %	→	ROI 17,77 %
- Vero 28%	82,94 €		
+ Remonttien veroväh.	36,17 €		
= Tuotto/kk	249,43 €		
Tuotto-%	3,54 %	→	ROI Verojen jälkeen 14,97 %

KUVIO 19. Otos Tuottolaskurin Mäki-Matin kohteen laskelmasta

ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTTOLASKURI			
Velaton hinta	68 750,00 €	Viitekorko	1,00 %
Remontit	- €	Marginaali	1,00 %
Hinta yhteensä	68 750,00 €	Lainan korko	2,00 %
Oma pääoma	20 000,00 €		
Velkarahoitus	48 750,00 €	Vuokrankorotus / v	4,00 %
Velkarahoituksen osuus	71 %	Vastikkeen nousu / v	4,00 %
<hr/>			
Asunnon neliöt	27,5		
Rakennusvuosi	2009		
Asunnon ikä vuosina	0		
Remontteja odotettavissa 10v sisällä:			
			Kustannusarvio
Linjasaneeraus(putki, viemäri, sähkö)	ei todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Vesikatto	ei todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Julkisivu	ei todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Ikkuna + parvekeovet	ei todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Muu remontti			- €
Ei veroväh. Remontti			- €
		Yhteensä	- €
<hr/>			
Tilanne asunnon hankintahetkellä:			
Vuokra/kk	425,00 €		
- Vastike	71,50 €		
- Korkokulut / kk	81,25 €	→	Kriittinen piste 7,70 %
= Vuokratuotto	272,25 €		
Vuokratuotto -%	4,75 %	→	ROI 16,34 %
- Vero 28%	76,23 €		
+ Remonttien veroväh.	- €		
= Tuotto/kk	196,02 €		
Tuotto-%	3,42 %	→	ROI Verojen jälkeen 11,76 %

KUVIO 20. Otos Tuottolaskurin Hoitajantien kohteen laskelmasta

Molemmat esimerkin kohteet ovat samaa hintaluokkaa ja niistä perittävät vastikkeet ovat myös lähes yhtäläiset. Nopeasti arvioituna Mäki-Matin kohteesta on saatavissa hieman korkeampaa vuokraa, sillä huoneistossa on 3,5 neliötä vertailukohdetta enemmän ja sijainti on lähempänä keskustaa. Mäki-Matin

kohde on kuitenkin lähestymässä ikää, jolloin taloyhtiöön tehtävät suuret remontit ovat ajankohtaisia. Tuottolaskuri huomioi tulevat remontit asunnon iän mukaan ja laskee remonttien hinnat asunnon neliöiden ja remonttien keskihintojen perusteella. Myynti-ilmoituksen perusteella kohteeseen on kuitenkin jo tehty parveke- ja julkisivuremontit, joten sijoittaja huomioi ne rastittamalla kyseiset ruudut.

Hoitajantiellä sijaitsevaan kohteeseen ei ole lähitulevaisuudessa odotettavissa remontteja, sillä se on uudiskohde. Laskuri huomioi molempien kohteiden lähitulevaisuuden remonttien tarpeet tuottolaskelmissa, jolloin kohteiden vertailu on sijoittajan kannalta helpompaa. Remonttia varten sijoittaja joutuu usein ottamaan ulkopuolista rahoitusta, minkä laskuri huomioi suurempana lainan määränä. Laskuri huomioi lisäksi vuokratuloista tulevana vuosina ennen veroja tehtävät tasapoistot. Remontin rahoituksella on siten vaikutus myös laskurissa esitettävään sijoitetun pääoman tuottoon (ROI) ja kriittiseen pisteeseen. Kohteita vertailtaessa huomio kannattaa kiinnittää erityisesti verotuksen jälkeiseen sijoitetun pääoman tuottoon, johon remonttien verovähennysoikeus vaikuttaa merkittävästi remontoitavan kohteen eduksi. Pikaisen vertailun perusteella molemmat kohteet näyttävät tarjoavan sijoittajalle vastinetta hyvän sijoitetun pääoman tuoton muodossa. Näin ollen sijoittajan kannattaakin ottaa tarkemmin selvää tulevista remonteista ja kustannuksista taloyhtiöltä sekä tarkastaa vuokrataso esimerkiksi vuokravälittäjältä.

Edeltävän esimerkin avulla nähdään, miten sijoittaja pystyy helpottamaan sijoituskohteiden vertailua tuottolaskurin avulla. Sijoittaja voi tehdä samankaltaiset tuottolaskelmat koko kriteerit täyttävästä ryhmästä. Vertailu on tuottolaskurin avulla vaivatonta ja nopeaa, sillä sijoittajalle riittää myyntiesitteen tietojen syöttäminen laskuriin, jolloin laskuri huolehtii aikaavievien ja joissain tapauksessa monimutkaistenkin laskutoimituksien suorittamisesta.

6 TALOYHTIÖIDEN REMONTIT

6.1 Yleistä taloyhtiöiden remonteista

Taloyhtiöissä tulevaisuudessa tehtävät remontit kasvattavat vuosien kuluessa sijoitusasunnon kustannuksia ja vaikuttavat tätä kautta merkittävästi myös sijoitusasunnon tuottoon. Niinpä on ehdottoman tärkeää hankkia taloyhtiöön tulevista remonteista kaikki saatavissa oleva tieto ennen ostopäätöksen tekemistä. Remonttien kustannukset muodostuvat kahdesta tekijästä: sekä välittömistä kustannuksista, eli remontin hinnasta, että asunnon mahdollisesta tyhjänä olosta koituvista vuokranmenetyksistä. Asunnon remontoimisesta on kuitenkin myös hyötyä, sillä remontit nostavat asunnon arvoa, ja remontoidusta asunnosta voidaan periä korkeampaa vuokraa. Remontit ovat myös verovähennyuskelpoisia joko suoraan vähennyksinä vuokratulosta, tai asunnon mahdollisesta myyntivoitosta.

6.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaki (AsOYL) määrittelee asunto-osakeyhtiön osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on omistaa yksi tai useampi asuinrakennus ja jonka huonepinta-alasta yli puolet on asuinhuoneistoja. Asunto-osakeyhtiölain 77 §:ssä säädetään asuntoa koskevista muutostöistä seuraavasti:

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, siihen on saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen sen aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. (L 17.5.1991/809.)

Asunto-osakkeen omistaja voi siis halutessaan remontoida myös itsenäisesti asunnon sisäpintoja, esimerkiksi vaihtaa tapetit tai uusia lattiapinnat. Mitä tahansa remontteja ei kuitenkaan mielensä mukaan voi tehdä, vaan kaikki sisä-

pintoja pidemmälle ylettävät remontit täytyy pääsääntöisesti ilmoittaa isännöintitoimistoon tai taloyhtiön hallitukselle. Tällöin voidaan tutkia, tarvitaanko remontissa ammattilaisen apua ja voidaan sopia mahdollisesta rakennustöiden valvonnasta. Asianmukainen valvonta on ehdottoman tärkeää, sillä esimerkiksi huonosti tehty kosteiden tilojen remontti saattaa aiheuttaa tulevaisuudessa hyvin hintavia vaurioita koko taloyhtiölle. Koko taloyhtiöön tehtävistä remonteista päättää aina taloyhtiön yhtiökokous, jossa kukin osakas pääsee vaikuttamaan päätöksiin osakkeitaan vastaavalla äänimäärällä. Tällaisia koko taloyhtiötä koskevia remontteja ovat mm. putki-, ikkuna- ja kattoremontit. (L 17.5.1991/809.)

6.3 Yhtiövastike, hoitovastike ja rahoitusvastike

Asunto-osakkeen omistaja on velvollinen maksamaan taloyhtiölle yhtiövastiketta, jolla taloyhtiö kerää osakkailtaan rahaa taloyhtiön maksujen hoitamiseen. Yhtiövastike koostuu hoito- ja rahoitusvastikkeesta, ja sen suuruus päätetään vuosittain taloyhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksestä riippuen kunkin osakkaan maksaman vastikkeen suuruus määräytyy joko asunnon pinta-alan tai osakkeiden lukumäärään mukaan. Isomman asunnon omistaja maksaa siis suurempaa vastiketta asunnostaan kuin pienemmän asunnon omistaja. Hoitovastikkeesta maksetaan sekä taloyhtiön juoksevat maksut – mm. siivousmaksut, kiinteistöhuoltomaksut ja vakuutusmaksut – että pienempien remonttien kustannukset. Rahoitusvastike puolestaan käytetään taloyhtiön lainojen lyhennyksiin ja sen suuruuteen vaikuttavat lainan lyhennyserät ja korkotaso. Usein osakkaalla on myös mahdollisuus maksaa oma osuutensa rahoitusvastikkeesta kertasuorituksena taloyhtiölle, jolloin rahoitus tapahtuu joko omalla pääomalla tai henkilökohtaisella pankkilainalla. Rahoitusvastiketta ei peritä ollenkaan, mikäli taloyhtiöllä ei ole lainaa, jolloin yhtiövastike koostuu pelkästä hoitovastikkeesta. (Kallio 2009)

Kerrostalo-osakeyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut vuonna 2008 olivat 3,71 euroa neliötä kohti. Suurin yksittäinen osuus hoitovastikkeesta, 24 %, meni korjauskustannuksiin, ja toiseksi suurin menoerä olivat lämmityskustannukset 23 %:n osuudella. Kallion (2009) mukaan noin puolet hoitovastikkeesta muodostuu lämpö-, -vesi ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistöverosta, eikä näihin

pystytään vaikuttamaan. Hoitovastikkeen toiseen puolikkaaseen vaikuttavat taloyhtiön päätökset, ja hoitovastikkeen suuruudesta voidaan yleensä vetää johtopäätöksiä taloyhtiön tilasta ja sen hallituksen laadusta. Ylisuuri hoitovastike viittaa yleensä siihen, että taloyhtiön korjauksia ei ole hoidettu ajallaan ja talon kunnossapitoon menee sen vuoksi paljon rahaa. Toisaalta houkuttelevalta näyttävä pieni hoitovastike voi kieliä siitä, että taloyhtiössä ei ole kerätty lainkaan puskurikassaa tulevien vahinkojen varalle. Tämäkään ei ole hyvä menettelytapa, sillä tällöin taloyhtiö joutuu ottamaan lainaa pienienkin remonttikustannuksien hoitamiseksi, ja yllättävien vahinkojen sattuessa vastike voi nousta merkittävästi lyhyelläkin aikavälillä. (Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2008; Kallio 2009.)

6.4 Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma

Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma eli PTS sisältää suunnitelman ja arviot taloyhtiön korjausten ja parannusten tärkeysjärjestyksestä ja kiireellisyydestä. PTS perustuu kiinteistön kuntoarvioon ja tarvittaessa myös kuntotutkimukseen. PTS on aikajänteeltään vähintään 10 vuoden suunnitelma. (Kivimäki 2003.)

Kallion (2009) mukaan pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman avulla taloyhtiö pystyy vaikuttamaan remonttien jaksottamiseen siten, etteivät kaikki lankea maksettaviksi samaan aikaan ja osakkaiden maksukyky siten vaarannu. PTS on myös hyvä tapa saada tietoa potentiaalisen sijoitusasunnon tulevista remonteista. PTS:aa lähdetään toteuttamaan siten, että taloyhtiö teetättää kuntoarvion ja putkiston kuntotutkimuksen, jossa putkistojen kunto tutkitaan röntgenkuvauksen avulla. Tutkimuksen pohjalta tuotetaan korjaussuunnitelma, josta selviävät vähintään seuraavien 10 vuoden kustannusarviot euromääräisinä. Laskettuina ovat vuosi- sekä neliökohtaiset hinnat kullekin remontille. Tutkimus on toistaiseksi vapaaehtoinen, mutta ehdottoman järkevä tehdä, sillä sen kustannus on vain noin 6000 euroa, kun edessä voi olla jopa miljoonien eurojen remontti. Mikäli pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma on tehty, asunnon ostajalla on mahdollisuus pyytää se nähtäväksi ennen ostopäätöksen tekoa. Sijoittajan kannattaa ehdottomasti tutustua pitkän tähtäimen korjaus-

suunnitelmaan, mikäli sellainen on saatavilla, sillä tulevien remonttien kustannuksilla on suora vaikutus asunnosta saatavaan tuottoon. (Kallio 2009.)

6.5 Putkiremontti

Kallein ja suurin taloyhtiön remonteista on putkiremontti. On tärkeää ymmärtää mitä termillä putkiremontti kussakin tapauksessa tarkoitetaan, sillä putkiremontit voivat olla laajuudeltaan hyvin erilaisia. Useimmiten putkiremontista puhuttaessa taloyhtiössä tehdään linjasaneeraus, joka sisältää käyttövesiviemäriremontin, kylpyhuoneiden uusimisen sekä sähköremontin. Putkiremontti kestää keskimäärin noin vuoden, josta asunto on asumiskelvoton keskimäärin 8-10 viikkoa. Näin ollen putkiremontista syntyy sekä välittömiä kustannuksia että vuokran menetyksistä aiheutuvia välillisiä kustannuksia. (Kallio 2009.)

Putkiremonttien hinnoissa saattaa eri taloyhtiöissä olla huomattavia eroja. Hintojen suuri hajonta selittyy yleensä putkiremonteissa tehtävien saneerausten laajuuseroista. Suomen isännöintiliiton teettämän, Putkiremontti 2008 tutkimuksen mukaan laajan putkiremontin hinta on keskimäärin 611 euroa neliömetriltä ja halvimmissa remonteissa selviää keskimäärin 150 euron neliökustannuksella. Isännöintiliiton tutkimusraportin mukaan tyypillisessä putkiremontissa saneerataan käyttöveden lisäksi talon sisäpuoliset viemärit, kylpyhuoneet sekä pohja- ja tonttviemärit. Tutkimuksen mukaan tällaisen kokonaisuuden keskihinta on 436 euroa neliometriä kohden. (Putkiremontti 2008 tutkimus 2009.)

Remonttien hinnoissa saattaa olla myös alueellisia eroja. Jyväskylässä tyypillinen remontti on maksanut viimeisimmissä kohteissa keskimäärin 400–470 euroa neliötä kohden. Putkiremontteja tehdään tällä hetkellä eniten 50- ja 60-luvuilla rakennettuihin taloihin, eli putkiremontti tulee ajankohtaiseksi kun putkistolla on ikää 40–50 vuotta. Tällä hetkellä Jyväskylän alueella on 300–400 kohdetta, joihin on tulossa putkiremontti seuraavan 10 vuoden aikana ja näissä kohteissa puhutaan nimenomaan laajemmasta linjasaneerauksesta. Tämä tarkoittaa keskimäärin ainakin 30:tä putkiremonttia vuodessa seuraavan 10

vuoden aikana, kun nykyisin niitä tehdään 10–15 vuodessa. Näin ollen myös yhä useampiin sijoituskohteisiin on tulossa merkittäviä remontteja lähivuosina, joten Jyväskylän alueelta sijoitusasunnon ostoa harkitsevilta vaaditaan erityistä tarkkaavaisuutta. (Kallio 2009.)

6.6 Muut remontit

Kallion (2009) mukaan putkiremonttien lisäksi taloyhtiöiden kunnossapito vaatii myös muutamia muita suurempia remontteja, kun rakenteet ja pinnat kuluvat taloyhtiön ikääntyessä. Tällaisia merkittäviä, koko taloyhtiötä koskevia remontteja ovat tyypillisesti julkisivuremontti, vesikattoremontti sekä ikkuna- ja parvekeremontti, joiden keskimääräiset hinnat Jyväskylän alueella on esitetty kuviossa 21. On huomioitava, että kuviossa esitetyt remonttien hinnat ovat suuntaa antavia, sillä remonttien lopulliseen hintaan vaikuttavat suuresti remonttien sisältämät toimenpiteet, sekä taloyhtiön valinnat mm. materiaalien osalta.

Remonttien keskimääräiset neliöhinnat Jyväskylässä	
Vesikatto	65 €
Julkisivu	85 €
Ikkuna + parvekeovet	70 €

KUVIO 21. Remonttien keskimääräiset neliöhinnat Jyväskylässä (Kallio 2009.)

Kuviosta 21 nähdään että putkiremonttien lisäksi myös muut remontit saattavat verottaa sijoittajan kukkaroa merkittävästi. Esimerkiksi julkisivuremontti maksaisi 30m²:n sijoitusasunnon omistajalle keskimäärin 2 550 euroa, joka vastaa vuokratuloina laskettuna useamman kuukauden vuokraa. Tämä ei ole välttämättä merkittävä meno sijoittajalle, jonka talous on terveellä pohjalla.

Ongelmia saattaa kuitenkin seurata, jos lainan takaisinmaksusuunnitelma on tehty liian tiukaksi asuntolainaa otettaessa, eikä tuleviin remontteihin ole varauduttu. Tällöin jo pieneltäkin tuntuva summa voi muodostua merkittäväksi taloudelliseksi rasitteeksi. On siis tärkeää huomioida tulevien remonttien kustannukset jo ennen sijoitusasunnon ostamista, ettei henkilökohtaista taloutaan tarvitse remontin tullessa venyttää äärimmilleen. (Kallio 2009.)

6.7 Remonttien vaikutus sijoitusasunnon tuottoon

Taloyhtiöön tulevat remontit nostavat sijoitusasunnon hintaa, joten ne vaikuttavat suoraan sijoituksesta saatavaan tuottoon. Siksi sijoittajalle on hyvin tärkeää hankkia kaikki saatavissa oleva tieto potentiaalisen sijoituskohteen tulevista remonteista ja etenkin niiden kustannuksista. Kuviossa 22 kuvataan keskihintaisen linjasaneerauksen vaikutus asunnon vuokratuottoon.

Tuotto ilman remontin vaikutusta

Asunnon neliöt	28
Velaton hinta	60 000 €
OPO:n osuus	33 %
Oma pääoma	20 000 €
Velkarahoitus	40 000 €
Kokonaiskorko	3 %
Vuokra / kk	420,00 €
Vastike	- 90,00 €
Korkokulut /kk	- 100 €



Voitto / kk	230,00 €
ROI	13,8 %
Kriittinen piste	9,9 %

Tuotto remontin vaikutuksella korjattuna:

Asunnon neliöt	28
Velaton hinta	60 000 €
OPO:n osuus	33 %
Oma pääoma	20 000 €
Velkarahoitus	40 000 €
Remonttikust/m2	450 €
Remonttilaina	12 600 €
Kokonaiskorko	3 %
Vuokra / kk	420,00 €
Vastike	- 90,00 €
Korkokulut /kk	- 132,00 €



Voitto / kk	198,50 €
ROI	11,9 %
Kriittinen piste	7,53 %

KUVIO 22. Linjasaneerauksen vaikutus sijoitusasunnon tuottoon

Kuviosta nähdään, että tässä tapauksessa asuntoon tehtävä remontti laskee sijoitetun pääoman tuottoa noin 2 prosenttiyksiköllä ja kriittistä pistettä 2,5 prosenttiyksiköllä. Lisäksi vuokranantajan maksettavaksi jäävät lainan korot ja vastikkeet myös siltä ajalta, kun asunnosta ei remontin vuoksi saada vuokratuloja. Remontin vaikutus sijoittajan talouteen on siis todella merkittävä niin ris-

kien kuin tuottojenkin kannalta. Vaakakupin toisella puolella asunnon arvo kuitenkin nousee remontin myötä, ja yleensä vuokra pystytään korottamaan remontin jälkeen. Asunnon markkina-arvo ei kuitenkaan käytännössä koskaan nouse yhtä paljon kuin remontti on maksanut, joten taloyhtiöön lähiaikoina tulevan putkiremontin tulisi näkyä asunnon hinnassa jo etukäteen. Hällin (2009) mukaan osa sijoittajista karsastaa putkiremontteja siinä määrin, että he haluavat myydä sijoitusasuntonsa hyvissä ajoin ennen remontin toteutumista. Tällaiset myyntipäätökset saattavat perustua enemmän tunteisiin kuin järkeen, mistä johtuen ne tarjoavat laskutaitoiselle ja riskitietoiselle sijoittajalle hyvän mahdollisuuden ostaa remontoitava kohde alihintaan.

6.8 Remonttien huomioiminen Tuottolaskurissa

Taloyhtiöön tehtävillä remonteilla on kiistaton vaikutus sijoitusasunnosta saatavaan tuottoon. Tuottolaskurin kehitystyössä pyrittiin huomioimaan mahdollisimman kattavasti remonttien kustannusvaikutuksia. Tuottolaskuriin on valittu oletuksena remontit, joiden esiintyminen vanhemmissa taloyhtiöissä on yleistä ja joista aiheutuvat kustannukset ovat sijoittajan kannalta merkityksellisiä. Kuvioissa 23–25 on esitetty, miten Tuottolaskuri huomioi remonttien kustannusvaikutukset.

Remonttien hinnat / neliö		
Linjasaneeraus	435 €	Palauta keskiarvo
Vesikatto	65 €	Palauta keskiarvo
Julkisivu	85 €	Palauta keskiarvo
Ikkuna+parvekeovet	70 €	Palauta keskiarvo

KUVIO 23. Otos Tuottolaskurin remonttien hinnat -osiosta

Kuviosta 23 nähdään Tuottolaskuriin määritellyt oletusremontit, joita laskuri käyttää asunnosta saatavaa tuottoa laskettaessa. Remonttien oletusarvoiset neliökustannukset on määritetty Kallion (2009) haastattelun ja Suomen isän-

nöintiliiton teettämän Putkiremontti 2008 tutkimuksen pohjalta. Jos potentiaalisen sijoituskohteeseen tulevan remontin, esimerkiksi linjasaneerauksen, netilökustannus on jo tiedossa, voidaan laskurin linjasaneeraus kenttään syöttää kyseinen tieto. Oletuskeskiarvot voidaan palauttaa kuviossa 23 olevista Palautta keskiarvo -painikkeista.

Asunnon neliöt		28	
Rakennusvuosi		1960	
Asunnon ikä vuosina		49	
<u>Remontteja odotettavissa 10v sisällä:</u>			
			Kustannusarvio
Linjasaneeraus(putki, viemäri, sähkö)	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	12 180 €
Vesikatko	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Julkisivu	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Ikkuna + parvekeovet	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	1 960 €
Muu remontti			
Ei veroväh. Remontti			
		Yhteensä	14 140 €

KUVIO 24. Otos Tuottolaskurin remonttiosioista

Kuviossa 24 laskuriin on syötetty remonttien kustannusarviota varten tarvittavat tiedot, eli asunnon neliöt sekä rakennusvuosi. Asunnon pinta-ala on merkittävä tekijä remontin kustannuksia arvioitaessa, sillä remonttien kustannukset jakautuvat lähes poikkeuksetta huoneistojen neliöiden suhteessa. Asunnon ikä taas vaikuttaa remonttien todennäköisyyteen lähitulevaisuudessa. Kun asunnon ikä on syötetty kyseiseen kenttään, antaa Tuottolaskuri arvion, onko remontin esiintyminen kohteessa kymmenen vuoden periodilla todennäköinen vai ei. Laskuriin on myös mahdollista syöttää muu remontti, mikäli tällaisen tiedetään olevan suunnitelmissa. Suoraan vuokratulosta verovähennyskelpoisille ja -kelvottomille remonteille on omat kenttensä, jotta laskuri pystyy huomioimaan remontista saatavan vähennysoikeuden kokonaistuottoa laskettaessa.

Kuvion 24 asunto on iältään lähes 50 vuotta, joten laskurin arvion mukaan remonttien toteutuminen lähitulevaisuudessa on todennäköistä. Taloyhtiöön

on kuitenkin jo tehty vesikatto- ja julkisivuremontit, joten Tuottolaskuri huomioi kustannusarviossaan vain linjasaneerauksen ja parvekeremontin. Laskuri antaa Yhteensä- kentässä arvion tulevien remonttien kokonaiskustannuksista, jonka avulla sijoittaja pystyy helpommin hahmottamaan remonttien vaikutusta asunnon tuottoon. Sijoittajan kuitenkin tulee muistaa, että laskurin antamat kustannusarviot ovat vain suuntaa antavia ja todelliset kustannukset saattavat poiketa laskurin arviosta remontin laajuuden mukaan. Sijoittajan kannattaakin hankkia taloyhtiöltä tieto jo tehdyistä ja tulevista remonteista sekä niiden laajuuksista, jotta Tuottolaskuri pystyisi huomiomaan remonttien todelliset kustannukset mahdollisimman tarkasti.

ASUNTOSIJOITTAMISEN TUOTTOLASKURI

Velaton hinta	60 000,00 €	Viitekorko	1,00 %
Remontit	14 140,00 €	Marginaali	1,00 %
Hinta yhteensä	74 140,00 €	Lainan korko	2,00 %
Oma pääoma	20 000,00 €		
Velkarahoitus	54 140,00 €	Vuokrankorotus / v	4,00 %
Velkarahoituksen osuus	73 %	Vastikkeen nousu / v	4,00 %

Asunnon neliöt	28
Rakennusvuosi	1960
Asunnon ikä vuosina	49

Remontteja odotettavissa 10v sisällä:

			Kustannusarvio
Linjasaneeraus(putki, viemäri, sähkö)	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	12 180 €
Vesikatko	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Julkisivu	todennäköinen	<input checked="" type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	
Ikkuna + parvekeovet	todennäköinen	<input type="checkbox"/> tehty / ei tiedossa	1 960 €
Muu remontti			
Ei veroväh. Remontti			
		Yhteensä	14 140 €

Tilanne asunnon hankintahetkellä:

Vuokra/kk	450,00 €		
- Vastike	90,00 €		
- Korkokulut / kk	90,23 €	→	Kriittinen piste 6,98 %
= Vuokratuotto	269,77 €		
Vuokratuotto -%	4,37 %	→	ROI 16,19 %
- Vero 28%	75,53 €		
= Tuotto/kk	194,23 €		
Tuotto-%	3,14 %	→	Verojen jälkeen 11,65 %

KUVIO 25. Otos Tuottolaskurin tulossivulta

Kuviosta 25 nähdään, miten Tuottolaskuri huomioi odotettavissa olevat remontit sijoituskohteen tuottoa laskettaessa. Laskuriin on syötetty vastaavat tiedot kuin kuviossa 24. Sovellus laskee remonttien kustannusarvion asunnon neliöiden ja remonttien keskihintojen perusteella. Remonttien arvioitu kustannus lisätään asunnon velattomaan hintaan. Tällöin saadaan selville asunnon todellinen, remontit huomioon ottava, hinta ja remonttien vaikutus korkokuluihin. Laskuri sisällyttää tuottolaskelmaan remonteista aiheutuvat kustannukset,

joten sijoittajan ei tarvitse erikseen arvioida remonttien vaikutusta kohteen tuottoon.

7 SIJOITUSASUNNON VEROTUS

Asuntosijoittajan tuotot muodostuvat vuokratuotoista ja mahdollisesta arvonnoususta. Vuokratuotot verotetaan aina kalenterivuositain. Mahdollisen arvonnousun osuus tuotoista verotetaan vasta silloin, kun se realisoituu sijoituskohteen myynnin myötä. Verotettavaa tuloa laskettaessa asuntosijoittajalla on oikeus vähentää tulon hankkimisesta johtuvia kuluja. Vuoden aikana sijoitusasunnoista saatujen tulojen ja niistä tehtävien vähennysten erotus verotetaan sijoittajan pääomatulona veroasteikon mukaisesti. (Korpela 2007, 11.)

7.1 Vuokratulon verotus

Verotuksessa vuokraksi katsotaan kaikki se, mitä vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrasopimuksen perusteella. Verotuksessa vuokratuloksi katsotaan siis myös muut vuokralaisen tilittämät maksut, kuten esimerkiksi vesi-, autopaikka- tai saunamaksut. Vuokranantajan perimä takuuvuokra ei kuitenkaan ole vuokratuloa, mikäli sitä ei käytetä esimerkiksi maksamattomien vuokrien korvaamiseksi, vaan palautetaan vuokrasuhteen päättyessä takaisin vuokralaiselle. Vuokratulo katsotaan verotuksessa veronalaiseksi pääomatuloksi, josta verottaja perii voimassa olevan veroasteikon mukaista 28 %:n veroa. Veroa maksetaan siitä osasta vuokratuottoa, joka jää jäljelle vähennysten jälkeen. Veroa ei makseta, jos vähennykset kattavat vuokratulon määrän. Vähennysten ollessa vuokratuottoa suuremmat voidaan tappiot vähentää tulevana vuosina kertyvästä pääomatulosta tai vähentää ansiotulosta pääomatulojen alijäämänä. (Korpela 2007, 12; Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot.)

Vuokranantaja voi tietyin edellytyksin vähentää verotuksessa vuokratulon hankkimisesta aiheutuneita kuluja. Tärkeitä verotuksessa huomioon otettavia menoeriä ovat muun muassa yhtiövastike, kiinteistövero, vakuutusmaksut, vuosikorjauskulut ja tulonhankkimisvelan korot. Kulut voidaan vähentää maksuvuonna siltä osin, kuin ne kohdistuvat vuokrattuun huoneistoon. Jotta vähennykset voitaisiin tehdä täysimääräisinä, on vuokrauksen tapahduttava tulonhankkimistarkoituksessa. Selvästi alle käyvän tason alle vuokrattua asuntoa ei yleensä ole vuokrattu tulonhankkimistarkoituksessa, jolloin vuokrananta-

jan vähennysoikeus on rajoitetumpi. Eri kulujen vähennyskelpoisuudelle on lisäksi tietyjä edellytyksiä, joita on käsitelty alaluvuissa 7.2–7.6. (Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot; Sorvanto 2008.)

7.2 Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeen vähentäminen

Yhtiövastike koostuu yleensä hoitovastikkeesta ja mahdollisesta pääomavastikkeesta, kuten korjaus- tai rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeen tarkoitus on kattaa asunnon ylläpitokustannukset. Pääomavastiketta voidaan käyttää esimerkiksi taloyhtiön lainojen lyhentämiseen ja korkokulujen kattamiseen. Asunto-osakeyhtiölle maksettava hoitovastike on vuokranantajalle aina verotuksessa vähennyskelpoinen kulu, ja se voidaan vähentää suoraan vuokratulosta maksuvuonna. Hoitovastike on vähennyskelpoista siltä ajalta, kun asunto on vuokraustarkoituksessa. Hoitovastikkeen voi siis vähentää verotuksessa, vaikka vuokratulo katkeaisi hetkellisesti. Vuokralaisen vaihtuessa asunnon vuokratarkoituksen voi osoittaa verottajalle esimerkiksi vuokrausilmoituksin. Hoitovastikkeen vähennysoikeus menetetään vasta sitten, kun asunnon käyttötarkoitus muuttuu. (Korpela 2007, 13–14; Sorvanto 2008.)

Pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuus riippuu taloyhtiön kirjanpitokäytännöstä. Mikäli pääomavastike kirjataan taloyhtiön kirjanpidossa tuloksi, saa vuokranantaja vähentää sen vuokratulostaan hoitovastikkeen lailla. Jos pääomavastike taas rahastoidaan taseeseen, tällaista vähennystä ei voida tehdä, vaan vastikkeen osuus lisätään asunnon hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutusvoitto laskettaessa. Sijoittajan on syytä varmistaa isännöitsijältä vähennyskelpoisen vastikkeen osuus eli se, mikä osa pääomavastikkeesta on tuloutettu ja mikä rahastoitu. Esimerkiksi remonttia varten perittävän pääomavastikkeen koron osuutta ei voida kirjanpitosääntöjen mukaan rahastoida, joten korkoa vastaava osuus vastikkeesta on vuokranantajalle vähennettävä kulu. Tuloutetun vastikkeen käyttötarkoituksella ei ole merkitystä sen vähennyskelpoisuutta tarkasteltaessa. (Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot; Korpela 2007, 13–14.)

Sijoittaja voi halutessaan vaikuttaa taloyhtiön taseeseen rahastoidun rahoitusvastikkeen vähennystapaan, sillä taloyhtiön rahoitusvastike on mahdollista

maksaa kerralla pois esimerkiksi pankista otettavalla lainalla. Lainan ottaminen omiin nimiin on sijoittajalle verotuksellisesti useimmiten järkevämpää, sillä remonttilainojen korot saa vähentää vuokratuloista ennen veroja. Lainojen marginaalit kuitenkin vaihtelevat aina tapauskohtaisesti, joten sijoittaja joutuu punnitsemaan taloyhtiön ja omissa nimissään olevan lainan paremmuutta myös korkokustannusten kannalta. Sijoittajan kannattaa olla perillä taloyhtiön kirjanpitokäytännöistä ja käyttää vaikutusmahdollisuuksiaan yhtiökokousten kautta. (Kallio 2009; Häll 2009.)

7.3 Vuosikorjauskulujen ja perusparannusmenojen vähentäminen

Vuokranantajan huoneistossa teettämät korjaukset ja kunnostukset jaetaan verotuksessa vuosikorjauksiin, perusparannuksiin ja huoneiston hankinnan yhteydessä tehtyihin kunnostuksiin. Perusparannusmenoiksi katsotaan asunnon laajentaminen tai muuttaminen alkuperäistä tasokkaammaksi, esimerkiksi vaatehuoneen muuttaminen saunaksi. Vuosikorjauksella huoneisto palautetaan kuntoon, jossa se on alun perin ollut. Tyypillisiä vuosikorjauksia ovat mm. seinien maalaus ja tapetointi. Hankalaksi jaottelun vuosikorjaukseen ja perusparannukseen tekee se, että remonteissa on usein kysymys samanaikaisesti molemmista. Esimerkiksi lattian pintamateriaalin vaihto edellistä tasokkaampaan saatetaan tulkita osittain vuosikorjaukseluksi ja osittain perusparannusmenoksi. Tällaisissa tapauksissa kustannukset on jaoteltava remontin laajuuden ja laadun mukaan. (Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot; Korpela 2007, 14–16.)

Vuosikorjaukset ovat kulujen maksuvuonna verotuksessa vähennettävä menoerä. Vuokranantajan itse teettämien perusparannusten kulujen vähentämisen voi toteuttaa vuotuisin poistoin tai lisäämällä ne huoneiston hankintahintaan, jolloin menot otetaan huomioon asunnon luovutusvoittoa määritettäessä. Kun perusparannuksen teettäjä on asunto-osakeyhtiö, peritään menot yleensä pääomavastikkeen muodossa, jolloin menojen vähennyskelpoisuus riippuu yhtiön kirjanpitokäytännöstä. Perusparannuksien vähentäminen poistoin tapahtuu vuosittaisissa tasaerissä, enintään seuraavien 10 vuoden aikana. Jos asunto esimerkiksi myydään ennen tasapoistojen suorittamista, voidaan jäljel-

le jäävä osa lisätä asunnon hankintahintaan ja huomioida asunnon myyntivoittoa laskettaessa. (Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot.)

Sijoittajan on tärkeää muistaa että asunnon täytyy olla vuokrattu ennen remonttien tekemistä, jotta remonttikuluista saa tehdä vero- tai ansiotulovähennyksiä. Jos huoneisto remontoidaan ennen vuokrasuhteen alkua, vuosikorjauksia tai perusparannusmenoja ei voida vähentää vuokratuloista, vaan ne otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tämä kannattaa huomioida hankittaessa erityisen huonokuntoista huoneistoa sijoituskäyttöön. (Henkilöasiakkaan vero-opas 2009, vuokratulot.)

Esimerkki:

Huoneiston kylmä varastotila muutetaan saunatilaksi, jonka kustannus on 5000 €. Kulu ei voida vähentää suoraan vuokratulosta, koska huoneiston muutos katsotaan perusparannusmenoksi. Remontti voidaan kuitenkin vähentää vuotuisina poistoina, eli 500 € remontin maksuvuonna ja sitä seuraavina vuosina 500 € yhdeksän vuoden ajan.

7.4 Vuokraukseen kohdistuvan korkokulun vähentäminen

Sijoitusasunnon hankkimiseksi tai vuokrattavan huoneiston hoitoon otetun tulonhankkimisvelan korko on verotuksessa vähennyskelpoista kulu. Jotta kyseinen korkokulu voitaisiin vähentää, on huoneiston vuokrauksen tapahduttava tulonhankkimistarkoituksessa. Vuokralle antamisen perusteena katsotaan olevan muu syy kuin tulonhankinta, mikäli huoneiston vuokra on selvästi alle alueen normaalin vuokratason ja samalla myös vähemmän kuin vastaavan asunnon luontoisetuarvo. Esimerkiksi tarjoamalla lähisukulaiselle edullista vuokrahuoneistoa voi sijoittaja menettää asunnon hankkimista varten otetun lainan korkojen vähennysoikeuden. Alihintaan vuokratun huoneiston vuokratusta voi verotuksessa kuitenkin vähentää yhtiövastikkeet ja muut kulut siten, että vähennykset saavat olla enintään huoneistosta saadun vuokratulon suuruiset. (Korpela 2007, 16; Sorvanto 2008.)

7.5 Veron maksaminen ja vuokratulon ilmoittaminen

Vero vuokratulosta tilitetään tulon syntymisvuonna ennakonkantonä ennakko-verolipulla, jonka verottaja toimittaa. Erillistä ennakkoa ei tarvita, mikäli verotettava vuokratulo arvioidaan enintään 7000 euron suuruiseksi, sillä vero voidaan siinä tapauksessa sisällyttää suoraan palkan tai eläkkeen ennakonpidätyksen prosenttiin. Vuokranantaja ei ole velvollinen hakemaan itselleen ennakko-veroa. Vuokratulon voi ilmoittaa vasta seuraavan vuoden veroilmoituksella, jolloin puuttuva vero jää maksettavaksi jäännösverona tai ennakontäydennysmaksuna. Sijoittajan kannattaa tällöin kuitenkin huomioida jäännösverosta koituvat korkokulut. Vuokratulo ilmoitetaan verottajan lomakkeella numero 7, joka on opinnäytetyössä liitteenä 1. Jokaisesta vuokrattavasta kohteesta tulee laatia oma liitelomake. Tositteet vuokratulon hankkimisesta aiheutuneista kuluista tulee säilyttää vähintään viisi vuotta verotusvuoden päättymisen jälkeen. Tositteita ei siis tarvitse toimittaa verottajalle, ellei verottaja niitä erikseen pyydä. (Korpela 2007, 20–21; Sorvanto 2008.)

7.6 Verotuksen huomioiminen Tuottolaskurissa

Sijoitusasunnon verotus on pyritty huomioimaan Tuottolaskurissa mahdollisimman kattavasti, sillä verotuksella on hyvin oleellinen rooli sijoitusasunnon tuotonmuodostuksessa. Koska verottaja käsittelee tapauskohtaisesti sen, onko kyseessä vuosikorjaus, perusparannus vai niiden yhdistelmä, Tuottolaskuri olettaa aina että kyseessä on perusparannus. Tällä laskutavalla pystytään varmistamaan se, että tuottolaskuri ei anna missään olosuhteissa liian positii-visia tuotto-odotuksia. Näin myös remonttien vaikutukset verojen jälkeiseen pitkän aikavälin tuottoon saadaan parhaiten esille. Tuottolaskuri siis tekee kaikista verovähennyskelpoisista remonteista tasapoistot 10 vuoden aikana.

Kuvioiden 26 ja 27 avulla pyritään havainnoimaan verotuksen vaikutusta sijoitusasunnon tuottoon.

Tilanne asunnon hankintahetkellä:

Vuokra/kk	550,00 €		
- Vastike	123,00 €		
- Korkokulut / kk	100,00 €	→	Kriittinen piste 7,54 %
= Vuokratuotto	327,00 €		
Vuokratuotto -%	4,91 %	→	ROI 19,62 %
- Vero 28%	91,56 €		
+ Remonttien veroväh.	- €		
= Tuotto/kk	235,44 €		
Tuotto-%	3,53 %	→	ROI Verojen jälkeen 14,13 %

KUVIO 26. Otos Tuottolaskurin tuottolaskelma -osiosta

Kuviossa 26 tuottolaskuriin on syötetty seuraavat tiedot: asunnon hinta (80 000 €), oman pääoman osuus (20 000 €), vuokran suuruus (550 €), vastike (123 €) sekä lainan kokonaiskorko (2 %). Kuviossa 26 tuottolaskuri laskee veron osuuden vuokratulosta, josta on tehty vastikkeen ja korkokulujen suuruiset vähennykset. Vuokratulosta vähennetään ensin vastike ja korkokulut, minkä jälkeen jäljelle jäävä vuokratuotto kerrotaan voimassa olevalla pääomatulon veroprosentilla, jolloin saadaan selville verojen euromääräinen suuruus. Laskuri huomioi lopullisessa tuottolaskelmassa myös verotuksessa suoraan vuokratulosta vähennyskelpoisen remontin verohyödyn. Laskuri laskee sijoittajalle myös verojen ja muiden kulujen jälkeen jäävän tuottoprosentin. Kuvion 26 oikealla puoliskolla laskuri huomioi myös velkavivun vaikutuksen ja näyttää asuntoon sijoitetun oman pääoman tuoton ilman veroja sekä verojen jälkeen.

		Lainapääoma	Vuokra	Vastike	Korko	Tasapoisto	Vero	Lyhennys
0	1.1.2009	60 000,00 €	550,00 €	123,00 €	100,00 €	- €	91,56 €	235,44 €
	1.2.2009	59 764,56 €	550,00 €	123,00 €	99,61 €	- €	91,67 €	235,72 €
	1.3.2009	59 528,84 €	550,00 €	123,00 €	99,21 €	- €	91,78 €	236,01 €
	1.4.2009	59 292,83 €	550,00 €	123,00 €	98,82 €	- €	91,89 €	236,29 €
	1.5.2009	59 056,54 €	550,00 €	123,00 €	98,43 €	- €	92,00 €	236,57 €
	1.6.2009	58 819,97 €	550,00 €	123,00 €	98,03 €	- €	92,11 €	236,86 €
	1.7.2009	58 583,12 €	550,00 €	123,00 €	97,64 €	- €	92,22 €	237,14 €
	1.8.2009	58 345,98 €	550,00 €	123,00 €	97,24 €	- €	92,33 €	237,42 €
	1.9.2009	58 108,55 €	550,00 €	123,00 €	96,85 €	- €	92,44 €	237,71 €
	1.10.2009	57 870,84 €	550,00 €	123,00 €	96,45 €	- €	92,55 €	237,99 €
	1.11.2009	57 632,85 €	550,00 €	123,00 €	96,05 €	- €	92,66 €	238,28 €
	1.12.2009	57 394,56 €	550,00 €	123,00 €	95,66 €	- €	92,78 €	238,57 €

KUVIO 27. Otos Tuottolaskurin kassavirtalaskelmasta

Kuviossa 27 on kuvattu Tuottolaskurin kassavirtalaskelmaa. Laskuriin on syötetty vastaavat tiedot kuin kuviossa 26, jolloin nähdään sijoittajan kassavirran kehittyminen kuukausitasolla. Laskurista pystyy siten seuraamaan myös vuosittain maksettavan veron kertymistä kuukausitasolla. Laskurin kassavirtalaskelmassa huomioidaan verotuksessa vähennettäväksi sijoitusasunnon vastike, sijoituslainan korko sekä itse maksetusta remontista tehtävät mahdolliset tasapoistot.

8 VUOKRALAISEN HANKKIMINEN JA VUOKRASOPIMUS

Vuokralaiseen ja vuokrasopimukseen liittyvien riskien huomioiminen ei ole mahdollista Tuottolaskurin avulla, vaikka näillä tekijöillä onkin ratkaisevan suuri merkitys asuntosijoittamisen kokonaisriskin kannalta. Niinpä tässä luvussa käydään läpi vuokralaisen valintaan ja vuokrasopimuksen tekoon liittyviä tärkeitä seikkoja, jotka huomioimalla näitä riskejä pystyy hallitsemaan huomattavasti paremmin. Esimerkki vuokrasopimus pohjasta on opinnäytetyössä liitteenä 3.

8.1 Asunnon vuokraaminen

Asuntosijoittaja voi hoitaa asunnon vuokraamisen joko itse tai käyttämällä vuokravälittäjää. Vuokralaisen etsiminen itse saattaa usein olla kustannustehokkaampaa, sillä vuokravälittäjät veloittavat keskimäärin noin yhden kuukausivuokran verran provisiota palveluistaan. Itsenäisesti toimimalla sijoittaja pystyy myös vaikuttamaan enemmän siihen, että vuokralaiseksi valikoituu varmasti sijoittajan toiveita vastaava henkilö. Toisaalta vuokranvälittäjän käyttö on vaivatonta, sillä silloin sijoittajan ei tarvitse itse nähdä vaivaa sopivan vuokralaisen etsimisen eikä sopimusmuotojen laatimiseen suhteen. Lisäksi vuokranvälittäjillä on usein sopivia vuokralaisia jo valmiiksi odottamassa, mikä saattaa olla kullannarvoista etenkin vuokramarkkinoiden hiljaisempina aikoina kun vuokralaisia on vaikeaa löytää. Vuokravälittäjän palkkiot ovat myös verovähennyskelpoisia, mikä pienentää niiden reaalisia kustannuksia. (Häll 2009.)

Mikäli sijoittaja päätyy käyttämään vuokravälittäjää, kannattaa aina selvittää, mikä on välittäjän vastuu syntyneestä vuokrasopimuksesta jälkikäteen. Osa välittäjistä tarjoaa vuokranantajalle takuun vuokratulojen saamisesta tietyille aikavälille. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla toimiva Vuokratuura tarjoaa 12 kuukauden mittaista vuokratakuuta, jolloin vuokratulo on turvattu, vaikka vuokralainen muuttaisikin pois asunnosta pian vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen (Vuokrauspalvelumme 2009). Osalla välittäjistä vastuu puolestaan loppuu siihen, kun asunto on vuokrattu, jolloin mm. vuokranmaksun ongelmista vastaa aina sijoittaja itse. Näin ollen myös vuokranvälittäjän valinnassa kannattaa olla erittäin valikoiva ja käyttää vain asiantuntevia ja luotettavia tahoja.

Mikäli sijoittaja päättää etsiä vuokralaisen itse, on potentiaalisten vuokralaisten taustat syytä selvittää aina mahdollisimman tarkasti. Vuokralaiseksi ei välttämättä kannata ottaa heti ensimmäistä tarjokasta, vaan haastatella useampia vuokralaisia ja valita heistä sopivin. On syytä muistaa, että vuokranantajalla ei ole velvollisuutta vuokrata asuntoa kenelle hyvänsä, vaan kyse on vuokranantajan omaisuudesta, johon hänellä on täysi päätösoikeus. Esimerkiksi luottotietojen tarkastaminen on hyvä keino ottaa selvää vuokralaisen mahdollisista maksuhäiriöistä, ja tarkastaminen onkin syytä tehdä aina ennen lopullista vuokrauspäätöstä. Vieraan henkilön luottotietojen tarkastaminen käy helposti Suomen Asiakastieto Oy:n ylläpitämästä omatieto.fi -palvelusta, josta vieraan henkilön luottotiedot saa kotikoneelleen 9,85 euron hintaan. Tämä on erittäin pieni hinta verrattuna huonon vuokralaisen aikaansaamaan vahinkoon, joten tässä kohtaa ei kannata säästää kustannuksissa. Ennen luottotietojen tarkastamista on kuitenkin syytä muistaa, että luottotietojen tarkastamiseen on aina saatava kyseiseltä henkilöltä kirjallinen suostumus. Luvattomasta luottotietojen tarkastamisesta voi seurata tietojen tarkastamisoikeuksien poisto. (Häll 2009.)

8.2 Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimukset jaetaan asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimuksiin, joita koskevat erilaiset säännökset. Tämä opinnäytetyö käsittelee asuinhuoneistoihin sijoittamista, joten jatkossa perehdytään yksinomaan asuinhuoneiston vuokraamista koskevaan lakiin. (L 31.3.1995/481.)

Vuokrasopimus voidaan määritellä määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan umpeuduttua, jolloin kummallakaan osapuolella ei ole enää lain mukaista veloitetta jatkaa vuokrasopimusta. Molempien osapuolien halutessa määräaikainen vuokrasopimus voidaan kuitenkin uusia heti sen eräännyttyä. Tällöin vuokranantajan tulee kuitenkin huomioida, että jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, muuttuu sopimus määräaikaisesti ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikainen vuokrasopimus on tärkeä muistaa sopia kirjallisesti, sillä voimassa olevan lain mukaan suullisesti sovittu vuokrasopi-

mus on voimassa toistaiseksi. Sekä määräaikaiset, että toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamiseen tai sopimalla sen päättymisestä. (L 31.3.1995/481.)

Sijoittaja voi vaikuttaa tyhjiin kuukausien riskiin mitoittamalla vuokrasopimukset vuokra-asuntojen odotetun kysynnän mukaan. Jyväskylässä vuokra-asuntojen kysyntä on yleensä korkeimmillaan kesän lopussa, kun tiedot opiskelupaikkoihin valituista opiskelijoista julkaistaan. Niinpä vuokrasopimuksen erääntyminen vuoden alkukuukausina, jolloin kysyntä on Jyväskylässä alhaisimmillaan, saattaa lisätä riskiä tyhjiin kuukausiin. Sijoittajan kannattaakin ajoittaa määräaikaisen vuokrasopimuksen erääntyminen siten, että määräajan päättyessä vuokra-asuntojen kysyntä on korkealla. (Kajala 2009.)

8.3 Vuokravakuus

Vuokranantajalla on oikeus sopia vuokralaisen kanssa kohtuullisen vakuuden asettamisesta. Sijoittaja pystyy vuokravakuuden avulla pienentämään vuokralaiseen liittyvää riskiä. Vuokravakuus tarjoaa suojaa esimerkiksi vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen ja maksamattomien vuokrien varalle. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei kykene asettamaan vakuutta sovitussa ajassa. Lain mukaan kohtuullisella vuokravakuudella tarkoitetaan maksimissaan kolmen kuukauden vuokraa, joten yli kolmen kuukauden vakuuden sisältävä ehto vuokrasopimuksessa on siis mitätön. (L 31.3.1995/481.)

Vuokralainen voi asettaa vakuuden esimerkiksi pankissa avattavalle vuokravakuustilille tai maksamalla sen suoraan vuokranantajalle. Hällin (2009) mukaan vuokra-asunnon hallinta kannattaa luovuttaa vuokralaiselle vasta silloin, kun sijoittajalla on mahdollisuus varmistua siitä, että vuokralainen on asettanut vuokrasopimuksessa sovitun vakuuden. Häll myös toteaa, että sijoittajan kannalta olisi mielekkäämpää saada vakuus omaan hallintaan, sillä vahingon sattuessa vuokravakuuden saaminen vuokralaisen vuokravakuustililtä voi olla hankalaa. Päätöstä joudutaan riitatilanteissa hakemaan usein oikeudesta asti.

Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokranantaja on velvollinen palauttamaan vuokravakuuden vuokralaiselle, mikäli vuokralainen on täyttänyt sopimukses-

sa mainitut velvollisuutensa. Jos asunnossa ilmenee kuitenkin jotain ns. normaalista kulumisesta poikkeavia vahinkoja vuokrasuhteen päättyessä, voidaan näiden vahinkojen korjaamisen kuluja kattaa vuokravakuuden avulla. Vuokravakuus kannattaa ehdottomasti palauttaa vasta silloin, kun vuokralainen on muuttanut pois ja huoneisto on tarkastettu mahdollisten vahinkojen varalta, sillä korvausten vaatiminen vuokralaiselta jälkikäteen on lähes mahdotonta. (Häll 2009.)

8.4 Vuokralaisen vastuu huoneiston kunnosta

Vuokralaisen vastuulla on huolehtia vuokrattavan asunnon kunnosta. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa huoneiston normaalista kulumisesta, jos huoneistoa käytetään vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokrahuoneistolle aiheutuneen vahingon, jos hän on aiheuttanut sen tahallisesti, tai sen on aiheuttanut hänen luvallaan huoneistossa oleva henkilö. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa, jos vahingon aiheuttaa vuokranantajan luvalla huoneistossa työskentelevä henkilö. Jotta asunnon kuntoa pystytään valvomaan, on vuokrasopimukseen tärkeää sisällyttää maininta siitä, että vuokraisännällä on oikeus esimerkiksi kerran vuodessa käydä tarkistamassa asunnon kunto. (L 31.3.1995/481.)

Riskienhallinnan kannalta sijoittajan olisi hyvä huolehtia, että vuokrattava huoneisto on mahdollisimman kattavasti vakuutettu. Asunto-osakeyhtiöillä on yleensä omat vakuutukset, mutta niiden omavastuuosuus nousee usein jopa tuhansiin euroihin. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden vakuutukset kattavat ainoastaan asunnon rakenteille tapahtuneet vahingot, jolloin kaikki irtaimistolle ja sisäpinnoille tapahtuneet vahingot jäävät vuokranantajan omalle vastuulle. Vuokrasopimukseen olisikin hyvä sisällyttää ehto, joka velvoittaa vuokralaisen ottamaan asuntoon kotivakuutuksen. Kotivakuutus on vahingon sattuessa yleensä molempien osapuolien etu, sillä se korvaa myös vuokralaisen irtaimistolle tapahtuneet vahingot. Esimerkiksi vesi- ja palovahingot saattavat aiheuttaa sijoittajalle merkittäviä taloudellisia tappioita, mikäli asuntoa ei niiden varalta ole vakuutettu. (L 31.3.1995/481; Häll 2009.)

8.5 Asuinhuoneiston kunto

Huoneiston tulee vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana olla sellaisessa kunnossa kuin asunnon iän ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voidaan kohtuudella vaatia. Jos vuokrattava asunto ei ole vuokrasuhteen alkaessa vaadittavassa kunnossa tai tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon vuokralaisesta johtumattomista syistä, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus. Sopimuksen purkaminen kuitenkin edellyttää, että puutteellisuus on oleellinen, eikä vuokranantaja ilman viivytystä onnistu sitä korjaamaan. Vaikka huoneisto vuokrataan siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti purkaa vuokrasopimuksen, jos hän ei sopimusta tehdessään ollut tietoinen puutteellisuudesta. Tällainen puutteellisuus voi olla esimerkiksi rakenteissa kytevä kosteusvaurio, joka aiheuttaa homeongelmaa asuntoon. (L 31.3.1995/481)

Hällin (2009) mukaan mahdollisiin riitatilanteisiin vuokrasuhteen loppuessa pystyy varautumaan jo etukäteen hyvin siten, että asuntoa vuokrattaessa kuvaa ja dokumentoi huoneiston kunnon. Tällöin riitatilanteen sattuessa on helpompaa osoittaa vuokralaisen aikaansaama vahinko. Huoneiston kunnon dokumentointiin on olemassa myös valmiita kuntotarkastuslomakkeita, joissa käsitellään asunnon kunto kattavasti niin irtaimiston kuin rakenteidenkin osalta. Malli kuntotarkastuslomakkeesta on opinnäytetyössä liitteenä 2. Ennen vuokralaisen muuttamista asuntoon vuokranantaja ja vuokralainen käyvät asunnon yhdessä läpi kohta kohdalta, ja kaikki asunnossa muuttohetkellä ovat viat ja kulumat kirjataan kuntotarkastuslomakkeeseen. Samassa yhteydessä voidaan suorittaa myös asunnon valokuvaus, josta liitetään maininta lomakkeeseen. Molemmat allekirjoittavat lomakkeen ja vuokrasuhteen päättyessä lomakkeen avulla voidaan tarkastaa, onko huoneistossa tapahtunut normaalia kulumisesta poikkeavia vahinkoja.

8.6 Vuokran suuruus

Vuokra määräytyy sen mukaan mitä vuokrasopimuksessa sovitaan. Jos on sovittu, että vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran nostamisesta ja nostamisen ajankohdasta, tulee sopimuksessa määritellä myös peruste, jonka nojalla vuokranantaja voi korotuksen tehdä. Ennen kuin vuokranantaja voi tehdä vuokraan korotuksen, hänen on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohdasta. Vuokrasopimukseen tulee kirjata myös muut mahdolliset vuokralaiselle koituvat maksut, kuten esimerkiksi vesimaksut. Myös suoraan taloyhtiölle maksettavat käyttökorvaukset voidaan vuokrasopimuksessa sopia suoraan vuokralaisen maksettavaksi. Tällaisia ovat esimerkiksi autopaikka- ja sauna- vuoromaksut. (L 31.3.1995/481.)

Vuokran sopivan suuruuden määrittelemisen saattaa olla työlästä aloittelevalle asuntosijoittajalle. Alueen vuokratason hahmottamiseksi on hyvä seurata asuntojen vuokrailmoituksia tai kysyä apua esimerkiksi paikalliselta vuokravälittäjältä. Tuottojen maksimoimiseksi asuntosijoittajan tulisi löytää sopiva tasapaino vuokran suuruuden sekä siitä johtuvien riskien välille. Kajala (2009) huomauttaa, että sijoittajan tulisi tiedostaa vuokran ylihinnittelun riskit. Vuokrattavasta asunnosta saattaa saada markkinatasoa korkeamman vuokran, kun vuokra-asuntojen kysyntä on loppukesästä korkeimmillaan. Vuokralainen kuitenkin todennäköisesti tiedostaa vuokran suuruuden ja mahdollisuuden tullen muuttaa edullisempaan asuntoon. Vuokran suuruutta määritettäessä on syytä muistaa, että asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä toimintaa, jossa vuokran oikea hinnoittelu on tärkeässä roolissa. Vuokran ylihinnittelulla saattaa lyhyellä tähtäimellä kerätä paremmat tuotot, mutta vuokran suuruudesta johtuva vuokralaisten vaihtuvuus ja vuokraamattomat kuukaudet aiheuttavat usein lisäkustannuksia. Ihanteellisin tilanne asuntosijoittajan kannalta olisi löytää pitkäaikainen vuokransa maksava vuokralainen. (Kajala 2009.)

8.7 Vuokraennakko

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syystä sopia, että vuokralainen suorittaa ennakkoon vuokranmaksun useammalta vuokranmaksukaudel-

ta. Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja ei kuitenkaan voi velvoittaa vuokralaista maksamaan vuokraa ennakoon. Vuokrasopimuksessa oleva ehto, joka velvoittaisi vuokralaista maksamaan ennakoon useamman kuin kolmen kuukauden vuokran, on mitätön. (L 31.3.1995/481)

Vuokraennakko on siis ennakoon maksettua vuokraa, jolla vuokralaisen tulee saada asumisaikaa. Vuokraennakko eroaa vuokravakuudesta siten, että vuokravakuudella vuokralainen ei siis saa asumisaikaa, vaan vakuus säilyy vuokranantajalla vuokrasuhteen päättymiseen asti. Hällin (2009) mukaan vuokraennakko on kuitenkin sijoittajan kannalta heikompi vaihtoehto kuin vuokravakuus, eikä sen käyttö ole välttämättä järkevää. Tämä johtuu siitä, että vahingon sattuessa sijoittajalla ei ole oikeutta pidättää remontti tms. kuluja vuokraennakosta, toisin kuin vuokravakuudesta.

8.8 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on irtisanomisaika kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan aina sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana vuokrasopimus on irtisanottu. Irtisanomisajoista ei voida poiketa vuokranantajan eduksi, sillä lain mukaan vuokrasopimuksen ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. Vuokrasuhteen irtisanominen tulee aina toteuttaa kirjallisesti ilmoituksessa, jossa mainitaan irtisanomisajankohta sekä irtisanomisen peruste. (L 31.3.1995/481.)

Määräaikainen vuokrasopimus on yleensä voimassa määräajan loppuun asti, mutta erityisissä tapauksissa tuomioistuimella on mahdollisuus oikeuttaa vuokralainen tai vuokranantaja irtisanomaan vuokrasopimus ennen määräajan päättymistä. Tällaisessa tapauksessa osapuolella, joka ei sopimusta ole irtisanonut, on oikeus saada kohtuullinen korvaus vahingosta, jonka sopimuksen ennenaikainen päättymisen on hänelle aiheuttanut. Kun vuokralainen irtisanoo sopimuksen, on hänellä velvollisuus korvata vuokranantajalle maksimissaan jäljellä olevan vuokrakauden kuukausivuokrien suuruinen summa. Tällöin kor-

vauksen suuruus riippuu mm. jäljellä olevan vuokrakauden pituudesta ja siitä, miten nopeasti asuntoon saadaan korvaava vuokralainen. (L 31.3.1995/481.)

8.9 Vuokrasopimuksen purkaminen

Asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus jos jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

- Vuokralainen ei maksa vuokraa säädetyssä tai sovitussa ajassa.
- Vuokralainen sallii muiden viettää tai viettää itse häiritsevää elämää huoneistossa.
- Vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.
- Vuokralainen rikkoo järjestystä koskevia sääntöjä tai määräyksiä.
- Vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimuksessa on sovittu.
- Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toisen käytettäväksi vastoin lakia.

(L 31.3.1995/481.)

Vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta, ellei ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Jos kirjallisen varoituksen saatuaan vuokralainen kuitenkin välittömästi oikaisee asian, vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita jos vuokralainen on toiminut erittäin moitittavasti tai jos vuokralaisen menettely on jatkunut ja hänelle on aikaisemmin jo annettu varoitus samanlaisesta toiminnasta johtuen. (L 31.3.1995/481.)

Kajala (2009) toteaa, että vaikka juridisesti vuokralaisesta on mahdollista päästä eroon jopa kahdessa arkipäivässä, niin lähes poikkeuksetta tilanteet pitkittyvät. Pahimmassa skenaariossa huonosta vuokralaisesta eroon pääseminen voi kestää jopa puoli vuotta. Mahdollisiin vuokralaisen laiminlyönteihin kannattaakin puuttua välittömästi, jotta vuokralainen tiedostaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa sopimuksen laiminlyönnistä aiheutuvat seuraukset.

9 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

9.1 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku

Tutkimuksen päätavoitteena oli kehittää toimiva työkalu, joka palvelee sekä kiinteistövälittäjiä, että asuntosijoittajia sijoitusasuntojen arvioinnissa. Onnistuneeseen lopputulokseen pääseminen edellytti vastauksien löytämistä tutkimuksen alussa asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Tutkimuskysymysten mukaisesti onnistuttiin selvittämään ne sijoituskohteelta vaadittavat ominaisuudet, sekä sijoittajalta vaadittavat tiedot ja taidot, mitkä ovat edellytyksinä sijoituksen onnistumiselle. Nämä vaaditut edellytykset onnistuttiin myös saattamaan työkalun muotoon siten, että työkalu pystyy olemaan yhtä aikaa sekä monipuolinen, että helppokäyttöinen.

Tutkimus lähti liikkeelle haastattelemalla potentiaalista toimeksiantajaa ja kartoittamalla toimeksiantajayrityksen tarpeita tulevan työkalun suhteen. Toimeksiantaja painotti toiveissaan erityisesti Tuottolaskurin käytettävyyttä asiakastilanteessa. Tuottolaskurin kehitystyössä keskityttiin toimeksiantajan toiveiden pohjalta työkalun helppokäyttöisyyden, ymmärrettävyyden ja monipuolisuuden maksimoimiseen. Alkuvaiheessa nähtiin tärkeäksi saada tutkimuksen tueksi myös kokeneen ja ammattitaitoisen sijoittajan näkemyksiä onnistuneen asuntosijoituksen vaatimuksista. Toimeksiantajalle ja asuntosijoittamisen asiantuntijalle tehtyjen haastattelujen pohjalta työkalusta pystyttiin luomaan alustava versio, jota tutkimuksen edetessä pyrittiin kehittämään.

Tutkimuksen alussa toteutettujen haastatteluiden avulla pystyttiin kartoittamaan merkittäviä asuntosijoittamisen tuottoihin ja riskeihin vaikuttavia osa-alueita. Haastattelemalla ja muuta materiaalia tutkimalla onnistuttiin hahmottelemaan tärkeimmiksi kategorioiksi seuraavat: sijoittajaprofiili ja riskinsietokyky, sijoitusasunnon valinta, remontit, rahoitus ja velkavipu, verotus sekä vuokrasopimukset ja vuokralainen. Toimeksiantajan avulla näiden osa-alueiden asiantuntijoita kontaktoitiin ja sovittiin haastattelujen toteuttamisesta. Haastattelujen tueksi pyrittiin keräämään ja tutustumaan muuhun saatavissa olevaan materiaaliin etukäteen. Haastattelut toteutettiin avoimina haastatteluina, eli niissä ei noudatettu tiukkaa struktuuria, vaan niiden avulla pyrittiin pääsemään sy-

vemmälle aiheeseen antamalla asiantuntijoille vapaammat kädet. Asiantuntijahaastattelujen pohjalta työkalun kehittämistä jatkettiin siten, että se voisi mahdollisimman laajasti huomioida eri muuttujat ja tuoda todellista lisäarvoa asuntosijoittamisen tuottojen arviointiin. Kattavan teoriapohjan luomiseksi käytettiin myös ajankohtaisia julkaisuja, kirjallisuutta ja asuntosijoittamista koskevaa lainsäädäntöä.

Haastattelujen ja muun materiaalin avulla pystyttiin luomaan kehittyneempi version työkalusta. Kehittämistyö jatkui yhteistyössä toimeksiantajan kanssa, jolloin Tuottolaskurin ominaisuuksia pystyttiin kehittämään toimeksiantajan toivomaan suuntaan. Alkuperäisessä versiossa jo olevia ominaisuuksia ei tarvinnut karsia, mutta uusia ominaisuuksia pystyttiin kehittämään runsaasti toimeksiantajan toiveiden ja omien johtopäätösten pohjalta. Tarvittavien ominaisuuksien lisäämisen jälkeen tärkeäksi katsottiin työkalun käytettävyyden ja ulkoasun parantaminen niin, että sovellusta ensimmäistä kertaa käyttäväkin pystyisi hahmottamaan siitä kaiken olennaisen. Käytettävyyden parantamiseksi työkalu oli koekäytössä toimeksiantajalla. Toimeksiantajalta saadun palautteen avulla työkalua saatiin kehitettyä entistä käyttäjäystävällisemmäksi.

Tutkimuksen tuloksena syntynyt asuntosijoittamisen tuottolaskuri oli lopulta pitkän kehittämisprosessin tulos. Ensimmäinen versio tuottolaskurista kehitettiin jo hyvin varhaisessa vaiheessa tutkimusta. Tutkimuksen edetessä ja tiedon lisääntyessä laskimeen pystyttiin kehittämään runsaasti uusia ominaisuuksia ja samalla myös parantamaan jo olemassa olleita. Kehittämisprosessin kannalta tärkeässä roolissa oli tutkijoiden ja toimeksiantajan välinen vuorovaikutus ja laskimen kehittämiseksi käydyt keskustelut. Vuorovaikutuksen avulla saaduilla uusilla näkökulmilla ja ideoilla oli myös oleellinen rooli kehittämisprosessissa.

Kehitysvaiheessa ollutta työkalua esiteltiin myös muille kiinteistöalan ammattilaisille kehittämisprosessin kannalta välttämättömän palautteen saamiseksi. Vuorovaikutuksen ja asiantuntijoilta saadun palautteen avulla laskimen perusominaisuudet onnistuttiin kehittämään lopulliseen muotoonsa. Perusominaisuuksien jälkeen toinen työtä vaativa vaihe oli laskurin ulkoasun ja käytettävyyden kehittäminen siihen pisteeseen, että laskurin käyttäminen onnistuisi

myös sovellukseen vähemmän perehtyneiltä käyttäjiltä. Tässä vaiheessa kehittämisesä suurena apuna oli laskimen koekäytön avulla saatu asiakaspaute, jota hyödyntämällä laskin lopulta saatiin käytettävään ja kompaktiin muotoon.

9.2 Tutkimuksen tulokset

Kehittämistutkimuksen tutkimusongelmaksi muodostui monipuolisen, helppokäyttöisen ja mahdollisimman realistisia tuloksia antava työkalun kehittäminen, niin kiinteistövälittäjän kuin yksityisenkin sijoittajan tarpeisiin. Tutkimuksen lopputulos vastaa tutkimusongelmaan onnistuneesti ja tutkimuksen tuloksena pystyttiin kehittämään toimeksiantajan tarpeisiin vastaava työkalu, jonka avulla myös yksityinen sijoittaja pystyy arvioimaan potentiaalisen sijoituskohteen tuotonmuodostusta ja sijoitukseen liittyviä riskejä.

Työkalun antamien tulosten oikeellisuus on tällaisen työkalun kehittämisen kannalta avainasemassa, joten laskutoimitusten kaavoihin keskityttiin erityisen huolellisesti. Kaavat rakennettiin siten, että ne luovat annettujen tietojen perusteella kuvitellun kuukausitasoisen kassavirran aina 30 vuoden päähän huomioiden kaikki ajan kuluessa muuttuvat tekijät, kuten vuokrien indeksikorotukset ja remonttien verotukselliset vaikutukset. Laskurin antamien tulosten taustalla olevia laskutoimituksia saatiinkin kehitettyä hyvin pitkälle, minkä ansiosta laskurin antamat tulokset heijastavat hyvin todellisuutta. Tutkimuksen alusta asti oli selvää, että mikään työkalu ei pysty huomioimaan täydellisesti kaikkia asuntosijoittamisen muuttuvia tekijöitä, sillä niitä on valtavan paljon ja lopulliseen tuottoon vaikuttavat myös monet sellaiset tekijät, joita ei pystytä matemaattisesti ennustamaan. Siksi näimme tärkeäksi käsitellä tutkimuksen teoriaosuudessa myös ne aihealueet, jotka ovat onnistuneen sijoituksen kannalta tärkeitä, mutta joita ei työkalun avulla pysty huomioimaan.

Tutkimuksen edetessä huomasimme, että toimivan työkalun kehittäminen ja etenkin sen soveltaminen käytäntöön edellyttää myös asuntosijoittamisen sisäisen prosessin ymmärtämistä. Niinpä tuottolaskurin kehittämisen ohella tutkimuksen toiseksi tutkimusongelmaksi muodostui myös sellaisen prosessin

kehittäminen, jonka avulla sijoittaja pystyy hallitsemaan asuntosijoittamisen riskejä omaisuuskartoituksesta aina sijoitusasunnon hankintaan ja vuokrasopimuksen tekoon saakka. Kehitimme yksinkertaisen prosessin, jonka kussakin vaiheessa voidaan käyttää tukena joko Tuottolaskurin jotain osaa, tai opinnäytetyön teoriaosuuksia. Prosessin kehittäminen onnistui hyvin. Yksinkertaista prosessikaaviota (kuvio 1) apuna käyttämällä kokematonkin sijoittaja pystyy hyödyntämään Tuottolaskuria täysimääräisesti ja välttämään suurimmat sudenkuopat sijoitusasunnon hankinnan kussakin vaiheessa. Prosessista ja laskurista kehittyi lopulta toisiaan tukeva suurempi kokonaisuus, jonka avulla asuntosijoittamisen tuottologiikka aukeaa entistä paremmin, ja samalla myös asuntosijoittamiseen sisältyvät riskit saadaan tehtyä entistä läpinäkyvimmiksi.

10 POHDINTA

10.1 Aihealueen arviointi ja rajaukset

Opinnäytetyön aihealueena oli asuntosijoittaminen, jota on mahdollista tarkastella monesta eri näkökulmasta. Kun kirjoitetaan näinkin laajasta aihealueesta, on aina vaarana, että aihe lähtee rönsyilemään eri suuntiin ja työn punainen lanka hukkuu lukijan näkymättömiin. Sen takia oli tärkeää rajata työn aihealue tarkasti jo työn alkuvaiheessa ja myös pitää kiinni näistä rajauksista kirjoitusprosessin aikana. Liian tarkkoja rajauksia käytettäessä käy puolestaan helposti niin, että työtä tehdään liian kapeakatseisesti ja asiat saadaan täten näyttämään liiankin yksinkertaisilta. Tämän takia pyrimme käsittelemään työssämme kaikki rajausten puitteissa oleelliset asiat ja toisaalta muistuttamaan lukijaa useaan otteeseen siitä, että kaikesta valmistautumisesta huolimatta asuntosijoittamiseen sisältyy aina riski varojen menettämisestä.

Tutkimuksen aihevalintaan vaikuttivat erityisesti molempien tutkijoiden henkilökohtainen kiinnostus aiheeseen ja motivaatio tiedon lisäämiseen. Asuntosijoittaminen on hyvin yleinen sijoitusmuoto Suomessa. Siksi oli yllättävää, että vastaavaa tutkimusta aiheesta ei ollut koskaan tehty. Havaitsimme, että tarvittava tieto-taito löytyy alan ammattilaisilta, mutta mikään taho ei ollut yksinkertaisesti koonnut kaikkea oleellista tietoa yhteen paikkaan. Uutuusarvon takia näimmekin opinnäytetyön teon tästä aiheesta toisaalta mielenkiintoisena tutkimusmatkana ja toisaalta suurena haasteena. Asiantuntijahaastatteluita tehtäessä ja kirjallisiin lähteisiin tutustuttaessa palaset loksahivat pikkuhiljaa kohdalleen ja kokonaisuus hahmottui lopulta yllättävänkin hyvin. Asuntosijoittamisen osa-alueiden kasaaminen hyödylliseksi kokonaisuudeksi asuntosijoittajan näkökulmasta auttoi ymmärtämään asuntosijoittamisen logiikkaa paremmin. Näin työn loppuvaiheessa voitaneen hyvillä mielin todeta, että tutkimuksen tekeminen todellakin opettaa myös tutkimuksen tekijää. Haastavin osuus olikin tuoda kaikki tämä opittu tieto kirjallisesti esille sellaisessa muodossa, että myös muut sen ymmärtävät, eikä mitään oleellista jää käsittelemättä.

Päätimme rajata työmme koskemaan ainoastaan asuntosijoittamisen kassavirtaa ja asuntojen arvonnousu jätettiin kokonaan pois. Tällainen jyrkkä rajausta herättää kysymyksiä, sillä asuntosijoittamisen tuotot kertyvät vuokratuottojen lisäksi myös arvonnoususta. Koimme kuitenkin, että arvonnousun perusteella sijoittaminen on enemmän uhkapelimäistä toimintaa kuin kassavirran luomiseen tähtäävä asuntosijoittaminen. Kassavirtaan perustuvan asuntosijoituksen tuoton voidaan katsoa syntyvän jo sijoittajan ostaessa asunnon, jolloin sijoitettu varallisuus alkaa tehdä tuottoa vuokratulon muodossa. Arvonnousuun perustuvan asuntosijoituksen tuotot puolestaan realisoituvat vasta myyntivaiheessa, mikäli kohteen hintakehitys on ollut otollista.

Toinen tärkeä argumentti asuntojen arvonnousuun tähtäävän sijoittamisen poissulkemiseksi oli, että asuntojen arvon kehitykseen vaikuttavat voimakkaasti alueelliset tekijät, kuten muuttoliike ja muutokset asumiskeskittymissä. Asuntosijoittamisen kassavirtaan liittyvät tekijät ovat sen sijaan hyvin yleispäteviä ja niitä voidaan soveltaa laajasti koko asuntosijoittamisen kentässä alueesta riippumatta. Rajaamalla tutkimus kassavirtoihin vaikuttaviin tekijöihin välttyttiin rajoittamasta tutkimuksen pätevyyttä erilaisissa markkinaolosuhteissa tai eri paikkakunnilla. Rajauksen ansiosta Tuottolaskurin voidaan katsoa sopivan sovellettavaksi koko suomalaisessa asuntosijoittamisen kentässä.

Kokonaisuudessaan rajaukset olivat onnistuneita, sillä tutkimus vastaa onnistuneesti ennalta asetettuihin tavoitteisiin. Yhtenä onnistumisen mittarina voidaan pitää toimeksiantajan tyytyväisyyttä työkalun helppokäyttöisyyteen ja monipuolisiin ominaisuuksiin, joita kehitettiin yhteistyössä toimeksiantajan kanssa koko tutkimusprosessin ajan. Toimeksiantajan lisäksi myös muut alan toimijat ja haastatteluvaiheessa luomamme kontaktit ovat osoittaneet kiinnostusta Tuottolaskuria kohtaan.

10.2 Mahdolliset jatkotutkimukset

Asuntosijoittaminen on tutkimusalueena hyvin laaja ja mielenkiintoinen. Tutkimuksen edetessä esiin nousi useita mielenkiintoisia asuntosijoittamisen osa-alueita, joita tutkimalla olisi mahdollista tuottaa arvokasta informaatiota asuntosijoittamisesta kiinnostuneille. Esiin nousseita mahdollisia jatkotutkimuksen

aiheita voisivat olla esimerkiksi sijoitusasunnon arvonnousuun pohjautuva sijoitusstrategia, sijoituskohteen myynti- ja ostosignaalit tai asuntosijoittajan suhteellinen kilpailuetu.

Sijoitusasunnon arvonnousuun pohjautuvalla sijoitusstrategialla tarkoitetaan menetelmää, jossa sijoittaja perustaa ostopäätöksensä tulevaisuudessa kohteen arvonnousun myötä saatavaan tuottoon, ja painottaa päätöksessään vähemmän kohteesta nykyisellään saatavaa vuokratuottoa. Arvonnousuun pohjautuvan strategian tutkimus voisi koskea esimerkiksi jotain tiettyä maantieteellistä aluetta, tai vaihtoehtoisesti koko asuntokannasta voitaisiin pyrkiä löytämään sellaisia ominaisuuksia, jotka ovat omiaan kasvattamaan asunnon arvoa tulevaisuudessa.

Asuntojen osto- ja myyntisignaaleja seuraavalla strategialla puolestaan tarkoitetaan sijoitusasunnon ostoa tai myymistä tiettyjen kriteerien täytyessä. Kriteerit voivat koskea yksittäistä asuntoa, tai esimerkiksi kansantaloudellisia tekijöitä, jolloin kriteerien täytyessä voidaan esimerkiksi päättää ostaa useampi asunto kerrallaan. Oma rajatumpi tutkimuskohteensa voisivat olla myös ns. Exit- strategiat, jotka ovat osto- ja myyntisignaaleihin perustuvaan strategian yksi osa-alue. Exit- strategioilla tarkoitetaan sijoittajan riskienhallinnallisia suunnitelmia asuntosijoitusmarkkinoilta poistumiseen tiettyjen kriteerien täytyttyä. Tällaisia kriteerejä voivat olla esimerkiksi korkotason nousu tiettyyn pisteeseen asti, bruttokansantuotteen lasku peräkkäisillä kvartaaleilla, kiinteistöjen hintojen lasku, vuokratason lasku, tai asumisen tukien leikkaaminen.

Suhteellisella kilpailuedulla tarkoitetaan jotain sijoittajan ominaisuutta tai kykyä tehdä keskivertosijoittajaa parempaa tuottoa. Suhteellista kilpailuetua sijoittaja voi saada esimerkiksi hyvästä pankkisuhteesta, remonttitaidoista tai aluetuntemuksesta. Suhteellisen kilpailuedun merkitystä voitaisiin tutkia esimerkiksi vertaamalla paikkakunnalla asuvien sijoittajien sijoitusmenestystä ulkopaikkakuntalaisiin sijoittajiin verrattuna.

Myös tutkimuksen tuloksena saatua Tuottolaskuria koskevat jatkotutkimukset ovat mahdollisia. Kehitystyön lopputuloksena onnistuttiin yhdistämään onnistuneesti sekä käytettävyys, että monipuolisuus, joten laskimen ominaisuuksiin

ei ole jatkossa tarvetta tehdä suuria muutoksia. Tarvittaessa laskinta pystytään kuitenkin räätälöimään esimerkiksi jonkin suuremman yritysketjun tarpeiden mukaiseksi. Tuottolaskuria itseään koskevan jatkotutkimuksen aiheena voisi olla esimerkiksi laskimen kehittäminen ja soveltaminen useita toimipaikkoja omaavan yrityksen työkaluksi.

LÄHTEET

Aalto-Setälä, V. 2009. Korkeus, inflaatio ja reaalkorkeus. Satakunnan kansa 13.10.2009. Viitattu 13.12.2009.

http://www.satakunnankansa.fi/cs/Satellite?c=CT_Content_C&childpagename=SKA_newssite%2FAMLayout&cid=1194617259730&packedargs=packedargs%3DAMDefaultBlogPage%25253AblogEntryId%253D1195111912738&pagename=SKAWrapper.

Alkio, J. 2006. Velkavipu kasvattaa kiinteistösijoittajan tuottoja. Helsingin Sanomat 21.12.2006. Viitattu 13.12.2009.

<http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Velkavipu+kasvattaa+kiinteist%C3%B6sijoittajien+tuottoja/1135223824886>.

Asunnot ja asuinolot 2008. 2009. Tilastokeskus. Tilasto julkaistu tilastokeskuksen sivustolla 26.5.2009. Viitattu 18.11.2009.

http://www.stat.fi/til/asas/2008/asas_2008_2009-05-26_tie_001.html.

Asuntolainan korko ja lyhennystavat. Nordea Bank Ab:n sivustolla. Viitattu 13.12.2009.

<http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Asuminen/Asumisen+neuvoja/Asuntolainan+korko+ja+lyhennystavat/704094.html>.

Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2008. 2009. Tilastokeskus. Tilasto julkaistu tilastokeskuksen sivustolla 25.9.2009. Viitattu 11.12.2009.

http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2008/asyta_2008_2009-09-25_tie_001.html.

Enberg, J. 2009. Toimitusjohtaja, Kiinteistönvälitys Enberg Oy LKV, LKV, DV. Haastattelu 20.8.2009.

Erola, M. 2005. Velka vipuaa sijoitusasuntoa. Talouselämä 13.5.2005. Viitattu 10.12.2009.

<http://www.talouselama.fi/sijoittaminen/article158718.ece>.

Evans, A. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä? n.d. Artikkelit Lainatieto.fi sivustolla. Viitattu 13.12.2009

<http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera>.

Henkilöasiakkaan vero-opas 2009. 2008. Verohallituksen julkaisu 6.11.2008. Viitattu 01.12.2009.

<http://portal.vero.fi/public/default.aspx?nodeid=7908&culture=fi-FI&contentlan=1>, vuokratulot.

Häll, T. 2009. Suursijoittaja ja Business Network Oy:n toimitusjohtaja. Haastattelu 8.5.2009.

Kajala, K. 2009. Vuokranvälittäjä. Opiskelijoiden vuokranvälitys Oy. Haastattelu 25.3.2009.

Kallio, K. 2009. Isännöitsijä AIT ISA, Jyväskylän Kiinteistöpalvelu Oy:n toimintajohtaja. Haastattelu 7.4.2009.

Kivimäki, P. 2003. Rakenteiden huolto- ja korjaussuunnitelma. Seminaariesitelmä 10/2003. Viitattu 25.11.2009.

<http://www.tkk.fi/Yksikot/Talo/opetus/Elinkaari/esitelmat/esitelma5.pdf>.

Koistinen, J. 2004. Sijoittamisen psykologiasta. Artikkelit Investori.com sivustolla. Lokakuu 2004. Viitattu 13.12.2009.

<http://www.investori.com/cgi-bin/read.pl?a02/s020401.htm>.

Korpela, V. 2007. Sijoittajan verokirja. 1. p. Helsinki: Edita Prima.

Kotimaiset korot. 2009. Kauppalehden sivustolla. Viitattu 16.12.2009.

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/>.

KTI Markkinakatsaus. 2009. Julkaisu KTI kiinteistötieto Oy:n sivustolla. Viitattu 1.2.2010.

http://www.kti.fi/kti/doc/uutiset/KTI_Markkinakatsaus_k09.pdf

Kuntotarkastuslomake. 2009. Lomake vuokratodin sivustolla. Viitattu 19.12.2009.

<http://www.vuokrakoti.fi/ohjeita/kuntotarkastuslomake.pdf>.

L 17.5.1991/809. Asunto-osakeyhtiölaki. Säädös valtion säädöstietopankki Finlexin sivustolla. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910809>.

L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Säädös valtion säädöstietopankki Finlexin sivustolla.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>.

Lehto-Isokoski, H. 2009. Sijoitusasunto- Mistä ja millainen?. Aarre 5/09. 90-93. Viitattu 15.11.2009.

<http://www.vuokratu.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf>.

Lomake 7, vuokratulot. 2009. Lomake verohallinnon sivustolla. Viitattu 20.12.2009.

<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=5786;135413>.

Martikainen, M. & Martikainen, T. 2006. Rahoituksen perusteet. 6, uud. painos. Porvoo: WSOY.

Mäki-Valkama, I. 2009. Rahoituspäällikkö. Tapiola-Ryhmä. Haastattelu 5.4.2009.

Putkiremontti 2008 tutkimus. 2009. Suomen Isännöintiliiton teettämä tutkimus. Viitattu 13.12.2009.

<http://www.isannointiliitto.fi/tutkimukset/putkiremontti2008/>.

Raivio, M. 2009. Asuntosijoittamisen teemailta 8.9.2009. Luennon järjestäjinä Keski-Suomen Osuuspankki ja OP-kiinteistökeskus.

Sijoittajan muistilista. Seligson & Co Oyj:n sivustolla. Viitattu 13.12.2009
<http://www.seligson.fi/suomi/sijoitustieto/muistilista.htm>.

Sijoittajan muistilista. Seligson & Co Oyj:n sivustolla. Viitattu 13.12.2009
<http://www.seligson.fi/suomi/sijoitustieto/muistilista.htm>, 4. Muista tuoton ja riskin suhde.

Sijoittajan vero-opas 2009. Pörssisäätiö 2009. Pörssisäätiön sivustolla. Viitattu 13.12.2009.
http://www.porssisaatio.fi/s/f/editor/attachments/veroopas030609_fi.pdf.

Sinnemaa, J. 2009. Asuntosijoittajan sudenkuopat. Yle aamu-tv haastattelu. Viitattu 16.12.2009.
<http://www.vuokratu.fi/palvelua-asuntosijoittajille/lehtiartikkeleja-ja-haastatteluja/yle-aamu-tv/>.

Sorvanto, K. 2008. Sijoitusasunnon verotus. Taloustaito-lehti 7/2008 1–5.

Taloussanakirja: Kriittinen piste. n.d. Artikkelit Taloussanomien sivustolla. Viitattu 13.12.2009
<http://www.taloussanomien.fi/porssi/sanakirja/termi/kriittinen+piste/0>.

Tee-se-itse korkokatto tulee halvemmaksi. 2007. Talouselämä 19.9.2007. Viitattu 13.12.2009.
<http://www.talouselama.fi/uutiset/article162762.ece>.

Tolvanen, T. 2009. Asuntosijoittamisen teemailta 8.9.2009. Luennon järjestäjänä Keski-Suomen Osuuspankki ja OP-kiinteistökeskus.

Tuotto ja riski. Nordea Bank AB:n sivustolla. Viitattu 13.12.2009
<http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/S%C3%A4%C3%A4st%C3%B6t%2bja%2bsijoitukset/Neuvoja%2bsijoittamiseen/Tuotto%2bja%2briski/701814.html>.

Vilka, H. Tutki ja kehitä. 2005. 1.-3. p. Helsinki: Tammi

Vilka, H. & Airaksinen, T. Toiminnallinen opinnäytetyö. 2003. Helsinki: Tammi.

Vuokranantajan käsikirja: Sijoitusasunnon ostaminen. Vuokratu Oy LKV:n sivustolla. Viitattu 10.12.2009.
<http://www.vuokratu.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/>.

Vuokrasopimus asuinhuoneistoa varten. 2009. Lomake vuokrakodin sivustolla. Viitattu 19.12.2009.
<http://www.vuokrakoti.fi/ohjeita/vuokrasopimus.pdf>.

Vuokrauspalvelumme. Vuokratu OY LKV:n sivustolla. Viitattu 13.12.2009.
<http://www.vuokratu.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokrauspalvelumme/>.

LIITTEET

Liite 1. Verohallinnon lomake numero 7, vuokratulot. (Lomake 7, vuokratulot 2009.)


7 VUOKRATULOT 2009
Osakehuoneistot

Ilmoita täällä sivulla osakehuoneistosta saamaasi vuokratulot. HUOMI! Jos omistat vain osan vuokratusta huoneistosta (esim. puolisot), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista. Ilmoita kiinteistöistä saamaasi vuokratulo sivulla 2.

1 HENKILÖTIEDOT	
Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus

2 VUOKRATULO OSAKEHUONEISTOISTA					
2.1 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro		Omistus- osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokratuna ajalla (pp.kk-pp.kk)	
Vuokratulo/vuosi		Maksutut yhteövastikkeet ja vesi- maksut/vuosi ¹⁾		Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾	Verotettava vuokratulo (vuokratulon ja kulujen erotus)
euro	snt	euro	snt	euro	snt

2.2 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro		Omistus- osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokratuna ajalla (pp.kk-pp.kk)	
Vuokratulo/vuosi		Maksutut yhteövastikkeet ja vesi- maksut/vuosi ¹⁾		Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾	Verotettava vuokratulo (vuokratulon ja kulujen erotus)
euro	snt	euro	snt	euro	snt

2.3 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro		Omistus- osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokratuna ajalla (pp.kk-pp.kk)	
Vuokratulo/vuosi		Maksutut yhteövastikkeet ja vesi- maksut/vuosi ¹⁾		Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾	Verotettava vuokratulo (vuokratulon ja kulujen erotus)
euro	snt	euro	snt	euro	snt

Vuokratulot yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)	975	euro	snt	Siirrä veroilmoituksen kohtaan 4.1 tai 4.2 Verotettava vuokratulo/vuosi yhteensä, netto (oma osuutesi)	75	euro	snt

<input type="checkbox"/> Huoneisto sijaitsee ulkomailta.	Ilmoita ulkomailta saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja huoneistoon kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.
---	--

1) Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu vuokratuun huoneiston osaan. Vähennä kotimaiseen vuokratuun huoneistoon kohdistuvat tulojenhankkimisvelan korot esitetytyn veroilmoituksen kohdassa 7.6. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella.
Älä vähennä rahastoituja vastikkeita tällä lomakkeella. Rahoitusvastike on vähennyskelpoinen kulu vain silloin, kun se on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. Tiedon tuloituksesta tai rahastoinnista saat isännöitsijältä.

2) Vähennä vuosikorjauksikulut tällä lomakkeella kulujen maksuvuonna.
Perusparannusmenot huomioidaan laskettaessa huoneiston luovutusvoittoa. Vaihtehtoisesti voit vähentää perusparannusmenot tällä lomakkeella 10 vuoden tasapainotoina.
Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.
Pääomatulojen tuloveroprosentti on 28. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi/julkaisut - Asiakastiedotteet - Vuokratulojen verotus (Verohallinnon julkaisu 80.09) ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

3 LISÄTIETOJA

Päiväys	Alekirjoitus ja puhelinnumero

Liite 2. Kuntotarkastuslomake (Kuntotarkastuslomake 2009.)

1. TIEDOT		KUNTOTARKASTUSLOMAKE	
Huoneiston osoite		www.vuokra.fi	
Vuokranantaja (nimi, puhelin, osoite)		Tarkastettu sisäin muutoksessa	<input type="checkbox"/>
Vuokralainen (nimi, puhelin, osoite)		Tarkastettu ulos muutoksessa	<input type="checkbox"/>

2. TARKASTUS (Merkitse vain puutteelliset kohdat)

	ETENEN	KEITTIÖ	WC/KPH/SAUNA	OLOHUONE	MAKUUHUONE	TYÖHUONE	MUU:
Yleiset							
1. Katto							
2. Maana							
3. Lattia							
4. Ovi							
5. Pölyt							
6. Seinät							
Sähkö							
7. Aaltopöytä							
8. Jää/vielikaappi							
9. Uuni							
10. Lieskupu							
11. Lieskuleikin							
12. Pölynimuri							
13. Pölynimuri							
14. Puhallinlaitte							
15. TV-laitte							
16. Valoköyhti							
17. Valaisin							
Vesi							
18. Aqma							
19. Kura							
20. Lattiakemitys							
21. Lattiat							
22. Lattian							
23. Pölypöytä							
24. Suutku							
25. Tiskipöytä							
26. Vesihana							
27. WC-letku/parat							
Muut							
28. Kattokalusteet							
29. Parveke							
30. Taka							
31. Vesikoneet							
32. Vesihoito/käsi							

Kohde dokumentoitu kuvin

Kyllä

Ei

3. LISÄTIEDOT

--

4. ALLEKIRJOITUKSET

Vuokraaja	Vuokranantaja
Olen suorittanut huoneiston tarkastuksen ja hyväksyn ilmoitetut puutteet sekä viat. Hyväksyn sovitut toimenpiteet.	Olen suorittanut huoneiston tarkastuksen ja hyväksyn ilmoitetut puutteet sekä viat. Hyväksyn sovitut toimenpiteet.
Päätös ja päiväys	Päätös ja päiväys
Vuokralaisen allekirjoitus	Vuokranantajan allekirjoitus
Nimen selvitys	Nimen selvitys

Liite 3. Vuokrasopimus pohja (Vuokrasopimus asuinhuoneistoa varten 2009.)

VUOKRASOPIMUS ASUINHUONEISTOA VARTEN

Vuokranantaja			
Nimi		Pankki	
Lähiosoite:	Postinumero	Postitoimipaikka	Puh.
Vuokralainen / vuokralaiset			
Vuokralainen		Henkilötunnus	
Lähiosoite:	Postinumero	Postitoimipaikka	Puh.
Vuokralainen 2		Henkilötunnus	
Lähiosoite:	Postinumero	Postitoimipaikka	Puh.
Vuokrauskohte			
Lähiosoite:	Huoneistonnumero	Postinumero	Postitoimipaikka
Pinta-ala m ²	Huoneiston kunto	Muut vuokrattavat tilat	Pinta-ala
Vuokrataan siinä kunnossa kuin huoneisto on sopimusta tehdessä			Kyllä <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/>
Mahdolliset muutokset			
Vuokra-aika			
Määräaikainen sopimus	<input type="checkbox"/>	Alkamispäivä	Päätymispäivä
Toistaiseksi voimassaoleva	<input type="checkbox"/>		
<p><i>Määräaikaisen sopimuksen päätyttyä, vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain puitteissa, jolloin myös irtisanomisaajan alkamispäivä on asuntovuokralain mukainen.</i></p> <p><i>Vuokrasopimuksen irtisanominen on tehtävä vuokranantajalle aina kirjallisesti.</i></p>			
Huoneiston vuokra			
Euro / kk		Eräpäivä joka kuukauden viides päivä, viivästyskorke 11%	
Muut korvaukset	Vesimaksu e / hlö	Vesimaksu sisältyy vuokraan Kyllä _____ Ei _____	Sähkö
Vuokran korotus			
Vuokra tarkistetaan aina _____ kuun alusta		Tarkistusajankohta	
Vuokravakuus	Vakuuden arvo	Vakuuden toimitusajankohta	
Ellei vuokravakuutta makseta määräpäivään mennessä, sopimus purkautuu.			
Vakuuden palautusajankohta			
Vuokravakuus palautetaan kahden viikon kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä			
Muut vuokraukseen liittyvät ehdot			Kyllä Ei
- vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle muuttuneet yhteystiedot välittömästi			
- vuokralaisen tulee tehdä muuttoilmoitus välittömästi			
- vuokralaisen tulee solmia sähköntoimitussopimus alkamispäivästä lähtien			
- huoneistossa saa tupakoida			
- huoneistossa saa pitää kotieläimiä			
- vuokralaisella tulee olla todistettavasti voimassa oleva kotivakuutus			
Vuokralainen on vastaanottanut _____ kpl avaimia.			
Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.			
Päiväys			
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys			
Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys			
Vuokralaisen 2 allekirjoitus ja nimenselvennys			