



SAVONIA

AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO

YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

ASUNTOSIJOITTAMINEN ALOITTAVAN SIJOITTAJAN NÄKÖKULMASTA

TEKIJÄ/T: Mia Nokela

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Mia Nokela			
Työn nimi Asuntosijoittaminen aloittavan sijoittajan näkökulmasta			
Päiväys	7.5.2017	Sivumäärä/Liitteet	25/1
Ohjaaja(t) Sirpa Grönholm			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)			
Tiivistelmä			
<p>Opinnäytetyön aiheena oli asuntosijoittaminen aloittavan sijoittajan näkökulmasta. Asuntosijoittamisessa sijoitus-asunto ostetaan tarkoituksena saada asunnolle tuottoa vuokratuloilla tai arvonnousulla. Tällä hetkellä asuntosijoittaminen on suosittua, koska korkotaso on matalalla. Asuntojen hintojen heilahtelu on kohtuullisempaa esimerkiksi osakesijoittamiseen verrattuna, ja siksi asunnot ovat vakaa sijoituskohte. Asuntosijoittamiseen liittyy kuitenkin riskejä, mutta hyvillä pohjatiedoilla ja suunnittelulla ne ovat hallittavissa.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli saada selville, mitä aloittavan sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitusta tehdessään. Työssä korostettiin asioita, jotka aloittavalle sijoittajalle on tärkeintä tietää. Teoriaosuudessa keskityttiin muun muassa asunnon hankintaan, asunnon vuokraukseen ja asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyviin asioihin. Työ toteutettiin etsimällä tietoa kirjoista ja internetistä sekä haastattelemalla yhtä asuntosijoittajaa. Haastattelulla oli tarkoitus tuoda opinnäytetyölle lisää näkökulmaa aiheen käsittelyyn ja mahdollisesti sellaisia asioita, mitä teorian pohjalta ei vielä löytynyt.</p> <p>Tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista tutkimusta, koska tutkimuksen kohteena oli yksittäinen asia, jota haluttiin ymmärtää ja kuvata syvällisesti haastattelulla. Määrällinen tutkimus ei olisi toiminut tässä tapauksessa, koska se perustuu enemmänkin yleistyksiin ja toteutetaan yleensä suurelle joukolle. Tiedonkeruumenetelmänä käytettiin haastattelua, koska haluttiin saada yksityiskohtaista tietoa avoimilla kysymyksillä esitettynä. Haastattelulta kysyttiin omia kokemuksia ja näkemyksiä asuntosijoittamisesta.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuutta ja haastateltavan mielipiteitä vertaillen, asuntosijoittamisen tärkeimmiksi huomiota otettaviksi asioiksi nousivat asunnon osto, vuokraus ja kannattavuus. Sijoitusasunnon hankinnassa tärkeiksi nousivat asunnon sijainti, koko, kunto, hinta ja taloyhtiön sen hetkinen tilanne. Asunnon vuokrauksessa vuokralaisen valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työn tuloksia tarkastellessa voidaan sanoa, että asuntosijoittaminen on kannattava sijoitusmuoto, kun aiheeseen on perehtynyt ja suunnitellut kaiken kunnolla. Näiden esiin tulleiden asioiden pohjalta lopputulokseksi saatiin koottua hyödyllinen tietopaketti sijoitusta harkitsevalle henkilölle.</p>			
Avainsanat Asuntosijoittaminen, asuntokauppa, sijoitustoiminta, velkavipu, vuokratuotto, asunto-osake			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Mia Nokela			
Title of Thesis Housing Investment from a Novice Investor's Point Of View			
Date	7 May 2017	Pages/Appendices	25/1
Supervisor(s) Sirpa Grönholm			
Client Organisation /Partners			
<p>Abstract</p> <p>Housing investment from a novice investor's point of view was the topic of this thesis. The aim of housing investment is to get profit from rent income or increase in value. Housing investment is popular because the interest rates are low at the moment. Apartment prices have been on the same rate for a long time, this makes it a more reliable investment than stock trade for example. Housing investments hold its risks but with good basic information and planning they are manageable.</p> <p>The aim on this thesis is to find out what a beginner housing investor needs to take into account when making an investment. The theoretical part focuses on acquiring an apartment, renting and the profitability of housing investment. The thesis research was carried out searching information from books and the internet as well as interviewing a housing investor. The purpose of the interview was to bring more aspect to the subject.</p> <p>The study was carried out as a qualitative research because the object of research was a singular subject which wanted to be understood and portrayed profoundly with an interview. Quantitative research would not have worked on this case, because it bases more on generalisation and is more often carried out on a bigger crowd. An interview was used as survey method because it was needed to get detailed information with open questions. The interviewee was asked about her own experience and views on housing investment.</p> <p>The essential subjects in housing investment were buying the apartment, renting and profitability which came up while comparing the theoretical part and the interviewee opinions. Location, size, condition, price and a condominiums status were the most important factors which came up when buying an investment property. Choosing a proper tenant should be taken into account. Based on the results of the thesis you can say that housing investment is a profitable form of investment when you are familiar with the subject and have planned everything right. Based on these facts the final result is a helpful information kit, which is beneficial for individuals who are considering making a housing investment</p>			
<p>Keywords Housing investing, real estate, investment business, leverage, rental revenue, participation in a housing company</p>			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	6
3	SIJOITUSASUNNON HANKINTA	7
4	ASUNNON VUOKRAUS	9
4.1	Vuokrasopimus	9
4.2	Vuokrasopimuksen irtisanominen	10
4.3	Vuokrasopimuksen purkaminen	11
5	ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS.....	12
6	SIJOITTAJAN ROOLI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	14
7	SIJOITUSASUNNON HANKINNAN RAHOITUS	15
8	TUTKIMUS.....	18
8.1	Tutkimuksen toteutus.....	18
8.2	Tutkimuksen analysointi ja tulokset.....	19
9	POHDINTA.....	21
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	22
	LIITE 1: HAASTATELURUNKO	25

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan asuntoa, joka ostetaan vuokratulojen tai myyntivoiton saamiseksi. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittaminen on suhteellisen turvallinen ja kilpailukykyinen vaihtoehto, sillä hyvin hankitusta asunnosta saa tasaisesti kuukausittain vuokratuloa ja mahdollisesti vuosien päästä myös arvonnousua. (Vuokraturva b.) Asuntosijoittaminen on tällä hetkellä erityäin suosittua, sillä lainan korot ovat matalalla. Korkotason ollessa matala, velkavipu toimii hyvin ja nostaa oman pääoman tuottoja. (Mansikkamäki 2016.)

Opinnäytetyössä käsiteltävät asiat esitetään siitä järjestyksessä, kuin ne on koettu loogiseksi asuntosijoittamisessa. Ensin kerrotaan yleisesti mitä asuntosijoittaminen on, ja lyhyesti sijoittamiseen liittyvistä riskeistä. Seuraavaksi on sijoituskohteen, eli tässä tapauksessa asunnon oston aika. Asunnon hankintaa käsittelevässä kappaleessa kerrotaan, millanen asunto sopii sijoitusasunnoksi ja kaupantekohetkellä huomioon otettavat asiat. Sitten tulee toinen tämän työn keskeisimmistä aiheista – vuokraus. Vuokraus on tärkeä siksi, koska sen takia yleensä sijoitusasunto ostetaan. Tämän jälkeen pohditaan asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia asioita, ja kerrotaan lyhyesti sijoittajan roolista taloyhtiössä. Viimeisessä teoriakappaleessa tulee esille sijoituksen rahoittaminen ja muutama laskelma havainnollistamaan velkavivun merkitystä. Lopuksi toteutetaan haastattelu ja analysoidaan sekä kirjoitetaan pohdinta.

Valitsin opinnäytetyön aiheeksi asuntosijoittamisen aloittavan sijoittajan näkökulmasta, koska aihe kiinnostaa minua. Olen ajatellut, että jossain vaiheessa elämäni haluaisin sijoittaa asuntoihin, ja ennen tätä halusin perehtyä aiheeseen perin pohjaisesti. Omat ennakkokäsitykseni asuntosijoittamisesta olivat, että se on taloudellisesti kannattavaa, helppoa, kivaa ja suhteellisen riskitöntä. Koska en ole itse vielä sijoittaja, rajasin näkökulman aloittavaan sijoittajaan. Uskon, että tästä näkökulmasta katsottuna opinnäytetyö on hyödyllisempi minulle sekä muille aloittaville sijoittajille ja aiheesta kiinnostuneille.

Opinnäytetyön tarkoituksena on kertoa aloittavalle sijoittajalle selkeästi, mitä asioita on otettava huomioon asuntosijoitusta tehdessään. Asuntosijoittaminen on suhteellisen laaja käsite, joten siksi aihe on rajattu katsottavaksi tietystä näkökulmasta. Tämän opinnäytetyön luettuaan asuntosijoittamista harkitseva osaa ottaa huomioon oikeat asiat sijoitusta tehdessään ja on tietoinen mahdollisista riskeistä. Näiden mietintöjen pohjalta tutkimuskysymykseksi muodostui ”Mitä aloittavan sijoittajan tulee ottaa huomioon asuntosijoitusta tehdessään?”. Opinnäytetyö on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus, jossa haastatellaan yhtä asuntosijoittajaa. Laadullinen tutkimus sopii tähän opinnäytetyöhön tutkimusmenetelmäksi, sillä halutaan tiedustella haastattelemalla nimenomaan asuntosijoittajan omia näkemyksiä ja kokemuksia peilaten niitä teoriaan.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Oikealla tavalla toteutettuna asunnon vuokraaminen on kannattavaa sijoitustoimintaa, ja sen riskit ovat vähäiset. Sijoitusasunnon vuokraaminen tarjoaa kassavirtaa tasaisesti vuodesta toiseen, joka on toisiin sijoitusmuotoihin nähden poikkeuksellisen hyvin ennustettavissa. Asunnot ovat vakaa sijoituskohde ja hintojen heilahtelu on ollut kohtuullisempaa kuin esimerkiksi osakkeissa. Asuntojen vakaasta hinnasta ja säännöllisestä kassavirrasta johtuen pankit myöntävät helposti lainaa sijoitusasunnon hankkimiseen. Velkavivun avulla oman pääoman tuotot saa nostettua hyvälle tasolle. Lainan saaminen helposti mahdollistaa useiden sijoitusasuntojen ostamisen suhteellisen pienellä pääomalla. Kun asuntoja on enemmän, kassavirtariski pienenee. Mikäli sijoittajalla on esimerkiksi neljä asuntoa, joista yhteen tulee remontti, pysyy kuukausittainen kassavirta todennäköisesti plussan puolella, sillä kolmesta asunnosta tulee vuokratuloja yhden ollessa remontissa. (Orava ja Turunen 2016, 17–18.)

Sijoittamiseen, kuten myös asuntosijoittamiseen liittyy luonnollisesti aina riskejä. Aloittavan sijoittajan on hyvä tiedostaa mahdolliset riskitekijät, jotta vältytään huonoilta sijoituksilta. Mikäli sijoittajalla on tavoitteena arvonnousu, asuntojen hintojen lasku on oma riskinsä. Kaikille sijoittajille hintojen lasku ei kuitenkaan ole merkittävä riski, sillä asunnon arvon muutokset vaikuttavat vasta myyntihetkellä. Vuokratuottoon keskittyvälle asuntosijoittajalle, jolle arvonnousu ei ole päällimmäinen tarkoitus sijoittamisessa, ei hintojen lasku vaikuta päivittäisessä arjessa. Toinen asuntosijoittajan riski on vuokratason nousu tai lasku. Tämäkin riski on hallittavissa, sillä asunnon voi ostaa sellaiselta alueelta, missä vuokrataso todennäköisemmin nousee kuin laskee. Näitä alueita ovat kasvukeskukset, kaupunkien keskusta-alueet ja muuten suositut alueet. Korkotason nousu voi vaikuttaa sellaisen asuntosijoittajan kassavirtaan, joka käyttää rohkeasti lainarahaa sijoituksia tehdessään. Korot ovat olleet pitkään jo matalat, mutta ennen pitkää korkotaso tulee nousemaan ja tämä voi tulla yllättäen, mikäli siihen ei ole osannut varautua. Korkotason nousuun voi varautua hyödyntämällä velkavivua maltilla, käyttää kiinteää korkoa tai korkokattoa tai muuten tietoisesti varautua siihen. (Hänninen 2016-11-29 b.)

Sijoitusasuntoa ostaessa tulisi kiinnittää huomiota taloyhtiön hoitovastikkeen suuruuteen, koska jos hoitovastike nousee, ei sijoittajan tuottolaskelmat ole enää totuudenmukaiset. Asunnon vuokraukseen ja vuokralaiseen liittyvät ongelmat voivat koitua suuriksikin ongelmiksi. Esimerkiksi tyhjänä olevat kuukaudet voivat alentaa asunnon vuokratuottoja. Asunto voi olla tyhjänä joko liian korkean vuokran tai vuokralaisen tiheän vaihtuvuuden takia. Vaikka vuokra-asunto olisi tyhjillään, täytyy sijoittajan maksaa vastikkeet ja lainanlyhennykset, mikä tekee tuottoon loven. Asuntosijoittajan on hyvä olla perillä taloyhtiön remonteista ja niiden kustannuksista. Vaikka tuottolaskelmiin olisi huomioinut remontoinnista aiheutuvat kulut, voi remontin kustannukset kasvaa odotettua suuremmiksi esimerkiksi siksi, että vaurioita onkin enemmän kuin taloyhtiön laskelmissa on huomioitu. Asuntosijoittamisen riskit vaihtelevat sijoittajan strategiasta riippuen, eivätkä ole kaikille samat. Yleisimmät riskit on kuitenkin hyvä tiedostaa, jotta voi arvioida omat riskit sijoitustoiminnassaan. Asioiden selvittäminen ja tutkiminen sekä riskien tiedostaminen auttaa asuntosijoittajaa välttämään mahdolliset riskit. (Hänninen 2016-11-29 b.)

3 SIJOITUSASUNNON HANKINTA

Sijoittajan yksittäisistä päätöksistä ehdottomasti tärkein on sijoituskohteen eli asunnon ostaminen, koska sillä hetkellä kun asunto ostetaan, päätetään ne raamit, joiden välissä sijoituksen tuotto tulee olemaan. Tärkeimmät tekijät asuntoa ostaessa ovat sijainti, hinta, huoneiston koko ja taloyhtiö. (Orava ja Turunen 2016, 63–64.) Kun sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, syntyy vuokratuloja. On erityisen tärkeää pystyä arvioimaan, mitä asunnosta kannattaa maksaa ja kuinka paljonko siitä saa vuokraa. Mahdolliset remontointi- ja muut peruskorjaukset pitää ottaa huomioon, sillä ne voivat aiheuttaa yllättäen suuriakin kustannuksia. Vuokratuoton kannalta on tärkeää arvioida, kuinka pian asunnon saa vuokrattua ja kuinka usein vuokralainen vaihtuu. (Vuokraturluva b.)

Arvonnousulla tarkoitetaan asuntojen hintojen nousua. Erityisesti asuntojen sijainti, palvelujen, puistojen ja veden läheisyys ovat arvonnousun kannalta positiivisia näkökulmia. Arvonnousua kannattaa tavoitella, koska sen tuomaa lisävakuutta voi käyttää esimerkiksi uutta lainaa hakiessa uutta sijoitusasuntoa varten. Ei kuitenkaan kannata luottaa arvonnousuun tai ainakaan yliarvostaa sitä. Arvonnousu konkretisoituu vasta kauppvoja tehdessä, jolloin nähdään asunnon todellinen arvo. Arvonnousua miettiessä on hyvä tiedostaa ihmisten muuttoliikenne ja kaupungistuminen. Kaupungeissa, missä kysyntä kasvaa, asuntojen hinnat nousevat. Jos tarjonta pysyy kysynnän perässä, pitää asuntoposijoittamisessa ottaa huomioon myös mahdollinen taantuvien alueiden arvonlasku. Yleensä voidaan sanoa, että kaupunkien keskustojen asuntojen arvo nousee tai pysyy samana. (Suomen Vuokranantajat 2017 a.)

Sijoitusasunnon sijainti määrittää millaista vuokratuottoa ja vuokrattavuutta voi kohteelta odottaa. Pienellä paikkakunnalla on parempi vuokratuotto, koska asuntojen hinnat ovat alhaisemmat. Riskinä pienellä paikkakunnalla on se, että asuntoon voi olla vaikeampi löytää vuokralainen ja se voi olla vaikeampi myydä, jos siitä haluaa joskus luopua. (Orava ja Turunen 2016, 63) Joskus vuokralaisen saaminen kasvukeskuksissakin voi olla hankalaa, jos asuinalueella on paljon peruskorjauksia vaativia taloja. Huonokuntoiset taloyhtiöt eivät houkuttele ihmisiä tulemaan vuokralle niihin. (Hurmerinta 2015.) Hyvän taloyhtiön tunnistaa siitä, että yhtiössä on laadittu suunnitelma pitkällä aikavälillä yhtiön kehittämiseksi. Taloyhtiössä on tärkeä olla oikean suuruinen yhtiövastike, jolla voidaan kattaa yhtiön menojen lisäksi pieniä korjauksia. Yhtiön siisti yleisilme kertoo paljon siitä, että taloyhtiön tiloista pidetään huolta. (Orava ja Turunen 2016, 84.)

Asunnon koko on tärkeä tekijä sijoitusasuntoa hankittaessa. Huoneiston koko ja huoneluku määrittävät sen, kuinka hyvin asuntoon saa vuokralaisen. (Orava ja Turunen 2016, 64.) Yksiö on pääsääntöisesti parempi sijoituskohte kuin kaksio tai sitä suurempi asunto, koska taloyhtiön vastike ja remonttikulut kasvavat samassa tahdissa neliöiden kanssa, toisin kuin vuokran määrä. Yksiöiden kysyntä on myös paljon suurempi kuin sitä suurempien asuntojen. (Orava ja Turunen 2016, 100.) Yksiöt ovat yleensä hyviä sijainnista riippumatta, mutta asunnon erittäin pieni koko saattaa vaikuttaa negatiivisesti, jos sijainti on väärä. Todella pieni asunto keskusta-alueen ulkopuolelta johtaa usein nopeasti vaihtuvaan vuokralaiseen. (Orava ja Turunen 2016, 105.)

Kun on tiedossa millaisen asunnon haluaa ostaa, alkaa sopivan asunnon etsiminen. Asuntojen tutkimiseen tarkoitettuja asuntovahteja on monilla eri internetsivuilla. Vahtiin voi täyttää omat kriteerit ja se lähettää sähköpostin, kun sopiva kohde tulee markkinoille. (Orava ja Turunen 2016, 77.) Asunnon ostotarjous on hyvä tehdä aina kirjallisesti. Kannattaa myös varautua siihen, ettei se mene läpi ensimmäisellä kerralla. (Huoneistokeskus.) Jos kyse on hyvästä sijoituskohteesta ja ottajia on paljon, voi kohteesta joutua maksamaan yli pyyntihinnan. Ylihintaa maksaessa täytyy muistaa, että kunhan tuottotavoite täyttyy, voi hyvästä kohteesta maksaa hiukan ylihintaa. Tähän on hyvä tehdä laskelmia ennen tarjouksen tekoa ja laittaa ylös maksimihinta, jotta ei tule maksaneeksi liikaa. Ennen nimen laittamista virallisiin papereihin, tulisi laina olla neuvoteltuna valmiiksi. (Orava ja Turunen 2016, 90.) Lainalupaus pankista mahdollistaa tarjouksen tekemisen nopeasti ja antaa tarvittaessa etumatkaa muihin ostajaehdokkaisiin verrattuna. (Huoneistokeskus.)

Jos myyjä on antanut kaupan hoidettavaksi kiinteistövälittäjälle, tarjous tehdään täyttämällä vakio-muotoinen lomake ja toimitetaan se välittäjälle. Myyjä voi tehdä vastatarjouksen ja lopulta päädytään kauppoihin tai ei. Kauppoihin päädyttyessä, laaditaan kauppakirja. Kauppakirjan laatii välittäjä, jos sitä on käytetty. Muussa tapauksessa kauppakirjasta pitää usein huolen asunnon myyjä. Kaupat suoritetaan yleensä pankissa. (Orava ja Turunen 2016, 90.) Kauppakirja laaditaan vähintään kahdena kappaleena, joista toinen tulee myyjälle ja toinen ostajalle (Huoneistokeskus). Virallisessa kauppakirjassa on vähintään seuraavat asiat: myyjän tiedot, ostajan tiedot, kaupan kohde, kauppahinta, maksuehdot ja muut tarvittavat ehdot (Orava ja Turunen 2016, 92 b).

Sijoitusasuntoa ostaessa täytyy muistaa, että kauppahinnan lisäksi maksettavaksi tulee varainsiirtovero. Asunnon ostamisesta maksettavaa veroa kutsutaan varainsiirtoveroksi. Varainsiirtovero määräytyy sen mukaan, mitä ollaan hankkimassa. Asunto-osakkeista sekä kiinteistöyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeista, joita ovat esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo-osake tai lomaosake maksettava varainsiirtovero on 2 prosenttia. Varainsiirtovero lasketaan tässä tapauksessa asunto-osakkeen kauppahinnasta tai muun vastikkeen käyvästä arvosta. Myös hankittuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiölainasta otetaan mukaan kauppahintaan ennen varainsiirtoveron laske- mista. (Verohallinto 2017.)

Otetaan esimerkiksi 120 000 euroa maksava kerrostalo-osake. Asunnon lopullinen hankintameno tulee olemaan 122 400 euroa, sillä kauppahintaan lisätään 2 prosentin varainsiirtovero ($120\,000 \cdot 1,02 = 122\,400$). Mikäli asuntokaupat on tehty kiinteistövälittäjän kautta, maksetaan varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä ja kiinteistövälittäjä huolehtii maksusta verohallinnolle. Varainsiirtoveroa ei tarvitse kuitenkaan maksaa ensiasunnosta, mikäli omistaa asunnosta vähintään 50 prosenttia, on kaupantekohetkellä 18–39 vuotias, asunto tulee omaan asuinkäyttöön ja ei ole aiemmin omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta vähintään 50 prosenttia. (Verohallinto 2017.)

4 ASUNNON VUOKRAUS

Ennen asunnon vuokraamista asuntosijoittajan, eli vuokranantajan täytyy päättää haluaako hän vuokrata asuntonsa itse, vai käyttää välittäjää. Välittäjää valittaessa, on hyvä huomioida välitystoimiston asiantuntemus ja palvelut. Vuokranantajille tarjottujen palveluiden lisäksi kannattaa huomioida palvelut, mitä välitystoimisto tarjoaa vuokralaiselle, sillä ne ratkaisevat käytännössä asunnon vuokrauksen onnistumisen. Välittäjän palveluihin kuuluu yleensä vähintään huoneiston esittely, vuokrasopimuksen laatiminen ja avaintenluovutukset. (Vuokratuura a.) Välittäjää käytettäessä, voi yleensä luottaa siihen, että saa asunnostaan markkinahintaista vuokraa. Tämä kannattaa ottaa huomioon etenkin, jos sijoitusasunto sijaitsee vieraalla paikkakunnalla. (Orava ja Turunen 2016, 193–194.) Mikäli asunnon vuokrauksen haluaa hoitaa itse, alueen vuokratasosta on oltava perillä. Hyvän tuntuman alueen vuokratasoon saa tutkimalla esimerkiksi internetistä, mitä vastaavanlaisista asunnoista samalla alueella pyydetään. Tämän jälkeen täytyy asunnosta laatia ilmoitus. Ilmoituksessa on hyvä kertoa vuokrattavan asunnon perustiedot: koko, huoneiden määrä, sijainti, vuokran määrä, vakuus sekä muut maksut. Jos asunnosta löytyy parveke, pesukoneliitäntä tai autopaikka, kannattaa nämä myös mainita ilmoituksessa. Maksuhäiriömerkinnän omaava on harvoin hyvä ehdokas vuokralaiseksi, sillä vuokranmaksu voi koitua ongelmaksi. Tästä syystä ilmoituksessa kannattaa kertoa luottotietojen tarkistuksesta, jotta saadaan karsittua yhteydenotot luottotiedottomilta ehdokailta. Vuokrausprosessia nopeuttavat valmiit kuvat asunnosta, koska yleensä niitä pyydetään erikseen, minkä toimittaminen vie aikaa. Hyvät kuvat tekevät ilmoituksesta houkuttelevamman ja niiden tarkoituksena on saada potentiaaliset vuokralaiset kiinnostumaan ja ottamaan yhteyttä. (Orava ja Turunen 2016, 197–203.) Hyvä ja varma valinta vuokralaiseksi on esimerkiksi opiskelija tai työssä käyvä nuori, koska vuokranmaksuun tulee rahaa valtiolta (opintotuki) tai palkasta. (Orava ja Turunen 2016, 189.)

4.1 Vuokrasopimus

Hyvän vuokrattavan mukaisesti vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti. (Suomen Vuokranantajat 2017 b.) Jos vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisesti, oletetaan sen olevan toistaiseksi voimassa. Määräaikainen sopimus päättyy, kun sovittu voimassaoloaika päättyy. Toistaiseksi voimassa oleva ja määräaikainen vuokrasopimus päättyvät sopimuksen purkamisen tai lakkaamisen, irtisanomisen tai yhdessä sovitun syyn johdosta huoneenvuokralain ehtojen mukaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §4–5.) Vuokrasopimukseen on hyvä kirjata vähintään seuraavat asiat:

- Vuokranantajan tiedot
- Vuokralaisen tiedot
- Vuokrauskohde
- Vuokran suuruus
- Vakuus
- Vuokra-aika
- Vuokrankorotusehdot
- Muut ehdot esimerkiksi saako asunnossa pitää lemmikkejä

(Orava ja Turunen 2016, 214.)

Vuokravakuus

Vuokravakuus on vuokrantajalle maksettava vakuus, joka toimitetaan yleensä ennen avainten luovuttamista asuntoon. (Takuuvuokra.com) Vuokravakuus maksetaan vuokranantajan tilille, tai erikseen tehdyille vuokravakuustilille. Vuokranantaja ei voi periä suurempaa, kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaavaa vakuutta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §8.) Vuokravakuus on sen varalta, jos vuokralainen aiheuttaa asuntoon vaurioita tai ei huolehdi vuokranmaksusta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta kattamaan aiheutuneet vahingot. Vuokralainen ei vastaa asunnon normaalista kulumisesta. Esimerkiksi seiniin tehtyjä reikiä huonekalujen tai taulujen kiinnittämiseksi, vuokranantajalla ei ole oikeutta vähentää vuokravakuudesta, koska ne katsotaan tavalliseksi kulumiseksi. Mikäli vakuus ei riitä tappioiden kattamiseen, on vuokranantajalla oikeus periä aiheutuneista vahingoista loputkin kustannukset. Mikäli vuokralainen on huolehtinut asunnon kunnosta ja vuokranmaksusta, maksaa vuokrantaja vakuuden takaisin vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättyttyä. (Takuuvuokra.com)

Vuokra

Vuokran suuruus määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §27.) Vuokranantajalla on kuitenkin hyvä olla oikea käsitys asunnosta pyydettävän vuokran suuruudesta. Tilastokeskus julkaisee tilaston vuokrien vuosikehityksestä kerran vuodessa ja neljä kertaa vuodessa tilaston vuokrien neljännesvuosimuutoksista. Tilastoista löytyvät huoneistot on jaoteltu niiden huonetyypin mukaan yksiöihin, kaksioihin ja kolmioihin. Sieltä löytyvät myös vuokrien neliöhinnat alakvartaaliin, mediaaniin ja yläkvartaaliin luokiteltuina. (Suomen Vuokranantajat 2017 d.) Markkinahintaista vuokratasoa voi myös tutkia internetistä, ja katsoa mitä vastaavanlaisista asunnoista pyydetään vuokraa. Lisäksi vuokratasoa voi selvittää kysymällä vuokranvälittäjiltä tai samassa kaupungissa asuntosijoittamista harjoittavilta tuttavilta tai vuokralla asuvilta ystäviltä. (Orava ja Turunen 2016, 196–200.)

4.2 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan irtisanoa vain huoneenvuokralain määräämin perustein. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tapahtunut, ellei muuta ole sovittu. Jos muuta ei ole sovittu, on vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen, irtisanomisaika kuusi kuukautta, kun vuokrasuhde on kestänyt ennen irtisanomista yhtäjaksoisesti vähintään vuoden. Mikäli vuokrasuhde on kestänyt alle vuoden, on irtisanomisaika kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen on vuokralaiselle toimitettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa kerrotaan vuokrasuhteen päättymisajan-

kohta ja irtisanomisen peruste. Jos vuokrasuhde vaaditaan päättymään, käy haaste myös irtisanomisilmoituksesta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimus, on irtisanomisilmoitus annettava kirjallisesti vuokranantajalle tai sille, jolle vuokra on annettu perittäväksi. Irtisanomisilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste, jos se edellyttää huoneenvuokralain tai muun lain mukaan erityistä perustetta. Jos irtisanomista ei ole suoritettu siten kuin huoneenvuokralain 54 pykälässä säädetään, on irtisanominen tehoton. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §51–54.)

Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa vain tuomioistuimen määrittämin perustein. Huoneenvuokralain seitsemännen luvun 55 pykälän mukaan vuokrasopimuksen irtisanomisoikeus voidaan antaa vuokralaiselle, jos hänen tai huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen, tai jos hän muuttaa toiselle paikkakunnalle työnsä, opintojensa tai puolison töiden takia tai jos muusta edellämainittuihin verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta kohtuutonta. Oikeus irtisanoa vuokrasopimus voidaan antaa vuokranantajalle, jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi hänen kannaltaan ilmeisen kohtuutonta. Sillä osapuolella, joka ei ole irtisanonut vuokrasopimusta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus ennenaikaisesti päättyneestä vuokrasopimuksesta ja hänelle aiheutuneesta vahingosta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §55.)

4.3 Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasopimuksen voi purkaa huoneenvuokralain oikeuttamin perustein. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei maksa vuokraa säädetyssä tai sovitussa ajassa, tai jos huoneisto tai sen osa luovutetaan tai vuokraoikeus siirretään toisen käytettäväksi vastoin lain säännöksiä. Oikeus purkaa vuokrasopimus on myöskin, jos vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen, kuin vuokrasopimusta tehdessä on sovittu tai, jos vuokralainen käyttäytyy tai sallii käyttäytymisen huoneistossa häiritsevästi. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos vuokralainen ei pidä huoneistosta hyvää huolta tai, jos vuokralainen rikkoo sääntöjä jotka on määrätty terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi. Ennen kuin vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, on hänen annettava vuokralaiselle kirjallinen varoitus. Mikäli vuokralainen viivytyksettä varoituksen johdosta täyttää velvollisuutensa, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos vuokralaiselle on annettu varoitus aiemmin ja purkamisperusteen aiheuttanut menettely toistuu. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1993, §61–62.)

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

Vuokratuotto prosentilla mitataan vuokrattavan sijoitusasunnon kannattavuutta. Vuokratuoton voi helposti laskea kaavalla, johon vaikuttaa ostohinta, vastikkeen suuruus, remontit sekä asunnosta saatava vuokra. Yleensä hyvänä vuokratuottona pidetään 5–7 prosentin vuokratuottoa, mutta se voi vaihdella esimerkiksi asunnon sijainnista riippuen. (Hänninen 2016-12-22 a.)

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

KUVIO 1. Vuokratuoton laskentakaava. (Orava ja Turunen 2016, 53.)

Kulut

Asuntosijoittaja on velvollinen maksamaan asunnostaan yhtiövastiketta. Yhtiövastiketta maksetaan taloyhtiön menojen kattamiseksi. Yhtiövastikkeen perusteena käytetään yleensä huoneiston pinta-alaa, osakkeiden lukumäärää tai esimerkiksi veden tai sähkön kulutusta. Yhtiövastike koostuu pääomavastikkeesta, hoitovastikkeesta sekä lisäksi mahdollisesta muusta erillisvastikkeesta. (Furuhjem ja Haarma 2013, 9–10.)

Asuntosijoittajan on tärkeä tietää, mitä remontteja taloyhtiöön on tulossa lähivuosina sekä niiden kustannukset. Remonttien vaikutus vuokratuottoon on merkittävä silloin, kun asuntoa suunnitellaan pidettäväksi useita vuosikymmeniä. Taloyhtiössä remontit voidaan jakaa kahteen osaan – taloyhtiön yhteiset remontit ja osakkaan omat remontit. Taloyhtiön remontteihin ryhdytään yhtiökokouksen päätöksellä ja ne ovat yleensä välttämättömiä talon arvon ja kunnon säilyttämisen kannalta. Normaalisti taloyhtiön remontit maksetaan asunnon pinta-alan mukaan, joka tarkoittaa, että esimerkiksi 40-neliöisen kaksion omistaja maksaa remontista kaksinkertaisen summan verrattuna 20-neliöisen asunnon omistajaan. Osakkaan itse toteuttamat työt nostavat asumismukavuutta ja lisäksi asunnon arvo saattaa nousta, jolloin vuokran määrää voi nostaa. (Orava ja Turunen 2016, 104.)

Esimerkiksi seuraavaan kannattavuuslaskelmaan otetaan todellinen myynnissä oleva asunto. Asunto on 24 neliön yksiö, ja se sijaitsee keskikokoisen kaupungin keskustassa, Itä-Suomessa. Asunnon myyntihinta on 95 000 euroa ja hoitovastike 110,40 euroa. Asunnon kunto on hyvä, ja ilmoituksen mukaan soveltuu hyvin sijoitusasunnoksi. Suurimmat remontit (LVIS ja julkisivuremontti) on teetetty, ja seuraavalle viidelle vuodelle on kaavailtu vai pieniä kunnossapitoremontteja. Tähän esimerkkiin katsottiin vuokratuloksi 500 euroa, joka perustuu internetistä löytyneeseen samalla varusteluilla ja suunnilleen samassa kunnossa olevaan asuntoon. Remonttivaraksi otettiin 5 000 euroa, koska suurempia monen kymmenen tuhannen remontteja ei ole tiedossa, mutta jonkinlaiseen remontiin on kuitenkin varauduttava. Laskelmaan on otettu mukaan varainsiirtovero, joka on 2 prosenttia asunnon hankintahinnasta eli 1 900 euroa.

<p>Vuokratuotto</p> $\frac{(500 - 110,40) * 12}{95\,000 + 5\,000 + 1\,900} * 100 = 4,6 \%$
--

KUVIO 2. Vuokratuoton laskentakaava esimerkkiluvuilla.

Näiden lukujen perusteella vuokratuotoksi saadaan 4,6 prosenttia. Tämän luvun alussa todettiin vuokratuoton olevan hyvä, kun se sijoittuu 5 – 7 prosentin väliin. Tässä tilanteessa sijoittajan kannattaisi ehkä punnita asunnon ostoa, esimerkiksi pohtimalla voiko vuokraa nostaa tai jollain muulla keinoin saada sijoituksen tuottoa paremmaksi.

Yrityksen kannattavuutta voi laskea myös nettonykyarvomenetelmällä. Siinä menetelmässä keskitytään tarkastelemaan sijoituksen kannattavuutta kassavirran näkökulmasta. Nettonykyarvomenetelmässä nettokassavirta ennakoidaan ja sen nykyarvosta vähennetään sijoituksen hankintameno. Laskelmassa otetaan lisäksi huomioon sijoituksen pitoaika ja mahdollinen jäännösarvo. Nettonykyarvomenetelmällä saadaan selville positiivinen tai negatiivinen luku, joka kertoo onko sijoitus kannattava. (Niskanen ja Niskanen 2007, 301.) Tähän opinnäytetyöhön ei koettu tarpeelliseksi tuoda esimerkkiä nettonykyarvomenetelmästä, sillä se on useimmille aloittaville sijoittajille vaativa tapa laskea kannattavuutta.

6 SIJOITTAJAN ROOLI ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Talossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (Tilastokeskus.)

Asunto-osakeyhtiössä korkein päättävä elin on yhtiökokous. Yhtiökokous koostuu osakkaista, joilla on äänioikeus ja siten mahdollisuus vaikuttaa yhtiön asioihin. Kerran vuodessa yhtiökokous kokoontuu päättämään taloyhtiön asioista varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen tehtävänä on muun muassa päättää talousarviosta, vastikkeista, lainojen ottamisesta, peruskorjauksista, valita hallituksen jäsenet ja tilin- sekä toiminnantarkastajat. Kaikki osakkaat ovat oikeutettuja osallistumaan yhtiökokoukseen, jos heidät on merkitty osakeluetteloon. Osakkaalla on myös oikeus valtuuttaa toinen henkilö toimimaan edustajanaan yhtiökokouksessa, tai ottaa mukaansa avustaja. (Rantanen ja Viiala 2015, 22–24.) Osakkaalla on yhtiökokouksessa oikeus saada haluamansa asia käsiteltäväksi, mikäli hän vaatii sitä tarpeeksi ajoissa hallitukselta, jotta asia saadaan sisällytettyä kokouskutsumiin. (Rantanen ja Viiala 2015, 11–19.)

Osakkailla on velvollisuus maksaa asunto-osakeyhtiön menoja yhtiövastikkeella. Yhtiövastikkeella katetaan muun muassa kiinteistön rakentamisesta, hankinnasta, kunnossapidosta sekä käytöstä aiheutuneet kulut. Vastikkeiden peruste, joka voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä, määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tämän lisäksi osakkaalta voidaan periä arvioitavissa oleviin henkilölukuihin tai kulutusmäärään perustuvia vastikkeita. Yhtiövastikkeet ovat yleensä jaettu hoitovastikkeisiin ja pääomavastikkeisiin. Hoitovastikkeilla katetaan erilaisia hoitomenoja esimerkiksi kiinteistön hoidosta ja huoltokorjauksista aiheutuvat menot. Pääomavastikkeilla katetaan pitkäaikaiset pääomamenot, joita ovat esimerkiksi suuriin hankintoihin tai korjauksiin otettujen lainojen lyhennykset ja korot. (Rantanen ja Viiala 2015, 49–50.)

7 SIIJOITUSASUNNON HANKINNAN RAHOITUS

Asuntosijoituksesta haaveilevaa mietityttää usein, kuinka rahoittaa ensimmäinen sijoitusasunto. Sijoitusasuntoon saa rahoitusta omista säästöistä, pankista ja lisävakuuksista. Pankista saa usein lainaa asunnon vakuusarvon verran, joka on yleensä 70–80 prosenttia asunnon hinnasta. (Väänänen 2015-06-05.) Loput 20–30 prosenttia täytyy sijoittaa omaa rahaa tai käyttää lisävakuuksia, jolloin lainan osuus voi olla jopa 100 prosenttia asunnon hinnasta. Jos omistaa esimerkiksi toisen asunnon tai osakkeita, voi niitä käyttää lisävakuutena lainalle. Tällöin lainan määrä kasvaa ja oman rahan osuus pienenee. On hyvä muistaa, että mitä enemmän lainaa otetaan, sen suuremmaksi riskit kasvavat. (Hänninen 2016-12-14 c.)

Lainaa hakiessa, sijoittajan täytyy olla yhteydessä pankkiin. Pankkien välillä saattaa olla eroja - esimerkiksi jotkin pankit suosivat vähemmän sijoitusasunnon lainoittamista, kun toiset. Tämä voi johtua esimerkiksi pankin taloudellisesta tilanteesta. Lainoja voi kilpailuttaa eri pankkien välillä, ja mikäli tarjouksia tulee enemmän kuin yksi, voi niistä valita mieleisensä. Ennen lainaneuvotteluihin menemistä, on lainanhakijalla oltava omat talousasiat kunnossa. Pankki on kiinnostunut muun muassa menoista, veloista ja varallisuuksista eikä maksuhäiriömerkintöjä saa olla. Myös luottotiedot täytyy olla kunnossa. Lainanhakijan pitkästä suhteesta pankkiin on hyötyä, sillä näin pankki näkee, että asiat on hoidettu moitteettomasti. Lisää arvostusta pankilta saa myös, mikäli käytössä on samalta pankilta muitakin tuotteita, kuten esimerkiksi vakuutuksia. Ennen pankkiin menemistä, on hyvä miettiä valmiiksi millä aikoo rahoittaa loput ostettavasta asunnosta vai aikooko käyttää vapaita vakuuksia, jos sellaisia on. (Neuvonen 2014-08-05.)

On tärkeää tehdä selkeä sijoitussuunnitelma. Sijoitussuunnitelmassa tulisi kertoa muun muassa miltä alueelta, mistä kaupungista ja millaisia asuntoja on ostamassa sekä mitkä ovat tavoitteet asuntosijoittamisessa. Uskottavan ja luotettavan kuvan lainanhakija antaa tekemällä mahdollisimman yksityiskohtaisen ja tarkan suunnitelman. Kun suunnitelma on valmis, voi tehdä syvällisempiä laskelmia sijoituksen tuotoista. Esimerkiksi, jos on sijoitussuunnitelmassa miettinyt ostavansa asunnon keskustasta, voi sen alueen hinta- ja vuokratasoa tarkastella etukäteen ja näin arvioida lainan tarvetta ja sijoituksen tuottoa. (Hänninen 2016-09-06 d.) Pankkien myöntämä laina-aika on yleensä 10–15 vuotta, mutta pidempiä laina-aikoja on myös mahdollista saada. Pankeilla on tapana periä lainan nostamisesta palkkio, jonka suuruus on muutama sata euroa. Palkkion periminen on pankkikohtaista – jotkut antavat hyvälle asiakkailleen alennuksia tai on perimättä palkkiota ollenkaan. (Neuvonen 2014-08-05.)

Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa

Monista aloittavista sijoittajista saattaa tuntua hurjalta ottaa suuria asuntolainoja sijoitustoimintaa ja velkavivua varten, mutta tarkemmin asiaan perehtymällä tajutaan, että velkavivun käyttö ei olekaan uhka. (Hänninen 2016-12-14 c.) Velkavipu tarkoittaa käytännössä lainarahan käyttöä sijoituksessa. Velkavivun käyttäminen on kannattavaa, mikäli sijoituksen tuotto prosentti on suurempi kuin lainan korkoprosentti. Tänä päivänä asuntosijoittajia houkuttelevat matalat korot, jotka lisäävät velkavivun

käyttöä. (Suomen vuokranantajat 2017 c.) Asuntolainojen keskiporkko on ollut vuonna 2016 noin. 1,2 prosenttia, ja sen ennustetaan olevan sama myös tänä vuonna (PTT 2017). Korkojen nousuun on kuitenkin hyvä varautua, esimerkiksi valitsemalla korkokatto tai kiinteä korko. (Osuuspankki.) Tämän vuoksi seuraavassa esimerkissä päätettiin käyttää kiinteää 2 prosentin korkoa.

Esimerkki 1.

Otetaan esimerkiksi asunnon hinnaksi 80 000 euroa. Tähän omaa rahaa käytetään 16 000 euroa, jolloin loput 64 000 euroa (80 prosenttia) täytyy ottaa vierasta pääomaa pankista. Oletetaan, että asunnosta saadaan vuokratuottoa 5 prosenttia, jolloin oman pääoman tuotto on vuodessa 800 euroa ($16\,000 * 0,05 = 800$). Velkavipua käytettäessä vieraalle pääomalle saadaan tuottoa 1 920 euroa vuodessa ($64\,000 * (5\% - 2\%) = 1\,920$). Näistä saadaan laskettua oman pääoman tuotoksi 80 prosentin velkavivulla 17 prosenttia ($((800 + 1920) / 16\,000 * 100 = 17\%)$). Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu tähän esimerkkiin liittyen velkavivun merkitystä eri prosenttiosuuksilla, ja kuinka se kasvattaa sijoitusta pitkällä aikavälillä. Laskelmassa ei ole huomioitu veroja, lainan takaisinmaksua tai arvonnousua. (Varapuu 2016.)

Sijoitus	Velkavipu	Korko	Oman pääoman tuotto	Sijoitusaika 10 v.	Sijoitusaika 20 v.
80 000 €	0 %	0 %	5 %	130 312 €	212 263 €
32 000 €	60 %	2 %	10 %	83 000 €	215 280 €
24 000 €	70 %	2 %	12 %	74 540 €	231 511 €
16 000 €	80 %	2 %	17 %	76 909 €	269 689 €

KUVIO 3. Velkavivun merkitys pitkällä aikavälillä. (Varapuu 2016.)

Ei voi kiistää, etteikö velkavipu siis olisi erinomainen keino saada parempaa tuottoa omalle pääomalle pitkällä tähtäimellä, mutta samalla täytyy muistaa myös riski, joka kasvaa velan määrän kasvaessa. Oikein käytettynä velkavipu on järkevää, mutta väärin käytettynä ei-järkevää. Oman pääoman tuotto on parempi, jos on suuri velkavipu ja hyvä vuokratuotto tai suuri velkavipu ja matala korkotaso. Jos korkotaso nousee ja/tai vuokratuotto laskee, saattaa suurta velkavipua käyttävä olla nopeasti ongelmissa. (Hänninen 2016-12-14 c.)

Esimerkki 2.

Tässä esimerkki perustuen luvun 5 esimerkin lukuihin, kuinka velkaa hyödyntämällä oman pääoman tuottoa voitaisiin parantaa. Ajatellaan, että asunnon hinnasta 70 prosenttia on rahoitettu lainalla. Tämä siksi, että aiemmin on todettu pankin myöntävän lainaa yleensä noin 70–80 prosenttia sijoitusasuntoa varten. Laskelmassa oletetaan, että lainan korkoksi on saatu kiinnitettyä 2 prosentin korkokatto. Alla olevassa kuviossa asunnon hankintahinta 101 900 euroa sisältää asunnon kauppahinnan 95 000 euroa, remonttikustannukset 5 000 euroa ja varainsiirtoveron 1 900 euroa. Sijoitettu pääoma 35 400 on asunnon hankintahinta vähennettynä velan määrällä ($101\,900 - 66\,500$). Laskel-

massa käytetään lainan takaisinmaksuaikana 15 vuotta, koska aiemmin on todettu pankkien myöntävän noin 10–15 vuoden laina-aikoja. Kuviossa 4 oleva 9,4 prosentin vuosituotto omalle pääomalle saadaan laskelmalla seuraavanlaisesti:

Ensimmäiseksi lasketaan sijoituksen vuosituotto, joka saadaan vähentämällä vuokratulosta vastike, ja kertomalla se 12 kuukaudella $((500 - 110,40) * 12)$. Tulokseksi saadaan 4 675,20 euroa.

Seuraavaksi lasketaan koron määrä, joka on 1 330 euroa. Tulos saadaan kertomalla velan määrä kahdella prosentilla $(66 500 * 2 \%)$. Tämän jälkeen vähennetään vuosituotosta koron määrä, jolloin tulokseksi saadaan 3 345,20 euroa $(4 675,20 - 1 330)$.

Lopuksi, kun verrataan edellistä lukua sijoitetun oman pääoman määrään, saadaan oman pääoman tuottoprosentiksi 9,4 $(3 345,20 / 35 400)$.

Oman pääoman tuotto	
Asunnon hankintahinta	101 900
Sijoitettu pääoma	35 400
Velan määrä	66 500
Korot	2 %
Vuosituotto omalle pääomalle	9,4 %

KUVIO 4. Oman pääoman tuotto.

Luvun 5 kuviota 2 ja yllä olevaa kuviota 4 vertaillen voidaan huomata, että velan käyttö nostaa oman pääoman tuottoa. Tässä tapauksessa olisikin siis kannattavampaa käyttää velkavipua, ja rahoittaa osa asunnon hankintahinnasta lainalla.

8 TUTKIMUS

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen tarkoituksena, on tuoda haastattelun avulla asutosijoittajan omia kokemuksia teoriaosuudessa käsiteltäviin asioihin. Tutkimuksen tavoitteena on tuoda ilmi näkökulmia asutosijoittajan henkilökohtaisista kokemuksista, joista on hyötyä aloittavalle sijoittajalle.

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui laadullinen tutkimus, koska siinä tutkitaan yksittäistä asiaa, kun määrällisessä tutkitaan joukkoa. Määrällinen tutkimus toteutetaan usein kyselynä, kun taas laadullisessa tutkimuksessa tutkija menee havainnoimaan ja haastattelemaan. Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa käytetään lauseita ja sanoja, kun kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus perustuu lukuihin. Laadullisessa tutkimuksessa ei pyritä yleistyksiin vaan tarkoituksena on ilmiön kuvaaminen ja ymmärtäminen syvällisesti. (Kananen 2008, 24–25.) Tiedonkeruumenetelmänä tutkimuksessa käytetään haastattelua. Haastattelussa haastattelija esittää haastateltavalle kysymyksiä koskien henkilön ajatuksia ja mielipiteitä tutkimusongelmasta. Kysymysten tarkoituksena on saada lisää tietoa varsinaisista tutkimuskysymyksistä ja valottaa sitä. (Kananen 2008, 73.) Haastattelu sopii tiedonkeruumenetelmäksi parhaiten, sillä halutaan haastateltavan pystyvän tuomaan omia mielipiteitä ja ajatuksiaan avoimesti esille aiheeseen liittyen.

8.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin haastatteleamalla yhtä asutosijoittajaa. Haastateltava on nuori aikuinen, jolla on pari sijoitusasuntoa. Hän valikoitui haastateltavaksi, koska hänellä on kokemusta sijoittamisesta ja oletettavasti tuoreessa muistissa omat kokemukset etenkin sijoituksen alkumetreiltä. Tutkimus toteutettiin hyödyntämällä puolistrukturoitua haastattelua. Puolistrukturoidussa haastattelussa on valmiit kysymykset, joihin vastataan avoimesti. Strukturoitu haastattelu taas tarkoittaa enemmän lomakekyselyn tyyppistä haastattelua, missä kysymykset on tarkkaan määritelty, ja joka yleensä päättyy avoimeen – puolistrukturoituun haastatteluun. (Kananen 2008, 73.) Haastattelukysymykset, jotka löytyvät tämän opinnäytetyön liitteenä, muodostuivat työn teoriaosuuden aiheisiin pohjautuen. Kun haastattelukysymykset olivat selvillä, toteutettiin haastattelu. Haastattelu pidettiin haastattelijan kotona, koska siellä oli rauhallista, eikä ylimääräistä melua ollut häiritsemässä haastattelua. Haastattelu eteni kysymysten mukaisesti, mukaan lukien täydentävät kysymykset, ja haastateltava vastasi niihin avoimesti oman näkemyksensä mukaisesti.

Kvalitatiivisen tutkimuksen aineiston keräämisessä, voi käyttää kuvan ja äänen tallennusta. Näiden menetelmien käytön ansiosta, voidaan palata tutkimustilanteeseen sekä tulkintojen tarkistamiseen. Paperimuistiinpanot ovat yleensä yksistään huono vaihtoehto, sillä silloin on kirjoitettu vai se mikä on koettu aiheelliseksi ja tarvittavaksi. (Kananen 2008, 79.) Tässä tapauksessa haastattelu koettiin hyväksi nauhoittaa, jotta siihen voi tarvittaessa palata myöhemmin ja haastattelija voi keskittyä kuuntelemaan haastateltavaa, eikä muistiinpanojen kirjoittamiseen. Haastattelun jälkeen nauhoitettu aineisto litteroitiin. Litteroinnilla tarkoitetaan ääni- tai muun tallenteen kirjalliseen muotoon purkamista. Litterointitasoja on sanatarkka litterointi, yleiskielinen litterointi ja propositiotason litterointi.

Sanatarkka litterointi on edellä mainituista tasoista tarkin taso, jossa jokainen sana ja äännähdys kirjoitetaan ylös. (Kananen 2008, 80.) Tässä tutkimuksessa nauhoitettu aineisto litteroitiin sanatar- kasti äännähdyksineen, sillä haastattelu ei ollut kovin pitkä, eikä siten litterointi vienyt paljoa aikaa.

8.2 Tutkimuksen analysointi ja tulokset

Litteroinnin jälkeen aineisto koodattiin. Koodauksen tarkoituksena on pyrkiä saamaan aineisto sellai- seen muotoon, että sitä on helpompi käsitellä. Tiedot yhdistetään siten, että samanlaiset asiat tiivis- tetään samanlaisilla koodeilla. (Kananen 2008, 89.) Haastattelua analysoidessa huomattiin, että ai- neisto olisi hyvä jakaa teemoihin, jotta tutkimuksen tulokset voisi esittää teemojen avulla. Teemoit- telu on sitä, että haastattelussa esiin nousseiden teemojen alle kootaan koodatusta aineistosta niihin liittyvät kohdat. (Kananen 2008, 91.) Teemoiksi valikoitui sijoitusasunnon hankinta, vuokraus sekä kannattavuus. Nämä teemat valittiin käsitellyn teorian ja haastattelun perusteella.

Sijoitusasunnon hankinta

Aloittavan sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitusta tehdessään, että asunto kannattaa ostaa palve- luiden läheltä, ja että yksiöistä saa paremman vuokratuoton kuin isommista asunnoista per neliö. Asunnon hankinnassa tulee ottaa myös huomioon asunnon kunto ja hinta. Se, missä kunnossa talo- yhtiö on ja miten sitä on hoidettu, vaikuttavat asunnon valintaan.

”Jo siinä ostovaiheessa pitäis tehdä sen verran tutkimusta, ettei sijoita semmoseen missä on taloyh- tiötä hoidettu huonosti tai et pitää olla sellanen missä on niiku hoidettu vuosikorjaukset ja muut on kunnossa... Ja tietää että millon on tulossa isoja remontteja.”

Sijoitusasunnon vuokraus

Hankittaessa sijoitusasuntoon vuokralaista, tulee sijoittajan ottaa huomioon henkilön maksukyky ja luotettavuus. Haastateltava koki, että vuokranvälityksen hoitaessa itse, välttyy turhilta kuluilta ja saa valittua itselleen parhaiten sopivan vuokralaisen.

”Luotettava sillä tavalla että ei tarvii miettiä että mitä siellä asunnossa tapahtuu tai.. Tai tekeekö se jotain hallaa sille asunnon kunnolle tai asunnolle.”

Asuntosijoittamisen kannattavuus

Haastateltava puhuu velkavivun puolesta ja kannattaa sen käyttämistä. Hän kokee asuntosijoittami- sen kannattavana sijoitusmuotona, kun vaan muistaa sijoittaa rahansa järkevästi ja tehdä selvityksiä ennen sijoitusta. Kun kuukausituotto jää plussalle, on asuntosijoittaminen kannattavaa.

”Varsinkin nyt ku korot on niin alhaalla niin sillä (velkavivulla) saa hyvin voimaa.”

Haastateltavan mielipiteitä ja opinnäytetyön teoriaosuutta vertaillen nähdään tärkeimmät asiat, mitkä aloittavan sijoittajan tulee ottaa huomioon ryhtyessään asuntosijoittajaksi. Teoriassa ja haastattelussa nousee esiin pääpiirteet, mihin kaikki asuntosijoitustoiminnassa perustuu. Pääsääntöisesti sijoituskohteita ostetaan ja laitetaan vuokralle sekä tarkastellaan sen kannattavuutta. Alhaisten korkojen merkitys kävi monessa kohtaa teoriaa ilmi, ja haastateltavan ollessa samaa mieltä, tuki se teoriaa velkavivun voimasta.

9 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tuoda esille asioita, joita aloittavan sijoittajan on otettava huomioon sijoitusta tehdessään. Aihe oli päätetty kertoa aloittavan sijoittajan näkökulmasta, jotta aihe saataisiin rajattua hyvin. Opinnäytetyön teoriaosuudessa tuotiin esille sellaisia asioita, jotka opinnäytetyön tekijä asiaan perehtymällä, koki tärkeiksi tuoda esille työssään. Työn empiirisessä osiossa otettiin haastateltavaksi asuntosijoittaja, joka kertoi omia näkemyksiään ja kokemuksiaan teoriaosuudessa käytäviin aiheisiin. Opinnäytetyön keskeisimpiä asioita olivat sijoitusasunnon osto, vuokraus ja kannattavuus. Teoriaosuudessa kerrottiin asunnon ostoon vaikuttavia asioita, joita myös haastateltava nosti esille. Haastateltava koki asunnon hankinnassa erityisen tärkeäksi myös taloyhtiön kunnan, johon ei niin paljoa keskitytty teoriassa. Vuokraus nousi myös erittäin tärkeäksi ja keskeiseksi asiaksi, koska sijoitusta tarkasteltiin nimenomaan vuokratuoton eikä niinkään arvonnousun kannalta. Sijoittamisen kannattavuutta pohdittiin teoriassa muutamien eri laskelmin ja todettiin, että velkavipua kannattaa käyttää. Tähän väitteeseen saatiin tukea haastattelusta, koska haastateltava nosti esiin myös velkavipun kannattavuuden.

Valitsin opinnäytetyön aiheeksi asuntosijoittamisen aloittavan sijoittajan näkökulmasta, sillä tulevaisuudessa haluaisin mahdollisesti sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittaminen kiinnostaa minua, sillä uskon että siitä on taloudellisesti hyötyä minulle tulevaisuudessa. Työn tavoitteena olikin perehdyttää itseni sekä muut aiheesta kiinnostuneet asioihin, joita asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon alkaessaan sijoittaa asuntoihin. Asuntosijoittamisesta löytyi paljon tietoa ja oppaita internetistä sekä kirjoista, joten välillä oli haastavaa poimia itselleen olennainen ja tarpeellinen tieto.

Opinnäytetyö opetti minulle paljon asuntosijoittamisesta. Alkuun en tiennyt siitä juuri mitään. Sain vastauksia kysymyksiini ja nyt koen tietoa olevan sen verran, että asuntosijoittaminen olisi kannattavaa. Uskon, että joistakin oppimistani asioista voisi olla hyötyä myös tulevaisuuden työtehtävissä. Tulevaisuuden työtehtävät voivat vaihdella paljonkin, mutta esimerkiksi sijoitusneuvojan työssä niistä olisi kovastikin hyötyä. Kokonaisuudessaan opinnäytetyön tekoprosessi oli suhteellisen lyhyt, mutta sitäkin stressaavampi aikatauluineen ja kiireineen. Aikataulun ollessa kiireellinen, ei työssä välttämättä tule esille kaikkia niitä asioita, mitä siihen olisi voinut vielä sisällyttää. Tutkimus jäi täten aika suppeaksi, kun jos haastateltavia olisi ollut esimerkiksi kaksi tai enemmän. Tämä prosessi opetti minulle, että tällainen työ vaatii aikaa ja sitoutumista.

Jatkotutkimusaiheita tälle työlle voisi olla johonkin aihealueeseen syvempi perehtyminen, esimerkiksi sijoittajan rooliin taloyhtiössä, vuokrauksessa esiin tulleisiin ongelmiin tai taloyhtiön suurimpiin remontteihin varautuminen. Kannattavuudesta voisi tehdä lisää laskelmia ja keskittyä niissä asioihin, mistä olisi hyötyä kokeneemmallekin sijoittajalle.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

FURUHJELM, Marina ja HAARMA, Kai 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Ensimmäinen painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy

HUONEISTOKESKUS. Asunnonostajan opas. [Verkkosivut] [Viitattu 2017-04-14]. Saatavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ostamassa/asunnonostajan-opas>

HURMERINTA, Mikko 2015. Huono maine karkottaa vuokralaisen. Arvoasunto 4/2015. Talentum.

HÄNNINEN, Heli 2016-12-22 a. Vuokratuotto vai arvonnousu? Sijoitusovi. [Blogi]. [Viitattu 2017-04-02]. Saatavissa: <http://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>

HÄNNINEN, Heli 2016-11-29 b. 8 asuntosijoittamisen riskiä – ja vinkkejä niiden hallintaan. Sijoitusovi. [Blogi]. [Viitattu 2017-04-05]. Saatavissa: <http://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

HÄNNINEN, Heli 2016-12-14 c. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi. [Blogi]. [Viitattu 2017-04-02]. Saatavissa: <http://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

HÄNNINEN, Heli 2016-09-06 d. 7 vinkkiä sijoitusasunnon lainaneuvotteluihin. Sijoitusovi. [Blogi]. [Viitattu 2017-04-19]. Saatavissa: <http://sijoitusovi.com/7-vinkkia-sijoitusasunnon-lainaneuvotteluihin/>

KANANEN, Jorma 2008. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylän yliopistopaino.

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA. L 31.3.1995/481. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2017-02-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

MANSIKKAMÄKI, Enni 2016. Kannattako asuntosijoittaminen? Tässä asiantuntijan neuvot hyvän sijoitusasunnon valintaan. Aamulehti. [digilehti] [Viitattu 2017-04-15]. Saatavissa: <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/kannattaako-asuntosijoittaminen-tassa-asiantuntijan-neuvot-hyvan-sijoitusasunnon-valintaan-24057624/>

NEUVONEN, Henri 2014-08-05. Vinkkejä sijoituslainan neuvotteluun pankissa. Sijoitusasunnot. [blogi]. [Viitattu 2017-04-19]. Saatavissa: <http://www.sijoitusasunnot.com/vinkkeja-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/>

NISKANEN, Jyrki ja NISKANEN, Mervi 2007. Yritysrahoitus. 5.1 uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing.

ORAVA, Joonas ja TURUNEN, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. Saatavissa myös e-kirjana: <https://www.ellibslibrary.com//book/9789521429736>

OSUUSPANKKI. Varaudu koron muutoksiin. [Verkkosivut] [Viitattu 2017-04-23]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/muutoksiin-varautuminen?id=20630&srcpl=3>

PTT – Pellervon taloustutkimus 2017. Asuntomarkkinat 2017 – ennuste. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2017-04-15]. Saatavissa: <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/maa-ja-elintarviketalouden-tutkimusryhma/asuntomarkkinat-2017-ennuste.html>

RANTANEN, Roy ja VIIALA, Helena 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

SUOMEN VUOKRANANTAJAT 2017 a. Arvonnousu. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-02-20]. Saatavissa: <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>

SUOMEN VUOKRANANTAJAT 2017 b. Hyvä vuokratapa. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-02-20]. Saatavissa: <http://vuokranantajat.fi/vuokraus/hyva-vuokratapa/>

SUOMEN VUOKRANANTAJAT 2017 c. Tuottotutkimus. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-04-10]. Saatavissa: <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/#1467371574120-b9b78e40-3d03>

SUOMEN VUOKRANANTAJAT 2017 d. Vuokran määrittäminen. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-03-15]. Saatavissa: <http://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokra/vuokran-maarittaminen/>

TAKUUVUOKRA.COM. Vuokravakuus. Suomen vakuusrahoitus Oy. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-03-25]. Saatavissa: <http://takuuvuokra.com/asuntoon-muuttaessa/vuokravakuus/>

TILASTOKESKUS. Käsitteet ja määritelmät: asunto-osakeyhtiö. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2016-12-10.] Saatavissa: http://www.stat.fi/meta/kas/asunto_osakeyht.html

VARAPUU 2016-09-13. Mikä on järkevä velkavipu sijoituksissa ja miten velalla nostetaan tuottoa. Varapuu. [blogi]. [Viitattu 2017-04-02]. Saatavissa: <https://www.varapuu.fi/velalla-vivuttaminen/velkavipu-sijoituksissa-miten-velalla-nostetaan-tuottoa/>

VEROHALLINTO 2017. Varainsiirtovero. [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2017-03-25]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

VUOKRATURVA a. Asunnon vuokraus välittäjän avulla. [Verkkosivut] [Viitattu 2017-04-14]. Saatavissa: <https://www.vuokratuiva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/asunnon-vuokraus/#vuokravalittajan-avulla>

VUOKRATURVA b. Sijoitusasunnon ostaminen. [Verkkosivut]. [Viitattu 2017-04-04]. Saatavissa: <https://www.vuokratuiva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>

VÄÄNÄNEN, Pekka 2015. Luulitko, ettei asuntosijoittaminen ole sinulle mahdollista? Näin ostat sijoitusasunnon ilman omaa rahaa! Asuntosalkun rakentajat. [blogi]. [Viitattu 2017-04-19]. Saatavissa: <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/luulitko-ettei-asuntosijoittaminen-ole-sinulle-mahdollista-nain-ostat-sijoitusasunnon-ilman-omaa-rahaa/>

LIITE 1: HAASTATTELURUNKO

ASUNTOSIJOITTAMINEN - Haastattelurunko

- Mikä sai sinut ryhtymään asuntosijoittajaksi?
- Mitkä asiat vaikuttivat sijoitusasunnon hankintaan?
- Millaisia kokemuksia sinulla on asunnon vuokrauksesta?
- Millainen rooli sinulla on sijoitusasuntojen taloyhtiöissä?
- Miten olet rahoittanut sijoitusasuntosi?
- Mitä mieltä olet velkavivun käytöstä asuntosijoittamisessa?
- Mitkä asiat olet kokenut haastavimmiksi asuntosijoittamisessa?
- Millaisia vinkkejä antaisit asuntosijoittamista harkitsevalle henkilölle?