

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Joni Lahti

## **Järvenpään asuntosijoitusmahdollisuudet**

Opinnäytetyö 2018

## Tiivistelmä

Joni Lahti

Järvenpään asuntosijoitusmahdollisuudet, 31 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2018

Ohjaajat: lehtori Jarmo Kempainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutustua Asuntosijoittamiseen sijoitusmuotona ja tutkia tarkemmin Järvenpään asuntomarkkinoita sijoittajan kannalta.

Asuntosijoituksesta on tullut erittäin suosittua ja sitä tekevät nykypäivänä jo aivan tavalliset palkansaajat. Asiasta keskustellaan paljon myös mediassa, joten tietoisuus asuntosijoittamisesta on lisääntynyt viime vuosina paljon.

Tutkimuksen aineisto on kerätty alan kirjallisuudesta, artikkeleista sekä internetlähteistä. Tutkimuksen teoriaosuudessa käydään läpi asuntosijoittamisen aloittamisen vaiheet asunnon hankinnasta avainten luovuttamiseen vuokralaiselle. Emipiirisessä osuudessa tutkitaan Järvenpään asuntomarkkinoita asuntosijoittajan näkökulmasta.

Tutkimuksen tuloksena saatiin aikaan kokonaisvaltainen kuvaus asuntosijoittamisesta yleisellä tasolla. Kaikkiin sijoitusmuotoihin, jossa on mahdollisuus tuottoihin, sisältyy aina myös riskejä. Tämä tulee ottaa huomioon myös asuntosijoittamisen kohdalla. Järkevästi asuntoihin sijoittamalla voi kuitenkin saada pitkällä aikavälillä hyvää tuottoa rahoilleen, joten asuntosijoittaminen on erittäin kilpailukykyinen sijoitusmuoto muiden joukossa. Sijoitussuunnitelman luominen ja siinä pysyminen auttaa sijoittajaa pääsemään tavoitteeseen pitkällä aikavälillä.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, riskienhallinta, sijoitussuunnitelma

## **Abstract**

Joni Lahti

Apartment investing possibilities in Järvenpää, 31 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Program in Business Administration

Specialization in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2018

Instructor: Mr. Jarmo Kempainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of the thesis was to find out the Housing Investment as an investment form and to study the Järvenpää housing market more closely for the investor. Housing investment has become very popular and is now being done by ordinary employees. There is also a lot of discussion in the media, so the awareness of housing investment has increased a lot in recent years.

The study material has been collected from literature, articles and internet sites. The theoretical part of the study examines the steps of starting a housing investment from acquiring an apartment to giving keys to a tenant. In the empirical part, the housing market of Järvenpää is studied from the perspective of the housing investor.

As a result of the research, a comprehensive description of the housing investment at a general level was achieved. For all types of investment that has the potential to generate profits, there are always risks. This should also be taken into account in the case of housing investment. However, investing reasonably in housing can, in the long run, yield good returns for its money, making it a highly competitive form of investment among others. Creating and maintaining an investment plan will help an investor achieve long-term goals.

Keywords: apartment investing, risk management, investment plan

## Sisällys

1	Johdanto.....	5
1.1	Aiheen valinta .....	6
1.2	Tavoitteet ja rajaukset.....	6
1.3	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuskysymykset .....	7
2	Asuntosijoittaminen.....	7
2.1	Tehottomat markkinat .....	8
2.2	Asunnon arvon nostaminen .....	8
2.3	Sijoitussuunnitelma.....	9
2.4	Asuntojen hintakehitys Suomessa .....	9
3	Rahoitus .....	10
3.1	Korkotaso.....	10
3.2	Kassavirta.....	10
3.3	Velkavipu .....	11
4	Sijoitusasunnon ostaminen ja kohteen valinta.....	12
5	Vuokraaminen.....	13
5.1	Huoneenvuokralaki .....	13
5.2	Vuokrasopimuksen kesto.....	13
5.3	Vuokrasopimuksen muoto .....	13
5.4	Vuokravakuus.....	14
5.5	Vuokralaisen etsiminen.....	14
5.6	Vuokralaisen valinta.....	15
5.7	Vuokratuoton laskeminen .....	15
6	Sijoitusasunnon verotus.....	16
6.1	Vuokratulojen verotus .....	16
6.2	Luovutusvoiton verotus .....	16
6.3	Hankintameno-olettama.....	17
6.4	Vuokratulojen vähennyskelpoisuus.....	17
6.5	Varainsiirtovero.....	18
7	Riskit asuntosijoittamisessa.....	18
7.1	Hintariski .....	19
7.2	Korkoriski .....	19
7.3	Tyhjät kuukaudet .....	19
7.4	Vuokralaisriski.....	20
7.5	Vuokratasoriski .....	20
7.6	Vastikeriski.....	20
7.7	Remonttiriski .....	21
7.8	Poliittiset riskit .....	22
8	Järvenpään asuntosijoitusmahdollisuudet ja tuottolaskelmat .....	22
8.1	Kaupunginosat.....	22
8.2	Vuokrataso.....	23
8.3	Asuntojen hinnat .....	24
8.4	Tuottolaskelmia.....	25
9	Yhteenveto .....	27
	Kuviot.....	29
	Taulukot.....	29
	Lähteet.....	30

# 1 Johdanto

Asuntosijoittamista pidetään yleisesti kilpailukykyisenä ja myös suhteellisen turvallisena vaihtoehtona muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Kasvavilta alueilta hankitusta asunnosta on mahdollista saada tasaista vuokratuloa kuukausittain. Lisäarvoa sijoitukselle tuo asunnon mahdollinen arvonnousu vuosien mittaan. (Vuokraturlva 2017 a.)

Sijoitusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka hankitaan ansaintamielessä. Tuloja sijoitusasunnosta saadaan vuokratulojen ja mahdollisen myyntivoiton avulla. Ideana on siis ostaa asunto ja vuokrata se. Parhaana sijoituskohteena pidetään yleisesti yksiöitä ja kaksiota, jotka sijaitsevat lähellä palveluita sekä hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. (Vuokraturlva 2017 a.)

Suomessa on tällä hetkellä noin 220 000 vuokranantajaa, joilla on omistuksessaan noin 270 000 yksityistä vuokra- asuntoa. Useimmat heistä eivät pidä itseään asuntosijoittajina, vaan mieltävät itsensä lähinnä vuokranantajiksi. Suomessa vain pieni osa yksityisistä vuokranantajista tekee asuntosijoittamista ammattimaisesti ja todella pieni osa jopa päivätyökseen. (Kaarto 2015, 23.)

Asuntoihin sijoittamisen suosio on kasvanut viime vuosina, ja sitä tekevät nykyään myös aivan tavalliset palkansaajat. Yleensä sijoittaja ottaa asuntoa varten pankista lainaa, jonka maksaa pois kertyneillä vuokratuloilla. Ajan kuluessa sijoittaja saavuttaa velattoman asunnon, josta hän saa tasaista tuloa vuokran muodossa. Kaiken mennessä kohdalleen asunnosta saatava vuokra kattaa kaikki siihen liittyvät kulut eikä asunnosta näin aiheudu itselle lisäkustannuksia. (Kaarto 2015, 22-23.)

## **1.1 Aiheen valinta**

Aiheen valintaan vaikutti erityisesti kiinnostus eri sijoitusmuotoja kohtaan. Olen opintojeni aikana aloittanut osakesäästämisen ja haluan tämän opinnäytetyön kautta tutustua myös muihin sijoitusmahdollisuuksiin. Olen lukenut paljon aiheesta, mutta en ole koskaan perehtynyt tarkemmin asuntosijoittamisen saloihin. Aihe tuli ajankohtaiseksi, kun keskustelin vanhempieni kanssa eri sijoitusmahdollisuuksista ja he olivat kiinnostuneita hankkimaan sijoitusasunnon. Itselläni ei ole vielä tässä elämäntilanteessa mahdollisuutta sijoitusasunnon hankkimiseen, mutta tulevaisuudessa, kun omaisuutta alkaa kerääntyä, olen erittäin kiinnostunut sellaisen hankinnasta.

Asuntosijoittaminen on mielestäni kiinnostava tutkimuskohde korkojen ollessa ennätyskellisen alhaisia. Myös pankit myöntävät nykyisin lainoja sijoitusasunnoille pienempiä omarahoitusosuuksia vastaan asuntojen hyvien vakuusarvojen vuoksi. Pankit arvottavat asunnon yleensä noin 70 – 80 % arvosta, joten sijoitusasuntoon on mahdollista päästä kiinni hyvin pienellä omalla pääomalla.

## **1.2 Tavoitteet ja rajaukset**

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia asuntosijoittamista sijoitusmuotona. Yksi tärkeimmistä tavoitteista on myös oppia lisää sijoittamisesta yleensä. Valitsin tämän tutkimuksen kohteeksi kotikaupunkini Järvenpään asuntosijoitusmahdollisuudet. Asuin Järvenpäässä elämäni ensimmäiset 20 vuotta ja näin ollen tunnen kaupungin eri alueet hyvin. Tästä tulee olemaan paljon hyötyä, kun ryhdyn tutkimaan alueen asuntomarkkinoita. Oma tavoitteeni on omistaa jonain päivänä sijoitusasunto ja sen hankkiminen kotikaupungistani on houkutteleva ajatus.

Yksi tavoitteista olisi myös, että työstä olisi hyötyä asuntosijoittajille, jotka sijoittavat asuntoihin pääkaupunkiseudulla. Tutkimus rajataan käsittelemään ensin asuntosijoittamista teorian tasolla ja työn empiirisessä osuudessa keskitytään tutkimaan Järvenpään asuntomarkkinoita sijoittajan näkökulmasta.

### **1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuskysymykset**

Opinnäytetyössä käytetään laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Laadullisen tutkimuksen tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi harkinnanvarainen tai teoreettinen otanta, aineiston laadullis-induktiivinen analyysi sekä hypoteesittomuus. (Eskola & Suoranta 1998, 15.)

Työn teoriaosuuteen kerätään aineistoa alan kirjallisuudesta, artikkeleista, internetlähteistä sekä aiheeseen liittyvistä lakipykälästä. Tutkimuksen empiirisessä osuudessa käytetään kerättyä aineistoa hyväksi ja tutkitaan asuntosijoittamista Järvenpäässä teoriaosuuden pohjalta.

Tutkimuksen avulla halutaan saada vastaus seuraaviin kysymyksiin: Mitä on asuntosijoittaminen? Mitä riskejä asuntosijoittamiseen liittyy? Miten asuntosijoittamista verotetaan? Onko Järvenpäästä mahdollista löytää hyviä kohteita asuntosijoitukseen?

## **2 Asuntosijoittaminen**

Asunnot ovat historiallisesti tarkasteltuina kohtuullisen vakaa sijoituskohde. Jos verrataan asuntojen hintojen vaihtelua esimerkiksi paremmin suurelle yleisölle tunnettuun omaisuuslajiin eli osakkeisiin voidaan huomata, että hintojen muutokset ovat maltillisempia. Asuntojen maine vakaana sijoituskohteena perustuu niiden hyviin vakuusarvoihin. (Kaarto 2015, 25.)

Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisen tukena antaa paljon mahdollisuuksia. Se tarkoittaa, että asunnon hankinta rahoitetaan velkarahalla. Oikein käytettynä velkavipu tarjoaa ostettavasta asunnosta sellaisen tuoton, joka esimerkiksi osakemarkkinoilta saatuna vaatisi jo runsaasti taitoa ja onnea. (Kaarto 2015, 25.)

## **2.1 Tehottomat markkinat**

Asuntomarkkinat toimivat myös hieman eri tavalla kuin osakemarkkinat. Osakemarkkinoita pidetään yleisesti ottaen tehokkaina markkinoina. Tehokkailla markkinoilla tarkoitetaan sitä, että hinnat ovat yleensä oikeat. Sijoittajan ostaessa pörssistä osakkeita 1000 eurolla voidaan olla varmoja, että ostettujen osakkeiden arvo on ostohetkellä juuri maksettu 1000 euroa. (Kaarto 2015, 26.)

Asuntomarkkinoita pidetään puolestaan tehottomina. Asuntomarkkinoilta on mahdollista löytää kohteita selkeästi alle todellisen markkinahinnan. (Kaarto 2015.) On hyvinkin mahdollista, että sijoittaja maksaa asunnostaan esimerkiksi 70 000 euroa, vaikka sen käypä markkina-arvo olisikin vain 80 000 euroa. Toki on myös mahdollista, että sijoittaja on arvioinut asunnon hinnan väärin ja päätyy maksamaan samasta 80 000 euroa maksavasta asunnosta 90 000 euroa.

## **2.2 Asunnon arvon nostaminen**

Sijoittajalla on mahdollisuus nostaa ostetun asunnon arvoa monin eri keinoin. Useimmiten tämä tapahtuu siten, että ostetaan huonokuntoinen asunto ja remontoidaan sitä itse, jonka avulla syntyy arvonnousua. Tämä vaatii kuitenkin yleensä kokemusta esimerkiksi rakennusosalta ja kykyä analysoida, kuinka paljon remontilla on mahdollista saavuttaa arvonnousua. Kyseessä ei ole kuitenkaan mikään varma keino saada tuottoa asunnoista. Tähän kykenevät yleensä vain kokeneet ja taitavat asuntosijoittajat. (Kaarto 2015, 26.)

Asunnon arvoa voidaan pyrkiä nostamaan myös halvemmilla keinoilla, kuten pintaremonteilla sekä panostamalla sellaisiin yksityiskohtiin asunnossa, jotka nostavat asunnon arvoa enemmän kuin mitä näihin käytettiin omaa pääomaa. Asuntoon voidaan esimerkiksi asentaa uusi tyylikäs liesituuletin, jonka hankintahinta on noin 200 €, mutta tällä pienellä investoinnilla saadaan keittiöön moderni ilme. Tällä tavoin voidaan saavuttaa moninkertainen tuotto sijoitetulle pääomalle asuntoa myytäessä. (Kaarto 2015, 167.)



### 2.3 Sijoitussuunnitelma

Aloittavan asuntosijoittajan tulee aina tehdä järkevä sijoitussuunnitelma. Ilman etukäteissuunnitelmaa on turha edes aloittaa sijoitustoimintaa. Suunnitelman laatimiseen tulee käyttää aikaa ja se on hyvä tehdä perusteellisesti. Selkeästi tehdyn sijoitussuunnitelman avulla asunnon löytäminen helpottuu ja sijoituksesta tulee onnistunut suuremmalla todennäköisyydellä. Seuraavassa kuviossa 1 nähdään esimerkki sijoitussuunnitelmasta.

<b>Asunnon sijainti</b>	Lappeenrannan keskusta
<b>Ostettavat kohteet</b>	Yksiö ja kaksio Yksiö ja kaksio (25 – 55 neliometriä)
<b>Vuokratuotto tavoite</b>	6 prosenttia sisältäen remonttivarauksen sekä muut kulut
<b>Asunnon kunto</b>	Ostetaan hyväkuntoisia asuntoja, sillä asuntoja ei ole tarkoitus remontoida.
<b>Taloyhtiö</b>	Putkiremontti tehtynä Vähintään 2000 neliometriä asuinneliöitä Matala hoitovastike
<b>Hinta</b>	80000 € - 135000 €
<b>Rahoitus</b>	Oma pääoma 15 % Vakuudet 10 % Vierasta pääomaa eli velkavipua 75 % Laina-aika 20 vuotta Positiivinen kassavirta kuukausitasolla

Kuvio 1. Esimerkki sijoitussuunnitelmasta

### 2.4 Asuntojen hintakehitys Suomessa

Vuonna 2017 asuntojen hinnoissa nähtiin selkeää eriytymistä alueittain. Asuntomarkkinat vilkastuivat erityisesti kasvukeskuksissa, kun taas pienemmissä kunnissa ja syrjäseuduilla hinnat laskivat. Rakentaminen oli vahvassa kasvussa ja se lisäsi tarjontaa asuntomarkkinoille. Vuonna 2017 vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Suomessa 1,9 prosenttia. Vuodelle 2018 on ennustettu 2,2 prosentin nousua. (PPT 2017)

Asuntojen hintakehitys on eriytynyt voimakkaasti myös huonelukuja tarkasteltaessa. Kasvukeskusten yksiöiden hinnat ovat selkeästi edellä muuta

hintakehitystä. Tämä selittyy asuntosijoittajien kiinnostuksesta pieniin asuntoihin. Selkeästi suurin osa myyntiin tulevista pienistä asunnoista päätyy sijoittajien haltuun eikä ensiasuntojen ostajille. (PPT 2017)

### **3 Rahoitus**

Rahoituksen järjestäminen sijoitusasuntoa varten on yleensä helppoa, sillä pankit lainaavat mielellään rahaa asuntosijoituksiin, jos vaaditut ehdot saadaan täytettyä. Asuntosijoittamiseen on huomattavasti helpompi saada lainaa kuin muihin sijoitusmuotoihin. Pankkien ydinliiketoimintaa on juuri rahan lainaaminen ja asuntoihin myönnetyt lainat ovat pankkien pääliiketoimintaa. Ammattimaisia asuntosijoittajia lainoitetaan erittäin mielellään. (Kaarto 2015, 27.)

#### **3.1 Korkotaso**

Pankkien lainasta perimä korko heijastaa riskiä, joka liittyy lainaan. Mitä suurempi riski on pankin mielestä, sitä suurempaa korkoa pankki lainasta perii. Asuntosijoittajat saavat yleensä lainaa hyvillä ehdoilla, sillä oikein tehtynä asuntosijoituksessa riskit ovat pienet. Pankkien näkökulmasta riskit ovat pieniä siitä syystä, että asunnoilla on yleensä hyvät vakuusarvot. Järkevästi toteutetussa asuntosijoituksessa asunnosta saatavat vuokratulot riittävät kattamaan kaikki lainanhoitokulut. (Kaarto 2015, 28.)

Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa vuosina 2016 – 2018 korot ovat historiallisen alhaalla. Asuntolainojen yleisimpänä viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor on ollut negatiivinen helmikuusta 2016 lähtien. (Eurojatalous 2017)

#### **3.2 Kassavirta**

Suurimmat voitot asuntosijoittamisessa tehdään arvonnousun kautta, mutta kassavirran tärkeyttä ei voi liikaa korostaa. Jos asunnosta saatava vuokratulo ei ole riittävällä tasolla, velkavivun käyttö vaikeutuu todella paljon. Jos kassavirta on sen sijaan hyvällä tasolla, asuntosijoittajan ei tarvitse huolehtia ajoittaisista arvonalaskuista eikä toisaalta myöskään hintojen nousuista. Järkevästi tehtynä tavoitteena on lainan takaisin maksu ja tästä seuraava oman varallisuuden karttuminen. (Kaarto 2015, 29.)

Asuntosijoittajan näkökulmasta kassavirta on tietenkin sitä parempi, mitä suuremmaksi hän onnistuu saamaan vuokratuottoa (Vuokra – Hoitovastike) jokaista sijoittamaansa euroa kohden. Hoitovastikkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölle maksettavaa rahasummaa, jolla katetaan osakeyhtiön ylläpidosta johtuvia kuluja. Hoitovastikkeen saa vähentää täysmääräisesti vuokratuloista maksuvuonna. (Verohallinto 2017 a.)

Kassavirran kannalta ehdottomasti tärkein asia on lainanlyhennysten suuruus. Sijoittajalle tulisi jäädä vastikkeiden maksun jälkeen riittävästi rahaa tililleen, jotta sijoitusasunnon lainaa voidaan lyhentää. Ideaalitulanteessa sijoittajalle jää vastikkeiden ja lainalyhennyksen jälkeenkin vielä ylimääräistä rahaa vuokrasta, jolloin sijoitus on onnistunut loistavasti ja asunnosta saatava kassavirta on erittäin vahva. (Vuokria 2017)

Kassavirtaa voidaan pitää sijoittajan turvana siitä syystä, että se on työstä riippumaton tulonlähde. Esimerkiksi eläkeiässä asunnosta saatavat tulot ovat varsin mukava lisä muiden eläketulojen rinnalle. Jos asuntosijoittaminen on päästy aloittamaan jo varhaisessa elämän vaiheessa, kassavirrasta on mahdollista päästä nauttimaan jo työelämän aikana. Tämä saattaa esimerkiksi mahdollistaa aikaisemman siirtymisen eläkkeelle. (Kaarto 2015, 29.)

Asuntosijoittaminen tarjoaa mahdollisuuden myös päästä tilanteeseen, jossa ollaan taloudellisesti riippumattomia. Tämä tarkoittaa sitä, että elinkustannukset pystytään kattamaan työstä riippumattomilla kustannuksilla eli passiivisilla tuloilla, joita saadaan sijoitusasunnon kassavirrasta. (Kaarto 2015, 29.)

### **3.3 Velkavipu**

Sijoitusasuntoa ostettaessa on hyvin luonnollista ja järkevää hakea suurempia tuottoja käyttämällä velkavipua eli vierasta pääomaa asunnon hankintaa varten. Oman pääoman tuotto nousee merkittävästi, kun käytetään apuna lainarahoitusta. Velkavivun suuruuteen on kiinnitettävä kuitenkin huomiota ja se on hyvä mitoittaa oman riskinsietokyvyn sekä sijoitussuunnitelman mukaiseksi. (Kaarto 2015, 38.)

Pankit antavat asunnoille yleensä 70 – 80 prosentin vakuusarvon. Vakuusarvon määrä riippuu ostettavasta kohteesta. Lisäksi arvostus vaihtelee eri pankkien välillä. Velkavipu on mahdollista saada jopa 100 prosenttiin asti, mutta tämä vaatii lisävakuudeksi esimerkiksi toisen asunnon tai muuta omaisuutta. On myös mahdollista ostaa pankilta lisävakuuksia, jolloin velan osuutta saadaan korkeammaksi. (Orava & Turunen 2013, 45.)

#### **4 Sijoitusasunnon ostaminen ja kohteen valinta**

Sijoitusasunnon ostoa mietittäessä kannattaa ottaa huomioon, että asunto tulisi pyrkiä hankkimaan kasvavasta kunnasta, eli sellaiselta alueelta, joka on muuttovoittainen. Vuoden 2017 alussa Suomessa oli 311 kuntaa, joista kaksi kolmasosaa on muuttotappiollisia. Muuttovoittoisuuden voi tarkistaa esimerkiksi Tilastokeskuksen sivuilta.

Yksi tärkeimpiä asioita, joka vaikuttaa asunnon vuokraamiseen on asunnon sijainti. Vuokralaisen löytäminen ydinkeskustassa sijaitsevaan asuntoon, jossa kaikki palvelut ja liikenneyhteydet ovat saatavilla, on helppoa ja yleensä nopeaa.

Vallitsevassa markkinatilanteessa ei ole välttämättä järkevää ostaa pieniä asuntoja kasvukeskusten keskustoista erittäin suuren kilpailun vuoksi. Sopivan hintaisen asunnon löytäminen voi olla haastavaa kilpailun ollessa erittäin kovaa. Kovan kysynnän vuoksi ydinkeskustassa sijaitsevien asuntojen hinnat ovat korkeita ja tämän vuoksi korkeisiin vuokratuottoihin on vaikea päästä käsiksi. (Kaarto 2015, 89.)

Parempia vuokratuottoja voi pyrkiä hakemaan kaupunkien lähiöistä, joista saa asuntoja selkeästi halvemmallalla kuin kasvukeskusten ydinkeskustoista. Asunnon hankintaa suunniteltaessa on syytä kiinnittää huomiota alueen kasvuun. Kasvavan alueen merkkejä ovat esimerkiksi hyvät liikenneyhteydet, alueelle rakennettavien uudiskohteiden määrä, oppilaitokset, hyvät julkiset palvelut sekä suuret työllistäjät. (Kaarto 2015, 89.)

Kaupungin sisäisiä kasvualueita voidaan helposti tutkia kyseisen kaupungin kaavoituskatsauksesta. Sieltä voidaan tarkistaa, minne kaupunki suunnittelee

uudiskohteita, palveluita, suuria työllistäjiä, oppilaitoksia sekä uusia liikenneyhteyksiä. (Kaarto 2015, 90.)

## **5 Vuokraaminen**

### **5.1 Huoneenvuokralaki**

Huoneenvuokraukseen liittyvää lakia sovelletaan sopimukseen, jossa huoneisto vuokrataan toiselle asumistarkoitukseen. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sillä perusteella, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. (AVHL 1:1§.)

Huoneenvuokrasopimuksella voidaan lisäksi luovuttaa maa-aluetta käyttöön huoneiston yhteydessä (AVHL 1:1§.).

### **5.2 Vuokrasopimuksen kesto**

Vuokrasopimus kirjoitetaan määräaikaseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Jos vuokrasopimuksessa ei erikseen sovita sen pituudesta, se on automaattisesti toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasuhteesta ei voida sopia useammin kuin kahdesti peräkkäin määräajaksi. Tämän jälkeen vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. (AVHL 1:4§.)

*Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä. (AVHL 1:4§.)*

### **5.3 Vuokrasopimuksen muoto**

Vuokrasopimus ja siihen tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Mikäli sopimusta ei ole tehty kirjallisesti, se on toistaiseksi voimassa oleva. Poikkeuksena toimii vapaa-ajan asunnoksi vuokrattu, jonka määräaikainen vuokrasopimus voi olla myös suullinen. (AVHL 1:5§.)

## 5.4 Vuokravakuus

Vuokravakuutena käytetään yleisimmin yhden tai kahden kuukauden vuokran suuruista vakuutta (Orava & Turunen 2013). Yli kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus on katsottu laissa mitättömäksi (AVHL 1:5§.). Vuokravakuus suojaa vuokranantajaa tilanteissa, jossa vuokralainen on esimerkiksi jättänyt vuokria maksamatta tai aiheuttanut asuntoon vaurioita (Orava & Turunen 2013.). Maksamatta jätetty vakuus on peruste, jonka vuoksi vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen (Takuuvuokra 2017).

## 5.5 Vuokralaisen etsiminen

Sijoitusasunnon hankinnan jälkeen sijoittajasta tulee vuokranantaja. Asunnon vuokraus on mahdollista hoitaa kokonaan itse tai ulkoistaa vuokra-asuntojen välittäjälle. Asunnon vuokraaminen ei vaadi sijoittajalta suurempaa erikoisosaamista. Pohdintaa aiheuttaa lähinnä se, mitä ollaan valmiita tekemään itse. Ammatillaisen käyttäminen voi tuoda toimintaan lisäarvoa, mutta sen käyttäminen aiheuttaa tietenkin lisäkuluja. (Orava & Turunen 2013, 193.)

Kun turvaudutaan ammatillaisen apuun asuntoa vuokrattaessa, voidaan aina olla varmoja siitä, että asunto saadaan vuokralle markkinahintaan. Tämä on erityisen tärkeää silloin, kun asunto on hankittu vieraalta paikkakunnalta. Välittäjä tietää varmuudella alueen vuokratason ja hänellä on myös tietoa alueen vuokralaisehdokkaista. Tämän lisäksi osa vuokranvälitys yrityksistä antaa vuokratakuun asunnolle eli sijoittaja saa 12 kuukauden vuokran ensimmäisenä vuonna joka tapauksessa, vaikka asukas ei asuisikaan koko vuotta asunnossa. Vuokranvälittäjän palkkiot ovat yleensä yhden kuukauden vuokraa vastaava summa. (Orava & Turunen 2013, 193.)

Kun sijoittaja päättää itse hoitaa koko vuokraamisprosessin, säästää hän huomattavasti rahaa, mutta vuokralaisen löytämiseen saattaa kulua hieman enemmän aikaa. Itse vuokraamisen hyvänä puolena on myös se, että vuokranantaja voi valita itselleen mieluisimman vuokralaisen. Hyviä ilmoituspaikkoja vuokra-asunnoille ovat vuokraovi.fi, oikotie.fi sekä tori.fi. Edellä mainituista Tori ja Oikotie ovat maksuttomia, joten näistä ei koidu lisäkustannuksia sijoittajalle vuokralaista etsittäessä. Näiden lisäksi on olemassa

alueellisia sivustoja, joiden ylläpidosta vastaavat esimerkiksi opiskelijajärjestöt. Facebookista löytyy myös suuremmissa kaupungeissa omat vuokra-asuntoryhmänsä.

## 5.6 Vuokralaisen valinta

Vuokralaisen valinta on yksi tärkeimmistä asioista, johon kannattaa käyttää erityisen paljon aikaa. Valinta on yksinkertaista, kun muistaa muutamat perusasiat. Tulevan vuokralaisen luottotiedot tulee aina tarkistaa. On hyvä myös tarkistaa, että henkilö on oikeustoimikelpoinen, eli hän voi itse tehdä sopimuksia. Luottotietojen tarkistaminen on nykyään helppoa ja nopeaa. Luottotiedot ja oikeustoimikelpoisuuden voi helposti tarkistaa esimerkiksi omatieto.fi - palvelun kautta. (Kaarto 2015, 116.)

Sopimuksen vakuutena käytetään normaalisti 1 – 3 kuukauden vuokraa vastaavaa summaa. Vuokravakuus maksetaan joko vuokranantajan määrittämälle tilille tai pankin vuokravakuustilille. Vuokralaisen tulee ottaa asuntoon kotivakuutus ja tästä tulee myös esittää tarvittavat dokumentit. Vuokralaisen tulotaso ja työpaikka on hyvä myös tarkastaa. Entisiltä vuokranantajilta on mahdollista pyytää suosituksia vuokralaisesta. Vuokralainen tulee aina tavata henkilökohtaisesti ennen vuokrasuhteen alkamista. Huoneenvuokralaki on erittäin vahvasti vuokralaisen puolella tämän muutettua asuntoon, joten nämä asiat tulee aina tarkistaa ennen avainten luovuttamista vuokralaiselle. (Kaarto 2015, 117.)

## 5.7 Vuokratuoton laskeminen

Vuokratuoton laskemiseen on käytössä paljon erilaisia kaavoja. Seuraavassa kuviossa 2 esitellään perinteinen kaava, jolla vuokratuottoa voidaan laskea.

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

Kuvio 2. Vuokratuoton laskukaava

Ylläolevaa kaavaa käyttämällä saadaan laskettua asunnosta saatava vuokratuotto suhteellisen tarkasti. Tähän kaavaan ei ole kuitenkaan sisällytetty esimerkiksi sitä mahdollisuutta, että asuntoa ei saada heti vuokrattua. Tässä tapauksessa asuntoon tulee tyhjiä kuukausia, jolloin sijoittaja ei saa asunnostaan tuottoja, mutta asunnon kulut on kuitenkin maksettava kuukausittain. Tyhjät kuukaudet vaikuttavat asunnon vuokratuottoon merkittävästi, joten laskelman yläriiville olisi järkevää sisällyttää tilaa myös muille kuluille, joita asunnosta jossakin vaiheessa aiheutuu. (Kaarto 2015, 47.)

## **6 Sijoitusasunnon verotus**

### **6.1 Vuokratulojen verotus**

Huoneiston vuokraamisesta saatavat tulot ovat vuokranantajalle pääomatuloa. Pääomatuloja ovat esimerkiksi vuokratulo, korkotulot, omaisuuden myynnistä saatavat luovutusvoitot sekä osinkotulot. Pääomatulon verotus on Suomessa progressiivista. Progressiivisella verotuksella tarkoitetaan sitä, että veroprosentti nousee tulojen kasvaessa. Pääomatulovero on tällä hetkellä Suomessa 30 % aina 30 000 euroon saakka. Tämän ylittävältä osuudelta peritään 34 %. (Vuokraturlva 2017 b.)

### **6.2 Luovutusvoiton verotus**

Kun sijoitusasunto myydään, myyntivoitosta on maksettava veroa. Jos omistettu asunto ei ole ollut vakituksessa asuinkäytössä, myyntivoittoa tai mahdollista myyntitappiota syntyy riippumatta siitä, miten asunto on hankittu. Asunnosta saatava myyntivoitto määräytyy myyntihinnan ja ostohinnan (hankintahinnan) välisestä erotuksesta. Hankintahintana voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa. Tämän suuruuteen vaikuttaa se, kuinka kauan kyseinen asunto on ollut omistuksessa. (Verohallinto 2017 a.)

Myyntivoitto verotetaan tulona sinä vuonna, jonka aikana asunnosta on tehty sitova kauppa. Kauppahinnan maksuajalla ei ole merkitystä verotusajankohtaan. Jos taas vastaavasti asunnosta syntyy myyntitappiota, tämän voi vähentää sinä kalenterivuonna, jolloin kauppa on tehty. Jos verovelvollisella ei ole lainkaan



pääomatuloja tai niitä on kertynyt vähemmän kuin vähennettävää myyntitappiota, vähennys on mahdollista siirtää seuraavalle viidelle vuodelle. Luovutustappion perusteella ei ole mahdollista saada alijäämähyvitystä ansiotulojen verotuksessa. (Verohallinto 2017 a.)

### **6.3 Hankintameno-olettama**

Kun asunto myydään, voidaan olla tilanteessa, jossa todellista hankintahintaa ei ole tiedossa tai hankintahinta on ollut hyvin alhainen. Näissä tilanteissa käytetään niin kutsuttua hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama vähennetään myyntihinnasta myyntivoittoa laskettaessa. Yleisimmin hankintameno-olettama on 20 prosenttia myyntihinnasta. Jos sijoittaja on myyntihetkellä omistanut asunnon yli 10 vuotta, tässä tapauksessa hankintameno-olettama on 40 prosenttia. On asunnon omistajan oma päätös, käytetäänkö myyntivoiton laskennassa hankintameno-olettamaa vai lasketaanko myyntivoitto hankintahinnan ja kulujen perusteella. (Verohallinto 2017 a.)

### **6.4 Vuokratulojen vähennyskelpoisuus**

Suomessa tuetaan omistusasumista, joten verohyötyjä voidaan käyttää asuntosijoittamisessa hyödyksi. Vuokratulosta voidaan vähentää kaikki tulonhankkimiseen liittyvät kulut. Kun kaikki nämä kulut on vähennetty, maksetaan pääomaveron. (Kaarto 2015, 29.)

Merkittävimpinä vähennyksinä vuokratulosta voidaan vähentää tulonhankkimislainan korot kokonaisuudessaan, asunnon hoitovastike sekä rahoitusvastike, mikäli taloyhtiö on tulouttanut sen tilinpäätöksessään. Asunnon vuosikorjauskulut ovat myös vähennyskelpoisia, mutta niitä ei saa vähentää vuosittaisesta vuokratulosta. Vuosikorjauskulut lisätään asunnon hankintamenoon ja sen voi vähentää vasta kun asunto myydään eli luovutusvoiton yhteydessä. Asunnon oston yhteydessä maksettavaa varainsiirtoveroa ei myöskään voi vähentää vuokratuloista kuluna. Tämän voi vähentää luovutusvoiton yhteydessä. (Kaarto 2015, 29-31.)

Vähennysten ollessa suuremmat kuin tulo on verovelvollisella mahdollisuus tehdä ansiotulojen veroista ns. alijäämähyvitys. Siltä osin kuin alijäämää ei voida

ottaa huomioon hyvityksenä, se vahvistetaan pääomatulon tappioksi. Tämä tappio voidaan vähentää seuraavien kymmenen verovuoden ajan pääomatulosta. (Vuokratuura 2017 b.)

Asunnon mahdollisesta arvonnoususta ei myöskään koidu omistajalle veroseuraamuksia ennen kuin asunto myydään. Tämä mahdollistaa mielenkiintoisen verohyödyn sijoittajalle, joka voi saadulla asunnon arvonnousulla lainoittaa seuraavan sijoitusasunnon omarahoitusosuuden ilman, että prosessista koituu veroseuraamuksia. (Kaarto 2015, 31.)

## **6.5 Varainsiirtovero**

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistön, asunto-osakkeen tai muun arvopaperin hankinnan yhteydessä. Varainsiirtoveron maksaa useimmissa tapauksissa ostaja. Se on maksettava oma-aloitteisesti. Ostajan on laskettava veron määrä itsenäisesti ja maksettava vero Verohallinnon tilille. Tilisiirtolomakkeen viestitietoihin merkitään ostajan henkilö- tai Y-tunnus. Tietojen täyttäminen on tärkeää, sillä niiden avulla Verohallinto kohdistaa suorituksen oikean maksajan hyväksi. Jos ostaja ei maksa varainsiirtoveroa määräajan puitteissa, on hänen tämän johdosta maksettava veronlisäystä. Veronlisäys oli vuonna 2017 7 %. (Verohallinto 2017 c.)

Varainsiirtoveron prosentti määräytyy hankitun omaisuuden mukaan. 4 prosentin veroa maksetaan kiinteistöistä esimerkiksi omakotitaloista, vapaa-ajan-asunnoista, metsätiloista ja tonteista. 2 prosentin veroa puolestaan esimerkiksi asunto-osakkeista. 1,6 % prosentin veroa taas maksetaan kaikesta muusta kuin asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeista kuten esimerkiksi puhelinosaakkeista. Useimmiten sijoitusasuntojen varainsiirtoveron prosentti on 2 %. (Verohallinto 2017 c.)

## **7 Riskit asuntosijoittamisessa**

Kuten kaikkeen sijoitustoimintaan, jossa tavoitellaan tuottoja sijoituksille, sisältyy aina riskejä. Riski määräytyy sen mukaan, kuinka suurta tuottoa sijoitukselle haetaan. Asuntosijoittamisessa suurimmat riskit liittyvät yleisesti hinta- ja

korkoriskiin. Tässä luvussa esitetään edellä mainittujen riskien lisäksi muut asuntosijoittamiseen liittyvät riskit.

### **7.1 Hintariski**

Kassavirtasijoittajan ei tarvitse liikaa välittää hintojen vaihteluista. Säännölliset vuokratulot takaavat kassavirtasijoittajalle tuloja asunnon hinnan muutoksista huolimatta. Asuntosijoittajan näkökulmasta hintariski vaikuttaa, jos hän on ostamassa tai myymässä asuntoja lähiaikoina, on hakemassa lisää lainaa seuraavan sijoitusasuntonsa hankintaan ja aikoo käyttää nykyistä asuntoaan lisävakuutena tai jos sijoittaja käyttää asuntosijoituksissaan yli 70 prosentin velkavipua suhteessa asuntojen nykyiseen markkina-arvoon. Käytettäessä yli 70 prosentin velkavipua asuntojen hintojen merkittävä lasku vaikuttaa sijoitustoimintaan. Yli 30 prosentin hintojen lasku on toki erittäin epätodennäköistä mutta ei myöskään täysin mahdotonta. Näissä tilanteissa pankki vaatii lisävakuuksia kattamaan lainan vakuudet, ja jos sijoittaja ei pysty näitä vakuuksia järjestämään, tämä voi pahimmassa tapauksessa johtaa asunnon pakkorealisointiin. (Orava & Turunen 2013, 247-249.)

### **7.2 Korkoriski**

Asuntosijoittajan käyttäessä suurta velkavipua sijoituksissaan korkojen nousu on kassavirtoihin suoraan vaikuttava riski. Korkojen ollessa historiallisen matalalla velan ottaminen on houkutteleva ajatus. Matala korkotaso sokaisee helposti ihmisten käsityksen korkotasosta. Korkoriskiin voidaan varautua käyttämällä maltillista velkavipua, ottamalla lainaan kiinteää korkoprosentti tai tehdä pankin kanssa sopimus korkokatosta. (Orava & Turunen 2013, 249-250.)

### **7.3 Tyhjät kuukaudet**

Asuntosijoittaja tulee törmäämään aika ajoin myös tyhjiin kuukausiin. Ilman vuokralaista kuukaudenkin tyhjiillään oleva asunto pienentää asunnosta saatavaa vuokratuottoa merkittävästi, sillä kulut eivät kuitenkaan pienene. Asunnon vastike on maksettava kuukausittain riippumatta siitä, asuuko huoneistossa vuokralainen vai ei. Tyhjien kuukausien riskiä voidaan pienentää hankkimalla asuntoja, jotka sopivat suurelle osalle mahdollisista vuokralaisista. Kun asunto on hankittu

hyvältä sijainnilta ja vuokrataso on kohdallaan, asuntoon on yleensä helppo löytää uusi vuokralainen. (Orava & Turunen 2013, 252.)

#### **7.4 Vuokralaisriski**

Vuokralaisen valintaan tulisi kiinnittää erityisen paljon huomiota. Luottotiedot tulee aina tarkastaa ennen lopullisen päätöksen tekemistä asunnon vuokraamisesta. Vuokralaisehdokkaiden kanssa kannattaa myös keskustella kahden kesken, jotta mahdolliset ongelmatapaukset on helpompi havaita. Vuokravakuus tulee aina vastaanottaa ennen muuttoa. Yleinen vuokravakuus on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa, mutta on myös mahdollista vaatia suurempaa vakuutta. (Orava & Turunen 2013, 253-254.)

#### **7.5 Vuokratasoriski**

Asuntojen nimellivuokrat ovat viime aikoina nousseet historiallisesti joka vuosi. Vuokratasoriskiä voidaan siis pitää pienenä, jos asunto on ostettu kasvukeskuksesta hyvällä sijainnilla. Tästä huolimatta liian korkean vuokran pyytäminen on mahdollista, jos ei tunne kohdekaupungin vuokratasoa. Ylihintainen vuokra-asunto johtaa helposti tyhjiin kuukausiin. Vuokratasoriskiä voidaan pienentää tarkastamalla kohdekaupungin vuokrataso esimerkiksi internetin vuokrauspalveluista kuten vuokraovi.comista. On myös mahdollista ulkoistaa asunnon vuokraus paikalliselle välittäjälle, joka tietää varmasti kaupungin vuokratason. Tästä koituu tietenkin lisäkustannuksia sijoittajalle. (Orava & Turunen 2013, 255.)

#### **7.6 Vastikeriski**

Hoitovastikkeella tarkoitetaan taloyhtiön keräämää rahasummaa, jolla katetaan vuotuiset juoksevat kulut sekä pienimuotoiset taloyhtiössä tehtävät huoltotoimenpiteet. Hoitovastike maksetaan kuukausittain. Hoitovastikkeen merkittäväällä nousulla tarkoitetaan vastikeriskiä. Vastiketason nousua on vaikea arvioida kymmenen vuoden tähtämellä, mutta perehtymällä kunnolla taloyhtiöön on tästä mahdollista saada tietoa. (Orava & Turunen 2013, 256.)

Vastikeriskiä pienetääkseen sijoittajan tulee kiinnittää huomiota ainakin taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, joista se saa mahdollisesti vuokratuloa.

Verkkokauppojen yleistyessä taloyhtiöiden on jatkossa yhä vaikeampaa saada omistamiinsa liiketiloihin pitkäaikaisia vuokralaisia. Varsinkin pienemmillä paikkakunnilla tämä on todella suuri ongelma. (Orava & Turunen 2013, 257.)

Energiatehokkuuteen kannattaa myös kiinnittää huomiota. Lämmityskulut ovat taloyhtiöille suurin yksittäinen kuluerä. Energiatehokkaan ja hyvin suunnitellun talon vastiketaso on paljon alhaisempi kuin lämmöt ulos päästävän talon vastikkeet. (Orava & Turunen 2013, 257.)

Taloyhtiön koko vaikuttaa olennaisena osana vastikkeisiin. Suuren yhtiön pyörittäminen on selkeästi halvempaa kuin esimerkiksi kahdeksan asunnon pienkerrostaloyhtiön. (Orava & Turunen 2013, 257.)

## **7.7 Remonttiriski**

Eryyisesti vanhoissa taloissa remonteja tulee varmasti eteen. Suurimpia remonteja ovat julkisivu-, ikkuna-, parveke- sekä putkiremontit. Huoneisto itsessään saattaa vaatia myös remontoitua. Asunto voi pahimmassa tapauksessa olla asuinkelvoton remonttien aikana, jos esimerkiksi putkiremontti tehdään perinteisellä menetelmällä. Näistä koituu sijoittajalle usein suuria kuluja sekä tyhjiä kuukausia asuntoon, joten niihin tulisi osata varautua etukäteen. (Orava & Turunen 2013, 258.)

Uudiskohteita ostettaessa remonttiriski on tietenkin pienempi, sillä niissä on vähemmän korjaustarpeita. Vanhoja huoneistoja ostettaessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen sekä pitkän tähtäimen suunnitelmaan. Suunnitelmasta löytyy selvitys tulevista korjauksista, mutta on huomattava, että kyseessä on vasta arvio. Isännöitsijältä sekä hallituksen puheenjohtajalta voi tiedustella tulevista remonteista ja taloyhtiön yleisestä kunnosta. (Orava & Turunen 2013, 258.)

## **7.8 Poliittiset riskit**

Vaikeimmin arviotavia riskejä ovat poliittiset riskit. Niillä tarkoitetaan esimerkiksi verojen korottamista, asuntolainojen korkojen vähennysoikeuden leikkaamista tai asunto- ja opintotukijärjestelmään tehtäviä muutoksia. Näiden lisäksi alueelliset päätökset oppilaitosten lakkauttamisesta tai opiskelijamäärien vähentämisestä vaikuttavat asuntojen kysyntään ja vuokratasoon. (Orava& Turunen 2013, 259.)

## **8 Järvenpään asutosijotusmahdollisuudet ja tuottolaskelmat**

Järvenpäässä asui vuoden 2017 lopussa 42572 asukasta. Siitä tuli kaupunki vuonna 1967. Pinta-alaltaan se on yksi Suomen pienimmistä kunnista. Kunnallisvero vuonna 2018 on 19,75 prosenttia. Järvenpää sijaitsee pääradan varrella ja noin 30 kilometrin päässä Helsingistä. (Jarvenpaa 2018)

Kirjoittaessani tätä opinnäytetyön osiota syksyllä 2018, Järvenpäässä on myynnissä 184 asuntoa kategoriassa yksiöt ja kaksiöt. Tarkastelen tässä osiossa näiden kahden kokoluokan asuntoja, sillä ne ovat yleisimpiä asutosijotajien keskuudessa. Halvin myynnissä oleva asunto on Jampan kaupunginosassa sijaitseva vuonna 1975 rakennettu yksiö, jonka hintapyyntö on 49 900 euroa. Kallein asunto tässä kategoriassa sijaitsee aivan Järvenpään ydinkeskustaan rakenteilla olevassa kerrostalossa. Hintaa tällä uudiskohteella on 254 400 €. (Oikotie.fi 8.10.2018.)

### **8.1 Kaupunginosat**

Paikallistuntemus on suuressa arvossa kaupunginosaa valittaessa. Ilman paikallistuntemusta on suhteellisen vaikeaa selvittää mitkä kaupunginosat ovat huonompia kuin toiset. Jokaisessa kaupungissa on kuitenkin yleisesti ottaen alueita, jossa on esimerkiksi enemmän maksuhäiriöitä ja muita ongelmia kuin muissa.

Järvenpään kaupunki jakautuu 25 eri kaupunginosaan. Kallein asuinalue kunnassa on neliöhinnoltaan Kyrölä.

Seuraavassa taulukossa 1 nähdään Järvenpään kalleimpien alueiden neliöhintoja.

Alue	Q1/2018 Neliö/€	Q1/2018 Neliö/€
Kyrölä	2623	2584
Loutti	2590	2636
Kinnari-Mikonkorpi	2569	2567
Keskusta	2430	2240
Nummenkylä	2358	2358

Taulukko 1. Järvenpään kalleimpien asuinalueiden neliöhintoja. Alueet on järjestetty hintojen mukaan kalleimmasta halvimpaan. (Asuntojen.hintatiedot.fi 8.10.2018)

## 8.2 Vuokrataso

Vuonna 2017 asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vapaaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokra viime vuonna oli 13,65 euroa neliöltä koko maassa. (Tilastokeskus 2018 )

Taulukossa 2 nähdään Järvenpään keskimääräisiä vuokria.

Asunto	Keskivuokra €/m <sup>2</sup>			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaaarah. vanhat	Vapaaarah. uudet	ARA-vuokra	Vapaaarah. vanhat	Vapaaarah. uudet
Yksiöt	14,80	17,80	19,50	507	571	599
Kaksiot	12,90	13,90	15,70	693	712	789

Taulukko 2. Yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset vuokrat Järvenpäässä vuonna 2018 (Asuntojen.hintatiedot.fi 8.10.2018)

Seuraavassa taulukossa 3 tarkastellaan Järvenpäässä vuokralla tarjolla olevien asuntojen vuokria. Asunnot ovat vuokralla tällä hetkellä Oikotie.fi palvelussa.

Asunto	Alue	Rakennusvuosi	Koko	Vuokra	Neliöhinta
Kaksio	Loutti	1992	52,5 m <sup>2</sup>	750 €	14,29
Kaksio	Pöytäalho	1990	51,5 m <sup>2</sup>	750 €	14,56
Kaksio	Keskusta	2012	38 m <sup>2</sup>	690 €	18,16
Kaksio	Kinnari	2012	43,5 m <sup>2</sup>	830 €	19,08
Kaksio	Keskusta	1961	46 m <sup>2</sup>	730 €	15,87
Yksiö	Pajala	2018	32,5 m <sup>2</sup>	650 €	20,00
Yksiö	Keskusta	1973	31 m <sup>2</sup>	650 €	20,97
Yksiö	Sorto	1993	43 m <sup>2</sup>	645 €	15,00
Yksiö	Pajala	2016	35 m <sup>2</sup>	697 €	19,91
Yksiö	Pöytäalho	1997	43,5 m <sup>2</sup>	775 €	17,82

Taulukko 3. Yksiöiden ja kaksioiden vuokria Järvenpäässä Oikotie.fi palvelusta (Oikotie.fi 3.9.2018)

Taulukosta selviää, että yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnoinnissa on havaittavissa selkeää eroa. Kallein neliöhinta tässä taulukossa löytyy hieman yllättäen keskustassa sijaitsevan 31 m<sup>2</sup> yksiön kohdalta. Neliöhinta tässä asunnossa on 20,97 €. Loutissa sijaitsevan kaksion neliöhinta 14,29 € on tämän taulukon halvin.

### 8.3 Asuntojen hinnat

Tässä osiossa tarkastellaan yksiöiden ja kaksioiden hintoja Järvenpäässä. Järvenpää sijoittuu sijalle 9. Suomen kalleimpien kuntien listalla, kun vertailuun otettiin asuntojen neliöhinnat. Vuoden 2018 toisella neljänneksellä asuntojen keskimääräinen neliöhinta Järvenpäässä oli 2472 euroa. Pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 4244 euroa ja muualla Suomessa 1904 euroa. (Asuntojenhinnat 2017)

Järvenpäässä on myytävänä tällä hetkellä yhteensä 184 asuntoa valitsemassani kategoriassa yksiöt ja kaksiot. Yksiöitä on myynnissä 72 ja kaksioita 112.



Taulukossa 4 tarkastellaan Järvenpäässä tällä hetkellä myynnissä olevien asuntojen hintoja.

Asunto	Alue	Rakennusvuosi	Koko	Hinta	Neliöhinta
Kaksio	Keskusta	2013	53,5m <sup>2</sup>	209000	3 906 €
Kaksio	Pöytäalho	2002	49,5m <sup>2</sup>	178000	3 595 €
Kaksio	Loutti	1965	50,5m <sup>2</sup>	145000	2 871 €
Kaksio	Kyrölä	1975	62,5m <sup>2</sup>	135000	2 160 €
Kaksio	Pajala	1974	58m <sup>2</sup>	129000	2 224 €
Yksiö	Pajala	2017	35m <sup>2</sup>	147000	4 200 €
Yksiö	Keskusta	1989	34,5m <sup>2</sup>	129000	3 739 €
Yksiö	Keskusta	1985	34m <sup>2</sup>	120000	3 529 €
Yksiö	Jamppa	2015	31m <sup>2</sup>	110000	3 548 €
Yksiö	Loutti	1968	32m <sup>2</sup>	109000	3 406 €

Taulukko 4. Järvenpäässä myynnissä olevien yksiöiden ja kaksioiden hintoja Oikotie.fi palvelusta (Oikotie 8.10.2018)

Taulukosta selviää, että yksiöiden neliöhinnat ovat selkeästi korkeammalla kuin kaksioiden vastaavat hinnat. Hinnaltaan kallein neliöhinta on Pajalassa sijaitsevassa lähes uudessa yksiössä. Tämän kohteen neliöhinta on 4200€. Kyrölässä sijaitsevan, vuonna 1975 rakennetun kaksion neliöhinta 2160€ on vertailuun otetuista asunnoista halvin.

#### 8.4 Tuottolaskelmia

Asuntosijoittaminen tarjoaa useimmissa kaupungeissa 4 – 6 prosentin vuokratuoton. Seuraavat tuottolaskelmat on tehty aiemmin mainitulla vuokratuoton laskentakaavalla. Kaikki asunnot ovat tällä hetkellä myynnissä Oikotie.fi-palvelussa. Vuokran arvioimiseen on käytetty Järvenpään keskineliövuokraa ja vertailtu alueen muihin vuokralla tarjolla oleviin kohteisiin.

Taulukossa 5 tarkastellaan Järvenpäässä myynnissä olevien yksiöiden arvioituja vuokratuottoja.

Asunto	Alue	Rakennusvuosi	Koko	Hinta	Arvioitu vuokra	Hoitovastike	Vuokratuotto %
Yksiö	Keskusta	1972	30m <sup>2</sup>	106000	534 €	194,30 €	3,84
Yksiö	Keskusta	1963	31m <sup>2</sup>	95000	552 €	158,39 €	4,97
Yksiö	Pajala	2018	26m <sup>2</sup>	137000	550 €	101,40 €	3,93
Yksiö	Keskusta	1985	34m <sup>2</sup>	120000	605 €	166,60 €	4,38
Yksiö	Keskusta	1985	31m <sup>2</sup>	108000	552 €	231,30 €	3,56

Taulukko 5. Järvenpäässä myynnissä olevien yksiöiden arvioituja vuokratuottoja

Taulukosta voidaan havaita, että vuokratuotot Järvenpäässä yksiöiden kohdalla asettuvat 3,5 ja 5 prosentin välille. Merkittävin huomio kiinnittyy suuriin eroihin hoitovastikkeiden hinnoissa. Halvin hoitovastike löytyy Pajalassa sijaitsevan uudiskohteen vastikkeesta, kun taas kallein vastike on yli kaksi kertaa suurempi keskustassa sijaitsevassa yksiössä. Hoitovastikkeiden suuri ero selittyy sillä, että Pajalan kohde on vastavalmistunut uudiskohde. Valittujen kohteiden keskimääräinen vuokratuotto yksiöiden osalta oli 4,14 prosenttia.

Taulukossa 6 tarkastellaan Järvenpäässä myynnissä olevien kaksioden arvioituja vuokratuottoja.

Asunto	Alue	Rakennusvuosi	Koko	Hinta	Arvioitu vuokra	Hoitovastike	Vuokratuotto %
Kaksio	Keskusta	1971	56,5m <sup>2</sup>	116000	720 €	270,15 €	4,65
Kaksio	Kyrölä	1975	62,5m <sup>2</sup>	135000	735 €	281,25 €	4,03
Kaksio	Pajala	2016	46m <sup>2</sup>	189000	740 €	165,60 €	3,65
Kaksio	Pajala	1989	53,5m <sup>2</sup>	127000	725 €	242,74 €	4,56
Kaksio	Keskusta	1959	47,2m <sup>2</sup>	121000	660 €	225,00 €	4,31

Taulukko 6. Järvenpäässä myynnissä olevien kaksioden arvioituja vuokratuottoja

Kaksioden vuokratuotot Järvenpäässä asettuvat 3,5 ja 4,7 prosentin väliin vertailtujen asuntojen osalta. Asuntosijoittamisella pyritään 4 – 6 prosentin tuottoon, joten Järvenpään kaksioden tuotot ovat lähellä tuottovaatimusten alarajaa. Valittujen kaksioden keskimääräinen vuokratuotto oli 4,24 prosenttia.

## 9 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön keskeisimpänä tavoitteena oli oppia ja kerätä lisää tietoa asuntosijoittamisen eri vaiheista aina rahoituksen järjestämisestä ostettavaa asuntoa varten, vuokrasopimuksen kirjoittamiseen ja avainten luovuttamiseen asti. Kuluneen ajanjakson aikana olen käyttänyt paljon aikaa aiheeseen perehtyen ja tuntuukin, että olen oppinut todella paljon uusia asioita, joista minulle on varmasti hyötyä tulevaisuudessa.

Tutkimuksen tavoitteena oli vastata kysymyksiin: Mitä on asuntosijoittaminen? Mitä riskejä asuntosijoittamiseen liittyy? Miten asuntosijoittamista verotetaan? Onko Järvenpäästä mahdollista löytää hyviä kohteita asuntosijoitukseen? Opinnäytetyöni vastaa mielestäni hyvin asetettuihin kysymyksiin.

Asuntosijoittaminen on mielestäni erittäin kilpailukykyinen vaihtoehto muihin sijoitusinstrumentteihin verrattaessa. Asunnoista saatavat vuokratuotot ovat tällä hetkellä noin 4-6 prosentin tasolla. Oman pääoman tuottoa voidaan vielä nostaa entisestään käyttämällä velkavipua hyödyksi. Velkavivun käyttö nostaa tietenkin asuntosijoittajan riskiä, mutta järkevästi käytettynä se soveltuu mainiosti asuntoihin sijoittamiseen niiden korkeiden vakuusarvojen ansiosta.

Sijoitustoimintaan liittyy tietenkin vahvasti myös riskejä, koska sijoitukselle haetaan tuottoja pitkällä aikavälillä. Isoimmat riskit liittyvät mielestäni tällä hetkellä korkojen nousuun. Tämän hetkisten näkymien mukaan korot lähtisivät nousuun vuoden 2019 aikana. Asuntolainojen yleisimpänä viitekorkona käytetään 12 kuukauden euriboria, joka on ollut negatiivinen vuodesta 2016 lähtien. Korkojen nousu ja sen vaikutus sijoitusten tuottoihin saattaa tulla yllätyksenä monelle uudelle asuntosijoittajalle.

Verotus tukee vahvasti asuntosijoittajaa, sillä vuokrattavasta kohteesta on mahdollista tehdä paljon vähennyksiä ennen lopullista tulon määrittystä. Suurimpia verohyötyjä sijoittajalle ovat sijoitusasuntoa varten otetun lainan 100 prosentin korkovähennys pääomatuloista sekä hoito- sekä rahoitusvastikkeen vähennykset vuokratulosta.

Tutkimuksen kohteeksi valittu Järvenpää ei vaikuta laskelmien perusteella järkevältä valinnalta asuntosijoittajien kohteeksi. Vuokratuotot kaupungissa jäivät tuottovaatimusten alarajoille, joten en tämän vuoksi pidä Järvenpäästä tässä markkinatilanteessa tuottoisana vaihtoehtona sijoittajalle. Mahdollinen korkojen nousu lähitulevaisuudessa vaikuttaa myös negatiivisesti sijoituksen tuottoihin.

Tutkimuksen aikana opin paljon uusia asioita sijoittamisesta ja erityisesti asuntosijoittamisesta. Aihe oli mielenkiintoinen ja työn tehtyäni kiinnostukseni asuntosijoittamista kohtaan nousi entisestään. Toivon, että voisin jo lähitulevaisuudessa hankkia ensimmäisen sijoitusasuntoni ja aloittaa oman urani asuntosijoittajana. Uskon, että työstä on myös hyötyä muille aloitteleville asuntosijoittajille. Se antaa selkeän kokonaiskuvan asuntosijoittamisen eri vaiheista.

## **Kuviot**

Kuvio 1. Sijoitussuunnitelma s. 9

Kuvio 2. Vuokratuoton laskukaava s. 16

## **Taulukot**

Taulukko 1. Järvenpään kalleimpien asuinalueiden neliöhinnat s. 24

Taulukko 2. Yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset vuokrat Järvenpäässä 2018 s. 25

Taulukko 3. Yksiöiden ja kaksioiden vuokria Järvenpäässä Oikotie.fi palvelusta s.25

Taulukko 4. Järvenpäässä myynnissä olevien yksiöiden ja kaksioiden hintoja Oikotie.fi palvelusta s.26

Taulukko 5. Järvenpäässä myynnissä olevien yksiöiden arvioituja vuokratuottoja s.27

Taulukko 6. Järvenpäässä myynnissä olevien kaksioiden arvioituja vuokratuottoja s. 27

## Lähteet

Asuntojen.hintatiedot.fi.<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?search=1&l=0&c=J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4&cr=1&pc=7&nc=29&h=1&r=1&r=2&amin=30.0&amax=50.0>. Luettu 21.6.2017

Asuntojen.hintatiedot.fi.<http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/vuokratiedot?c=J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4&r=1&r=2&renderType=renderTypeTable>. Luettu 8.10.2018.

Asuntojenhinnat.fi. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4/>. Luettu 8.10.2018

Asuntojenhinnat.fi. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Järvenpää/>. Luettu 8.10.2018.

Eskola, J.& Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 1. painos. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino Oy

Eurojatalous.fi. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/2/matala-korkotasokoettelepankkeja/>. Luettu 7.6.2017.

Järvenpää.fi. [https://www.jarvenpaa.fi/--J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4\\_lukuina--/sivu.tpl?sivu\\_id=386](https://www.jarvenpaa.fi/--J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4_lukuina--/sivu.tpl?sivu_id=386). Luettu 9.6.2017.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Osta, vuokraa ja vaurastu. 2 painos. Helsinki: KM Growth Oy

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Oikotie.fi. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot?cardType=100&habitationType%5B%5D=1&locations=%5B%5B109,6,%22J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4%22%5D%5D&newDevelopment=&roomCount%5B%5D=2&roomCount%5B%5D=1&buildingType%5B%5D=1&buildingType%5B%5D=256&pagination=2>. Luettu 8.10.2018.

Oikotie.fi. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot?cardType=101&locations=%5B%5B109,6,%22J%C3%A4rvenp%C3%A4%C3%A4%22%5D%5D&buildingType%5B%5D=1&buildingType%5B%5D=256&roomCount%5B%5D=2&roomCount%5B%5D=1>. Luettu 3.9.2018.

Orava, J.& Turunen, O. 2016. Osta, Vuokraa, Vaurastu. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy

Ppt.fi. <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>. Luettu 3.9.2018.

Takuuvuokra.com. <http://takuuvuokra.com/asuntoon-muuttaessa/vuokravakuus/> Luettu 10.10.2018.

Tilastokeskus. [https://www.stat.fi/til/asvu/2018/02/asvu\\_2018\\_02\\_2018-08-02\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asvu/2018/02/asvu_2018_02_2018-08-02_tie_001_fi.html). Luettu 8.10.2018.

Verohallinto a. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myynti\(9177\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)). Luettu 7.6.2017.

Verohallinto b. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Hoitovastike\(37034\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Hoitovastike(37034)). Luettu 7.6.2017.

Verohallinto c. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero> Luettu 8.6.2017

Vuokraturva a. <http://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>. Luettu 12.4.2017.

Vuokraturva b. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokratulojen-verotus/>. Luettu 5.4.2017.

Vuokria.com. <http://www.vuokria.com/kassavirtasijoittaminen/>. Luettu 7.6.2017.