

Milja Kettula

UUDISKOHTEET ASUNTOSIJOITTAJAN NÄKÖKULMASTA

Liiketalouden koulutusohjelma

2018

UUDISKOHTEET ASUNTOSIJOITTAJAN NÄKÖKULMASTA

Kettula, Milja
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Maaliskuu 2018
Sivumäärä: 45
Liitteitä: 0

Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, uudisrakentaminen, sijoittajat, vuokranantajat, rahoitus

Asuntosijoittamisen yhtenä sijoitusstrategiana on sijoittaminen uusiin asunto-osakkeisiin. Sijoittaminen uudiskohteisiin on ollut viime vuosina esillä erityisesti suuren kysynnän ja rahoitusmallinsa vuoksi. Opinnäytetyön aiheena olivat uudiskohteet asuntosijoittajan näkökulmasta tarkasteltuna. Työn tavoitteena oli selvittää Suomen uudiskohdemarkkinoita ja esitellä erityisesti Tampereen uudiskohdemarkkinoita. Työssä perehdyttiin uudiskohteen kaupan vaiheisiin ja esimerkkikohteiden rahoitukseen. Opinnäytetyö rajattiin koskemaan ainoastaan vapaarahoitteisia, uudisrakenteisia asunto-osakkeita. Tarkasteltavat uudiskohteet olivat kerrostaloja.

Opinnäytetyössä käytettiin laadullista, selvitystyyppistä tapaustutkimusta eli case-tutkimusta. Työn teoria pohjautui pitkälti eri tahojen keräämiin tilastoihin sekä asuntosijoittajien henkilökohtaisiin kokemuksiin vuosien ajalta. Case- esimerkkeinä oli neljä uudiskohdetta Tampereen keskustan läheisyydestä. Kohteet valittiin teoriaosuuteen peilaten hyvistä sijoituskohteista. Kohteet olivat verrattavissa toisiinsa kooltaan ja varustukseltaan. Case- esimerkkien avulla selvitettiin kohteiden rahoitusmallit ja vuokratuotto sekä vuokratuoton tärkeys sijoituskohdetta valitessa.

Opinnäytetyö osoitti, että suomalaisten asumistottumukset ovat muuttumassa. Ihmiset haluavat nyt asua entistä enemmän palveluiden läheisyydessä. Ihmiset tarvitsevat asuntoja ja tähän tarpeeseen uudiskohteet vastaavat. Omistusasuminen ei enää välttämättä ole se tavoiteltavin asumismuoto, jolloin vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Yksityisillä vuokranantajilla on tässä merkittävä rooli vuokra-asuntojen tarjoajina.

Selvityksen mukaan uudiskohteita houkutteli ostamaan kohteen tarjoama rahoitusjärjestely, joka mahdollisti suurenkin velkavivun käytön yhdessä verohyödyn kanssa sekä suuri todennäköisyys, ettei kalliita remontteja ole tulossa pitkään aikaan. Nämä hyödyt kompensoivat sitä tosiasiaa, että pääsääntöisesti uudiskohteista saatava tuotto on pienempi kuin vanhoista kohteista saatava tuotto. Uudiskohteet olisivat kuitenkin hyvä lisä asuntosalkkuun, jossa olisi sekä vanhoja että uusia kohteita. Oli kohde sitten vanha tai uusi, on tärkeää selvittää aina kohteen vuokratuotto.

NEWBUILDS FROM THE VIEWPOINT OF THE PROPERTY INVESTOR

Kettula, Milja

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

March 2018

Number of pages: 45

Appendices: 0

Keywords: housing companies, newbuilds, investors, landlords, financing

One investment strategy for property investment is investing in newbuild housing. Investment in newbuilds has been highlighted in recent years, owing to the high demand and the financing patterns. The subject of my bachelor's thesis was newbuilds from the viewpoint of the property investor. The aim of the thesis was to find out about the Finnish newbuilds market and to present the newbuilds market of Tampere in particular. The thesis focussed on the stages of trading and the financing of sample properties. The thesis was limited to non-subsidised newbuild properties. The newbuilds were in blocks of flats.

I used qualitative case study in my thesis. The theory was largely based on statistics collected by various organisations and on the personal experiences of property investors over the years. Case examples were four newbuilds near the centre of Tampere. The properties were selected from good investment locations, mirroring the theoretical part. The properties were comparable in size and features. The case studies were used to find out the financing models and rental income of properties and the importance of rental income when choosing the investment.

The thesis showed that the living habits of Finns are changing. People now want to live closer to services. People need homes and this need is met by newbuilds. House ownership is no longer necessarily the most attractive form of housing, and demand for rental housing is growing. Private landlords play an important role in providing rental housing.

According to the study, buyers were tempted to buy newbuilds because of the finance facilities, which acted to leverage debt together with a tax advantage and the high probability that expensive renovations will not be needed for a long time. These benefits compensate for the fact that, as a rule, the yield from newbuild homes is lower than the yield from older properties. However, newbuild properties would be a good addition to a property portfolio containing both old and new properties. Whether the property is old or new, it is important to always establish its rental value.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT.....	6
2.1	Opinnäytetyön ydinkysymykset ja rajaus	6
2.2	Käytettävät menetelmät	7
3	UUDISRAKENTAMINEN SUOMESSA	8
3.1	Uudisrakentamisen nousukausi.....	8
3.2	Uudisrakentamisen trendi	10
3.3	Uudisasuntotyypit	12
3.4	Uudistuotannon vaikutus asuntomarkkinoiden hintakehitykseen.....	13
3.5	Asuntotuotantotarve tulevaisuudessa.....	14
3.6	Uudisrakentaminen Tampereella	15
4	VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA.....	18
4.1	Vuokra-asuntomarkkinoiden kehitys	18
4.2	Vapaaarahoitteiset ja ARA-asunnot	19
4.3	Vuokra-asuntojen kysyntä	19
4.4	Yksityinen vuokranantaja	21
4.5	Vuokra-asuntomarkkinat Tampereella.....	21
5	UUDISKOHTEEN OSTO	23
5.1	Uudiskohteet sijoitusstrategiana	23
5.2	Ostoprosessi	25
5.3	Uudiskohdekaupan termit	28
5.4	Siirtosopimuskauppa.....	31
5.5	Riskit uudiskohteissa	32
5.6	Kohteen oikea sijainti	33
5.7	Hyvä vuokra-asunto	34
6	TAMPEREEN ESIMERKKIKOHTEIDEN RAHOITUSMALLIVERTAILU ...	35
6.1	Uudiskohteiden Case- esimerkit	35
6.2	Case-esimerkkien vuokratuotto	37
7	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	40
	LÄHTEET.....	42

1 JOHDANTO

Asunto-osakkeet sijoitusmuotona ovat suosittuja suomalaisten keskuudessa suhteellisen riskittömän sijoitusmuotonsa vuoksi. Suurin osa asuntosijoittajista ei koe olevansa varsinaisia sijoittajia, vaan vuosien varrella on hankittu asunto tai kaksi eläkepäiviä varten. Kuitenkin yhä suurempi osa tekee tietoisin valinnan ryhtyä asuntosijoittajaksi.

Asuntosijoittajalla tarkoitetaan henkilöä tai yritystä, joka vuokraa omistamaansa asuntoa ja saa siitä rahallista korvausta. Asuntosijoittajalla voi olla erilaisia sijoitusstrategioita ja yksi strategia on ostaa asunto ja myydä se voitolla eteenpäin. Olipa asuntosijoittajan strategia mikä hyvänsä, tarkoituksena on voiton saaminen asunnoilla. Voittoa voi saada hyvillä kaupoilla, arvonnousulla ja kassavirralla. Voittokeinot eivät sulje pois toisiaan vaan parhaimmillaan nämä kaikki yhdistyvät samassa kohteessa. Tässä opinnäytetyössä keskitytään yksityiseen henkilöasuntosijoittajaan. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Suomen Vuokranantajat Ry.

Opinnäytetyössäni tutkin asuntosijoittajan näkökulmasta Suomen uudisrakentamista, uudiskohteen ostoa ja tarjottuja rahoitusvaihtoehtoja. Kerron uudiskohdemarkkinoista koko Suomessa ja erityisesti Tampereella. Aihe on ajankohtainen ja mielenkiintoinen, mutta siitä on vähän koottua materiaalia saatavilla. Halusin koota yhteen ajan tasalla olevan selvityksen keskittyen uudiskohteisiin. Teoriaosuudessa kerrotaan uudiskohteista ja vuokra-asuntomarkkinoista yleisesti asuntosijoittajan näkökulmasta sekä käydään läpi uudiskohteen ostoprosessi. Työssä esitellään yksityisen vuokranantajan profiili ja riskejä ja hyötyjä liittyen uudiskohteen ostamiseen ja omistamiseen. Case-esimerkit ovat tamperelaisia uudiskohteita. Työn tavoitteena on laatia selvitys uudisrakentamisesta ja uudiskohteen ostosta asuntosijoittajan näkökulmasta. Selvityksestä on hyötyä esimerkiksi asuntosijoittajalle, joka on kiinnostunut sijoittamaan uudiskohteisiin, rakennusliikkeelle, jotka markkinoivat uudiskohteita asuntosijoittajille sekä kiinteistönvälittäjille, jotka haluavat lisätä omaa ja asiakkaidensa tietoutta uudiskohteista sijoitusmuotona.

2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT

2.1 Opinnäytetyön ydinkysymykset ja rajaus

Rakennusliikkeet tarjoavat uudisrakenteisille asunto-osakkeille varsin hyviä rahoitusehtoja asuntosijoittajan näkökulmasta. Useat uudisrakennukset on tehty juuri asuntosijoittajaa ajatellen niin kokonsa kuin rahoituksenkin puolesta. Opinnäytetyössä perehdytään uudisrakentamiseen Suomessa ja erityisesti Tampereella, rakennusliikkeiden tarjoamiin rahoitusvaihtoehtoihin ja uudiskohteen hyötyihin ja riskeihin. Opinnäytetyön aihetta tarkastellaan suomalaisen yksityisen asuntosijoittajan näkökulmasta ja kiinnostus on rajattu vapaarahoitteisiin uusiin kerrostalo-osakkeisiin.

Opinnäytetyöllä pyritään vastaamaan seuraaviin pääkysymyksiin:

1. Millaiset uudiskohdemarkkinat ovat Suomessa tällä hetkellä?
2. Miten uudiskohde ostetaan ja mitä siinä on huomioitava?
3. Mikä rahoituksellinen hyöty uudiskohteen ostosta on asuntosijoittajalle?

Se, miten rahoitus on järjestetty asuntosijoittajaa ajatellen, on merkittävä ostopäätökseen vaikuttava tekijä. Sijoitustoiminnan lähtökohtanaan on saada mahdollisimman hyvä tuotto sijoitetulle pääomalle. Asuntosijoittaja laskee tarkasti saatavan hyödyn ja sen pohjalta tekee päätöksen esimerkiksi sijoittaako uudiskohteeseen vai vanhaan asunto-osakkeeseen. Saatavilla verohyödyillä on myös suuri vaikutus Suomen kaltaisessa maassa, jossa verotusaste on korkea. Tällöin kaikki hyödynnettävissä oleva huo-jennus on tärkeä erityisesti sijoittajalle. (Huru 2017.)

Opinnäytetyössä tarkastellaan case-esimerkkien avulla neljän uudisrakenteisen kerrostaloasunnon rahoitusvaihtoehtoa asuntosijoittajan näkökulmasta. Esimerkit on otettu Tampereen keskustan tuntumasta eri rakennuttajilta. Case esimerkit ja muu asuntosijoittamiseen liittyvä tieto peilataan erityisesti Tampereen alueelle.

Työ ottaa kantaa siihen, millainen sijoitusstrategia on uudiskohteiden ostajalla ja millaisia verotuksellisia hyötyjä uudiskohteen omistamiseen liittyy. Pääpaino opinnäytetyössä on Suomen uudisrakentamisen nykytilalla sekä asunto-osakkeen rahoituksessa. Työn haastavuutena koen aiheesta kertovan kirjallisuuden niukkuuden, mutta toisaalta sähköisiä julkaisuja asian ympäriltä löytyy hyvin.

2.2 Käytettävät menetelmät

Opinnäytetyössä tullaan käyttämään laadullista, selvitystyyppistä tapaustutkimusta eli casea. Tapaustutkimus on käsitteenä laaja. Sitä voidaan pitää tutkimuksellisena näkökulmana, jota voidaan toteuttaa eri menetelmin ja erilaisia aineistoja yhdistellen. Aineisto kerätään yleensä luonnollisista tilanteista. Tutkijan kirjaamat havainnot tai tutkittavan kohteen tuottamat asiakirjat voivat olla myös aineistoa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 134.)

Tapaus voi olla yksilö tai ihmisryhmä, tapahtuma, toiminto, prosessi, episodi, instituutio tai maantieteellinen paikka. Oleellista on, että tapaus voidaan ymmärtää kokonaisuutena, tapauksena. Se voi olla myös aivan tavallinen arkielämän tapahtuma. (Hirsjärvi ym. 2009, 135.)

Tapaustutkimus on yksityiskohtaista tietoa yksittäisestä tapahtumasta. Tyypillistä on, että tutkittavana on yksittäinen tapaus, tilanne tai joukko, joissa kohteena on yksilö, ryhmä tai yhteisö. Tavoitteena on tyypillisimmin ilmiöiden kuvailu omassa ympäristössään. Tapaustutkimus tapahtuu nykyhetkessä ja todellisessa tilanteessa ja on kuvaileva tutkimustyyppi. Tapaustutkimus on luonteva tutkimustapa lähestyä käytännön ongelmia sekä samalla tarkastella että kuvailla ongelmia. Tapausta kuvaillaan tarkasti ja siitä dokumentoidaan keskeisiä, kiinnostavia, piirteitä. Tapaustutkimuksen strategia voi olla myös kartoittava. Etsitään ja löydetään uusia näkökulmia ja ilmiöitä, kehitetään hypoteeseja ja selvitetään vähän tunnettuja ilmiöitä. (Hirsjärvi ym. 2009, 135.)

Opinnäytetyön case esimerkkikohteet ovat Tampereelta sellaisilta alueilta, joita kehitetään tällä hetkellä voimakkaasti ja missä pienten asuntojen tarjontaa löytyy. Kohteita valitessa on otettu huomioon muun muassa asuinalueen suosio, hintataso (asunnon

hinta sekä vuokrataso), vuokraamisen helppous, kulkuyhteydet sekä arvio mahdollisesta arvonnoususta tulevaisuudessa. Kohteet on valittu teoria-aineistoon peilaten.

Uudiskohteiden tullessa myyntiin, siitä on luonnollisesti saatavilla paljon fakta-aineistoa myyjän toimesta. Yleensä aineistosta käy ilmi asunto-osakeyhtiön tiedot, asunnon kokoon ja varusteluun liittyvät tiedot, tonttiin liittyvät tiedot, rahoitukseen ja aikatauluun liittyvät tiedot sekä arvioidut kustannuksen yhtiövastikkeesta ja tulevasta rahoitusvastikkeesta. Asunnon myyjältä on hankittu kaikki aineisto, mitä kohteesta on saatavilla. Tapaustutkimus perustuu suurelta osin tähän aineistoon, sillä siinä on kaikki tieto rahoituksellisen hyödyn laskemiseen.

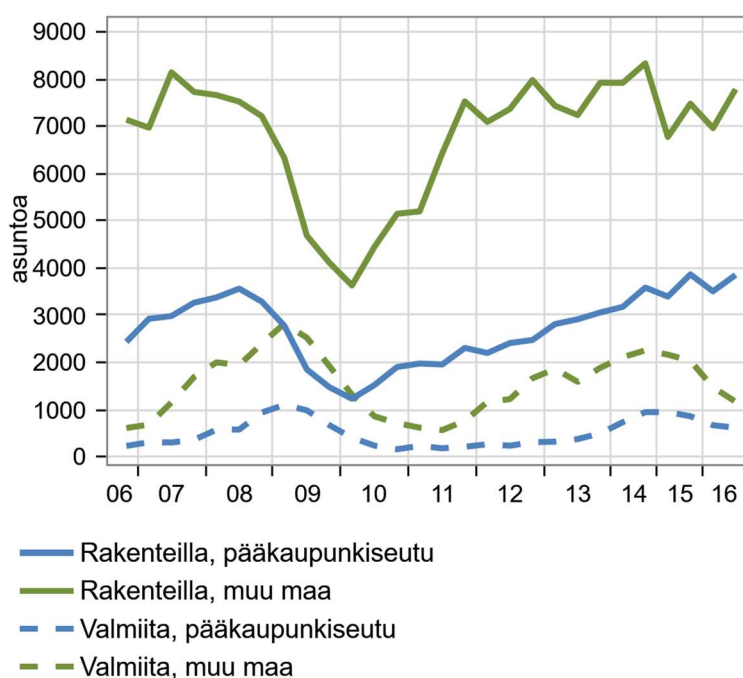
3 UUDISRAKENTAMINEN SUOMESSA

3.1 Uudisrakentamisen nousukausi

Uudiskohteella tarkoitetaan uutta asuntoa, joka on valmistunut uuteen asunto-osakeyhtiöön. Asunto voi olla rakenteilla tai sitä ei ole vielä aloitettu rakentamaan, mutta kohteen rakentamisesta on tehty päätös tai sille on haettu rakennuslupa. Uudiskohteella voidaan tarkoittaa myös uutta asuin- tai liikekiinteistöä, mutta tässä työssä keskitytään uudisrakenteisiin asunto-osakkeisiin. (Kiinteistömaailma 2018.) Asunto-osake on osake, joka tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Asunto-osakeyhtiö omistaa tai hallitsee rakennuksia ja maapohjaa. Asunto-osake taas antaa omistajalleen oikeuden pitää tiettyä huoneistoa hallussa ja käyttää siihen liittyviä yhtiön tiloja. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 2 §.)

Pitkään jatkuneen taantuman jälkeen uudisrakentaminen on kasvanut voimakkaasti. Uudisrakentaminen on ollut jo jonkin aikaa selvästi ennakoitua vilkkaampaa ja se on nostanut rakentamisen suhdannetta muutaman vuoden ajan. (Kuvio 1.) Asuntorakentamista ovat vauhdittaneet asuntopula, matalat korot ja asuntosijoitusten hyvät tuotto-odotukset. Suuret aluerakennushankkeet erityisesti eri puolilla pääkaupunkiseutua

ovat käynnistyneet ja jatkuvat vielä useiden vuosien ajan. Vuonna 2017 asuntorakentaminen oli kappalemääräisesti ennätysellistä, sillä uusia asuntoja aloitettiin rakentamaan noin 43 000 kappaletta. Tuotantotaso on 40 prosenttia korkeammalla kuin pitkän aikavälin keskiarvo. Vuonna 2017 uudisrakentamisen arvioitiin kasvavan kokonaisuudessaan yli seitsemän prosenttia ja tahti oli lähes sama kuin vuonna 2016. Samanlaisiin lukemiin on päästy viimeksi 1990-luvun alussa. Rakennustyypeittäin suhteellisesti eniten kasvavat asuinkerrostalojen sekä liike- ja toimistorakennusten aloitukset. Vuonna 2018 ennakoidaan uusien asuinrakennusten aloitusten kääntyvän hienoiseen laskuun. (Valtiovarainministeriö 2016, 6; Ympäristöministeriö 2017.)



Kuvio 1. Uudistuotanto Suomessa (Kekäläinen, Tähtinen & Vuori 2017).

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin sisältyvät Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL). Sopimuksilla on tarkoitus tukea kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa ja maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Tavoitteena sopimuksilla on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta, kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Nykyisten MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteet ovat aiempia sopimuskausia korkeammat ja tuovat siten painetta kaavoituksen ja tonttien lisäykselle lähivuosina. Monet tie- ja ratahankkeet tuovat valmistuttuaan ja tulevien

vuosien kuluessa uutta rakennusmaata hyvien yhteyksien päähän erityisesti pääkaupunkiseudulla ja Tampereen seudulla. (Valtiovarainministeriö 2016; Ympäristöministeriö 2017.)

Tällä hetkellä rakentamisen hidasteeksi koetaan tonttimaan saatavuuden vaikeus kaupungeilta, mikä johtuu kaupungille tulevista korkeista kustannuksista infran rakentamisesta uusille asuinalueille. Rakennusmääräykset hidastavat nekin omalta osalta rakentamista. Rakentamisen korkeat kustannukset ovat hidaste rakentamiselle, koska kustannukset siirtyvät asuntojen hintaan, mikä näkyy uudisrakennusten korkeina hintoina. Tällöin esimerkiksi asuntosijoittajalle asunnon vuokratuotto voi olla jo niin alhainen, että asuntoa ei kannata ostaa voittoa tavoitellakseen. Myös paikoitellen työvoimapula voi hidastaa rakentamista. (Valtiovarainministeriö 2016, 3, 10; Rakennusteollisuus 2017, 9.)

3.2 Uudisrakentamisen trendi

Väestö, työllisyys ja kasvu ovat vahvasti kaupungeissa. Ilmiö ei ole vain Suomessa vaan se on näkyvässä kansainvälisesti. Suuret kasvukeskukset kasvavat jopa enemmän kuin heidän oma arvionsa ennustaa. Yksin asuvien, iäkkäiden ja opiskelijoiden lisäksi lapsiperheet haluavat nyt asua kaupungissa palveluiden äärellä. Omakotitalo esikaupunkialueella ei välttämättä ole enää se tavoiteltava unelma, vaan perheet asuvat pienemmillä neliöillä kerrostalossa. (Hypo 2017, 2-3.)

Kaupungit ovat tähän asti kasvaneet sivuttain, mutta tällä hetkellä kiinnostus kasvaa myös ylöspäin. Vanhoihin kerrostaloihin rakennetaan lisää kerroksia ja uusista tehdään yhä korkeampia. Näin saadaan kaupunkia tiivistettyä ja asumisen tehokkuutta lisättyä. Kaupungistuminen on jatkunut ennakoituakin voimakkaampana, mikä asettaa haasteita asuntotuotannolle, joka on jo kohonnut valmiiksi korkealle tasolle. Noin 70 prosenttia uusista asuinrakennusluvista myönnettiin neljälle suurimmalle seutukunnalle. Asumisen uusi trendi ylläpitää asuntojen rakennustarvetta ja saattaa jopa hetkelisesti aiheuttaa ylitarjontaa niissä maakuntien keskuskaupungeissa, joissa väestönkasvu ei ole niin suurta. Riski asuntotuotannon äkillisestä romahduksesta on vähäinen,

sillä Suomen talouskasvun myötä myös kuluttajat ovat innostuneet uudiskohteista. Kotitalouksien kysyntä korvaa oletettua enemmän mahdollista sijoittajien vetäytymistä markkinoilla. (Hypo 2017, 3; Rakennusteollisuus 2017, 4.)

Valtiovarainministeriön Rakentaminen 2016- 2017 -katsauksessa alueellista kehitystä on tarkasteltu useasta näkökulmasta ja tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Rakentamisen kehitys kertoo rakennustuotannon keskityvän voimakkaasti Helsingin ja Tampereen seudulle ja muihin yliopistokaupunkeihin. (Valtiovarainministeriö 2016, 7.)

Kerrostalojen ja julkisten rakennusten rakentamisen kiihtyminen on ollut tyypillinen ilmiö kaikissa seutukunnissa. Uudistalon rakentamisen aloitukset olivat 2017 vuoden alkupuoliskolla laskussa pääkaupunkiseudulla reilun vuoden jatkuneen nousun jälkeen. Esimerkiksi Turun seudulla uusien hankkeiden aloitukset ovat kasvaneet voimakkaasti yli vuoden ajan matalalta lähtötasolta ja Jyväskylän seudulla on ollut kolmen vuoden myönteinen jakso. Seinäjoen seudulla kasvu on jatkunut vuoden, mutta väestönkasvu on pysähtynyt. Tampereen seudulla rakentaminen on ollut hyvällä tasolla jo muutaman vuoden. (Valtiovarainministeriö 2016, 7; Asuntorakentaminen kovilla kierroksilla...2017.)

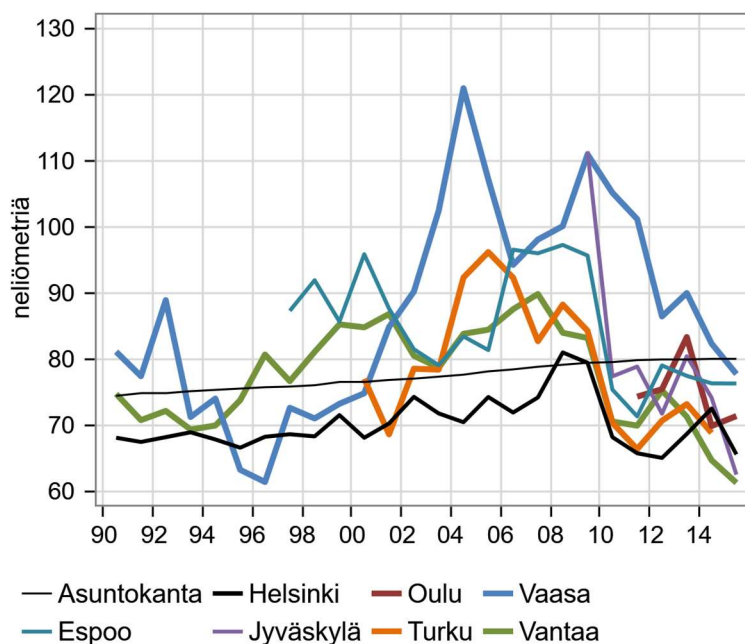
Valtiovarainministeriön selvityksen mukaan kerrostalojen rakentaminen on hyvässä kasvussa laajemminkin Helsingin ympäristössä aina Lahteen asti. Tampereen, Turun, Jyväskylän, Seinäjoen ja Oulun alueella kasvu on tapahtunut jo aiemmin ja taso on edelleen hyvä. Ylivoimaisesti suurin muuttovoittoalue vuonna 2015 oli pääkaupunkiseutu ja seuraavina suuruusjärjestyksessä Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion, Oulun, Seinäjoen ja Joensuun seutukunnat. Monien seutukuntien väestönkasvu on painottunut keskuskaupunkiin. Keskuskaupunkien väestönkasvu on kuitenkin hidastunut viimeisten kahden vuoden aikana muun muassa Helsingissä, Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Joensuussa väestönkehitys on kääntynyt jo laskuun, vaikka rakentaminen siellä on edelleen kovassa vauhdissa. Tampereella hidastumista ei ole nähtävissä. (Valtiovarainministeriö 2016, 7; Asuntorakentaminen kovilla kierroksilla...2017.)

Vaparahoitteisten kerros- ja rivitalojen aloituksista 50 prosenttia painottuu Helsingin seutukuntaan. Tampereen seutukunta on selvästi toiseksi vilkkain, osuus koko maasta

on 19 prosenttia ja osuus säilyy korkeana. Suhteellisesti eniten asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Oulun, Turun ja Jyväskylän seutukunnissa. (Valtiovarainministeriö 2016, 7.)

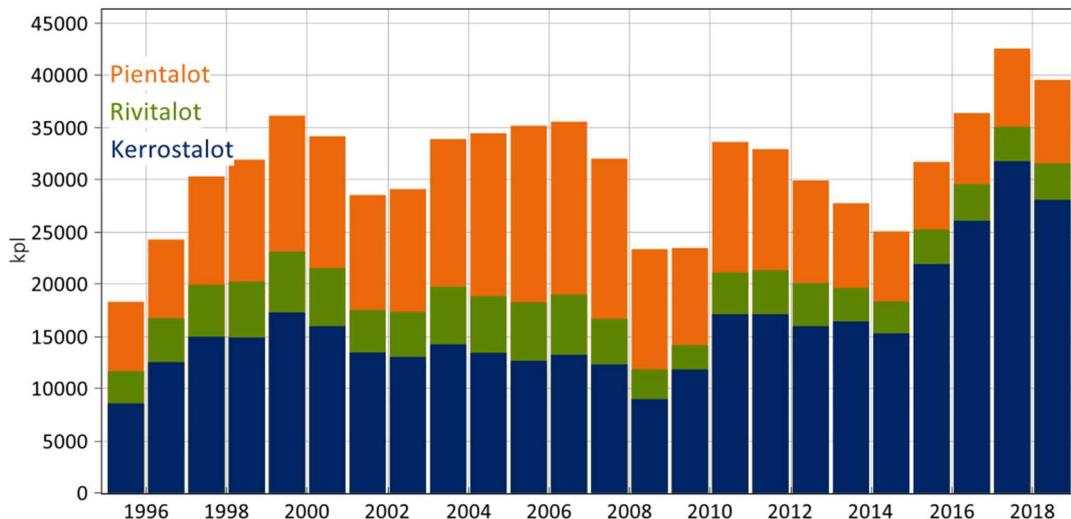
3.3 Uudisasuntotyypit

Uudisasuntotuotanto paikkaa tällä hetkellä nopeasti kasvukeskusten asuntovajetta. Vaikka kappalemääräisesti asuntojen määrä on huippulukemissa, asuntojen koot ovat pienentyneet (Kuvio 2). Vuonna 2007 kerrostalojen huoneistoneliöt olivat keskimäärin 62 neliötä ja nyt, kymmenen vuotta myöhemmin, on keskimääräinen asuinhuoneiston koko 45 neliötä. Asumisen neliöitä on tiivistetty muun muassa tehokkaammalla asunnon pohjaratkaisulla, avokeittiöllä ja pienemmillä huoneilla. Uudistarjonta koostuu pääasiassa pienistä kerrostaloasunnoista kasvuseudulla, ja tarjonta on sekä sijoittajien että kotitalouksien mieleen. (Rakennusteollisuus 2017, 3-4.)



Kuvio 2. Uusien asuntojen keskimääräinen huoneistoala. (Kekäläinen ym. 2017).

Uudisasuntotuotanto keskittyy voimakkaasti kerrostaloihin (Kuvio 3), mikä tukee kaupungistumisen trendiä. Rivitalot ovat hyvin pieni osa uudisrakennuksista ja ne sijoituvat pääsääntöisesti esikaupunkialueille pientalojen kanssa. (Rakennusteollisuus 2017, 3-4.)



Kuvio 3. Aloitetut uudet asuinrakennukset talotyypeittäin. (Rakennusteollisuus 2017, 4).

Valtio varautui vuonna 2016 noin 7 500 korkotuettuun Asumisen rahoitus- ja keskitämiskeskuksen ARA-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. Vuonna 2017 valtio mahdollisti 9 000 korkotuetun ARA-asunnon aloituksen ja noin 2 000 asunnon aloituksen takauslainalla. ARA-tuotantoa rajoittaa tällä hetkellä tonttipulan lisäksi urakkatarjousten vähyys. Muu asuntotuotanto vetää niin hyvin, että kapasiteettia ei riitä entisessä määrin ARA-tuotantoon. Tontinluovutuksissa on tontteja suunnattava riittävästi myös ARA-tuotantoon. Suhdanne-tilanne on huomioitava ARA-asuntoihin liittyen, ettei valtio itse ylikuumenna rakentamisen markkinoita. (Valtiovainministeriö 2016, 3-4; Rakennusteollisuus 2017, 4.)

3.4 Uudistuotannon vaikutus asuntomarkkinoiden hintakehitykseen

Kaiken tyyppisten asuntojen hinnat ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet eniten ja vanhojen rivitaloasuntojen vähiten. Asuntokauppa on ollut viime vuosina hidasta, sillä palkat ovat nousseet vähemmän kuin asuntojen hinnat. Vuokrat sen sijaan ovat nousseet nopeammin kuin asuntojen hinnat eikä asuntotuotanto pysy vuokra-asumisen kysynnän mukana. (Lehtonen 2017.)

Tilastokeskuksen osakeasuntojen hintakatsauksen mukaan vuosien 2017 ja 2018 aikana asuntojen hinnat nousevat lähinnä viiden suurimman kaupunkiseudun ytimessä

ja muualla hinnat laskevat. Vuoden 2016 loppupuolella kiinnostus vanhoja asuntoja kohtaan oli hiipuvaa. Vuonna 2017 asuntomarkkinat piristyivät ja suurin kiinnostus kohdistuu nyt uusiin kerrostalo- ja rivitaloasuntoihin. (Lehtonen 2017.)

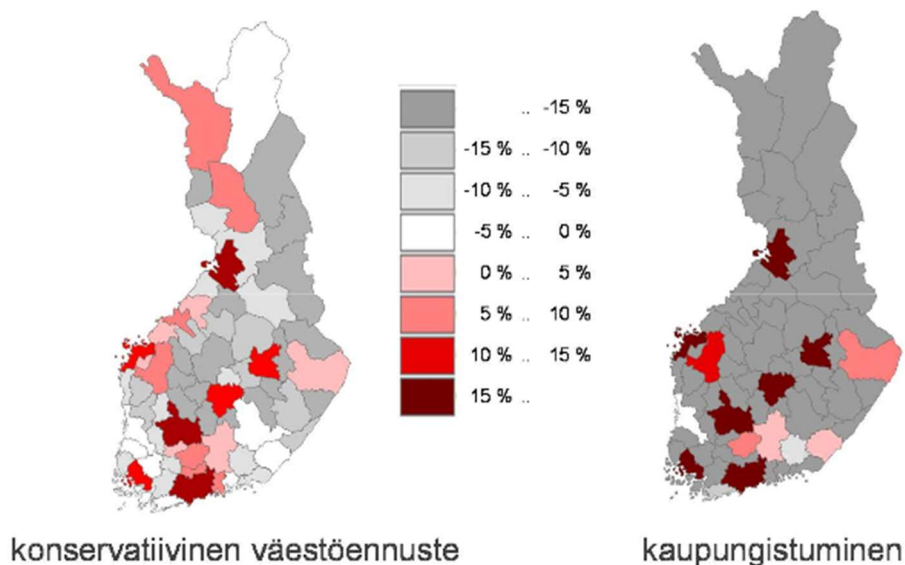
Suomessa rakentaminen on kuumempaa kuin pitkään aikaan, mutta Hypon (asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa) pääekonomisti Brotheruksen mukaan Suomessa ei siltikään ole asuntokuplaa. Ruotsin tilannetta seurataan kuitenkin huolestuneesti. (Mustonen 2017.) Ruotsissa asuntojen hinnat ovat pudonneet 10- 15 prosenttia. Tällä hetkellä tuotantoa on paljon, mutta kysyntä on hiipumassa. (Öjemar 2017.) Tyypillisesti mahdollista asuntokuplaa tarkasteltaessa verrataan hintojen suhdetta perustekijöihin eli hintoja suhteessa tuloihin tai suhteessa vuokriin. Näin tarkasteltaessa Suomen tilanne näyttää olevan tasapainossa. Suomessa on asuntopula ja rakentaminen on ainoa kestävä keino välttää Ruotsin kaltaisilta tapahtumilta. (Hypo 2017, 2; Mustonen 2017.)

3.5 Asuntotuotantarve tulevaisuudessa

Teknologian tutkimuskeskus VTT on vuonna 2016 tehnyt tutkimuksen Suomen asuntotuotantarpeesta vuoteen 2040 asti. Tutkimuksen mukaan asumisen muutoksen megatrendi, joka näkyy vahvasti teollistuneissa maissa maailmalla, tulee entistä vahvemmin näkymään myös Suomessa. Tarkastelun lähtökohdaksi on otettu 14 suurinta kaupunkiseutua, joiden osuus väestöstä on 68 prosenttia ja asuntoaloituksista keskimäärin 90 prosenttia. (Vainio 2016, 3.)

Vuoden 2016 lopussa Suomen väkiluku oli 5,5 miljoonaa. Vuodesta 1990 Manner-Suomen väkiluku on kasvanut keskimäärin 0,5 prosenttia vuodessa ja tästä kasvusta ulkomaalaistaustaisten osuus on noussut 35 prosentista 75 prosenttiin. Maahanmuutto on korvannut hieman suurten kaupunkiseutujen ulkopuolelle jäävien alueiden väestön vähenemistä. Ilman maahanmuuttoa Suomen väkiluku alkaisi laskea seuraavan 25 vuoden aikana. (Vainio 2016, 7,11; Väestön ennakkotilasto 2017.)

Konservatiivisen skenaarion perustana on Tilastokeskuksen seutukohtainen väestöennuste vuosien 2010- 2014 toteutuneen kehityksen pohjalta (Kuvio 5). Kaupunkiseutujen kasvua painavat alaspäin taantumavuodet ja väestön ikääntyminen. Kaupungistumisskenaariossa on oletuksena, että seutukohtainen väestönkehitys jatkuisi 2010–2014 vuosien tapaan, talous normalisoituu ja väestönkasvu keskittyy suurille kaupunkiseuduille (Kuvio 4). (Vainio 2016, 8-9.)



Kuvio 4. Ennakoitu väkiluvun muutos 2015- 2040 (Vainio 2016, 10).

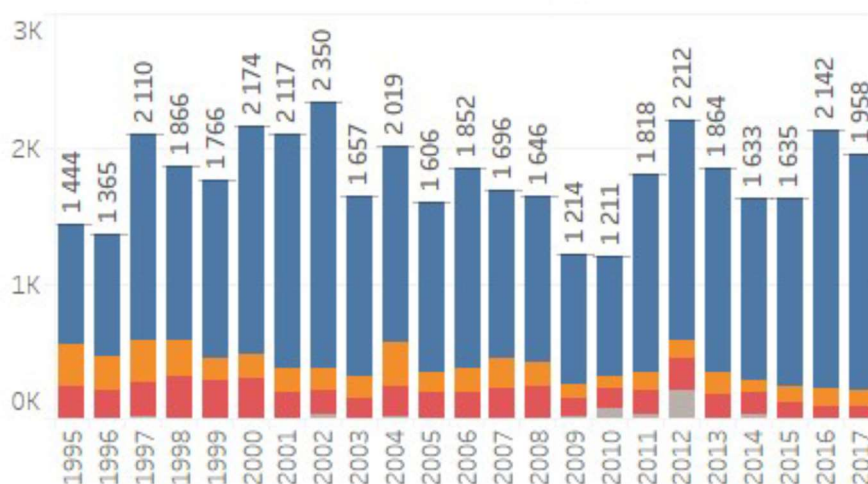
Tutkimuksen ennusteiden mukaan vuosittainen asuntotuotantotarve on 25 000–30 000. Kaupungistumisskenaarion mukainen Suomen asuntotuotantotarve on noin 760 500 asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Jos muuttovoitto lisääntyisi esimerkiksi 30 prosenttia, tuotantotarve olisi 820 000 asuntoa. Kaupungistumisskenaarion mukaan Helsingin seudulle on tarve rakentaa 50 prosenttia lisää asuntoja, Oulun seudulle 54 prosenttia ja Tampereen seudulle 40 prosenttia vuoteen 2040 mennessä. (Vainio 2016, 15-19.)

3.6 Uudisrakentaminen Tampereella

Tampere kasvaa ja kehittyy voimakkaasti tällä hetkellä ja tulevina vuosina. Tampereen asukasluku oli 2017 elokuussa 230 537 henkilöä. Tampereen väkiluku kasvoi 2016 3156 asukkaalla (1,4 %). Kaupungin tavoitteena on saada 15 000 uutta asukasta pelkästään keskustan alueelle vuoteen 2030 mennessä. Tampereen kaupunki toteuttaa

mittavia hankkeita ympäri kaupunkia, jotka mahdollistavat jatkuvan kehityksen. Tampere on sijainniltaan, koulutustarjonnaltaan ja imagoltaan erinomainen. Taloustutkimuksen Korkeakoulujen imago 2017-tutkimuksen mukaan Tampere on Suomen halutuin opiskelukaupunki. (Ala-Korpela 2017). Taloustutkimuksen Muuttohalukkuus kaupunkeihin 2016-tutkimuksessa Tampere oli vastaajien keskuudessa Suomen paras muuttokohde. Tampere sai myös parhaan yleisarvosanan asuinpaikkana. (Nyt se on...2016; Yli-Rajala 2017.)

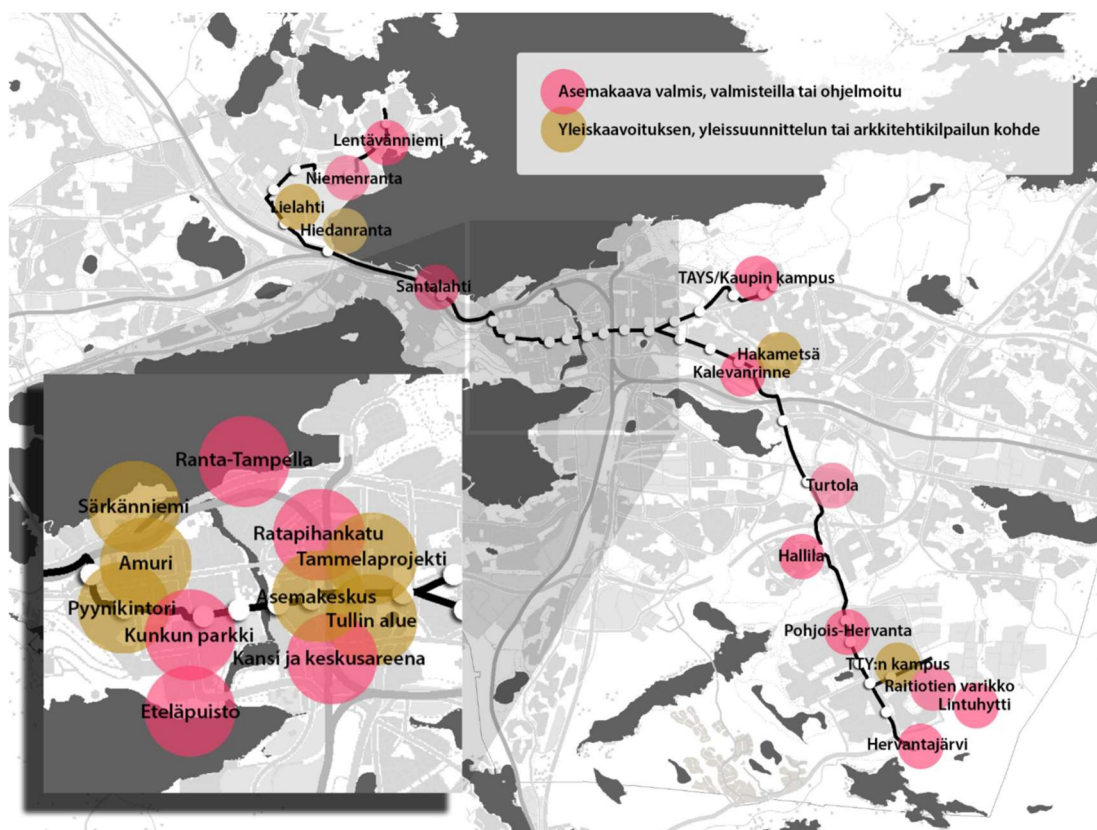
Tampereen kaupungin asuntotoimen tekemän 2016 -2018 asuntotuotantoarvion mukaan Tampereella on 3500 asunnon tuotantovaje. Tämä johtuu yleisestä heikosta taloustilanteesta sekä väestösuunnitetta suuremmasta väestönkasvusta. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 -mukaan keskimääräiseksi tuotantotavoitteeksi on asetettu 1900 uutta asuntoa vuodessa (Kuvio 5). Tavoitteessa pyritään siihen, että 60 prosenttia tuotannosta olisi kerrostaloja. Tätä puoltaa ajatus tiiviimmästä rakentamisesta sekä se, että Tampereella on yhden hengen talouksia 49 prosenttia ja kahden hengen talouksia 32 prosenttia. (Tampereen asuntotuotantoarvio vuosille... 2017.)



Kuvio 5. Tampereen asuntotuotanto rakennustyypeittäin vuonna 1995-2017. Sininen:kerrostalo, oranssi:rivit- ja ketjutalo, punainen:pientalo, harmaa:muu (Heinävä 2017)

Tampereen kaupungin tämän hetkisiä kärkihankkeita asumiseen liittyen ovat Viiden tähden keskusta, raitiotiehanke ja merkittävänä uutena asuinalueena Hiedanranta. Kaupunki aloitti 2017 kaupunkiraitiotien rakentamisen, jolla osaltaan luodaan edellytyksiä yhä kasvavaan asuntotuotantarpeeseen (Kuvio 6). Tampereen strategiassa on

määriteltynä, että yli 70 prosenttia kaavoitetusta kerrosalasta sijoittuu keskuksiin, rautavyöhykkeille ja joukkoliikenteen laatuviiville. Kasvu ohjataan joukkoliikenneviiville ja uusista rakennuksista 50 prosenttia sijoittuu raitiotiehen tukeutuville alueille (Kuvio 6). Tällä hetkellä merkittäviä uudisrakentamisen alueita Tampereella ovat Vuores, Niemenranta (+4800 asukasta), Kalevanrinne (+1500 asukasta), Härmälänranta, Hervanta ja keskusta. Merkittäviä tulevaisuuden hankealueita ovat Hiedanranta (+25000 asukasta), Santalahti (+2400 asukasta), Ranta-Tampella, Lentävänniemi (+800 asukasta), Viinikanlahti ja Eteläpuisto. Myös muita alueita kehitetään ja niissä on menossa pienempiä hankkeita, kuten esimerkiksi Tesoma. Raitiotien kulkureitti ja tulevat kulkureitit ovatkin keskeisessä roolissa myös sijoitusasuntoja hankittaessa ja asuntojen arvon määrittämisessä nyt ja tulevaisuudessa. (Hurme 2017; Yli-Rajala 2017.)



Kuvio 6. Tampereen kehityskohteet nyt ja tulevaisuudessa (Hurme 2017)

Tampereen kaupunkiseutukunnat (Tampere, Pirkkala, Ylöjärvi, Kangasala, Lempäälä, Nokia Orivesi, Vesilahti) ovat yhdessä laatineet rakennesuunnitelman 2030 vuoteen asti. Tällä hetkellä seutukunnissa asuu noin 377 000 asukasta ja tavoitteena on saavuttaa noin 500 000 asukkaan määrä vuoteen 2040 mennessä. Kaupunki varautuu, että hieman yli puolet kaupunkiseudun väestönkasvusta sijoittuu Tampereelle. Tampereen

seutukunnat ovat nekin haluttuja asuinkuntia. Muuttoliiketutkija Timo Aro teki analyysin Suomen vetovoimaisimmista kunnista ja yhdentoista parhaan joukkoon mahtui neljä Tampereen kaupunkiseutukuntaa. Hyvät ja monipuoliset liikenneyhteydet seutukunnista Tampereelle on yksi keskeisimmistä hankkeista kaupunkiseutukunnissa. (Aro 2016; Heinävä 2017.)

4 VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

4.1 Vuokra-asuntomarkkinoiden kehitys

Suomessa on ollut valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan sääntely. Ensimmäiset vuokrasäännöstelyä koskevat lait säädettiin 1940-luvulla. Yleisin vuokra-asumismuoto oli alivuokralaisuus, joka sotien jälkeen etenkin Helsingissä kasvoi ylisuureksi. Ensimmäiset Helsingin kaupungin vuokra-asunnot rakennettiin 1900-luvun alussa. Vuokrasäännöstely purettiin vuonna 1962, mutta se aloitettiin taas 1968. Säännöstely piti vuokrat maltillisella tasolla, mutta vähensi vuokranantajien halukkuutta hankkia vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntomarkkinoilta purettiin vuokrasääntely 1995 ja muun muassa tämä johti vuokra-asumisen yleistymiseen. 1990-luvulla asuntojen hallintaperusterakenne muuttui myös siten, että Suomeen perustettiin asumisoikeusjärjestelmä ja muita erityyppisiä osaomistusasuntoja tuli markkinoille. Myös asuinhuoneen vuokrauslaki säädettiin 1995 ja se on käytössä edelleen. (Asuminen Helsingissä 1950-2004 2006, 16.)

Suomessa joka neljäs asuu vuokralla. Itsenäisesti asuvista 20-29-vuotiaista 55 prosenttia asuu vuokra-asunnossa. Helsingissä vuokra-asujia on 45 prosenttia kaupungin asukkaista, Tampereella 40 ja Oulussa 30 prosenttia. Vuokraovi.comin omien ilmoitustilastojen mukaan (14.9.2017) 43 prosenttia Helsingissä tarjolla olevista yksityisten vuokranantajien asunnoista oli yksiöitä ja 45 prosenttia kaksioita. Yritysilmoittajilla yksiöitä oli 31 prosenttia ja kaksioita 45 prosenttia. Myös muissa kaupungeissa yksitysilmoittajilla on ollut tarjolla keskimäärin pienempiä asuntoja kuin yritysilmoittajilla. (Matikainen 2017.)

4.2 Vapaarahoitteiset ja ARA-asunnot

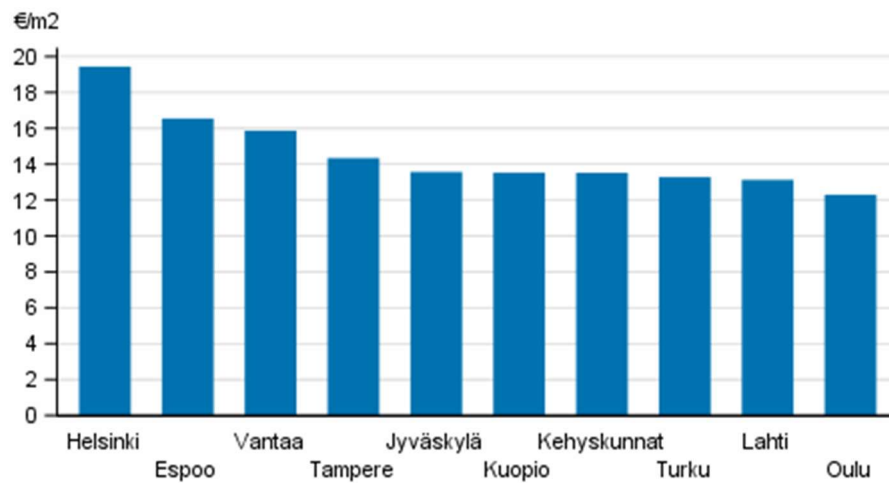
Maassamme on noin 820 000 vuokra-asuntoa. Näistä noin puolet on valtion tukemaa asuntokantaa eli yleishyödyllistä ja noin puolet on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisista asunnoista kaksi kolmasosaa on yksityisillä henkilövuokranantajilla ja loput muun muassa yrityksillä ja vakuutusyhtiöillä. Pääasiassa kunnat sekä yleishyödylliset yhteisöt tuottavat ja omistavat arava- ja korkotukiasuntoja (ARA-asunnot). ARA-asuntoihin asukkaat valitaan sosiaalisin perustein eikä vuokraustoiminnalla ole tarkoitus vaurastua vaan kattaa kaikki asunnon rakentamisesta ja ylläpitämisestä aiheutuvat kulut. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokra määräytyy markkinaperusteisesti ja vuokraustoiminnalla on tarkoitus saada voittoa. Kaikkiin asuntojen vuokraukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) ja vahvana suosituksena on noudattaa hyvää vuokratapaa. (Raklin www-sivut 2017; Suomen vuokranantajat 2017; Asuinhuoneiston vuokralaki 481/1995)

4.3 Vuokra-asuntojen kysyntä

Kasvuseuduilla ja ympäryskunnissa vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta on hyvää ja erityisesti pienistä vuokra-asunnoista saattaa olla paikoin pula. Tämä ongelma on näkyvä erityisesti yliopistokaupungeissa uusien opiskelijoiden hakiessa itselle asuntoa. Vuokra-asuntojen tarjonnalla on iso rooli myös työvoiman liikkuvuuden mahdollistajana. Pienten vuokra-asuntojen kysynnän ollessa suurta myös vuokrat nousevat. (Kekäläinen ym. 2017)

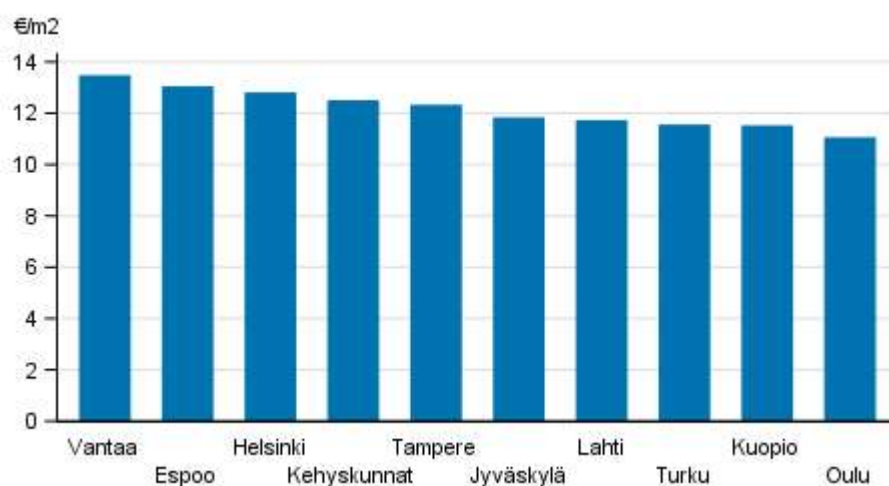
Vuonna 2016 vuokrat nousivat 2,6 prosenttia ja 2017 vuokrat nousevat maltillisemmin 2,4 prosentin vuosivauhtia. Vaikka yleisesti vuokrat ovat nousussa, vuokraovi.comin tilastojen mukaan Helsingissä yksityisten vuokranantajien vuokrapyynnit ovat jo toista vuotta laskussa. Vuokrien nousu johtuu siis suurelta osin yritystoimijoiden nostamista vuokrista. Vuokrien nousun taustalla on pitkään jatkunut talouden heikko tilanne ja toisaalta muuttoliikenteen suuntautuminen kohti kaupunkeja. Omistusasuminen on Suomessa suosittua, mutta hiljattain tulleet pankkien lainakatot suurempine omarahoitusuusuuksineen voivat nekin osaltaan viivästyttää oman asunnon hankintaa ja sitä

kautta lisätä vuokralla oloa. (Kekäläinen ym. 2017; Pääkaupunkiseudulla yksityisten vuokranantajien... 2017.)



Kuvio 7. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot 2017 (Tilastokeskus 2017)

ARA-vuokrien korotukset ovat olleet viime vuosina korkeita. PTT:n (Pellervon taloustutkimus) ennusteen mukaan vuokrat nousivat 2,2 prosenttia vuonna 2016. Vuonna 2017 vuokrat nousevat 2,0 prosenttia. Vuokrien nousuun ovat vaikuttaneet nopeutuneen inflaation nostamat hoitokustannukset sekä taloyhtiöiden varautuminen tuleviin remontteihin, joita on ARA-asuntokannan ikä huomioiden tulossa runsaasti. (Kekäläinen ym. 2017.)



Kuvio 8. ARA-asuntojen keskimääräiset vuokratasot 2017 (Tilastokeskus 2017).

4.4 Yksityinen vuokranantaja

Suomen vuokranantajat ry toteutti Vuokranantaja 2017- kyselytutkimuksen loppuvuodesta 2017. Kyselyyn vastasi noin 3400 yksityistä vuokranantajaa. Kyselyn tavoitteena oli selvittää yksityisen vuokranantajan toimintatapoja sekä näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista kyselyhetkellä. (Vuokranantaja 2017.)

Vuokranantaja 2017- kyselyn perusteella voidaan todeta, että suurin osa yksityisistä vuokranantajista (62 %) harjoittaa vuokraustoimintaan 1-2 asunnolla. Noin kolmella prosentilla yksityisiä vuokranantajista on yli 10 asuntoa vuokrattavana. Vuokrattavasta asunnosta ilmoitetaan yleisemmin vuokranvälityssivustoilla ja suurin osa (80 %) tarkistaa vuokralaisen luottotiedot. Kuitenkaan kaikki eivät tarkista vuokralaisen henkilöllisyyttä. Tärkeimpinä kriteereinä vuokralaisen valinnassa painotetaan sitä, ettei ole luottohäiriömerkintöjä, vuokralaisella on opiskelu- tai työpaikka ja että vuokralaisella on säännölliset tulot. (Vuokranantaja 2017.)

Vuokrasopimukset ovat yleisimmin toistaiseksi voimassa olevia ja vakuudeksi pyydetään kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokrasopimuksissa on mainittuna vuokrankorotusperuste, mutta vain 16 prosenttia vuokranantajista korottaa vuokraa vuosittain. Vuokrasopimus joudutaan tyypillisesti purkamaan maksamattomien vuokrien vuoksi. (Vuokranantaja 2017.)

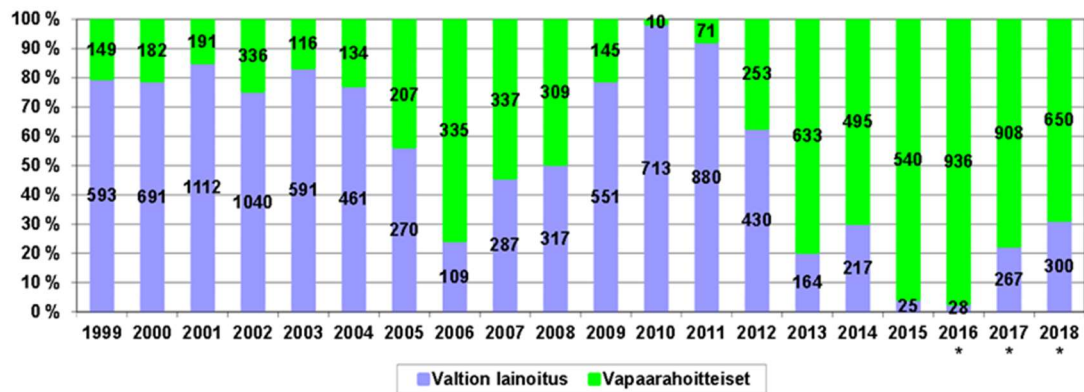
Vuokraustoimintaa harjoittavien motiivit ovat suurimmaksi osaksi kannattava sijoitustoiminta (32 %) ja eläkesäästäminen (34 %). Vuokratuotto ennen veroja on 3-5 prosentin haarukassa. Vuokrattavan asunnon hankintaan käytetään maltillisesti velkavipua. Vastaajista 33 prosenttia ei käytä velkavipua ja 16 prosenttia käyttää alle 50 prosentin velkavipua. Vastaajista 70- 79 prosentin velkavipua käyttää 12 prosenttia. Yli 80 prosentin velkavipua käyttää 22 prosenttia vastaajista. (Vuokranantaja 2017.)

4.5 Vuokra-asuntomarkkinat Tampereella

Tampereella oli vuonna 2014 kaikista asutokunnista yhden henkilön asutokuntia 49 prosenttia ja kahden hengen 32 prosenttia (Kuvio 1). Suurempien asutokuntien osuus

on ollut pienoisessa laskussa. Kehitys on seurausta Tampereelle suuntautuvasta muuttoliikkeestä. Nuoret muuttavat työ- ja opiskelupaikan perässä kaupunkiin ja taas suurempien asutokuntien määrän pieneneminen johtuu perheiden muutosta omakotitaloihin ympäryskuntiin. (Tampereen asuntotuotantoarvio vuosille...2017.)

Tampereen asutokunnista noin 45 prosenttia asuu vuokralla. Myös nykyinen taloustilanne nostaa entisestään vuokra-asuntojen kysyntää. Tampereella oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 56 417 vuokra-asuntoa (kuvio 9), joka on 44 prosenttia koko Tampereen asutokannasta. Vuokra-asunnoista puolestaan 37 prosenttia oli ARA-rahoitteisia. Uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat 2,6 prosenttia edellisestä vuodesta. (Tampereen asuntotuotantoarvio vuosille...2017.)



Kuvio 9. Valmistuneet/ Valmistuvat vuokra-asunnot rahoitusmuoto-osuuksien mukaan Tampereella vuosina 1999- 2018 (Heinävä 2017).

Vuokraovi.com:issa olevien vuokrailmoitusten postinumeroiden perusteella halutuimpia alueita Tampereella ovat Kaleva, Peltolampi ja Pyyrikki (kuvio 10). Vuokraovisivustolla Tampereen yksiöiden vuokrailmoituksista puolet poistuu yhdeksässä päivässä ja kaksioiden vuokrailmoituksista puolet poistuu noin kahdessa viikossa. Tieto perustuu kunkin alueen vuokra-ilmoituksen poistumisen nopeuteen ja niiden vuokratasoon vuokraovi.com- sivustolla. (Matikainen 2016.)



Kuvio 10. Halutuimmat vuokra-asuntoalueet Tampereella (Matikainen 2016).

Nuoret sekä opiskelijat ovat merkittävä ryhmä Tampereen vuokra-asuntomarkkinoilla. Tampereen kaupunki teki vuonna 2016 Korkeakouluopiskelijoiden asumistutkimuksen. Tutkimuksesta selvisi, että opiskelija-asuntoja on noin neljälle kymmenestä hakijasta ja 90 prosenttia asuu vuokralla. Vastaajista 21 prosenttia ei haluaisi mielellään asua opiskelija-asunnossa ja asunto koulun läheltä on tärkeämpää kuin keskustan läheisyys. Opiskelijat suosivat asuinalueena Kalevaa, Keskustaa, Tammelaa ja Hervantaa. (Heinävä 2017.)

5 UUDISKOHTTEEN OSTO

5.1 Uudiskohteet sijoitusstrategiana

Uudiskohteiden hankintahinta on lähes poikkeuksetta kalliimpi kuin vanhojen kohteiden. Pääsääntöisesti uudiskohdetta vuokrattaessa ei päästä samoihin vuokratuottoihin kuin vanhan asunnon kanssa. Uudiskohteen tuotto on noin 3-5,5 prosenttia. Toisaalta voidaan vahvasti olettaa, että uudiskohteessa ei tule seuraavan 10 vuoden kuluessa

suuria remontteja, joita taas vanhoissa kohteissa tulee ja jotka pitää huomioida vuokratuottoa laskiessa. (Kaarto 2015, 218; Väänänen 2016.)

Niin vanhojen kuin uudiskohteidenkin voitto tehdään ostettaessa. Tämä tarkoittaa sitä, että kohde on pyrittävä ostamaan mahdollisimman halvalla. Uudiskohteissa ei juuri-kaan ole tinkivaraa, mutta joskus on mahdollista löytää kohde hieman arvoaan edullisemmalla hintaa esimerkiksi silloin, kun rakennuttaja haluaa saada asunnon myytyä tai alueella on poikkeuksellisen paljon tarjontaa. Alennuksia on mahdollista saada myös silloin, kun ostaa useamman asunnon kerralla samasta taloyhtiöstä. Asunnon osto suoraan rakennuttajalta on viisasta, sillä silloin hintaa ei nosta esimerkiksi välittäjän palkkio. Ostohalukkuutensa kannattaa kertoa rakennuttajille ja kiinteistövälittäjille, jolloin pääsee heidän sijoittajalistalle. Tässä listassa oleville ihmisille tarjotaan yleensä kohteita ennakkoon ennen virallista ennakkomarkkinointia, jolloin nopeimmat pääsevät varaamaan parhaimmat kohteet. (Kaarto 2015, 218; Väänänen 2016.)

Sijoittajan kannattaa keskittyä uudiskohteissa ensimmäisen ja toisen kerroksen asuntoihin. Alimmissa kerroksissa asuntojen neliöhinta on yleensä pienin ja kerros kerrokselta neliöhinta alkaa nousta. Alimman ja ylimmän kerroksen ostohinnalla saattaa olla huomattava ero, mutta asunnoista saatavilla vuokrilla ei niinkään. Jos sijoitusasunnon myy tulevaisuudessa, ei ylempien ja alimman asunnon arvo ole enää niin merkittävästi erilainen. (Kaarto 2015, 218-219.)

Verrattaessa vanhaan asunto-osakkeeseen uudiskohteen etu on suuri yhtiölainaosuus. Yhtiölainan ja sen ehdot neuvottelee rakentaja. Uudiskohteissa on usein yhtiölainaa noin 60- 80 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, jolloin omaa pääomaa tarvitaan vähemmän. Jos yhtiölaina on neuvoteltu edullisemmaksi kuin itse pankista neuvottelema sijoituslaina, on yhtiölaina kannattava. Koska uudiskohteissa myyntihinta on pieni ja yhtiölainaa paljon, pääsee asuntosijoittaja kohteeseen kiinni varsin pienellä omarahoitusosuudella. (Kaarto 2015, 219-220; Väänänen 2016.)

Uudiskohteiden tärkein etu sijoittajan kannalta on rahoitusvastikkeesta saatava verohyöty. Asuntosijoittaja voi vähentää verotuksessaan sekä hoito- että rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan vuokratulosta. Jotta verohyöty voidaan saada, pitää yhtiölai-

naisuus olla tuloutettuna taloyhtiön kirjanpidossa. Sijoittaja maksaa veron vasta asuntoa myydessä mahdollisesta myyntivoitosta. Sijoittajan kannalta hyvä etu on myös se, että yhtiölainaan on neuvoteltu esimerkiksi ensimmäiset viisi vuotta maksuvapaaksi. Tällöin maksetaan vain korkojen osuus. Sijoittaja nauttii tämän ajan suuremmasta kasvirrosta vuokranmaksun osalta, mikä antaa mahdollisuuksia esimerkiksi muihin sijoituksiin tai puskurirahaston keräämiseen. (Kaarto 2015, 220.)

5.2 Ostoprosessi

Uudiskohdetta ostettaessa kannattaa tutustua huolellisesti kohteen kaikkiin asiakirjoihin, piirustuksiin ja tonttiin, jotta ostajalle muodostuu mahdollisimman selkeä kuva siitä, mitä on ostamassa. Jos uudiskohde ostetaan aikaisessa vaiheessa, pääsee ostaja vaikuttamaan vähintäänkin asunnon pintamateriaaleihin. Uudiskohteet jaetaan kahteen osaan. Myynnissä on RS-kohteita (rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama), jotka myydään yleensä rakentamisvaiheessa ja kohteita, jotka saa myydä vasta sitten kun rakennusvalvonta on hyväksynyt kaikki yhtiölle rakennetut tilat. Yleisimpiä ovat RS-kohteet. Rakentajan pitää täyttää tietyt asuntokauppalain mukaiset turvajärjestelmät ennen kuin kohde voi kuulua suojajärjestelmän piiriin ja näin käyttää nimitystä RS-kohde. Suojajärjestelmän tarkoitus on turvata ostajaa ja yhtiötä esimerkiksi siinä tapauksessa, että asunto-osakeyhtiön perustaja joutuu taloudellisiin vaikeuksiin. (Palviainen 2006, 5; Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014.)



Kuvio 11. Asunto-osakkeen ostoprosessi. (Mäenalanen 2016)

Kuviossa 11 on esitettyä uudiskohteen ostoprosessin vaiheet. Ennakkomarkkinointi on tapahtuma, jossa rakentaja testaa kohteen kiinnostavuutta potentiaalisten ostajien keskuudessa. Kohde ei vielä tällöin välttämättä ole RS-järjestelmässä. Kohteesta on tässä vaiheessa saatavilla rajatusti tietoa. Saatavilla olevia asiakirjoja voivat olla muun muassa myyntiesite, rakennustapaselostus, rakennuslupakuvat ja taloussuunnitelma. (Palviainen 2006, 6; Mäenalanen 2016.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana ostaja voi tehdä ennakkovarauksen, joka se ei ole vielä sitova kauppa. Ennakkovarauksen yhteydessä maksetaan ennakkovarausmaksu, joka voi olla enintään 4 prosenttia kauppahinnasta. Jos ostajaehdokka peruuttaa tekemänsä varauksen tai rakennuttaja päättää olla rakentamatta taloa, saa ostajaehdokka varausmaksun kokonaisuudessaan takaisin. Ennakkovarauksen yhteydessä kannattaa selvittää kaikki rakentamiseen ja kauppaan liittyvät ehdot, esimerkiksi kaikki rakentajat eivät hyväksy rakennusakana ulkopuolisten työmiesten tuloa työmaalle. Tällä on vaikutusta esimerkiksi siinä vaiheessa, jos ostaja ei halua kiintokalusteita rakennusliikkeen valikoimasta vaan haluaa ne ulkopuoliselta toimittajalta. (Palviainen 2006, 6; Mäenalanen 2016.)

Kun rakentaja on todennut rakennusprojektin kannattavaksi tehdä ja ennakkovarauksia on sopiva määrä, voi rakennustyöt alkaa. Rakentaja saattaa pitää ennakkovaraajille tonttiesittelyn tai asukasillan, jossa rakentaja kertoo tarkemmin tulevasta rakentamisesta ja vastaa kysymyksiin. Tulevat osakkeenomistajat pääsevät näin ensimmäisen kerran myös tutustumaan toisiinsa. (Mäenalanen 2016.)

Kun ostaja on tutustunut kaikkiin asiakirjoihin huolellisesti ja todennut kaiken olevan kunnossa, voidaan tehdä kaupat. Suurin osa asunnoista myydään rakentamisvaiheessa. Rakentamisvaiheen kauppa tehdään aina kirjallisesti ja se on sitova. Kauppakirjassa määritellään tarkasti sopijapuolet, kaupan kohde perusteellisesti, joka asunto-osakekaupassa on siis ostettavat osakkeet ja osakkeiden oikeuttaman huoneiston tiedot sekä kauppahinta. Asuntokauppalaissa on määriteltynä, että kauppahinta maksetaan erissä asunnon valmistumisasteen mukaan. Ostajan on huomioitava, että kauppahinta ei välttämättä ole sama kuin asunnon velaton hinta. Viimeinen 10 prosenttia kauppasummasta maksetaan vasta ostajan tekemän muuttotarkastuksen jälkeen. Jos ostaja haluaa

teettää rakentajalla lisätöitä tai ostaa muita kauppaan kuulumattomia töitä, tulee näistä tehdä myös aina kirjallinen sopimus. Yleensä lisätyöt maksetaan kokonaisuudessaan ennen täydellisen kauppasumman maksua. Mikäli ostajalla on maksamattomia maksuja myyjälle, ei myyjällä ole velvollisuutta luovittaa ostajalle asunnon avaimia. Omistusoikeus osakkeisiin ja osakkeiden luovutus tapahtuu sitten kun kauppasumma on maksettu sekä mahdolliset lisätyöt. (Palviainen 2006, 9, 11; Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014.)

Kauppahintaan monesti kuuluu rakentajan valitsevat pintamateriaalit, joissa saattaa olla useampi vaihtoehto ja joista ostaja saa valita mieleisensä yhdistelmän. Valittavana saattaa olla myös tuotteita, jotka eivät kuulu kauppahintaan, mutta ostaja voi ne valita lisämaksua vastaan. Rakentajalta voi tiedustella myös muita muutoksia, josko niitä on mahdollista tehdä. Jos ostaja haluaa sellaisia muutoksia tai materiaaleja mitä rakentaja ei suostu toimittamaan, voi ostaja tehdä muutokset vasta asunnon valmistuttua ja omistusoikeuden siirryttyä. Muutokset on toteutettava osakeyhtiölain puitteissa. Ostaja ei saa toimittaa rakennustyömaalle omia tarvikkeita tai tekijöitä ilman myyjän suostumusta. (Palviainen 2006, 12; Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014.)

Ennen kuin ostaja maksaa viimeisen erän, tulee hänen saada tutustua asuntoon tarkemmin. Tätä kutsutaan muuttotarkastukseksi. Muuttotarkastuksen tarkoituksena on dokumentoida asunnon kunto ennen luovutusta. Yleensä rakentaja antaa ostajalle kaavakkeen, johon hän voi täyttää mahdolliset havaitut virheet asuntonsa osalta. Virheet pyritään korjaamaan ennen varsinaista muuttoa. Vähäiset korjaukset, jotka eivät haittaa asumista, voidaan siirtää vuositarkastuksen yhteydessä tehtäviksi. (Palviainen 2006, 14.) Muuttopäivä ja sitä koskevat säännökset on kirjattuna kauppasopimukseen. Kun kaikki maksut ostajan osalta on maksettu ja asunto on valmis, saa ostaja avaimet uuteen asuntoon. (Palviainen 2006, 14.)

Vuositarkastus järjestetään 12- 15 kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Asunnon omistajille sekä taloyhtiölle lähetetään yleensä ennakoon lomake, johon he voivat täyttää havaitut virheet, jotka kuuluvat myyjän vastuulle. Lomakkeet palautetaan myyjälle, joka ottaa kantaa ilmoitukseen korjaamalla viat ja puutteet tai ilmoittamalla mistä syystä ilmoitettu virhe ei ole myyjän vastuulla. Vuositar-

kastuksen jälkeen virhe ei ole enää myyjän vastuulla, mikäli virhe olisi pitänyt huomata tässä ajassa.. Jos virheistä tulee erimielisyyttä, ratkaistaan asia asuntokauppalaian virhesäännösten perusteella. (Palviainen 2006, 14; Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014.)

5.3 Uudiskohdekaupan termit

Uudiskohteita markkinoidaan pitkälti myyntihinnalla ja halpa hinta houkuttelee ostajia tekemään kauppaa. Uudiskohteissa on äärimmäisen tärkeää ymmärtää, mitkä ovat asunnon kokonaiskustannukset hankittaessa sekä asuntoa hallinnoitaessa. Jos ostaja hankkii uudiskohteen myyntihinnalla velattomasti, ei pankkikaan välttämättä pääse ostajaa konsultoimaan asunnon kokonaiskustannuksista. Tällöin kokonaiskustannukset voivat yllättää asunnon ostajan, kun ne alkavat realisoitua kokonaisuudessaan. (Saario 2018.) Esimerkiksi etuovi.com-sivustolla (2018) myytävissä useissa uudiskohteissa rahoitusvastikkeeksi merkitty summa on todellisuudessa vain koron osuus, jota maksetaan lainasopimuksesta riippuen ensimmäiset kaksi-viisi vuotta (Kuvio 12 ja 13). Tämän jälkeen, kun summaan lisätään vielä lainan lyhennyksen osuus, on todellinen rahoitusvastike huomattavasti korkeampi. Se, että myynti-ilmoituksessa rahoitusvastikkeeksi on merkitty vain koron osuus, ei tule kaikissa ilmoituksissa ilmi. Kuviossa 12. on kerrottu rahoitusvastikkeen sisältävän ainoastaan koron osuuden, mutta kuvion 13. ilmoituksessa on tietoa annettu hyvin niukasti, eikä se kerro rahoitusvastikkeen olevan pelkkä korko. Luvussa 6.1 käydään esimerkkikohteiden avulla tarkemmin läpi uudiskohteen hinnan ja kulujen muodostumista.

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	146 700 € (Myyntihinta 36 700 € + Velkaosuus 110 000 €)
Myyntihinta:	36 700 €
Velkaosuus:	110 000 €
Neliöhinta:	3 964,86 € / m ² ?
Yhtiövastike:	267,70 € / kk (Hoitovastike 166,50 € / kk + Rahoitusvastike 101,20 € / kk)
Lisätietoja maksuista:	Tietoliikennevastike 6,90 € / kk / huoneisto. Rahoitusvastikkeessa ainoastaan yhtiölainan korot. Vesimaksu: ennakko 20 € / hlö / kk, omat mittarit

Kuvio 12. Uudiskohteen myynti-ilmoitus (Etuovi.com www-sivut 2018)

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	189 300 €
Myyntihinta:	56 790 €
Neliöhinta:	4 792,41 € / m ² ?
Yhtiövastike:	228,19 € / kk (Hoitovastike 134,30 € / kk + Rahoitusvastike 93,89 € / kk)

Kuvio 13. Uudiskohteen myynti-ilmoitus (Etuovi.com www-sivut 2018)

Uudiskohde voi sijaita myös valinnaisella vuokratontilla, josta asunnonostajan on mahdollista lunastaa asuntoonsa kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön vuokraamasta tontista. Vastaava osuus siirtyy tällöin taloyhtiön omistukseen. Vaihtoehtoisesti asunnonostaja voi maksaa tonttivuokraansa vastikkeen muodossa. Tontin voi lunastaa myöhemminkin ja se on aina maksettava kokonaisuudessaan kerralla. Vuokravastikkeen maksaminen ei vähennä tonttiosuuden hintaa, jos sen haluaa lunastaa myöhemmässä vaiheessa. Tonttiosuuden lunastuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Verohallinnon tiedote 19.1.2016; SRV 2018.)

Kuviossa 14 on etuovi.com-sivustolla myynnissä oleva uudiskohde, jossa on valinnainen vuokratontti. Ostajan on syytä huomata, että velaton myyntihinta ei sisällä tontin lunastusosuutta. Tontin lunastushinta tulee aina velattoman hinnan lisäksi. Yhtiövastike-kohdassa ”ja muut vastikkeet” tarkoittaa juuri tontinvuokraa ja se on huomioituna yhtiövastikkeessa. Tonttivistikkeen osuus yhtiövastikkeesta on 25,88 €.

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	118 500 € (Myyntihinta 35 550 € + Velkaosuus 82 950 €)
Myyntihinta:	35 550 €
Velkaosuus:	82 950 €
Neliöhinta:	5 266,67 € / m ² ?
Yhtiövastike:	188,76 € / kk (Hoitovastike 78,75 € / kk, Rahoitusvastike 84,14 € / kk ja muut vastikkeet)
Lisätietoja maksuista:	Tontin lunastusosuus: 5625.00

Kuvio 14. Uudiskohteen myynti-ilmoitus (Etuovi.com www-sivut 2018)

Seuraavassa on listattuna uudiskohteen ostossa hyödyllistä sanastoa ja niiden selitykset kiinteistövälitystoimisto Kiinteistömaailman asuntokaupan sanaston mukaisesti (2018).

Myyntihinta

Kohteen hintapyyntö, joka sisältää maksettavan kauppahinnan, mutta ei mahdollista kohteeseen kohdistuvaa lainaosuutta.

Velaton myyntihinta

Kohteen hintapyyntö, joka sisältää sekä maksettavan kauppahinnan että mahdollisen kohteeseen kohdistuvan lainaosuuden.

Varainsiirtovero

Vero, joka maksetaan asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta. Vero on 2 % velattomasta hinnasta.

Velkaosuus

Huoneistoon kohdistuva velka rahoitusvastikkeen muodossa

Hoitovastike

Hoitovastike on taloyhtiön osakkaalta perimä maksu, joka kattaa rakennuksen ylläpidon, pienet ennakoimattomat korjaukset ja juoksevat kulut.

Rahoitusvastike

Yhtiövastikkeen osa, jolla lyhennetään yhtiön pitkäaikaista pääomalainaa ja katetaan korkokuluja.

Yhtiövastike

Yhtiövastike = hoitovastike + rahoitusvastike.

Lyhennysvapaa

Aika, jolloin maksetaan rahoitusvastikkeesta vain koron osuus.

Valinnainen vuokratontti

Asunnon ostaja voi halutessaan maksaa oman osuutensa tontin lunastushinnasta kerralla tai osina - ja näin vapautua tontin vuokrakuluista vastikkeessaan.

Tontin lunastusosuus

Summa, jonka maksaessa tontti kuuluu asuntoon eikä vastikkeessa tarvitse maksaa vuokrakulua.

Tonttivuokravastike

Mikäli asunto-osakeyhtiön tontti on vuokratontti, maksetaan tontinvuokravastikkeella asuntokohtaista osuutta yhtiön vuokratontin kuluista.

5.4 Siirtosopimuskauppa

Kun valmisteilla oleva uudiskohde myydään ensimmäisen ostajan toimesta eteenpäin toiselle ostajalle, tehdään kauppa siirtosopimuksena. Siirtosopimuskaupassa ensimmäinen ostaja myy asunnon kauppaa koskevan sopimuksen eteenpäin. Tätä kauppaa kutsutaan siirtosopimuskaupaksi. Siirtosopimuskaupan idea on siinä, että ostaja ostaa rakentajalta yleensä isomman määrän asuntoja hintaan X ja myy ne edelleen rakennusvaiheessa hintaan X+5-30 prosenttia. Tätä voidaan kutsua myös uudiskohteen flippaamiseksi. Kohdetta ei ole tarkoitukseen ostaa pidemmäksi aikaa vaan voitto pyritään tekemään lyhyessä ajassa. (Väänänen 2016; Kortelainen 2017.)

Koska uudiskohteissa on usein yhtiölainaa jopa 70 prosenttia, on myyntihinta verrattain pieni. Lisäksi myyntihinta maksetaan erissä asunnon valmiusasteen mukaan, joten alkuperäisen ostajan ei tarvitse sitoa suurta pääomaa päästäkseen asunnon omistajaksi. Jos siirtosopimuskauppa toteutuu vielä nopeasti, ei alkuperäinen ostaja välttämättä ehdi maksaa kuin yhden erän myyntihinnasta. Koska uudiskohteista on ollut tällä hetkellä selkeästi kova kysyntä, on siirtosopimuskauppa mahdollistanut sen tekijälle hyvän voiton suhteessa sijoitettuun pääomaan ja nähtyyn vaivaan. Siirtosopimuskaupassa ensimmäisen ostajan ei tarvitse maksaa 2 prosentin varainsiirtoveroa kuin myyntihinnasta, kun se normaalisti maksetaan velattomasta hinnasta. Kuviossa 15 on esi-

tetty asuntosalkunrakentaja- blogin kirjoittajan Pekka Väänänen toteutunut siirtosopimuskauppa. Kaupassa Väänänen käytti välittäjää (-3000 €) ja kohteen hän osti taholta, jolle maksettiin myös ostopalkkio (-1240 €). Siirtosopimuskaupan riskinä alkuperäisellä ostajalla on ettei asunnot mene kaupaksi tai että asunnon hinta jostain syystä romahtaa. Tällöin asunnon voi aina vuokrata, mutta koko myyntihinta pitää siinä tapauksessa pystyä maksamaan. (Väänänen 2016; Kortelainen 2017.)

Velaton ostohinta	117 300€	Velaton myyntihinta	132 000€
Yhtiölaina	84 400€	Yhtiölaina	84 400€
Kauppahinta ostaessa	32 900€	Kauppahinta myytäessä	47 600€
	+ 132 000€	myyntihinta	
	- 117 300€	ostohinta	
	- 650€	varainsiirtovero	
	- 3 000€	välityspalkkio	
	- 1 240€	ostopalkkio	
	Voittoa yhteensä +9 310 euroa		
Oman pääoman tuotto 9 310e/32 900e = 28%			

Kuvio 15. Toteutunut siirtosopimuskauppa Väänäsellä (Väänänen 2016)

5.5 Riskit uudiskohteissa

Kun tehdään sijoitustoimintaa, liittyy siihen aina riskejä. Sijoittamisessa yksi tärkeimmistä asioista on riskien tunnistaminen ja oman riskinottokyvyn arviointi. Asunnon ostamiseen ja hallinnointiin liittyy paljon riskejä, jotka eivät ole riippuvaisia asunnon rakentamisajankohdasta. Tällaisia riskejä ovat likviditeettiriski, informaatoririski, poliittinen riski, vuokratriski ja rahoitusriski. Likviditeettiriskillä tarkoitetaan sitä, miten nopeasti ja millaisilla kustannuksilla asunto on myytävissä ja näin muutettavissa rahaksi. Tätä riskiä voidaan pienentää esimerkiksi valitsemalla pieni kohde hyvältä sijainnilta. (Ylihärsilä 2017.)

Asuntomarkkinoita sanotaan informaatiotehottomiksi. Eli sama tieto ei ole kaikkien saatavilla vaan alalla toimivilla on huomattava informaatioetu muihin sijoittajiin nähden. Toisaalta informaatoriskistä voi syntyä hinnoitteluvirheitä, joita sijoittaja voi käyttää hyödykseen. Poliittisella riskillä taas tarkoitetaan lähinnä hallituksen tekemiä

päätöksiä ja niistä koituvia seurauksia asuntosijoittajalle. Yksi merkittävimmistä asioista on verotus, jota muuttamalla asuntosijoittajalle epäedulliseen suuntaan voi vuokratuotossa tapahtua merkittäviäkin muutoksia ja lainanmaksukyky heikentyä. (Ylihärtilä 2017.)

Vuokrariskillä tarkoitetaan esimerkiksi asumisen keskeytymistä vuokrauskohteessa ison remontin vuoksi, tyhjiä kuukausia tai vuokralaisen haluttomuutta maksaa vuokransa. Rahoitusriski kohdistuu rahoituksen saatavuuteen ja korkoihin. Velkavipusijoittajan rahoituksen järjestyminen voi tuottaa ongelmaa tai korkojen nousu suurella velkarahalla sijoittavalle on ehdottomasti yksi olennainen riski. (Ylihärtilä 2017.)

Erityisesti uudiskohteisiin liittyy riski yhtiölainasta ja ymmärrys yhtiölainan vaikutuksesta kokonaisvelkamäärään ja siitä selviytymiseen kuukausittain. Yhtiölainoja oli vuonna 2010 yhteensä noin seitsemän miljardia euroa, kun luku tällä hetkellä on 17 miljardia euroa. Yhtiölainoitus on noussut 70 prosenttiin. (Saario 2018.) Jos asuntoon on asuntovelkaa ja yhtiövelkaa, saattaa korkojen nousu vaikuttaa molempien lainojen lyhennysmäärään. Jos laina on jo valmiiksi mitoitettu oman maksukyvyn yläreunaan, voi pahimmassa tapauksessa olla pakotettu realisoimaan asunnon. Toinen uudiskohteiden riski on se, kun joku yhtiön osakkaista ei pysty suoriutumaan osakkeisiinsa liittyvästä yhtiölainasta. Tällaisessa tapauksessa yhtiöllä on oikeus ottaa kyseinen asunto hallintaansa ja vuokrata se maksujen saamiseksi. Asunto voidaan ottaa hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi. Ongelmaksi tässä tilanteessa saattaa tulla se, ettei saatu vuokratulo kata yhtiövastiketta ja rahoitusvastiketta. Maksukyvyttömän asunnonomistajan asunto voidaan myös myydä, mutta jos tämä ei ole mahdollista, voi osuus yhtiölainasta tulla muiden osakkaiden maksettavaksi. Ongelmallisemmaksi tilanteen tekisi se, jos asuntosijoittaja olisi ostanut useamman asunnon samasta taloyhtiöstä, joiden kaikista veloista ei suoriutuisi. (Asuntoon ja lainaan...2017; Sjögren 2017.)

5.6 Kohteen oikea sijainti

Hyvässä sijoituskohteessa yhdistyvät muun muassa oikea hinta suhteessa saatavaan vuokraan, taloyhtiön hyvä kunto sekä asunnon sijainti. Sijainti on keskeisessä osassa

määriteltäessä edellä mainittuja seikkoja ja usealle ostajalle tai vuokralaiselle se tärkein kriteeri. Kiinteistöneuvos ja asuntosijoittaja Antti Arjanteella (2017) on kymmenien vuosien kokemus asuntosijoittamisesta ja vuokraustoiminnasta. Arjanteen mukaan juuri asunnon etäisyys keskustasta vaikuttaa voimakkaimmin vuokratason sekä asunnon arvonnousuun. Etäisyyttä tulisi mitata minuutteina keskustasta kilometrien sijaan. Sopiva matka on 20 minuuttia keskustasta tai vähemmän. Erityisesti nuoret vuokralaiset arvostavat asunnon sijaintia ”ravintola-alueella”, jossa sosiaalinen kanssakäyminen onnistuu parhaiten.

Asuntosijoittaja Marko Kaarto (2015, 88-89) neuvoo ostamaan sijoitusasunnon muuttovoittoisesta kunnasta. Kaarto luokittelee asunnon sijainnin seuraavasti: ydinkeskusta on huippusijainti, 1-2 kilometriä eteenpäin on erinomainen sijainti, 3-10 kilometriä on lähiö ja yli 10 kilometriä ydinkeskustasta on jo kaukana, ellei puhuta pääkaupunkiseudusta. Keskusta-alueelle on helppoa saada hyvä vuokralainen. Toisaalta lähiöalueella vuokratuotto on korkeampi, mutta vuokrattavuus vaikeutuu. Kaarto kehottaa seuraamaan kaupungin kaavoituskatsausta, josta selviää muun muassa uudet kaavoitetut asuntoalueet sekä uudet liikenneyhteydet. Näistä sijoittaja saattaa löytää hyviä kohteita, joissa myös arvonnousu on todennäköinen.

5.7 Hyvä vuokra-asunto

Uudiskohteita rakennetaan tällä hetkellä ennätysmääräisesti, mutta asuntojen pinta-alat ovat tippuneet rajusti kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2007 uudet kerrostalohuoneistot olivat koko maassa keskimäärin 62 neliömetriä ja vuonna 2017 keskimäärin 45 neliömetriä. Tätä selittää sijoittajien kova asuntokysyntä ja asukkaiden mieltymysten muuttuminen. Asukkaat haluavat kaupungin keskustaan ja ovat valmiita tinkimään neliöstä, jotta asunto on halvempi ja rahaa jää muuhunkin kulutukseen. (Repo 2017.)

Arjanne (2017) on vuosien varrella profiloitunut hyvän vuokrakohteen omien kokemustensa perusteella. Arjanteen mukaan vuokra-asunnossa pitää olla neliötä säästävä pohja, enintään 42 neliötä. Asunnon pohjaratkaisu pitää pienissä asunnoissa olla järkevä ja helposti kalustettavissa. Asuntoa esiteltäessä on tärkeää, että asunnossa ei ole

turhaa tavaraa. Asuntoon olisi mahdollista järkevästi sijoitettuna pyykinpesukone. Makuuhuoneen ikkuna katutasossa ei houkuttele vuokralaista, sillä siitä tulee turvaton olo. Asuntosijoittajien Orava ja Turunen (2015, 78) mukaan asunnon kunnan merkitys kasvaa mentäessä keskustasta pois päin. Ehkä jopa perusedellytyksenä he pitävät laita-kaupungin asunnossa parveketta, pesukoneliitäntää kylpyhuoneessa sekä autopaikkaa. Asunnon valoisuus on tärkeää ja korostuu erityisesti pienissä asunnoissa. Moniin uudiskohteisiin tehdäänkin tällä hetkellä isoja ikkunoita, mitkä tuovat avaruutta ja valoa tilaan, mutta niiden kustannus ei ole asunnon ostajalle merkittävä. Asunnon pinnat tulee olla neutraalit ja kaikkia miellyttävät eikä tökkiviä yksityiskohtia saa olla. Asunnon äärimmäinen puhtaus on tärkeää asuntoa esiteltäessä ja se on helppo ja halpa tapa toteuttaa itsekin. (Arjanne 2017.)

6 TAMPEREEN ESIMERKKIKOHTEIDEN RAHOITUSMALLIVERTAILU

6.1 Uudiskohteiden Case- esimerkit

Taulukossa 1 on esiteltynä neljä tamperelaista uudiskohdetta rahoituksen näkökulmasta. Kohteet ovat kerrostaloasuntoja ja valittu luvun 3.6 Tampereen aluekehitykseen ja luvun 5.1 uudiskohteen sijoitusstrategiaan peilaten. Kohdetiedot on kerätty ennakkomarkkinointimateriaaleista sekä etuovi.com-sivuston myyntitiedoista. Kohteet ovat kaikki Tampereen keskustan läheisyydessä ja alueilla, joissa uudistuotantoa on paljon. Härmälänranta, Vuores ja Niemenranta ovat kaikki uusia alueita, joille on alettu rakentaa asuntoja kiihtyvässä tahdissa viimeisen viiden vuoden aikana. Alueilla on hyvät kulkuyhteydet ja tämän hetken suunnitelmien mukaan Haukiluomaa lukuun ottamatta kaikki alueet ovat tulevan raitiotien varrella. Tampereen Keskustorilta mitattuna kohteiden etäisyydet ovat: Härmälänranta 7 km (16 min.), Vuores 11 km (19 min), Niemenranta 8,2 km (16 min) ja Haukiluoma 10 km (17 min). (Google Maps 2018)

Esimerkkikohteet ovat rakennustavaltaan, varustukseltaan ja huoneiston pohjalta vertailukelpoisia. Kaikki huoneistot ovat pieniä yksioita, joissa ei ole saunaa, mutta parveke löytyy. Asunnot sijaitsevat ensimmäisessä tai toisessa kerroksessa. Jokaiseen

asuntoon pääsee kiinni maksamalla myyntihinnan ja asunnot sisältävät yli puolet rahoitusvastikkeena maksettavaa yhtiölainaa. Asuntojen neliöhinnat ovat reilusta 4100 eurosta reiluun 4800 euroon. Asuntojen lainojen korko on 12 kuukauden euribor ja marginaalit vaihtelevat 0,9 prosentin ja 1.0 prosentin välillä. Lainan lyhennysvapaa, jolloin rahoitusvastikkeena maksetaan vain koron osuus, on kolmen ja viiden vuoden välissä. Yhtiölainojen laina-aika vaihtelee 24 ja 25 vuoden välillä. Lainaehdoissa ei kohteiden välillä ole merkittävää eroa. (Taulukko 1.)

Niemenrannan asuntoa lukuun ottamatta muut asunnot sijaitsevat vuokratontilla. Niemenrannan asunto on omalla tontilla, mikä näkyy asunnon hinnassa korotuksena, mutta toisaalta hoitovastike on suhteessa pienempi. Vuokratontilla olevilla kerrostaloilla vuokra-aika on 30- 40 vuotta, joten sijoittajan kannalta vuokrankorotuksesta ei ole riskiä. (Taulukko 1.)

Tarkasteltaessa kohteiden hoitovastikkeita per neliö, huomataan pienimmän ja suurimman vastikkeen välillä 1,4 euron ero. Härmälänrannan asunto on neliöhinnaltaan selvästi muita halvempi, mutta vastike on suhteessa suurin. (Taulukko 1.) On hyvä tiedostaa, että uudiskohteen hoitovastikkeet ovat arvioita. Koska aiempaa tilinpäätöstä ja kuluseurantaa ei kohteesta ole, voidaan asunnon valmistuttua todeta, ettei hoitovastike kata kaikkia kuluja. Tällöin hoitovastiketta pitää nostaa, mikä tarkoittaa vuokratuoton laskua.

Taulukko 1. Tampereen uudiskohteiden rahoitusmalli

Asunnon sijainti ja m2	Härmälänranta 24,5m2	Vuores 25m2	Niemenranta 27,5m2	Haukiluoma 21,5m2
Velaton hinta	102 000	114 900	133 500	99 800
Myyntihinta	30 600	48 972	40 138	38 648
Velkaosuus	71400 (70%)	65928,47 (57%)	93362 (70%)	61152,46 (61%)
Neliöhinta €/m2	4163,26	4596	4 855	4 642
Hoitovastike	112,7	95,00	88,00	86,00
Hoitovastike per m2	4,6	3,80	3,20	4,00
Maksuvapaa kohteen valmistuttua	4v	5v	3v	3v
Rahoitusvastike (vain korko)	59,84	51,75	74	50,98
Rahoitusvastike (korko+lyhennys)	359,04	314,76	444,39	288,16
Yhtiölainan laina-aika	24v	25v	24v	25v
Yhtiölainan korko	12kk Eur+1.0% marg.	12kk Eur+0,9% marg.	12kk Eur+0,95% marg.	12kk Eur+0,95% marg.
Tontti	vuokra	vuokra	oma	vuokra
Sauna	ei	ei	ei	ei
Parveke	ranskalainen parveke	on	on	on

6.2 Case-esimerkkien vuokratuotto

Kuten aiemmin on todettu, asuntosijoituksen kokonaistuotto tulee vuokratuotosta ja arvonnoususta. Arvonnousu ei ole varmasti ennustettavissa, mutta vuokratuoton pysyminen selvittämään hyvinkin luotettavasti laskemalla sen oikein ja ottamalla huomioon kaikki vaikuttavat seikat. Vuokratuotolla tarkoitetaan sijoituksesta saatavaa kuukausittaista kassavirtaa. Jos verrataan erilaisia sijoitusinstrumentteja keskenään, verrataan myös tuotto prosentteja. Vuokratuotto on erittäin tärkeä selvittää, jotta tiedetään onko kyseinen kohde sijoituksena kannattava. Vuokratuoton laskemiseksi pitää selvittää kyseisestä kohteesta saatava vuokra sekä asuntoon kohdistuvat juoksevat kulut. Vanhoissa kohteissa pitää lisäksi selvittää tulevien korjaustarpeiden kustannukset. (Kaarto 2015, 48.) Vuokratuoton laskentaan on olemassa erilaisia laskentatapoja, yksinkertaisia ja syvempiä. Asuntosijoittajat Orava ja Turunen (2015, 57) laskevat vuokratuoton seuraavalla kaavalla:

Vuokratuoton laskentakaava:

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

Mikäli maksat **velattoman hinnan** sijaan **myyntihinnan**, tuotto lasketaan seuraavasti:

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

On erityisen tärkeää huomioida remonttikulut vuokratuoton laskennassa, muuten vuokratuotosta tulee liian optimistinen. Uudiskohteissa remonteja tuskin on tulossa seuraavaan 10- 20 vuoteen, joten uudiskohteiden vuokratuottolaskentaan ei tarvitse sisällyttää remonttikuluja. Varainsiirtovero on kulua asuntosijoittajalle ja se pitää myös huomioida. Asunto-osakkeen kaupasta menee valtiolle kaksi prosenttia varainsiirtoveroa velattomasta hinnasta. Varainsiirtoveron vaikutus vuokratuottoon ei ole järin suuri. Vuokratuottolaskuri ei laske sijoituksen kokonaistuottoa. Kokonaistuottoon

vaikuttavat vuokratuoton lisäksi arvonnousu, pääomavero sekä siitä tehtävät vähennykset. (Orava ym. 2015, 58-60.)

Taulukossa 2 on esitetty esimerkkikohteista saatava vuokra. Taulukon vuokran suuruus perustuu vuokraovi.com-sivustolla (2018) ilmoitettujen vastaavien asuntojen neliöhinnointeluun kyseisellä alueella. Vuokran suuruuteen vaikuttaa kokonaisuus (asunto, taloyhtiö, sijainti, vuodenaika) ja vuokran suuruus voi vaihdella taloyhtiöittäin. Taulukossa 2 on esimerkkihintoja ja todellinen vuokran suuruus voi poiketa taulukon vuokrasta.

Taulukko 2. Case- esimerkkikohteiden vuokratuotot, kun asunnosta maksetaan velaton hinta.

Asumuksen sijainti ja m2	Härmälänranta 24,5m2	Vuores 25m2	Niemenranta 27,5m2	Haukiluoma 21,5m2
Velaton hinta	102 000	114 900	133 500	99 800
Myyntihinta	30 600	48 972	40 138	38 648
Velkaosuus	71400 (70%)	65928,47 (57%)	93362 (70%)	61152,46 (61%)
Hoitovastike	112,7	95,00	88,00	86,00
Maksuvapaa kohteen valmistuttua	4v	5v	3v	3v
Rahoitusvastike (vain korko)	59,84	51,75	74	50,98
Rahoitusvastike (korko+lyhennys)	359,04	314,76	444,39	288,16
Vesimaksu per hlö	20	20	20	16
Saatava vuokra (ei sis. Vesi)	460 €	490 €	522 €	410 €
Vuokra per m2	18,8	19,5	19	19
Vuokratuotto	4,0 %	4,0 %	3,8 %	3,8 %

Taulukko 3. Case-esimerkkikohteiden vuokratuotot, kun asunnosta maksetaan myyntihinta.

Asumuksen sijainti ja m2	Härmälänranta 24,5m2	Vuores 25m2	Niemenranta 27,5m2	Haukiluoma 21,5m2
Velaton hinta	102 000	114 900	133 500	99 800
Myyntihinta	30 600	48 972	40 138	38 648
Velkaosuus	71400 (70%)	65928,47 (57%)	93362 (70%)	61152,46 (61%)
Hoitovastike	112,7	95,00	88,00	86,00
Maksuvapaa kohteen valmistuttua	4v	5v	3v	3v
Rahoitusvastike (vain korko)	59,84	51,75	74	50,98
Rahoitusvastike (korko+lyhennys)	359,04	314,76	444,39	288,16
Vesimaksu per hlö	20	20	20	16
Saatava vuokra (ei sis. Vesi)	460 €	490 €	522 €	410 €
Vuokra per m2	18,8	19,5	19	19
Vuokratuotto maksuvapaan aikana	10,6 %	8,0 %	10,0 %	8,0 %
Vuokratuotto maksuvapaan jälkeen	-0,4 %	1,9 %	-3,0 %	1,0 %

Taulukosta 2 nähdään, että vuokran suuruus ei ole suoraan verrannollinen etäisyyteen keskustasta. Alue, joka on lähimpänä keskustaa, ei olekaan vuokrahinnaltaan kallein.

Vuokraovessa jokaisella esimerkkikohteiden alueella oli tarjontaa vähintään neljästä kohteesta ja parhaimmillaan 22 kohteesta (sivuston tilanne 22.2.2018). Vuoreksessa oli eniten tarjontaa ja siellä myös neliöhinta vuokralle oli korkein. (Taulukko 2.)

Esimerkkikohteiden vuokratuotot on laskettu edellä olevan Oravan ja Turusen laskentamallin mukaisesti. Taulukossa 2 vuokratuotto on laskettu käyttämällä kaavaa, jossa oletetaan ostajan maksavan velaton hinta ja taulukossa 3 oletuksena on myyntihinnan maksaminen. Taulukossa 3 vuokratuotto on laskettu erikseen maksuvapaan ajalle, joka vaihtelee esimerkkikohteissa kolmen ja viiden vuoden välillä, sekä maksuvapaan jälkeen. Vuokratuottolaskemissa ei ole huomioitu pääomatuloveroa, joka on verotettavan tulon määrästä riippuen 30 tai 34 prosenttia, eikä vuokratulosta tehtäviä mahdollisia vähennyksiä. (Verohallinnon tiedote 11.5.2017) Kokonaistuottoa laskettaessa otetaan huomioon vielä mahdollinen arvonnousu.

Jos esimerkkikohteista maksetaan velaton hinta, on vuokratuotto 3,8-4 prosenttia. (Taulukko 2.) Tällöin ostaja maksaa asuntoon kohdistuneen rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan kerralla pois. Vuokratuloista on tällöin verotuksessa vähennyskelpoisia kuluja vain hoitovastike ja vesi. (Verohallinnon tiedote 4.1.2016)

Taulukossa 3 yhtiölainan maksuvapaan aikana esimerkkikohteiden vuokratuotto on 8-10,6 prosentin välillä. Maksuvapaan jälkeen kohteiden vuokratuotto putoaa -3-1,9 prosenttiin. Kohteissa, joissa yhtiölainan osuus on vähemmän kuin 70 prosenttia, vuokratuotto pysyy positiivisena. Jos ostaja maksaa myyntihinnan, maksaa hän rahoitusvastiketta. Tällöin hoitovastikkeen ja veden lisäksi vähennyskelpoisia kuluja verotuksessa on rahoitusvastike kokonaisuudessaan. On hyvä huomata, että rahoitusvastikkeen vähennykset ovat oikeastaan veron lykkäämistä tulevaisuuteen. Jos ostaja joskus myy kohteen, tulee hänelle vero maksettavaksi myyntivoiton muodossa. (Verohallinnon tiedote 4.1.2016.) Vähennysoikeudesta on sijoittajalle se hyöty, että kassavirta nousee ja varoja voi sijoittaa taas lisää tai kerätä rahoituspuskuria.

7 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tavoitteena oli perehtyä uudisrakenteisiin asunto-osakkeisiin asuntosijoittajan näkökulmasta ja selvittää Suomen uudiskohdemarkkinoita. Toimeksiantajani Suomen vuokranantajat ry ei rajannut työhöni vaan sisällön rajauksen tein itse. Halusin rajata työni koskemaan nimenomaan asuntoja, sijoittamista ja asunnon ympärillä olevia asioita. Ainoana henkilöihin liittyvänä tietona kerroin asuntosijoittajasta itsestään, sillä koin sen mielenkiintoiseksi aiheeksi. Halusin tuoda työhöni sellaisia asioita, joista ei vielä ole paljon tutkimus- tai selvitystietoa saatavilla. Työn lähdemateriaaliksi varsinaisia kirjoja oli niukasti. Koska lähdeaineiston pitää mielellään olla mahdollisimman tuoretta, käytin lähteenä paljon verkosta löytyviä julkaisuja. Koin, että asuntosijoittamisessa juuri sijoittajien käytännön kokemukset ovat sitä arvokkainta tietoa ja halusin tuoda sitä esille. Usea lähde on myös henkilökohtaisesti käymäni luento asiaan liittyen.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää uudisrakentamisen tila Suomessa tällä hetkellä sekä asumisen kehitys tulevaisuudessa, mikä on tärkeää pitkän tähtäimen sijoittamista ajatellen. Asuntomarkkinoiden kehityksen sekä oman sijoitusalueen tunteminen on avainasemassa tehtäessä kannattavia sijoituspäätöksiä. Asuntoihin perehtymisen lisäksi kaikki asumiseen liittyvä vaikuttaa kokonaisuutteen, kuten Tampereella alueelle valmistuva raitiotie. Raitiotie mahdollistaa uusia asuinalueita hyvien yhteyksien päähän. Jos sijoittaja ennakoii tämän, voi hän saada ostettua asunnon hyvältä sijainnilta vielä edullisesti, jossa todennäköisesti vuokralaisia on hyvin saatavilla ja arvonnousukin erittäin todennäköinen.

Muun muassa ennätysalhaiset lainojen korot ovat lisänneet kiinnostusta asuntosijoittamiseen. Sijoittajalle houkuttelevan uudiskohteista tekee se, että asuntoon on mahdollista päästä käsiksi suhteellisen pienellä omarahoitusosuudella. Juuri velkarahan käyttö mahdollistaa suurempia tuottoja, joskin riski kasvaa samassa suhteessa. Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona on lähes ainoa, jossa velkarahalla voi sijoittaa kohtuullisen pienellä riskillä.

Kerätessäni materiaalia työtäni varten, törmäsin useamman kerran siihen, että uudiskohteiden rahoitusrakennetta ei ollut täysin ymmärretty. Esimerkiksi sijoittamiseen liittyvässä keskusteluryhmässä aloittaja pohti uudiskohteen ostoa sijoitukseen ja oli laskenut kohteelle mahtavat tuotot ja kysyi keskustelijoilta mielipidettä kohteen ostoon. Kävi kuitenkin ilmi, että aloittaja ei ollut ymmärtänyt myynti-ilmoituksessa ilmoitetun rahoitusvastikkeen olleen pelkkä koron osuus ja varsinaisen yhtiölainan maksujen alettua pyöriä, ei kohteen tuotto ollut hyvä ollenkaan ja aloittajan sijoitusajatukseen täysin väärä. Koin silloin, että työstäni voisi olla hyötyä tietopakettina uudiskohteen ostoon.

Case-esimerkkien avulla pyrin konkreettisesti esittämään uudiskohteen rahoitusmallin ja vuokratuoton. Esimerkkikohteiden vuokratuotot noudattavat teoriassa kerrottuja keskimääräisiä tuotto-odotuksia. Uudiskohteisiin sijoittavan kannattaa pitää kohde vähintään 5-10 vuotta, jolloin sijoitus on kannattavampi pienemmälläkin tuottoprosentilla. Asuntosijoittaja voi hajauttaa asuntosalkkuaan ostamalla sekä uusia että vanhoja kohteita ja näin jakaa remonttiriskiä. Oli kohde sitten uusi tai vanha, avainasiana on kohteen vuokratuotto. Kohde voi vaikuttaa hyvältä, mutta jos laskelmat sanovat toista, kannattaa luottaa lukuihin.

Kaikkia lukuja ei voi kuitenkaan ennakoida, sillä muuttujia on monia. Työtä voisi jatkaa selvittämällä esimerkiksi sitä, miten uudiskohteen arvioidut hoitovastikkeet ja muut maksut ovat käytännössä toteutuneet. Ovatko maksut muuttuneet heti asumisen käytännössä alettua tai ensimmäisen tilinpäätöksen jälkeen ja jos ovat, mihin suuntaan ja kuinka paljon. Toinen selvityskohde voisi olla myyntihinnan hyödyntäminen uudiskohteissa. Kuinka suuri osa maksaa myyntihinnan velattoman hinnan sijaan ja onko se vain sijoittajien tapa vai käyttääkö sitä myös oman kodin hankkijat ja miten paljon. Kun mennään vuosia eteenpäin ja nyt rakennetut uudiskohteet alkavat tuottaa omia lukujaan, saadaan mielenkiintoista tietoa korkeiden yhtiölainaosuuksien toimivuudesta. Asuntosijoittaminen on kuitenkin suomalaisten keskuudessa suosittu sijoitusmuoto ja tulee varmasti pitämään paikkansa edelleen asumistrendien muutoksesta huolimatta tai ehkä jopa juuri siitä syystä.

LÄHTEET

- Ala-Korpela, A. 2017. Tampere päihitti Helsingin suosituimpana opiskelukaupunkina – hyvä maine ja sijainti ratkaisivat. Aamulehti 3.5.2017. Viitattu 4.12.2017. <http://www.aamulehti.fi/kotimaa/>
- Arjanne, A. 2017. Hyvän sijoituskohteen tunnusomaiset piirteet. Luento Tampereen vuokranantajaseminaarissa 5.11.2017.
- Aro, T. 2016. Suomen vetovoimaisimmat kunnat 2010-luvulla. Viitattu 5.12.2017. <http://www.timoaro.fi/>
- Asuinhuoneiston vuokralaki 31.3.1995/481 muutoksineen.
- Asuminen Helsingissä 1950-2004. 2006. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsingin kaupungin tietokeskuksen verkkojulkaisuja 34/2006. Viitattu 9.12.2017. http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/06_11_27_vihavainen_vj34.pdf
- Asuntorakentaminen kovilla kierroksilla: Suomessa miljoona asuntoa väärässä paikassa. Kauppalehti 7.10.2017. Viitattu 8.12.2017. <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/uutinen/acQ42EW7>
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen.
- Asuntoon ja lainaan liittyviä riskejä. 31.10.2017. Viitattu 14.2.2018. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/>
- Etuovi.comin www-sivut 2018. Viitattu 22.2.2018. <http://www.etuovi.com>
- Google mapsin www-sivut 2018. Viitattu 22.2.2018. <https://www.google.fi/maps>
- Heinävä, A. 2017. Tampereen asuntomarkkinat ja vuokra-asuntotilanne. Luento Vuokranantajakabinetissa Tampereella 25.9.2017.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uud. p. Helsinki: Tammi
- Hurme, T. 2017. Kasvavaan kaupunkiin asuntoja. Luento Vuokranantajakabinetissa Tampereella 25.9.2017.
- Huru, H. Kassavirta vai arvonnousu-kumpi on tärkeämpi ”ostaa, vuokraa, pidä” – asuntosijoittajalle. Ostan Asuntoja. 17.9.2017. <http://ostanasuntoja.com/2017/09/17/>
- Hypo 2017. Hypo-Asuntomarkkinakatsaus syyskuu 2017. Viitattu 5.12.2017. <http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2017/08/>
- Hyvä vuokratapa. Suomen vuokranantajat 2017. Viitattu 9.12.2017. <http://vuokranantajat.fi/vuokraus/>
- Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin!. 2.p. Helsinki: KM Growth

- Kekäläinen, A., Tähtinen, T. & Vuori, L. 2017. Asuntomarkkinat 2017-ennuste. Viitattu 8.12.2017. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/>
- Kiinteistömaailma 2018. Asuntokaupan sanasto - ota asunnon ostamisen ja myymisen käsitteet haltuusi. Viitattu 22.2.2018. <http://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/>
- Kortelainen, M. 24.11.2017. Maksoitko yksiöstä kymmeniä tuhansia ylihintaa? Rakenteilla olevien asuntojen hintoja vedätetty jatkokaupoilla. Viitattu 19.1.2018. <http://www.rakennuslehti.fi/2017/11/>
- Lehtonen, J. 2017. Asuntojen hinnat 2017-2018: Asuntomarkkinaennuste. Viitattu 12.12.2017. <http://www.asuntolaina.org/>
- Matikainen, N. Vuokra-asunnot Tampereella – näillä alueilla pienet asunnot menevät nopeasti. 24.8.2016. Viitattu 4.12.2017. <http://www.etuovi.com/koti/blogi/>
- Matikainen, N. Yksityinen vuokranantaja-hyödynnä markkinatietoa. 14.9.2017. Viitattu 9.12.2017. <http://www.etuovi.com/koti/blogi/>
- Mustonen, A. 2017. Ekonomisti: Suomessa ei ole asuntokuplaa, mutta sijoitusasuntojen määrää ei tiedetä. Taloussanomien 10.11.2017. Viitattu 12.12.2017. <http://www.is.fi/taloussanomien/art-2000005443999.html>
- Mäenalanen, M. 2016. Uudiskohdetta ostamassa: Näin hankit täysin uuden kodin. Viitattu 8.1.2018. <http://www.etuovi.com/koti/blogi/>
- Nyt se on tutkittu: Tampereella on Suomen kaupungeista paras imago 2016. Talouselämä 31.3.2016. Viitattu 4.12.2017. <http://www.tekniikkatalous.fi/tekniikka/rakennus/>
- Orava, J & Turunen, O. 2015. Osta, vuokraa, vaurastu. 3.p. Helsinki: Talentum Media Oy
- Palviainen; K. 2006. Uuden asunnon kauppa- ostajan opas. 9. tark. p. Suomen Rakennusmedia. Viitattu 15.1.2018. <http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf>
- Pääkaupunkiseudulla yksityisten vuokranantajien vuokrapyyntit ovat edelleen laskussa. Suomen vuokranantajat 2017. Viitattu 10.12.2017. <http://vuokranantajat.fi/2017/08/>
- Rakennusteollisuus 2017. Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 4.10.2017. Viitattu 2.12.2017. <http://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Suhdannekatsaukset/>
- Raklin www-sivut 2017. Viitattu 9.12.2017. <http://www.rakli.fi>
- Repo, H. Uusia asuntoja rakenteilla ennätysmäärä- huoneistojen keskipinta-ala pudonnut rajusti 4.10.2017. Viitattu 15.2.2018. <http://summa.almatalent.fi/article/rakentaminen/uutiset/>

- Saario, J. 2018. Asunnonostaja, älä astu tähän hinta-ansaan. 21.2.2018. Viitattu 21.2.2018. <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/>
- Sjögren, M. 2017. Raaka-aineet vuokranantajan ja asuntosijoittajan näkökulmasta. Luento Tampereen vuokranantajaseminaarissa 5.11.2017.
- SRV 2018. Valinnainen vuokratontti. Viitattu 23.2.2018. <http://www.srv.fi/asunnot/>
- Tampereen asuntotuotantoarvio vuosille 2016-2018. Viitattu 4.12.2017. http://www.tampere.fi/tiedostot/a/UJOXZ8dnP/Asuntotuotantoarvio_2016-2018.pdf
- Tilastokeskus 2017. ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 3. neljännes 2017 2017 . Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 10.12.2017. http://www.stat.fi/til/asvu/2017/03/asvu_2017_03_2017-11-16_kuv_002_fi.html
- Tilastokeskus 2017. Vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 3. neljännes 2017 . Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 10.12.2017. http://www.stat.fi/til/asvu/2017/03/asvu_2017_03_2017-11-16_kuv_001_fi.html
- Uuden osakehuoneiston ostaminen. 13.5.2014. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Viitattu 17.1.2018. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/>
- Vainio, T. 2017. Asuntotuotantarve 2015-2040. Viitattu 5.12.2017. http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/asuntotuotanto_2040/
- Valtiovarainministeriö 2016. Rakentaminen 2016-2017. Viitattu 8.12.2017. <http://vm.fi/dms-portlet/document/0/447792>
- Verohallinnon tiedote 11.5.2017. Pääomatulot. Viitattu 27.2.2018. <http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/>
- Verohallinnon tiedote 19.1.2016. Tontinosan lunastushinnasta ei varainsiirtoveroa. Viitattu 23.2.2018. http://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon_esitely/uutiset/uutiset/2016/
- Verohallinnon tiedote 4.1.2016. Asunto-osake-mitkä kulut voi vähentää. Viitattu 27.2.2018. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/>
- Vuokranantaja 2017. Suomen vuokranantajat. 2018. Viitattu 8.1.2018. <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/>
- Vuokraovi.comin www-sivut 2018. Viitattu 22.2.2018. <https://www.vuokraovi.com>
- Väestön ennakkotilasto 2017. verkkojulkaisu. Helsinki: Tilastokeskus. viitattu: 9.12.2017. <http://www.stat.fi/til/vamuu/>
- Väänänen, P. 2016. Asuntosijoitusstrategiat osa 2- Uudiskohteet. Hyvä palkka pape- rityöstä- asuntosijoittamista parhaimmillaan!. Viitattu 19.1.2018. <http://www.asunto-salkunrakentaja.fi>

Ylihärsilä, M. 2017. Asunnot sijoituskohteena – erityispiirteet ja riskit. Viitattu 14.2.2018. <http://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/>

Yli-Rajala, J. 2017. Tampere 2020 ja johtamisen muutos. Luento General Executive MBA- koulutuksessa Tampereella 30.11.2017.

Ympäristöministeriön www-sivut 2017. Viitattu 8.12.2017. <http://www.ym.fi>

Öjemar, F. 2017. Mäklare: Prisrasen redan 15 procent i Stockholm. Di 6.11.2017. Viitattu 9.12.2017. <http://www.di.se/nyheter/>