

Anniina Lahti

ASUNTOSIJOITTAMINEN ASUNNON VUOKRAUKSEN
NÄKÖKULMASTA

Liiketalouden koulutusohjelma
2016



ASUNTOSIJOITTAMINEN ASUNNON VUOKRAUKSEN NÄKÖKULMASTA

Lahti, Anniina
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2016
Ohjaaja: Mäkinen, Jukka
Sivumäärä: 49
Liitteitä: 3

Asiasanat: asuntosijoittaminen, sijoittaminen, vuokraus, vuokratuotto

Opinnäytetyön aiheena oli pohtia asuntosijoittamista yleisesti sijoitusmuotona. Tavoitteena oli antaa uudelle sijoittajalle näkemyksiä asuntosijoittamisesta, painottaen asunnon vuokrauksen näkökulmaan. Näkemykset pohjautuvat paljon omiin kokemuksiin ja tilanteisiin. Pohdin myös millainen sijoituskohde eli asunto olisi paras vaihtoehto uudelle sijoittajalle. Hypoteesina voidaankin pitää, että yksiö olisi kannattava sijoituskohde.

Opinnäytetyöni tueksi suoritin kvalitatiivisen tutkimuksen tehdessäni strukturoidun haastattelun kahdelle asuntosijoittajalle. Heidän näkemyksiään tuon esille opinnäytetyössäni. Kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän avulla selvitin yksiöiden, sekä kaksioiden vuokrausaikoja ja keskivuokria Porissa. Tätä kautta pyrin hahmottamaan, millainen asunto olisi hyvä sijoituskohde. Tulosten avulla voidaan sijoittajia auttaa uusien asuntojen hankinnassa, sekä antaa arvion asunnon vuokrausajasta.

INVESTING IN APARTMENTS FROM THE RENTAL POINT OF VIEW

Lahti, Anniina
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business
May 2016
Supervisor: Mäkinen, Jukka
Number of pages: 49
Appendices: 3

Keywords: housing investment, investing, rental income, renting

The subject of the thesis was to consider investing in housing in general as a form of investment. The aim was to give a new investor views on housing investment with emphasis on rental housing perspective. The views are based on a lot of my own experiences and situations. I consider also what kind of investment would be the best option for a new investor. The hypothesis can be considered that the one-room flat would be a worthwhile investment.

For the support of my thesis I did the qualitative research when making a structured interview with two residential investors. I bring their views forth in my thesis. With the quantitative research method I found out one-room flats' and two-room flats' renting periods and medium rentals in Pori. With these things I will try to identify what kind of apartment would be a good investment. The results will help investors to choose new investments as well as give an estimated time of an apartment rental.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Asuntosijoittaminen	6
1.2	Tavoitteet ja rajaus.....	6
1.3	Tutkimusmenetelmät	7
2	SIJOITTAMINEN.....	8
2.1	Mitä sijoittaminen on?	8
2.2	Sijoittamisen vaihtoehdot	9
2.3	Sijoittamisen kustannukset ja riskit	10
2.4	Asuntosijoittamisen kustannukset.....	11
2.5	Asuntosijoittajan riskit.....	12
2.6	Asuntosijoittaminen	16
2.7	Sijoitusstrategioita	17
3	ASUNTO- JA VUOKRAMARKKINAT	19
3.1	Asuntojen hinnat ja hintojen kehitys	19
3.2	Asuntojen vuokrat ja vuokrien kehitys	22
3.3	Asuntomarkkinat Porissa	23
4	ASUNNON VUOKRAUS	24
4.1	Asunnon hankinta	24
4.2	Asunnon vuokravälitys ja vuokrasopimus	25
4.3	Vuokra ja vuokran korottaminen	26
4.4	Vuokralainen.....	28
5	VUOKRATTAVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	29
5.1	Asunnon neliöt.....	29
5.2	Talotyyppi.....	30
5.3	Sijainti, sijainti, sijainti	30
5.4	Asunnon kunto ja remontointi	32
6	TALOYHTIÖN VAIKUTUS.....	34
6.1	Hyvä taloyhtiö.....	34
6.2	Vastike	34
6.3	Taloyhtiön remontit	35
7	TUOTTO-ODOTUKSET JA VUOKRATUOTON LASKEMINEN.....	36
7.1	Ostohinta ja pääomarakenne	36
7.2	Velkavivun hyödyntäminen	37
7.3	Vuokratuoton laskeminen ja tuotto-odotukset.....	39
8	KESKUSTAYKSIÖ VAI KESKUSTAKAKSIO.....	40

8.1 Parhaan sijoituskohteen etsiminen.....	40
8.2 Taulukon luominen.....	42
8.3 Yksiön ja kaksion vertailu	44
9 JOHTOPÄÄTÖKSET	45

LÄHTEET

LIITTEET

1 JOHDANTO

1.1 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa sijoitustoimintaa, jossa yksityinen henkilö, yritys tai esimerkiksi osakeyhtiö hankkii asunnon ja vuokraa sitä eteenpäin, saadakseen asunnosta vuokratuottoa. Työssäni tuon esille asuntosijoittamisen ideaa sijoittamisenmuotona, antaen näkökulmia asuntosijoittamiseen asunnon vuokrauksen puolelta.

Aiheesta uutisoidaan paljon niin televisiossa, kuin sanomalehdissä esimerkiksi taloustilanteesta puhuttaessa, otetaan usein esiin asuntojen hinnan muutokset, sekä vuokrataso. Asuntosijoittaminen onkin aiheena ajankohtainen, sillä se on sijoitusmuotona yleistynyt, sekä tullut omalla tapaansa trendikkääksi. ET nimisessä naistenlehdessäkin ”hyvä tietää” osiossa lukijoille huomautetaan, kuinka vuokrataso on noussut tulo-tasoa nopeammin, vaikka molempien vauhti on hiipunut. ”Kärsijöitä piisaa, sillä joka neljäs meistä asuu vuokralla” (Vuokra vie taas isomman siivun 2015, 4). Aihe on itselleni läheinen, sillä olen työskennellyt 2,5 vuotta vuokra-asuntoja välittävässä yrityksessä. Opinnäytetyössäni heijastuu ajatuksia ja näkökulmia paljolti vuokravälittäjän silmin.

1.2 Tavoitteet ja rajaus

Suoritin työharjoitteluni vuokra-asuntoja välittävässä yrityksessä Porissa. Yritykseen ei ole aikaisemmin tehty opinnäytetyötä, joka olisi suunnattu vuokranantajille. Yleisesti vuokranantaja on tavallinen yksityinen henkilö ja tutkimukseni onkin suunnattu tyypilliselle yksityiselle vuokranantajalle. Pohdin aihetta uuden sijoittajan näkökulmasta, tuoden esille seikkoja, jotka vaikuttavat asuntosijoittamisen onnistumiseen ja kannattavuuteen. Tuon työssäni esille seikkoja, joihin sijoittajan kannattaisi perehtyä asuntoa vuokratessaan.

Työssäni kerron myös vertailukohteeksi muutamia muitakin sijoitustapoja ja pohdin myös sijoittamisen riskejä yleisesti. Asunnon osto on tärkeä osa asuntosijoitustoimintaa ja tämä ensimmäinen vaihe asuntosijoittamisessa vaikuttaa koko sijoituksen kannattavuuteen, en silti kuitenkaan keskity työssäni ostoprosessiin, vaan painotan työssäni enemmän asunnon vuokraukseen. Kannattavuuden tutkimisen painopiste on kannattavuuden pohtimisessa ennen veroja.

Alalla vallitseva käsitys on, että keskustan yksiö on aina varma ja kannattava sijoituskohte. Otan tutkimuksen rinnalle vertailukohteeksi myös keskustakaksioita ja vertailen keskustan yksiöiden ja kaksioiden vuokrattavuutta. Tutkimukseen valitut kohteet on valittu satunnaisesti, kuitenkin niin, että tutkimuksen perusjoukko koostuu hyvin erilaisista yksiöistä ja kaksioista. Tutkimuksen tuloksena on esimerkkikartoitus keskustayksiöiden ja kaksioiden vuokratasosta, vuokrattavuudesta ja mahdollisesta asunnon tyhjillään olost. Tätä kautta on pyritty hakemaan parasta mahdollista sijoituskohteita. Tutkimustani voidaan hyödyntää työpaikallani apuvälineenä vuokranantajien kanssa esimerkiksi uusien kohteiden valinnassa.

Tutkimuksen kohteeksi rajautuivat Porin keskusta-alueen yksiöt ja kaksiot. Rajaus kohdistui Poriin, sillä sekä työskentelen Porissa vuokravuokravälitys toimistossa, josta saan aiheeseeni liittyvää valmista materiaalia, sekä kerättyä helposti myös uutta tietoa. Rajasin asunnot keskusta-alueelle, sekä tutkin vain yksiöitä ja kaksioita, sillä asuntojen määrä olisi ollut muuten liian laaja ja tutkimuksen suorittaminen olisi ollut työlästä.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen toteuttamiseen on käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, Internet-lähteitä, lehtiartikkeleita, työpaikalta löytyviä dokumentteja, haastatteluja, sekä keskusteluja. Määrällisellä tutkimusmenetelmällä kerätyt tutkimustulokset esitetään usein taulukkomuodossa (Kananen 2015, 75). Kuvastan työpaikan datatietojen pohjalta saadut tiedot mm. yksiöiden ja kaksioiden vuokrausajoista diagrammien avulla.

Käytin apuna myös laadullista tutkimusmenetelmää, jonka avulla on mahdollista ymmärtää ilmiöitä, sekä selittää ihmisten suhtautumista ja asenteita (Kananen 2015, 71). Esimerkiksi käydessäni keskusteluja kollegoideni kanssa vahvana näkemyksenä heillä oli, että yksiö keskustasta olisi aina kannattava sijoituskohde. Halusinkin selvittää pitää tämä yleisenä pidetty ajatusmalli paikkansa. Hypoteesina eli ”sivistyneenä arvauksena” voitaisiinkin pitää, että keskustayksiö on kannattavampi sijoituskohde, kuin keskustakaksio (Hirsijärvi, Remes, Sajavaara, 2009, 158).

Suoritin myös sähköpostihaastattelun viidelle asuntosijoittajalle, jotta saisin näkemystä alalla toimivilta sijoittajilta. Käytin strukturoitua haastattelua eli haastattelussa oli ennalta valmiiksi pohditut kysymykset (Hirsijärvi ym. 2009, 208). Haastatteluun vastasi kaksi sijoittajaa, joista toisen haastattelu suoritettiin puhelinhaastatteluna. Työssäni erottelen haastateltavien vastaukset, käyttäen ”sijoittaja 1” ja ”sijoittaja 2” nimikkeitä.

2 SIJOITTAMINEN

2.1 Mitä sijoittaminen on?

Sijoittamisen perimmäisenä tarkoituksena on saada ajan kuluessa varallisuutesi kasvamaan. Sijoittaminen tulee usein vaihtoehdoksi siinä vaiheessa, kun rahaa jää säännöllisesti säästöön. Sijoituksen tuotot muodostuvat esimerkiksi koroista, osingoista, myyntivoitosta ja osakeantien kautta pääoman kasvusta. Riski ja tuotto kulkevat käsi kädessä. Mitä suurempaa tuottoa tavoittelet, sitä suuremman riskin myös otat. Pitkällä aikavälillä tuotto on yleisesti suurempi, kuin lyhytaikaisissa sijoituksissa. Sijoitusten lopulliseen tuottoon kuitenkin vaikuttavat verot, sekä inflaatio. Suomalaisen sijoituspalvelutalo FIM huomauttaakin, että saavuttaaksesi korkeaa tuottoa sinun pitää hyväksyä pääoman pienenemisen mahdollisuus ja sijoituksesi arvon vaihtelu (FIMin www-sivut. 2015.)

Sijoittamistoimintaa aloittaessasi on syytä miettiä seuraavia asioita:

- Riskinsietokyky
- Sijoituksen summa
- Sijoittamiseen käytettävissä oleva oma aika
- Kuinka pitkäksi aikaa olet valmis sijoittamaan
- Mikä on maksimitappio
- Tarvitsetko säännöllisen kassavirran
- Päätöksen teko itsenäisesti
- Oma tietotaito

(FIMin ja Seligson & Co:n www-sivut 2015.)

Pohdittuasi omaa tilannettasi, tavoitteitasi, voit alkaa tutustumaan eri sijoitusvaihtoehtoihin ja tämän jälkeen voit aloittaa sijoittamisen! Muista kuitenkin laatia hyvä sijoitussuunnitelma ennen sijoittamisen aloittamista.

2.2 Sijoittamisen vaihtoehdot

Nykymaailmassa on paljon erilaisia tapoja saada pääomansa tuottamaan. Aikaisemmin yleinen ja helppo sijoitustapa olivat säästötilit eli talletukset, joihin pystyi siirtämään ylimääräiset rahansa kasvamaan korkoa. Nykyään säästötilin korot ovat niin alhaalla, ettei pienille summille korkoa enää juurikaan kerry. Pankkien myöntämiin korkoihin, sekä sijoitusvaihtoehtoihin voi tutustua kätevästi pankkien omilla kotisivuilla. Tällä hetkellä parhaan tuoton säästötilille antaa Nordax Finans 1,65 % (Nordax www-sivut 2015). Handelsbanken taas antaa sijoitustilille 0,35 % koron (Handelsbankenin www-sivut 2015). Määräaikaistalletuksiin saa hieman käyttötiliä korkeamman koron.

Toinen ehkä hieman vanhanaikaisena pidettävä sijoitusmuoto on maan ja metsän omistaminen. Tämä sijoitusmuoto vaatii metsän hoitoa ja metsäosaamista, eikä se näin ollen välttämättä sovi kaikille. Säästöpankki toteaa, että metsä on pitkäjänteinen ja riskitön sijoituskohde, jonka tuottoprosentti on pitkällä aikavälillä suhteellisen matala. (Säästöpankin www-sivut 2015). Itse en esimerkiksi metsään sijoittamista pitäisi riskittömänä kohteena, ottaen huomioon ilmaston ja nykypäivänä esiintyneet myrskyt, kuten 2011 vuonna ollut Tapaninpäivän myrsky, joka kaatoi monilta paikoilta puita laajaltakin alueelta.

Pankkien hyvin markkinoima ja kansalaisten keskuuteen tunnetuksi sijoitusmuodoksi on noussut osakesijoittaminen ja varsinkin rahastosijoittaminen. Osakesijoittaja voi valita osakkeet, joita ostaa itse, tai halutessaan voi käyttää osakerahastoja apunaan. Sijoitusrahasto on useiden sijoittajien muodostama kollektiivinen sijoittaja, joka tarjoaa pienille sijoittajille mahdollisuuden hyödyntää suuren sijoittajan kustannustehokkuutta ja asiantuntemusta (Seligsonin www-sivut 2015). Rahastot ovat helppo tapa sijoittaa, mutta se ei anna sijoittajalle paljonkaan mahdollisuutta vaikuttaa. Rahastot voidaan jakaa lyhyen koron rahastoihin, pitkän koron rahastoihin, yhdistelmärahastoihin, sekä osakerahastoihin.

Tavallisen kansalaisen korviin esimerkiksi osakkeet, korkorahastot, obligaatio, emissio ja hedging kuulostavat heprealta. Moni voi ajatella osakesijoittamisen vaikeasti ymmärrettäväksi ja aikaa vieväksi. Sijoittaja 1 toteaaakin, että on valinnut asuntosijoittamisen siitä syystä, että toiminta on sellaista, jota hän ymmärtää ja osaa hoitaa. Usein yllämainitut sijoitusvaihtoehdot vievätkin aikaa, jotta tuottoa syntyisi. Mikäli käyttää asuntosijoittamisessa myy heti -taktiikkaa, eli ostaa asunnon halvalla ja myy kalliimmalla esimerkiksi pienen remontin avulla, voidaan tuottoa saada nopeasti. Toisaalta asunnon arvonnousun kautta kertyy hidasta tuottoa. Asuntosijoittaminen voidaan nähdä käytännönläheisempänä.

2.3 Sijoittamisen kustannukset ja riskit

Kuluja on myös hyvä pohtia, sillä pitkällä aikavälillä, mitä isompi tuottotavoite on, sitä suurempi lisätuotto saavutetaan kuluja karsimalla (Anderson & Tuhkanen 2004, 31). Pankki ottaa osakesijoituksista mm. merkintäpalkkioita, liikekuluja, arvopapereiden säilytyskuluja ja palvelumaksuja. Tavallinen 2 %:n vuosittainen hallintomaksu voi syödä helposti yli 25–35 % sijoitusrahastoon tehdyn sijoituksen tuotosta osakkeiden hintojen noustessa 8-10 prosenttiin 10-20 vuoden aikana (Anderson 2000, 214). Vertailllessasi rahastojen kuluja voit tarkastella TER-lukua. TER-luku kokoa kaupankäyntikuluja sekä merkintä- ja lunastuspalkkiota lukuun ottamatta kaikki rahaston perimät kulut yhdeksi suhdeluvuksi. TER-luku kertoo, kuinka suuri osa rahaston

pääomasta – eli rahastosijoittajien säästöistä – hupenee vuosittain rahastoa hoitavan rahastoyhtiön kuluihin (Hurri 2010).

Mikään sijoitusmuoto ei ole riskitön. Kuitenkin riskin määrässä on eroja. Osa sijoitusmuodoista, kuten talletukset ovat pieniriskisiä. Lyhytaikaisissa korkosijoituksissa riski on pienempi, mutta vastaavasti tuotto on myös alempi, kuin pitkäaikaisissa. Osakkeet ja osakerahastot sopivat pitkän aikavälin sijoituksiksi. Kun säästöaika on pitkä, voi ottaa enemmän riskiä paremman tuoton toivossa, sillä pitkän ajan kuluessa isotkin nousut ja laskut tasaavat toisiaan. (Nordean www-sivut 2015).

Hajauttamalla sijoittaja voi pienentää riskiä, esimerkiksi valitsemalla osakesalkkuun eri toimialoilta olevia yhtiöitä. Sijoitusrahastot hajauttavat varansa kymmeniin eri sijoituskohteisiin, jolloin yhden sijoituskohteen arvonnousku ei välttämättä romuta koko rahastonarvoa. Näin ollen sijoitussalkun arvonnousku vähenee ja riski siis pienenee. (Koistinen 2011.) Hajautusta voidaan tehdä myös valitsemalla sijoituskohteita eri sijoitusvaihtoehdoista. Ulkomaisissa sijoituksissa on samat riskit kuin kotimaisissakin. Lisänä on valuuttakurssien vaihtelusta johtuva valuuttariski. Lisätuottoa saa, jos euron arvo heikkenee sijoitusvaluuttaan nähden. Päinvastaisessa tapauksessa kärsii tappiota. (Nordean www-sivut 2015).

2.4 Asuntosijoittamisen kustannukset

Asuntosijoittamisesta koituvia kuluja kertyy mm. asunnon ostosta, vuokralaisen hankkimisesta, vastikkeiden ja remonttien maksuista, mahdollisen lainan lyhentämisestä, sekä veroista. Toisaalta myös kassavirtaa kertyy vuokratuottojen muodossa kuukausittain, jota myös sijoittaja 1 piti tärkeänä syynä siihen, miksi hän on valinnut asunnot yhdeksi sijoituskohteekseen.

Kiinteistövälittäjien toimeksiannosta koituvat kustannukset liikkuvat kahdesta kuu-teen prosenttiin (Honkanen 2013). Mikäli hankit asunnon tehden kiinteistövälittäjän kanssa ostotoimeksiannon, välityspalkkio tulee sinun maksettavaksi. Ostotoimeksianto helpottaa sijoitusasunnon ostoa, sillä se on ostajalle vaivattomampaa ja pääset

sijoitusasuntojen ”helmiin” nopeammin ja varmemmin käsiksi, sillä kiinteistönvälittäjä voi olla uusista kohteista ensimmäisenä yhteydessä sinuun. Mikäli kuitenkin haluat välttyä ostovaiheen kuluilta seuraa markkinoita jatkuvasta ja toimi nopeasti sopivan kohteen löytyttyä.

Kustannuksia syntyy myös vuokrattaessa asuntoa. Käyttäessäsi vuokravälitystä apunasi välityspalkkio on yleisesti käytetty yhden kuukauden vuokraa vastaava summa + arvonlisävero. Kuitenkin esimerkiksi Porissa toimivissa vuokravälitysliikkeissä välityspalkkio yleisesti sisältää arvonlisäveron. Tehtäessä toimeksiantoa vuokravälitysliikkeen kanssa on hyvä huomioida, mitä palveluita välityspalkkio sisältää ja tuleeko erillisiä kuluja lisäpalveluista esimerkiksi asunnon tarkistuksesta tai vuokrasopimuksen uusimisesta. Sijoittajan vuokratessa asunnon ilman välittäjän apua voidaan kustannuksissa helposti säästää. Kuluja saattaa kuitenkin tulla etsiessäsi itse vuokralaista esimerkiksi lehti-ilmoituksista, luottotietojen tarkistuksesta, matkakuluista, sekä mahdollisen vuokrasopimuslomakkeen tilaamisesta. Ilmainen tapa ilmoittaa asunnoista on esimerkiksi Internetin avulla mm. Tori.fi tai Vuokraovi.com palvelujen kautta. On hyvä huomioida, että tätä kautta tulleet yhteydenotot vievät vuokranantajan aikaa, osa saattaa kokoa yhteydenotot stressaavaksi ja taustalla piilee aina riski.

2.5 Asuntosijoittajan riskit

Haastattelusta ilmeni, että sijoittaja 2 ei kokenut, että asuntosijoittamisessa olisi suurempia riskejä pitkällä aikavälillä. Pitkällä aikavälillä tyhjä kuukausi, eli kuukausi, jolta ei saada vuokratuottoa, ei hänestä välttämättä vaikuta, varsinkaan jos sijoittajalla on enemmän asuntoja. Asuntosijoittajakin voi hajauttaa riskiään esimerkiksi valitsemalla asuntonsa eri taloyhtiöistä tai eri kaupungeista. Omistaessa useita asuntoja samasta talosta, on riski esimerkiksi, että suuret remonttikustannukset tulevat samanaikaisesti kaikista asunnoista yhtäaikaisesti maksettavaksi. Mikäli taloyhtiössä päätetään esimerkiksi putkiremontista, tulee rahoitusvastikkeen nousu samanaikaisesti jokaiseen osakkeeseen.

Hintariski tulee huomioida, mikäli on aikeissa myydä tai ostaa asuntoja. ”Mikäli sijoitusstrategiasi on flippaaminen eli asunnon ostaminen, remontointi ja myyminen

lyhyessä ajassa, on hintariski hyvä tiedostaa” (Orava & Turunen 2013, 199). Kassa-virtasijoittajan ei tarvitse huomioida hintojen muutosta, sillä hän voi vain nauttia vuokratuloista. Sijoittaja 1 tuo esille haastattelussa piilevät remonttitarpeet, jotka eivät välttämättä näy asunnon hinnassa. Sijoituskohdetta valittaessa kannattaa tutustua tarkasti taloyhtiön tehtyihin, sekä tuleviin remontteihin.

Korkoriskillä tarkoitetaan sitä, että lainanotto hetkellä matalalla olevat lainankorot nousevatkin markkinoiden muutoksen vuoksi korkealla, jolloin lainanhoito kulut voivat nousta kohtuuttoman korkeiksi. Korkoriski on olemassa myös asuntosijoittamisessa erityisesti, jos sijoituksessa käytetään paljon vierasta pääomaa. Velkataakka voi tulevaisuudessa nousta riskiksi, mikäli laskelmat tehdään käyttäen ennätysalhais-ta korkoa. Korkoriskiltä voi osittain välttyä käyttämällä mm. kiinteää korkoa tai kor-koattoa. (Orava & Turunen 2013, 202.) Osa asuntosijoittajista ovat löytäneet myös kansainväliset markkinat, jolloin on hyvä huomioida, että myös asuntosijoittamisessa piilee valuuttariski.

Asuntosijoittajan yleisin riski on vuokratulon katkeaminen. Vuokranantajan on va-rauduttava niin sanottuihin ”tyhjiin kuukausiin”, joilla tarkoitetaan aikaa, jolloin ei saada vuokratuottoa. Tällaisia tilanteita voi tulla esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa tai sellaisen remontin ajaksi, jonka aikana asunnossa ei voida asuntoa, esimerkiksi putkiremontti katkaisee vuokratuoton remontinajaksi. Niissä tapauksissa, joissa vuokranantaja maksaa vastikkeet, sekä lainanlyhennykset suoraan vuokratuloista, voi vuokranantaja olla ongelmassa, mikäli vuokratuotto jää saamatta. Sijoittajan olisi siis hyvä varautua ennakkoon yllättäviltä kuluilta. Vaikka sijoittaja 1 ei kokenut asuntosi-joittamisessa olevan suuria riskejä pitkällä aikavälillä, koki sijoittaja 2, että tyhjät kuukaudet, sekä saamatta jääneet vuokrat riskiksi.

Joskus saattaa myös käydä niin, että vuokralainen ei maksa vuokriaan. Vuokralaisen valintaan siis kannattaa kiinnittää huomiota. Vuokralaiselta on hyvä tarkistaa luotto-tiedot, sekä pyytää vakuus. Niissä tapauksissa vuokranantaja on erityisesti ongelmis-sa, joissa vuokranantaja lyhentää mahdollista lainaa, sekä vastiketta vuokratuotoil-laan. Tasainen kassavirta ei siis ole täysin varmaa, sillä vuokratulot voivat viivästyä tai saattavat jäädä kokonaan tulematta. Usein syynä maksamattoman vuokran takana on vuokralaisen elämäntilanteen muutos tai asumistukimuutokset. Maksamattomaan

vuokraan kannattaa tarttua välittömästi ja selvittää kykeneekö vuokralainen jatkossa hoitamaan vuokranmaksunsa.

Vuokratason laskeminen voi tulla pitkällä tähtäimellä joskus eteen. 2016 vuoden alussa eteen tuli ongelmaksi saunallisten kaksioiden korkeat vuokrat. Uudiskohteita oli muutaman vuoden aikana tullut lisää, eikä kaksioista enää ollut pulaa. Vastavalmistuneista taloista olevien kaksioiden vuokria ei voitu nostaa pilviin, jolloin vanhempien asuntojen hintoja tuli laskea. Tämä oli osalle sijoittajista harmillista ja asunto saattoi jäädä tyhjilleen muutamaksi kuukaudeksi, mikäli vuokraa ei laskettu. Esimerkiksi, jos vuokra pyynti on 740 euroa ja asunto on alussa 2 kuukautta tyhjillään, vaatii se esimerkiksi 2,5 vuoden vuokrasuhteen saavuttaakseen 690 euron vuokralla saadun vuokratuoton. Vaadittava 2,5 vuoden vuokrasuhde on kohtalaisen pitkä aika yhdelle vuokrasuhteelle. Kannattaa myös huomioida, että vuokralaiset saattavat asua vähemmän aikaa, jolloin välttämättä ei koskaan saada menetettyä vuokraa takaisin.

kk	ei tyhjää kuukautta	1kk tyhjillään ennen vuokralaista	2kk tyhjillään ennen vuokralaista
1	690,00 €	- €	- €
2	1 380,00 €	740,00 €	- €
3	2 070,00 €	1 480,00 €	740,00 €
4	2 760,00 €	2 220,00 €	1 480,00 €
5	3 450,00 €	2 960,00 €	2 220,00 €
6	4 140,00 €	3 700,00 €	2 960,00 €
7	4 830,00 €	4 440,00 €	3 700,00 €
8	5 520,00 €	5 180,00 €	4 440,00 €
9	6 210,00 €	5 920,00 €	5 180,00 €
10	6 900,00 €	6 660,00 €	5 920,00 €
11	7 590,00 €	7 400,00 €	6 660,00 €
12	8 280,00 €	8 140,00 €	7 400,00 €
13	8 970,00 €	8 880,00 €	8 140,00 €
14	9 660,00 €	9 620,00 €	8 880,00 €
15	10 350,00 €	10 360,00 €	9 620,00 €
16	11 040,00 €	11 100,00 €	10 360,00 €
17	11 730,00 €	11 840,00 €	11 100,00 €
18	12 420,00 €	12 580,00 €	11 840,00 €
19	13 110,00 €	13 320,00 €	12 580,00 €
20	13 800,00 €	14 060,00 €	13 320,00 €
21	14 490,00 €	14 800,00 €	14 060,00 €
22	15 180,00 €	15 540,00 €	14 800,00 €
23	15 870,00 €	16 280,00 €	15 540,00 €
24	16 560,00 €	17 020,00 €	16 280,00 €
25	17 250,00 €	17 760,00 €	17 020,00 €
26	17 940,00 €	18 500,00 €	17 760,00 €
27	18 630,00 €	19 240,00 €	18 500,00 €
28	19 320,00 €	19 980,00 €	19 240,00 €
29	20 010,00 €	20 720,00 €	19 980,00 €

30	20 700,00 €	21 460,00 €	20 720,00 €
31	21 390,00 €	22 200,00 €	21 460,00 €
32	22 080,00 €	22 940,00 €	22 200,00 €
		1 vuosi 3kk	2 vuotta 6kk

Taulukko 1. Tyhjät kuukaudet

Asunnon kuluminen, siivottomuus tai vuokralaisen aiheuttamat vahingot asunnossa aiheuttavat oman riskinsä vuokranantajalle. Vuosien saatossa asuntoon tulleet kulumat ja pienet vahingot kasaantuvat, mikäli niitä ei korjaa vuosien varrella. Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle, mikäli vuokralainen havaitsee huoneistossa vikoja, puutteita tai huoneisto vahingoittuu, tulee vuokralaisen ilmoittaa korjaustarpeesta vuokranantajalle. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ohjeistaa: ”Vuokralainen, joka laiminlyö AHVL 24§:n 1 ja 2 momentissa säädetyn ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta” (Kuhanen & Kanerva 2011, 133). Vaikka laki ei edellytä kirjallista ilmoitusta, myöhempien todiste- luongelmien välttämiseksi on suositeltavaa tehdä ilmoitus kirjallisesti esimerkiksi sähköpostilla tai kirjeitse. vuokralaisen on myös pystyttävä osoittamaan, että ilmoitus on saapunut vuokranantajalle. (Rikalainen 2009, 100.) Harmittavan usein vuokranantaja ei saa tietoa ja saattaa myös laiminlyödä poismuuttotarkastukset.

Asunnosta tulisi tehdä vuokralaisen kanssa yhdessä kuntokartoitus, ennen vuokralaisen muuttoa, sekä lopputarkastus vuokralaisen muuttaessa pois, jotta erimielisyyksiltä vältyttäisiin. Asunnon valokuvaus tyhjänä on helppo ja edullinen tapa dokumentoida kunto. Vuokrasopimuksessa olisi hyvä mainita myös loppusiivouksesta ja mahdollisesta siivousyrityksen käytöstä, mikäli asuntoa ei luovuteta siistinä. Maksamattoman vuokran jälkeen siivouslaskut, sekä mahdolliset korjaukset ovat osoittautuneet työssäni yleiseksi kustannuseräksi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on asunnon huoltovelvollisuus, joten asukkaan vaihdon yhteydessä on hyvä esimerkiksi tarkastaa esimerkiksi kodinkoneet, sekä tarvittaessa maalata seinät. Remontointikulut voidaan vähentää verotuksessa vuosikorjauskuluina (Verohallinnon www-sivut 2016)

Asuntosijoittamisessa sijoittajalla itsellään on siis valtaa ja mahdollisuus vaikuttaa sijoituksen tuottoon. Toisaalta kääntöpuolena mahdollisuuteen vaikuttaa mm. sijoituksen tuottoon, kohdekaupungin, sekä taloyhtiön valintaan, tuo myös omat riskinsä. Mikäli sijoittaja ei ole perehtynyt aiheeseen ja riskeihin tarpeeksi, voi tuotto jäädä kokonaan saamatta ja sijoittaminen epäonnistua. Tästä syystä sijoittajan on hyvä perehtyä tyypillisiin riskeihin, sekä pohtia miten niitä voi välttää. Hyvä sijoittaja pohtii myös vaihtoehdoisen suunnitelman. (Kaarto & Savolainen 2013.)

2.6 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen ei sovi kaikille, eikä se ole aina helppoa ja sijoittaja on yksi tärkeä tekijä sijoituskuviossa, sillä hän toimii vuokranantajana. Niinpä se, mihin sijoitat ja miten hoidat sijoitustasi, onkin kiinni sinusta itsestäsi. Asuntosijoittaminen vaatii halua ja kiinnostusta, sekä aikaa, vaivaa, kykyä ja pääomaa. Tämän voi myös nähdä positiivisena, sillä sijoittajalla on myös mahdollisuus omalla toiminnallaan vaikuttaa sijoitukseensa. Tarvittava aika ja vaivannäkö myös karsivat mahdollisia sijoittajia alalle. Joillekin esimerkiksi helppo, vaivaton ja pieniriskinen rahastosijoittaminen sopii paremmin, kuin asuntosijoittaminen. Asuntosijoittamiseenkin voi myös ryhtyä ilman omaa vaivannäköä mm. asuntosijoitus rahastojen kautta tai ostamalla kaikki tarvittavat palvelut mm. asunnon välittämisen, sekä mahdolliset remontoinnit.

Kirjallaan Osta, vuokraa, vaurastu Joonas Oravan ja Olli Turunen huomauttavat (Orava & Turunen 2013, 17), että asuntosijoittaminen antaa tasaisen kassavirran kuukausittain, mitä harva sijoitusmuoto pystyy tarjoamaan. Asuntosijoittaminen on siis kannattavaa siinä mielessä, että tasaisilla vuokratuotoilla voidaan myös yleensä lyhentää asuntolainaa. Tämä houkuttaa varmasti monia sijoittajia alalle, kuten myös haastatteluista kävi ilmi.

Kuitenkin asuntosijoittamisessa houkuttaa usein myös se, että asuntojen hinnat ovat olleet vuosien saatossa nousussa, jolloin sijoittaja voi asunnon myydessään saada siitä ostohintaa paremman hinnan. Lisäksi vuokrataso etenkin suurissa kaupungeissa nousee lähes joka vuosi, joten sijoittaja voi hyötyä myös nousevista vuokratuotoista.

Asunnot antavat myös hyvän suojan sijoitetulle pääomalle inflaatiota vastaan. (Asuntosijoitusopas.fi 2015.)

Orava ja Turunen tuovat esille vakaan hintakehityksen ja hintojen maltillisen heilah-telun, verrattuna esimerkiksi osakkeisiin, joiden hinnat saattavat vaihdella nopeasti-kin (Orava & Turunen 2013, 17.) Sijoittajan kannattaa myös huomioida, että esimer- kiksi lainan korot saa vähentää pääomatuloista. Näin ollen, jos lainaa on paljon, et välttämättä joudu alkuvaiheessa maksamaan veroja lainkaan (Asuntosijoitusopas.fi 2015).

Vuokratulosta voidaan vähentää vuokranantajan maksama yhtiövastike, vesi, sähkö, lämpö, kiinteistövero, vakuutusmaksut ja vuosikorjauskulut. Hoitovastike voidaan vähentää vuokratuotosta, mutta pääomavastikkeen eli rahoitusvastiketta ei voida vä- hentää, vaan se lisätään osakkeiden hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutus- voittoa laskettaessa. Vähennyskelpoisia ovat myös muut vuokranantajan maksamat maksut, jotka liittyvät joko vuokrattavaan kohteeseen tai vuokraustapahtumaan, ku- ten esimerkiksi välityspalkkiokulut. Vuokrattavaan asuntoon liittyvän velan korot voi vähentää pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina. (Verohallinnon www-sivut 2015).

2.7 Sijoitusstrategioita

Asuntosijoittamisessa on paljon mahdollisuuksia. Mikäli huomaat, että markkinoille on jostain syystä tulee alle markkinahinnan myyntiin esimerkiksi perikunnan omis- tama asunto voit tarttua tilaisuuteen ja ostaa asunnon ja myydä sen saman tien. Voit myös ostaa huonokuntoisen asunnon, remontoida sen ja myydä heti pois ja saada ar- vonnoususta tuottoa. Toisaalta voit myös pitää asunnon pitkään itselläsi nauttia vuok- ratuotosta ja odottaa, kunnes arvonnousu on kohdallaan ja markkinat ovat suotuisat myyntiä varten. Sijoittaja 1 on viimeksi mainitun tavan kannalla, hän mielellään ta- voittelee pitkäaikaista vuokralaista. Pitkäaikainen vuokralainen onkin useimman vuokranantajan ihannetila, jossa vuokratuotto tulee tasaisesti, eikä kuluja kerry jat- kuvasti vuokralaisen vaihtuessa.

Marko Kaarto tuo esille neljä erilaista tapaa sijoittaa asuntoihin. Tavat voidaan jakaa kahteen osaan: suoraan asuntosijoittamiseen, sekä epäsuoraan sijoittamiseen (Kaarto 2013). Sijoittamistapoja voidaan pohtia siis sen mukaan, kuinka paljon itse on itse valmis tekemään työtä sijoituksen eteen tai kuinka paljon kokee, että itsellä riittää ammattitaitoa.

Sijoittaja voi hoitaa koko sijoitusprosessin yksin. Sijoittaja voi etsiä asunnon mielellään alle markkinahinnan, tehdä tarvittavat remontit ja etsiä vuokralaisen ja nauttia kassavirrasta. Halutessasi voit myös myydä asunnon remontin jälkeen ja nauttia näin heti arvonnoususta. Tällä tavalla on mahdollista saada hyvä tuotto ja kehittyä sijoittajana, mutta alkutaipale saattaa olla hankala ja virheet syödä tuottoa. Myös suhteita ja kokemustakin tarvitaan. (Kaarto 2013.)

Halutessaan sijoittaja voi myös ulkoistaa osan kokonaisuudesta. Mikäli itselle ei ole osaamista tai aikaa, voi sijoittaja hyödyntää muiden osaamista ja kokemusta, esimerkiksi tekemällä ostotoimeksiannon, jolloin saat sijoitusasunnon avaimet käteen periaatteella. Ulkopuolista apua voit myös käyttää asunnon vuokraamisessa tekemällä vuokratoimeksiannon vuokravälitysyritykseen. (Kaarto 2013.) Käyttäessäsi vuokravälitysyritystä saat usein nopeasti hyvän vuokralaisen, eikä sinun tarvitse itse huolehtii vuokrausasioista mm. vuokrasopimuksen laatimisesta, vuokravakuuksista tai asuntonäytöistä, sillä välitysliike hoitaa ne puolestasi.

Mikäli sijoittaja halua helpon ja vaivattoman tavan sijoittaa asuntoihin hän voi valita asuntorahastot. Tämä tapa on helppo, mutta vaatii usein suurehkon pääoman. Tämän sijoitusmuodon voisi nähdä tulevaisuuden sijoitusmuotona. Asuntorahastot toimivat samalla tapaa, kuin osakerahastotkin. Esimerkiksi FIM Asunto -obligation minimisijoitus on 50 000 euroa (FIMin [www-sivut](http://www.fim.fi)). Porissa toimii esimerkiksi Orava Asuntorahasto eli Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj. Heidän kotisivujensa mukaan Orava Asuinkiinteistörahastot Oyj:llä on asuntosalkussaan yhteensä 1 162 kpl huoneistoja ympäri Suomea, Helsingissä 272kpl, Turussa 18kpl, Lohjalla 53kpl ja Porissa 59 kpl (Orava Asuntorahasto 2015).

Sijoittaja voi myös kohdentaa asuntonsa opiskelijoille ja tähtäävätkin siihen, että omistavat pieniä asuntoja läheltä kouluja. Osa vuokranantajista taas haluaa pitää

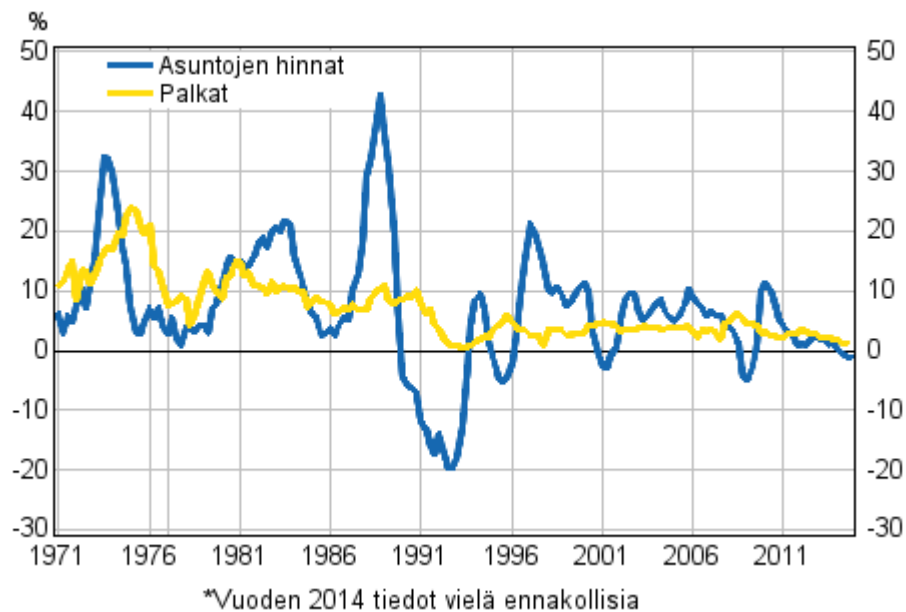
vuokralaiset asunnossaan määrä-aikaisilla sopimuksilla. Opiskelijoiden hakiessa loppu kesällä asuntoa on aina hyvät markkinat saada uudet asukkaat, joten on hyvä tapa tehdä aina vuoden mittaisia määrä-aikaisia sopimuksia. (Kaarto & Savolainen 2013.) On kuitenkin hyvä huomioida määrä-aikaisten sopimusten riskit. On myös vuokranantajia, jotka haluavat vuokralaisen, joka saa Kelalta asumistukea, joka maksetaan suoraan vuokranantajalle. He kokevat, että vuokratulo on varmaa, kun se saadaan suoraan Kelan tai sosiaalitoimen kautta. Vanhemmat ihmiset ovat sijoittaneet keskustan uusiin kerrostaloasuntoihin, ajatellen itse muuttavansa tulevaisuudessa asuntoon. He kokevat myös sijoituksen vaivattomana, sillä remonteista ei tarvitse huolehtia, sekä näkevät asunnon tulevana perintönä lapsilleen.

Osa sijoittajista taas on tähdännyt kalustettujen asuntojen markkinoihin. Kalustetuissa asunnoissa vuokrat ovat korkeammat. Usein kalustettuja asuntoja vuokraavat yritykset työntekijöilleen. Tästä syystä näiden asuntojen vuokraamiseen vaikuttavat paljon alueen isojen yritysten tilanne.

3 ASUNTO- JA VUOKRAMARKKINAT

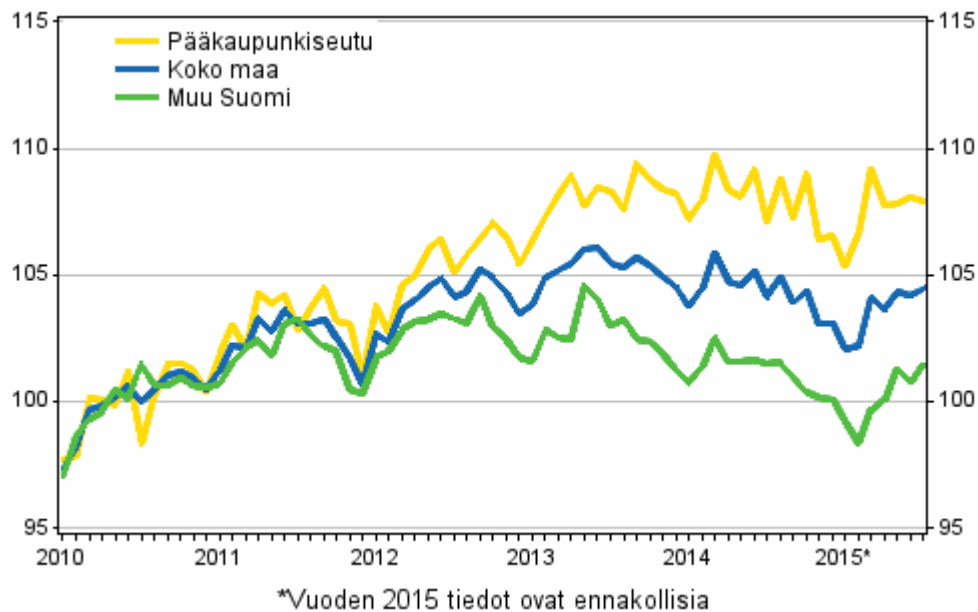
3.1 Asuntojen hinnat ja hintojen kehitys

Sijoituskohdetta valitessa keskeistä asunnossa on sen velaton ostohinta. Velaton hinta kattaa myös mahdolliset rahoitusvastikkeet, mikäli asunnon edellisellä omistajalla on niitä maksamatta (Kuluttajavirasto 2010).



Kuvio 1. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset (Tilastokeskuksen www-sivut 2015)

Kuvio 1. osoittaa, että osakeasuntojen hintojen, sekä palkkojen kehityksen vuosina 1971- 2014 ei ole mennyt yhtä tasaisesti. Taulukosta voi huomata, että palkat ovat muuttuneet vuosien aikana tasaisemmin, kuin asuntojen hinnat. Palkat ovat 2000-luvulla nousseet vuosittain keskimäärin 3,5 prosenttia. ”Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut taas vajaan prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla” (Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset 2015). Tämä taas on johtanut asuntojen maltilliseen ostamiseen ja hankaluuteen saada asuntoja myytyä. Tämä ilmenee esimerkiksi siinä, että yhä useampi asiakas tuo asuntonsa vuokrattavaksi, koska asunto ei ole mennyt kaupaksi.

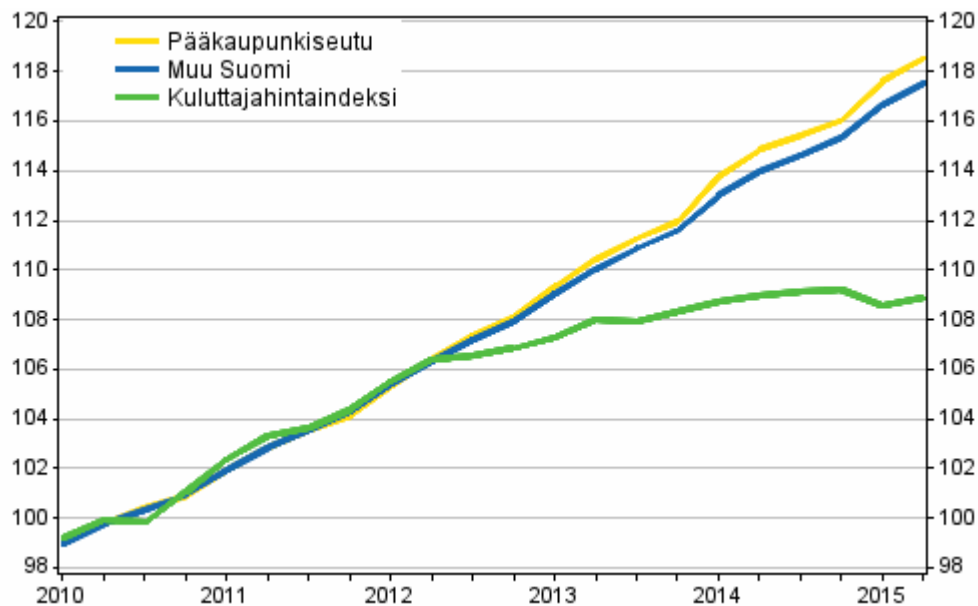


Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain (Tilastokeskuksen www-sivut 2015)

Osakeasuntojen hinnat nousivat 2014 vuodesta 2015 kokomaassa 0,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,8 prosenttia edellisvuodesta, kun taas muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. ”Vuoden 2015 heinäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 256 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 453 euroa ja muualla Suomessa 1 720 euroa” (Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain 2015).

Mustonen Antti Katse kehyyksiin artikkelissaan tuo esille ylikuumentuneet yksimarkkinat. Hän toteaa asuntojen hintojen nousseen viimeiset 20 vuotta. Asuntojen hintojen kallistuminen yhdessä matalan korkotason kanssa houkuttelee asuntosijoituslalla uusia sijoittajia. Samaa aikaan konkarisijoittajat kotiuttavat voittoa myymällä asuntojaan. (Mustonen 2015, 17.) Lättilä Hannu myös toteaa artikkelissaan asuntosijoittamisen kasvun taustalla olevan osin kasvukeskusten jatkuvan asuntokysynnän. ”Tänä vuonna kauppaa on jo tammi-syyskuussa käyty noin miljardilla eurolla, kun koko viime vuoden lukema oli 700 miljoonaa euroa, joka sekin oli ennätys” (Lättilä 2015, 4). Lättilä huomauttaa, että suuri osa vuoden asuntokaupoista oli rakennusliikkeiden rahastoille myymiä uudiskohteita.

3.2 Asuntojen vuokrat ja vuokrien kehitys



Kuvio 3. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys (Tilastokeskuksen www-sivut 2015)

”Tilastokeskuksen mukaan vuokrien vuosinousu oli vuoden 2015 toisella neljänneksellä 3,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia.”(Vuokrat nousivat 3,5 prosenttia vuodessa 2015.) Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,6 prosenttia. Eli pääkaupunkiseudulla vuokran nousu on hiipunut vuodesta 2015. ARA-Asuntojen vuokrat nousivat enemmän, kuin vapaarahoitteisten asuntojen eli noin 3,0 prosenttia. Vaikka vuokrat ovat yleisesti nousseet vuositasona noin kolme prosenttia, ei esimerkiksi elinkustannusindeksiin perustuva vuokrankorotus nosta vuokria lainkaan edellisvuoteen verrattuna. Selaillessa Internetistä uutisia liittyen vuokratason, voi heti huomata, että usein otsikossa ilmenee, että vuokrat nousevat. Porissa 2015 vuokrien nousu on ollut maltillisempaa, esimerkiksi Porin suurimman vuokravälitystoimiston toimitusjohtaja huomauttaakin Satakunnan Kansassa: ”Sillanpään mukaan myös Porissa uusissa vuokrasopimuksissa vuokrat ovat alhaisempia. Tähän vaikuttaa se, että vuokra-asuntoja on nykyään tarjolla aikaisempaa enemmän” (Kuvaja 2016, 8).

3.3 Asuntomarkkinat Porissa

Etuovi.com sivuston mukaan Porissa on 11.10.2015 myynnissä kaksioita 241kpl, joista keskustassa 84kpl. Yksiöitä myynnissä 90kpl, joista keskusta-alueella 57kpl. (Etuoven www-sivut 2015.) Porissa myytyjen kerrostaloyksiöiden neliömyyntihinnan keskiarvo on 2 315 euroa per neliö, kun taas kaksioissa neliömyyntihinnan keskiarvo 2 185 euroa per neliö. Hintojen keskiarvo yksiöissä oli noin 86 000 euroa ja kaksioissa 128 000 euroa. (Asuntojen hintatiedot 2015.) Porin neliöhinnat eivät kaksioiden ja yksiöiden välillä ole suuret

Porin keskusta-alueelle on rakennettu paljon uusia kerrostaloja 2000-luvulla. Kasvavia alueita ovat mm. Karjaranta, sekä Riihiketo, joihin molempiin rakennetaan jatkuvasti lisää kerrostaloja. Myös Rautatieaseman läheisyyteen tulevan Satakunnan Ammattikorkeakoulun läheisyyteen on kaavailtu myös kolmea uutta kerrostaloa (Hammarberg 2015, 4). Nykyisen linja-autoaseman tilalle on kaavailtu Omenakorttelia tulevaisuudessa ja keskustassa rakennetaan Karhukorttelia, jonka ensimmäinen talo vuonna 2016. Porin Karjarannassa järjestetään 2018 Asuntomessut, jonka alueelle on tulossa niin omakotitaloja, kuin myös kerrostaloja.

Porissa keskimääräinen kuukausivuokra vuonna 2015 yksiöissä oli 425 euroa ja kaksioissa 544 euroa. Vertailukohteeksi voitaisiin ottaa esimerkiksi Jyväskylä, jossa yksiön vuokra oli 508 euroa, Vaasassa 477euroa ja Mikkelissä 491euroa. Koko maan keskimääräinen kuukausi vuokra yksiöissä oli 551euroa ja kaksioissa 679 euroa. Porissa vuokrataso on alhainen, verrattuna muuhun Suomeen. (Asuntojen vuokra 2015, 2015.)

4 ASUNNON VUOKRAUS

4.1 Asunnon hankinta

Asuntokauppaan liittyy tunteita, joiden vuoksi saattaa syntyä hinnoitteluvirheitä. Esimerkiksi eronnut pariskunta haluaa päästä asunnostaan nopeasti eroon, voi asuntulla kaupaksi erityisen halvalla. Tässä tilanteessa sijoittajan on oltava valmiina. Uutta tai ensimmäistä sijoituskohdetta hankkiessa on hyvä tutkia tarjontaa päivittäin. Vanhoilla sijoittajilla onkin kiinteistövälitysalalla tuttuja, jolloin usein he saattavat kuulla kyseisistä kohteista ensin. Ole siis aktiivinen ja yhteydessä välittäjään jo hyvissä ajoin!

Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta, sekä pankin omasta marginaalista. Lainan nostohetkellä pankki saattaa veloittaa lisäksi lainannostokulun, sekä muita kustannuksia esimerkiksi suoraveloituskulut ja nettipankkikulut. (Ensiasunnon ostajan opas 2012.) Viitekorolla tarkoitetaan sitä korkoa, johon pankki sitoo asuntolainan koron. Uusien asuntolainojen korko sovitaan tavallisimmin joko pankkien omiin markkinaehtoisin viitekorkoihin eli primekorkoihin tai euribor-korkoihin. Pankit määrittelevät itse primekorkojen suuruuden (Kilpailu- ja Kuluttajavirasto 2015).

1. Annuiteetti

- Kaikki erät ovat lainan myöntämishetkellä yhtä suuria ja lainan takaisinmaksuaika on ennaltamääritetty. Kun viitekorko muuttuu, lainan maksuerien suuruus lasketaan uudelleen, mutta laina-aika pysyy edelleen samana.

2. Kiinteä tasaerä

- Lainassa maksuerä pysyy samana koko laina-ajan. Viitekoron noustessa maksu erä ei suurene, vaan laina-aikaa pidennetään. (Evans 2008.)

3. Tasalyhennys

- Lainassa maksuerään sisältyvän lyhennyksen osuus on jokaisella kerralla yhtä suuri. Sen sijaan koron osuus pienenee loppua kohden, edellyttäen, etteivät korot nouse.

(Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2015.)

Sijoittajan on hyvä tiedostaa, että eri pankkien välillä on suuret erot. Kannattaa siis olla yhteydessä useaan pankkiin ja ottaa selvää, mistä pankista saat parhaat lainaehdot. Kuitenkin on myös hyvä huomioida yleinen taloustilanne, sekä pankin taloudellinen tilanne.

4.2 Asunnon vuokravälitys ja vuokrasopimus

Vuokraaminen ilman välitysliikettä voi olla riskialtista, mikä et ole perehtynyt tarpeeksi, esimerkiksi vuokrasopimusehtoihin. Olen työssäni törmännyt vuokranantajiin, jotka kertovat yrittäneensä hankkia vuokralaisen esimerkiksi ilmoittamalla kohteestaan paikallislehdessä tai esimerkiksi laajan suosion saaneessa Tori.fi- sivustolla. Jokaiselle jututtaneelle vuokranantajalle on käynyt niin, että yhteydenottoja satelee paljon, mutta harva on tosissaan. Tavanomaista on, että kiinnostuneet eivät ole yhtä potentiaalisia ehdokkaita, kuin miltä aluksi kuulostavat. Yleisesti Internetin tai lehden kautta yhteyttä ottaneilla on mm. luottotiedoissa merkintöjä. Tämä johtuu osaltaan siitä, että tällaisten ilmoitusmuotojen kautta on matalampi kynnys ottaa yhteyttä, kun taas välitysyrittäjien kautta hakijat pääsääntöisesti ovat tosissansa hakemassa asuntoa.

Vuokrauksen ulkoistaminen on helppo ja varma tapa, mutta syö osan tuotostasi. Välitysliikkeen käyttö on kuitenkin sen kulun arvoista, sillä se luo turvan koko vuokrasuhteen ajaksi, sekä vähentää riskiä epäonnistua, niin vuokralaisen valinnassa, kuin vuokrasopimuksen laadinnassa. Vuokravälitysyritys antaa yleisesti apua ja vastaa kysymyksiisi, sekä auttavat ongelmatilanteissa, eikä vuokranantaja jää näin mahdollisten ongelmien kanssa yksin.

Vuokrasopimuksen laatimiseen kannattaa perehtyä ja siihen tulee kirjata ylös kaikki, mitä osapuolet ovat sopineet. Mikäli vuokrasopimuksen laadinta tuntuu vaikealta, valmiita pohjia voi ostaa Internetin kautta tai esimerkiksi kirjakaupasta. Mitä vuokrasopimuksessa olisi hyvä mainita? Osapuolten yhteystiedot, sekä vuokralaisen henkilötunnus on hyvä sopimukseen kirjata. Vuokrasopimuksessa on tärkeää mainita

vuokransuuruus, sekä vuokrankorotuksen peruste. Mahdolliset lisäkustannukset mm. vesimaksu ja sähkösojimus on hyvä eritellä.

Päivämäärät ovat vuokrasopimuksessa ehdottoman tärkeitä, sillä niillä määritetään sopimuksen alkamispäivä, sekä hallinnan siirtyminen eli milloin vuokralaisella alkaa vuokranmaksuvelvollisuus. Vuokranantajat vaativat yleensä jonkinlaisen vakuuden esimerkiksi rahavakuuden tai omavelkaisentakauksen eli henkilötakauksen. Vakuuden muoto, määrä, sekä viimeinen toimituspäivä on hyvä kirjata sopimukseen. Vuokrasopimuksessa kannattaa mainita kaikki ne asiat, joista osapuolet ovat sopineet esimerkiksi pihanhoidot, takan nuohous, kotivakuutus, maininta mahdollisista lemmekeistä. Vuokrasopimukseen tulee molempien osapuolien allekirjoituksesta, sekä paikka ja päivämäärä. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tarkista vuokralaisen henkilöllisyys esimerkiksi ajokortista. Ongelmien välttämiseksi on tärkeää kirjata ylös kaikki sovittu, näin vältetään mahdollisilta riitatilanteilta.

4.3 Vuokra ja vuokran korottaminen

”Vuokran määrää koskee sopimusvapaus” (Rikalainen 2009, 53). Vuokran määrästä voidaan sopia vuokrasuhteen aikana, mikäli molemmat osapuolet pääsevät yksimielisyyteen uudesta vuokrasta. Vuokratasoa voi tarkastella esimerkiksi hyödyntämällä Internetin vuokrasivustoilta löytyviä vuokrapyyntejä tai pyytämällä välittäjältä arvio. Näin voit jo ennen asunnon ostoa tarkastella ja verrata, millaista vuokraa mahdollisesti asunnosta voisi pyytää. Vuokran suuruuteen vaikuttavat esimerkiksi asunnon sijainti, huonemäärä, neliöt, kunto, sekä mahdollinen parveke ja sauna.

Vuokralaisen vaihtuessa on hyvä tarkastella vuokraa eli onko vuokrataso kohdillaan, sekä millainen tilanne vuokramarkkinoilla sillä hetkellä vallitsee. Kesä on vuokrauksen sesonkiaikaa, jolloin asuntoon on helppo löytää vuokralainen. Mikäli asunnolle ei ole kysyntään ja asunnon hakijoita on vähemmän, kannatta vuokran suuruuteen kiinnittää erityistä huomiota ja tarvittaessa laskea vuokraa. Mikäli vuokra on huomattavasti yli yleisen vuokratason, voi vuokralainen hakea käräjäoikeudelta päätöksen vuokran kohtuullistamiseen (Rikalainen 2009, 35).

Aina ei välttämättä kannata pyytää kohtuuttoman korkeaa vuokraa. Työssäni olen kohdannut tilanteita, joissa vuokra ei vastaa asunnon kuntoa. Vuokralainen löytyy asuntoon, mutta lopulta vuokralainen ei viihdy asunnossa kovin kauaa. Yleensä pakotilanteessa esimerkiksi erotilanteissa asunnon tarve on kiireellinen ja asunto valitaan nopeasti ajatellen, että katsotaan myöhemmin parempi asunto. Lopulta lyhyitä vuokrasuhteita tulee useita peräkkäin.

Uudiskohteissa saattaa tulla eteen ongelmaksi se, että asunnoista ei saada asunnonmyyntihintaan nähden tarvittavan korkeaa vuokraa. Pidemmällä tähtäimellä uudiskohteet ovat kannattava sijoitus, sillä taloyhtiöremontteja ei ole tulossa lähivuosina, sijoittajan ei tarvitse pohtia asunnon remontointia vuosiin ja vuokralaiset ovat siistejä ja tunnollisia.

Vuokran korottaminen on hyvä tapa pitää tuotto samana vuosien saatossa kulujen kasvaessa. Vuokrasopimuksessa olisi tästä syystä hyvä mainita, mihin korotus perustuu. Vuokralaisen vaihtuessa vuokra on helppo tarkistaa ja päivittää markkinoita vastaavaksi. Pitkissä vuokrasuhteissa vuokra saattaa jäädä nykyistä vuokratasoa alemmalle tasolle, mikäli korotuksia ei tehdä.

Vuokra voidaan sitoa esimerkiksi elinkustannusindeksiin, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin, kiinteään euromäärään tai prosenttiin. Vuokrankorottaminen elinkustannusindeksin mukaan:

$$\frac{\text{uusi pisteluku}}{\text{vanha pisteluku}} \times \text{alkuperäinen vuokra} = \text{korotettu vuokra}$$

Kuva 1. Vuokran korotus elinkustannusindeksillä

Pisteluvut voi tarkistaa esimerkiksi Tilastokeskuksen sivulta. ”uusi pisteluku” on sillä hetkellä uusin julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Joka kuukauden pisteluku julkaistaan aina seuraavan kuun puolessa välissä. Vanha pisteluku on usein ilmoitettu vuokrasopimuksesta, mutta sen voi tarkistaa myös elinkustannusindeksitaulukosta. ”vanha pisteluku” on vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtana viimeiseksi julkaistu pisteluku. Korotus tulisi ilmoittaa vuokralaiselle hyvissä ajoin, jotta hän voi

tarvittaessa toimittaa korotus ilmoituksen mm. Kelaan. Hyvä ilmoitusaika on esimerkiksi kuukautta ennen vuokranmaksu päivää.

Esimerkiksi, jos vuokrasopimus on tehty 1.2.2014, on viimeiseksi julkaistu indeksi joulukuu 2013. (vanha pisteluku) Ensimmäisen korotuksen voisi vuokrasopimukseen tehdä 1.2.2015. Vuokrankorotus tehtäisiin yleensä saman kuun ensimmäisestä päivästä alkaen, kuin mistä hallinta on aikanaan siirtynyt. Vuokrankorotuksen ajankohdasta voidaan sopia toisinkin. Tällöin viimeisin indeksiluku olisi marraskuu 2014 eli uusi pisteluku olisi 1913. Korotus 550€ vuokralle Kuvan 1 mukaisesti olisi 3,40€ eli uusi vuokra olisi 553,40€. Vuokraa ei voida pyöristää ylöspäin. Korotus prosentteina olisi 0,6 %. Viimeisen vuoden aikana indeksikorotus ei vastaa yleistä vuokran nousua, jonka tilastokeskus ilmoitti olevan keskimäärin noin 3,0 %.

Vuokransitominen elinkustannusindeksiin ei huomioi ylläpitokustannusten nousua. Mikäli ylläpitokustannusten nousu halutaan ottaa huomioon, voidaan vuokrankorotus sitoa kiinteistön ylläpitokustannusindeksiin tai korotusperusteeksi voidaan laittaa esimerkiksi elinkustannusindeksi tai vähintään 3 %. On alettu keskustelemaan, pitäisikö vuokra sitoa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin.

4.4 Vuokralainen

Yksi tunnetuimmista luottotietoja ylläpitävistä rekisterinpitäjistä Suomessa on Suomen Asiakastieto Oy. Suomen Asiakastieto Oy kertoi lehdistötiedotteessaan, että sen maksuhäiriörekisterissä oli vuoden 2015 lopussa 370 000 henkilöä eli noin prosentti enemmän, kuin vuosi sitten. (Suomen Asiakastieto Oy:n www-sivut 2016.) ”Tilastojen valossa hiljattain kotoa muuttanut nuori on erityisen riskialtis vuokralainen” (Suomen asiakastieto Oy:n www-sivut 2015). Suomen Asiakastieto Oy:n tiedote antaa valitettavan tosiasian, siitä kuinka monella suomalaisella on kertynyt maksuhäiriömerkintä. Olen työssäni jo muutaman vuoden aikana huomannut, että yhä useammalla asunnonhakijalla on luottotiedoissa merkintöjä. Vuokralaisen taustat kannattaa selvittää, mutta muutamaa merkintää ei kannata pelästyä.

Vuokralainen on loppu kädessä tuottoon suuresti vaikuttava tekijä, sekä myös riskitekijä. Vuokralainen on se, joka tuottaa vuokranantajalle kassavirran. Vuokranantajat saattavat laiminlyövät tätä tärkeää osatekijää. Vuokralaisen valintatilanteessa vuokranantajista voi olla hyvin tiukka ja tarkka siitä, kenelle asunto vuokrataan, mutta sopimuksenteon jälkeen eivät kuitenkaan enää ole yhteydessä vuokralaiseen. Vuokralainen kannattaa pitää tyytyväisenä, sillä tyytyväinen vuokralainen pitää asunnosta huolen, sekä maksaa vuokransa ajallaan. Hyvässä vuokrasuhteessa vuokralainen uskaltaa olla ongelman sattuessa yhteydessä vuokranantajaan. Pitkissä vuokrasuhteissa vuokralaiselta kannattaa vuosittain kysellä kuulumiset ja tiedustella onko kaikki asumisen kannalta hyvin. Pitkienkin vuokrasuhteiden aikana kannattaa asunnossa tehdä vuosihuollot, sekä mahdollisia remontteja mm. tapetointia ja uusien kodinkoneiden hankintaa sillä sijoittaja voi laittaa koituvat kulut verovähennyksiinsä. Hyvistä vuokralaisista kannattaa pitää kiinni!

5 VUOKRATTAVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Tärkeää asentosijoittamisessa on saada asunnot vuokrattua mahdollisimman nopeasti ja helposti mahdollisimman korkealla vuokralla. Kannattaa muistaa, että asunnonhakijat pystyvät helposti vertailemaan Internetin kautta markkinoilla olevia vaihtoehtoja. Näin ollen ylihinnoitellut asunnot jäävät helposti jalkoihin. Ilmoitusta tehdessä kannattaa panostaa hyviin valokuviin, sekä esittelytekstiin. Vuokranantajan on hyvä reagoida, mikäli asunto on ollut kauan markkinoinnissa, sillä asunnon hakijat pystyvät helposti seuraamaan asuntotilannetta Internetin kautta. Mikäli asunto on kauan markkinoinnissa, saattavat hakijat epäillä, että asunnossa on jotakin vikaan, vaikka näin ei välttämättä olisi.

5.1 Asunnon neliöt

Asuntoa valittaessa, kannattaa miettiä, mitä asioita vuokralaiset arvostavat asunnossaan. Henkilökohtaisen kokemuksen perusteella, kun asuntoa lähdetään etsimään, asunnonhakijat ovat tarkkaan pohtineet tarvitsemansa neliöt, sekä maksimivuokran.

Nuorilla yksin asuvilla toiveneliöt ovat suunnilleen 30 neliössä, kun taas pariskunnat toivovat, että asunnossa olisi keskimäärin reilu 50 neliötä.

60-luvun taloissa asunnot ovat kohtalaisen suuria. Olohuone, sekä keittiö ovat tilavia, kun taas kylpyhuoneen neliöt jäävät pieneksi. Uusissa kerrostaloissa on tarjolla paljon pienehköjä noin 40 neliön asuntoja, jotka ovat hankalan kokoisia, sillä ne ovat usein liian kalliita yksinasuvalle, mutta liian pieniä kahdelle. Pohjaratkaisulla on myös suuri merkitys. Mikäli neliöitä hukkaantuvat esimerkiksi käytäviin, jää usein makuuhuone pieneksi. Uusissa asunnoissa kylpyhuoneet ovat tilavia, kun taas vanhemmissa taloissa on hankala löytää pyykinpesukoneelle paikkaa.

5.2 Talotyyppi

Hankkiessa asuntoa pohdi, minkälaiset vuokralaiset hakeutuvat kyseiseen asuntoon ja minkälaista vuokralaista itse toivoisit. Haluatko yksinasuvan ja mahdollisesti opiskelijan yksiöksi, vai kenties lapsiperheen isompaan asuntoon? Kerrostaloasunnot ovat aina varma vaihtoehto, mutta rivitaloasunnot ovat lisänneet kiinnostusta asunonhakijoiden piirissä. Rivitaloasuntoja on tarjolla vähemmän, kuin kerrostaloasuntoja, joten ne menevät hyvin vuokralle.

Nuoret pariskunnat arvostavat omaa piha-aluetta ja mahdollisuutta autotallille, joten rivitalot ovat pariskuntien mieleen. Lapsiperheet taas hakevat esimerkiksi väliaikaiseksi ratkaisuksi omakotitaloja. Omakotitalojen käyttökustannukset pelottavat esimerkiksi lämmityskulut talviaikana. Työssäni olen kohdannut tilanteita, joissa vuokralaiset eivät osaa tai ehdi nykypäivänä hoitaa isoja piha-alueita. Lapsiperheille on myös tullut tarjolle keskustasta isoja kauniita kerrostaloasuntoja. Paljon on myös asunnon etsijöitä, jotka hakevat idyllistä puutaloasumista.

5.3 Sijainti, sijainti, sijainti

Sijaintia on hyvä pohtia niin vuokralaisen, kuin sijoittajan eli vuokranantajan näkökulmasta. Sijoittajan näkökulmaan vaikuttavat mm. asuntojen hintataso, onko paikkakunta muuttovoittoinen vai muuttotappioinen, sekä sijainti omaan kotiin nähden eli

kuinka helppo on hoitaa sijoitusasunnon asioita. Haastateltavat sijoittajat ovatkin valinneet asunnot Porista, sillä hankintahinta on kohtalaisen alhainen ja asunnot ovat tarvittavan lähellä, jotta niitä on helppo hallita.

Monet liputtavan sijainnin puolesta ja suosivat keskusta-asuntoja varman vuokralaisen toivossa. Molemmat haastateltavista sijoittajista pitivät sijaintia tärkeänä kriteerinä asuntoa valittaessa. Sijoittaja 1 tarkensi, että asunto sijainniltaan sieltä, missä on kysyntää. Näin ollen asuntoa etsittäessä tärkeänä voitaisiinkin pitää palveluiden läheisyyttä. Palveluilla on suuri merkitys asuinalueen viihtyisyyteen ja sen kilpailukykyyn asukkaista. Kävelymatkan päästä löytyvät hyvät peruspalvelut mm. päiväkotit, koulut ja päivittäistavarakaupat voivat muodostua alueen valttikortiksi tulevaisuudessa. Palveluiden puuttuminen voi myös vaikuttaa negatiivisesti yleisesti tavoiteltujen asukasryhmien kuten nuorien perheiden päätöksiin asuinpaikan valinnassa.

(Arponen & Immonen 2011, 3.)

Esimerkiksi vuokralaisen mahdollinen opiskelu- tai työpaikka tulisi olla lähellä. Mikäli läheisyydestä ei asuntoa löydy, on pohdittava kulkuyhteyksiä. Keskusta asunnot ovat siinä mielessä varma vaihtoehto, sillä palvelut ja hyvät kulkuyhteydet pysyvät keskustassa. Alueilla, joissa on esimerkiksi koulu tai tehdas, joka työllistää paljon ihmisiä on aina riski siihen, että mikäli esimerkiksi koulu lakkautetaan vaikuttaa se alueen kiinnostavuuteen. Tämä tilanne tulee lähi vuosina eteen Länsi-Porin asunnoille, kun Satakunnan Ammattikorkeakoulu siirtyy Porin keskustaan.

”SAMK siirtyy nykyisiltä Porin toimipaikoiltaan, Tiedepuiston ja Tiilimäen kampuksilta, uudelle SAMK-kampukselle keväällä 2017” (SAMK Kampus Pori www-sivut). Kuitenkaan Porissa uuden Satakunnan Ammattikorkeakoulun kampuksen rakentamisen aloittaminen ei ole vielä näkynyt vuokramarkkinoilla Riihikedon alueella. Riihikedon alue on vuokralaisten keskuudessa pidettyä aluetta, sen rauhallisuuden, puistomaisuuden, sekä keskustan läheisyyden vuoksi. Porin 8.-osa on joitakin sijoittajia alkanut kiinnostamaan uuden Puuvilla kauppakeskuksen valmistumisen myötä. Alueella toimii myös Yliopistokeskus, jonka vuoksi osalla sijoittajista on alueella vuokrattavana yksiöitä. Pormestarinluotokin on muuttunut ajan saatossa turvalliseksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi.

Ydinkeskustan asunnot ovat usein huomattavasti kalliimpia, kuin kaupungin laidalla tai lähiöissä. Kaupunkien laidoilla on maineeltaan ja palveluiltaan hyviä alueita vuokrausta ajatellen. Esimerkiksi Porissa monilla alueilla, kuten Länsi-Porissa on hyvät peruspalvelut, sekä toimiva liikenneyhteys keskustaan. Asuntojen hinnat keskustan lähistöllä ovat hieman alhaisemmat, mutta mentäessä lähiöihin asuntojen hinnat laskevat huomattavasti. Sijoittajan on hyvä huomioida, että myös saatava vuokra laskee keskustan ulkopuolella. Usein lähiöihin hakeutuu huonompiosaisia vuokralaisia halpojen vuokrien perässä. Alueella on enemmän tarjontaa, kuin keskustasta, jolloin asuntoja on helpompi saada. Suuremmissa määrin myös työssäkäyvät hakeutuvat keskustan ulkopuolelle halvempiin asuntoihin ajatuksena pystyä säästämään omaa asuntoa varten.

Satakunnan Kansan julkaisemassa artikkelissa kerrotaan, millaisia asuinyksiköitä missäkin kaupunginosassa on. Tämän pohjalta sijoittaja voi etukäteen pohtia millaisen kohteen hänen kannattaa miltäkin alueelta mahdollisesti ostaa. Hyödyntämällä tietoja talouksien keskikooista, sekä ikäjakaumasta, voidaan esimerkiksi sijoituskohteen huoneiden lukumäärää ja mahdollista vuokralaista etukäteen pohtia. Esimerkiksi Tiilimäki on Satakunnan Kansan julkaiseman artikkelin mukaan nuorten aikuisten ja vanhusten auttamaa aluetta. ”Tiilimäki näyttää olevan erityisesti yksineläjien kaupunginosa, sillä sen talouksien keskikoko on 1,3 asukasta, mikä on pienin lukema koko Porissa” (Lehto 2015, 4). Tällä perusteella pienet kaksiot, sekä yksiöt tältä alueelta ovat haluttuja. Alle kouluikäisten lasten perheet taas suosivat mm. Vähärauman, Ruosniemen, sekä Isojoenrannan alueita. Näiltä alueilta sijoittajan taas kannattaisi ostaa isompia asuntoja. Näin saat kysynnän ja tarjonnan kohtaamaan ja asunnon vuokrattua helpommin. (Lehto 2015, 4.)

5.4 Asunnon kunto ja remontointi

”Edulliset pintaremontit voivat nostaa huomattavasti asunnon jälleenmyyntiarvoa ja myös siitä saatavaa vuokraa.” (Koistinen 2011.) Vuokra-asunnon yliremontointi ei kuitenkaan ole mielekästä. Kalleimman luokan parketti tai design-keittiö eivät tuota sen suurempaa vuokratuloa kuin edulliset vaihtoehdot. On totta, että hyväkuntoiset

asunnot saa usein vuokrattua nopeammin, kuin huono- tai peruskuntoiset. Remontoi-
tuihin asuntoihin saa yleisesti ottaen helposti hyvän vuokralaisen, eikä tyhjiä kuukau-
sia kerry. Asunnon kunto vaikuttaa suurelta osin vuokran suuruuteen, täysin remon-
toidusta asunnosta esimerkiksi kaksion vuokra voi olla jopa lähes kaksisataa euroa
enemmän, kuin huonokuntoisen kaksion vuokra. On hyvä muistaa myös, että hyvä-
kuntoisiin asuntoihin myös hakeutuu siistejä ja kodistaan huolehtivia asukkaita.

Mikäli asunto on peruskuntainen ja vapautumassa niin, ettei vuokralaista ole löytynyt
vapautumispäivää mennessä, kannattaa viimeistään asunnon tarkistusvaiheessa sil-
mäillä asunnon kunto. Ajan saatossa esimerkiksi sänkyjen ja sohvien paikoille tapet-
tiin muodostuu tummia kohtia. Vuokra-asunnoissa seinät kattaa maalata, sillä tum-
mat kulumat ja reiät on helpompi paikata ja maalata, kuin tapetoidut seinät. Asuntoi-
hin kannattaa asentaa itse kunnolliset verho ja suihkutangot, jotta vaihtuvat asukkaat
eivät itse asentaisi omia tankoviritelmiään ja pois muuttaessaan ota niitä mukaansa,
jolloin syntyy rumat kulumajäljet ikkunan yläpuolelle. Puhdas ja siisti asunto on hy-
vä vuokrata.

Mitä helposti korjattavia ja tärkeitä kohtia asunnosta kannattaa tarkistaa ja tarvittaes-
sa korjata?

- Tapettien kunto
- Lattian kunto
- Kuivauskaapinritilät
- Jääkaapin ovenkahva ja hyllyt
- Lieden levyt, sekä uuni ja uunipellit
- Kaapistojen ovien kunto, tarvitseeko maalausta tai saranoiden kiristystä?
- Kylpyhuoneen allaskaapinovat
- Suihkuhanan kunto
- Ikkunoiden puhtaus
- Sälekaihtimien kunto
- Onko asunnosta ikkunanavaaja
- Pistorasiat
- Kattolamppujen suojat

6 TALOYHTIÖN VAIKUTUS

6.1 Hyvä taloyhtiö

Sijoittajan kannattaa pitää hyvät välit isännöitsijään, sekä osallistua yhtiökokoukseen jotta sijoittaja tietäisi, mitä taloyhtiössä on tulevaisuudessa suunnitteilla. Näin sijoittajalla on aikaa reagoida, sekä varautua rahallisesti. Mikäli sijoittajalla on aikaa ja halua voi hän myös pyrkiä taloyhtiöhallitukseen ja näin saada enemmän vaikutusvaltaa taloyhtiön päätöksiin.

Sijoitusasuntoa valittaessa on hyvä tarkastella yhtiön vakavaraisuutta, mutta myös itse taloyhtiön ulkoista siisteyttä. Kiinnitä huomiota taloyhtiön siisteyteen ja maineeseen. Rappukäytävän ja talonjulkisivun ulkonäkö antaa mahdollisille vuokralaisille viitteitä siitä, millaisesta taloyhtiöstä on kyse. Epäsiistit rappukäytävät ja julkisivu saattaa luoda asunnon hakijalle epämiellyttävän olon. Myös piha-alueeseen ja mahdolliseen lasten leikkipaikkaan kannattaa kiinnittää huomiota. Tunnollinen ja hyvä vuokralainen hakeutuu viihtyisään taloyhtiöön.

Erityisen tärkeiksi kysymyksiksi asuntonäytöillä on osoittautunut säilytystila, sekä mahdollisuus autopaikkaan. Vuokralaisen näkökulmasta taloyhtiötä valittaessa tärkeiksi seikoiksi osoittautuu mm. häkkivarasto, pyöräsuoja, hissi, mahdollisuus autopaikkaan, sekä pesutupa, mikäli asunnossa ei ole tilaa pyykinpesukoneelle. Nykyisin hyvin monella on käytössä auto, joten autopaikalla sijoittaja pystyy erottumaan muista asunnoista edukseen. Talosaunaa ei enää koeta tärkeäksi, mikäli vuokralainen kokee saunan tärkeäksi, valitsee hän asunnon, jossa on oma sauna.

6.2 Vastike

Taloyhtiö perii osakkailtaan yhtiövastiketta kattamaan yhtiön kuluja. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta sekä mahdollisista pääomavastikkeesta ja erillisvastikkeista, kuten esimerkiksi vesimaksuista. Vastikkeen perusteena käytetään tavanomaisesti huoneiston pinta-alaa, joskus myös osakkeiden lukumäärää. Yhtiövastike voi perustua myös asukkaiden lukumäärään tai todelliseen kulutukseen. (Isännöintiliiton

www-sivut.) Yksi iso syy sijoittaa pienempiin asuntoihin on tämä vastikkeiden määräytyminen asunnon neliöiden mukaan. Mitä pienempi asunto, sitä pienemmät ovat vastike kulut, erityisesti isompien remonttien näkökulmasta.

Kiinteistön tavanomaisia hoitomenoja varten, kuten lämmityksen, korjausten ja huollon kattamiseen peritään hoitovastiketta. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden keskimääräinen hoitovastike oli vuonna 2014 3,98 euroa neliöltä kuukaudessa. (Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2014.) Tulevia korjausmenoja varten kerättävää hoitovastiketta kutsutaan yleensä korjausvastikkeeksi. Niiltä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan peritään yhtiön lainojen lyhennyksiin, korkoihin ja muihin rahoitusmenoihin pääoma- eli rahoitusvastiketta. (Tomperi 2011, 104.) Vastikkeiden nousu luo sijoittajalle painetta myös vuokran nostamiseen. Sijoittajan on hyvä huomioida, ettei hän voi siirtää vastikkeen nousua suoraan vuokraan.

6.3 Taloyhtiön remontit

Yhtiökokous päättää, miten remontit rahoitetaan. Kaikki osakkaat osallistuvat yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kustannuksiin, vaikka remontti ei kosketaisi omaa asuntoa. Rahoitusvaihtoehtoja ovat: laina, hankeosuussuoritus, taloyhtiön omaisuuden myyminen, lisä-, täydennysrakentaminen ja yhteiskunnan avustukset. Osakkaan on maksettava yhtiövastiketta, vaikka asunnossa ei asuttaisi remontin aikana. (Isännöintiliiton www-sivut 2015.) Esimerkiksi sijoittajat maksavat putkiremontin ajalta yhtiövastikkeet, vaikka asunnosta ei saada vuokratuottoa.

Kaikkien taloyhtiön remonttien vuoksi vuokralaisen ei kuitenkaan tarvitse muuttaa asunnosta kokonaan pois. Esimerkiksi ikkuna- tai julkisivuremontin aikana vuokralainen voi asua asunnossaan ja vuokranantaja saa remontin ajalta vuokraa. Mikäli remontti aiheuttaa vuokralaiselle häiriötä, voivat osapuolet keskenään sopia mahdollisesta vuokran alennuksesta haitan ajalta.

Putkiremontti on viemäri- ja/tai vesiputkistojen peruskorjaus. Se on yksi yleisimmistä, sekä kalleimmista remonteista. Putkiremontin hintaan vaikuttavat mm. millä menetelmällä putkiremontti suoritetaan, sekä tehdäänkö samalla sähkötöitä. ”Kiinteistö-

liiton barometrin vastaajien raportoimat toteutettujen putkistoremonttien mediaanihinnat olivat 430 euroa huoneistoneliöltä. Pääkaupunkiseudulla mediaanikustannus oli vastaajien mukaan 625 euroa ja muualla Suomessa 250 euroa.” (Kiinteistöliiton www-sivut 2016.) Yleensä asukkaat muuttavat pois huoneistoistaan putkiremontin ajaksi. Aihe on hyvin ajankohtainen, sillä Porissa on paljon 60-luvulla rakennettuja kerrostaloja, joihin on joko tehty muutaman vuoden sisällä putkiremontti tai se on tulossa lähitulevaisuudessa. Asunnonhakijat ovat hyvin tietoisia putkiremonttien yleisyydestä ja tiedustelevatkin mahdollisen mahdollisista putkiremonteista tarkkaan.

Omassa työssäni olen huomannut vuokranantajien hieman pelästyneet tulevia putkiremontteja, joita toteutetaan Porissa erityisesti 60-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin. Tätä kautta taloyhtiön remonttilainat kasvavat ja kulut nousevat. Vuokranantajat myös pelkäävät alati nousevia vastikkeitaan, jonka vuoksi jotkut vuokranantajista haluavat päästä eroon asunnoistaan. Kasvavat vastikekulut myös antavat painetta nostaa vuokria. Vuokranantajat perustelevatkin toisinaan vuokrankorotusta nousseilla vastikekuluilla, vaikka näitä kuluja ei voi suoraan laittaa vuokralaisen maksettavaksi.

Putkiremontin yhteydessä on mahdollisuus päivittää koko kylpyhuone, sekä keittiö. Putkiremontin yhteydessä on myös hyvä mahdollisuus remontoida asunnon muutkin pinnat. Sijoittajalla olisi tässä vaiheessa hyvä tilaisuus pohtia, mitä päivityksiä asunto vaatii tai mitä on valmis tekemään. Koko asunnon päivitys nostaa vuokran määrää, joissakin tapauksissa huomattavastikin. Toisaalta vuokra ei taas juurikaan nouse, mikäli remontin yhteydessä remontoidaan vain kylpyhuone, jolloin esimerkiksi keittiöön jää 60-luvun alkuperäiset keittiökaapit, sekä muovimattolattia.

7 TUOTTO-ODOTUKSET JA VUOKRATUOTON LASKEMINEN

7.1 Ostohinta ja pääomarakenne

Sijoituskohteena ajateltaessa keskeistä asunnossa on sen velaton ostohinta. Velaton hinta kattaa myös mahdolliset rahoitusvastikkeet, mikäli asunnon edellisellä omista-

jalla on niitä maksamatta (Kuluttajavirasto 2010). Varmista ennen asunnon ostoa, ettei asunnon edellisellä omistajalla ole vastikkeita maksamatta, jotta niiden maksu ei lankea uudelle omistajalle maksettavaksi. Asunnon ostohinta vaikuttaa suoraan tuoton määrään, sekä riskiin, esimerkiksi ostamalla lähiöistä huomattavasti keskustasuntoja halvemmalla. Eräs vuokranantaja myös totesi, että uusien kerrostaloasuntojen hinnat ovat niin korkeita, että niitä ei hänestä sijoitusmielessä kannata ostaa, sillä tarvittavan korkeaa vuokraa ei pystytä saamaan. Toisaalta, mikäli asiaa katsoo pidemmällä aikavälillä, ei asuntoon, eikä taloyhtiöön tule lähitulevaisuudessa remonteja, joten vuokranantaja voi nauttia vuokratulosta ilman remonttihuolia.

Sijoittajan kannattaa seurata markkinoita, sekä tehdä yhteistyötä asunnonvälittäjien kanssa. Porissa 2015-2016 valmistuvista uusista taloista yksiöiden hintapyynnit liikkuvat 114 000-180 000 euron välillä ja kaksioiden hinnat 130 000-325 000 euron välillä. (Etuoven www-sivut). Vanhemmista taloista vastaavan kokoisia asuntoja saa huomattavasti halvemmalla. Porin keskustasta voi saada ostettua yksiön, jopa alle 50 000 eurolla. (Asuntojen hintatiedot 2015). Huonokuntoisista ja hieman halvemmista asunnoista saa pienellä remontilla varsin kannattavia sijoitusasuntoja.

Käytettäessä yksinkertaista laskukaavaa ennen veroja eli (vuokra-hoitovastikekorot)*12/oma pääoma, voidaan huomata, että käytettäessä vierasta pääomaa oman pääoman vuosituotto prosentti kasvaa (Asuntosijoitusoppaan Tuotto- ja rahoituslaskuri 2015). Esimerkiksi vuokra ollessa 550€, vastike 250€ ja kauppahinnasta käteisellä maksettu osuus on koko asunnon hinta eli 78 000€ saadaan oman pääoman vuosituotoksi 4,62 %. Mikäli kauppahinnasta maksetaan puolet pankkilainalla eli 39 000€ ja huomioidaan myös korkokulut 98€, joka laskettu 20 vuoden laina-ajalla ja 3 % korolla, saadaan oman pääoman vuosituotoksi 6,22 %. Hyödyntämällä vierasta pääomaa voidaan tuotto prosenttia kasvattaa. On kuitenkin hyvä huomioida, että käytettäessä korollista vierasta pääomaa, piilee taustalla aina korkoriski.

7.2 Velkavivun hyödyntäminen

Sijoitusasuntoa varten otettu laina parantaa sijoittajan maksaman omarahoitusosuu- den tuottoa (oman pääoman tuotto), kunhan asunnosta saatava sijoitustuotto on suu-

remppi kuin velasta maksettava korko. Lainan määrällä sijoittaja voi säädellä riskiä. Suuri lainaosuus merkitsee suurempaa altistumista korkotason muutoksille ja tilapäinen vuokralaisen puuttuminen vaatii sijoittajalta lisää rahaa lainan hoitoon. (Koistinen 2011.) Orava ja Turunen muistuttavat (Orava & Turunen 2013, 44), että maksessasi lainaa pois ajan saatossa myös velkavipusi pienenee. Mikäli oman pääoman tuotto prosentti halutaan pitää korkealla, tulee pankin kanssa neuvotella lisälainasta.

Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta ja viitekoron päälle laskettavasta marginaalista. Lainan lyhentämistapa vaikuttaa laina-aikana syntyviin korkokustannuksiin. (Nordean www-sivut 2015.) Lainan sitominen kiinteään korkoon, esimerkiksi 5-10 vuodeksi auttaa sijoittajaa minimoimaan riskiä. Pitkässä juoksussa, mitä lyhyempi viitekorko, sitä edullisemmaksi laina tulee. Sen vuoksi kannattaa käyttää 3 kuukauden euriboria (sijoitusasunnot www-sivut, 2015). Lainan lyhennyksillä ja koroilla voi hieman vaikuttaa sijoituksesi kassavirtaan, sekä riskinhallintaan. Lyhennystavan valinnalla voit vaikuttaa siihen, että lyhennyksen määrä pysyy joka kuukausi sama ja näin pystyt välttämään turhaa riskiä, sekä ennakoimaan.

Annuiteetti on hyvä vaihtoehto, jos maksukykyysi kestää korkojen nousun ja haluat tietää laina-ajan tarkalleen. Tasalyhennyksellä lainalla taas saat maksettua alussa suurempia maksueriä. Kiinteällä tasaerällä maksat joka kuukausi saman summa. Mikäli viitekorko nousee, laina-aikasi pitenee, kun taas viitekorko laskee, niin laina-aika lyhenee. Kiinteällä tasa-erällä tiedät tarkalleen summan lainan lyhentämiseen joka kuukausi, eikä yllätyksiä synny. (Nordean www-sivut, 2015.)

Lyhennysvapaita kuukausia kannattaa myös hyödyntää, varsinkin laina-ajan alussa. Näin saat kassaan takaisin euroja, mikäli ostettavaan kohteeseen on käytetty paljon varoja. Laina-ajasta kannattaa myös neuvotella pankin kanssa. Kassavirta tulisi pitää positiivisena, eli vuokran tulisi kattaa vastikkeen, sekä lainanhoitokulut. Mikäli lainalle saa pidemmän takaisinmaksu ajan, voi kassavirta riittää verojen maksamiseen ja parhaassa tapauksessa euroja saattaa jäädä säästöönkin. (Sijoitusasunnot www-sivut, 2015).

Taulukon 2. luomiseen on käytetty esimerkki asuntona Porin Riihikedosta 60-luvulla rakennetusta talosta 54 neliöistä parvekkeellista hyväkuntoista kaksiota. Korkokulut

on laskettu tasalyhyenteisellä lainalla, 20 vuoden laina-ajalla ja 3 % vuosikorolla. Laskelmassa ei ole huomioitu pankille maksettavia lainanhoitokuluja, eikä veroja ole huomioitu.

	2% korolla	3% korolla	4% korolla	5% korolla
Hinta sis. varainsiirtovero	78 000,0 €	78 000,0 €	78 000,0 €	78 000,0 €
Omapääoma	20 000,0 €	20 000,0 €	20 000,0 €	20 000,0 €
Lainan määrä	58 000,0 €	58 000,0 €	58 000,0 €	58 000,0 €
Korkokulut	97,0 €	145,0 €	193,0 €	242,0 €
Vuokra	550,0 €	550,0 €	550,0 €	550,0 €
Vastike	250,0 €	250,0 €	250,0 €	250,0 €
Vuokratuotto	12,2 %	9,3 %	6,4 %	3,5 %

Taulukko 2. Koron vaikutus vuokratuottoon

Orava ja Turunen huomauttavat (Orava & Turunen 2013, 44), että rohkeaa velkavipua hyödyntävät pääset hyviin tuotto prosentteihin, korkojen ollessa matalalla. Velkavipua hyödyntämällä voit saada huomattavasti parempaa tuottoa sijoitetulle pääomalle, kuin ilman lainarahaa. Haastateltavista sijoittajista myös molemmat käyttivät velkavipua. Käytä hankinnassa sopivaa velkavipua. Liian suuren velkavivun käyttäminen voi johtaa ylitsepääsemättömiin vaikeuksiin asuntojen hintojen laskiessa, korkojen noustessa, sekä asunnon arvon laskiessa. Velkavivun tuoma riski kasvaa, mikäli ostat samanaikaisesti esimerkiksi kolme asuntoa.

7.3 Vuokratuoton laskeminen ja tuotto-odotukset

Vuokratulo tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa asunnosta. Vuokratuoton laskemiseksi tulee selvittää asunnosta vuosittain saatava vuokran määrä, sekä kaikki asuntoon suoraan kohdistuvat juoksevat kulut. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja tuleviin peruskorjaustarpeisiin. Vuokratuoton laskemiseen on monia tapoja. Täysin ”oikeaa” tapaa laskea sijoitusasunnon tuotto ei ole. Tärkeintä on, että luo oman (kriittisen) tapansa laskea tuottoa ja noudattaa samaa kaavaa aina asuntoja vertaillessaan.

Yksinkertaisin kaava laskea vuosituotto omalle pääomalle ennen veroja saadaan yksinkertaisesti $(\text{vuokra-hoitovastike-korot}) \cdot 12 / \text{oma pääoma}$ (Asuntosijoitusoppaan Tuotto- ja rahoituslaskuri 2015). Sijoittajan kannattaa käyttää myös vuokratuoton

laskentakaavaa velattomalle asunnolle, joka huomioi myös remonttikulut: $((\text{vuokra} - \text{vastikkeet}) * 12 / (\text{velaton hinta} + \text{mahdolliset remontointikulut} + \text{varainsiirtovero})) * 100 \% = \text{vuokratuotto}$ (Suomen vuokranantajat 2015). Näillä laskukaavoilla voit vertailla tuottoprosentteja esimerkiksi osakesijoittamiseen, jossa on tapana puhua tuotosta ennen veroja. Lainaa voidaan hyödyntämällä tuoton saa nostettua hyväksi, mikäli lainan korot pysyvät matalalla. Vuosien päästä kuitenkin oman pääoman määrä kasvaa lainan lyhentyessä, jolloin myös oman pääoman vuosituotto laskee. Asuntosijoitusopas.fi antaa ammattisijoittajille laajemman ja tarkemman laskelma pohjan. Laskelma Liite 1. erittelee sijoitetun pääoman tuoton, sekä oman pääoman tuoton alussa. Laskelma antaa myös korkoskenaarion, siitä mitä lainan kuukausieräksi muodostuu, mikäli korot nousevat.

Asuntojen vuokratuotot liikkuvat 3-6 prosentin tuntumassa. Vertailuna Orava Asuntorahasto tavoittelee osakkeelle 10 prosentin vuotuista kokonaistuottoa. (Orava Asuntorahaston www-sivut.) Haastateltavat sijoittajat hakevat vakaata tuotto 3-6 % vuosituotolla. Kannattavuutta sijoittaja 1 pyrkii vaikuttamaan mm. seuraamalla kasvivirtaa ja sen pysymistä positiivisena, sekä pitämällä huoneistokohtaista kuluseurantaa, tekemällä tarvittavat korjaukset, välttämällä kuitenkin turhia remontteja. Kuitenkin on erittäin tärkeää myös huomioida tässä vaiheessa arvonnousu. Esimerkiksi vanhojen osakeasuntojen hintojenkehityksestä pääkaupunkiseudulla voi huomata asuntojen hintojen nousseen 2005 vuodesta 2015 vuoteen noin 4 % (Kuvio 2.).

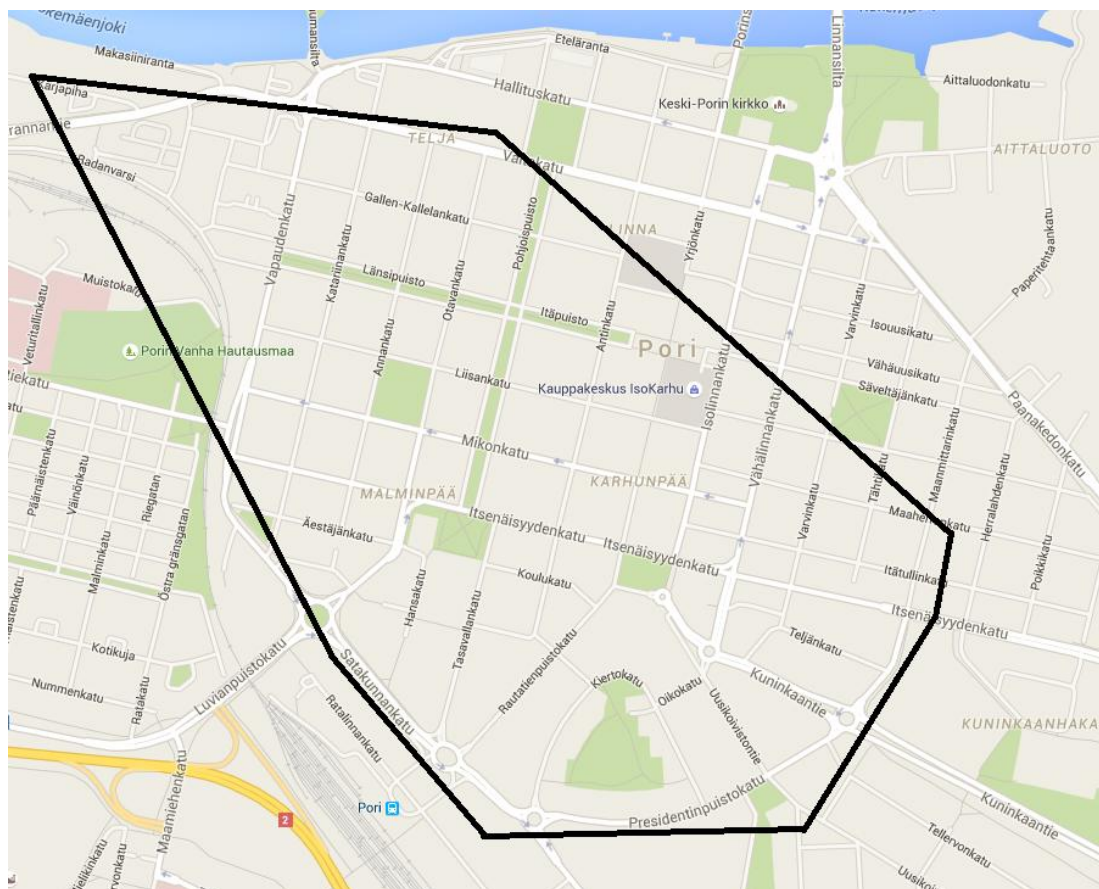
8 KESKUSTAYKSIÖ VAI KESKUSTAKAKSIO

8.1 Parhaan sijoituskohteen etsiminen

Vallitsevana käsityksenä on, että keskustayksiö on aina kannattava ja varma sijoituskohte. Yleisesti ottaen näin varmasti onkin. Suomessa vuokralla asuminen, sekä yksinasuminen on yleistä. Suomessa vuonna 2014 2,6 miljoonasta asuinkunnasta yksinasuvien määrä oli 1,1 miljoonaa eli 42 prosenttia. (Asunnot ja asuinolot 2014). Näin ollen voisi päätellä, että yksiöihin on aina saatavilla vuokralaisia. Työssäni olen myös huomannut, että kaksioita on usein enemmän tarjolla, kuin yksiöitä.

Päätinkin siis pohtia muutaman esimerkin kautta keskustan ja keskusta-alueen yksiöiden ja kaksioiden vuokrattavuutta. Lähteenä käytin vuokravälitystoimiston käyttämän ohjelman kautta saatua datatietoa. Esimerkkiin otettujen kohteiden määrä jäi vähäiseksi, sillä jokainen tarvittava data oli noukittava ohjelmasta käsin. Yhteensä asuntoja esimerkkiin tuli 148kpl, joista yksiöitä 74kpl ja kaksioita 75kpl. Tiedon noukintatapa vaikutti osaltaan rajaamiseen niin, että asuntoihin valikoitui vai yksiöitä ja kaksioita keskusta-alueelta.

Valitsin asuntoja monesta eri taloyhtiöstä, jolloin otanta ei olisi kohdistunut tiettyihin taloyhtiöihin tai tietyn ikäisiin taloihin. Kaikki valitsemani kohteet sijaitsevat Keskusta-alueella (Kuva 3.). Muuten kohteiden valinta oli sattumanvaraista. Loin Google Maps-sovelluksen avulla karttakuvan, joka havainnollistaa miltä alueelta valitut asunnot sijaitsevat.



Kuva 3. Valittujen asuntojen sijainti kartalla

Asuntojen vuokraus on tapahtunut vuosien 2013-2015 välillä, jolloin se antaa kuvan siitä, millaiset vuokrausmarkkinat ovat keskustassa olevien yksiöillä ja kaksioilla Porissa sillä hetkellä ja mahdollisesti lähitulevaisuudessa. Tutkiessani tietokantaa, huomasin, että eniten vuokra-asuntoja on 60-luvulla valmistuneissa taloissa. Tämä johtuu suurelta osin siitä, että taloja rakennettiin tällä vuosikymmenellä eniten. Myös 2000-luvulla on valmistunut paljon uudistuotantoa, jonka vuoksi osaltaan uusien asuntojen määrä on kasvanut ja tarjonta lisääntynyt myös vuokra-asunto markkinoilla. Esimerkiksi Karjarantaan, Riihiketoon, sekä Itsenäisyydenkadun ja Eteläpuiston kulmaan on valmistunut 2010-luvulla paljon uusia taloja ja lisää on suunnitteilla.

Kaikkein vaikeinta oli löytää kohteita 1980-1990-luvuilla rakennetuista taloista. Kuitenkin pyrin siihen, että kohteita tuli jokaiselta vuosikymmeneltä mahdollisimman sama määrä, jotta tämä ei vaikuttaisi kokonaistulokseen. Kuitenkin 2000-luvusta eteenpäin otin kohteita pienemmällä aikavälillä, sillä halusin verrata, kuinka mm. asuntojen vuokrausaikaan vaikuttaa, se, että asunto on juuri valmistunut ja näytöt pidetään rakennustyömaalla. Kun taas verrataan taloihin, jotka ovat olleet vuokralla toista tai kolmatta kertaa, jolloin näyttöjä on helpompi sopia ja pitää, sekä taloyhtiö ympäristöineen voidaan nähdä valmiina.

8.2 Taulukon luominen

Hain työssäni käytettävästä ohjelmasta seuraavat tiedot: onko asunnossa saunaa tai parveke, asunnon neliöt, vuokran määrä, milloin toimeksianto on tehty, milloin asunto vapautuu, milloin vuokrasopimus on allekirjoitettu, milloin asunnon hallinta siirtyy, missä kerroksessa asunto on, minkä kuntoine asunto arvo-asteikolla 1-5, sekä rakennusvuosi.

Toimeksiannon alkupäivämäärä määrittelee sen, milloin asunto on tullut vuokrattavaksi ja tiedot syötetty ohjelmaan. Yleisesti tämä tarkoittaa sitä hetkeä, jolloin asunto myös menee nettiin näkyville ja asunnon markkinointi on aloitettu. Kuitenkin käytännössä, joissakin tilanteissa esimerkiksi asunnon perustiedot lyödään ohjelmaan, mutta vuokra-arvio tehdään myöhemmin, jonka jälkeen asunto menee markkinointiin. Tämä osaltaan joissakin tapauksissa vääristää vuokraus aika tulosta, sillä tiedot

on saatettu lyödä ohjelmaan, ennen kuin vuokrausta on siis vielä todellisuudessa aloitettu.

Vuokrauspäivämäärällä tarkoitetaan sitä päivää, jolloin uusi vuokralainen on allekirjoittanut vuokrasopimuksen. Hallinta siirtyy -päivämäärä tarkoittaa päivää, jolloin vuokralaisen hallinta asuntoon ja velvollisuus vuokranmaksuun alkaa. Hallinnan siirtymisestä nähdään onko asunto vuokrattu vapautumispäivästä alkaen, vai onko välissä asunto tyhjillään.

Neliövuokria harvoin käytetään, sillä asunnoille katsotaan yleistä vuokratasoa huone-luvun mukaisesti. Laskin taulukkooni kuitenkin havainnollistamisen avuksi myös neliövuokrat. Tietojen pohjalta laskin vuokrausajan, sekä mahdollisen tyhjilläänolonajan. Taulukko voi joidenkin asuntojen kohdalla antaa hieman vääristyneen kuvan vuokrauksen nopeudesta ja tyhjilläänoloajasta, sillä ohjelma ei esimerkiksi huomioi, mikäli asunnon vapautuminen on merkitty aikaisemmaksi, mitä se todellisuudessa oli. Esimerkiksi viivästyneet remontit ovat voineet siirtää vapautumista aikaisemmin sovittua päivää myöhemmäksi. Myös mahdolliset peruutukset pidentävät vuokrausaikaa.

Kerättyjen tietojen pohjalta laadin taulukon, jonka avulla loin havainnollistavat kaaviot mm. yksiöiden ja kaksioiden vuokrausnopeudesta ja mahdollisesta tyhjilläänolosta. Taulukko 3. havainnollistaa rakennusvuoden mukaan yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokrat, keskiarvon vuokrausnopeudelle, sekä tyhjilläänoloajalle. Taulukosta on tummennettu, sekä ympyröity suurin neliövuokra, nopein vuokrausaika, sekä keskimäärin vähiten tyhjillään ilman vuokratuloa oleva aika. Parhaan keskineliövuokran taulukon mukaan saa 2007-2012 vuosien välissä valmistuneista taloista ja erityisesti yksiöstä.

KAIKKI ASUNNOT					
vuosi	keskineliövuokra	vuokra keskimäärin	vuokrauksen nopeus	tyhjillään olo	kunto
2013-2015	15,00 €	628,00 €	23	12	5,0
2007-2012	15,47 €	601,50 €	19	8	4,1
2000-2006	13,75 €	539,46 €	23	10	3,4
1980-1999	13,40 €	520,18 €	22	14	2,4
1960-1979	12,97 €	460,22 €	19	6	2,4
1940-1959	12,46 €	451,09 €	19	6	2,8
1930-1949	14,41 €	436,12 €	19	8	2,8

Taulukko 3. Asuntojen tiedot rakennusvuoden mukaisesti

Taulukosta 3 osoittaa, että uusien asuntojen vuokrausnopeus oli hitaampaan, kuin vanhempien asuntojen. Tämä johtuu osaltaan siitä, että asunnot ovat tulleet välitettäväksi, ennen kuin talot ovat vielä valmiita. Tällöin asuntonäytöt pidetään rakennuttajan luvalla. Tästä syystä asuntoja ei päästä näyttämään heti, kun kiinnostusta ilmenee. Näyttöjä ei myöskään pystytä järjestämään niin usein, kuin ehkä tarve vaatisi. Usein asunnot myös tulevat markkinointiin niin, että vapautumiseen on kauemmin aikaa, kuin esimerkiksi asunnoissa, joista vuokralainen on muuttamassa pois kuukauden irtisanomisajan päätyttyä.

Otin myös kunnan mukaan tutkimukseen, sillä asunnon kunto vaikuttaa oleellisesti niin vuokran suuruuteen, kuin vuokrausnopeuteen ja tyhjillään oloaikaan. Oletettavasti uusissa taloissa asuntojen kunto on hyvä. Kun kuntoa ja esimerkiksi vuokraa katsoo tarkemmin, voi havaita, että vanhimmista taloista kunto ja vuokra ovat yllättäen hyvät ja suhteessa paremmat, kuin esimerkiksi 1960-1970-luvun asunnoissa. Tämä saattaa johtua osaltaan siitä, että vanhoissa taloissa on jo jouduttu remontoimaan asuntoa, kun taas hieman uudemmissa asunnoissa pinnat voidaan nähdä kohuullisen uusina ja hyvinä, eikä remonteja tästä syystä ole haluttu vielä tehdä.

Asunnon kunnan arvioimiseen vaikuttivat mm.

- seinät ja lattiapintojen materiaa ja kunto
- keittiön kunto: onko mahdollisesti alkuperäinen vai remontoitu, kodinkoneet
- kylpyhuoneen kunto: kaakeloitu/muovi, onko ammetta, kylpyhuonekalusteet

8.3 Yksiön ja kaksion vertailu

Liitteenä oleva Diagrammi 2. kuvastaa, että asunnot eivät jääneet tyhjilleen, lukuun ottamatta muutamia poikkeuksia, jotka nostavat keskiarvon kaksiodien kohdalla 12 päivää, vaikka todellisuudessa yleisesti asunnot eivät olleet päivääkään tyhjillään. Mikäli asunto jää tyhjilleen, on se yleisesti joko puoli kuukautta tai kokonaisen kuukauden tyhjillään, sillä usein vuokrasopimukset alkavat kuun ensimmäisestä päivästä. Näin ollen, mikäli yksikin asunto on jäänyt tyhjilleen nostaa se nopeasti keskiar-

voa. Diagrammista 2. nähdään myös, että yksiöitä vuokrattiin hieman nopeammin, kuin kaksioita.

Liitteen Diagrammi 1. ja diagrammi 3. kuvastaa vuokrien suuruuksia. Diagrammi 3. osoittaaakin, että yksiöiden neliövuokrat ovat korkeammat, kuin kaksioiden. Tätä voidaan pitää yhtenä hyvänä syynä sijoittaa yksiöihin. Yksiöiden keskivuokraa nostaa saunallisten kaksioiden korkea vuokra, joka uusissa taloissa on keskimäärin 520-550 euroa. Todellisuudessa tyypillisen parvekkeettoman pienen yksiön vuokra on noin 380-410 euroa. Kaksioiden keskivuokraa taas laskevat pienet kaksiot, jossa on halvempi vuokra, kuin suuremmissa kaksioissa. Saunallisen kaksion vuokra on tyypillisesti 650-710 euroa.

Parvekkeella ja saunalla on suora yhteys vuokran suuruuteen. Liitteen Diagrammi 4. havainnollistaa saunan ja parvekkeen vaikutusta vuokraan. Niillä on myös vaikutusta tätä kautta myös vuokrattavuuteen. Saunallisia ja parvekkeellisiä kaksioita on markkinoilla kohtuullisen vähän, joten usein, kun sellainen asunto tulee markkinointiin, asukas löytyy nopeasti, vaikka vuokrat ovat korkeammat. Yksiöissä, joissa on parveke ja sauna suunta taas on päinvastainen, sillä vuokrat ovat yhdelle usein kalliita, joten mahdollisia vuokralaisia on vähemmän markkinoilla. Yksiöissä niin vuokrausnopeus, kuin tyhjillään oloaika ovat paremmat, kuin kaksioissa.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön kirjoittaminen alkoi vuonna 2014. Tarkoituksena oli pohtia asuntosijoittamisen kannattavuutta matemaattisesti laskurien avulla, mutta aihe muotoutui enemmän ensikertalaisen asuntosijoittajan avuksi. Aihe muovautui omien tietotaitojen pohjalta enemmän sijoittajan opastamiseksi. Opinnäytetyössäni pyrin tuomaan esille omassa työssäni vastaan tulleita tilanteita ja näkemyksiä onnistuneeseen vuokrasuhteeseen. Opinnäytetyöni antaa yleisen kuvan asuntosijoittamisesta ja vuokrauksesta. Haastattelun avulla sain työhöni myös sijoittajan näkökulmia esille.

Halusin myös tuoda sijoittajalle konkreettisen kartoituksen avuksi vuokraohteen valintaan. Tein tutkimuksen asuntojen vuokrauksesta ja esitän tulokset diagrammien avulla mm. yksiöiden ja kaksioiden vuokrasta ja vuokrausajoista. Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan tulosten toistettavuutta ja käsite kuuluu yleensä määrälliseen tutkimukseen (Hirsjärvi, Remes & Saajavaara 2009, 231). Saamani tulos antaa kuvan sen hetken vuokramarkkinoista, mutta sama tutkimus voitaisiin toistaa milloin tahansa uusilla kohteilla. Näin saataisiin tulos aina halutulle ajanjaksolle. Vuokramarkkinat vaihtelevat vuosittain, vuodenajan mukaan ja jopa kuukausitasolla. Omassa työssäni voisin auttaa uusien kohteiden valinnassa sijoittajaa, vertaamalla hänen vaihtoehtoaan tutkimiini kohteisiin.

Uuden sijoittajan kannattaa kiinnittää huomiota siihen, täytyykö/haluaako käyttää sijoitukseen vierasta pääomaa. Mikäli käyttää vierasta pääomaa, tulee selvittää mil-laisesta velasta selviää ja tiedostaa sen riskit. Ensimmäisen sijoituskohteen tulisi olla kaikella tavalla vaivaton. Asunnon olisi hyvä olla hinnaltaan edullinen ja vuokratta-vuudelta helppo. Esimerkiksi yksiö keskusta-alueelta, mutta ei välttämättä ydinkes-kusta asuntojen hintojen vuoksi. Esimerkiksi Porin on keskusta-alueeltaan niin pieni, ettei sillä ole kovinkaan paljon merkitystä onko asunto torin laidalla vai esimerkiksi Riihikedossa.

Yksiöille on aina kysyntää ja mahdolliset remontit ja vastikkeet määräytyvät neliöi-den mukaan. Sijoittajan tulisi selvittää etukäteen, ettei taloyhtiöön ole tulossa lähi-vuosina suuria remontteja. Sijoittajan tulee myös varautua mahdollisiin ylimääräisiin kustannuksiin tai vuokratulon katkeamiseen. Kohteen olisi hyvä sijaita sellaisella paikkakunnalla, että asuntoasioita olisi vaivatonta hoitaa. Varsinkin alussa on myös hyvä käyttää vuokravälitystä apuna, sillä sieltä saat tarvittavat tiedot asunnon koko vuokrasuhteeseen ja tilanteisiin. Tämän avulla riski pienenee ja opit vuokranantajana olemisen tuetusti.

Loppujen lopuksi on kyse siitä, millainen sijoittaja olet. Sopiiko sinulle varmaa vuokratuottoa tuova keskusta yksiö, riskisijoittaminen esimerkiksi kaupunkien lai-doissa oleviin asuntoihin vai pitkäjänteinen arvonnousua tavoitteleva sijoitustapa. Sijoittajat voivat olla myös tunnesijoittajia, jotka valitsevat kohteet tunteen perusteel-la niin, että kokevat asunnon jollekin kodiksi.

LÄHTEET

- Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Anderson, N. 2000. Rahakirja. Helsinki Oy Edita Ab.
- Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset. 2015. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 16.6.2015.
http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2010/02/ashi_2010_02_2010-07-30_kat_003_fi.html
- Asuntojen hintatiedot. Viitattu 19.5.2015. <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>
- Asuntojen vuokra. 2016. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 20.5.2016. http://tilastokeskus.fi/til/asvu/2016/01/asvu_2016_01_2016-05-06_tie_001_fi.html
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2014. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 3.3.2016. http://www.stat.fi/til/asyta/2014/asyta_2014_2015-09-11_tie_001_fi.html
- Asuntosijoitusopas. 2011. Tuotto- ja rahoituslaskuri. (verkkojulkaisu). asuntosijoitusopas.fi. Viitattu 4.4.2015. <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>
- Asunnot ja asuinolot. 2015. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 11.10.2015. http://tilastokeskus.fi/til/asas/2014/asas_2014_2015-05-26_tie_001_fi.html
- Evans, A. 2008. Annuiteetti, tasalyhennykset vai kiinteä tasarä? Viitattu 19.5.2015. <http://www.lainatieto.fi/asuntolainat/annuiteetti-tasalyhennys-tasaera>
- Etuovi.com. 2015. Porissa myynnissä olevat kerrostalo yksiöt ja kaksiot. Viitattu 21.5.2015. <http://www.etuovi.com/>
- FIMin www-sivut. 2015. viitattu 7.1.2015. <https://www.fim.com>
- Hammarberg, V. 2015. Kolme uutta kerrostaloa Porin rautatieaseman viereen. Satakunnan Kansa 17.10.2015, 4.
- Handelsbankenin www-sivut. 2015. Viitattu 7.1.2015 <http://www.handelsbanken.fi/>
- Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutkija ja kirjoita. 15. uud. p. Helsinki: Tammi.
- Hurri, J. 2010. Säästöt katoavat kuluihin. Taloussanomien. Viitattu 17.3.2015. <http://www.taloussanomien.fi/raha/2010/02/14/saastosi-katoavat-kuluihin/20102222/139>
- Honkanen, V. Varo väärää välittäjää – älä hassaa tonneja. Taloussanomien. 23.3.2013. Viitattu 17.3.2015. <http://www.taloussanomien.fi/asuminen/2013/03/23/varo-vaaraa-valittajaa-ala-hassaa-tonneja/20134311/310>

- Isännöintiliiton www-sivut. 2016. Viitattu 16.3.2016. <http://www.isannointiliitto.fi>
- Koistinen, J. 9.5.2011. Sijoittaisinko asuntoon? Viitattu 1.2.2015.
<http://www.investori.com>
- Koistinen, J. 29.9.2011. Asuntosijoittajan säännöt. Viitattu 24.11.2015.
<http://www.investori.com>
- Kaarto, M. & Savolainen, M. 2013. Asuntosijoittajan salaisuudet 2013 webinaari. Viitattu 21.5.2015.
<https://www.youtube.com/watch?v=oyTxe0uR8gc&feature=youtu.be>
- Kaarto, Marko. 'Neljä tapaa sijoittaa asuntoihin'. Hymy ja menestystä. 30.6.2013. viitattu 8.1.2015. <http://markokaarto.fi/nelja-tapaa-sijoittaa-asuntoihin/>
- Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Tampere: Suomen Yliopistopaino Oy.
- Kiinteistöliiton www-sivut. 2016. Viitattu 16.3.2016. <http://www.kiinteistoliitto.fi>
- Kilpailu ja kuluttajavirasto 2015. Asuntolaina. Verkkojulkaisu. Viitattu 19.5.2015
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>
- Kuhanen, P. & Kanerva, A. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 3. uud. p. Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Kuvaja, S. 2016. Asuntojen vuokrat nousivat Porissa. Satakunnan Kansa 8.3.2016, Uutiset, 8-9.
- Lehto, K. 2015. Ruosniemi nuorekkainta seutua Porissa- Tiilimäki iäkkäintä. Satakunnan Kansa/Porilainen 15.10.2015, 4-5.
- Lättilä, H. 2015. Asuntojen sijoittajakauppa jo ennätysellisellä miljarditasolla. Rakennuslehti 32, 4.
- Mustonen, A. 2014. Katse kehyksiin. Kauppalehti. 7.11.2014, 17.
- Nordaxin www-sivut. 2015. Viitattu 1.2.2015. <https://www.nordax.fi>
- Orava, J & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. uud. p. Hämeenlinna: Talentum Media Oy.
- Orava Asuntorahaston www-sivut 2015. Viitattu 8.1.2015.
<http://www.oravaasuntorahasto.fi>
- Rikalainen, E. 2009. Asunnon vuokraus laki ja käytännöt. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- SAMK-kampus Pori-www-sivut. 2015. Viitattu 29.5.2015.
<http://kampus.samk.fi/pori/>
- Seligsonin www-sivut. 2015. Viitattu 1.2.2015 <http://www.seligson.fi>

Suomen Asiakastieto Oy. Maksuhäiriöisiä henkilöitä on nyt enemmän kuin koskaan. 14.4.2015. Viitattu 11.10.2015. <http://www.asiakastieto.fi/>

Suomen Asiakastieto Oy. Neljännesmiljoona kuluttajaa sai viime vuonna maksuhäiriömerkintöjä. 7.1.2016. Viitattu 15.3.2016. <http://www.asiakastieto.fi/>

Suomen Vuokranantajat. 2015. Vuokratuotto. Viitattu 8.10.2015. <http://vuokranantajat.fi>

Tomperi, S. 2011. Kehittyvä kirjanpito. 13. uudistettu painos. Helsinki: Edita

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys. 2015. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 16.2.2015. http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2014/09/ashi_2014_09_2014-10-28_tie_001_fi.html

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys. 2015. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 16.2.2015. http://www.stat.fi/til/asvu/2014/03/asvu_2014_03_2014-11-07_tie_001_fi.html

Vuokra vie taas isomman siivun. 2015. ET 5, 4.

Vuokraoven www-sivut 2015. Viitattu 3.2.2015 <http://www.vuokraovi.com>

Verohallinnon www-sivut. 2015. Viitattu 15.2.2015. <http://www.vero.fi/>

TUOTTO JA RAHOITUSLASKURI

Asunnon tiedot

Hinta: €Pinta-ala: m²Hoitovastike: €Remonttikulut: €

Asunnon velkaosuus oletetaan maksettavaksi kaupanteon yhteydessä, jolloin rahoitusvastike on 0 €.

Rahoitus

Vuokra: €/kkNeliövuokra: €/m²/kk

Katso vastaavien asuntojen vuokra-
pyyntöjä alueel-
la: Vuokraovi.com ja Oikotie.fi.

Vuokralainen maksaa vesimaksun,
sähköt sekä mahdollisen autopaikan
ja saunamaksun.

Muista, että vuokran suuruus voi
vaikuttaa vuokralaisen pysyvyyteen
ja vuokratuotottomat kuukaudet tu-
levat kalliiksi.

Laina-aika: vuottaLainan vuosikorko: %Omarahoitusosuus: €Varainsiirtoveroprosentti: %

Euribor-korot

2% asunto-osakeyhtiön osakkeiden
ja 4% kiinteistön hinnasta.
Lisätietoja: Vero.fi

Laskelma

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

Sijoitetun pääoman tuotto: %

Tavoitteena kannattaa pitää yli 5% tuottoa.

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

Oman pääoman tuotto alussa: %

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

Tarvittava laina: €

Pankin järjestelypalkkiota ei ole otettu huomioon.

Varainsiirtovero: €

Lainan kuukausierä: € (annuiteettilaina)

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

Neliöhinta: €/m²

Vertaa asuntojen neliöhintoja alueella: Asuntojen.hintatiedot.fi

Hoitovastike/neliö: €/m²/kk

Hoitovastike (ml. vesimaksut) oli vuonna 2011 keskimäärin 3,71 €/m²/kk Lähde: Tilastokeskus)

Vuokra - lainan kuukausierä - vastike: €.

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

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

Asunnon vuokraukseen liittyvät kulut voi vähentää vuokratulosta. Tulonhankkimistarkoituksessa vuokratun asunnon kuluja ovat muun muassa hoitovastike, vuosikorjauskulut ja kiinteistövero. Jos olet ottanut lainaa asunnon ostamista varten, voit vähentää velan korot pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina. Laskukaava on tällöin (vuokra - vastike - korko) * 0,3.

Koron osuus 1. kuukausierässä = €.

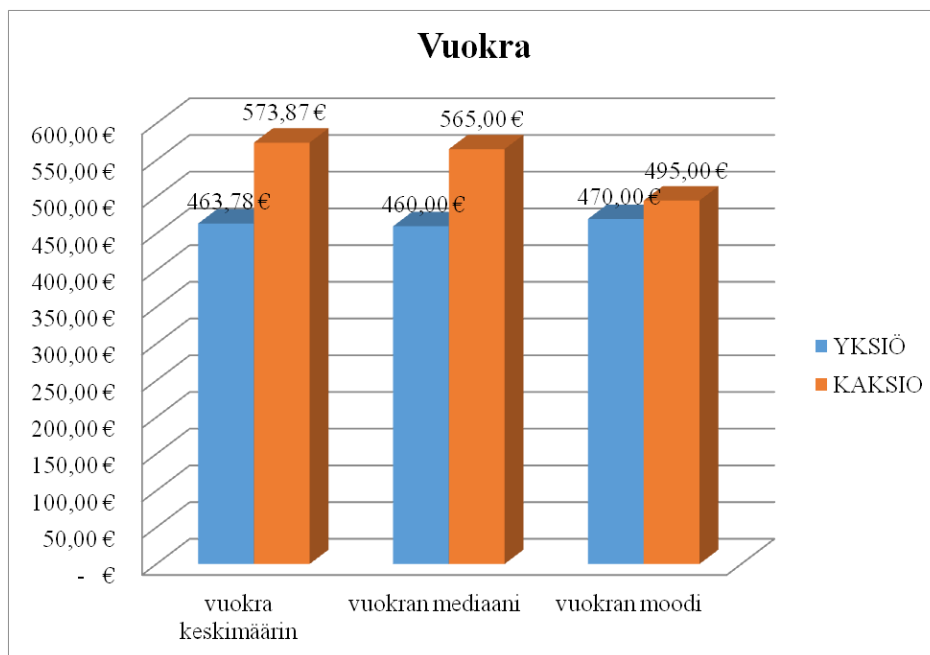
Korkoskenaariot:

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

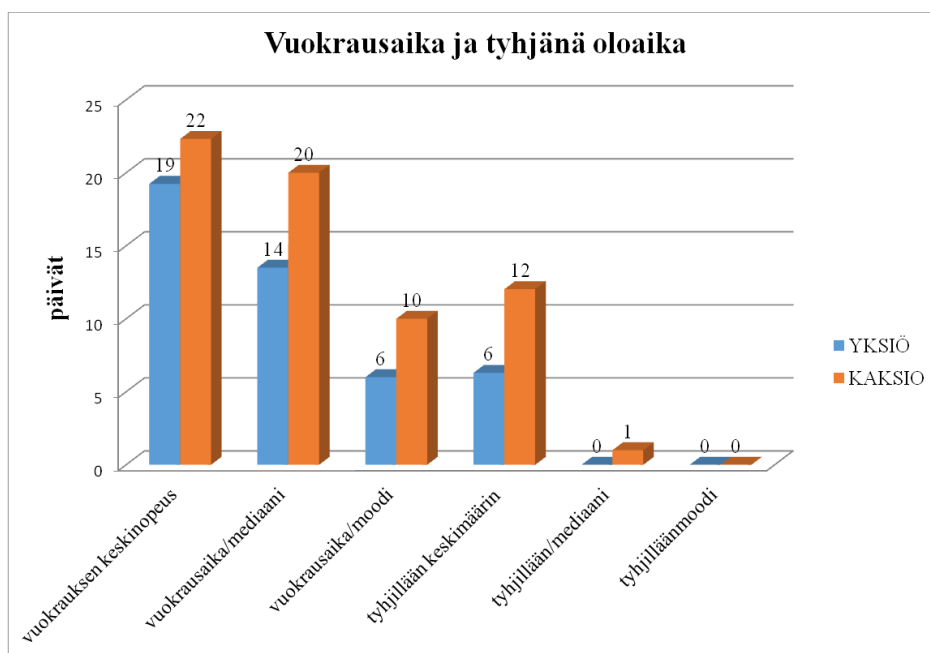
Jos korot nousevat 4 prosenttiyksikköä, tulee lainan kuukausieräksi €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa €.

Kriittinen piste alussa: %

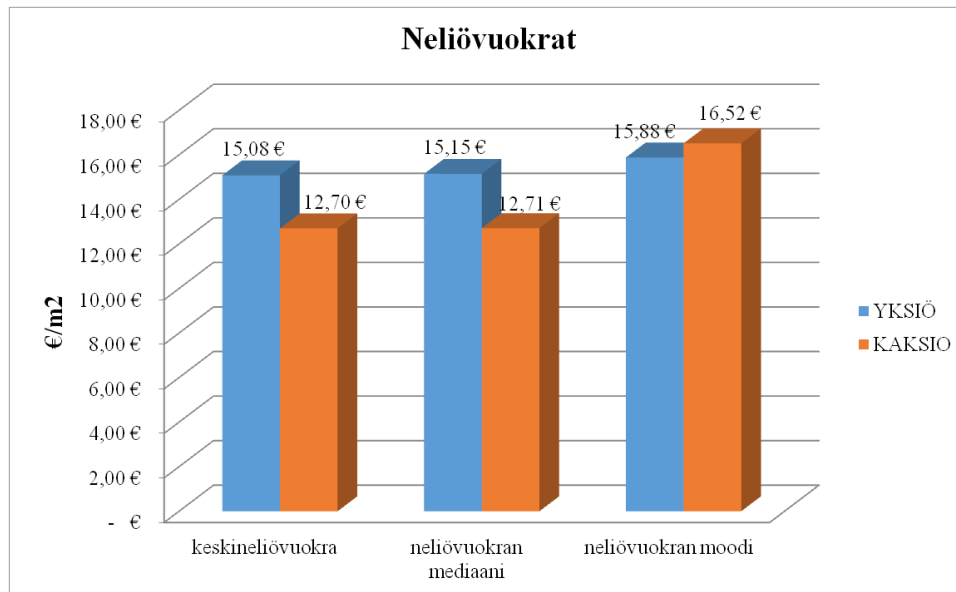
Jos lainan korko (viitekorko + marginaali) nousee näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää riitä kattamaan korkokuluja ja alat tehdä tappiota. Arvioi kuinka todennäköistä tällainen koronnousu on ja mitoita velkavipu sen mukaan. Kriittinen piste muuttuu lainan määrän pienentyessä. $12 * 100 * (\text{vuokra}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



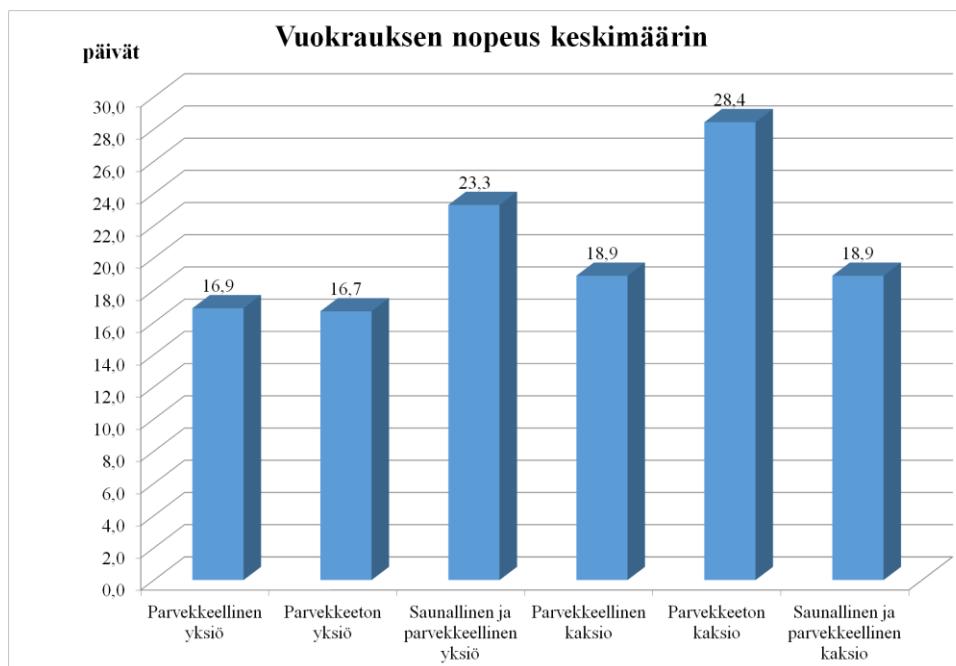
Diagrammi 1. Vuokran määrä



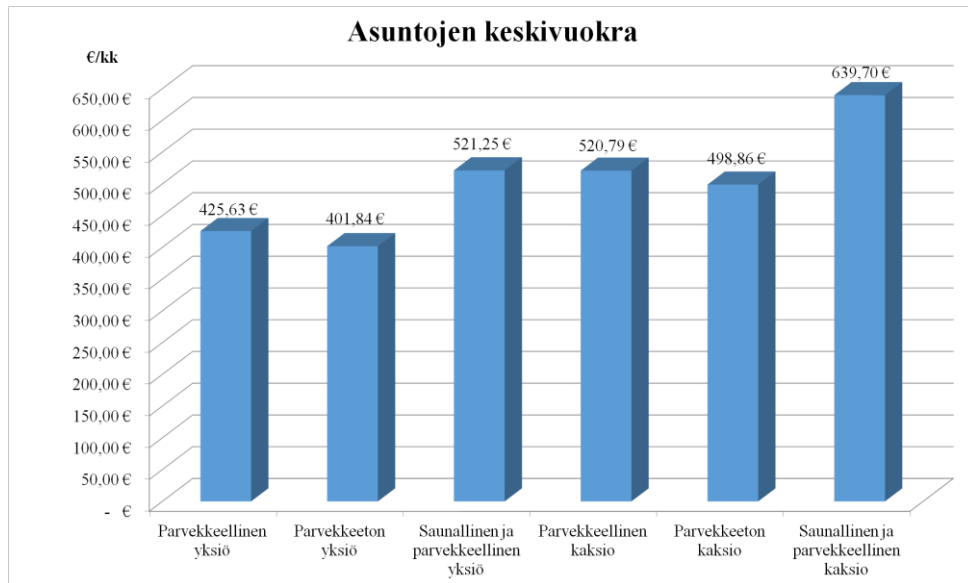
Diagrammi 2. Vuokrausaika



Diagrammi 3. Neliövuokrat



Diagrammi 4. Vuokrauksen nopeus



Diagrammi 5. Asuntojen keskivuokrat

Haastattelukysymykset:

Miksi olet päätenyt kaikista sijoitusvaihtoehdoista juuri asuntosijoittajaksi?

Millä perusteella valitset sijoituskohteet?

Mihin kiinnität asunnossa huomiota, hankkiessasi uutta sijoitusasuntoa?

Mitä riskejä näet asuntosijoittamisessa?

Miksi olet valinnut sijoitusasuntoja Porista?

Hyödynnätkö velkavipua?

Mikä on sijoitusstrategiasi?

Mitkä ovat tuotto-odotuksesi?

Miten tarkkailette sijoituksen kannattavuutta ja millä keinoilla pyritte vaikuttamaan sijoitustoiminnan kannattavuuteen?

Millaisena näet asuntosijoittamisen tulevaisuudessa?