

Minna Jokela

ASUNTO-OSAKKEISIIN SIOITTAMINEN TAMPEREELLA

Liiketalouden koulutusohjelma

2018

ASUNTO-OSAKKEISIIN SIJOITTAMINEN TAMPEREELLA

Jokela, Minna
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2018
Sivumäärä: 42
Liitteitä: 2

Asiasanat: asuntokauppa, sijoittaminen, asunto-osakeyhtiöt, Tampere

Opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä helposti ymmärrettävä opas asuntosijoittamisesta kiinnostuneille tai sijoitusasunnon ostoa suunnitteleville. Työssä pyrittiin kartoittamaan tärkeimmät asiat, jotka tulisi ottaa huomioon sijoitusasuntoa valitessa ja ostaessa sekä yleisesti kertomaan asuntosijoittamisesta sijoitusmuotona. Tarkoitus oli myös tuoda esille Tamperetta asuntosijoittamisen näkökulmasta ja tehdä kokonaiskatsausta kaupungin eri alueista.

Työn toteuttamistapa oli tapaustutkimus. Haastattelin työtä varten kiinteistönvälittäjää ja kahta kokenutta asuntosijoittajaa. Työn ensimmäisessä osassa eli teoriaosuudessa kerrotaan asuntosijoittamisesta yleisellä tasolla mitä asuntosijoittaminen on, miksi se voi olla kannattavaa ja mitkä asiat kannattaa ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostaessa.

Aiheen rajaus tapahtui rajaamalla case-osuus Tampereeseen ja vielä tarkemmin kolmeen asuinalueeseen: Pyyrikki, Härmälä ja Hervanta. Tarkoitus oli enemmänkin luoda yleiskatsausta Tampereesta kuin vertailla alueita keskenään. Suuruudeltaan asunnot rajattiin alle 39-neliöisiin kerrostaloyksiyöihin. Painotus oli vuokratuottoihin keskittyvässä asuntosijoitustoiminnassa, koska arvonnousua olisi laskelmissa vaikea ottaa huomioon.

Asuntosijoittaminen voi olla erittäin kannattavaa, kun asiaan perehtyy ja valitsee sijoitusasunnon oikein. Teoriaosuudessa kannattavuutta ja siihen vaikuttavia asioita käytiin läpi melko laajasti ja haastateltavilta saadut vastaukset toimivat hyvin teorian tukena. Sijoitusasuntoa ostaessa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti sijaintiin, taloyhtiöön, vuokralaisen valintaan sekä hyvään hinta-tuottosuhteeseen.

APARTMENT INVESTING IN TAMPERE

Jokela, Minna

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2018

Number of pages: 42

Appendices: 2

Keywords: housing transaction, investing, condominiums, Tampere

The purpose of the thesis was to make a convenient guide for those who are interested in investing in apartments. The aim was to identify the most important concerns that should be taken into consideration when selecting and purchasing an apartment, as well as generally telling about apartment investing as a form of investing. It was also aimed to highlight Tampere from the point of view of apartment investment and to make an overview of the different areas of the city.

The method of conducting the work was a case study. I interviewed a real estate agent and two experienced apartment investors. The theoretical part is about apartment investment at a general level and it also covers the concerns that should be considered when buying an investment apartment.

The topic was defined by dividing the case part of the thesis into Tampere and three areas: Pyylikki, Härmälä and Hervanta. The purpose was to create an overview of Tampere rather than to compare the regions against each other. The size of the apartments was limited to less than 39 square meters of apartment blocks. The emphasis was on apartment investment that focuses on rental income as it would be difficult to consider the appreciation of the value in calculations.

Apartment investment can be very profitable if you are acquainted and choose the investment property properly. In the theoretical part, the profitability and the issues affecting it are examined broadly and the responses received by the interviewers support the theory. When buying an apartment, you should pay attention to the location, the condominium, the choice of the tenant and a good price-revenue ratio.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN KÄSITTEENÄ.....	7
2.1	Arvonnousu ja asuntojen flippaus.....	7
2.2	Kiinteistörahastot.....	8
3	ASUNTOSIJOITTAMINEN SIJOITUSMUOTONA JA SEN KANNATTAVUUS.....	10
3.1	Miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa?	10
3.2	Asuntosijoittaminen vertailussa muihin sijoitusmuotoihin	12
3.2.1	Asuntosijoittaminen vertailussa osakesijoittamiseen	12
3.2.2	Asuntosijoittaminen vertailussa metsäsijoittamiseen	13
4	ASUNNON VALINTA	15
4.1	Sijainti.....	15
4.2	Asunnon koon ja neliömäärän merkitys.....	16
4.3	Taloyhtiö ja sen remontit	16
4.3.1	Yleisimmät remontit ja niiden kustannukset	17
4.3.2	Tärkeimmät taloyhtiön paperit sijoitusasuntoa ostaessa.....	18
4.3.3	Oma tontti vai vuokratontti, taloyhtiön koko sekä hoitovastikkeen suuruus	18
4.4	Vuokraus ja vuokralaisen valinta	19
5	ASUNNON OSTO.....	21
5.1	Rahoitus ja velkavipu.....	21
5.2	Vuokratuoton laskeminen	21
6	ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT	23
6.1	Korkotasoriski	23
6.2	Maantieteellinen sekä alueellinen riski	23
6.3	Hintariski	24
6.4	Vuokratasoriski ja vuokralaisriski.....	24
6.5	Vastikeriski	24
6.6	Pankkiriski sekä poliittiset riskit.....	25
7	HAASTATTELUT KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN JA ASUNTOSIJOITTAJEN KANSSA.....	26
7.1	Kiinteistönvälityksen ammattilaisen näkemys asuntosijoittamisesta Tampereella.....	26

7.2	Asuntosijoittajien kokemukset asuntosijoittamisesta Tampereen alueella	27
8	ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS TAMPEREELLA ALUEITTAIN	30
8.1	Vuokratuotto-odotuslaskelmien tekeminen	34
8.2	Kannattavuuslaskelma Pyyrikki	35
8.3	Kannattavuuslaskelma Härmälä	37
8.4	Kannattavuuslaskelma Hervanta	38
8.5	Tulosten analysointia	40
9	JOHTOPÄÄTÖKSET	41
	LÄHTEET	42
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui asunto-osakkeisiin sijoittaminen Tampereella, sillä olen opintojen alusta asti ollut kiinnostunut sijoittamisesta. Valitsin kirjoittaa juuri asuntosijoittamisesta, koska pidän sitä kaikista sijoitusmuodoista helpoiten lähestyttävänä. Vaikka jokaisessa sijoitusmuodossa on riskinsä, koen että asuntosijoittamisen kohdalla kunnon perehtymisellä pääsee pitkälle ja riskit saa minimoitua aika hyvin. Asuntosijoittaminen myös on erittäin ajankohtainen aihe, josta on ollut paljon uutisissa viime aikoina. Korot ovat olleet ennätyksellisen pitkään alhaalla, mikä on rohkaissut ihmisiä ottamaan lainaa. Iso prosentti suomalaisista omistaa asunnon ja usein kiinteistö on suomalaisille pääsijoituskohte, vaikka sitä ei varsinaisesti sijoitusmielessä ostettaisikaan. On myös yleistynyt, että uutta asuntoa ostaessa vanha asunto-osake laitetaan vuokralle sen sijaan että se myytäisiin heti pois.

Opinnäytetyön tavoitteena on toimia ikään kuin oppaana heille, jotka ovat asuntosijoittamisesta kiinnostuneita tai suunnittelevat ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa. Teoriaosuudessa kerrotaan asuntosijoittamisesta yleisellä tasolla ja läpi käydään etenkin sellaisia asioita, jotka jokaisen olisi hyvä tietää ennen sijoitusasunnon ostoa. Asuntosijoittamista vertaillaan muihin sijoitusmuotoihin ja hyviä puolia kartoitetaan, kuitenkin riskit huomioiden. Työn toimeksiantaja on Satakunnan ammattikorkeakoulu.

Lähteinä opinnäytetyöhön toimii aiheen kirjallisuus, lehtiartikkelit, kirjoitukset eri verkkosivuilla sekä tilastot. Teorian tukena on laadullinen tutkimus ja tässä tapauksessa teemahaastattelut. Teemahaastattelussa eteneminen tapahtuu keskeisten, etukäteen valittujen teemojen ja niihin tarkentavien kysymysten varassa. Tällöin pääpaino on haastateltavien tulkinnoilla asioista sekä heidän niille antamissa merkityksissä. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 75) Haastattelin työtä varten kiinteistönvälittäjää sekä kahta kokenutta asuntosijoittajaa.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN KÄSITTEENÄ

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan omistusasunnon ostoa sijoitusmielessä. Yleensä tuottoa lähdetään tavoittelemaan joko vuokraamalla ostettua asuntoa tai asunnon arvonnousun kautta. Usein sijoitusasuntoa varten otetaan pankkilainaa, jota sitten maksetaan pois vuokratuloilla. Ideana onkin siis, että vuokralainen ikään kuin maksaa lainan pois puolestasi. (Kaarto 2015, 22)

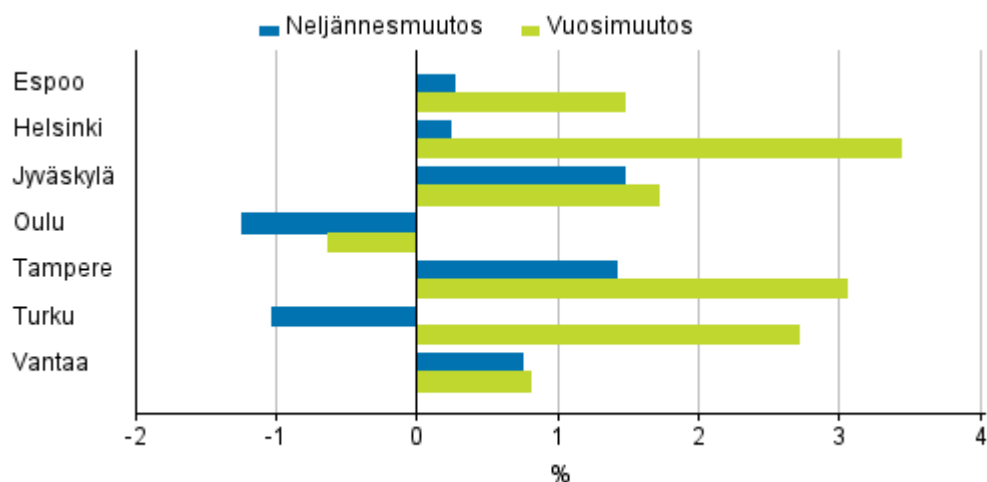
On kuitenkin sijoittajasta kiinni, millä tapaa asuntosijoittamista lähdetään toteuttamaan ja mistä tuottoa ensisijaisesti haetaan. Tässä opinnäytetyössä keskitytään eniten sellaisen asuntosijoitustoimintaan, jossa tavoitellaan vuokratuotoista saatavaa tasaista kassavirtaa.

2.1 Arvonnousu ja asuntojen flippaus

Vuokratuloista saatavan kassavirran lisäksi tuottoa voi saada myös asunnon arvonnoususta. Arvonnousua tavoittelevan asuntosijoittajan pyrkimys on, että asunnon myyntihinta on korkeampi kuin sen hankintahinta. Asunnot, jotka ovat ihanteellisia kassavirran kannalta, eivät välttämättä ole hyviä arvonnousukohhteita. Ensisijaisesti arvonnousua hakevan sijoittajan kannattaa siis kiinnittää huomiota eri asioihin kuin henkilön, joka hakee hyvää kassavirtaa. (Kaarto 2015, 68)

Vuokratuotto-odotusten laskemiseen on tarkat laskukaavat, joilla voidaan saada melko tarkkoja lopputuloksia ja varmistaa, ettei ainakaan jäädä tappi-olle. Arvonnousua taas on vaikea ennalta yhtä tarkasti arvioida. Hyvät liikenneyhteydet, työpaikkojen läheisyys ja palveluiden lisääntyminen kuitenkin ovat tekijöitä, jotka voivat nostaa alueen hintatasoa. Isojen, muuttovoittoisten kaupunkien keskusta-alueet ovat kaikista turvallisista valinta juuri arvonnousua ha-

kevalle sijoittajalle. (Sijoitusasuntojen www-sivut) Seuraavasta kuvioista nähdään, että suurimmassa osassa suurista kaupungeista vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat olleet ainakin vuositasolla nousussa kuluneen vuoden aikana.



*Vuoden 2017 tiedot ovat ennakkollisia

Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2017 (Tilastokeskuksen www-sivut 2017)

Asuntoa myös voi remontoida ja näin saada itse nostettua asunnon arvoa. Toimintaa, jossa asunto ostetaan alhaisella lähtöhinnalla, tehdään järkevä remontti ja myydään nopeasti eteenpäin ostohintaa ja kuluja kovemalla hinnalla, kutsutaan flippaamiseksi. Tällainen sijoitustyyli vaatii erityistä osaamista ja perehtymistä. Asuntojen markkinahintoja kannattaa seurata aktiivisesti ja keskittää ostot tilanteisiin, joissa on vähän muita ostajia. Riittävä tietämys verotuksesta, suhteet kiinteistövälittäjiin ja muihin alan ihmisiin, järkevä remontin määrä ja oikeisiin yksityiskohtiin keskittyminen ovat tärkeitä asioita flippaamista harrastaessa. (Kaarto 2015, 158, 161, 163)

2.2 Kiinteistörahastot

Kotimaiset kiinteistöihin sijoittavat rahastot voivat sijoittaa joko asuinhuoneistoihin tai vaikka hoivakiinteistöihin. Kiinteistörahastot ovat varteenotettava vaihtoehto henkilölle, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta, mutta jolla ei

ole riittävästi rahaa, aikaa tai kiinnostusta hankkia tarvittavaa asiantuntemusta oman sijoitusasunnon ostamiseen ja vuokraukseen liittyen. Myöskin riski pienenee, kun salkussa on useita eri kiinteistöjä. Rahastojen velanotto mahdollistaa sen, että vuokratuotto pysyy korkeampana kuin velasta maksettava korko. Kiinteistörahastojen kulut kuitenkin ovat kovat, koska ne vaativat paljon hoitoa. (Pesonen 2013, 174)

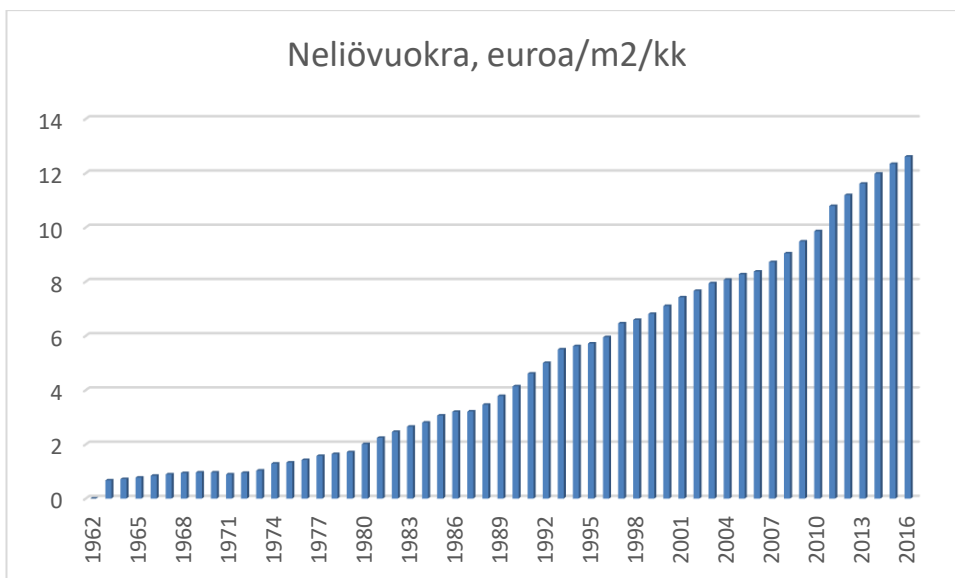
3 ASUNTOSIJOITTAMINEN SIJOITUSMUOTONA JA SEN KANNATTAVUUS

Viime vuosina yhä useammat suomalaiset ovat alkaneet sijoittaa asuntoihin. Yksi iso syy tähän on alhaalla olevat korot, mikä vahvistaa velkavivun toimimista asuntosijoittajan eduksi. Pääoman tuotot ovat sitä suuremmat, mitä alempana korot ovat. Monet pitävät asuntosijoittamista helposti lähestyttävämpanä vaihtoehtona kuin esimerkiksi osakesijoittamista sen takia, että asunnot ovat fyysisesti olemassa. (Mansikkamäki 2016) Nykyään aiheesta myös on helpommin saatavilla tietoa. Asuntosijoittaminen on ollut melko paljon esillä mediassa etenkin parin vuoden sisällä ja siitä on ilmestynyt kirjallisuuttakin. On siis helpompi lähteä liikkeelle, kun voi etukäteen kunnolla selvittää mihin on ryhtymässä ja mitä siihen vaaditaan.

3.1 Miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa?

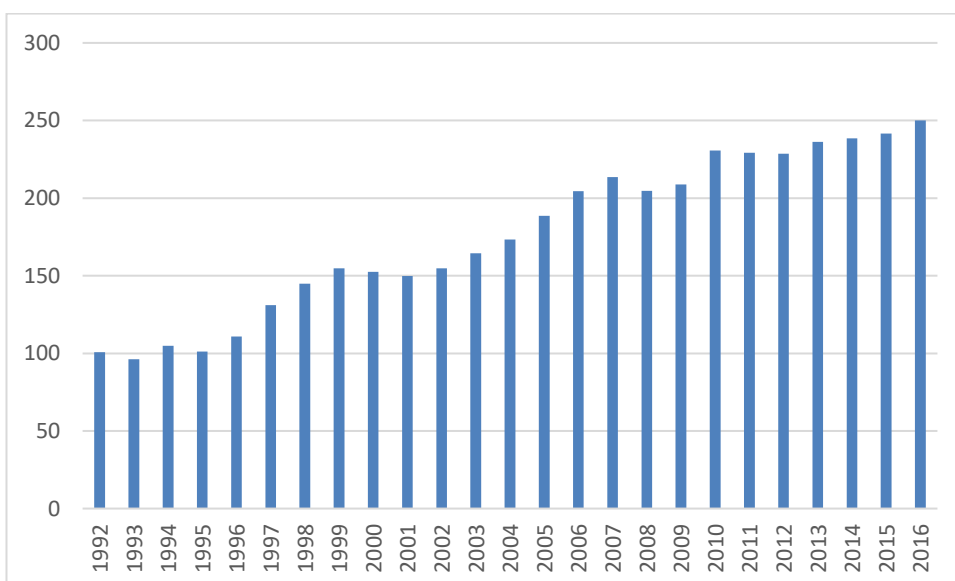
Kun sijoitusasunto on vuokrattuna, se tuottaa tasaista kuukausittaista kassavirtaa. Tällaista ennustettavaa rahavirtaa on vaikea saada minkään muun sijoituskeinon avulla. (Orava & Turunen 2016, 17) Sijoitusasuntoa ostava hyödyntää usein velkavivua, mikä nostaa omalle pääomalle saatavan tuoton selkeästi korkeammaksi kuin vuokratuoton. Valveutuneen asuntosijoittajan on mahdollista pelkästään vuokratuotoilla päästä jopa yli 10 prosentin oman pääoman kassavirtatuottoon ennen veroja. (Kinnunen 2017)

Suomessa on vakaa vuokramarkkina. Edes taloudellisesti heikkoina aikoina vuokrataso ei ole päässyt laskemaan. 90-luvun laman aikaan vuokrat jopa nousivat keskimäärin 10 prosenttia vuodessa. Viime vuosina vuokrat ovat nousseet inflaation kanssa suunnilleen samaa tahtia, eivätkä ne todennäköisesti tule ainakaan koko Suomen mittakaavassa vastaisuudessakaan laskemaan. (Kinnunen 2017)



Kuvio 2. Keskimääräiset asuntojen neliövuokrat koko Suomessa vuodesta 1962 lähtien. (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.tilastokeskus.fi) 2017)

Kuten vuokrat, myös asuntojen hinnat ovat olleet pitkän aikaa nousussa. Suomen asuntomarkkinat eivät ole kärsineet osakemarkkinoille tyypillisistä äkkiromahduksista. Asuntojen hinnat ovat kuitenkin kokeneet notkahduksia alaspäin talouden ollessa heikossa tilassa esimerkiksi 1990-luvun lama-aikana. Tuorein suurempi muutos tapahtui vuoden 2008 finanssikriisin seurauksena. (Orava & Turunen 2016, 30, 33) Laman tai taantumien jälkeen asuntojen hinnat kuitenkin lähtevät taas nousuun. Alla olevasta kaaviosta näkyy, että asuntojen hintojen kehitys on ollut kohtuullisen tasaisessa nousussa myös Tampereella, vaikka heikommat taloudelliset ajat ovat aiheuttaneet satunnaisia notkahduksia.



Kuvio 3. Kerrostaloyksien reaali hinnat vuodesta 1992 lähtien Tampereella. (Tilastokeskuksen www-sivut 2017)

3.2 Asuntosijoittaminen vertailussa muihin sijoitusmuotoihin

3.2.1 Asuntosijoittaminen vertailussa osakesijoittamiseen

Sijoittamisesta puhuttaessa monelle tulee ensimmäisenä mieleen osakkeet. Sijoittaja, joka on ostanut osakkeita omistaa yhtiöstä osuuden, joka vastaa hänen omistamiensa osakkeiden yhteenlaskettua osuutta koko osakepääomasta. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 102) Riskiä sietävälle ja kärsivälliselle pitkäaikaiselle sijoittajalle osakkeet ovat erinomainen vaihtoehto. Toisaalta osakkeet voivat tarjota nopeiden huimien nousujen rinnalla myös karvaita pettymyksiä, varsinkin jos kyseessä on pelurihenkinen sijoittaja. (Orava & Turunen 2016, 44)

Tyypilliset asuntolainojen ehdot ovat Suomessa yksityishenkilölle houkuttelevat ja poikkeuksellisen hyvät verrattuna muihin lainoihin. (Kinnunen 2017) Asuntolainoja onkin nostettu tammi-syyskuussa 2017 eniten viimeiseen viiteen vuoteen. Syyskuussa 2017 nostettujen asuntolainojen keskikorko olikin ainoastaan 1,02 %. (Suomen Pankin www-sivut 2017) Asuntojen vakuusarvo Suomessa on yleensä hyvä ja on tyypillistä, että pankit myöntävät asunnoille 70-80 % vakuusarvon. Osakesijoituksia, tai muita sijoituskohteita, varten nostettavat lainat harvoin toteutuvat näin hyvillä ehdoilla. (Kinnunen 2017)

Yksi iso etu sijoittajalle on myös se, että Suomessa pankit eivät pääsääntöisesti voi vaatia lisävakuutta yksityishenkilöiden asuntolainoille, vaikka asunnon vakuusarvo heikkenisi. (Kinnunen 2017) Sitä myötä, kun lainaa maksetaan pois, myös vakuusarvoa vapautuu. Tätä vapautunutta vakuusarvoa voi hyödyntää uutta sijoitusasuntoa ostaessa ja jos vakuudet ovat riittävät, ei omaa rahaa ole välttämättä pakko käyttää ollenkaan. Myös velkavipu on iso etu, jota ei osakesijoittamisessa ole. Velkavipua käyttäessä riskitaso kasvaa, jolloin tuotto omalle pääomalle suurenee. (Henkilökohtainen tiedonanto)

Asuntomarkkinoilla erottautumismahdollisuudet ovat huomattavasti osake-markkinoita korkeammat. Tämä tarkoittaa sitä, että maailmalla on tuhansia sijoittajia, jotka tutkivat ammatikseen Suomen seuratuimpia osakkeita. Tällöin sijoittajan on haastavaa olla muita parempi päätöksissään. Ammattimaisesti asuntoja ja asunto-osakeyhtiöitä tarkkailevia taas on selkeästi vähemmän yhtä kaupunkia kohden. (Orava & Turunen 2016, 46)

Asuntomarkkinoilla tapahtuu hinnoitteluvirheitä, niin hyvässä kuin pahassa. Nopean sijoittajan on mahdollista napata salkkuunsa sijoitusasunto käypää hintaa halvemmalla. Tällaisia tilanteita voi tulla eteen esimerkiksi silloin, kun myyjänä on eronnut aviopari tai riitaisa kuolinpesä. Voi myös olla, että asuntoa myyvältä henkilöltä puuttuu käsitys järkevästä markkinahinnasta tai asunnosta vain halutaan päästä äkkiä eroon. (Kaarto 2016) Nykyään nämä hinnoitteluvirheet ovat kuitenkin harvinaisempia, kun asuntosijoittamisesta on tullut suosittua. Alihinnoiteltuja kohteita voi siis olla vaikea löytää.

Asuntosijoittamisessa on siis joitakin etuja, mitä ei osakekaupassa ole. Kuitenkin osakekaupassa on omat hyvät puolensa kuten vaivattomuus. Osakkeiden myynti ja osto tapahtuvat tietokoneen äärellä nopeasti ja niistä (samoin kuin rahastoista) saa rahat helpommin ja nopeammin pois kuin sijoitusasunnon myymällä. Tämäkin tosin on positiivinen asia siitä näkökulmasta, että moni ei tämän vaivan takia ryhdy asuntosijoittajaksi, mikä takaa paremmat menestymismahdollisuudet sinulle. (Orava & Turunen 2016, 48-49)

3.2.2 Asuntosijoittaminen vertailussa metsäsijoittamiseen

Osakekaupan lisäksi luonteva vertailukohde asuntosijoittamiselle on metsät. Metsäsijoittamista ja asuntosijoittamista yhdistää se, että kummassakin omistetaan jotain konkreettista.

Metsärahasotot ovat helpoin tapa sijoittaa metsään. Rahastojen idea on metsien osto, hoito ja puun myynti. Puun myynnistä vähennetään kustannukset,

jotka liittyvät metsänhoitoon ja tästä tulee voittoa rahastosijoittajan tilille. (Pesonen 2013, 174) On myös mahdollista sijoittaa metsään ostamalla oma metsätila, metsäpalsta tai hankkimalla osuus yhteismetsästä.

Samoin kuin asuntojen hinnat, myös metsät ovat kestäneet hyvin inflaatiota ja metsämaan hinta on kehittynyt suunnilleen samassa tahdissa sen kanssa. Keskimäärin suomalainen metsä on tuottanut vajaan neljän prosentin reaali-tuottoa vuosittain, pois lukien kantohintojen muutokset. (Huuskonen 2015) Asuntosijoittamisen keskimääräinen vuosituotto prosentti on kaupungista riippuen joko samaa tasoa tai korkeampi. Kummassakin sijoitusmuodossa omalla perehtymisellä saa nostettua tuotto prosenttia. Metsäsijoittamisesta ei tule kuukausittaista kassavirtaa, mutta toisaalta ei myöskään tarvitse toimia vuokranantajana. On siis lähinnä omista mieltymyksistä kiinni, kumman näkee sopivana sijoitusmuotona itselleen.

4 ASUNNON VALINTA

4.1 Sijainti

Sijainti on tärkeä tekijä asuntoa vuokrattaessa. Mitä parempi sijainti on, sitä helpommin asunto menee vuokralle. Sijaintia miettiessä kannattaa ottaa huomioon onko kaupunki muuttovoittainen ja onko siellä esimerkiksi yliopistoja tai ammattikorkeakouluja. Tampere onkin hyvä esimerkki suuresta, muuttovoittoisesta kaupungista, jossa riittää opiskelijoita. Lisäksi täytyy miettiä, haluaako ostaa asunnon keskustasta vai lähiöstä. Keskustasijainti on turvallinen valinta sen ollessa yleensä halutuinta asuinalueita, joten vuokralaisia riittää. Monet suosittelevatkin, että ensimmäinen sijoitusasunto kannattaa ostaa keskustasta. Paremmat vuokratuotot voi kuitenkin olla lähiöissä, joissa asuntojen hinnat ovat matalammalla. Lähiötä valittaessa huomiota tulee kiinnittää kasvavuuteen. Oppilaitoksen läheisyys, hyvät palvelut ja liikenneyhteydet, suuret työllistäjät sekä uudiskohteet antavat hyvää osviittaa siitä, onko lähiö kasvavaa aluetta. (Kaarto 2015, 89)

Siirryttäessä kauemmaksi keskustasta, joistain ominaisuuksista tulee oleellisia. Parveke, autopaikka ja pesukoneliitäntä ovat tärkeitä, yleensä ratkaiseviakin etuja lähiöasuntoa vuokrattaessa. Vuokrattavuutta voi helpottaa myös pintaremontilla ja joillain yksityiskohdilla kuten astianpesukoneella. Kaupungin sisäisiä kasvavia alueita voi tutkia kaupungin kaavoituskatsauksesta, joka kertoo minne on suunnitteilla uudiskohteita, palveluita, liikenneyhteyksiä jne. Neliöhinnat antavat suuntaa siitä, mitkä alueet ovat arvostetuimpia. Myöskin maksuhäiriöprosentti on mahdollista tarkistaa lähiökohtaisesti. Maksuhäiriöprosentti kertoo, kuinka monella alueella asuvalla ihmisellä on maksuhäiriömerkintä. (Kaarto 2015, 89, 90) Hyvä sijainti tai keskustan läheisyys ei siis kuitenkaan ole välttämättömyys, sillä kannattavuutta ja asunnon vuokrattavuutta pystyy parantamaan muilla keinoilla.

4.2 Asunnon koon ja neliömäärän merkitys

Markkinoilla kohdistuu eniten kysyntää yksiöihin ja kaksioihin, joten näiden (varsinkin yksiöiden) kohdalla on myöskin paras vuokrattavuus. Tarkkaa neliömäärää merkittävämpi tekijä on se, että asunnon pohjaratkaisu on fiksu ja neliöt tehokkaasti hyödynnetty. Vuokrakin määräytyy ensisijaisesti huonelukumäärän, ei neliöiden perusteella. Yhtiövastikkeet, kauppahinnat ja remonttikulut määräytyvät taas usein suoraan neliöiden määrän perusteella. Tehokaspohjaisesta asunnosta saa suhteessa parempaa vuokraa, kun se on voitu ostaa vähäisemmällä kauppahinnalla ja kulut ovat pienemmät. Vuokralainen ei kuitenkaan viihdy pienessä asunnossa välttämättä niin kauaa kuin isossa, joten kannattaa kiinnittää huomiota sijaintiin ja kuntoon, jotta uusi vuokralainen on helppo ja nopea löytää. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2016)

Kuluja, jotka kasvavat neliöiden kanssa samassa tahdissa ovat esimerkiksi vastike ja remonttikulut. Etenkin linjasaneeraus eli puhekielessä putkiremontti voi koitua kohtalokkaaksi ison huoneiston kohdalla. Jos kulua kertyisi 700 euroa neliömetriltä, tulisi tästä 60 neliön asunnossa yhteensä yli 40 000 euron remontti. 17,5-neliöiseen yksiön sama remontti tarkoittaisi 12 250 euron lisämaksua. Mitä isompi summa remonttikuluista kertyy, sitä vaikeampi se on saada kokonaan siirrettyä asunnon hintaan. Linjasaneerauksen lisäksi vuosien varrelle tulee mahtumaan myös paljon muita pieniä remontteja, jotka taas tulevat kalliimmaksi isoille asunnoille. Eli vaikka yksiöt lähes aina ovat neliöhinnaltaan suurempia, saa niistä silti yleensä parempaa tuottoa. (Orava & Turunen 2016, 100-103) Näistä syistä opinnäytetyössäni keskitytäänkin pienehköihin kerrostaloyksiöihin.

4.3 Taloyhtiö ja sen remontit

Asuntosijoittajana ostetaan itse asunnon lisäksi myös pieni osuus asunto-osakeyhtiötä. Pelkän huoneiston lisäksi on siis syytä ottaa huomioon myös taloyhtiön kunto, sillä se voi olla jopa asuntoakin oleellisempia asia. Taloyhtiön

tulevat remontit kannattaa aina selvittää puolueettomalta taholta kuten isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta. Heillä on välittäjää parempi tietämys mahdollisista taloyhtiön ongelmista ja todennäköisesti he antavat myös avoimemman vastauksen. (Väänänen 2015, 35-36) Ei siis kannata nojata pelkän kunnossapitotarveselvityksen varaan.

4.3.1 Yleisimmät remontit ja niiden kustannukset

Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus on tunnetuin taloyhtiön remonteista ja yleensä samalla myös kallein. Tämä remontti voidaan toteuttaa usealla eri tavalla, jolloin kustannukset voi vaihdella paljonkin. Useimmiten linjasaneerauksella kuitenkin tarkoitetaan käyttövesi- ja viemäriputkien sekä sähköjen uusimista kerralla. Pääsääntöisesti hinta on 500-900 euroa/neliometri riippuen kaupungista ja talon iästä. Pinnoitus ja käyttövesien uusinta sen sijaan kustantaa 200-300 eur/m², jolloin hinta on alle puolet linjasaneerauksesta. LVIS-saneerauksen aikana asunto on pahimmillaan asuinkelvoton useiden kuukausien ajan, eli vuokratulo kärsii. (Orava & Turunen 2016, 154-156)

Vesikattoremontti tehdään 20-50 vuoden välein ja se kustantaa 40-80 eur/m². Asumiselle kattoremontti ei aiheuta juurikaan haittaa. Julkisivuremontti on toinen hintavampi remontti. Julkisivumateriaaleja on useita erilaisia, jonka vuoksi kustannukset vaihtelevat. Rappauksen uusinta yleensä maksaa 160-200 eur/m², vanhan purku ja uusi lämpörappaus 280-300 eur/m². Asunnosta ei näy ulos remontin aikana ja muovit peittävät ikkunat, mutta muuten haitat asumiselle ovat siedettävissä. Muita remonteja, joihin kannattaa varautua on parvekeremontti, ikkunaremontti sekä hissien modernisointi ja rakentaminen. Remonttitarpeet vaihtelevat myös alueittain, kaupungeittain ja kaupunginosittain, joten paikallistuntemus tai ainakin alueeseen perehtyminen on tärkeää. Pienemmät remontit sekä korjaukset budjetoidaan vanhoissa taloissa yleensä hoitovastikkeeseen, eivätkä tule maksettavaksi erillisinä kustannuserinä. (Orava & Turunen 2016, 158-165)

4.3.2 Tärkeimmät taloyhtiön paperit sijoitusasuntoa ostaessa

Asuntoa ostaessa olisi hyvä tutustua taloyhtiön papereista ainakin niihin, jotka liittyvät taloyhtiön talouteen ja kunnossapitoon. Tilinpäätöksestä näkee, kuinka paljon yhtiöllä on ali- tai ylijäämää. Yksi hyvän taloyhtiön tunnusmerkki on se, että tilikauden lopussa on muutaman kuukauden suuruinen seuraavalle vuodelle siirtyvä hoitovastikkeiden ylijäämä. Isännöitsijäntodistus kertoo yhtiön ja huoneiston tiedot, remontit, velkaosuuden ja maksut. Kunnossapitotarveselvitys on kirjallinen selvitys mahdollisista korjaustarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti vastikkeisiin. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmasta taas selviää laajemmin kiinteistön kuntoon, tuleviin korjaustarpeisiin sekä niiden ajan-kohtiin ja kustannuksiin liittyvät asiat. (Realia Isännöinnin www-sivut 2017)

4.3.3 Oma tontti vai vuokratontti, taloyhtiön koko sekä hoitovastikkeen suuruus

Vuokratontilta ostettaessa hoitovastike on yleensä korkeampi tai siihen saattaa kohdistua nousupainetta. Vuokrasopimukset tehdään tavallisesti noin 50 vuoden ajaksi, jonka jälkeen sopimus uusitaan tai tontti ostetaan omaksi. Kannattaa siis kiinnittää huomiota siihen, milloin vuokrasopimus on tehty. Sopimusta uusiessa vuokra saattaa nousta jopa kymmenkertaiseksi, mikä taas näkyy korotuksena vastikeessa. Vuokratonttisuus ei silti automaattisesti ole sen huonompi kuin omatonttisuus, vaan kokonaisuus ratkaisee. (Henkilökohtainen tiedonanto)

Huomiota kannattaa kiinnittää myös taloyhtiön kokoon. Vastike ei puolitu taloyhtiön koon puolittuessa ja tietyt remontit ja esimerkiksi lumityöt maksavat yhtiölle saman verran riippumatta kerrosten asuntojen lukumäärästä. Vastiketta alentavia tekijöitä ovat hyvä isännöitsijä, yhtiön omaisuus ja liikehuoneistot. Yhtiö luultavasti joko saa liiketiloista vuokratuottoja tai sitten liikehuoneiston osakkaat maksavat korkeampana vastiketta yhtiölle kuin asuinhuoneistot.

Pieni vastike voi myös olla merkki yhtiön epäsuunnitelmallisesta pyörittämisestä, eli suoraan se ei aina ole loistava juttu. (Vuokranantajien www-sivut 2015)

4.4 Vuokraus ja vuokralaisen valinta

Asunnon vuokrauksen voi joko hoitaa itse tai käyttää apuna ammattilaista. Vuokravälittäjän käyttäminen voi olla viisasta, jos ei ole uskallusta vuokrata asuntoa itse, haluat säästää aikaa ja palkkio ei heikennä tuottoprosenttia liikaa. Asunnon vuokraus ei vaadi erityistaitoja, mutta täytyy osata käyttää internetiä sujuvasti sekä pystyä kommunikoidaan erilaisten ihmisten kanssa. (Orava & Turunen 2016, 193-194)

Paras aika asuntoilmoituksen tekemiseen on kesä-heinäkuussa, kun opiskelijat etsivät asuntoja ja kysyntää on kovaa. Tähän aikaan myös kauempana keskustasta sijaitseva asunto on helpompi saada vuokralle jo sen takia, ettei huipusijainnin asuntoja riitä kaikille halukkaille. Kannattaa tehdä vuoden määräaikainen sopimus, jotta pääsee seuraavanakin vuonna vuokraamaan asuntoa parhaaseen aikaan, jos vuokralainen ei haluakaan jatkaa sopimusta. (Orava & Turunen 2016, 206-207)

Vuokralaista valitessa hyvin alkuun pääsee tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot ja että hän on oikeustoimikelpoinen. Ensisijaisesti on suositeltavaa valita vuokralainen, jonka luottotiedot ovat kunnossa. (Kaarto 2015, 116-117) Vuokralaisen haastattelu on tärkeää ja on helpompi saada parempi käsitys vuokralaisesta järjestämällä näyttöjä yhdelle ehdokkaalle kerrallaan. On hyvä selvittää, miksi vuokralainen on muuttamassa ja mitä hän tekee. Haluttomuus vastata kysymyksiin suoraan tai kertoa itsestään mitään ovat yleensä huonoja merkkejä. (Hänninen 2016)

On suositeltavaa vaatia 1-3 kuukauden vakuus rahana vuokrasuhteen alkessa. Kannattaa miettiä vakuuden suuruutta tilannekohtaisesti riippuen muun

muassa asunnon kunnosta ja sijainnista. Huolehdi, että vuokralaisella on kotivakuutus ja vaadi tästä kuitti. Voit myös soittaa vuokralaisen entiselle vuokranantajalle. Henkilöllisyyskin on hyvä varmistaa ennen avainten luovutusta. Kannattaa tehdä muuttotarkastus, jossa asunto tarkastetaan vuokralaisen kanssa yhdessä. Asiakirjaan kirjataan tai kuvataan mahdolliset puutteet ja molemmat osapuolet allekirjoittavat tämän asiakirjan. (Kaarto 2015, 117)

Kaikki dokumentit, kuten vuokrasopimus ja avaintenluovutus sopimus, kannattaa tehdä kirjallisesti. Kirjallisista dokumenteista on riitatilanteissa hyötyä ja ne edesauttavat velvoitteiden täyttämistä kummankin osapuolen osalta. Vuokramaksun aktiivinen seurauus on tärkeää, etteivät maksamattomat vuokrat jää huomaamatta. Myöhästyneistä vuokrista on järkevää muistuttaa heti tekstiviestillä tai tilanteen vaatiessa kirjallisella varoituksella. Asunnolla olisi hyvä käydä suunnilleen kerran vuodessa tarkistamassa sen kuntoa. (Kaarto 2015, 118-121)

5 ASUNNON OSTO

5.1 Rahoitus ja velkavipu

On melko yleinen harhaluulo, että asuntosijoittamisen aloittaminen ei ole mahdollista ilman suuria pääomia. Näin ei kuitenkaan ole ja sijoitusasunto on mahdollista ostaa käyttämättä yhtään omaa rahaa, jos on riittävät vakuudet. Vakuutena voi toimia esimerkiksi muut asunnot ja sijoitukset. Oman rahan osuutta voi myös pienentää ostamalla asunnon vaikka kaverin kanssa puoliksi. Esimerkiksi sadan tuhannen euron yksiötä ostaessa tarvitsee pankista riippuen noin 20 000-30 000 euroa omaa rahaa. Jos löytää halvemman helposti vuokrattavissa olevan asunnon, omaa pääomaa tarvitsee vielä vähemmän. Tärkeintä on, että lainaa hakiessa pystyy osoittamaan pankille tulojen ja menojen suhteen olevan edullinen. (Saarinen 2017) Pankkeja kannattaa kilpailuttaa, jotta lainan saa mahdollisimman hyvillä ehdoilla ja edullisella lainamarginaalilla. Pankkiasiat kannattaa muutenkin hoitaa hyvin ja täsmällisesti, sillä pankit mielellään pitävät kiinni hyväksi todetuista asiakkaista, mikä koituu eduksi uutta lainaa hakiessa.

Usein velkavivun käyttäminen on muutenkin järkevää, sillä sitä hyödyntämällä saa parannettua tuotto prosenttia. Iso etu on se, että asuntoa vuokratessa sinun ei tarvitse itse maksaa lainanlyhennyksiä vaan vuokralainen tekee sen puolestasi. Tämä toki edellyttää sitä, että asunto on valittu tarkoin kriteerein ja se on helposti vuokrattavissa. Täytyy myös laskea, että vuokra kattaa kaikki mahdolliset kustannukset. Asunnon kassavirrasta ja tuottavuudesta on siis syytä tehdä huolelliset ja monet eri skenaariot lukuun ottamatta laskelmat jo ennen ostohetkeä. (Hänninen 2016)

5.2 Vuokratuoton laskeminen

Tässä vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra-vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Remonttikulut kannattaa ehdottomasti huomioida laskelmassa, sillä niiden pois jättäminen voi myöhemmin kostautua ja aiheuttaa huomattavia muutoksia vuokratuottoon. Tulevaisuuden remonttien kustannuksia laskiessa turvallisinta on tehdä laskelmat hieman liian pessimistisesti. Kustannukset eivät silti aina ole niin suuria kuin voisi luulla. Remonttimenetelmät kehittyvät ja esimerkiksi putkiremontin kustannukset saattavat erota toisistaan paljonkin. Viemäriputkistot saatetaan uusia kokonaan tai sitten ne vain pinnoitetaan, jolloin säästöä voi syntyä jopa 200-300 euroa neliöltä. (Väänänen 2015, 36)

Taloyhtiön papereista sekä isännöitsijältä saa lisätietoa remonteista. Myöskin kahden prosentin varainsiirtovero tulee ottaa huomioon. Jonkinlaisena muistisääntönä voidaan pitää, että varainsiirtovero pudottaa vuokratuotto prosenttia noin prosentin kymmenyksen verran. Hoitovastikkeen suuruuteen kannattaa kiinnittää huomiota. Jos se on markkinatasoa alhaisempi, saattaa se tulevaisuudessa nousta esimerkiksi tulevien korjausten takia. (Orava & Turunen 2016, 71-74)

6 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Asuntosijoittamisessa, kuten kaikissa sijoitusmuodoissa, on etujen lisäksi myös omat riskinsä. Riskit vaihtelevat sijoittajan valitsemasta strategiasta ja sijainnista riippuen, eli samat riskit eivät kosketa kaikkia samassa mittakaavassa tai välttämättä ollenkaan. Yleisimmistä riskeistä on hyvä olla tietoinen, jotta niiltä voidaan koittaa välttyä. Kunnollinen asioihin perehtyminen vie pitkälle riskien ehkäisyssä.

6.1 Korkotasoriski

Vaikka korkotasoa on ollut jo ennätysalhoisen pitkään alhainen, tulee se jossain vaiheessa nousemaan. Tämä on velkavipua käyttäville huono asia, sillä korkojen noustessa kassavirta huononee. Asiaan voi kuitenkin varautua ottamalla mahdollisen korkojen nousun huomioon laskelmissa jo lainanottohetkellä, velkavipun maltillisella käytöllä, kiinteään korkoon vaihtamalla tai ottamalla korkokaton lainalle. On myös hyvä olla jonkinlainen rahallinen puskuri olemassa tällaisia tilanteita varten. (Hänninen)

6.2 Maantieteellinen sekä alueellinen riski

Maantieteellinen riski toteutuu, kun väkiluku laskee kaupungissa, josta asunto on ostettu. Väkiluvun lasku johtaa asuntojen kysynnän heikkenemiseen, mikä taas johtaa vuokra- ja hintatason alenemiseen. Tyhjien kuukausien riski kasvaa ja sijoitusasunnon realisoinnista tulee vaikeampaa myytävyyden heikentyessä. Alueellisessa riskissä on kyse samoista haittavaikutuksista, mutta kyseessä on kaupungin sijasta asuinalue. Itse kaupunki voi olla kasvava, mutta tietyt asuinalueet saattavatkin olla kuihtuvia ja kärsiä esimerkiksi asuntojen ylitarjonnasta. Alueen myynti- ja vuokramarkkinoihin sekä kaavoitukseen tutustuminen auttaa tunnistamaan kasvavat alueet kuihtuvista. (Asuntosalkunrakentajan www-sivut 2017)

6.3 Hintariski

Hintariski liittyy aika paljon edellisen kohdan riskeihin, kun joillain alueella/kaupungeissa asuntojen arvot laskevat. Hintojen muutos on merkittävää silloin, kun asuntoa ollaan ostamassa, myymässä tai kun sen vakuusarvoa päivitetään. Vuokratuottoon keskittyvälle sijoittajalle arvon heilahtelulla ei kuitenkaan muissa tilanteissa ole juuri merkitystä. Riskiltä pystyy suojautumaan parhaiten valitsemalla hyvän sijainnin sijoitusasunnolle. (Hänninen)

6.4 Vuokratasoriski ja vuokralaisriski

Vuokratason lasku on melko pieni riski muuttovoittoisissa kaupungeissa ja kasvavilla alueilla. Vuokratason laskun lisäksi kuitenkin myös liiallinen nousu voi olla riski. Liian korkean vuokratason vaarana on, ettei vuokralaista löydäkään helposti ja saattaa tulla tyhjiä kuukausia, jotka nakertavat tuottoa. Vuokralaisten suuri vaihtuvuus ja asunnon puutteet voivat aiheuttaa saman ongelman. Myös vuokralainen itsessään saattaa olla ongelmatapaus ja esimerkiksi jättää vuokria maksamatta tai aiheuttaa vahinkoa asunnolle. Tällaiset tapaukset ovat onneksi silti suhteellisen harvinaisia. Näiltä riskeiltä voi suojautua selvittämällä alueen vuokratason tarkkaan ja asettamalla vuokratason siihen sopivaksi. Asunnon kuntoa kannattaa ylläpitää ja valita vuokralainen huolella, vakuutta unohtamatta. (Hänninen 2016)

6.5 Vastikeriski

Vastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen merkittävää nousua. Taloyhtiöihin perehtymällä saa jonkinlaisen käsityksen siitä, miten vastiketaso on kehittynyt aiempina vuosina. Jos haluaa välttyä vastikeriskiltä, kannattaa kiinnittää huomiota taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, energiatehokkuuteen sekä taloyhtiön kokoon. (Orava & Turunen 2016, 257)

6.6 Pankkiriski sekä poliittiset riskit

Pankkiriski toteutuu silloin, kun lainansaanti sijoitusasuntoa varten vaikeutuu merkittävästi. Tämä riski pienenee, kun lainat ja raha-asiat hoidetaan fiksusti ja pankkisuhteita solmitaan asuntosijoittamista ymmärtävien pankkien sekä pankkihenkilöiden kanssa. (Hänninen) Poliittisia riskejä sen sijaan ovat esimerkiksi verojen korotukset, asumistukijärjestelmän muuttaminen ja geopoliittinen tilanne. Poliittisilta riskeiltä ei oikein voi välttyä, mutta poliittisten päätösten seuraaminen auttaa riskeihin valmistautumisessa hyvissä ajoin. (Orava & Turunen 2016, 259)

7 HAASTATTELUT KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN JA ASUNTOSIJOITTAJEN KANSSA

Haastattelin yhtä kiinteistönvälittäjää ja kahta asuntosijoittajaa. Kiinteistönvälittäjä Timo Lampea lähestyin itse sähköpostilla ja hän halusi antaa haastattelun. Talvella 2018 olinkin Lielahden Kiinteistömaailmalla työharjoittelussa ja tätä kautta pääsin haastattelemaan asuntosijoittajia. Haastatteluista kaksi tein paikan päällä ja yhden puhelimen välityksellä. Äänitin kaikki haastattelut ja myöhemmin litteroin ne, eli purin haastattelut kirjalliseen muotoon. Koin tämän menettelytavan hyväksi, sillä haastatteluja tehdessä ei tarvinnut keskittyä muistiinpanojen kirjoittamiseen.

7.1 Kiinteistönvälityksen ammattilaisen näkemys asuntosijoittamisesta Tampereella

Ensimmäisenä haastattelin Lielahden Kiinteistömaailman/Asuntopalvelu Lampi Oy:n toimitusjohtajaa, kiinteistönvälittäjä Timo Lampea. Haastattelu tehtiin kasvotusten 13.11.2017 Lielahden Kiinteistömaailmassa. Lampi on ollut alalla vuodesta 2004 lähtien ja vuonna 2013 ryhtyi yrittäjäksi. Hän pitää Tamperetta hyvänä kaupunkina asuntosijoittamiseen, sillä asunnoista saa helposti hyvää vuokratuottoa ja ne ovat hyvin vuokrattavissa. Myös pääkaupunkiseudun sijoittajat ovat siirtyneet lähiaikoina Tampereen ja Jyväskylän seudulle, koska tuottavuus on parempi suhteessa asuntojen hintaan. Tampereen sisäisistä alueista positiivisesti esille nousee keskusta ja kasvukeskukset kuten Hervanta ja Lielähti sekä alueet raitiovaunureitin varrella. Riskialttiimpia alueita ovat esimerkiksi Kalkku, Peltolampi ja Multisilta. Asuntoja saa edullisemmin näiltä alueilta, mutta vuokralaista on vaikeampi löytää kuin keskustassa ja kasvukeskuksissa.

Sijainnin lisäksi tärkeitä asioita sijoitusasuntoa valitessa on hyvä taloyhtiö, jossa remontit on tehty ajallaan eikä alijäämää ole kertynyt. Kuulemma hyvä nyrkkisääntö on valita taloyhtiö, jossa on vähintään 2000 asuineliötä, kovin pienistä taloyhtiöistä ei ole suositeltavaa ostaa asuntoa. Liikaa ei kannata

asunnosta maksaa, jotta tuottavuus pysyisi suunnilleen 5-7 prosentin paikkeilla. Lampi ei pidä vuokratontillisen ja omatontillisen taloyhtiön hintaeroa merkittävänä. Hän kuitenkin mainitsee, miten vuokratonttien vuokrasopimusten uusimisten myötä vuokrahinnat ovat jopa kymmenkertaistuneet esimerkiksi kymmenestä tuhannesta sataantuhanteen. Tällöin hoitovastikkeet nousevat.

Uudiskohdetta ja vanhaa asuntoa verratessa uudiskohteiden hyvinä puolina esiin nousee se, että niihin pääsee usein pienellä pääomalla kiinni yhtiölainan ollessa noin 2/3 hinnasta. Sijoittajille ne ovat turvallisia ja helppoja kohteita, sillä lähimpään kymmeneen vuoteen ei tarvitse huolehtia remonteista. Vuokrattavuus on hyvä, joten pienikokoinen asunto hyvältä sijainnilta yleensä on järkevä sijoituskohde. Velaton kokonaishinta on kuitenkin kalliimpi. Uudiskohde on riskittämpi kuin vanha kohde, mutta mahdollisuus isoon voittoon on selkeästi isompi vanhassa taloyhtiössä.

Lampi ei arvioi vuosille 2018-2020 radikaaleja hintatason muutoksia, mutta korolla ja maailman tapahtumilla on iso vaikutus tähänkin. Vuokra-asuntojen hinnat ovat olleet nousussa ja nuoret ovat innostuneet ostamaan asuntoja, kun lainoja saa halvalla. Rakentamisbuumi nostaa kysyntää. Halutuilla alueilla hinnat ovat nousseet ja jatkaa nousuaan. Isoa nousupainetta ei silti ole olemassa, sillä rakentamisen myötä tuleva tarjonta hillitsee nousua. Taajama-alueiden ulkopuolella sijaitsevat asunnot ovat ongelmallisia, koska maalla asuminen ei ole suosiossa tällä hetkellä. Myös isojen asuntojen ja talojen suosio on laskeutunut. Hän suosittelee sijoitusasunnoksi 20-50 neliöisiä yksiöitä tai kaksioita.

7.2 Asuntosijoittajien kokemukset asuntosijoittamisesta Tampereen alueella

Haastattelin asuntosijoittaja ja hallitusammattilainen Miika Vuorensolaa, joka on hankkinut ensimmäisen sijoitusasuntonsa vuonna 2005 ja omistaa nyt 15 sijoitusasuntoa Tampereelta ja sen lähikunnista kuten Kangasalta ja Ylöjär-

veltä. Sijoitusuran alussa hän on hankkinut muutaman kohteen läheltä keskustaa alueilta, joissa arvonnousu on todennäköistä. Sen jälkeen asuntoja on ostettu syrjäisimmiltä alueilta, joissa kassavirta on parempaa. Hänelle pääkriteerinä sijoitusasuntoa ostaessa on hyvä vuokratuotto ja kassavirta, arvonnousu on enemmänkin plussaa. Tavoiteltava tuotto prosentti on 5-10 prosenttia.

Asuntosijoittamisessa houkuttelee vähäriskisyys ja se, että velkavivulla pystyy kasvattamaan tuottoa ja vaikuttamaan itse lopputulemaan, toisin kuin osakesijoittamisessa. Asioita, joihin Vuorensola erityisesti kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostaessa ovat sijainti, kunto, hinta ja paljonko vuokraa saisi suhteessa hoitovastikkeeseen ja muihin kustannuksiin. Ostopäätös tapahtuu pitkälti tehtyjen laskelmien pohjalta, eikä siihen juuri vaikuta omat mieltymykset tai tunnetekijät. Aluekehitystä ja kaavoituksia hän kuitenkin seurailee ja niihin liittyen joutuu tekemään tiettyjä arvovalintoja. Hän hoitaa kaikki sijoitusasuntoon liittyvät asiat, kuten vuokrauksen ja remontoinnin itse ilman ammattilaisten apua. Haastattelu tehtiin kasvotusten 15.2.2018 Lielahden Kiinteistömaailmassa, missä olin tuolloin työharjoittelussa.

Toinen asuntosijoittaja, jota haastattelin, halusi pysyä anonyyminä tässä työssä. Haastattelu tehtiin puhelimen välityksellä 19.2.2018. Haastateltava oli ostanut ensimmäisen sijoitusasunnon vuonna 1995 ja tällä hetkellä hänellä on vajaat 20 sijoitusasuntoa Tampereella etu-Kalevan ja Pyyrikintorin välimaastossa. Hänellä ei ole yhtään sijoitusasuntoa tämän akselin ulkopuolella, sillä vuokrattavuus keskustassa on helppoa ja prosentuaalinen arvonkehitys on huomattavasti parempi kuin syrjäisemmillä alueilla, esimerkiksi Tesomalla tai Kalkussa. Myös hänen tuntemus on parasta keskustan alueella ja hän on monesti ollut samoissa yhtiöissä osakkaana.

Haastateltavalla onkin tapana suosia pääasiassa vanhoja, hyviä taloyhtiöitä. Näillä hän tarkoittaa keskustan omatonttisia yhtiöitä, joilla on ehkä omaisuutta kuten liiketiloja, mikä taas näkyy yhtiövastikkeessa. Parhaimmissa tapauksissa vastike on tällöin vain 1,5 euroa/neliö. Vuosien varrella tutuksi ovat tulleet noin 5-10 keskustayhtiötä ja kun näistä vapautuu asunto myyntiin, ostopäätös tapahtuu hyvinkin nopeasti. Edes käynti paikan päällä ei näissä tapauksissa

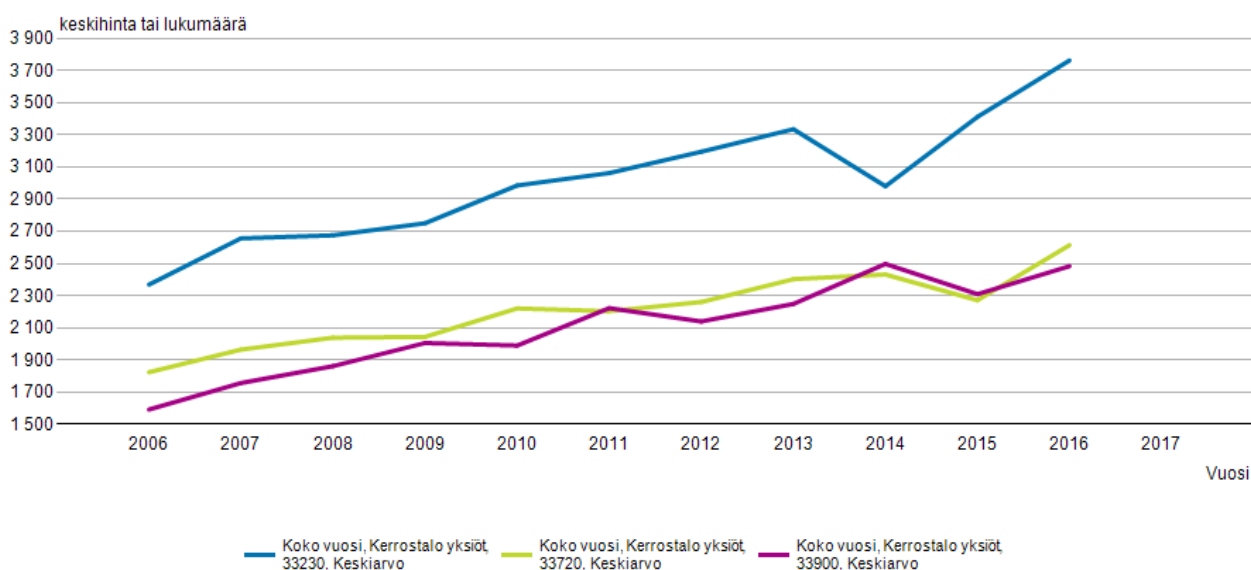
ole välttämättä tarpeen. Sijoitusuransa aikana hän on ostanut vain pari uudiskohdetta, jotka ovat olleet omatonttisia ydinkeskustan yksiöitä.

Hyvän yhtiön ja sijainnin lisäksi tärkeitä valintakriteerejä ovat olleet kohtuullinen vastike, tuottavuus, omatonttisuus ja se, että putkiremontit on joko tehty tai tulossa hyvin pian. Hyvän tuoton lisäksi keskittyminen on vahvasti myös arvonnousussa ja realisointi otetaan huomioon. Ostopäätökseen vaikuttaa tunnetekijät siinä mielessä, että haluaa ostaa hyväksi todetuista yhtiöistä. Joihinkin yhtiöistä on muodostunut tunnesiteitäkin, kun tietää että kohteet ovat turvallisia niin nykyaikana kuin tulevaisuudessakin ja helposti vuokrattavissa. Näiden yhtiöiden kohdalla hän on valmis maksamaan vähän enemmän myös hinnasta. 4-5 prosentin tuotto on kuitenkin tavoitteena. Silti isompiinkin tuottoihin on päästy. Vuosia sitten ostetuista asunnoista on tullut omalle pääomalle tuottoa jopa toistakymmentä prosenttia.

Asuntosijoittaminen on lähtenyt liikkeelle omasta kiinnostuksesta ja sijoitusmuodon vakaudesta. Hän näkee asuntosijoittamisen turvallisena, etenkin pitkän aikavälin tähtäimellä. Useita tuhansia tunteja on käytetty kauppa- ja talouslehtien lukemiseen sekä Tampereen seuraamiseen kaupunkina: mitä ollaan rakentamassa mihinkin, miten raitiovaunuprojekti etenee ja niin edespäin. Hän nostaakin esille oman aktiivisuuden ja vaivannäön tärkeyden. Tämä pätee vuokrauspuoleen, jossa on oltava aktiivinen ja hoidettava asiat ammattimaisesti, ettei tule tyhjiä kuukausia. Tarkkuutta ja tiettyä ihmissilmää olisi hyvä olla, jotta vuokralaiset tulee valittua oikein. Hän on ainakin itse tässä onnistunut, sillä kuulemma vuosien varrella on tullut tehtyä satoja vuokrasopimuksia, eikä vuokra ole kertaakaan jäänyt saamatta.

8 ASUNTOSIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS TAMPEREELLA ALUEITTAIN

Case-osioon valitsin vertailuun kolme erilaista Tampereen asuinalueita. Alueiksi valikoitui Pyynikki, Härmälä ja Hervanta. Halusin valita kolme aluetta, joista kaikki sijaitsevat eri matkan päästä keskustasta ja joiden välillä on selkeitä eroavaisuuksia hintatasossa. Pyynikki sijaitsee aivan keskustan tuntumassa ja on turvallinen kohde sijoittajalle, sillä vuokralaisia riittää ja arvonnousu on todennäköistä. Härmälä ja Hervanta sen sijaan ovat kasvavia alueita, joissa kummassakin on hyvät palvelut ja liikenneyhteydet. Hervanta myös on tulevan raitiovaunureitin varrella, mikä tulee nostattamaan asuntojen arvoa sekä luultavasti lisäämään vuokralaisten määrää. Valitsen jokaiselta alueelta sillä hetkellä myynnissä olevan yksiön ja lasken tuotto-odotukset.



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 4. Vanhojen osakeasuntoyksiöiden keskihinnat postinumeroalueittain. (Tilastokeskuksen www-sivut 2017)

Yllä näkyvässä kuviossa sininen (33230) kuvastaa Pyynikkiä, vihreä (33720) Hervantaa ja punainen (33900) Härmälää. Kuten näkyy, vanhojen kerrostaloyksidiöiden hinnat ovat olleet alueista selkeästi korkeammalla Pyynikissä. Pääosin asuntojen keskihinnat ovat olleet kaikilla alueilla viimeiset 10 vuotta noussussa, vaikka hintojen heittelyäkin on havaittavissa.

Taulukko 1. Viimeisen 12 kuukauden aikana toteutuneet 15-39 m² yksiöiden asuntokaupat Pyynikissä. (Asuntojen hintatietojen www-sivut 2017)

Kaupunginosa	Huoneisto	Neliöt (m ²)	Velaton hinta	hinta per neliö	Rakennusvuosi
Pyynikki	1h+keitt.soppi+kph	20	110110	5506	1939
Pyynikki	1h,kk	33	105600	3200	1984
Pyynikki	1h+kk+s+p	32	121500	3797	1985
Pyynikki	1h, kk, kph	33	107500	3258	1935
Pyynikki	1h,kk	32	102400	3200	1936
Pyynikki	1h, keitt.soppi	20,5	100500	4902	1939

Viimeisen 12 kuukauden toteutuneista asuntokaupoista Pyynikissä saatu keskimääräinen hinta per neliö oli 3977 euroa.

Taulukko 2. Viimeisen 12 kuukauden aikana toteutuneet 15-39 m2 yksiöiden asuntokaupat Härmälässä. (Asuntojen hintatietojen www-sivut 2017)

Kaupunginosa	Huoneisto	Neliöt(m2)	Velaton hinta	Hinta per neliö	Rakennusvuosi
Härmälä	1H+KT	27	110500	4093	2018
Härmälä	1H+K	31	124700	4023	2018
Härmälä	1H+K	31	124700	4023	2018
Härmälä	1H+K	31	124700	4023	2018
Härmälä	1H+K	31	124700	4023	2018
Härmälä	1h, kt, kph, al...	25,5	113500	4451	2017
Härmälä	1H+KT	27,5	111000	4036	2018
Härmälä	1H+KT	27,5	111000	4036	2018
Härmälä	1H+KT	27,5	111000	4036	2018
Härmälä	1h, kk, kph + v...	29	38500	1328	1936
Härmälä	1h+alkovi+kt+kp ...	31	125000	4032	2016
Härmälä	1h+ alkovi+kt+k...	31	125000	4032	2016
Härmälä	1h, kk, wc	29,5	45000	1525	1938
Härmälä	1h+k	35	97275	2779	1971
Härmälä	1h, alkovi, kt,...	35,5	129500	3648	2016

Härmälässä toteutuneista asuntokaupoista viimeisen vuoden aikana saatiin keskimääräiseksi hinnaksi per neliö 3606 euroa. Mukana oli paljon rakennusvuoden 2018 asuntoja, jotka nostivat alueen keskimääräisneliöhintaa huomattavasti.

Taulukko 3. Viimeisen 12 kuukauden aikana toteutuneet 15-39 m² yksiöiden asuntokaupat Hervannassa. (Asuntojen hintatietojen www-sivut 2017)

Kaupunginosa	Huoneisto	Neliöt (m ²)	Velaton hinta	Hinta per neliö	Rakennusvuosi
Hervanta	1h+kk	31,5	76000	2413	1974
Hervanta	1h, tupak	37	126000	3405	2018
Hervanta	1h+kk+alk +s+par...	30	110500	3683	1990
Hervanta	1h, kk, kph, s,...	35	82000	2343	1981
Hervanta	1h, kk, makuual...	32	85000	2656	1977
Hervanta	1h, kk, lasit. p	33	47500	1439	1979
Hervanta	1h,kk,lasi p	34	80000	2353	1982
Hervanta	1h, kk	29	102000	3517	2003
Hervanta	1h,kk,kph, s,las.p.	36	90000	2500	1982
Hervanta	1h, kk, s, p	35	99000	2829	1988
Hervanta	1h,kk	34	68500	2015	1977
Hervanta	1h,kk,s	30	96000	3200	2006

Hervannassa keskimääräinen neliöhinta viimeisen vuoden aikana tehtyjen asuntokauppojen osalta oli 2696 euroa. Keskimääräisneliöhinta oli siis Härmälää ja Pyynikkiä alempi, mikä selittyy varmasti osittain Hervannan hieman syrjäisemmällä sijainnilla. Härmälässä myös oli paljon enemmän uusia asuntoja, jotka nostivat keskimääräistä neliöhintaa. Taulukoista voidaankin päätellä, että keskimääräiset hinnat ovat suuntaa antavia, mutta niistä ei voida vetää selkeitä johtopäätöksiä alueiden asuntojen normaalista hintatasosta.

Keskivuokra per neliö oli tätä tehdessä 16 euroa/neliö Pyynikissä, 14.8 euroa/neliö Härmälässä ja 14.6 euroa/neliö Hervannassa. (Asuntojen hintatietojen www-sivut 2017)

8.1 Vuokratuotto-odotuslaskelmien tekeminen

Käytän vuokratuoton laskemisessa kaavaa, jonka esittelin jo ylempänä opinäytetyössä. Tämän lisäksi käytän Sijoitusasuntojen www-sivuilta ladattua Excel-laskuria, joka ottaa huomioon asunnon velattoman hinnan, varainsiirtoveron, vuokran, hoitovastikkeen, remonttivarauksen, yhtiölainan, omarahoitusosuu-den, lainan korot ja järjestelypalkkiot sekä vuokratuottojen verot. Vuokratulo on pääomatuloa, josta maksetaan 30 prosenttia veroa. Vuokran lisäksi vuokratuloa ovat muutkin vuokralaisen maksamat maksut kuten autopaikan vuokra ja vesimaksut. (Veronmaksajien www-sivut 2017) Vuokrahinta arvioidaan alueen yleisen vuokratason perusteella, ottaen huomioon esimerkiksi sijainnin ja asunnon kunnan. Jos asunto on valmiiksi vuokralla, saatan käyttää tätä valmista vuokrahintaa laskelmissa.

Koska en itse oikeasti ole ostamassa asuntoa, on kaikkia kuluja vaikea arvioida tarkkaan. En esimerkiksi voi tietää pankin kuluja tai marginaaleja tarkkaan niiden vaihdellessa pankeittain ja asiakaskohtaisesti. Käytän laskelmissa oletuksena 12 kuukauden euriboria 1 prosentin marginaalilla. Asuntolainan www-sivuilla on taulukko, josta päätellen 1 prosentin marginaalin on hyvin yleinen tällä hetkellä 12 kuukauden euriborin kanssa. (Asuntolainan www-sivut 2017) Käsittelen myös työssäni päivittäin asuntolainojen päätöksiä, joten sitäkin kautta tiedän tämän olevan tällä hetkellä yleinen yhdistelmä. Usein tosin hyväksi todetuille asiakkaille voidaan hyvin antaa alempikin marginaali, etenkin jos kilpailuttaa pankkeja ja pyytää useita tarjouksia. Laina-aikaoletuksena käytän kahtakymmentä-kahtakymmentäviittä vuotta kohteesta riippuen ja lyhennystapana muuttuvaa annuiteettia. Pankin järjestelypalkkiohin varaan 300 euroa kaikkien asuntojen kohdalla.

Remonttikulut ovat merkittävä ja ehdottomasti huomioon otettava asia sijoitus-asuntoa ostettaessa. Näitä on vaikea arvioida ilman isännöitsijäntodistusta tai muita tarkempia tietoja. Uudiskohdetta ostettaessa voidaan luottaa siihen, ettei remonteja ole pitkään aikaan tulossa. Vanhaa asuntoa ostettaessa remonttivarauksia voidaan kuitenkin varata esimerkiksi 500-800 euroa/per neliö. Asunto-

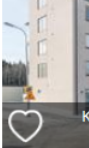
kohtaisesti siis koitan arvioida ilmoituksen perusteella, kuinka paljon remonttivaraa olisi hyvä varata. Uudiskohteiden kohdalla remonttivaraa ei tosin ole tarpeen ottaa laskelmiin mukaan.

Täytyy myös ottaa huomioon, että suuri osa potentiaalisista sijoitusasunnoista ei edes ikinä päädy julkisille markkinoille. Usein asuntosijoittajilla on kontakteja kiinteistönvälittäjiin ja he saattavat tarjota sopivia asuntoja sijoittajalle jo ennen kohteen myyntiin laittoa. Ja vaikka asunto olisikin julkisessa myynnissä, hyvä kohde menee usein jo parin tunnin sisällä ilmoituksen tekemisestä. Olenkin opinnäytetyötä tehdessä huomannut, että potentiaalisia, tuottavia sijoitusasuntoja on melkein mahdoton löytää vain satunnaisella ilmoitusten selailulla. Tässäkin tosin on varmaan kaupunkikohtaisia eroja ja Tampere selkeästi on asuntosijoittajien suosiossa.

8.2 Kannattavuuslaskelma Pyynikki

Kohdenumero:	1217675
Sijainti:	Tampere Pyynikki Satamakatu 17 D 18, 33200 Tampere
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistoselitelmä:	1h , kt , vh , rp
Huoneita:	Yksiö
Asuintilojen pinta-ala:	32,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	32,0 m ²
Kerrokset:	5/8
Rakennusvuosi:	2018 (Uudiskohde)
Vapautuminen:	Kohteen valmistuttua

Hinta ja kustannukset	
Velaton hinta:	191 000 € (Myyntihinta 70 302,75 € + Velkaosuus 120 697,25 €)
Myyntihinta:	70 302,75 €



Remonttien

Tutustu tämi remonttien f remontillesi.

Remonttier

Valitse remo

Kylpyhuone

Katso re

Löydä luot

Kuva 1. Sijoitusasunto Pyynikki.

Pyynikin kohdalla päätin tehdä laskelman uudiskohteesta, sillä niitä on tällä hetkellä runsaasti tarjolla. Kohteen velaton hinta on 191 000 euroa. Myyntihinta on 70 302,75 euroa ja yhtiövelkaosuus 120 697,25 euroa. Hoitovastike on 124,80 €/kk ja rahoitusvastike 88,00 €/kk. Talo sijaitsee omalla tontilla.

Pyynikissä uusien asuntojen keskimääräinen neliövuokrahinta on 17,4 euroa/neliö. (Asuntojen hintatietojen www-sivut) Tällä perusteella vuokrahinnaksi voisi laskea 556,8 euroa, mikä olisi kuitenkin aika edullinen vuokrahinta aivan uudelle, isohkolle yksiolle noin läheltä keskustaa. Seurattuani hintatasoa esimerkiksi Vuokraovessa, päädyin arvioimaan vuokrahinnaksi 660 euroa. Käytän vuokratuoton laskemiseen alla näkyvää kaavaa.

$$\frac{(\text{kuukausivuokra-vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Asunnon yhtiövastike on 212,80 euroa kuussa, josta rahoitusvastikkeen osuus on 88,00 euroa ja loput on hoitovastiketta. Velaton hinta on 191 000 euroa ja myyntihinta 70 302,75. Remontteja en ota huomioon tässä laskelmassa, sillä kyseessä on uudiskohde ja niitä ei ainakaan seuraavaan 10 vuoteen tarvitse miettiä.

$$\frac{(660-212,80) \times 12}{191000+3820} \times 100$$

Vuokratuottoprosentiksi tuli 3,3 prosenttia. Teen Excel-laskelman 25 vuoden laina-ajalla. Kun oletetaan, että asunnosta maksetaan kaupoilla myyntihinta, syntyy kuukausittaista kassavirtaa näillä tiedoilla verojen, vastikkeiden ja lainanhoitokulujen jälkeen 125,38 euroa. Vuodessa tämä luku on 1504,56 euroa. Todennäköisyys korkojen nousuun on kuitenkin erittäin suuri, joten teen laskelmat vielä 3 prosentin korolla. Tämä on aika realistinen keskikorko 25 vuoden ajalle, jossa korot ehtivät nousta ja laskea useampaan kertaan. Tällöin kuukausittainen kassavirtatuotto jäisi 100,13 euroon kuussa ja 1201,60 euroon vuodessa. Tuotto omalle pääomalle kolmen prosentin korolla olisi 22,87%.

8.3 Kannattavuuslaskelma Härmälä

Kohdenumero:	7838423
Sijainti:	Tampere Rantaperkiö Härmälänkatu 22 A, 33900 Tampere
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistosiselelmä:	1 h + kk + alkovi + kph + parveke
Huoneita:	Yksiö
Asuintilojen pinta-ala:	30,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	30,0 m ²
Kerrokset:	2/3
Rakennusvuosi:	1973
Vapautuminen:	Vapautuminen sopimuksen mukaan.

Kuva 2. Sijoitusasunto Härmälä

Kyseessä on 30-neliöinen parvekkeellinen, perussiisti yksiö Härmälän ja Rantaperkiön välimaastosta. Ilmoituksen perusteella isoimmat remontit on tehty, esimerkiksi LVIS-saneeraus suoritettiin 2009. Talo sijaitsee vuokratontilla ja on rakennettu 1973. Velaton hinta on 82 000, eikä asuntoon kohdistu yhtiölainausuutta. Remontteja on kuitenkin edessä jo tänä vuonna: huoneiston ilmanvaihtoon liittyvien ongelmien korjaus sekä saunaosaston ja rappukäytävän ehostus. Hoitovastike on 163,80 euroa kuussa.

Keskimääräinen vuokrahinta yksiöillä per neliö on alueella 15,7. Tällä neliöhinnalla vuokrahinnaksi voisi laskea 471,00 euroa. Härmälässä kuitenkin on paljon edullisia opiskelija-asuntoja, jotka varmasti laskevat tätä keskihintaa. Olen tarkastellut alueen hintatasoa ja mielestäni tästä voisi pyytää enemmänkin vuokraa asunnon ollessa hyväkuntoinen ja sijaitessaan 3,5 kilometrin päässä ydinkeskustasta. Päädyin siis arvioimaan vuokrahinnaksi 530,00 euroa. Koska remontteja on edessä, enkä ole varma onko julkisivuremonttia tehty, arvioin remonttivaraa 500,00 euroa per neliö eli yhteensä 15 000 euroa. Tein laskelman 20 vuoden laina-ajalla.

$$\frac{(530-163,80) \times 12}{82000+15000+1640} \times 100$$

Näillä tiedoilla vuokratuottoprosentiksi tuli 4,45 prosenttia. Kuukausittainen kassavirta jäisi silti miinuksen puolelle 66,96 euroa kuussa. Jotta haluttaisiin jäädä plussalle kuukausittain, täytyisi laina-aikaa pidentää kahteenkymmeneenviiteen vuoteen ja/tai tehdä vuokraan korotus. Toki remonttikulutkin voisi arvioida pienemmiksi, mikä lisäisi kohteen tuottavuutta. Tuottoa omalle pääomalle tästä kohteesta kokonaisuudessaan tulisi 14,84 prosenttia. Loppujen lopuksi kohde olisi siis tuottava, mutta vuokratuottoihin ja kassavirtaan keskityvälle sijoittajalle kohde ei ole houkutteleva.

8.4 Kannattavuuslaskelma Hervanta

Sijainti:	Tampere Hervanta Fysiikanpolku 4 C, 33720 Tampere
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistoselitelmä:	1h + kk + las.parveke
Huoneita:	Yksiö
Asuintilojen pinta-ala:	31,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	31,0 m ²
Kerrokset:	3/6
Rakennusvuosi:	1980
Vapautuminen:	Vuokrattu
Hinta ja kustannukset	
Velaton hinta:	89 000 €
Myyntihinta:	89 000 €

Kuva 3. Sijoitusasunto Hervanta

Kohde sijaitsee hyvällä paikalla lähellä Hervannan keskustan palveluja. Asuntoon kuuluu lasitettu parveke. Ilmoituksen mukaan asunto on siisti ja hoitovas-

tike on 122,17 €/kk sisältäen lämmityksen ja tietoliikennevastikkeen. Putkistojen kuntotutkimus on suoritettu hiljattain ja raportin mukaan niiden tekninen käyttöikä riittää seuraavalle PTS-jaksolle. Asuntoon ei kohdistu yhtiölainausuutta. Asunto on tällä hetkellä vuokrattuna ja vuokran suuruus on 460 euroa kuussa, eli 14,8 euroa/neliö. Alueen keskimääräinen yksiöiden neliöhintavuokra on vapaarahoitteisten vanhojen asuntojen kohdalla 14,3 eli sen perusteella tätä voisi pitää alueen hintatasoon nähden tavallisena vuokrana ja käytän tätä arvoa laskelmissani. (Asuntojen hintatietojen www-sivut)

Käytän laskelmassa korkona 12 kuukauden euriboria 1 prosentin marginaalilla. Laina-ajaksi valitsin viisitoista vuotta ja lainan järjestelypalkkioiksi 300 euroa. Koska kyseessä on vanha asunto ja putkisaneerausta ei ole vielä tehty, arvioin remonttivaraksi 700 euroa/neliö, mikä tekee yhteensä 21 700 euroa. Remonttivaraa on hyvin vaikea tarkalleen arvioida, mutta tämän asunnon kohdalla se on kuitenkin tärkeä edes jotenkin ottaa huomioon, jotta laskelmasta tulee realistinen.

$$\frac{(460-122,17) \times 12}{89000+21700+1780} * 100$$

Vuokratuottoprosentiksi tuli 3,6 %. Näillä lähtötiedoilla laskettuna vuokratuottoa kuukaudessa tulisi 337,83 euroa. Kuitenkin lainanhoitokuluista (mukana remonttivara) kertyisi kuussa jopa 515,18 euroa. Tämän myötä kuukausittainen kassavirta verojen jälkeen olisi negatiivinen, maksettavaa jäisi 257,18 euroa. Tuottoprosentti omalle pääomalle on 11.96 prosenttia eli loppujen lopuksi sijoituksesta jäisi voitolle. Asunnosta voisi isompien remonttien jälkeen pyytää enemmän kuin nykyisen myyntihinnan ja Hervannassa arvonnousu on hyvin mahdollista raitiovaunun ja muun kasvun myötä. Houkutteleva sijoituskohde kyseessä ei silti ole, kun keskitytään kassavirtaan ja vuokrasta saatavaan tuottoon. Vaikka laina-ajan vaihtaisi kahteenkymmeneen tai jopa kahteenkymmenenviiteen vuoteen ja vuokraa korottaisi kahdella prosentilla, kassavirta olisi edelleen negatiivinen.

8.5 Tulosten analysointia

Tehdyistä laskelmista nähdään, että asuntosijoittaminen ei automaattisesti ole kannattavaa. Halusin tehdä laskelmista mahdollisimman realistisia, ottaen huomioon sijainnin, tulevat remontit, verot, korot ja sen millaista vuokraa kohteesta voisi käytännössä saada. Toisaalta laskelmista käy ilmi myös se, että tuottoa omalle pääomalle usein syntyy, vaikka kassavirta ei olisi positiivinen. Käytännössä tämä kuitenkin näkyy vasta asunnon realisointivaiheessa. Pyyhnikin kohde oli ainoa, jossa kuukausittainen kassavirta jäi plussan puolelle. Vuokratuotto oli maltillinen, mutta uudiskohteille hyvin tyypillinen prosenttilukema. Vertailluista alueista en nostaisi mitään selkeästi yli toisten, vaan kaikissa on omat vahvuutensa ja heikkoutensa.

Hyvän sijoitusasunnon löytäminen ja etenkin asuntosijoittamisessa alkuun pääseminen vaatii paljon asioihin paneutumista, aktiivisuutta ja pitkäjänteisyyttä. Kokonaisuuden tulee olla kunnossa, jotta sijoituksesta voi saada mahdollisimman hyvää tuottoa. Minä etsin asuntoilmoituksia vain lyhyellä aikavälillä talven ja kevään 2018 aikana. Ilmoitusten selailu ei ole ollut kovin aktiivista töiden ja muiden kiireiden johdosta. Tämä on tärkeä huomio, sillä ahkerampi myynti-ilmoitusten selailu laajemmalla aikavälillä olisi voinut johtaa parempien potentiaalisten sijoitusasuntojen löytämiseen.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kun keskitytään opinnäytetyön teoriaan ja haastatteluihin, on lopputuloksena se, että oikein toteutettuna asuntosijoittaminen on kannattavaa ja melko vähäriskistä. Erityisen kannattavaa asuntosijoittamisesta tekee kuukausittainen vuokratuotosta saatava kassavirta, velkavivun hyödyntäminen sekä mahdollinen asunnon arvonnousu. Riskit ovat olemassa, kuten kaikissa sijoitusmuodoissa, mutta ne ovat aika pitkälti ennaltaehkäistävissä omalla toiminnalla. Täysin helppoa ja vaivatonta asuntosijoittaminen ei kuitenkaan ole. Oma vaivannäkö, aktiivisuus ja perehtyminen ovat edellytykset kannattavaan asuntosijoittamiseen.

Voidaan myös todeta, että Tampere on hyvä kaupunki asuntosijoitustoiminnan harjoittamiseen. Kaupunki on kasvava, koko ajan rakennetaan uutta ja kohta valmistuu raitiovaunureitti, mikä todennäköisesti nostaa sen varrella sijaitsevien alueiden suosiota. Keskustan alue on aina turvallinen valinta vuokrattuuden ja arvonnousun kannalta. Tampereella myös on muutamia kasvukeskuksia, jotka kasvattavat koko ajan suosiotaan ja tiettyjen alueiden maine on viime aikoina parantunut.

Opinnäytetyötä kirjoittaessa olen ollut työharjoittelussa Kiinteistömaailmalla ja tällä hetkellä työskentelen OP:lla asuntolaina- ja kulutusluottoasioiden parissa. Olen saanut molemmista työpaikoista uusia näkökulmia työhön ja myöskin opinut käytännössä paljon asunnoista ja lainojen rahoituspuolesta. Kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on kasvanut paljon työn kirjoittamisen aikana ja saatan hyvinkin tulevaisuudessa ostaa oman sijoitusasunnon. Uskon opinnäytetyön toimivan hyvänä oppaana myös muille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille.

LÄHTEET

Asuntojen hintatietojen www-sivut. 2017. Viitattu 14.11.2017, 29.4.2018, 6.5.2018. <http://asuntojen.hintatiedot.fi>

Asuntolainan www-sivut. 2018. Viitattu 8.4.2018. <http://www.asuntolaina.org>

Asuntosalkunrakentajan www-sivut. 2017. Viitattu 11.11.2017. <http://asuntosalkunrakentaja.fi>

Etuoven www-sivut. 2018. Viitattu 25.3.2018. <https://www.etuovi.com/kohde/1217675?sc=M1237545607&pos=4>

<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=Tampere&ps=33720&r=1&renderType=renderTypeTable>

<http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/> 6.5.2018

Huuskonen, H. 2015. Metsä sijoituskohteena. Viitattu 25.10.2017. <https://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>

Hänninen, H. 2016. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 3.11.2017. <http://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Kaarto, M. '5 syytä miksi asuntosijoittaminen? Hanki sijoitusasunto.'. Marko Kaarto. 5.4.2016. Viitattu 20.10.2017. <https://markokaarto.fi/2016/04/05/5-syyta-miksi-asuntosijoittaminen-hanki-sijoitusasunto/>

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Tampere: KM Growth.

Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. 7. p. Vantaa: Talentum

Kinnunen, J. 2017. Miksi yksityishenkilön kannattaa sijoittaa asuntoihin Suomessa? Viitattu 11.10.2017, 12.10.2017. www.inderes.fi

Mansikkamäki, E. 2016. Kannattaako asuntosijoittaminen? Tässä asiantuntijan neuvot hyvän sijoitusasunnon valintaan. Viitattu 9.10.2017. <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/kannattaako-asuntosijoittaminen-tassa-asiantuntijan-neuvot-hyvan-sijoitusasunnon-valintaan-24057624/>

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Liettua: Alma Talent.

Pesonen, M. 2013. Sijoituspokkari: Säästäjästä sijoittajaksi. Jyväskylä: Docendo Oy

Realia isännöinnin www-sivut. 2017. Viitattu 8.5.2018. <https://www.realiaisanointi.fi>

Saarinen, J. 2017. Olli Turunen, 33, omistaa yli 30 sijoitusasuntoa ja pystyy elämään pelkillä vuokratuloilla jo nelikymppisenä – Nyt hän kertoo, miten temppu onnistui. Viitattu 30.10.2017. <https://www.aamulehti.fi/uutiset/olli-turunen-33-omistaa-yli-30-sijoitusasuntoa-ja-pystyy-elamaan-pelkillä-vuokratuloilla-jo-nelikymppisenä-nyt-hän-kertoo-miten-temppu-onnistui-200439518>

Sijoitusasuntojen www-sivut. Viitattu 5.10.2017. <http://www.sijoitusasunnot.com/>

Suomen pankin www-sivut. 2017. Viitattu 2.11.2017. www.suomenpankki.fi

Suomen vuokranantajien www-sivut. 2016. Viitattu 3.11.2017, 8.4.2018, 10.5.2018. <https://vuokranantajat.fi/>

Tilastokeskuksen www-sivut. Viitattu 8.10.2017, 30.10.2017, 14.11.2017. www.stat.fi

Tuomi, J., Sarajärvi A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Jyväskylä: Tammi.

Veronmaksajien www-sivut. 2017. Viitattu 29.4.2018 <https://www.veronmaksajat.fi>

Väänänen, P. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. 2015. Viitattu 9.11.2017. https://gallery.mailchimp.com/e47a0495a9e7d3d7474792bb3/files/N%C3%A4in_sijoitat_menestyksekk%C3%A4sti_asuntoihinP%C3%A4ivitetty.pdf

HAASTATTELUKYSYMYKSET KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄLLE

1. Kuinka pitkä kokemus sinulla on tältä alalta?
2. Mikä on näkemyksesi asuntojen hintakehityksestä viimeisen kymmenen vuoden aikana? Onko nousupainetta ja millainen on arviosi vuosille 2017-2020?
3. Taloyhtiön vuokratontin edut/haitat ja vaikutus sijoituksessa?
4. Pidätkö Tamperetta Suomen mittakaavassa hyvänä paikkakuntana sijoitusasunnon ostamiseen?
5. Mitkä Tampereen alueet/lähiöt mielestäsi ovat sellaisia, joilta kannattaisi ostaa sijoitusasunto? Entä onko alueita, joita et suosittelisi/ovat riskialttiimpia?
6. Uudiskohteen hyvät ja huonot puolet asuntosijoittamisen näkökulmasta? Onko mielestäsi vanha kohde parempi kuin uudiskohde?
7. Mitkä ovat asioita, joihin tulisi erityisesti kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa?
8. Mikä on sopiva koko sijoitusasunnolle?

HAASTATTELUKYSYMYKSET ASUNTOSIJOITTAJILLE

1. Milloin hankit ensimmäisen sijoitusasuntosi ja montako sijoitusasuntoa sinulla on nykyään?
2. Mitä alueelta/alueilta asunnot ovat ja millä perustein olet valinnut sijainnit?
3. Miksi olet päättänyt sijoittaa juuri asuntoihin?
4. Mitkä ovat asioita, joihin kiinnität erityisesti huomiota sijoitusasuntoa ostaessa?
5. Sijoitatko enemmän uudiskohteisiin vai vanhempiin asuntoihin ja miksi?
6. Vaikuttavatko tunnetekijät tai henkilökohtaiset mieltymykset sijoitusasuntoa ostaessa vai tapahtuuko ostopäätös puhtaasti laskelmien ja niistä saatujen lukujen pohjalta?
7. Hyödynnätkö ammattilaisten osaamista esimerkiksi asunnon remontoinnissa tai vuokralaista etsiessä vai hoidatko kaikki sijoitusasuntoon liittyvät asiat itse?
8. Millaista sijoitustuottoa haet ja mistä se muodostuu?