

Jere Luotomaa

Toimintasuunnitelma

Asuntosijoittamisen aloittamiseksi

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

15.04.2018

Tekijä(t) Otsikko	Jere Luotomaa Toimintasuunnitelma asuntosijoittamisen aloittamiseksi
Sivumäärä Aika	35 sivua + 4 liitettä 15.04.2018
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalouden koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t)	Lehtori, Riikka Hiidenkari
<p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli tehdä toimintasuunnitelma asuntosijoittamisen aloittamiseksi. Opinnäytetyö tarkastelee asuntomarkkinoita sijoituskohteena aloittelevan asuntosijoittajan näkökulmasta ja sitä kuinka asuntosijoittaminen eroaa muista sijoitusmuodoista. Tavoitteena oli koota tiivis, mutta informatiivinen työ jonka avulla on helpompi hahmottaa, mihin seikkoihin sijoitustoiminnassa kannattaa kiinnittää erityisesti huomiota ja mistä suurimmat riskit muodostuvat.</p> <p>Teoreettisessa viitekehyksessä käydään läpi asuntomarkkinoita sijoitusmuotona, asuntojen sekä vuokrien hintojen historiallista kehitystä, asuntosijoittamisen riskejä, sijoitusstrategioita, sijoituskohteen valintaa, rahoitusta sekä verotusta. Teoriaosuus pohjautuu muun muassa alan kirjallisuuteen, artikkeleihin sekä aihetta koskeviin tilastoihin.</p> <p>Toisessa osiossa tarkasteltiin sijoitusten tuottojen sekä kassavirran laskemista ja näiden merkitystä sijoitustoiminnan kannalta. Osiossa vertailtiin uudiskohteita kerrostaloasuntojen muodossa eri paikkakunnilta, oikeiden myynti-ilmoitusten tietojen pohjalta. Lopuksi työssä käsiteltyjen aiheiden pohjalta muodostettiin alustava strategia siitä, kuinka sijoitustoimintaa käynnistettäisiin.</p> <p>Asuntosijoittamiseen ei ole olemassa yhtä oikeaa tapaa, ja työn pohjalta voidaankin todeta, että sijoittajan kannattaa miettiä strategia omanlaisekseen. Tietyt asiat toistuvat strategiasta riippumatta, mutta tärkeintä on oma huolellisuus sijoituspäätöstä tehdessä ja päätösten perustelu järjellä eikä niinkään tunteella.</p>	
Avainsanat	asuntomarkkinat, asuntosijoittaminen, sijoittaminen, tuottavuus, kannattavuus, varallisuus

Author(s) Title	Jere Luotomaa Strategy for Investing in Housing Property Markets
Number of Pages Date	35 pages + 4 appendices 15 April 2018
Degree	Bachelor of Business and Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor(s)	Riikka Hiidenkari, Senior Lecturer
<p>The purpose of this Bachelor's thesis was to create a strategy on how to start investing in housing property markets. The thesis was written from the viewpoint of a beginner investor. The main objective was to write a compact, yet informative thesis so that it would be easier to understand how investing in real estate works and what the key are points to keep in mind, and also how to avoid the most common risks and mistakes that investors make. The thesis also compares investing in real estate to other forms of investing.</p> <p>The theoretical part covers investing in real estate as a form of investing and discusses the main differences compared to other types of investments. In addition, the thesis examines historical changes in the prices of apartments and rent, the risks involved, different investing strategies, financing and taxation. The gathered information is based on books, articles and statistics considering the matter.</p> <p>The second part examines profits and cash flow, how to calculate them correctly and why they have such a big role in investing. There is also comparison between different cities and how the prices of apartments and rents differ and what kind of profits they offer. The comparisons were carried out by examining real sale advertisements of new apartments. Finally, a plan was made on how to start investing. The plan was created on the basis of the topics covered in this thesis.</p> <p>In conclusion, there is not only one correct way of investing in housing property markets, but the key is to carefully consider and reason those decisions made on investments. It is advisable to create a strategy that suits you the best.</p>	
Keywords	housing market, real estate, investing, investment strategy, wealth, profitability

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntomarkkinat sijoituskohteena	2
2.1	Asunnot verrattuna muihin sijoitustuotteisiin	2
2.2	Asuntojen hintojen kehitys	5
2.3	Vuokrahintojen kehitys	7
3	Riskit	8
3.1	Sisäiset riskit	9
3.2	Ulkoiset riskit	12
4	Erilaiset strategiat ja sijoituskohteen valinta	13
4.1	Vuokratuottoon keskittyminen	14
4.2	Arvonnousuun perustuva strategia	15
4.3	Uudiskohteet	15
4.4	Sijoituskohteen valinta	17
5	Rahoitus	18
5.1	Rahoituksen hankkiminen	18
5.2	Velkavivun hyödyntäminen	20
6	Verotus	21
6.1	Vuokratulon verotus	21
6.2	Tuloutus vai rahastointi	24
6.3	Sijoittaminen yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta?	25
7	Laskelmat tuotoista, kuluista ja investoinneista	26
8	Johtopäätökset	30
	Lähteet	34
	Liitteet	
	Liite 1. Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Vantaa)	
	Liite 2. Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Turku)	
	Liite 3. Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Kerava ja Hyvinkää)	
	Liite 4. Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Tampere)	

1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa sijoitetaan asuntomarkkinoihin joko kiinteistöjen, asunto-osakkeiden tai sijoitusrahastojen välityksellä. Tässä työssä keskitytään pääosin asunto-osakkeiden välityksellä tapahtuvaan sijoitustoimintaan, joten asuntosijoittamisesta puhuttaessa työssä viitataan edellä mainittuihin asunto-osakkeisiin.

Opinnäytetyössä keskitytään tarkastelemaan asuntosijoittamista aloittelevan asuntosijoittajan näkökulmasta. Tavoitteena on luoda toimintamalli asuntosijoittamisen aloittamiseen, ja tätä varten työssä käydään asuntosijoittamista läpi teorian tasolla sekä pyritään perehtymään erinäisiin tekijöihin, jotka tulee ottaa huomioon asuntosijoittamisen näkökulmasta. Työhön on valittu asioita, jotka ovat oleellisessa roolissa juurikin toimintaa aloitettaessa ja joista muodostuisi mahdollisimman hyvä teoreettinen pohja ennen varsinaisen sijoitustoiminnan aloittamista. Näitä edellä mainittuja tekijöitä ovat muun muassa toiminnan rahoittaminen, erilaiset sijoitusstrategiat, sijoituskohteen valintaperusteet, verotus sekä laskelmat tuotoista.

Asuntosijoittamista pidetään yleisesti verrattain pieniriskisenä ja tasaisen tuoton tarjoavana sijoitusmuotona, mutta onnistuakseen asuntosijoittajana vaaditaan vahvaa tietämystä aiheesta sekä suunnitelmallista toimintaa, ja kuten kaikessa tuottavassa sijoitustoiminnassa, on asuntosijoittamisessakin riskinsä. Suurin oppi tulee varmasti käytännön oivallusten kautta, mutta työn sisällön pohjalta pystytään toivottavasti hahmottamaan paremmin, missä suurimmat riskit ja sudenkuopat piilevät, etenkin kokemattoman sijoittajan kannalta sekä käänköpuolena löytämään työkalut kannattavan sijoitustoiminnan käynnistämiseen.

Aiheen valintaan on vaikuttanut oma kasvava kiinnostukseni asuntomarkkinoita kohtaan etenkin sijoituskohteena. Yleisestikin sijoittajien kiinnostus asuntomarkkinoihin on kasvanut viime vuosina, ja tähän vaikuttavat osaltaan viimevuosien alhaiset korkotasot sekä hyvin ennustettavissa olevat tuotot yhdistettynä verrattain pieneen riskiin.

2 Asuntomarkkinat sijoituskohteena

Asuntomarkkinat on merkittävä osa kansantaloutta niin yksityishenkilön kuin yhteiskunnan näkökulmasta, sillä asuntomarkkinoilla liikkuu suuria rahamääriä. Asuntomarkkinat ovat markkinana epätäydelliset ja ajoittain tehottomat, jos niitä verrataan esimerkiksi pörssissä tapahtuvaan osakekauppaan. Pörssissä osakkeiden kunkin hetken kurssit ovat tarkkaan tiedossa, mikä tarkoittaa sitä, että hinnoitteluvirheitä ei juurikaan synny, vaan kaikki maksavat toimeksiannoista saman hinnan. Toki pörssissäkin käytävässä osakekaupassa pätee kysynnän ja tarjonnan laki, jolloin osakkeiden arvostukset voivat olla liian korkeita tai matalia. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2011, 102.) Asuntomarkkinoiden tehottomuus taas johtuu siitä, että asuntokaupassa on enemmän tunnetta mukana ja asunto on usein ensisijaisesti koti eikä niinkään osa varallisuutta. Tämä yhdistettynä esimerkiksi myyjän elämäntilanteeseen voi vaikuttaa suuresti asunnon pyyntihintaan, mistä voi seurata hinnoitteluvirheitä. Muun muassa tämä seikka tarjoaa osaavalle asuntosijoittajalle paljon mahdollisuuksia. Onnistuminen asuntosijoittajana vaatii kuitenkin paljon osaamista, aikaa sekä viitseliäisyyttä. (Orava & Turunen 2017, 44.)

Oli kyseessä omistusasunto tai vuokra-asunto, voidaan asunnoista puhua välttämättömyshyödykkeinä. Asunto itsessään on kiinteä, paikkaan sidottu hyödyke, jonka koko ja tyyppi vaihtelevat. Asumisen hinta määräytyy asuntomarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan, ja se maksetaan joko vuokran tai kauppahinnan muodossa. Osa asunnoista on arvostetumpia kuin toiset, ja tähän vaikuttavat erinäiset tekijät, kuten sijainti ja rakennusvuosi. (Kallunki ym. 2011, 116; Orava & Turunen 2017, 63.)

Hankintana asunto on mahdollisesti suurin yksittäinen hankinta, jonka ihminen tulee elämänsä aikana tekemään, joko yksin tai vaikka kumppaninsa kanssa. Kaikki eivät tätä hankintaa tule tekemään, oli syy mikä tahansa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kysyntää ja tarvetta vuokra-asunnoille löytyy aina. Tämä tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden, ja vuokratuottoihin perustuva tasaisen kassavirran strategia onkin yksi yleisimmistä sijoitusstrategioista asuntosijoittamisesta puhuttaessa. (Orava & Turunen 2017, 21.)

2.1 Asunnot verrattuna muihin sijoitustuotteisiin

Kaikella sijoitustoiminnalla tavoitellaan lähtökohtaisesti samaa lopputulosta, oli kyseessä sitten asunnot, osakkeet, rahastot tai vaikkapa start-up-yritykset. Tavoitteena on oman

varallisuuden kartuttaminen ja oman taloudellisen tilanteen parantaminen, mahdollisesti jopa taloudellinen riippumattomuus. (Väänänen, 7.)

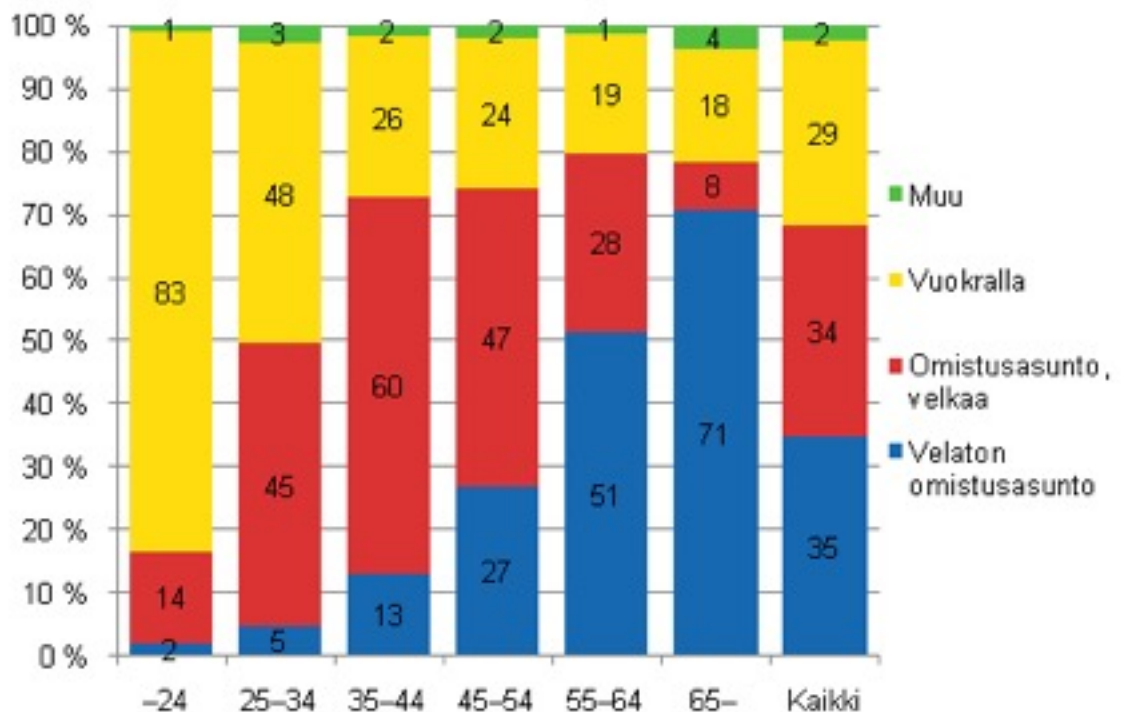
Yksi suurimmista mahdollisuuksista, jonka asuntosijoittaminen tarjoaa sijoittajalle, on mahdollisuus pankkilainan ottamiseen sijoitusasunnon ostamista varten, jota vuokralainen maksaa kuukausittain sijoittajan puolesta pois. Eli käytännössä mahdollisuus vuokratulojen käyttämiseen lainan poismaksussa kartuttaa varallisuuttasi kuin itsestään. Sijoitusasuntoa varten pankkilainan saaminen on myöskin huomattavasti helpompaa esimerkiksi osakkeisiin verrattuna. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että asuntojen vuoksarvo on huomattavasti parempi osakkeisiin nähden pienemmästä hintojen vaihtelusta johtuen. (Vuokraturva; Orava & Turunen 2017, 44.)

Alla on listattuna asioita, jotka nousevat esiin positiivisessa valossa asuntosijoittamisesta puhuttaessa:

- **Tasainen, kasvava kassavirta.** Jos tarkoituksena on vuokrata sijoitusasuntoja tarjoavat ne tasaista kassavirtaa, joka on myös mahdollisesti vuodesta toiseen trendiltään kasvava. Harva muu sijoitusmuoto tarjoaa mahdollisuuden näin tasaiseen ja helposti ennustettavissa olevaan rahavirtaan. (Orava & Turunen 2017, 17.) Esimerkiksi osakkeiden tapauksessa tilanne on täysin toinen. Osakeyhtiöt maksavat tuottoa sijoitukselle eli osinkoa useimmiten kerran vuodessa, jos silloinkaan, sillä yhtiökokous voi päättää olla maksamatta osinkoa. Vuokralaisella mahdollisuutta vuokran maksamatta jättämiseen ei ole. (Väänänen, 16.)
- **Vakaa sijoituskohte.** Asuntojen hintakehitys on historian saatossa ollut kohtuullisen vakaata. Hintojen heilahtelu on siis huomattavasti maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeilla joiden kurssi saattaa muuttua päivässä jopa kymmeniä prosentteja. Hintojen vähäinen heilahtelu tarjoaa mahdollisuuden myös velkavivun käyttöön asuntojen hyvän vakuusarvon johdosta. (Orava & Turunen 2017, 17.) Pellervon taloustutkimuksen mukaan asuntojen hintakehitys on nousujohteista. Vuonna 2017 vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia ja vuonna 2018 hintojen nousun odotetaan kiihtyvän entisestään kysynnän kasvun johdosta 2,2 prosenttiin. (PTT 2018.)
- **Velkavipu ja lainarahan saatavuus.** Tätä käydään läpi tarkemmin edempänä työssä, rahoitusta käsittelevässä luvussa (luku 5).

- **Riskienhallinta.** Lainan helppo saatavuus mahdollistaa sijoittajalle useamman asunnon ostamisen suhteellisen pienellä omalla pääomalla. Useamman asunnon myötä myös kassavirtariski pienenee huomattavasti. Mikäli kohdalle sattuisi odottamaton kuluerä yhden asunnon kohdalla esimerkiksi remontin muodossa, auttaa muiden asuntojen kassavirta pitämään talouden kunnossa ja pienentämään sijoittajan riskiä. (Orava & Turunen, 2017, 18.) Riskienhallinta tulisi kuitenkin pitää päällimmäisenä mielessä asuntosijoittamisessa sillä suurin riski ei piile sijoituksissa vaan sijoittajassa itsessään (Väänänen, 19).
- **Hyvät tuotot.** Asuntosijoittaminen tarjoaa hyviä tuottoja, etenkin riskitasoon suhteutettuna. Tietenkin tuotot riippuvat suuresti kohteesta ja sijainnista. Tässä sijoittajan oma tekeminen näytteleeekin suurta roolia. Tuottojen kasvattamisessa astuu kuvaan jälleen myös velkavipu josta lisää luvussa 5. (Orava & Turunen 2017, 18–19.)
- **Epätäydelliset markkinat.** Verrattuna esimerkiksi osakemarkkinoihin ja pörsissä käytävään kaupankäyntiin tarjoaa asuntomarkkinat runsaasti mahdollisuuksia osaavalle ja tarkkaavaiselle sijoittajalle. Koska asuntomarkkinat eivät ole säädeltyjä samalla lailla kuin osakemarkkinat ja koska asuntokaupoissa tunteet näyttelevät suurta roolia, syntyy asuntomarkkinoilla mahdollisesti räikeitäkin hinnoitteluvirheitä. Nämä virheet tarjoavat sijoittajalle erinomaisen mahdollisuuden tuottoihin. Jossain tapauksissa asunnon myyjällä saattaa olla kiire päästä eroon asunnosta, mikä mahdollistaa myöskin hinnoitteluvirheitä tai vain yksinkertaisesti myyjä haluaa nopeasti eroon asunnosta alle markkinahinnan. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi avioerot, kuolinpesän myymät asunnot tai vaikkapa perheet, joiden lapset ovat muuttamassa pois kotoa ja joille pienempi asunto on ajankohtainen. (Väänänen, 17–18; Orava & Turunen 2017, 19.)
- **Mahdollisuus vaikuttaa.** Asunnon omistajalla on monenlaisia keinoja vaikuttaa sijoituksen tuottavuuteen. Näitä mahdollisuuksia voivat olla esimerkiksi kohdekaupungin valinta, oikeanlaisen asunnon ja taloyhtiön valinta, remonttitarpeiden kartoittaminen ja remontointimenetelmät, vuokralaisen valinta ja mahdollisuus vaikuttaa sekä taloyhtiön kokouksessa, että mahdollisesti myös taloyhtiön hallituksessa. Lisäksi rahoitusmuodolla on suuri rooli tuottojen syntymisessä. (Orava & Turunen 2017, 19.)

- **Kaikki eivät halua asuntosijoittajiksi.** Osan kilpailusta karkottaa pois asuntosijoittamiseen liittyvä vaivannäkö. ”Kaikilla eivät riitä aika, kiinnostus, kyvyt, rahat ja vakuudet sijoittamiseen.” (Orava & Turunen 2017, 20).
- **Hyviä vuokranantajia tarvitaan aina.** Vaikka vuokralla asuminen on hieman vähentynyt tarvitaan vuokra-asuntoja sekä hyviä vuokranantajia varmasti myös tulevaisuudessa. (Orava & Turunen 2017, 20). Varsinkin nuorten keskuudessa vuokralla asuminen on hyvinkin yleistä. Tämä käy ilmi alla olevasta Tilastokeskuksen kaaviosta, jossa kuvataan eri ikäluokkien asumismuotoja. Tiedot ovat vuodelta 2009.



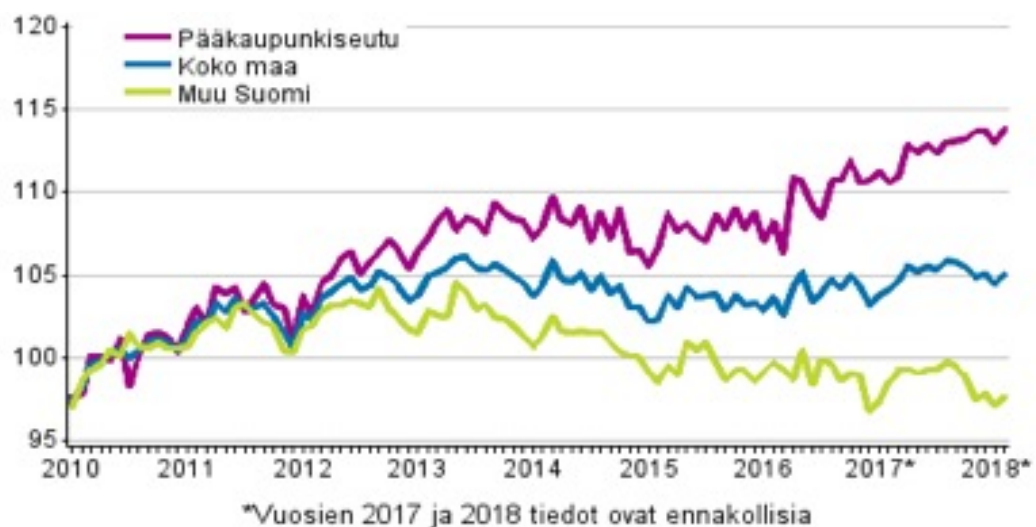
Kuvio 1. Asumismuodot ikäluokittain (Tilastokeskus 2009).

2.2 Asuntojen hintojen kehitys

Asuntojen hinnat ovat olleet pitkän aikaa kasvussa. 1990-luvun alun laman jälkeen kehitys on ollut käytännössä kokoajan nousujohteista, mutta asuntojen hintakehitystä tarkastellessa olisi hyvä ottaa huomioon myös inflaation vaikutus, eli rahan arvon aleneminen. Orava & Turunen esittävät kirjassaan Osta, Vuokraa, Vaurastu (2017), että inflaatio huo-

mioon ottaen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet yhtäjaksoisesti vuoden 1992 lopusta lähtien. Muutos on ollut pääkaupunkiseudulla odotetusti suurin, ja nousua on tapahtunut 175 prosenttia, muun Suomen vastaavan luvun ollessa 68 prosenttia. 2000-luvulla hintojen vaihtelu on ollut kuitenkin melko maltillista ja hintojen nousu on viime vuosina hidastunut huomattavasti. (Orava & Turunen 2017, 30–31.) Asuntokaupan voidaan kuitenkin odottaa piristyvän talouskasvun, toipuvan työllisyyden ja matalien korkojen johdosta. Tämä heijastuu väistämättä asuntojen hintoihin nousun muodossa kasvavan kysynnän myötä, etenkin pääkaupunkiseudulla sekä suurissa kaupungeissa kuten Turussa ja Tampereella. Pääkaupunkiseudulla asuntokauppa onkin jo kohonnut vuoden 2008 finanssikriisiä edeltävälle tasolle, huolimatta varainsiirtoveron korotuksesta, joka astui voimaan 2013. (Talouselämä 2018.)

Alla olevasta kaaviosta käy ilmi osakeasuntojen (kerrostalo- ja rivitaloasunnot) hintojen muutos vuosien 2010–2018 kehityksestä. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat tammikuusta 2018 helmikuuhun 2018 koko maassa 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli tällä aikavälillä 0,7 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia, mistä tulee keskiarvoksi 0,6 prosenttia.



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain vuodesta 2010 lähtien (Tilastokeskus 2018).

Edellisvuoteen nähden hintojen nousua on tapahtunut pääkaupunkiseudulla 2,9 prosenttia, mutta muualla maassa hinnat ovat laskeneet 0,9 prosenttia edellisvuodesta. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat olivat helmikuussa 2018 koko maassa 2 272 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 638 euroa ja muualla suomessa 1 660 euroa. (Tilastokeskus 2018a.) Kasvavien ja kehittyvien kaupunkien asuntojen hinnoissa on siis edelleen nousupainetta,

kun taas taantuvat paikkakunnat eivät houkuttele asunnon ostajia tai sijoittajia, mikä väistämättä aiheuttaa laskusuuntaisen trendin asuntojen hinnoille. (Orava & Turunen 2017, 35.)

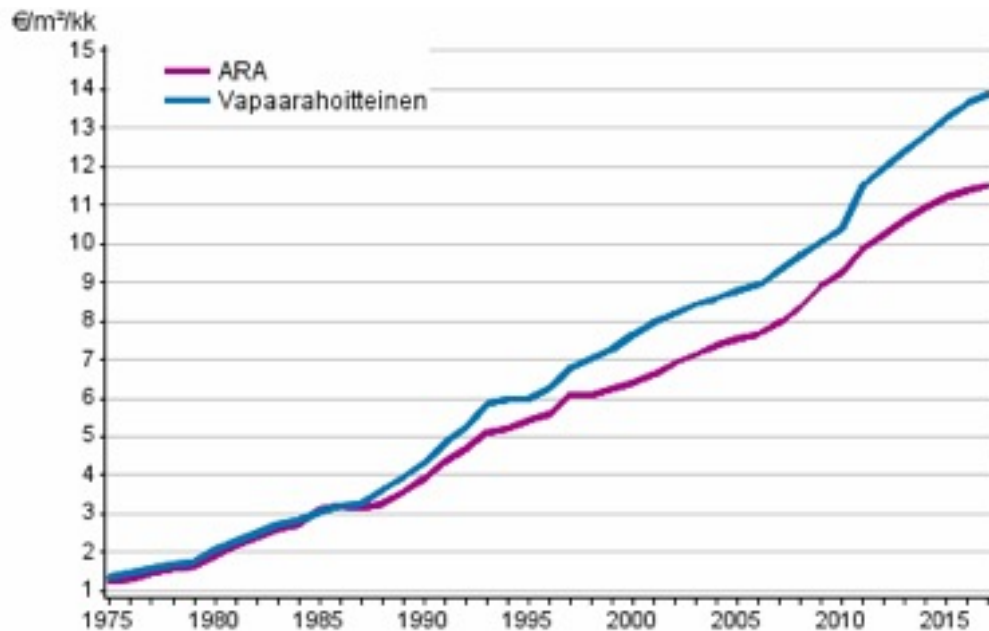
2.3 Vuokrahintojen kehitys

Suomessa oli käytössä vuokrasääntely vuoteen 1995 asti. En avaa vuokrasääntelyn käsitettä kovin yksityiskohtaisesti, mutta käytännössä vuokrasääntelyllä tarkoitetaan esimerkiksi vuokrien hintojen sääntelyä niin, että asetetaan joku tietty enimmäisvuokra asunnolle. Tällöin hinta ei määräydykään kysynnän ja tarjonnan mukaan, jolloin puhutaan niin sanotusta markkinahinnasta vaan vuokrakon mukaisesti. Vuokrasääntelyssä on siis ymmärrettävästi hyvät ja huonot puolensa. Hyvinä puolina voidaan pitää vuokra-asuntojen hintatasoa kuluttajan kannalta, olettaen, että kriteerit vuokra-asuntoon oikeutetulle henkilölle eivät ole sääntelyn alaisena. Sääntely kuitenkin johtaisi negatiivisiin asioihin, kuten asutopulaan sekä yleisesti huonompaan kuntoon ja tasoon vuokra-asunnoissa. Sijoittajien ei olisi yksinkertaisesti kannattavaa sijoittaa asuntoihin tai niiden ylläpitoon kun vuokrien hintataso ei vastaisi asuntojen kauppahintoja ja täten tuottojen saanti toiminnasta vaikeutuisi. (Kiinteistölehti 2016; Orava & Turunen 2017, 40.)

Edellä mainitusta vuokrasääntelystä johtuen, kun tarkastellaan vuokrien hinnan kehitystä historiallisesti tähän päivään ei ole järkevää tutkia tilastoja ennen vuotta 1995. Keskimäärin vuokrien hinnat vuodesta 1995 vuoteen 2017 mennessä ovat kasvaneet 3,4 prosenttia vuosittain. Kuten asuntojen hinnoissa on vuokrissakin järkevää ottaa huomioon inflaatio, mutta koska lainapääoma ei kasva inflaatiolla korotettuna tekee hintojen nousu niin vuokrien kuin asuntojenkin osalta velalliselle hyvää, sillä korkean inflaation aikana laina pienenee entistä nopeammin. (Orava & Turunen 2017, 41.)

Reaalisesti, eli inflaatio huomioituna on vuokrien hinnat vuosien 1995–2017 välisenä aikana nousseet keskimäärin 1,9 prosenttia vuodessa. Näistä 21 vuodesta vain kolmena vuokrat ovat reaalisesti laskeneet. Vuonna 2017 vuokrat nousivat keskimäärin 1,7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Mielenkiintoista on kuitenkin, että toisin kuin asuntojen hintojen kohdalla muussa maassa vuokrat nousivat enemmän pääkaupunkiseutuun verrattuna. Pääkaupunkiseudulla muutos oli 1,6 prosenttia, kun muussa maassa muutos oli 1,8 prosenttia. Tämä koskee siis vapaarahoitteisia asuntoja, sillä ARA-asuntojen (tulorajallisten) käsittely ei ole työn kannalta oleellista. (Tilastokeskus 2018b; Orava & Turunen 2017, 40–41.)

Alla olevasta kuvaajasta käy ilmi keskimääräisten neliövuokrien (€/m²/kk) kehitys koko maassa vuosina 1975–2017.



Kuvio 3. Keskimääräisten neliövuokrien kehitys koko maassa (Tilastokeskus 2018).

Keskineliöhinta vapaaarahoitteisissa asunnoissa oli 13,88 euroa neliöltä koko maassa vuonna 2017. Pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 18,37 euroa ja muualla maassa 11,71 euroa. Ero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on siis edelleen merkittävä, mutta hintojen nousun kehityksestä on huomattavissa pientä tasaantumista pääkaupunkiseudun hintakehityksen osalta. Kehitys on kuitenkin hyvin paikkakunta ja kaupunkikohtaista. Esimerkiksi Helsingissä vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat nousivat 1,7 prosenttia, kun taas Espoossa vastaava luku oli 0,3 prosenttia. Jyväskylässä ja Kuopiossa vuokrat kohosivat 3,1 prosenttia. (Tilastokeskus 2018b.)

3 Riskit

Tuottavaan sijoitustoimintaan liittyy aina riskinsä, eikä asuntosijoittaminen poikkea tästä sijoitusmuotona. Riskejä on erilaisia, mutta käytännössä ne voidaan jakaa kahteen ryhmään; Riskit joihin sijoittaja itse voi vaikuttaa sekä ulkopuoliset riskit, joita ei voi täysin minimoida ja mihin ei voi itse vaikuttaa. Sijoittajan on tärkeää ymmärtää riskit ja tunnistaa oma riskinsietokykynsä, jotta voi tähdätä parhaaseen mahdolliseen tuottoon järkevällä

riskinotolla. Oleellisinta asentosijoittamisessa on, että sijoituspäätöksiä ei tehdä liiallisesti tunteella vaan enemmänkin järjellä. Asentosijoittajan parhaaksi kaveriksi sanotaankin taskulaskinta. (Hyttinen 2017, 89; Orava & Turunen 2017, 245.)

3.1 Sisäiset riskit

Sijoittajan vaikuttamismahdollisuuksista huolimatta sisäisiä riskejä ei voida poistaa kokonaan, sillä osaan alla läpi käydyistä riskeistä vaikuttavat myös ulkoiset tekijät.

Hintariski. Tämä voi realisoitua monella eritavalla, mutta kaiken kaikkiaan hintariski voi vaikuttaa odotettua enemmän tai vähemmän riippuen sijoittajan tilanteesta. Asunnon ostovaiheessa on tärkeää, että ostaa asunnon oikeaan hintaan tai mielellään alle yleisen hintatason. Tämä lisää oleellisesti mahdollisuutta tuottoihin asunnon arvonnousun myötä, mutta ostettaessa asunto liian korkeaan hintaan saattaa hintariski realisoitua nopeastikin pienenkin yleisen hintatason laskun myötä mikäli tarkoituksena on myydä asunto nopeasti pois voitolla. Orava ja Turunen listaavat kirjassaan Osta, Vuokraa ja Vaurastu (2017) neljä asiaa jolloin hintojen muutos on merkittävä seikka asentosijoittajan näkökulmasta:

1. Olet lähiaikoina ostamassa yhtä tai useampaa asuntoa.
2. Olet lähiaikoina myymässä yhtä tai useampaa asuntoa.
3. Haet lisää lainaa ja aiot käyttää aikaisempia sijoituksia vakuutena.
4. Velan osuus on yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen sen hetkiseen markkina-arvoon.

Käytännössä siis asuntojen hintojen vaihtelu tarjoaa niin sanotulle flippaajalle (sijoittaja joka ostaa halvalla ja myy nopeasti voitolla) mahdollisuuksia hyviin tuottoihin, mutta myös lisää riskiä. Kassavirtasijoittajan, jonka tarkoituksena on omistaa asunto jopa kymmeniä vuosia hintojen muutoksella on huomattavasti vähemmän merkitystä, sillä vuokrien maksut rullaavat markkinatilanteesta riippuen ennallaan. Vuokrien hinnat saattavat jopa nousta vaikka asuntojen yleinen hintataso laskisikin. (Orava & Turunen 2017, 247.)

Tyhjien kuukausien riski. Tyhjillä kuukausilla tarkoitetaan tilannetta, jossa asunto on tyhjillään ilman vuokralaista. Loogisesti tällöin sijoitus ei tuota mitään, kulujen juostessa samanaikaisesti. Yksinkertaisin tapa minimoida tätä riskiä on pyrkiä sijoittamaan asuntoihin, joille riittää kysyntää. Käytännössä tämä tarkoittaa pieniin asuntoihin sijoittamista,

jotka sijaitsevat keskeisellä paikalla kasvukeskuksissa. Kasvukeskuksilla tarkoitetaan kaupunkeja, joissa muuttoliike on positiivista eli uusia asukkaita muuttaa enemmän paikkakunnalle kuin mitä pois. Lisäksi asunnon vuokran tulee olla oikein hinnoiteltu sekä asunnon kunnon ja varustelutason tulee olla riittävän hyviä. Vuokrasopimusten suhteen kannattaa myös pyrkiä mahdollisimman pitkään vuokrasuhteeseen esimerkiksi ehdolla, että sopimus on määräaikainen vähintään vuoden verran. (Orava & Turunen 2017, 252.)

Vuokralaisriski. Nimensä mukaisesti vuokralaisriskillä tarkoitetaan huonosta vuokralaisesta aiheutuvaa riskiä. Riski saattaa realisoitua esimerkiksi maksamattomien vuokrien tai asunnon huonon kunnon muodossa. Kuitenkin, vaikka kyseinen riski johtuu vuokralaisesta on vuokranantaja eli sijoittaja tässä suuressa roolissa sillä omalla toiminnallaan pystyy tätä riskiä pienentämään huomattavasti. (Kiinteistölehti 2015; Orava & Turunen 2017, 253.)

Pääsääntöisesti suomalaiset ovat säntillisiä vuokranmaksajia ja tuhoavat asuntoja harvoin, mutta poikkeuksiakin toki on. Näitä poikkeuksia pystyy suodattamaan vuokralais ehdokkaista omalla huolellisella taustaselvityksellä mahdollisesta vuokralaisesta sekä riittävän selkeällä ja yksityiskohtaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimukseen voi esimerkiksi määritellä, että saako asuntoon viedä lemmikkejä jotka saattavat hyvinkin aiheuttaa vaurioita asunnolle. (Kiinteistölehti 2015; Orava & Turunen 2017, 254-255) Lisäksi vuokravakuus tulee vaatia aina vuokralaiselta, jonka voi ongelmatilanteessa vuokrasuhteen loppuessa pitää itsellään. Vuokravakuus voi olla teoriassa jopa kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokranantajan kannattaakin tutustua lakiin, jossa käsitellään asuinhuoneiston vuokraamista (Finlex 2018).

Maantieteellinen riski. Maantieteellistä riskiä sivuttiinkin jo kohdassa ”Tyhjen kuukausien riski”. Maantieteellinen riski kulminoituu lähinnä kahteen virheeseen. Ensimmäinen näistä on sijoittaminen paikkakunnalle jota ei tunne riittävän hyvin. Tämä ei tietenkään tarkoita, että etteikö sijoitus voisi onnistua vaikka sijoittaisi asuntoon entuudestaan tuntemattomalla paikkakunnalla, mutta paikallistietämys parantaa huomattavasti onnistumisen mahdollisuuksia. Toinen näistä on sijoittaminen paikkakunnalla, jossa väkiluvun kehitys on negatiivista, eli muuttoliike on suurempaa paikkakunnalta pois.

Vuokratasoriski. Nimellivuokrat ovat historiallisesti tarkasteltuna nousseet joka vuosi. Vaikka laskelmassa huomioitaisiin yleinen hintojen nousu, vuokrat ovat silti nousseet muuta kustannustasoa nopeammin. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ostettaessa

asuntoja kasvukeskuksista on vuokratasoriski verrattain pieni. Kuitenkin riski liian korkeasta vuokrasta on olemassa, varsinkin mikäli ei tunne kohdekaupungin vuokratasoa riittävän hyvin. Uudiskohteissa on myös omat riskinsä, sillä usein uudiskohteiden hankintahinta on huomattavasti korkeampi, jolloin myös herkästi hinnoittelee vuokran liian korkealle tuoton saamiseksi. (Orava & Turunen 2017, 255)

Vastikeriski. Taloyhtiöt keräävät tuloja osakkailta vastikkeen muodossa. Yleisimmin maksetaan vähintään hoitovastiketta, jolla katetaan taloyhtiön juoksevat kustannukset kuten lämmityskulut sekä pienimmät huoltotoimenpiteet. Lisäksi taloyhtiöt saattavat kerätä osakkailta rahoitusvastiketta tai pääomavastiketta, jotka tarkoittavat samaa asiaa. Rahoitusvastiketta peritään usein suurempien remonttien kuten putkiremontin yhteydessä ja tällä katetaan yhtiön ottaman lainan takaisinmaksu. Näistä koostuu siis yhtiövastike jota maksetaan kuukausittain. (Orava & Turunen 2017, 256)

Vastikeriski on siis oleellinen asentosijoittajan näkökulmasta sillä hoitovastikkeen suuruus vaikuttaa suoraan sijoittajan saamaan tuottoon. Käytännössä riski voi konkretisoitua siis hoitovastikkeen merkittävän nousun myötä, sillä asunnon ostohetkellä taustatyöt ja laskelmat tuotoista on tehty kohdetta valittaessa. (Orava & Turunen 2017, 256–257)

Vastiketason nousua on hankala ennustaa pitkällä tähtäimellä, mutta perehtymällä huolellisesti taloyhtiöihin saa asiasta osviittaa. Riskin minimoimiseksi kannattaa kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

- Taloyhtiön koko. Suuremman taloyhtiön pyörittäminen on suhteellisesti katsottuna edullisempaa kuin pienen alle kymmenen asunnon taloyhtiön.
- Energiatehokkuus. Taloyhtiöiden suurin yksittäinen kuluerä on lämmityskulut, joka näkyy myös vastikkeissa.
- Taloyhtiön omistamat asuin- ja liikehuoneistot. Näistä yhtiö saa vuokratuloja ja tulot vaikuttavat suoraan taloyhtiön varallisuuteen sekä kassavirtaan. (Orava & Turunen 2017, 257)

Remonttiriski. Remonttiriskiin vaikuttaa oleellisesti se, että suosiiko sijoituksissaan uusia vai vanhoja kohteita. Uudiskohteissa useimmiten ei suuria remontteja (putki-, julki-sivu-, ikkuna- tai parvekeremontit) tule esimerkiksi ensimmäisen kymmenen vuoden aikana, kun taas kymmeniä vuosia vanhoissa taloissa ne saattavat olla edessä hyvinkin pian tulevaisuudessa. (Orava & Turunen 2017, 258)

Suuren remontin takia asunto voi olla tyhjiään pahimmillaan monta kuukautta yhtäjaksoisesti ja tämä yhdistettynä suuriin remonttikuluihin on erittäin myrkyllinen yhdistelmä sijoittajan näkökulmasta. Riskiä voi pienentää suosimalla uudiskohteita tai vanhempien kohteiden osalta perehtymällä kohteeseen tarkasti etukäteen. (Orava & Turunen 2017, 258)

3.2 Ulkoiset riskit

Ulkoisia riskejä on vaikea ennustaa ja niihin on hankala vaikuttaa omalla toiminnallaan. Tästä huolimatta joitain ulkoisia riskejä on mahdollista ennaltaehkäistä tietyillä toimenpiteillä, kuten alla läpi käydyistä ulkoisista riskeistä käy ilmi.

Korkoriski. Velkavipua hyödyntävän asuntosijoittajan on syytä pitää mielessä riski korkojen noususta, sillä tämä voi vaikuttaa negatiivisesti kassavirtoihin. Erityisesti matalien korkojen aikana on velan ottaminen ja suuren velkavipun hyödyntäminen houkuttelevaa, jolloin riski liian suuresta velkataakasta kasvaa huomattavasti. Korkoriskiltä on kuitenkin mahdollista suojautua osittain seuraavasti;

- **Kiinteä korko.** Pankit tarjoavat kiinteää korkoa lainoihin 3–20 vuoden ajalle. Tällöin lainan kokonaiskorko, joka koostuu viitekorosta ja marginaalista on kiinteä sovittun ajanjakson ajan. Kuitenkin mitä pidempi kiinteän koron ajanjakso on, sitä suurempi on myös korko.
- **Korkokatto.** Lainoihin on saatavissa myös korkokatto, jolloin maksat pankille kertaussumman sopimuksesta millä varmistetaan, että viitekorkosi ei ylitä tiettyä rajaa.
- **Velkavipun maltillinen hyödyntäminen.** Velan osuuden ollessa alle 50 prosenttia asunnon tai asuntovarallisuuden markkina-arvosta on korkojen nousun vaikutukset pieniä.
- **Pidä vararahastoa.** Kannattaa siis kerätä itselleen sivuun rahaa tai muuta likvidiä varallisuutta yllättävien tilanteiden varalta. Likvidiä varallisuutta voivat olla esimerkiksi osake- tai rahastosijoitukset. (Orava & Turunen 2017, 250–251.)

Pankkiriski. Pankkiriski tarkoittaa käytännössä rahoituksen saamisen vaikeutumista. Tämä ei siis vaikuta jo olemassa olevan asuntovarallisuuden näkökulmasta, mutta riski kohdentuu toiminnan kasvattamiseen. Pankit saattavat ehdottaa joissain tilanteissa, kuten lyhennysvapaata pyydettyä marginaalin nostoa olemassa olevalle lainalle, jolloin riski saattaisi kohdentua myös jo olemassa olevaan varallisuuteen. Pankit eivät kuitenkaan nykysäädöksillä voi yksipuoleisella päätöksellä nostaa yksityishenkilön lainan marginaalia, ellei pankki ole pahassa taloudellisessa kriisissä. Yrityspuolen lainoja tämä säädös ei kuitenkaan koske. Käytännössä ainoa tapa välttyä pankkiriskiltä onkin siis, jos varallisuutta on niin paljon, että ei tarvitse velkarahaa asuntojen ostamista varten. (Orava & Turunen 2017, 258-259)

Poliittiset riskit. Poliittiset riskit kuuluvat ulkopuolisiin riskeihin, joita sijoittajan on erittäin vaikeaa ennakoida saatikka vaikuttaa niihin omalla toiminnallaan. Sijoittajan näkökulmasta haitallisia riskejä ovat muun muassa verojen korotukset ja muutokset verovähennysoikeuksiin, erinäisten tukien leikkaukset kuten muutokset asumis- ja opintotukeen. Myös alueelliset päätökset vaikkapa oppilaitosten lakkauttamisesta tai työpaikkojen siirosta muualle voivat vaikuttaa haitallisesti. (Orava & Turunen 2017, 259)

Luonnonilmiöriski. Suomessa toimivalle sijoittajalle luonnonilmiöriskit eivät ole kovinkaan todellinen uhka, sillä suomessa luonnonilmiöstä ei ole juurikaan haittaa. Varsinkin sijoittaessa kerrostaloasuntoihin ovat riskit erittäin marginaalisia. (Orava & Turunen 2017, 259)

4 Erilaiset strategiat ja sijoituskohteen valinta

Aikaisemmin työssä on käynyt ilmi, että asuntoihin on mahdollista sijoittaa usealla eri tavalla. Sijoittaja itse valitsee millaiseen kohteeseen sijoittaa, mistä kohde ostetaan, kuinka pitkään sitä on tarkoitus pitää ja millaista tuottoa sijoitukselleen tavoittelee. Strategian valintaan vaikuttavat oleellisesti oman pääoman sekä lainarahan eli vieraan pääoman suhde. Erilaisia strategioita ovat muun muassa vuokratuottoihin keskittyminen eli tasaisen kassavirran strategia, arvonnousuun keskittyminen, uudiskohteet, soluttaminen, keskeneräiset huoneistot, kalustetut asunnot, loma-asunnot, asunnot ulkomailla, toimitilat sekä asuntorahastot. (Hänninen 2017a.) Tässä työssä keskitytään strategioista kolmeen ensiksi mainittuun eli vuokratuottoihin, arvonnousuun sekä uudiskohteisiin. Viimeiseksi mainittu voi liittyä myös kumpaan vain ensimmäisestä kahdesta strategiasta.

4.1 Vuokratuottoon keskittyminen

Tämä on mahdollisesti yleisin asuntosijoittamisessa käytetty strategia. Ideana on ostaa asunto ja vuokrata tätä eteenpäin, luonnollisesti tällöin tarkoituksena on pitää asunto pidemmän aikaa. Asunnon arvonnousu ei siis ole tässä strategiassa avainasemassa vaan pikemminkin tervetullut bonus, kun asunto lopulta myydään pois jos myydään. Useimmiten vuokratuottoon keskityttäessä sijoittaja ostaa pieniä, vuokrattavuudeltaan hyviä asuntoja. Käytännössä tällä tarkoitetaan siis pieniä kerrostaloasuntoja: yksiöitä tai pieniä kaksioita. Asuntojen vastikkeet määräytyvät neliöiden mukaan, mutta vuokrat eivät aina kasva samassa suhteessa, jolloin pienten asuntojen vuokrat ovat monesti suhteessa korkeampia kuluihin suhteutettuna. Tämä tarkoittaa useimmiten myös suurempia tuottoja sijoittajalle. (Hänninen 2017a, Sijoitusovi; Orava & Turunen 2017, 100–101.)

Alla on havainnollistava esimerkki vuokrasta ja vastikkeista suhteutettuna asunnon kokoon. Esimerkissä on huomioitu vain neliövuokrat ja hoitovastike. Selkeyden takia yhtälöön ei ole huomioitu mahdollisia rahoitusvastikkeita tai vesimaksuja:

Ajatellaan, että omistat Vantaalta Tikkurilassa kaksi sijoitusasuntoa. Toinen on kooltaan 30m² yksiö, kun taas toinen on 75m² kolmio. Keskimäärin vuonna 2017 tällä alueella yksiöiden neliövuokra oli 22,7 euroa ja kolmioissa vastaava luku oli 16,8 euroa. (Etuovi 2017.) Sovitaan hoitovastikkeeksi 4 euroa neliöltä.

Taulukko 1. Vastikkeen osuus vuokrasta.

Asunnon koko	Vuokra	Hoitovastike	Vastikkeen prosentuaalinen osuus vuokrasta
30m ²	681	120	17,62 %
75m ²	1260	300	23,81 %

Yllä oleva esimerkki on laskettu seuraavalla kaavalla:

- Vuokra = (neliövuokra*asunnon koko)
- Hoitovastike = (vastike per. m²*asunnon koko)
- Prosenttiosuus vuokrasta = (hoitovastike/vuokra)

Suuremman asunnon hoitovastike on vuokraan suhteutettuna siis 6,19 prosenttia suurempi, mikä heijastuu väistämättä asunnosta saataviin vuokratuottoihin.

4.2 Arvonnousuun perustuva strategia

Toinen yleisesti käytössä oleva strategia tähtää asunnon nousujohteiseen hintakehitykseen, eli arvonnousuun. Tällöin sijoitukselle saatavat tuotot muodostuvat mahdollisista myyntivoitoista. Arvonnousua on mahdollista saada aikaan hyvin ajoitetulla ostolla, remontoimalla tai yksinkertaisesti hyvällä tuurilla. Hyvällä tuurilla tarkoitan tilannetta, jossa asunnon saa ostettua selkeästi alle markkinahinnan, mutta toisaalta asuntomarkkinoiden epätäydellisyys ja tehottomuus tarjoaa mahdollisuuden hinnoitteluvirheille ja tätä kautta onnistumisille tällä saralla. (Orava & Turunen 2017, 67–70.)

Arvonnousuun keskittyessä ei tarkoituksena usein ole pitää asuntoa pitkällä tähtäimellä, eli tällöin tulee pyrkiä ostamaan alle markkinahinnan ja myymään kalliimmalla eteenpäin. Vaihtoehtoisesti voidaan ostaa asunto halvalla jonka jälkeen asunto remontoidaan edullisesti ja myydään nopeasti eteenpäin. Mikäli sijoitetaan kohteisiin joiden arvon odotetaan nousevan tulevaisuudessa ilman erillisiä toimenpiteitä voidaan sijoituksessa yhdistää sekä tasaisen kassavirran strategia, että arvonnousu. Ostetaan asunto ja vuokrataan tämä eteenpäin ajaksi x , kun markkinoilla asunnon arvo on noussut riittävästi voidaan asunto myydä eteenpäin esimerkiksi toiselle sijoittajalle, joka useimmiten mielellään ostaa asunnon valmiiksi vuokrattuna. (Hänninen 2017a.)

4.3 Uudiskohteet

Uudiskohteet eivät ole sijoituskohteina suosituin vaihtoehto korkeasta ostohinnasta johtuen verrattuna vanhoihin asuntoihin, mutta niissäkin on hyvät puolensa. Uudiskohteet ovat huolettomia kohteita remonttien suhteen, sillä mitään suurempia remontteja ei ole tulossa pitkällä aikavälillä. Eli tuottoa laskettaessa ei tarvitse suuria remontteja laskea mukaan budjettiin. Monesti uudet asunnot ovat myöskin esimerkiksi paremmin äänieristettyjä, energiatehokkaampia sekä niissä on toimivammat pohjaratkaisut. (Hänninen 2017c, Sijoitusovi.) Lisäksi uudiskohteissa on monesti yhtiölainaa, jolloin ostohetkellä voit saada asunnon itsellesi maksamalla kohteesta vain myyntihinnan. Tällöin lainaosuutta lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Lisäksi yhtiölainoissa saattaa olla alkuun lyhennysvapaita vuosia käytettävissä, jolloin lainanlyhennyksistä maksetaan vain korot. Tyypillisesti lyhennysvapaita on 2–5 vuotta. Yhtiölainoissa lyhennys ja korko ovat tyypillisesti suoraan vähennyskelpoisia vuokratuotoista, joka tuo myös verotuksellista

hyötyä. (Orava & Turunen 2017, 135.) Tästä kerron enemmän verotusta käsittelevässä luvussa (luku 6).

Vaikka uudiskohteet ovat monesti hinnaltaan kalliimpia kuin vanhat asunnot, saattavat ne olla silti edullisempia vanhaan asuntokantaan verrattuna, kun otetaan huomioon asunnon koko elinkaari. Uudiskohteissa asunnon sijainti korostuu kuitenkin entisestään, sillä hyvällä paikalla sijaitseva uudiskohde on huomattavasti helpompi vuokrata kuin syrjimmällä sijaitseva kohde varsinkin jos lähelle valmistuu useampi vuokratalo kilpailemaan vuokralaisista. Hyvällä sijainnilla hintariski on myöskin pienempi, koska keskeisellä sijainnilla ero uudiskohteen ja muun tarjonnan neliöhinnoissa on suhteutettuna pienempi. (Hänninen 2017a, Sijoitusovi; Orava & Turunen 2017, 136.)

Uudiskohteiden kanssa tulee kuitenkin muutamaan seikkaan kiinnittää erityisesti huomiota edellä mainittujen lisäksi:

- **Pääomaa sitoutuu jo ennen kuin tuotot alkavat rullata.** Jos ostaa kohteen, joka on vasta suunnitteilla tai rakennusvaiheessa maksetaan kauppahintaa vähitellen jo ennen kohteen valmistumista. Tänä aikana asunto ei siis tuota mitään ja siksi tämä olisi tärkeää ottaa huomioon sijoituspäätöstä tehdessä.
- **Monet uudet asunnot sijaitsevat vuokratontilla.** Vuokratontista aiheutuu siis kuukausittaista kuluja, ellei asunnon osuutta tontista lunasta itselleen. Tontin vuokra sekä hinta on määritelty huoneistokohtaisesti, jolloin jokainen huoneisto voi halutessaan lunastaa tontin itselleen tai olla lunastamatta. Kannattaakin siis laskea mitä tonttivuokrasta joutuu maksamaan ja kuinka tämä vaikuttaa tuottoihin. Tontin lunastaminen itselleen saattaa olla kannattavampaa ja näin voi saada rahoilleen parempaa tuottoa.
- **Vastikkeen laskeminen.** Rakennusliikkeet määrittelevät oletusvastikkeen valmistuville kohteille, mutta monesti nämä ovat alakanttiin laskettuja. Vastiketta laskeessa kannattaakin siis suosiolla laskea vastike hieman ilmoitettua korkeammaksi.
- **Huoneiston toimivuus kokoon suhteutettuna.** Uusia asuntoja koskevat esteettömyyssäädökset, jonka johdosta pienen asunnon pohjaratkaisu ei välttämättä ole paras mahdollinen. Kylpyhuone ja käytävät saattavat syödä pienestä

asunnosta kohtuuttoman suuren osan, sillä niihin tulee olla esteetön pääsy esimerkiksi pyörätuolilla. (Orava & Turunen 2017, 136–137.)

4.4 Sijoituskohteen valinta

Olipa käytössä edellä mainituista strategioista mikä vain, pätevät samat lainalaisuudet kaikkiin. Tärkein vaihe sijoituspäätöksessä on asunnon ostaminen, sillä ostohetkellä ratkaistaan millä tasolla sijoituksen tuotto tulee liikkumaan. Tärkeitä tekijöitä ostettaessa ovat:

- **Hinta.** Vuokratuoton sekä arvonnousun näkökulmasta asunnon hinta ostohetkellä on merkittävässä roolissa. Mikäli maksat asunnosta liikaa suhteessa alueen ja asunnon vuokratason jäävät sijoituksesta saatavat tuotot mataliksi. Maksamalla asunnosta yli keskimääräisen markkinahinnan, voi asunnon myyminen voitolla tai edes hankintahinnalla olla erittäin vaikeaa. Kannattaakin siis perehtyä tarkasti alueen hintatasoon niin vuokrien kuin asuntojenkin suhteen, jotta sijoituspäätökset saadaan mahdollisimman onnistuneiksi.
- **Asunnon sijainti.** Ostettavaa asuntoa valittaessa ei sijaintia voi painottaa liikaa. Sijainti määrittää suuresti sen minkälaista vuokratuottoa sekä vuokrattavuutta voit asunnolta odottaa. Käytännössä pieniltä paikkakunnilta, joissa väestönkehitys on huono voit saada sijoitukselle erittäin hyvää tuottoa, mutta käänköpuolena riskit kasvavat. Etenkin riskit siitä, että et löydä asuntoon vuokralaista tai saatko tulevaisuudessa itse myytyä asuntoa eteenpäin kasvavat, puhumattakaan asunnon arvon kehityksestä. Tästä syystä kannattaa suosia kasvavia paikkakuntia ja keskeistä sijaintia asunnolle, vaikka tuotto olisikin hiukan pienempi.
- **Huoneisto.** Suosi pieniä kerrostaloasuntoja, sillä huoneiston koko ja huoneluku määrittävät suuresti asunnon vuokrattavuuden. Toisaalta siis kannattaisi valita asuntoja jotka kävisivät mahdollisimman suurelle joukolle, mutta asunnon koon kasvaessa myös kulut kasvavat vuokraa nopeammin. Tästä syystä yksiöt ja pienet kaksiot ovat hyvä vaihtoehto sijoituskohteiksi. Lisäksi vuokralla asuvista noin 60 prosenttia ovat yhden hengen talouksia, joten tämä puoltaa omalta osaltaan ajattelutapaa pieniin asuntoihin sijoittamisesta.

- **Taloyhtiön valinta.** Taloyhtiö on myöskin suuressa roolissa etenkin vanhojen asuntojen kohdalla. Taloyhtiötä hoidetaan hyvin eritavalla ja tästä syystä on syytä perehtyä tarkasti taloyhtiön talouteen sekä suunnitelmaan tulevista remonteista ja korjauksista. Hyvä taloyhtiö on varakas ja hyvin hoidettu, jossa osataan suunnitella myös tulevaisuutta. Taloyhtiön kokoon kannattaa kiinnittää huomiota myöskin, sillä monesti suuremmat taloyhtiöt ovat parempia kuin pienet. (Orava & Turunen 2017, 63–64.)

5 Rahoitus

Rahoitus on sijoitustoiminnan kulmakivi, ja rahoitusta tarvitaan kaikessa sijoitustoiminnassa. Rahoitus voi olla joko oman pääomanehtoista tai vieraan pääomanehtoista, useimmiten yhdistelmä molempia. Varsinkin asuntosijoittamisesta puhuttaessa yksittäiset sijoituskohteet ovat euromääräisesti suuria, jolloin vieraan pääoman eli lainarahan hyödyntäminen on järkevää, ja monesti jopa välttämätöntä. Tässä luvussa tarkoituksena on käydä läpi kuinka rahoittaa omaa sijoitustoimintaa ja mitä tulee ottaa huomioon rahoitusta suunniteltaessa.

5.1 Rahoituksen hankkiminen

Tässä työssä käsittelen rahoituksen näkökulmasta vierasta pääomaa vain pankkilainan muodossa. Käytännössä olisi muitakin tapoja hankkia rahoitusta, mutta omasta näkökulmastani tämä on oleellisin ja järkevin tapa. Pankeilla on tiettyjä edellytyksiä siitä, että kenelle he lainaa tarjoavat. Kuitenkin vastoin yleistä käsitystä ei sijoitusasunnon ostamiseen tarvittavan rahoituksen saaminen ole välttämättä niin vaikeaa kuin kuvitellaan. Työssäkäyvälle henkilölle, joka asuu itse omistusasunnossa ja on ehtinyt lyhentää asuntolainansa jonkin aikaa voi lainan saanti olla yllättävänkin helppoa. (Orava & Turunen 2017, 301.)

Poikkeuksetta pankkien vaatimus lainanhakijalle on, että oma talous ja lainanhoitokyky ovat kunnossa. Pankit tarkistavat lainanhakijalta tulot ja menot sekä lisäksi oman varallisuuden ja velat. Hakijan luottotietojen on oltava kunnossa, eikä maksuhäiriömerkintöjä saa olla. Pankit vaativat usein myös omarahaosuutta, eli olisi hyvä varautua siihen, että omaa pääomaa ja/tai vakuuksia on olemassa. Vakuutena voi käyttää esimerkiksi omaa omistusasuntoa tai kesämökkiä. (Hänninen 2016, Sijoitusovi.)

Varsinkin aloittelevan asuntosijoittajan olisi hyvä laatia selkeä sijoitussuunnitelma, minkä voi tarvittaessa esittää pankille lainaneuvotteluissa. Pankkien periaatteissa on eroja ja osa pankeista saattaa olla suotuisampia kassavirtaan keskittyvän sijoittajan strategiaa kohtaan, kuin arvonnousuun keskittyvän. Suunnitelmasta olisi hyvä käydä ilmi vähintään seuraavat asiat:

- Miltä paikkakunnalta ja alueelta aiot asunnon ostaa
- Minkälaisen asunnon/asuntoja aiot ostaa
- Mistä tuotot sijoitukselle tulevat

Lisäksi voi olla hyvä selventää miksi haluat sijoittaa asuntoihin ja mitkä ovat tulevaisuuden tavoitteesi asuntosalkkusi suhteen. Selkeä suunnitelma auttaa myös lainatarpeen arvioinnissa, ja valmiin suunnitelman pohjalta pystyy tekemään tarkempia laskelmia sijoituksen tuotoista. (Hänninen 2016, Sijoitusovi.)

Lainatarjous kannattaa neuvotella hyvissä ajoin, sillä valmis lainalupaus antaa kilpailuedun niihin asunnon ostajiin nähden, joilla tätä ei vielä ole. Tuoton kannalta on tärkeää neuvotella mahdollisimman hyvä lainatarjous pankin kanssa ja tähän liittyy oleellisesti hyvän neuvottelukumppanin löytäminen, joka ymmärtää asuntosijoittamisesta. Edellä mainittuja kumppaneita voivat olla esimerkiksi pankin rahoituspäälliköt tai pankinjohtajat. Lainatarjousta neuvoteltaessa kannattaa kiinnittää huomioita seuraaviin asioihin:

- Mahdollisimman alhainen todellinen vuosikorko lainarahalle.
- Mahdollisimman hyvät ehdot lainaan kuten lyhennysvapaiden mahdollisuus ja rajaton määrä ylimääräisiä ja maksuttomia lyhennyksiä laina-aikana.
- Järkevän lyhennystavan valinta. Monet asuntosijoittajat käyttävät kiinteää tasaerälainaa, koska tällöin maksettava kuukausierä on aina etukäteen tiedossa. Koron noustessa laina-aika joustaa, eli pitenee. Muita lyhennystapoja ovat: Annuiteetilaina, jossa lainan maksuerä voi muuttua korkojen muuttuessa ja lyhennyksen osuus kuukausierässä kasvaa laina-ajan kuluessa kun koron osuus erästä pienenee. Tasalyhenteinen laina, jossa lainanlyhennys on aina saman suuruinen, mutta maksuerä on alussa suurempi ja maksuerä voi vaihdella koron

mukaan. Lisäksi on vielä kertalyhenteinen laina eli niin sanottu bullet laina, jossa koko lainan pääoma maksetaan kerralla pois laina-ajan loppuksi.

- Lainan kilpailuttaminen, eli lainatarjous kannattaa pyytää useammasta pankista. (Nordea 2018; Kaarto 2017.)

Yksityishenkilönä lainan saanti saattaa olla huomattavasti helpompaa kuin yritykselle, varsinkin mikäli kyseinen yritys on vasta perustettu. Yrityksille tarjottavissa lainoissa myös korko on monesti suurempi kuin yksityishenkilöillä, sillä pankin riski yrityslainoissa on suurempi. Sijoittajille joiden asuntosalikko ja lainamäärät ovat suurempia saatetaan ehdottaa vaihtamista yrityskonttoriin, vaikka toimintaa harjoittaisikin yksityishenkilönä. Olisi kuitenkin hyvä pyrkiä pysymään henkilöasiakkaana, jos vain mahdollista, sillä henkilöasiakkaista pidetään parempaa huolta kuin pienistä yritysasiakkaista. Kaiken kaikkiaan hyvään pankkisuhteeseen panostaminen on tärkeää ja sen merkitys korostuu mitä enemmän asuntoja ostaa. Tästä syystä kannattaa käyttää aikaa hyvän kumppanin löytämiseen. (Hänninen 2016, Sijoitusovi; Orava & Turunen 2017, 280–281.)

5.2 Velkavivun hyödyntäminen

Velkavipu on sijoittajalle työkalu, jolla on mahdollista parantaa oman pääoman tuottoa käyttämällä velkarahaa, eli vierasta pääomaa. Perusideana on, että velkaraha käytetään niin tuottavasti, että siitä aiheutuvat kulut ovat tuottoa pienemmät. Väärinkäytettynä velkavipu kuitenkin toimii päinvastoin ja heikentää sijoituksesta saatavaa oman pääoman tuottoa. Käytännössä voidaan ajatella, että velkavivun käyttäminen on perusteltua mikäli esimerkiksi sijoituksesta saatava vuokratuotto ylittää velan kokonaiskoron vähintään kahdella-kolmella prosentilla. (Kaarto 2016).

Etenkin tämän hetkisessä korkotilanteessa kun korot ovat matalalla velkavivun käyttäminen on kannattavaa. Kuitenkin velkavivua käytettäessä tulee ottaa huomioon mahdolliset muutokset korkotasossa, jolloin liian iso velkavipu saattaa kääntyä sijoittajalle epäedulliseksi tilanteeksi. Tällaisiin tilanteisiin on sijoittajan myös hyvä varautua sijoituspäätöstä tehdessä. Suuren velkavivun hyödyntäminen on kannattavaa vuokratuoton ollessa yli 5 prosenttia ja kokonaiskoron ollessa alle 4 prosenttia (Orava & Turunen 2017, 298.)

Haettaessa pankkilainaa sijoitusasunnon ostoa varten on sijoittaja huomattavasti parem-
massa tilanteessa kuin esimerkiksi, jos kyseessä olisi osakeosto. Pankki myöntää asun-
noille yleensä 70-80 prosentin vakuusarvon, kun taas osakkeiden vakuusarvot ovat huo-
mattavasti pienemmät. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asuntoon käytettävän os-
tohinnan osuudesta jää 20-30 prosenttia sijoittajan itsensä maksettavaksi. Velkavipu on
mahdollista saada joissain tapauksissa myös täyteen sataan prosenttiin mikäli käytetään
lisävakuutena esimerkiksi toista asuntoa tai muuta omaisuutta. (Orava & Turunen 2017,
44–45.)

Alla havainnollistava esimerkki velkavivusta:

- Maksat asunnosta 150 000 euroa.
- Pankki myöntää lainan 105 000 euroa (70 % * ostettavan asunnon hinta)
- Tällöin oman pääoman osuudeksi jää 45 000 euroa.

Yllä olevan esimerkin mukaisesti saat omalla 45 000 euron panostuksella itsellesi
150 000 euron arvoisen sijoituksen.

6 Verotus

Verotus on oleellinen seikka sijoitustoiminnassa, teit sitä sitten yksityishenkilönä tai yri-
tyksen, esimerkiksi osakeyhtiön kautta. Yksityishenkilöiden ja yritysten verotuskäytännöt
eroavat toisistaan ja tämä onkin hyvä ottaa huomioon toimintaa suunniteltaessa, mutta
hyvällä verosuunnittelulla voi olla suuri merkitys sijoittajan toiminnalle euromääräisesti
mitattuna. Tässä luvussa käyn läpi oleellisia, huomioon otettavia seikkoja verotukseen
liittyen.

6.1 Vuokratulon verotus

Vuokratulo on yksityishenkilölle pääomatuloa, joten vuokratulosta maksetaan pääoma-
tuloveroa. Pääomatuloveroprosentti on 30 prosenttia vuonna 2018 ja mikäli pääomatulot
ylittävät 30 000 euroa on vero 34 prosenttia. (Suomen Vuokranantajat 2018; Verohallinto
2018.) Vero lasketaan nettovuokratulosta, eli vuokrasta tulee vähentää vuokraustoimin-
nan kulut joita ovat muun muassa:

- Hoitovastike ja vesimaksut.

- Pääomavastike/rahoitusvastike, joka on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa.
- Vuokraukseen liittyvät kulut, kuten esimerkiksi maksulliset ilmoitukset tai vuokranvälittäjän palkkiot.
- Vuokralle annetun asunnon lainan korot ja järjestelykulut, jos asunnosta on peritty käypää vuokraa. (Verohallinto 2018.)

Vuokratulosta on siis mahdollista tehdä myös tiettyjä vähennyksiä kuluista, mitkä ovat aiheutuneet vuokratulon hankkimisesta tai sen säilyttämisestä. Vähennykset tehdään joko suoraan vuokratulosta tai vuosittaisina tasapoistoina. Edellä mainittujen kulujen lisäksi vähennyskelpoisia kuluja asunto-osakkeen vuokratulosta ovat:

- **Remonttikulut, eli vuosikorjaus- ja perusparannuskulut.** Tämä ei kuitenkaan ole täysin yksiselitteistä, sillä verottaja tekee erittelyn näiden kahden välillä ja tämä vaikuttaa kulujen vähennyskelpoisuuteen. Vuosikorjauksilla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla asunto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon esimerkiksi seinien maalaamisella tai vaikkapa kodinkoneiden uusimisella. Vuosikorjauskulut voi vähentää verotuksessa sinä vuonna, jolloin kulut on maksettu, jos olet teettänyt vuokranantajana itse kyseisen remontin. Jos taloyhtiö on teettänyt remontin, kulut ovat vähennyskelpoisia vain siinä tapauksessa, että rahoitusvastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Perusparannuksella taas tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla parannetaan asunnon tasoa alkuperäisestä tai esimerkiksi laajennetaan asuntoa. Perusparannuksesta johtuvat kulut voi vähentää vuosittaisina poistoina tai vasta asunnon myynnin yhteydessä. Mikäli vuokranantaja on itse teettänyt remontin, vähennetään kulut vuosittaisina tasapoistoina seuraavan 10 vuoden aikana. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kulut jaetaan tasaisesti 10 vuodelle ja vuosittain voit vähentää kymmenesosan kustannuksista. Jos kyseessä on taloyhtiön teettämä remontti voi kulut vähentää siinä tapauksessa, että vastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. (Verohallinto 2018.) Näistä remonteista onkin tärkeää säilyttää kuitit ja tehdä poistot, sillä verottaja ei näitä tee automaattisesti (Hänninen 2017b).
- **Irtaimen omaisuuden hankinta.** Mikäli vuokranantaja hankkii asuntoon irtainta omaisuutta jonka hankintahinta ylittää 1 000 euroa ja irtaimen omaisuuden taloudellinen käyttöikä ylittää kolme vuotta, voi hankinnan hinnan vähentää vuokratulosta 25 prosentin vuosittaisina poistoina. Hankinnan hinnan ollessa alle 1 000

euroa tai käyttöiän ollessa enintään kolme vuotta voi vähennyksen tehdä kerralla vuosikuluina. (Verohallinto 2018.)

- **Kalustetun asunnon vuokraaminen.** Kalustetusta yksiöstä voi vähentää enintään 40 euroa kuukaudessa ja sitä suuremmasta huoneistosta enintään 60 euroa kuukaudessa. Tämä siis siinä tapauksessa, että vuokratuloon kohdistuvista kuluista ei ole muuta selvitystä. Jos vuokranantaja tekee selvityksen todellisista kuluista, vähennys myönnetään selvityksen mukaan. Hankinnat vähennetään joko ostovuoden kuluina tai poistoina. (Verohallinto 2018.)
- **Tappiollinen vuokraustoiminta.** Vuokraustoiminnan aiheuttaessa enemmän kuluja kuin vuokratuloja, voi tappion vähentää muista pääomatuloista. Mikäli muita pääomatuloja ei ole, muodostuu pääomatulolajin alijäämä. Käytännössä siis vuokratuloista syntyvää tappiota ei voi vähentää suoraan seuraavien vuosien vuokratuloista, vaan vähennys tehdään alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. (Verohallinto 2018.)

Osan kuluista voi vähentää rajoitetusti tai ei ollenkaan. Alla on listattuna asioita, jotka on hyvä ottaa huomioon:

- Asunnon remontoinnin ajankohta vaikuttaa kulujen vähentämismahdollisuuksiin ja ajankohtaan. Ostamalla asunnon ja remontoimalla sen ennen vuokraamista ei remontista aiheutuvia kuluja voi vähentää suoraan verotuksessa vaan ne lisätään asunnon hankintamenoon ja huomioidaan vasta asunnon myyntivaiheessa. Verohallinnon mukaan vuokraukseen riittää, että vuokralainen on muuttanut asuntoon ja ottanut huoneiston käyttöönsä, eli mitään tarkkaa aikaa ei ole määritetty sille kuinka kauan asunnon tulee olla vuokrattuna ennen remontointia. (Hänninen 2017b.)
- Veroilmoitusta laadittaessa kannattaa varmistaa, että sijoitusasunnon hankintaan kohdistunut laina on merkitty tulonhankkimislainaksi eikä muuksi lainaksi tai asuntolainaksi. Tulonhankkimislainan korot ovat kokonaisuudessaan vähennykelpoisia toisin kuin esimerkiksi asuntolainan tapauksessa. (Hänninen 2017b.)

- Sijoitusasuntoa vuokrattaessa tutulle tai sukulaiselle kannattaa miettiä vuokran suuruus tarkkaan, sillä liian alhainen vuokra voi vaikuttaa negatiivisesti vähennysoikeuksiin. Verottaja onkin määritellyt asunnon luontaisedun verotusarvot joihin kannattaa tutustua tällaisissa tilanteissa. Alle kyseisen verotusarvon vuokra- tuissa asunnoissa verottajan näkemys on, että asuntoa ei vuokrata tulonhankki- mistarkoituksessa, jolloin asuntoon kohdistuvan velan korot eivät ole vähennys- kelpoisia. (Hänninen 2017b.)

Tärkeää vuokratulojen verotuksessa onkin, että muistaa vähentää kaikki mahdolliset ku- lut jotka aiheutuvat tulonhankkimisesta. Näihin kuluihin lasketaan myös matkakulut, vä- littäjän palkkiot, vuokrailmoitukset, luottotietojen tarkistukset sekä oman osaamisen ke- hittämiseen liittyvät kulut, kuten alan kirjallisuus tai valmennukset. (Hänninen 2017b.)

6.2 Tuloutus vai rahastointi

Taloyhtiöt joutuvat ottamaan lainaa erilaisiin tarpeisiin. Näitä tarpeita voivat olla erilaiset korjaushankkeet tai vaikkapa uuden taloyhtiön tapauksessa taloyhtiön rakennutus. Näitä yhtiölainoja lyhentävät taloyhtiön osakkaat ja tässä piilee verotuksellisesti merkittävin asia asuntosijoittajan kannalta, euromääräisesti mitattuna. Osakkaiden maksusuorituk- set voidaan joko rahastoida tai tulouttaa taloyhtiön kirjanpidossa ja yksinkertaisesti il- maistuna ero näiden välillä on seuraava:

- Kun suoritukset tuloutetaan ovat osakkaiden maksamat vastikkeet tuloa yhtiölle, näin ollen voi vuokranantaja eli sijoittaja vähentää maksusuoritukset suoraan vuokratulon verotuksessa.
- Kun suoritukset rahastoidaan ne lisätään asunnon hankintamenoon, jolloin sijoit- taja voi ottaa kulut huomioon vasta asunnon myynnin yhteydessä. Käytännössä tämä pienentää luovutusvoittoverotusta. (Orava & Turunen 2017, 277.)

Käytännössä siis tilanteissa, joissa suoritukset tuloutetaan on hyöty verotuksen kannalta välitön, kun taas rahastoidessa se saattaa realisoitua vasta vuosien päästä. Moni asun- tosijoittaja haluaakin pitää sijoitusasunnon pitkään jopa kymmeniä vuosia, jolloin on ym- märrettävää, että näistä kahdesta vaihtoehdosta olisi tuloutus mielekkäämpi vaihtoehto. (Hänninen 2017b.)

6.3 Sijoittaminen yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta?

Kuten aikaisemmin mainittu osakeyhtiöiden ja yksityishenkilöiden verotusmallit eroavat toisistaan. Osakeyhtiöt maksavat tuloksestaan yhteisöveroa, joka oli 20 prosenttia vuonna 2016, kun taas yksityishenkilöt maksavat vuokratulosta pääomaveroa. Yksityishenkilönä vuokratulon saa suoraan omaan käyttöönsä, mutta yrityksen tililtä rahaa ei voi nostaa noin vain, sillä verottaja ottaa osuuden rahoista toistamiseen. Yhtiön nettovarallisuudesta kahdeksan prosenttia voi jakaa osinkoina siten, että 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa 150 000 euroon saakka. Ylittävältä osuudelta ennakonpidätys on 28 prosenttia. Osingon ollessa yli kahdeksan prosenttia nettovarallisuudesta, ylimenevästä osasta 75 prosenttia on osingonsaajalle ansiotuloa ja 25 prosenttia verotonta tuloa. Ansiotulon veroprosentti määräytyy vuotuisten ansiotulojen perusteella. (Orava & Turunen 2017, 266–267.) Alla on havainnollistava esimerkki verotuksesta:

Oletetaan, että yrityksellä ei ole muuta varallisuutta kuin sijoitustarkoituksessa ostetut asunnot. Asuntojen markkinahinta on 600 000 euroa ja velkaa on 300 000 euroa. Tällöin yrityksen nettovarallisuus, eli osakkeiden matemaattinen arvo lasketaan seuraavasti:

Asuntojen markkinahinta – Velka = Nettovarallisuus (osakkeiden matemaattinen arvo)

Asuntojen markkinahinta		600 000	
Velka	-	300 000	
<u>Nettovarallisuus</u>		<u>300 000</u>	(1)

Yritys on vuokratuottoina saanut vuoden aikana 35 000 euroa vastikkeiden jälkeen. Korkokulut vuoden aikana ovat 8 000 euroa ja muut kulut 3 000 euroa. Tulos ennen veroja lasketaan seuraavasti:

Vuosittaiset vuokratuotot – Korkokulut – Muut kulut = Tulos ennen veroja

Vuokratuotot		35 000	
Korkokulut	-	8 000	
Muut kulut	-	3 000	
<u>Tulos ennen veroja</u>		<u>24 000</u>	(2)

Yritys maksaa tuloksesta yhteisöveroa 20 prosenttia, joka on tässä tapauksessa 4 800 euroa. Nettotulos on tällöin 19 200 euroa. Mikäli yritys maksaa koko nettotuloksen ulos osinkoina, ei se ylitä kahdeksaa prosenttia nettovarallisuudesta (24 000 euroa), eli tällöin veroa maksetaan 25 prosentin osuudesta pääomatuloveroa, joka on 30 prosenttia. Verrojen jälkeen osingonsaajalle jää 17 760 euroa.

$$\begin{aligned} 25\% * 30\% * 19\,200 &= & 1\,440 \text{ €} \\ 19\,200 - 1\,440 &= & 17\,760 \text{ €} \end{aligned} \quad (3)$$

Yksityishenkilön tapauksessa tuloksesta ennen veroja vähennetään vain 30 prosentin pääomatulovero, jolloin tulokseksi jää 16 800 euroa. Tässä tapauksessa yrityksen kautta omistamisessa olisi 960 euron taloudellinen hyöty.

$$\begin{aligned} 24\,000 * 30\% &= & 7\,200 \text{ €} \\ 24\,000 - 7\,200 &= & 16\,800 \text{ €} \end{aligned} \quad (4)$$

Ei voida kuitenkaan olettaa, että yritys pystyisi tai haluaisi jakaa koko nettotulostaan vuosittain osinkona vaan ennemminkin tämä varallisuus ohjattaisiin uusiin hankintoihin ja tätä kautta pyrittäisiin kasvattamaan toimintaa. Taloudellinen hyöty verotuksen näkökulmasta riippuukin suuresti yrityksen varallisuudesta ja varallisuutta tulisi olla vähintään miljoonan euron verran, jotta yhtiömuotoisesta omistamisesta olisi hyötyä silloin, kun rahat halutaan maksaa osinkona omistajille. Jos tilanne olisi, että asuntosijoittamisesta saatavia vuokratuloja ei tarvitse elämiseen vaan niitä voisi säilyttää yrityksessä voitonjakokelpoisina varoina tai ohjata uusiin hankintoihin ja toiminnan kasvattamiseen voisi osakeyhtiö olla taloudellisesti järkevä vaihtoehto. (Orava & Turunen 2017, 266–270.)

7 Laskelmat tuotoista, kuluista ja investoinneista

Kannattavan sijoitustoiminnan kulmakivi on tuottojen oikein laskeminen. Tämän lisäksi oleellisessa roolissa on oma sijoitusstrategia, kuten esimerkiksi sijoitatko vanhoihin vai uusiin kohteisiin. Vanhojen kohteiden kohdalla tulee muistaa laskea remonttikulut mukaan tuottoja laskettaessa, on helppoa suhtautua liian optimistisesti sijoitukseen ja jättää tulevat remontit huomioimatta. (Orava & Turunen 2017, 71.)

Vuokratuoton laskentakaava on seuraava:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike}) * 12}{\text{Velaton hinta} + \text{Remonttikulut} + \text{Varainsiirtovero}} * 100 \% = \text{Vuokra- tuotto} \quad (5)$$

Itse päätin kuitenkin vertailussa ja tuottojen laskemisessa keskittyä lähinnä uudiskohteisiin, sillä niissä ei ole odotettavissa suuria remontteja lyhyellä aikavälillä, joten tämä tekee kohteiden vertailusta yksinkertaisempaa sekä omistamisesta huolettomampaa. Tässä tapauksessa yhtälöstä voidaan siis jättää remonttikulujen osuus huomioimatta.

Vertailuun valitsin viisi eri kaupunkia ja kustakin kaupungista 3–17 uudiskohdetta. Näitä kaupunkeja ovat Vantaa, Turku, Kerava, Hyvinkää ja Tampere. Kriteereinä kohteille oli, että ne ovat joko vastikään valmistuneita tai rakenteilla olevia pieniä yksiöitä kooltaan 20–35m². Tampereen kohdalla tulokset eivät ole kuitenkaan vertailukelpoisia, sillä kaikki kohteet yhtä lukuun ottamatta sijaitsivat vuokratonteilla ja sivustolla jossa ilmoitukset olivat, ei tonttien vuokria tai lunastushintoja ollut ilmoitettu. Tällöin siis laskennallinen vuokratuotto on todellisuutta parempi, mikäli tontin vuokraa ei voida huomioida yhtälössä. Tontin vuokra tulisi vähentää vastikkeiden tapaan vuokrasta tai vaihtoehtoisesti lisätä asunnon velattomaan hintaan, mikäli se lunastettaisiin kokonaisuudessaan. Taulukko Tampereen vuokratuotoista löytyy kuitenkin liitteistä (Liite 4.).

Vertailuun tarvittava tieto on koostettu asuntojen myynti-ilmoitusten pohjalta ja tiedot on otettu www.oikotie.fi sivustolta. Asuntojen vuokrahinnat on laskettu vertaamalla kyseisten alueiden nykyistä vuokratasoa, olemassa olevien vuokrailmoitusten pohjalta. Tiedot on otettu www.vuokraovi.com-sivustolta. Huomioitavaa on, että kaikkia haluttuja tietoja ei välttämättä löydy asuntojen myynti-ilmoituksista vaan nämä tulee erikseen selvittää esimerkiksi kontaktoimalla asunnon välittäjää.

Taulukko 1. Uudiskohteiden laskennallinen vuokratuotto Vantaalla.

Uudiskohteet Vantaa						
Osoite	m2	Velaton hinta (€)	Varainsiirtovero (€)	Vuokra (€)	Hoitovastike (€)	Vuokratuotto
Talvikkitie 7 F 175, 01300 Vantaa	27,5	179 800	3 596	710	107,25	3,94 %
Jaspiskuja 6 b B 40, 01700 Vantaa	27	169 500	3 390	650	94,50	3,86 %
Keltasafiirinpolku 3 E 118, 01700 Vantaa	32,5	164 125	3 283	770	136,50	4,54 %
Leinelän puistotie 10, 01340 Vantaa	35	178 010	3 560	750	140,00	4,03 %
Jaspiskuja 6 b B 2, 01700 Vantaa	30	169 990	3 400	706	105,00	4,16 %
Talvikkitie 7 D 137, 01300 Vantaa	27	211 500	4 230	730	105,30	3,47 %
Talvikkitie 7 D 130, 01300 Vantaa	27	189 300	3 786	725	105,30	3,85 %
Horsmakuja 1 D 124, 01300 Vantaa	27	182 200	3 644	720	105,30	3,97 %
Talvikkitie 7 D 112, 01300 Vantaa	27	172 300	3 446	710	105,30	4,13 %
Talvikkitie 7 C 86, 01300 Vantaa	24	159 700	3 194	715	93,60	4,58 %
Talvikkitie 7 C 74, 01300 Vantaa	24	151 400	3 028	705	93,60	4,75 %
Martinpolku 8 B 22, 01620 Vantaa	20	155 990	3 120	500	72,00	3,23 %
Martinpolku 8 B 2, 01620 Vantaa	28,5	164 990	3 300	700	102,60	4,26 %
Kukintie 2 A 6, 01620 Vantaa	22,5	139 990	2 800	530	90,00	3,70 %
Loiskekuja 4 A 25, 01600 Vantaa	30,5	186 390	3 728	750	115,90	4,00 %
Leinelän puistotie 10 A 25, 01340 Vantaa	28,5	144 900	2 898	615	111,00	4,09 %
Kultarikontie 5 A, 01300 Vantaa	33	203 000	4 060	800	128,70	3,89 %

Yllä olevasta taulukosta käy ilmi Vantaan uudiskohteiden hintataso sekä laskennallinen vuokratuotto prosentteina. Kohteet 4, 14 ja 16 sijaitsevat vuokratonteilla, eli kuvassa oleva vuokratuottoprosentti ei vastaa todellista tuottoa. Laskennallinen vuokratuotto vaihtelee kohteissa 3,23 prosentin ja 4,75 prosentin välillä.

Taulukko 2. Uudiskohteiden laskennallinen vuokratuotto Turussa

Uudiskohteet Turku						
Osoite	m2	Velaton hinta (€)	Varainsiirtovero (€)	Vuokra (€)	Hoitovastike (€)	Vuokratuotto
Raunistulantie 21 A 24, 20300 Turku	27,5	143 700	2 874	550	96,25	3,71 %
Raunistulantie 21 A 51, 20300 Turku	25	170 900	3 418	500	87,50	2,84 %
Vaunukatu 7 B 94, 20100 Turku	29,5	159 000	3 180	525	91,80	3,21 %
Vaunukatu 7 B 77, 20100 Turku	25,5	154 700	3 094	460	91,80	2,80 %
Vaunukatu 7 A 40, 20100 Turku	21,5	140 700	2 814	385	77,40	2,57 %
Tiililinnankatu 2 B 37, 20100 Turku	24	142 900	2 858	500	76,80	3,48 %
Kalastajankatu 3 B 5, 20100 Turku	28,5	139 900	2 798	600	99,75	4,21 %
Raunistulantie 43 G, 20300 Turku	24	145 700	2 914	480	102,00	3,05 %
Michailowinkatu 11 B 53, 20100 Turku	31	164 990	3 300	665	99,20	4,03 %
Michailowinkatu 9 C 25, 20100 Turku	28,5	134 983	2 700	612	91,20	4,54 %
Pryssinkatu 9 as 18, 21280 Turku	31,5	144 900	2 898	600	113,40	3,95 %

Turun uudiskohteita vertaillen käy ilmi, että vastaavien kohteiden hintataso niin velattoman myyntihinnan kuin vuokratason suhteen on alhaisempi kuin Vantaalla. Vuokratuottoprosentti asunnoissa on myöskin alhaisempi vaihteluvälin ollessa 2,57–4,54 prosenttia. Kohteet 6,7,9 ja 10 sijaitsevat vuokratontilla.

Taulukko 3. Uudiskohteiden laskennallinen vuokratuotto Keravalla ja Hyvinkäällä.

Uudiskohteet Kerava ja Hyvinkää						
Osoite	m2	Velaton hinta (€)	Varainsiirtovero (€)	Vuokra (€)	Hoitovastike (€)	Vuokratuotto
Kauppakaari 12 B 50, 04200 Kerava	31,5	168 950	3 379	735	132,30	4,20 %
Kauppakaari 12 B 69, 04200 Kerava	31	178 160	3 563	720	130,20	3,89 %
Santaniitynkatu 19 A 34, 04250 Kerava	32,5	154 970	3 099	735	130,25	4,59 %
Santaniitynkatu 17 A 35, 04250 Kerava	29,5	151 080	3 022	670	123,90	4,25 %
Astreankatu 19 A, 05900 Hyvinkää	34	143 990	2 880	580	124,10	3,72 %
Hämeenkatu 48, 05800 Hyvinkää	34	141 500	2 830	620	78,20	4,50 %
Astreankatu 5 A 16, 05900 Hyvinkää	27	141 100	2 822	460	102,60	2,98 %

Keravan vuokra- ja hintataso ovat lähempänä Vantaan vastaavia lukuja vuokratuoton ollessa vastaavalla tasolla. Vuokratuoton vaihteluväli Keravalla on 3,89–4,59 prosenttia. Kuitenkin otanta on huomattavasti pienempi kuin Vantaan kohdalla. Hyvinkää on hinta- ja vuokratasoltaan edullisempi, mutta tarjoaa kuitenkin hyviä vuokratuotto prosentteja vaihteluvälin ollessa 2,98–4,50 prosenttia. Otanta on kuitenkin Hyvinkäänkin kohdalla verrattain pieni.

Kohteiden vuokria laskettaessa tulee ottaa huomioon tiettyjä seikkoja, jotka vaikuttavat oleellisesti siihen, että kuinka suurta vuokraa asunnosta voi pyytää. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi asuinkerros, onko asunnossa parveketta ja onko talossa hissiä. Kaikissa uusissa kerrostaloissa tulee olla hissit esteettömyysvaatimuksista johtuen, eli tätä ei tarvitse uudiskohteiden osalta miettiä. Parvekkeita ei kuitenkaan välttämättä kaikissa asunnoissa ole tai ne saattavat olla niin sanottuja ranskalaisia parvekkeita.

Lisäksi, koska uudiskohteissa on monesti taloyhtiölainaa tarjoaa tämä sijoittajan näkökulmasta mahdollisuuden hetkellisesti suurempaan tuottoon. Mikäli lainat tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa, kuten verotusta käsittelevässä luvussa käytiin läpi, voidaan rahoitusvastikkeet eli lainan lyhennykset vähentää suoraan vuokratulon verotuksessa. Tämän lisäksi lainoissa on monesti mahdollisuus lyhennysvapaisiin vuosiin lainan lyhennysten alkaessa, jolloin vuokratuoton voi laskea niiden vuosien osalta hieman eritavalla, jos asunnosta on maksettu ostovaiheessa vain myyntihinta, eikä koko velatonta myyntihintaa. Tällöin laskukaava olisi seuraava:

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike} - \text{Rahoitusvastike}) * 12}{\text{Myyntihinta} + \text{Varainsiirtovero}} * 100\% = \text{Vuokratuotto} \quad (6)$$

Kaavassa rahoitusvastike on siis pelkästään lainan korkojen osuus. Varainsiirtovero tulee kuitenkin laskea velattoman myyntihinnan mukaisesti, eikä pelkästä myyntihinnasta. Kaikista yllä olevista kohteista on laskettu vuokratuotot myös tällä tavalla, ja nämä löytyvät työn lopusta liitteenä (Liitteet: 1,2 ja 3.).

Omien sijoitusten kassavirran laskemiseen voi omien laskelmien lisäksi hyödyntää internetistä löytyviä ilmaisia vuokratuottolaskureita. Mielestäni niitä olisikin hyvä käyttää omien laskelmien tukena, jotta saisi mahdollisimman tarkan kuvan sijoituksen potentiaalisesta tuotosta ja kassavirrasta vuositasolla. Tällöin pystyt arvioimaan sijoituksen tuottavuutta paremmin. Näiden esimerkiasuntojen kassavirtaa en pysty laskemaan, sillä sitä varten tulisi olla tiedossa olemassa olevan lainan korko, laina-aika sekä oman pääoman ja vieraan pääoman suhde eli toisin sanoen velkavipu. Kaava on käytännössä kuitenkin seuraava:

$$((\text{Vuokratulo} - \text{Vastike} - \text{Korko}) * \text{Velkavipu}) - \text{Lainan lyhennys} = \text{Kassavirta} \quad (7)$$

Sijoitusten kassavirrasta puhuttaessa negatiivinen kassavirta ei välttämättä ole ongelma, jos omistat yhden tai kaksi asuntoa. Palkkatuloilla voi kattaa ylimenevän, lyhennykseen tarvittavan osuuden, jos kuukausitasolla summat ovat joitakin kymmeniä euroja. Tämä kuitenkin muodostuu ongelmaksi toimintaa kasvatettaessa, sillä esimerkiksi kymmenen asunnon kanssa summa luonnollisesti kymmenkertaistuu, eli sijoittajan on hyvä laskea sijoitusten kassavirrat oikein vuokratuottojen lisäksi. (Orava & Turunen 2017, 26.)

8 Johtopäätökset

Opinnäytetyön aiheen valinta onnistui mielestäni erittäin hyvin. Tutustuttuani tarkemmin asuntosijoittamiseen työtä tehdessäni huomasin miten kiinnostavasta sijoitusmuodosta todellisuudessa on kyse. Sijoitusmuotona asunto-osakkeisiin sijoittaminen ei varmasti ole helpoin ja vaivattomin vaihtoehto, kuten aikaisemmin työssäni olenkin käynyt läpi, mutta osaltaan juuri se tarjoaakin paljon mahdollisuuksia. Menestyvän asuntosijoittajan on pakko käyttää omaa aikaansa ja nähdä vaivaa sijoitustoiminnan pyörittämiseen, mikä ei varmastikaan ole kaikkien mieleen. Tällöin osa kilpailusta on jo karsittu pois. Omilla päätöksillään ja valinnoillaan voi vaikuttaa merkittävästi sijoitustensa tuottoon ja uskoakseni ihmiset ovat tälläkin saralla yksilöitä, osa tekee parempia päätöksiä kuin toiset. On täysin luonnollista, että toisilla ihmisillä on erilainen näkemys asioihin kuin toisilla.

Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen vaikuttaisi olevan oikein ja järkevästi tehtynä hyvä tapa kartuttaa omaa varallisuuttaan, ja etenkin nuorena aloitettuna sillä voi hyvinkin saada rakennettua itselleen taloudellista turvaa ja riippumattomuutta. Työn alussa käytiin läpi kuinka asunnot ovat ihmisille välttämättömyshyödykkeitä, joten sijoitusmuodon jatkuvuus on mielestäni erittäin hyvä tulevaisuutta silmällä pitäen.

Oman sijoitustoimintani aloittamisen näkökulmasta on minulle työtä tehdessä muodostunut tietynlainen visio siitä, kuinka haluaisin aloittaa sijoitustoiminnan, mikä olikin osaltaan työn tavoitteena. On mahdotonta sanoa tuleeko visioni olemaan onnistunut, sen näyttää vain aika. Tämänhetkinen ajatukseni on, että aloitan sijoitustoiminnan asuntosijoittamisen saralla yksityishenkilönä, tavoitteenani omistaa kolme sijoitusasuntoa seuraavan kahden vuoden sisällä. Haluan aloittaa toiminnan maltillisesti ja ikään kuin opiskella aihetta lisää, samaan aikaan kuitenkin konkreettisesti tekemällä. Toiminnan kehityessä voi tulla aiheelliseksi miettiä onko osakeyhtiön perustaminen toiminnan kannalta järkevää, mutta en koe sitä tarpeelliseksi alusta alkaen.

Tavoitteenani on löytää sijoitustoimintaani mukaan luotettava, hyvän maksukyvyn omaava kumppani, jonka kanssa sijoittaa yhdessä. Tällä pystytään sekä pienentämään yksittäisen sijoittajan riskiä pienemmän sijoitetun pääoman muodossa, mutta mahdollisesti myöskin helpottamaan rahoituksen hankkimista sijoituksia varten. Olen kuitenkin itse nuori henkilö, jolla ei omaa varallisuutta ole ehtinyt karttua erityisemmin, joten on turvallista olettaa pankkien suhtautumisen olevan jossain määrin epäilevä lainaa haikiessa riippumatta siitä, kuinka hyvän ja huolellisen suunnitelman toiminnasta heille lainaneuvotteluissa esittäisin, puhumattakaan lainan ehdoista.

Sijoituksissa on tarkoitus suosia uudiskohteita, pieniä 20-35m² kerrostaloyksiöitä niiden hyvän vuokrattavuuden takia. Tällä minimoidaan tyhjen kuukausien riskiä. Lisäksi pienten yksiöiden tuottavuus on suhteutettuna parempaa suurempiin asuntoihin verrattuna, sillä asuntojen vastikkeet eli kustannukset määräytyvät neliömäärän mukaan, mutta vuokrahinnat eivät nouse samassa suhteessa. Aihetta on käsitelty aikaisempaan työssä (luku 4.1). Tilastot suomalaisista talouksista puoltavat myöskin osaltaan yksiöihin sijoittamista, sillä vuoden 2015 lopulla yhden hengen talouksia kaikista suomen talouksista oli 42 prosenttia. Kaikista yksinasuvista 62 prosenttia asuu kerrostalossa ja nuorten alle 35-vuotiaiden kohdalla kerrostalossa asuvien osuus on 80 prosenttia. (Tilastokeskus 2016.)

Uudiskohteiden hyvänä puolena pidän niiden huolettomuutta sekä vaivattomuutta. Tuottojen laskemisessa ei tarvitse huomioida tulevia remonttikustannuksia, eikä taloyhtiön toimintaan tai pitkän aikavälin suunnitelmiin tarvitse perehtyä niin tarkasti. Tämä helpottaa huomattavasti varsinkin aloittavan sijoittajan näkökulmasta. Lisäksi uudiskohteiden taloyhtiölainat tarjoavat mahdollisuuden niin verovähennysten kuin hetkellisesti suurempien tuottojen muodossa. Tarkoituksena olisikin hyödyntää taloyhtiölainojen lyhennysvapaat vuodet, mikäli niitä on. Asunto vuokrattaisiin ja pidettäisiin lyhennysvapaiden vuosien ajan. Tällöin vuokratuotot ovat suurempia, kun rahoitusvastikkeesta maksetaan vain koron osuus. Kun lyhennysvapaat vuodet loppuvat, pyrittäisiin asunto myymään eteenpäin joko ostohinnalla tai mielellään hieman korkeammalla hinnalla esimerkiksi toiselle sijoittajalle. Sijoittajat ostavat monesti mielellään kohteita valmiiksi vuokrattuina, jolloin ei tarvitse miettiä vuokralaisen hankintaa vaan asunto alkaa tuottamaan heti. Sijoitusstrategia olisikin siis yhdistelmä tasaisen kassavirran strategiaa sekä arvonnousuun tähtäävää strategiaa. Laskelmat sijoituspäätöstä tehdessä tulisi kuitenkin tehdä niin, että vaikka asuntoa ei saisikaan heti myytyä, ei sen pitämisellä olisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia omaan talouteen tai sijoituksen kassavirtoihin.

Asunnon sijainnilla on suuri merkitys vuokrattavuuden sekä arvonnousun näkökulmasta ja seikat, kuten kulkuyhteydet ja palveluiden läheisyys, on hyvä huomioida sijaintia mietittäessä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että sijoituksissa tulisi keskittyä alueisiin, jotka tuntee henkilökohtaisesti hyvin ja pyrkiä sijoittamaan kohteisiin keskeisellä sijainnilla. Kotikaupungissani Vantaalla uudiskohteita rakennetaan tällä hetkellä paljon eli tarjontaa on hyvin, mutta uskoakseni ei kuitenkaan niin paljoa, että se ylittäisi kysynnän. Laskelmieni pohjalta uskoisin myös hintatasoltaan sekä tuottojen puolesta Vantaan olevan kilpailukykyinen vaihtoehto.

Useamman sijoitusasunnon omistaminen osaltaan pienentää sijoitustoiminnasta aiheutuvaa riskiä, ja tästä syystä toimintaa olisi hyvä pyrkiä kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan, mutta maltillisesti. Olemassa olevia sijoitusasuntoja voi käyttää vakuutena lainaa hakiessa, ja yhden asunnon ollessa tyhjillään esimerkiksi tilanteessa, jossa haetaan uutta vuokralaista, tuottavat muut asunnot ollessaan vuokrattuina. Tällöin tyhjät kuukaudet eivät ole niin haitallisia kassavirran kannalta. Mielestäni tätä voidaan verrata osakesijoittamisessa käytettyyn termiin hajauttaminen. Jaettaessa sijoitukset useampaan eri kohteeseen riski siitä, että kaikki sukeltaisivat samanaikaisesti, pienenee merkittävästi.

Johtopäätökset ja oma strategiani on muodostettu opiskelemani teorian ja omien ajatus-
teni pohjalta. On siis mahdotonta sanoa, kuinka ne tulevat toteutumaan käytännössä,
mutta mielestäni suurin oppi kaikessa tulee käytännön tekemisen kautta, niin onnistu-
misten kuin epäonnistumisten myötä.

Lähteet

- Asuntomarkkinat 2018 – ennuste. PTT Pellervon taloustutkimus.
<http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>. Luettu 27.03.2018.
- Etuovi.com. Asuntojen vuokrat Vantaalla – tunnetko kalleimmat ja halvimmat alueet?
<https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-vantaalla-tunnetko-kalleimmat-ja-halvimmat-alueet/> Luettu 28.03.2018.
- Finlex 2018. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (1995).
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481> Luettu 20.03.2018.
- Hyttinen, Mika 2017. #Suosioharha Sijoittaminen on taitolaji. 1. painos. Alma Talent, Helsinki.
- Kaarto, Marko 2016. Velkavipu kannattaa matalien korkojen aikana.
<https://markokaarto.fi/2016/01/30/velkavipu-kannattaa-matalien-korkojen-aikaan/> Luettu 06.04.2018.
- Kaarto, Marko 2017. 10 reseptiä asuntosijoittajaksi (osa3) – Rahoitus.
<https://markokaarto.fi/2017/04/29/10-reseptia-asuntosijoittajaksi-osa3/> Luettu 10.04.2018.
- Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2011. Ammattimainen sijoittaminen. 7. painos. Talentum Media, Vantaa.
- Kiinteistölehti 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään.
<https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetaan/> Luettu 23.03.2018.
- Kiinteistölehti 2016. Vuokrasääntely johtaisi asuntotilanteen vaikeutumiseen.
<https://www.kiinteistolehti.fi/vuokrasaantely-johtaisi-asuntotilanteen-vaikeutumiseen/> Luettu 28.03.2018.
- Nordea 2018. Asuntolainan lyhennystavat.
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html> Luettu 10.04.2018.
- Oikotie 2018. Myytävät asunnot. https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot?ref=ot_header&_ga=2.266958862.1819080690.1524415219-1553620963.1524415219 Luettu 16.03.2018.
- Orava, Joonas & Turunen, Olli 2017. Osta, Vuokraa, Vaurastu. 6. painos. Alma Talent, Helsinki.
- Hänninen, Heli 2016. Sijoitusovi. Sijoitusasunto lainarahalla: 7 vinkkiä sijoitusasunnon lainaneuvotteluihin.
<http://sijoitusovi.com/7-vinkkia-sijoitusasunnon-lainaneuvotteluihin/> Luettu 10.04.2018.
- Hänninen, Heli 2017a. Sijoitusovi. Asuntosijoittamisen 10 tyypillisintä strategiaa.
<http://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/> Luettu 28.03.2018.

Hänninen, Heli 2017b. Sijoitusovi. Sijoitusasunnon verotus – 6 hyödyllistä vinkkiä.
<http://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/> Luettu 25.03.2018.

Hänninen, Heli 2017c. Sijoitusovi. Strategiana uudiskohteet – Plussat ja miinukset.
<http://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/> Luettu 28.03.2018.

Talouselämä 2018. Hypo: Asuntomarkkinoilla käynnissä vuosikymmenen vahvin meno.
<https://www.talouselama.fi/uutiset/hypo-asuntomarkkinoilla-kaynnissa-vuosikymmenen-vahvin-meno/20897df0-7267-37d0-b08d-d99dda5ee819> Luettu 28.03.2018.

Tilastokeskus 2009. Kotitalouksien asuminen, tulot ja asumismenorasite.
http://www.stat.fi/til/tjt/2009/tjt_2009_2011-05-20_kat_004_fi.html Luettu 19.03.2018.

Tilastokeskus 2016. Yksinasuvien määrä kasvoi eniten vanhemmissa ikäryhmissä 2015.
https://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/asas_2015_2016-05-24_tie_001_fi.html Luettu 13.04.2018.

Tilastokeskus 2018a. Osakeasuntojen hinnat nousivat helmikuussa.
http://www.stat.fi/til/ashi/2018/02/ashi_2018_02_2018-03-28_tie_001_fi.html Luettu 28.03.2018.

Tilastokeskus 2018b. Vuokrat nousivat vuodessa 1,5 prosenttia.
http://www.stat.fi/til/asvu/2017/asvu_2017_2018-03-08_tie_001_fi.html Luettu 28.03.2018.

Suomen Vuokranantajat. Verotus.
<https://vuokranantajat.fi/verotus/perustietoa/> Luettu 04.04.2018.

Verohallinto 2018. Vuokratulot.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/> Luettu 04.04.2018.

Vuokraovi 2018. Vuokrattavat asunnot. <https://www.vuokraovi.com/haku/vuokra-asunnot> Luettu 16.03.2018.

Vuokraturva. Sijoitusasunnon ostaminen.
<https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/#sijoitusasunnon-tuotto> Luettu 23.03.2018.

Väänänen, Pekka. Asuntosalkunrakentaja. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin.
<http://asuntosalkunrakentaja.fi/lataa-e-kirja/> Luettu 15.03.2018.

Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Vantaa)

Vantaa															
Osoite	Rak.vuosi	m2	Sijainti	Parveke	Kerros	Tontti	Velaton hinta	Varainsiirtovero (2%)	Myyntihinta	Hoitovastike	Rahoitusvastike	Lyh.vapaat vuodet	Arvioitu rah.vast.	Vuokra	Vuokratuotto
Talvikkitie 7 F 175, 01300 Vantaa	2018	27,5	Hyvä	Lasitettu	3 / 16	Oma	179 800	3 596	72 070	107,25	92,34		492,48	710	8,09 %
Jaspiskuja 6 B 40, 01700 Vantaa	2018	27	Hyvä	Kyllä	4 / 4	Oma	169 500	3 390	60 334	94,50	85,50	4		650	8,85 %
Keltasafiririnkoulu 3 E 118, 01700 Vantaa	2019	32,5	Hyvä	Ei	3 / 7	Oma	164 125	3 283	49 125	136,50	243,80	1		770	8,92 %
Leinelän puistotie 10, 01340 Vantaa	2018	35	Hyvä	Kyllä	5 / 5	Vuokra	178 010	3 560	63 980	140,00	78,84	2		750	9,44 %
Jaspiskuja 6 B 2, 01700 Vantaa	2018	30	Hyvä	Kyllä	1	Oma	169 990	3 400	63 735	105,00	83,22	4		706	9,26 %
Talvikkitie 7 D 137, 01300 Vantaa	2019	27	Hyvä	Kyllä	7 / 7	Oma	211 500	4 230	63 450	105,30	126,90			730	8,83 %
Talvikkitie 7 D 130, 01300 Vantaa	2019	27	Hyvä	Kyllä	6 / 7	Oma	189 300	3 786	56 790	105,30	113,58			725	10,03 %
Horsmakuja 1 D 124, 01300 Vantaa	2019	27	Hyvä	Kyllä	5 / 7	Oma	182 200	3 644	54 660	105,30	109,32			720	10,40 %
Talvikkitie 7 D 112, 01300 Vantaa	2019	27	Hyvä	Kyllä	3 / 7	Oma	172 300	3 446	51 690	105,30	103,38			710	10,91 %
Talvikkitie 7 C 86, 01300 Vantaa	2019	24	Hyvä	Kyllä	4 / 7	Oma	159 700	3 194	47 910	93,60	95,82			715	12,34 %
Talvikkitie 7 C 74, 01300 Vantaa	2019	24	Hyvä	Kyllä	2 / 7	Oma	151 400	3 028	45 420	93,60	90,84			705	12,89 %
Martinpohku 8 B 22, 01620 Vantaa	2018	20		Ei	4 / 9	Oma	155 990	3 120	60 860	72,00	99,66	5		500	6,16 %
Martinpohku 8 B 2, 01620 Vantaa	2018	28,5		Piha / Terassi	1 / 9	Oma	164 990	3 300	63 560	102,60	106,26	5		700	8,81 %
Kukintie 2 A 6, 01620 Vantaa	2018	22,5		Ranskalainen	2 / 5	Vuokra	139 990	2 800	72 265	90,00	78,75			530	5,78 %
Loiskekuja 4 A 25, 01600 Vantaa	2018	30,5	Hyvä	Kyllä	6 / 6	Oma	186 390	3 728	56 190	115,90	96,72	3		750	10,76 %
Leinelän puistotie 10 A 25, 01340 Vantaa	2018	28,5	Hyvä	Kyllä	4 / 5	Vuokra	144 900	2 898	53 970	111,00	63,00			615	9,31 %
Kultarikontie 5 A, 01300 Vantaa	2020	33	Hyvä	Lasitettu	2 / 6	Oma	203 000	4 060	142 000	128,70	54,90	2	277,55	800	5,06 %
Rak.vuosi = Rakennusvuosi															
m2 = Asunnon neliömäärä															
Lyh.vapaat vuodet = Yhtiölainan lyhennysvapaiden vuosien määrä															
Arvioitu rah.vast. = Arvioitu rahoitusvastike lyhennysten alkaessa															

Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Turku)

Turku															
Osoite	Rak.vuosi	m2	Sijainti	Parveke	Kerros	Tontti	Velaton hinta	Varainsiirtovero (2%)	Myyntihinta	Hoitovastike	Rahoitusvastike	Lyh.vapaat vuodet	Arvioitu rah.vast.	Vuokra	Vuokratuotto
Raunistulantie 21 A 24, 20300 Turku	2019	27,5		Ranskalainen	3 / 6	Oma	143700	2 874	43110	96,25	93,41			550	9,40 %
Raunistulantie 21 A 51, 20300 Turku	2019	25		Kyllä	6 / 6	Oma	170900	3 418	51270	87,50	111,09			500	6,61 %
Vaunukatu 7 B 94, 20100 Turku	2019	29,5		Kyllä	6 / 8	Oma	159000	3 180	47700	91,80	95,40			525	7,97 %
Vaunukatu 7 B 77, 20100 Turku	2019	25,5		Kyllä	5 / 8	Oma	154700	3 094	46410	91,80	92,82			460	6,68 %
Vaunukatu 7 A 40, 20100 Turku	2019	21,5		Kyllä	6 / 6	Oma	140700	2 814	42210	77,40	84,42			385	5,95 %
Tiillilänkatu 2 B 37, 20100 Turku	2019	24		Ei	1 / 6	Vuokra	142900	2 858	42870	76,80	83,40			500	8,92 %
Kalastajankatu 3 B 5, 20100 Turku	2017	28,5		Kyllä	1 / 2	Vuokra	139900	2 798	62635	99,75	65,49			600	7,97 %
Raunistulantie 43 G, 20300 Turku	2017	24		Kyllä	1 / 5	Oma	145700	2 914	60700	102,00	85,47			480	5,52 %
Michailowinkatu 11 B 53, 20100 Turku	2017	31		Kyllä	1 / 3	Vuokra	164990	3 300	80989	99,20	69,96	3		665	7,06 %
Michailowinkatu 9 C 25, 20100 Turku	2017	28,5		Kyllä	1 / 3	Vuokra	134983	2 700	51963	91,20	69,17	3		612	9,91 %
Prüssinkatu 9 as 18, 21280 Turku	2018	31,5		Kyllä	3 / 4	Oma	144900	2 898	78750	113,40	47,88			600	6,45 %
Rak.vuosi = Rakennusvuosi															
m2 = Asunnon neliömäärä															
Lyh.vapaat vuodet = Yhtiöläinen lyhennysvapaiden vuosien määrä															
Arvioitu rah.vast. = Arvioitu rahoitusvastike lyhennysten alkaessa															

Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Kerava ja Hyvinkää)

Kerava ja Hyvinkää															
Osoite	Rak.vuosi	m ²	Sijainti	Parveke	Kerros	Tontti	Velaton hinta	Varainsiirtovero (2%)	Myyntihinta	Hoitovastike	Rahoitusvastike	Lyh.vapaat vuodet	Arvioitu rah.vast.	Vuokra	Vuokratuotto
Kauppakaari 12 B 50, 04200 Kerava	2019	27,5		Kyllä	2 / 8	Oma	168950	3 379	52680	132,3	196,35			735	8,70 %
Kauppakaari 12 B 69, 04200 Kerava	2019	25		Kyllä	6 / 8	Oma	178160	3 563	55548	130,2	207,06			720	7,77 %
Santaniitynkatu 19 A 34, 04250 Kerava	2018	29,5		Kyllä	6 / 8	Oma	154970	3 099	48890	130,25	179,45			735	9,82 %
Santaniitynkatu 17 A 35, 04250 Kerava		25,5		Kyllä	5 / 6	Oma	151080	3 022	48036	123,9	193,9			670	8,28 %
Astreankatu 19 A, 05900 Hyvinkää	2018	21,5		Kyllä	3 / 6	Oma	143990	2 880	65640	124,1	58,41			580	6,96 %
Hämmeenkatu 48, 05800 Hyvinkää	2018	24		Kyllä	1 / 2	Oma	141500	2 830	141500	78,2	0			620	4,50 %
Astreankatu 5 A 16, 05900 Hyvinkää	2018	28,5		Kyllä	3	Oma	141100	2 822	42330	102,6	70,55			460	7,62 %
Rak.vuosi = Rakennusvuosi															
m ² = Asumnon neliömäärä															
Lyh.vapaat vuodet = Yhtiölainan lyhennysvapaiden vuosien määrä															
Arvioitu rah.vast. = Arvioitu rahoitusvastike lyhennysten alkaessa															

Vuokratuottojen laskeminen myyntihinnan mukaan (Tampere)

Tampere															
Osoite	Rak.vuosi	m2	Sijainti	Parveke	Kerros	Tontti	Velaton hinta	Varainsiirtovero (2%)	Myyntihinta	Hoitovastike	Rahoitusvastike	Lyh.vapaat vuodet	Arvioitu rah.vast.	Vuokra	Vuokratuotto
Halkoniemenkaja 4 C 67	2019	23,5		Kyllä	5 / 5	Vuokra	119800	2 396	29800	105,75	82,80			430	9,00 %
Lentovarikonkatu 2 A	2016	31	5 km. Kesk	Ranskalainen	5 / 5	Vuokra	128000	2 560	66233	136,40	42,12			590	7,18 %
Rautiolanrinne 1	2017	29,5	8 km kesk.	Ranskalainen	3 / 6	Vuokra	114900	2 298	43548	112,10	60,40			660	12,76 %
Takamaanrinne 10 A 4	2019	28	8 km kesk.	Lasitettu	2 / 5	Vuokra	109000	2 180	48357	98,00	48,01	3		630	11,49 %
Takamaanrinne 10 A 21	2019	31,5	8 km kesk.	Lasitettu	5 / 5	Vuokra	135000	2 700	66777	110,25	54,01	3		710	9,43 %
Satamakatu 17 F	2017	34,5	Hyvä	Ei	6 / 6	Oma	228000	4 560	72951	134,55	113,85	3		980	11,33 %
Niilo Härmälänkatu 9	2018	23	5 km. Kesk	Terassi	1 / 6	Vuokra	119500	2 390	49413	105,80	58,74	4		400	5,45 %
Hatanpäänpuistikuja 27 C	2020	30,5		Kyllä	6 / 7	Vuokra	163800	3 276	49131	150,98	91,57		525,79	540	6,81 %
Sammonkatu 70	2017	32		Lasitettu	2 / 8	Vuokra	172000	3 440	61483	156,80	94,80			690	8,10 %
Asuntamaanraitti 2 A 1	2017	23	8 km kesk.	Kyllä	1 / 6	Vuokra	99900	1 998	39921	87,40	61,94	5		495	9,89 %
Rak.vuosi = Rakennusvuosi															
m2 = Asunnon neliömäärä															
Lyh.vapaat vuodet = Yhtiölainan lyhennysvapaiden vuosien määrä															
Arvioitu rah.vast. = Arvioitu rahoitusvastike lyhennysten alkaessa															