

Johannes Salmela & Samuli Saukko

OPAS ASUNTOSIJOITTAJALLE

OPAS ASUNTOSIJOITTAJALLE

Johannes Salmela & Samuli Saukko
Opinnäytetyö
Kevät 2019
Liiketalous
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, Taloushallinto

Tekijä(t): Johannes Salmela ja Samuli Saukko

Opinnäytetyön nimi: Opas asuntosijoittajalle

Työn ohjaaja: Arja Itkonen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2019

Sivumäärä: 75+32

Opinnäytetyön lähtökohtana on mielenkiinto ja halu tutustua asuntosijoittamiseen yhtenä sijoittamisen muotona. Työn avulla on mahdollista saada runsaasti lisää tietotaitoa ja valmiuksia asuntosijoittamisen kokonaisvaltaiseen hallitsemiseen. Aihe on erittäin ajankohtainen ja asuntosijoittamista voidaan pitää kohtalaisen vakaana sijoitusinstrumenttina, joka on kasvattanut suosiotaan tasaisesti vuosituhannen alusta lähtien. Työssä toimeksiantajana toimii Oulun ammattikorkeakoulu, joka voi hyödyntää opasta tulevaisuudessa esimerkiksi opintojaksojen kurssimateriaalina.

Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia opas asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle yksityishenkilölle. Opinnäytetyössä käydään kattavasti läpi asuntosijoittamista useasta eri näkökulmasta. Työssä käydään läpi muun muassa sijoituskohteen valintaan liittyviä tekijöitä, asuntosijoittamisen verotusta ja riskejä. Työssä on käsitelty myös asuntosijoittamista osakeyhtiömuodossa ja missä vaiheessa yksityishenkilön tulisi harkita sijoitustoiminnan siirtämistä osakeyhtiömuotoon. Tästä syystä teos sopii niin aloittelevalle kuin kokeneemmallekin sijoittajalle.

Työ on toiminnallinen ja teoksen teoriapohja on laadittu kvalitatiivisia menetelmiä käyttäen. Opinnäytetyön tietoperusta perustuu pääasiallisesti alan kirjallisuuteen ja työssä käytettiin ajankohtaisia internet-lähteitä sekä lehtiartikkeleita. Sen lisäksi opinnäytetyötä varten haastateltiin kahta asuntoihin sijoittanutta yksityishenkilöä.

Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa opas asuntosijoittajalle, jonka avulla lukija saa kattavan käsityksen siitä, mitä kaikkea asuntosijoittaminen pitää sisällään. Oppaan avulla sijoittaja saa valmiudet sijoitustoiminnan aloittamiseen ja oman toimintansa kehittämiseen. Opas on koottu teoriapohjaa hyväksi käyttäen ja siitä tehtiin helppolukuinen sekä käytännön läheinen.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että sijoitustoiminta vaatii suuren kokonaisuuden hallitsemista ja toimintaan on syytä perehtyä ennalta, koska virheet voivat tulla sijoittajalle kalliiksi. Asuntosijoittamisen hyvänä puolena voidaan pitää sitä, että sijoitustoiminnan aloittaminen ei vaadi suuria rahasummia, sillä asuntosijoittamisessa on mahdollista hyödyntää suurta velkavipua, johtuen asuntojen korkeasta vakuusarvosta. Järkevästi harjoitettuna asuntosijoittaminen on hyvä sijoitusmuoto, jolla on mahdollista kerryttää omaisuutta ja kasvattaa omaa varallisuuttaan.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, osakeyhtiö, rahoitus, velkavipu

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Business economics, Financial administration

Author(s): Johannes Salmela ja Samuli Saukko

Title of thesis: Guide book to a property investor

Supervisor(s): Arja-Leena Itkonen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2019 Number of pages: 75+32

The baseline of this thesis is the interest and desire to become familiar with the housing investment as one of the investment forms. This thesis will enable you to get plenty of additional know-how and knowledge of housing investment. Housing investment is a topical issue and it can be considered a fairly stable investment form, which has grown steadily since the beginning of the millennium. The client of this thesis is Oulu University of Applied Sciences, which can use the guide for example as a course material in the future.

The purpose of the work is to create a guide for a private individual interested in housing investment. The thesis investigates housing investment from several different aspects. The work involves, among other things, factors related to the choice of an investment, taxation and the risks of housing investment. Housing investment in a limited liability company has also been taken into account in the work. For this reason, the thesis is suitable for both beginners and experienced investors.

This thesis is functional and the theoretical basis of the work has been developed using qualitative methods. The knowledge base of the work is based mainly on literature in the housing investment field. We have also used internet sources and press articles. In addition, two private investors were interviewed for the thesis.

The aim of the thesis is to provide a guide to a real estate investor, enabling the reader to get a complete insight into what the entire housing investment involves. Through this guide, the investor knows how to start investing and develop his or her own investment business. The guide was combined using the theoretical background and it was made not only easy to read but also practical.

In conclusion, investment activity is challenging and the operations need to be pre-examined because the mistakes can be costly for investors. The benefit of investing in housing is the fact that starting it does not require large sums of money, since it is possible to use a large leverage due to the high collateral value of housing. Properly practiced housing investment is a good investment form that can accrue assets and increase your wealth.

Keywords: Housing investment, limited liability company, financing, leverage

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	7
2	YLEISTÄ SIIJOITTAMISESTA.....	9
2.1	Osakkeet	10
2.2	Sijoitusrahastot	10
2.3	Joukkovelkakirjalainat.....	11
2.4	Talletukset.....	12
3	ASUNTOSIIJOITTAMINEN	13
3.1	Asuntosijoittaminen pähkinänkuoressa	13
3.2	Suora asuntosijoittaminen	14
3.2.1	Arvonnousu	15
3.2.2	Kassavirtaan sijoittaminen.....	16
3.3	Asuntosijoittaminen velkavivun avulla	17
3.4	Epäsuora asuntosijoittaminen	19
3.5	Asuntosijoittamisen riskit ja riskienhallinta.....	20
3.5.1	Hintariski.....	20
3.5.2	Korkoriski.....	21
3.5.3	Vuokrausasteriski	21
3.5.4	Vuokralais- ja vuokratasoriski	22
3.5.5	Vastike- ja remonttiriski	23
3.5.6	Pankki- ja poliittiset riskit	24
3.5.7	Luonnonilmiöriski.....	24
4	SIIJOITUSKOHTTEEN VALINTA	25
4.1	Rahoituksen hankinta	26
4.2	Yhtiölainat.....	27
4.3	Asunnon sijainti.....	29
4.4	Asunnon kunto	30
4.5	Taloyhtiö.....	31
4.6	Vuokratuotto.....	32
5	VEROTUS.....	33
5.1	Vuokratulo	33
5.2	Varainsiirtovero.....	34

5.3	Luovutusvoitto ja luovutustappio.....	34
5.4	Vuokratulojen verovähennykset.....	35
6	ASUNTOSIJOITTAMINEN OULUN ALUEELLA.....	37
6.1	Hintantie 31 B 6, Oulu, 38 neliön kaksio, 89 700 €.....	37
6.2	Hirosentie 52 C, Oulu, 32 neliön yksiö, 58 800 €.....	39
6.3	Pakkahuoneenkatu 19 A 5, Oulu, 29,5 neliön yksiö	41
6.4	Rautatienkatu 33, Oulu, 63 neliön kolmio.....	42
6.5	Yhteenvedo sijoituskohteista.....	43
7	ASUNTOSIJOITTAMINEN OSAKEYHTIÖMUODOSSA.....	45
8	ASUNTOSIJOITUSOPPAAN KOKOAMINEN.....	47
9	POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET	48
	LÄHTEET.....	51

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoitus on tehdä helppolukuinen ja helposti ymmärrettävä opas asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle. Opas toimii hyvänä työkaluna ja auttaa ymmärtämään asuntosijoittamisen kokonaisuutta mahdollisimman laajasti. Asuntosijoittaminen on ollut runsaasti esillä mediassa viimeisten vuosien aikana, jonka vuoksi halusimme aukaista tarkemmin, mitä asuntosijoittaminen pitää kokonaisuudessaan sisällään. Omaisuuden kerryttäminen asuntojen kautta oli mielenkiintoinen aihe, koska suomalaisilla on ollut aina vahva side pitää varallisuutensa kiinni omistus-asunnoissaan. Asuntoja pidetään Suomessa suhteellisen vakaana sijoituskohteena ja pankit lainoittavat ihmisiä tällä hetkellä erittäin alhaisilla koroilla. Asuntosijoittamisen etuna verrattuna muihin sijoitusmuotoihin on se, että asuntojen vakuusarvo on korkea, joten niitä vastaan saa paljon velkaraaha. Näin ollen asuntosijoittaminen on suhteellisen helppo aloittaa, mutta sijoittajan on tärkeä huomioida, että asuntosijoittaminen vaatii huomattavasti enemmän tietotaitoa kuin esimerkiksi passiivinen indeksisijoittaminen.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käydään läpi yleistä asiaa sijoittamisesta, jonka jälkeen syvennytään tarkemmin asuntosijoittamiseen. Teoriaosassa käydään perusteellisesti läpi asuntosijoittamisen liittyviä vaihtoehtoja, kuten kassavirtaan ja arvonnousuun liittyvää asuntosijoittamista sekä velkavivun käyttöä asuntosijoittamisessa. Pyrimme kertomaan kattavasti myös vähemmän mediassa olleista asioista, kuten asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä ja verotuksesta, sekä sijoituskohteen valinnan tärkeydestä. Sen lisäksi opinnäytetyössä käydään läpi osakeyhtiön kautta asuntoihin sijoittamista.

Asuntosijoittamisen perusideana on se, että ostetaan asunto pankki- tai yhtiölainalla, jonka jälkeen vuokrataan asunto. Asunnosta saatavilla vuokratuotoilla lyhennetään velan määrää ja pyritään kasvattamaan omaisuutta. Pitkällä aikavälillä vuokratuotot maksavat asunnon kokonaisuudessaan, jonka jälkeen sijoittaja omistaa velattoman sijoitusasunnon. Optimaalisessa tilanteessa sijoittaja nauttii, kuitenkin positiivisesta kassavirrasta jo sijoitusaikana.

Opinnäytetyö on toiminnallinen ja siinä on käytetty laadullisia menetelmiä hyväksi. Teoksessa haastatellaan sen lisäksi kahta henkilöä, jotta opinnäytetyöstä saatiin mahdollisimman käytännönläheinen ja helposti lähestyttävä. Opinnäytetyön pääasiallisina lähteinä on käytetty Marko Kaarron kirjaa Sijoita asuntoihin! sekä Joonas Oravan ja Olli Turusen teosta Osta, vuokraa ja vaurastu.

Molemmissa teoksissa käydään läpi asuntosijoittamiseen liittyvää kokonaisuutta ja niissä tuodaan esille, mitä asioita sijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitustoiminnassaan. Näiden lisäksi työssä on hyödynnetty ajankohtaisia internet-julkaisuja ja muuta alaan liittyvää kirjallisuutta.

2 YLEISTÄ SIOITTAMISESTA

Sijoituksella tarkoitetaan rahan tai muiden varojen kiinnittämistä esimerkiksi asuntoihin tai osakkeisiin tulevaisuudessa saatavaa tuottoa vastaan. Tulevaisuudessa oletetusti saatavat rahavirrat muodostuvat pääoman palautuksesta ja pääomalle saatavasta tuotosta. Sijoituksesta saadut tuotot muodostuvat kahdesta tekijästä. Ensimmäisenä tekijänä tuoton muodostumiseen on se, että sijoitettu pääoma ei ole sijoitusaikana sijoittajan käytettävissä ja toinen tekijä on se, että tuotot ovat epävarmoja eli sijoitukseen sisältyy riski. Sijoituksista voi saada tuottoa monella eri tapaa. Tuotto voi olla esimerkiksi korkotuloa, arvonnousua tai puhdasta rahaa. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström, 9; investopedia.com, viitattu 5.8.2018.)

Sijoituskohteet jaetaan suoriin sijoituskohteisiin ja välillisiin sijoituskohteisiin. Suorina sijoituskohteina pidetään rahamarkkinasijoituksia ja talletuksia, kiinteistöjä, osakkeita ja joukkolainoja. Sijoittaessaan suoriin sijoituskohteisiin sijoittaja usein ostaa arvopapereita, joiden arvo määräytyy suoraan rahoitusmarkkinoilla. Välillisinä sijoituskohteina pidetään sijoitusrahastoja tai esimerkiksi vaakuutussidonnaisia sijoituksia. Näiden sijoituskohteiden arvot määräytyvät niiden taustalla olevien arvopaperien arvojen mukaan samaan tapaan kuin suorien sijoituskohteidenkin arvot. Eri sijoituskohteissa esimerkiksi arvovaihtelut ja tuotto-odotukset vaihtelevat suuresti. Alla on esitetty vertailu osakkeiden ja sijoitusasuntojen välillä (taulukko 1). (Hoppu 2004, 45.)

Vertailu	Sijoitusasunto	Osakkeet
Tuotto-odotus	4 - 6 %	6 - 8 %
Tuoton laatu	Vakaa vuokratuotto	Vaihtelee osakkeittain
Arvovaihtelu	Maltillista	Voimakasta
Pääoman menetys	Epätodennäköistä	Mahdollista
Hajautus	Ei välttämätöntä	Vähintään 10 eri osaketta eri toimialoilta
Velkavipu	Yleisesti käytetty	Vain kokeneille sijoittajille
Huolehtiminen	Vuokralaisen hankinta, sopimukset, yhtiökoukset	Ei pakollisia velvollisuuksia osakkeissa.

TAULUKKO 1. Sijoituskohteiden vertailu.

2.1 Osakkeet

Osakkeella tarkoitetaan omistusosuutta yhtiöstä. Yhtiön osakepääoma muodostuu osakkeista, jotka yhtiön perustajat ovat merkinneet yhtiön perustamisvaiheessa tai jotka yhtiö perustamisensa jälkeen on laskenut liikkeelle osakeannissa. Osakkeenomistajan riski rajoittuu sijoitettuun pääomaan, joten osakkeenomistaja ei ole vastuussa ylivelkaisen yhtiön sitoumuksista sijoitettua pääomaa suuremmalla summalla. Osakkeenomistajan oikeuksiin kuuluu oikeus yhtiön jakamaan osinkoon ja oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänivaltaa. Osakeyhtiöllä voi olla useita erilaisia osakesarjoja, jotka antavat erilaisia oikeuksia esimerkiksi päätösvalan ja osingonjaon osalta. Tämän vuoksi niiden markkinahinnat voivat poiketa toisistaan. Yhtiöt voivat jaotella osakesarjojaan esimerkiksi A- ja B-osakkeisiin sekä I ja II osakkeisiin. (Hoppu 2004, 46–47.)

Osakeyhtiöitä on kahdenlaisia. On olemassa julkisia osakeyhtiöitä (Oyj), joiden osakkeilla voidaan käydä kauppaa arvopaperimarkkinoilla. Julkisten osakeyhtiöiden lisäksi on myös yksityisiä osakeyhtiöitä (Oy), joiden osakkeilla ei käydä kauppaa julkisilla markkinoilla. Osakekaupankäynnistä aiheutuvat kulut muodostuvat arvopaperivälittäjän kaupankäyntikuluista ja osakkeiden säilyttämiseen liittyvistä kuluista. Osakkeiden hinnoissa voi tapahtua suuria vaihteluita ja täten myös niiden riskisyys voi olla suurta. Pahimmassa tapauksessa osakkeenomistaja voi menettää koko sijoittamansa pääoman. Osakkeissa piilevää riskiä on mahdollista pienentää esimerkiksi hajauttamalla sijoituksia eri yhtiöihin ja toimialoille ja myös maantieteellisesti. On kuitenkin tärkeää muistaa, että yleiseltä kurssien laskulta ei ole mahdollista suojautua. (Finanssivalvonta.fi 2015, viitattu 25.7.2018.)

2.2 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahasto on erilaisiin omaisuuslajeihin, kuten osakkeisiin ja joukkovelkakirjalainoihin sijoitettava rahasto. Sijoitusrahaston omistavat rahasto-osuuksia ostaneet sijoittajat ja sijoitusrahasto on jakautunut rahasto-osuuksiin. Osuuksien lukumäärä kasvaa, kun lisää pääomaa sijoitetaan rahastoon ja alentuu, kun rahasto lunastaa sijoittajilta näiden rahasto-osuuksia. Rahaston arvo määräytyy sijoituskohteiden arvon muutoksen perusteella, esimerkiksi osakkeiden kurssimuutokset vaikuttavat suoraan sijoitusrahaston arvonkehitykseen. Sijoitusrahastot eroavat suoriin sijoituksiin verrat-

tuna siten, että ne hajauttavat pienenkin sijoituksen riskin useisiin osakkeisiin tai muihin sijoitusinstrumentteihin. Rahastot soveltuvat erinomaisesti niille sijoittajille, jotka eivät pysty tekemään esimerkiksi kustannustehokkaita suoria osakesijoituksia. (Hoppu 2004, 56.)

Sijoitusrahaston käytännön toimintoja, kuten salkunhallintaa ja taloushallintoa hoitaa sijoitusrahasto varten perustettu rahastoyhtiö. Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuksien omistajilta palkkioita kahdessa vaiheessa ja sen lisäksi yleensä palkkiota myös suoraan rahastosta. Edellä mainitut palkkiot ovat merkintäpalkkio, joka peritään rahasto-osuuksien ostovaiheessa ja lunastuspalkkio, joka vastaavasti peritään rahasto-osuuksien myyntivaiheessa. Sen lisäksi rahastoyhtiö voi periä rahastoista ylläpitomaksua eli hallinnointipalkkiota. (Hoppu 2004, 56–57.)

Sijoitusrahasto-osuuksista on mahdollista saada tuottoa kahdella eri tavalla. Rahasto-osuuden arvonnousulla, eli rahasto-osuuden hankinta- ja myyntihinnan välisellä erotuksella ja mikäli sijoitusrahastoyhtiö jakaa rahasto-osuuksien omistajille osinko- tai korkotuloja rahastosta. Sijoitusrahastoja on kahdenlaisia, joita ovat tuotto- ja kasvuosuudet. Tuotto-osuuksilla jaetaan voitto-osuus vuotuisesta tuotosta, kun taas kasvurahastot pitävät tuoton itsellään kasvattamassa rahasto-osuuden arvoa. (Hoppu 2004, 57–58.)

2.3 Joukkovelkakirjalainat

Joukkovelkakirjalainat ovat jälkimarkkinakelpoisia velkasitoumuksia, joiden liikkeellelaskijana voi toimia esimerkiksi pankki, valtio tai kunta. Jälkimarkkinakelpoisuuden myötä niillä on mahdollista käydä kauppaa niiden liikkeellelaskun jälkeen eli niitä voi ostaa tai myydä jälkimarkkinoilla. Joukkovelkakirjalainoja ovat esimerkiksi obligaatiot, vaihtovelkakirjalainat ja indeksilainat. Joukkovelkakirjalainojen sijoitusaika on pääsääntöisesti 3–5 vuotta. Sijoittajalle oleellista on verrata esimerkiksi joukkovelkakirjojen liikkeellelaskijan tarjoamien lainojen tuoton laskentaa ja palkkioita. (Finanssivalvonta.fi 2015, viitattu 25.7.2018.)

Joukkovelkakirjalainat toimivat siten, että sijoittajalle maksetaan lainan nimellispääoma takaisin joko lainan eräpäivänä tai esimerkiksi vuosittaisina lyhennyksinä. Joukkovelkakirjalainoihin kuten muihinkin sijoituksiin liittyy riski. Riski joukkovelkakirjalainojen osalta liittyy lainan liikkeellelaskijan

takaisinmaksukykyyn. On siis mahdollista, että lainan liikkeellelaskija ei pystykään maksamaan lainaa takaisin. Tämän kaltaisessa tilanteessa on siis mahdollista, että sijoittaja menettää osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman. (Finanssivalvonta.fi 2015, viitattu 25.7.2018.)

2.4 Talletukset

Käteistä rahaa pidetään yleisesti ottaen pankkitileillä tai kotona tallessa. Näistä kumpikaan tapa ei ole tuottava, sillä raha menettää arvoaan joka päivä inflaation takia. Talletuksia voi pitää myös säästö- ja sijoitustileillä, jolloin rahalle maksetaan korkoa. Nykyään talletustilien korot ovat kuitenkin erittäin matalia ja esimerkiksi Suomen suurimpiin rahalaitoksiin kuuluva liikepankki Nordea tarjoaa tällä hetkellä säästämiseen tarkoitettulle etutililleen 0,05 prosentin vuotuista korkoa. Talletukset ovat erittäin pienen riskin sijoituksia ja tästä johtuen niiden tarjoama tuotto on heikkoa. Talletuksia voi tehdä myös määräajaksi, jolle maksetaan korkoa eikä rahoja voi näin ollen sijoitusaikana nostaa tililtä. (Sijoitustieto.fi 2014; Nordea 2018, viitattu 18.9.2018.)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Suomessa on noin 220 000 vuokranantajaa, joilla on omistuksessaan noin 270 000 yksityistä vuokra-asuntoa. Suurin osa edellä mainituista vuokranantajista eivät miellä itseään asuntosijoittajiksi ja keskimääräinen vuokranantaja omistaa 1-2 vuokra-asuntoa. Vain pieni osa vuokranantajista tekee asuntosijoittamista ammattimaisesti ja vielä pienempi osa ammatikseen. Suomeen on viimeisimpien vuosien aikana tullut useita asunto- ja kiinteistösijoittamiseen erikoistuneita asuntorahastoja, joihin palataan myöhemmin tässä opinnäytetyössä. Sijoittamista asuntoihin tukevat tällä hetkellä erityisen matala korkotaso ja muiden omaisuuslajien matalat tai epävarmat tuotto-odotukset. (Kaarto 2015, 23.)

Edellä mainittujen tietojen lisäksi Suomessa on noin 2,8 miljoonaa asuntoa ja asuntokannan arvo on noin 460 miljardia euroa. Täten asuntokannan arvo on noin kolminkertainen suhteessa kaikkien Helsingissä noteerattavien yhtiöiden yhteenlaskettuun pörssiarvoon, noin 4–5-kertainen suhteessa kaikkien Suomeen rekisteröityjen sijoitusrahastojen hallinnoimiin pääomiin nähden ja noin 2,5-kertainen suhteessa eläkejärjestelmään ja eläkerahastoissa oleviin säästöihin. Asuntokannan arvo ylittää siis osake-, osakerahasto- ja eläkevarat yhteensä, joten suomalaisten varallisuus on todellakin kiinni seinissä. (Roininen 2018, 18.)

3.1 Asuntosijoittaminen pähkinänkuoressa

Asuntosijoittamisen perusideana on ostaa asunto ja vuokrata se. Vuokraamisen avulla asunnosta saadaan vuokratuottoja ja asuntosijoittajan on mahdollista hyötyä asunnosta myös arvonnousun osalta. Yleisesti ottaen asuntosijoittamista Suomessa tekevät tavalliset työssäkäyvät palkansaajat. Yleisin tapa sijoittaa asuntoon on ottaa pankista laina, jota lyhennetään vuokratuotoilla. Asuntosijoittamisesta houkuttelevan tekee se, että sijoittamisen tueksi on mahdollista saada pankista lainaa. Pitkällä aikavälillä asunto saadaan siis maksettua kokonaisuudessaan pois vuokratuotoilla, jonka jälkeen sijoittajalla on velaton sijoitusasunto. (Kaarto 2015, 22.)

Asuntosijoittamisessa on lukuisia hyviä puolia ja asuntosijoittaminen tarjoaa tasaista ja kasvavaa kassavirtaa, kun asunto on vuokrattuna. Asuntojen arvonnousu on ollut historiallisesti hyvin vakaata ja asuntojen hintojen heilahtelu on ollut maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeiden. Asuntoja pidetään vakaana sijoitusinstrumenttina, minkä takia niiden vakuusarvo on korkea. Säännöllisestä kassavirrasta ja kohtalaisesta hintavakaudesta johtuen rahoituslaitokset myöntävät mielellään rahoitusta, eli antavat sijoittajille velkavipua. Asuntojen vakuusarvo on tyypillisesti 70–80% luokkaa, joten oman pääoman tuoton saa nostettua velkavivun ansioista tasolle, joka hakee vertaistaan. Koska rahalaitokset lainaavat rahaa suhteellisen helposti asuntoihin, sijoittajan on mahdollista ostaa useita asuntoja melko pienellä omalla pääomalla. Sijoittajan kannalta tämä on hyvä asia, sillä kun omistaa useamman asunnon pienenee sijoittajan kassavirtariski. Jos sijoittaja omistaa kolme sijoitusasuntoa ja yksi vuokralainen jättää vuokran maksamatta on tilanne huomattavasti parempi kuin siinä tapauksessa, että asuntoja olisi ainoastaan yksi ja vuokratulot jäisivät kokonaan saamatta. Asuntosijoittaminen tarjoaa hyvää tuottoa ja useissa kaupungeissa asuntojen vuokratuotto on 4–6 prosentin luokkaa. Lisäksi asuntoihin sijoittamisessa on se hyvä puoli, että asuntomarkkinoilla syntyy hinnoitteluvirheitä. Virheet johtuvat usein esimerkiksi siitä, että asuntokauppaan liittyy usein paljon tunteita, eikä näin ollen asunnon ostaminen ja myyminen perustu pelkästään rationaalisiin tekijöihin. (Orava & Turunen 2016, 17–19.)

3.2 Suora asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisessa on syytä pitää mielessä halututtu päämäärä. Suoraa asuntosijoittamista voi tehdä kahdella eri tapaa, jotka ovat sijoittaminen asunnon arvonnousuun ja sijoittaminen kassavirtaan. Aloittelevat asuntosijoittajat pyrkivät yleensä nimenomaan arvonnousuun kassavirran sijaan johtuen siitä, että se on helpompi ymmärtää ja laskea verrattuna kassavirtaan. Kassavirtaan sijoittaminen vaatii myös taloudellista osaamista ja taitavaa riskienhallintaa. Pääsääntönä on se, että arvonnousuilla tehdään rahaa ja kassavirroilla kerätään omaisuutta. Hyvällä asuntosijoituksella voidaan nauttia sekä kassavirrasta että arvonnoususta. Jos asuntosijoittamisessa käytetään voimakasta velkavipua, on syytä laskea, että kassavirta on positiivinen. (Kaarto 2015, 70.)

3.2.1 Arvonnousu

Asunnon arvonnousua tavoitteleva sijoittaja pyrkii yksinkertaisesti siihen, että asunnon myyntihinta on korkeampi kuin asunnon ostohinta. Sijoittaja ostaa esimerkiksi 100 000 eurolla osakehuoneiston, jonka hän myy myöhemmin 125 000 eurolla. Tällöin sijoittaja on saanut sijoitukselleen 25 000 euron arvonnousun. Arvonnousua on mahdollista saada aikaan kolmella tavalla. Asunnon arvo voi nousta ajan kuluessa, jos alueen asuntojen markkinahinnat yleisesti nousevat. Toisaalta asunto on saatettu ostaa alun perin alle markkinahinnan, jolloin myyntivaiheessa arvonnousu on todennäköistä. Asunnon arvoa on mahdollista nostaa myös siten, että ostaa asunnon ja remontoi ostetun kohteen. (Kaarto 2015, 68.)

Asuntoa hankittaessa on mahdollista löytää sijoituskohteita markkinoilta alhaisemmalla myyntihinnalla. Alhaisen myyntihinnan taustalla voi olla useita selittäviä tekijöitä, joita ovat esimerkiksi myyjän epätoivoinen rahoitustilanne, vakava sairaus, riitaisa kuolinpesä ja avioero. Edellä mainituista syistä on mahdollista, että myyjä haluaa tehdä kaupat asunnosta nopeasti ja tämän vuoksi asunnon myyntihinta voi olla enemmän tai vähemmän alakantissa. On myös mahdollista, että myyjä on joutunut ikävään tilanteeseen esimerkiksi hankalan vuokralaisen kanssa, jolloin hän haluaa päästä irti tilanteesta lähes hinnalla millä hyvänsä. (Kaarto 2015, 68.)

Sijoittaja, joka tähtää sijoituskohteita valittaessaan nimenomaan arvonnousuun, arvioi tietysti kohteita potentiaalisen arvonnousun perusteella. Toisaalta sijoittaja, jolla tähtäimessä on kassavirtaan sijoittaminen arvioi sijoituskohteita omin kriteerein, jotka voivat poiketa suuresti arvonnoususijoittajan vastaavista kriteereistä. Onkin hyvin tyypillistä, että hyvät arvonnousudiilit eivät ole hyviä kassavirtadiilejä. Samoin hyvät kassavirtadiilit ovat harvoin hyviä arvonnousudiilejä – ainakaan lyhyellä aikavälillä. (Kaarto 2015, 68.)

Arvonnoususijoittajan näkökulmasta tärkeimpiä sijoituspäätökseen vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon sijainti, palveluiden läheisyys ja alueen kehityspotentiaali. Edellä mainittuja tekijöitä voidaan pitää asunnon mahdollisen arvonnousun kannalta merkittävimpinä tekijöinä. Arvonnoususijoittajan kannalta on myös tärkeää miettiä mahdollisia sijoituskohteita pitkälti kaupungistumista ja ihmisten muuttoliikettä tarkkaillen, sillä siellä missä on kysyntää, myös hinnat todennäköisemmin nousevat. Asuntojen potentiaalista arvonnousua arvioidessa sijoittajan on kuitenkin muistettava se fakta, että arvonnousu on aina teoreettista ja se konkretisoituu vasta kaupantekohetkellä, jolloin markkina määrittää asunnon hinnan. Tästä johtuen sijoittaja ei voi sokeasti luottaa arvonnousuun, vaikka se

onkin asuntosijoittajalle tärkeä palanen asuntosijoittamiseen liittyvää kokonaisuutta. (Vuokranantajat.fi, 28.10.2018.)

3.2.2 Kassavirtaan sijoittaminen

Vahvaa kassavirtaa tavoittelevan sijoittajan ensisijainen tarkoitus on ostaa velkarahaa järkevästi käyttäen useita sijoitusasuntoja ja laskea kuinka monta sijoitusasuntoa hänen on mahdollista ostaa lainarahaa käyttäen. Pitkällä aikavälillä vuokratuotot ovat maksaneet velan kokonaisuudessaan pois ja sijoittajalla on näin ollen useita velattomia asuntoja. Kassavirtaan keskittyvälle sijoittajalle on tärkeintä vahva kassavirta, sillä velkarahaa käytettäessä syntyy sijoittajalle vääjäämättä lainanhoitokuluja, sekä korkojen että lyhennysten muodossa. Asunnon mahdollinen arvonnousu on kassavirtaa tavoittelevalle sijoittajalle pikemminkin bonus, joka otetaan ilomielin vastaan, mutta se ei ole ensisijainen sijoituskohteen valintakriteeri. (Kaarto 2015, 69.)

Sijoittajalle syntyvä kassavirta voi olla kuukausittain joko positiivista tai negatiivista. Sijoittajalle ideaalista on hankkia asuntoja sellaisella rahoitusrakenteella, että asunnosta saatavat kuukausittaiset vuokratuotot kattavat asunnon vastikemaksut ja velkarahasta pankille aiheutuvat kulut, jolloin kuukausittainen kassavirta pysyy plussan puolella. Tällaisessa tilanteessa sijoittaja voi itse päättää, miten sijoittaa ylijäämänsä. Positiivisen kassavirran järjestyksestä pääsee hyvin jyvälle, miettimällä montako sellaista asuntoa sijoittaja pystyy omistamaan, jossa kuukausittainen kassavirta on esimerkiksi 300 euroa miinuksella. Tällaisessa tilanteessa sijoittajan on siis kuukausittain kaivettava omasta taskustaan 300 euroa lainojensa lyhennyksiin, eli kassavirta on negatiivista ja näin ollen kuukausi tasolla tappiollista. (Kaarto 2015, 69–70.)

Kassavirran vahvuus riippuu siitä, että kuinka hyvä vuokratuotto asunnossa on ja kuinka paljon velkavipua käytetään. Jos 100 000 euron asunto ostetaan käyttäen 80 000 euroa omaa pääomaa ja 20 000 euroa velkarahaa, on selvää, että lainan hoitaminen on helpompaa kuin tilanteessa, jossa omaa pääomaa on sijoitettu 20 000 euroa ja velkarahaa 80 000 euroa. Tämän lisäksi laina-ajan pituus ja korkotaso korreloivat olennaisesti kassavirtaan kuukausitasolla. Taitava sijoittaja voi hyödyntää kassavirtaa taloudellisen riippumattomuuden rakentamiseen ja jos kassavirtaa jää yli esimerkiksi 100 euroa kuukaudessa ja sijoittaja on kyennyt hankkimaan kymmenen tällaista asuntoa,

on hänellä yhteensä 1000 euron kuukausittainen kassavirta sijoitusasunnoistaan. Taitava sijoittaja pystyy myös hyödyntämään asuntojen arvonnousua vakuutena uusien asuntojen ostamiseen, joten seuraavan hyvän diilin tekeminen on sitä helpompaa, mitä useampia sijoituskohteita omistaa. (Kaarto 2015, 70.)

Aloitteleville sijoittajille on tyypillistä pyrkiä saamaan sijoituksillaan aikaan usein kassavirran sijaan arvonnousua. Arvonnousua on helpompi ymmärtää ja laskea, kun taas sijoittaminen arvonnousuun vaatii sijoittajalta enemmän taloudellista osaamista ja taitavaa riskienhallintaa. Pääsääntönä voidaan kuitenkin pitää sitä, että arvonnoususijoituksilla tehdään rahaa ja kassavirtasijoituksilla kerätään omaisuutta. Hyvä asuntosijoitus voi silti tuottaa arvonnousua ja kassavirtaa, mutta oma ennalta suunniteltu sijoitusstrategia kuitenkin kertoo, kumpaa ensisijaisesti tavoitellaan. (Kaarto 2015, 70.)

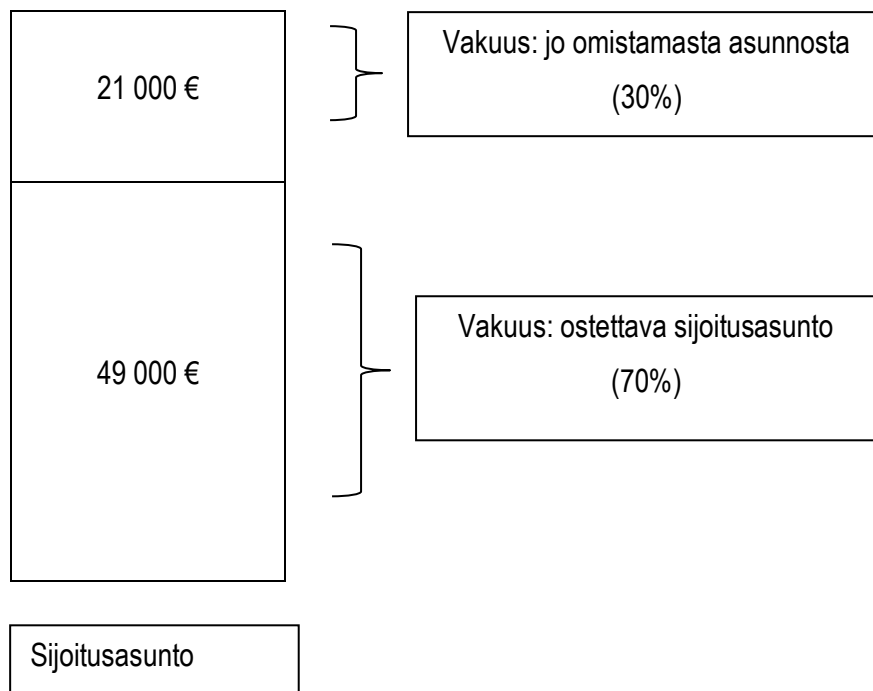
Positiivista kassavirtaa havainnollistetaan esimerkin kautta (Liite 1.) Asunnon hankintahinta on 60 000 euroa. Asunnosta maksetaan varainsiirtoveroa 2 prosenttia, joka tekee kauppahinnasta 1200 euroa. Kokonaiskustannus tälle esimerkiasunnolle on siis 61 200 euroa. Asunto on rahoitettu 25 prosenttisesti omalla pääomalla ja 75 prosenttisesti velkarahalla. Omaa pääomaa vaaditaan 15 300 euroa ja vierasta pääomaa 45 900 euroa. Asunnon vuokratulo on kuukaudessa 500 euroa ja siitä maksettavia kuluja ovat hoitovastike 100 euroa ja muut kulut 30 euroa. Lisäksi laskelmassa on otettu huomioon asunnon vieraasta pääomasta aiheutuvat korkokulut ja lainan lyhennysosuus, sekä verot. Kassavirtalaskelman tulos on 63 euroa kuukaudessa plussalla eli asunnon vuokraaminen kyseisessä esimerkkitapauksessa on kannattavaa. Laskuissa on käytetty 25 vuoden kiinteää tasaerälainaa ja korkona neljää prosenttia.

3.3 Asuntosijoittaminen velkavivun avulla

Lainarahan saaminen sijoitusasuntoihin on huomattavasti helpompaa, kun sitä verrataan muihin sijoitusmuotoihin. Tämä johtuu siitä, että asuntojen vakuusarvo on tyypillisesti 70 prosenttia asunnon arvosta. Asuntojen etuna on myös se, että ne tuottavat säännöllistä kassavirtaa ja niiden hintavakaus on kohtuullinen, jonka vuoksi pankit myöntävät mielellään lainaa asuntoja vastaan. Koska lainan saanti sijoitusasuntoihin on kohtalaisen helppoa, on sijoittajan mahdollista ostaa useita asun-

toja jo suhteellisen pienellä määrällä omaa pääomaa. Tämä vaikuttaa sijoittajan kannalta oleellisesti riskienhallintaan. Omistamalla useamman sijoituskohteen, pienenee sijoittajan kassavirtariski huomattavasti, kun verrataan tilanteeseen, jossa sijoittaja omistaa ainoastaan yhden asunnon. Useamman sijoituskohteen omistavalle sijoittajalle esimerkiksi yhden sijoituskohteen huoneistoremontti on huomattavasti pienempi taloudellinen taakka, jos tilannetta vertaa siihen, että omistaa ainoastaan yhden sijoituskohteen, jota aletaan remontoida. (Orava & Turunen 2016, 18.)

Velkavivun käyttöä voidaan havainnollistaa seuraavan esimerkin avulla (kuvio 1). Oletetaan, että sijoittajalla on velkaa 50 prosenttia asunnon markkina-arvosta. 100 000 euron asunnosta on vakuutta tällöin vapaana 20 000 euroa. Tämä johtuu siitä, että asunnon vakuusarvo on 70 prosenttia asunnon markkina-arvosta ($100\,000\text{ €} \cdot 70\% - \text{lainamäärä } 50\,000\text{ €} = 20\,000\text{ €}$). Vastaavasti sijoittajan omistaessa 200 000 euron asunnon, on hänellä vakuutta vapaana 40 000 euroa ja niin edelleen. Jos vakuusarvoa on vapaana yhteensä 21 000 euroa voi sijoittaja mennä pankkiin hakemaan 70 000 euron lainan seuraavaan sijoituskohteeseen.



KUVIO 1. Esimerkki vakuuksien hyödyntämisestä (Orava & Turunen 2016, 302).

3.4 Epäsuora asuntosijoittaminen

Nykyään asuntosijoittamista on mahdollista harjoittaa myös muilla keinoilla, kun ostamalla suoraan asuntoja. Viime aikoina markkinoille on ilmaantunut erilaisia epäsuoria asuntosijoittamisen välineitä, joita ovat esimerkiksi asuntosijoitusrahastot. Ennen 2010-lukua tämän tyyppiset asuntosijoittamis mahdollisuudet olivat piensijoittajan näkökulmasta harvinaisia, koska perinteisten osakerahastojen kaltaisia asuntosijoitusrahastoja ei juurikaan ollut tarjolla. Aiemmat asuntosijoitusrahastot olivat auki ainoastaan rahaston aloitusvaiheessa ja rahastoon pystyi sijoittamaan kertasijoituksena minimissään esimerkiksi 100 000 euroa. Ensimmäinen piensijoittajille tarkoitettu asuntosijoitusrahasto perustettiin Suomessa vuonna 2013. Rahastojen suuri kiinnostus näkyy niiden keräämistä pääomista ja esimerkiksi OP-rahastoyhtiön 2013 lanseeraama OP-Vuokratuotto -rahasto on vuoden 2018 aikana ylittänyt 1,1 miljardin markkina-arvon. Rahaston kumulatiivinen vuosituotto on 6,03 prosenttia, joten sijoitusta voidaan pitää vähintäänkin kohtalaisena. (Orava & Turunen 2016, 138; Op.fi 2018, viitattu 27.8.2018.)

Suoraan asuntosijoittamiseen verrattuna asuntorahastoilla on se etu, että ne tarjoavat sijoittajalle skaalauseta. Tämä johtuu siitä, että kokonaisen kerrostalon rakentaminen on noin 10-15 prosenttia halvempaa kuin yksittäisten asuntojen ostaminen. Sijoittaja hyötyy myös siitä, että asuntojen vuokraaminen on hoidettu ammattimaisesti ja vuokria korotetaan ja peritään säännöllisesti. Tällä tavoin vuokrat eivät jää markkinatasoa alhaisemmalle tasolle ja asuntojen käyttöasteet säilyvät korkeina, sillä niiden hoito on ammattilaisten käsissä. (Orava & Turunen 2016, 141.)

Asuntosijoittamisen voi aloittaa kätevästi myös REIT ETF:llä. REIT lyhentyy sanoista Real Estate Investment Trust. ETF puolestaan sanoista Exchange -Traded Fund, joka tarkoittaa pörssinoteerattua sijoitusrahastoa. ETF:ssä sijoittajan hyöty perustuu kokonaisvaltaiseen salkun hajautukseen sekä niiden helppouteen, sillä ETF:n omistava hallinnointiyhtiö hoitaa kaiken sijoitukseen liittyvän puolestasi. Asuntorahastojen tapaan sijoittajan ei tarvitse siis olla huolissaan esimerkiksi vuokralaisen liittyvistä riskeistä, joten sijoitusmuoto ei vaadi sijoittajan omaa aikaa eikä asuntojen hallinnointia. (Kaarto 2015, 57-58.)

3.5 Asuntosijoittamisen riskit ja riskienhallinta

Asuntosijoittamiseen, kuten kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy aina riski. Asuntosijoittamisessa riskit eivät kaikilla ole kuitenkaan samat vaan siihen vaikuttavat esimerkiksi sijoittajan kokemus, osaaminen, velan määrä, asunnon sijainti, koko ja vuokralaisen valinta. Suurimmat riskit asuntosijoittamisessa, jotka voivat alentaa mahdollisia tuottoja ovat hintariski, korkoriski, tyhjät kuukaudet ja vuokralaisriski. Näiden lisäksi on olemassa vielä vastikeriski, remonttiriski, pankkiriski ja poliittisista päätöksistä sekä luonnonilmiöistä johtuvia riskejä. (Orava & Turunen 2016, 245-256.)

3.5.1 Hintariski

Asuntojen hintojen vaihtelulla voi olla enemmän tai vähemmän merkitystä riippuen sijoittajan tilanteesta. Asuntosijoittajan näkökulmasta hintojen muutos on merkittävä neljässä asiassa. Sijoittaja on lähiaikoina ostamassa tai myymässä asuntoa, sijoittaja on hakenut lisää lainaa ja aikoo käyttää nykyisiä asuntoja lisävakuutena tai sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon. (Orava & Turunen 2016, 247-249.)

Mikäli sijoitusstrategiana toimii flippaaminen eli asunnon ostaminen, remontointi ja myyminen lyhyessä ajassa, sijoittajan on hyvä tiedostaa riski. Flippaamisessa kaupankäynnin pitkittyminen ja pienikin hintojen laskeminen voi tulla kalliiksi sijoittajalle. Kääntöpuolena tässä on, että oikein toimiesseen hyvässä markkinatilanteessa flippaaja voi saada huomattavan suuren tuoton asunnon myynnissä. (Orava & Turunen 2016, 247-249.)

Jos asuntosijoittajan strategia on nauttia kassavirrasta eivät 15-, 20- tai 30-prosentin pudotus hinnoissa ei juuri tunnu, koska vuokratuotot juoksevat oli asunnon hinta mikä tahansa. Jos sijoitusasunto on velaton, hintojen muutos on epäolennainen seikka, mikäli sijoittaja ei ole ostamassa tai myymässä asuntoa tai hän ei ole käyttämässä nykyistä asuntoa uuden lainan vakuutena. Sijoittajan on hyvä muistaa kuitenkin, että 10-, 20- tai 30-vuoden päästä asunnon markkinahinnan on oltava vähintään ostohinnan verran, jotta asuntoa myydessä ei synny pääomatappioita. Kun asuntosijoittaja pitää asuntoja vuodesta toiseen on todennäköistä, että asuntojen arvo nousee ja sijoittaja voi keskittyä puhtaasti vuokratuottoon. (Orava & Turunen 2016, 247-249.)

3.5.2 Korkoriski

Paljon velkavipua käyttävän asuntosijoittajan merkittävin kassavirtaan vaikuttava tekijä on korkojen nousu. Matalan korkotason aikana velan ottaminen on houkuttelevaa ja riski liian suuresta velasta on huomattava. Matala korkotaso hämärtää helposti sijoittajan käsityksen korkotasosta ja sijoittajat usein vertaavat asunnon ostamisen kustannuksia suoraan vuokraan. Laskelmana tämä on järkevä, mutta sen oletukset eivät ole realistisia, kun lainan kustannukset ovat ennätysalhaalla korkotason mataluuden vuoksi. (Orava & Turunen 2016, 249–251.)

Korkoriskiltä on mahdollista suojautua esimerkiksi kiinteällä korolla. Kiinteä korko on pankin tarjoama 3-20 vuoden kiinteä korko. Tämä tarkoittaa sitä, että korko (viitekorko + marginaali) on kiinteä sovitun ajanjakson ajan. Pankit tarjoavat myös korkokattoa, jolloin sijoittajat maksavat pankille kertakorvauksen, jolla varmistetaan että, viitekorko ei ylitä tiettyä rajaa. Kun sijoittajalla on alle 50 prosenttia velkaa suhteessa asuntovarallisuuden markkina-arvoon, korkojen nousun vaikutus on pieni. Korkojen nousulta voi myös suojautua vararahaston avulla. Jos sijoittajalla on yli 30 prosenttia rahaa tai muuta varallisuutta on hänellä tarvittaessa mahdollisuus keventää velkataakkaa huomattavasti. (Orava & Turunen 2016, 250–251.)

3.5.3 Vuokrausasteriski

Yksi tyypillisimpiä riskejä, joihin asuntosijoittaja törmää, on tyhjät kuukaudet. Kuukausikin ilman vuokralaista pienentää vuokratuottoa huomattavasti, koska asunnosta tulevat kulut kuten vastike pitää kuitenkin maksaa. Tyhjien kuukausien määrää voidaan ilmaista vuokrausasteena, kun vuokrausaste on 100 prosenttia, vuoden aikana ei ole yhtään tyhjää kuukautta. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Vuokrausastetta voidaan parantaa ostamalla sijoituskohde kasvukeskuksista tai keskustakohdeista, jolloin vuokrausaste on huomattavasti parempi johtuen väkijoukon määrästä. Varsinkin Suomessa sijoittajien kannattaa suosia yksioitaita, koska 60 prosenttia kaikista vuokralaisista asuu yhden hengen talouksissa. Vuokran suuruus on myös hyvä ottaa huomioon, sillä sen olisi hyvä olla markkinahintainen tai hieman alle, jotta vuokranantaja saa pitkäaikaisen vuokralaisen asuntoonsa. Myös

sijoituskohteen kunto ja varustelu vaikuttavat vuokralaissuhteen pituuteen. Asuntosijoittajan kannattaa suosia neutraaleja ja massoja miellyttäviä tyylejä, jotta mahdollisimman moni vuokralainen tuntee kohteen viihtyisäksi. (Orava & Turunen 2016, 252.)

3.5.4 Vuokralais- ja vuokratatoriski

Vuokranantaja voi henkilökohtaisesti vaikuttaa sijoituksensa tuottoon valitsemalla tarkasti vuokralaisensa. Vuokralaiset Suomessa ovat onneksi erittäin hyviä vuokranmaksajia ja heillä on korkea maksumoraali, jolloin vuokratuotot saapuvat yleensä ottaen aina ajoissa vuokranantajalle. Suomessa myöskään asunnon tuhoavia vuokralaisia on erittäin harvoin, mutta vuokranantajan on hyvä tiedostaa, että haasteita matkan varrella riittää. Vuokralaisriskiä voidaan pienentää seuraavilla keinoilla. Tarkistamalla luottotiedot, tapaamalla henkilökohtaisesti asunnonhakija, jolloin voi tehdä omat päätöksensä kyseisestä henkilöstä tai pyytämällä asunnonhakijalta vakuutta, kuten esimerkiksi 1 – 2 kuukauden vuokraa ennen muuttoa. Vuokravakuuden tarkoituksena on varmistaa, että asunnonhakijalla eivät ole viimeiset varat kyseessä. (Orava & Turunen 2016, 253–255.)

Nimellisuokrat ovat ajansaatossa nousseet joka vuosi. Vaikka yleinen hintojen nousu otettaisiin huomioon vuokrat ovat nousseet muita kustannustasoja nopeammin historian aikana. Liian korkean vuokran pyytäminen on riski, johon on helppo ajautua huomaamatta. Tähän syytä on usein, että vuokranantaja ei tunne kaupungin vuokratasoa, jolloin helposti saattaa ylihinnoitella vuokratavan kohteen verrattuna markkinoihin. Ylihintainen vuokra-asunto voi johtaa helpommin tyhjiin kuukausiin, jolloin se käy vuokranantajalle kalliiksi, koska kulut juoksevat ja tuloja ei synny. Vuokralaisriskiä voidaan myös vähentää seuraavin keinoin. Vuokranantajan on hyvä selvittää kohdealueen vuokrataso internetistä tai ottamalla yhteyttä muihin kiinteistö- ja vuokranvälittäjiin. Vuokravälittäjän käyttäminen on myös yksi mahdollisuus, mutta tässä tulee huomioida, että vuokranvälittäjät ottavat usein palkkioksi yhden kuukauden vuokran. (Orava & Turunen 2016, 255.)

3.5.5 Vastike- ja remonttiriski

Vastikeriskillä tarkoitetaan hoitovastikkeen merkittävää nousua. Taloyhtiö kerää tuloja osakkailta hoitovastikkeena ja tarvittaessa rahoitusvastikkeena, näistä kahdesta muodostuu yhdessä yhtiövastike. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön juoksevia kuluja sekä pienimmät huoltotoimenpiteet, kun taas rahoitusvastiketta peritään isompien remonttien yhteydessä. Hoitovastike maksetaan kuukausittain ja sen suuruus vaikuttaa olennaisesti sijoittajan tuottoon. Vastikeriskiä on vaikea arvioida pitkällä aikavälillä, mutta taloyhtiöön perehtymällä voi saada kuvan tulevista menoista. Tästä syystä alhainen vastike on suuri etu varsinkin, jos se pohjautuu vahvaan tulovirtaan. (Orava & Turunen 2016, 256–257.)

Vastikeriskiä voidaan välttää, jos taloyhtiö kiinnittää huomiota taloyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, joista taloyhtiö saa vuokratuottoja. Tämä johtuu siitä, että verkkokaupan yleistyessä useampi taloyhtiö joutuu jättämään liiketilat tyhjilleen, koska kivijalkakaupat eivät pärjää markkinoilla. Sijoittajan kannattaa olla tarkkana, jos hän ostaa asunnon esimerkiksi pienemmältä paikkakunnalta tai keskustan ulkopuolelta, jolloin liiketilojen vuokraaminen voi tulevaisuudessa osoittautua hankalaksi. Myös taloyhtiön energiatehokkuus ja koko vaikuttavat suuresti vastikeriskiin, koska lämmityskulut ovat taloyhtiöiden suurin yksittäinen kuluerä. Lämmityskulut ovat keskimäärin 24 prosenttia taloyhtiön kaikista kuluista, joten energiatehokas ja hyvin suunniteltu talo on elintärkeä vastikeriskin alentamiseksi. Sijoittajan tulee ottaa huomioon näiden lisäksi taloyhtiön koko, sillä se vaikuttaa suuresti vastikeriskiin. Tämä johtuu siitä, sadan asunnon taloyhtiön pyörittäminen on suhteellisesti edullisempaa kuin muutaman asunnon taloyhtiö. (Orava & Turunen 2016, 257.)

Julkisivu-, ikkuna-, parveke-, sekä putkiremontit ovat suurimpia kulueriä huoneiston remontointia unohtamatta. Edellä mainittujen remonttien vuoksi asunto saattaa olla useita kuukausia asuinkeivoton, jolloin suuret remontointikulut ja tyhjät kuukaudet ovat epämukavia vuokranantajalle. Remonttiriskiä voidaan kuitenkin pienentää esimerkiksi siten, että asuntosijoittaja ostaa uudiskohteita, jolloin korjaustarpeita ja yllättäviä menoja on vähiten. On myös erityisen tärkeää perehtyä huolellisesti taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen tai pitkän aikavälin suunnitelmaan, koska suunnitelmissa on selvitys tulevista korjaustoista. Suunnitelma on kuitenkin aina arvio, joten kokemus auttaa suunnitelmien tulkitsemisessa. Myös isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta voi saada tietoa taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista. (Orava & Turunen 2016, 258.)

3.5.6 Pankki- ja poliittiset riskit

Pankkiriskillä tarkoitetaan rahoituksen saamisen vaikeutumista siten, että se haittaa merkittävästi uusien sijoitusasuntojen ostamista. Esimerkkitalanteessa sijoittaja on voinut saada lyhennettyä lainaa sen verran, että asunnosta on vapautunut vakuutta. Sijoittaja voi näin ollen hakea lisää lainaa vapautuneita vakuuksia vastaan, mikäli pankki ei tällaisessa tilanteessa suostu myöntämään lisää lainaa pankkiriski toteutuu. Pankkiriski kohdistuu siis asuntosijoittamisen kasvattamiseen. Jos sijoittajalla on valmiina asuntovarallisuutta ja vuokratuottoja on pankkiriski hänen kannaltaan hyvin pieni. Pankki saattaakin ehdottaa esimerkiksi lainan marginaalin nostoa, jos haet lyhennysvapaata. Pankit eivät kuitenkaan pysty yksipuolisella päätöksellä nostamaan yksityishenkilön marginaalia, ellei pankki ole joutunut taloudellisiin ongelmiin. Pankkiriskiltä välttyy kokonaan, jos varallisuutta on niin paljon, ettei asuntoihin tarvitse velkarahaa. (Orava & Turunen 2016, 258–259.)

Asuntosijoittajaa haittaavia poliittisia riskejä ovat esimerkiksi verojen korottaminen, korkojen vähennysoikeuden leikkaaminen, asumis- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen ja geopoliittinen tilanne. Lisäksi alueelliset päätökset, kuten oppilaitosten lakkauttaminen tai opiskelijoiden väheneminen, voivat vaikuttaa asuntosijoittamiseen. Poliittisia riskejä on vaikea välttää, koska tulevaisuuteen ei voi ennakoida. (Orava & Turunen 2016, 258.)

3.5.7 Luonnonilmiöriski

Suomessa luonnonilmiöistä ei ole suurta haittaa, kuten esimerkiksi Yhdysvalloissa, jossa myrskyt ja hurrikaanit aiheuttavat mittavia vahinkoja vuosittain. Suomessa myrskyt ja alavilla alueilla tulvat ovat todennäköisempiä luonnonhaittoja, mutta niiden aiheuttamien vahinkojen suuruus on hyvin pieni kerrostaloasuntoihin sijoittavalle henkilölle. Riskiä hieman suurentaa se, jos sijoittaja sijoittaa rivitaloihin tai mökkeihin. Luonnonilmiöriskien ennakointi on käytännössä mahdotonta ennustaa. (Orava & Turunen 2016, 259.)

4 SIOITUSKOHTEN VALINTA

Asuntosijoittajan yksittäisistä päätöksistä selkeästi tärkein on asunnon ostaminen. Ostohetkellä pitkälti ratkaistaan ne puitteet, joiden sisällä asuntosijoittamisen potentiaaliset tuotot ovat. Kaupan teon jälkeenkin on asioita, jotka voivat vaikuttaa sijoituksen tuottoon, mutta päätös kohteen ostosta on tärkein. Asuntosijoittajan neljä tärkeintä tekijää ostopäätöstä tehdessä ovat sijainti, hinta, huoneisto ja taloyhtiö. (Orava & Turunen 2016, 63.)

Asunnon sijainti määrittää pitkälti sen, minkälaista vuokratuottoa ja vuokravakuutta voit sijoituskohteelta odottaa. Sääntönä voidaan pitää, että mitä pienempi paikkakunta ja huonompi väestönkehitys, sitä parempi on vuokratuotto, mutta toisaalta riski on tällöin korkeampi. Riskisyys perustuu erityisesti siihen, että löytyykö asuntoon vuokralaisia ja onnistuuko kohteen myynti, mikäli siitä haluaa jossain vaiheessa luopua. (Orava & Turunen 2016, 63.) Tämä johtuu siitä, että ihmiset muuttavat entistä useammin esimerkiksi työn ja koulutuksen perässä suurkaupunkeihin, jolloin pienet paikkakunnat menettävät väestöään. Tällöin asuntojen kysyntä ja hinnat luonnollisesti laskevat.

Sijoituskohteen hinta on toinen merkittävä tekijä vuokratuoton kaavassa. Mikäli sijoittaja maksaa asunnosta liikaa suhteessa vuokrasoon, jää vuokratuotto liian matalaksi. Sen lisäksi asunnosta maksettu ylikorkea markkinahinta kostautuu asunnon myyntivaiheessa, jolloin huoneiston myyminen ostohinnalla voi olla hankalaa, myyntivoitosta puhumattakaan. (Orava & Turunen 2016, 63.)

Ostettavan asunnon koko ja huoneiden määrä vaikuttavat suuresti vuokrattavuuteen ja vuokralais-potentiaaliin. Vuokrattavuuden kannalta on optimaalista hankkia sellainen asunto, joka sopii mahdollisimman laajalle joukolla ihmisille. Toisaalta asunnon koon kasvaessa kulut nousevat nopeammin kuin siitä saatava vuokra. Vuokralaisista noin 60 prosenttia on yhden hengen talouksia, joten yksioihin sijoittaminen on sijoittajan kannalta järkevä ratkaisu, sillä niiden tarjoama vuokrattavuuden ja vuokratuoton kokonaisuus on sijoittajan kannalta järkevin ratkaisu. (Orava & Turunen 2016, 64.)

Sijoittajan on tärkeää tutustua ennalta taloyhtiöön, josta hän on asuntoa hankkimassa. Taloyhtiöiden välillä on suuria eroja ja osa taloyhtiöstä on hoidettu hyvin ja toiset taas huonosti. Taloyhtiöiden varakkuus vaikuttaa sijoittajan ostopäätökseen suuresti, sillä varakas yhtiö on merkki siitä, että taloyhtiöön kohdistuneet kulut on saatu hoidettua hyvin. Toisaalta heikkovaraisempi taloyhtiö ei

meinaa saada korkeallakaan yhtiövastikkeella kulujaan katettua. Hyvin hoidetussa taloyhtiössä asioita osataan ennakoida ja remontit ja kiinteistönhuolto hoidetaan hyvin pitkällä aikajänteellä. Tämän lisäksi yhtiön suuri koko ja se, että se omistaa huoneistoja yhtiöstä ovat merkkejä keskimääräistä paremmasta taloyhtiöstä. (Orava & Turunen 2016, 63.)

4.1 Rahoituksen hankinta

Lähtökohtaisesti pankkeja on hyvä kilpailuttaa ja ottaa kyseinen laina sieltä mistä sen saa halvimmilla tai parhailla ehdoilla. Sijoittajan on hyvä sopia lainan myöntäjän kanssa etukäteen lyhennysvapaista, koska niitä voi tarvita esimerkiksi vesivahingon sattuessa. Kun asiat on etukäteen sovittu, pankki ei pääse muuttamaan lainaehtoja, kuten nostamamaan marginaalia. Sijoittajan on myös hyvä sopia siitä, että halutessaan lainaa saa maksaa takaisin etukäteen ilman erilliskustannuksia. (Asuntosijoittajanabc.fi, viitattu 19.9.2018.)

Pankit lainaavat mielellään rahaa asuntosijoituksiin, jos pankin vaatimat ehdot täyttyvät. Asuntosijoittamiseen on huomattavasti helpompi saada lainaa verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Tämä johtuu siitä, että asunnoissa on yleensä hyvä vakuusarvo ja hyvin tehdyissä asuntosijoituksessa vuokratuotot riittävät kattamaan lainanhoitokulut. Jos asuntosijoittajan strategiaan kuuluu esimerkiksi ostaa yksiö hintaan 100 000 - 130 000 euroa kannattaa lainalupausta pankista hakea etukäteen 130 000 euroa. Tällä tavoin sijoittaja saa kilpailuedun niihin asunnonostajiin, joilla ei lainalupausta vielä ole. (Kaarto 2015, 27-28; 85.)

Rahoitusta ja sen hankintaa kannattaa miettiä omasta sijoitussuunnitelmasta käsin. Jos tarkoituksena on ostaa vain yksi sijoitusasunto, voi olla järkevää käyttää lyhyttä laina-aikaa ja tasalyhenteistä lainatyyppiä. Lyhyemmällä laina-ajalla maksetaan huomattavasti vähemmän korkoja, joiden osuus pidemmällä aikavälillä on sijoittajan kannalta huomattava. Sen sijaan asuntosijoittaja, jonka tarkoitus on kasvattaa asuntojen määrää ja käyttää vahvasti velkavipua, tarvitsee erilaisen rahoituksen. Tällaisen sijoittajan tulee pitää kassavirta mielellään kuukausittain positiivisena tai ainakin lähellä nollaa. Asuntosalkkuaan aggressiivisesti kasvattavan sijoittajan ei ole järkevää laittaa kuukausittain merkittävästi omaa rahaa sijoitukseen, vaan sijoittajan kannattaa pyrkiä siihen, että sijoitus maksaisi itse itseään takaisin. (Kaarto 2015, 86-87.)

Sijoitusasuntoon lainaa myönnetään yleensä 1-25 vuodeksi riippuen siitä minkälainen sijoitussuunnitelma sijoittajalla on. Mitä lyhyemmän laina-ajan sijoittaja valitsee, sen suurempi on maksettava kuukausierä ja säästöt koroissa. Pitkällä laina-ajalla on mahdollista saada asuntosijoitus maksamaan itse itseään, jolloin vuokratuotot riittävät kattamaan kaikki asunnosta aiheutuvat kulut. (Kaarto 2015, 94.)

Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta ja viitekoron päälle laskettavasta marginaalista. Asuntolainaa voi maksaa takaisin annuiteetilla, tasalyhennyksin, kiintein tasaerin tai kertalyhenteisellä lainalla. Annuiteetti laina on hyvä vaihtoehto, jos sijoittaja haluaa tietää etukäteen laina-ajan ja sen, että maksukyky riittää varmasti mahdollisten korkojen nousun vuoksi. Annuiteetin ominaisuuksia on, että kaikki takaisinmaksuerät (lyhennys + korko) ovat lähtökohtaisesti yhtä suuria, lainan maksuerä muuttuu siinä tapauksessa, kun korko muuttuu. Lyhennyksen osuus on myös aluksi pieni, mutta kasvaa laina-ajan kuluessa samalla kun korkojen osuus pienenee. Tasalyhenteinen laina tarkoittaa sitä, että lainanlyhennys on aina saman suuruinen, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Jos viitekorko nousee, maksut nousevat ja päinvastoin. Myös koron määrä pienenee samalla, kun lainan pääoma pienenee, kunhan korkotaso pysyy samana. Kiinteä tasaerälainassa kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria. Jos viitekorko nousee, laina-aika pitenee ja päinvastoin. On kuitenkin hyvä huomioida, että kiinteässä tasaerälainassa takaisinmaksuerä on aina vähintään koron suuruinen. Jos kyseisen lainan korko on todella alhainen lainaa nostettaessa voi korkojen nousu laina-aikana pidentää laina-ajan tarpeettoman pitkäksi eikä laina lyhene. Kertalyhenteistä lainaa eli bullet-lainaa käytetään yleensä lähinnä väliaikaiseen rahoitukseen. Laino toimii siten, että koko lainan pääoma maksetaan kerralla pois, mutta korkoja voidaan maksaa useammin. (Nordea 2018, viitattu 18.9.2018.)

4.2 Yhtiölainat

Taloyhtiön yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön ottamaa pankkilainaa, jonka osuus jaetaan osakehuoneistoille niiden asuinneliömäärien suhteessa. Taloyhtiölaina pienentää asunnon myyntihintaa, jonka asunnonostaja rahoittaa itse ja ottaa vastuulleen huoneistonmukaisen osuuden jäljellä olevasta taloyhtiölainasta. Yhtiölainaosuus siirtyy automaattisesti asunnon uudelle omistajalle, mutta ei kuitenkaan henkilökohtaisesti hänen nimeään vastaan. Osakas maksaa yhtiölainaa pois rahoitusvastikkeena hoitovastikkeen lisäksi. (Pankkiasiat.fi, viitattu 18.9.2018.)

Rahoitusvastike on lainanlyhennyserä, joka kasvattaa sijoittajan varallisuutta pienentäen asuntoon kohdistuvaa lainaa samalla tavalla, kuten pankkilainankin lyhennyserä. Yhtiölaina eroaa pankkilainasta kuitenkin helppoutensa, lainaehdojen sekä verohyötyjen osalta huomattavasti. Sijoitusasuntoon otetun pankkilainan eli tulonhankkimislainan korot ovat vähennyskelpoisia pääomatuloista sekä alijäämähyvityksenä ansiotuloista, kunhan korkokuluja on enemmän kuin pääomatuloja. Yhtiölainoissa puolestaan verohyöty on parempi, sillä sijoittaja voi vähentää kuukausittain maksettavan rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan vuosittaisista vuokratuloista. Tämän vuoksi sijoittajan ei kannata maksaa yhtiölainaa pois vaan maksaa sitä rahoitusvastikkeella kuukausittain. Omistusasunnossa asuva henkilö ei voi vähentää rahoitusvastiketta ollenkaan, joten uudiskohteissa kannattaa maksaa yhtiölaina pois normaalilla pankkilainalla, jonka korot ovat vähennyskelpoisia. Asuntosijoittajakaan ei pääse kokonaan välttämään veroa, koska vero tulee tuleen maksuun asunnon myyntihetkellä lyhentyneen yhtiölainan osalta. Lyhentyneestä yhtiölainaosuudesta sijoittaja maksaa pääomatuloveroa joko 30- tai 34-prosentin mukaan. (Väänänen 2018, viitattu 18.09.2018.)

Jos yhtiön lainasuoritukset tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa ovat rahoitusvastikkeet vähennyskelpoisia. Jos taas yhtiölainasuoritukset on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa eivät rahoitusvastikkeet ole vähennyskelpoisia. Nykyisin yhtiölainat ovat uudiskohteissa käytännössä aina tuloutettu eli rahoitusvastikkeet ovat vähennyskelpoisia. Rahastointi tulee yleensä kysymykseen vanhoissa kohteissa, joissa tehdään useammin korjaushankkeita. Sijoittajan tulee kuitenkin aina varmistaa, kummalla tavalla rahoitusvastikkeen kanssa taloyhtiössä toimitaan, sillä sen vaikutus veroihin on oleellinen. (Salkunrakentaja.fi, viitattu 18.09.2018.)

Sijoittajan ostaessa kohteen, jossa suurin osa asunnosta on rahoitettu yhtiölainan turvin, tulee sijoittajan ottaa huomioon asuntojen vakuusarvostus. Yhtiölainakohteissa pankit käyttävät yleisesti kahta erilaista tapaa, jolla asuntojen vakuusarvostus lasketaan (kaava 1). Kaavan avulla sijoittaja saa käsityksen siitä, miten vakuusarvon eri laskentatavat voivat vaikuttaa velkavivun maksimointiin sijoitushetkellä.

KAAVA 1. Vakuusarvon laskenta yhtiölaina kohteissa.

Käytännön esimerkit luvuilla:

$$1) \text{ Vakuusarvo} = (\text{velaton hinta} - \text{yhtiölaina}) * \text{vakuusarvo } 70\%$$

Asunnon hinta	100 000,00 €
-Yhtiölaina	<u>50 000,00 €</u>
=Rahoitustarve	50 000,00 €
Vakuusarvo 70%	35 000,00 €

Käytännössä oman rahan tarve on siis esimerkissä: 1) 100 000 € - 50 000 € - 35 000 € = 15 000 €

$$2) \text{ Vakuusarvo} = \text{velaton hinta} * \text{vakuusarvo } 70\% - \text{yhtiölaina}$$

Asunnon hinta 70%	70 000,00 €
-Yhtiölaina	<u>50 000,00 €</u>
=Yhteensä	20 000,00 €

Käytännössä oman rahan tarve on siis esimerkissä: 2) 100 000 € - 50 000 € - 20 000 € = 30 000 €

Samalla esimerkki asunnolla, mutta kahdella eri laskentatavalla päädytään siis täysin eri lopputulokseen. Sijoittajalle tämä on tärkeää sillä, ensimmäisessä esimerkissä omaa rahaa on 100 000 euron asunnon hankintaan käytettävä 15 000 euroa ja toisessa esimerkissä puolet enemmän, 30 000 euroa. Pankin valinnalla on tässä tilanteessa suuri merkitys velkavivun maksimoimisen kannalta ja esimerkiksi pieni ero lainan marginaalissa ei ohita sitä, jos sijoittaja joutuu laittamaan omaa rahaa kiinni 15 000 euroa enemmän. (Ostavuokraavaurastu.com, viitattu 19.9.2018.)

4.3 Asunnon sijainti

Sijoitusasunto kannattaa ostaa kysynnän kannalta suotuisasta sijainnista. Tällainen on esimerkiksi kaupunki, jossa on yliopisto tai muita oppilaitoksia tai isoja yrityksiä, jotka työllistävät paljon ihmisiä. Isot asutuskeskukset ja muuttovoittopaikkakunnat ovat elinvoimaisia ja takaavat kysynnän sijoitus-

asunnolle. Tällaisella seudulla myös asunnon arvo todennäköisesti nousee, mutta on hyvä huomioida myös se, että kasvukeskusten kaupunginosien välillä on isoja eroja. (Huoneistokeskus.fi, viitattu 11.9.2018.)

Asunnon sijainti vaikuttaa huomattavasti asunnon vuokraukseen ja hyvässä sijainnissa olevaan asuntoon löytyy aina helposti vuokralaisia. Lähiöissä potentiaaliset vuokralaiset vaihtelevat lähiöittäin, eikä vuokralaisen löytäminen yleisesti ottaen ole yhtä helppoa kuin keskustan alueella. Jos sijoittaja menee parempien vuokratuottojen perässä lähiöihin, on syytä valita kasvava sellainen. Kasvavan alueen tai lähiön yleisempiä tunnusmerkkejä on esimerkiksi hyvät julkiset palvelut, mainiot liikenneyhteydet, uudiskohteet, oppilaitokset ja suuret työllistäjät. Lähiöissä myös kannattaa muistaa, että autopaikka, parveke ja pesukoneliitäntä ovat tärkeämpiä kuin keskustan asunnoista. (Kaarto 2015, 88-89.)

Helsingin seudun lisäksi kasvavat opiskelijakaupungit ovat lähtökohtaisesti sijoittajalle mieluisia. Niissä vuokra-asunnoille riittää kysyntää ja pidemmällä aikajänteellä asunnot todennäköisesti pitävät arvonsa tai jopa nousevat kasvavan väkiluvun myötä. Myös kaupunginosan valinnassa paikallistuntemuksesta on paljon apua, koska jokainen tuntee omasta kotikaupungista ne pahamaineisimmat alueet, joissa on tyypillisesti eniten laitapuolen kulkijoita. Tämä tieto on myös sijoittajan kannalta erittäin tärkeää, koska kyseistä tietoa on vaikea saada suoraan tilastoista. (Orava & Turunen 2016, 76-78.)

4.4 Asunnon kunto

Sijoitusasuntoa hankittaessa sijoittajan tulee tutustua myynnissä olevaan kohteen kuntoon huolellisesti. Sijoittajan tulee selvittää asunnon remonttistoria ja mitä mahdollisia tulevia remontoitintarpeita on jo tiedossa. Jos esimerkiksi jokin suurempi taloyhtiöremontti on vielä tekemättä, täytyy sille laskea remonttivara (x euroa/m²) asunnon ostohinnan lisäksi. Sijoittajan ei tarvitse olla rakennusmestari ollakseen menestynyt, mutta on tärkeä ymmärtää ja tiedostaa tulevat remontit ja arvioida niiden kustannukset etukäteen. Tulevien remonttien vaikutus asunnosta saatavaan tuottoon on suuri erityisesti silloin, kun asuntoa on tarkoitus pitää useita vuosia tai vuosikymmeniä. (Kaarto 2015, 92-93; Orava & Turunen 147.)

Asunnon kuntoa huomioidessa remontit ja kunnostustyöt voidaan jakaa kahteen osaan, joita ovat taloyhtiön yhteiset ja osakkaan omat remontit. Nämä kaksi eroavat suuresti siinä mielessä, että

taloyhtiön yhteisiin hankkeisiin ryhdytään yhtiökokouksen päätöksestä ja ne ovat yleisesti ottaen tarpeellisia taloyhtiön kunnon ja arvon säilymisen kannalta. Sijoittajan omaan huoneistoon tekemät remontit ovat taas pääsääntöisesti asunnon ulkonäköä ja viihtyvyyttä parantavia tekijöitä. Taloyhtiöremontit eivät myöskään läheskään aina paranna vuokralaisen asumismukavuutta, toisin kuin asunnon sisätiloja koskevat parannustyöt. Sisätilaremontit vaikuttavat myös kohteesta saatavaan vuokraan suuremmin kuin taloyhtiöön kohdistuvat remontit, mutta sijoittajalle kuitenkin juuri taloyhtiöremonteista aiheutuvat kulut ovat yleisesti ottaen suurempia. (Orava & Turunen 2016, 147.)

4.5 Taloyhtiö

Sijoitusasuntoa ostaessa taloyhtiön valinnalla on merkittävä rooli sijoituksen tulevaisuutta ajatellen. Sijoittajan on hyvä tarkistaa isännöitsijätodistuksesta taloyhtiön korjaushistoria, joka kertoo taloyhtiöön tehdyt suurimmat remontoinnit ja korjaukset. Tulevat korjaustoimenpiteet on myös tärkeä selvittää, koska näistä aiheutuu lisäkuluja sijoittajalle. Tulevista korjaustoimenpiteistä saa informaatiota isännöitsijätodistuksen liitteenä olevasta viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmasta sekä tutustumalla mahdolliseen kuntoarvioon ja kuntotutkimukseen. Sijoittajalle on myös turvallisempaa ostaa sijoitusasunto suuresta taloyhtiöstä, sillä suuren ongelman sattuessa kohdalle on maksajia eli osakkeenomistajia enemmän. (Kaarto 2015, 97.)

Sijoittajalle oleellista on arvioida asunnon hoitovastiketta ja miten se riittää kattamaan taloyhtiön hoitopuolen kulut vai onko taloyhtiön hoitovastikkeessa mahdollisesti nousua luvassa. Tämä on helppo tarkistaa tilinpäätöksen jälkilaskelmasta. Sijoituskohdetta ostettaessa hoitovastiketta on syytä peilata saman postinumeroalueen muihin vastaavanlaisiin taloyhtiöihin. Hyvä taloyhtiö kilpailee säännöllisesti muun muassa isännöintipalvelut, huoltoyhtiön ja siivouksen. Pienissä taloyhtiöissä hoitovastike on usein korkeampi kuin suurissa taloyhtiöissä, joten tästäkin syystä suurempi taloyhtiö on parempi vaihtoehto sijoittajalle. (Kaarto 2015, 98.)

4.6 Vuokratuotto

Vuokratuotto tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa asunnosta. Tämän laskemiseksi tulee selvittää asunnosta vuosittain saatava vuokran määrä sekä kaikki asuntoon suoraan kohdistuvat kulut. Tämän lisäksi on syytä kiinnittää huomiota asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja tuleviin korjaustarpeisiin. Vuokratuoton laskemiseen on useita tapoja eikä täysin yhtä oikeaa tapaa laskea sijoitusasunnon tuottoja ole. Tärkeintä on luoda oma tapa laskea tuottoa ja noudattaa tätä kaavaa aina asuntoja vertaillessa. Yksinkertaisimmillaan vuokratuoton voi laskea seuraavalla kaavalla.

KAAVA 2. Vuokratuoton laskentakaava (Vuokranantajat.fi).

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

Tuottoa laskiessa kannattaa kokeilla tuottoa erilaisilla vaihtoehdoilla. Tuottokaavaa voi kehittää eteenpäin siten, että sijoittaa yhden tyhjän kuukauden, laskee tuottoa alimmalla vuosivaihtelun vuokratasolla tai huomio remonttivarauksen niin huoneiston yleisen ylläpidon kuin erityisesti taloyhtiön isojen remonttien osalta. Mikäli asuntosijoittajan strategiaan kuuluu velkavivun käyttö, on oman pääoman tuottoa laskettaessa syytä huomioida mahdollinen koronnousu. Korkea kantaa laskea tämänhetkistä tilannetta korkeammalla korkoprosentilla esimerkiksi viidellä prosentilla. (Vuokranantajat.fi 2018, viitattu 27.8.2018.)

5 VEROTUS

Verotus vaikuttaa olennaisesti sijoituksen lopulliseen tuottoon. Sijoituksen tai sijoittajan todellinen tuotto on selvillä vasta, kun sijoituksesta on maksettu kaikki laissa määrätyt verot. Omaisuutta järjesteltäessä samaan lopputulokseen voi päätyä monella eri tapaa, joten sijoittajalle on suotuisaa valita kevyemmin verotettu vaihtoehto. Jos toimintatapa valitaan vain verotuksen minimoimiseksi, lähestytään kielletyn verosuunnittelun eli veronkierron aluetta. Tällöin lopullinen veroseuraamus voi olla suurempi kuin tavoiteltuun veroetuun verrattuna. Sijoittajan pitäisikin tuntea verosäännökset riittävän hyvin, että osaa kiertää veroansat, mutta välttää turhien verojen maksamisen. (Korpela 2017, 11.)

Luonnollisen henkilön ja kotimaisen kuolinpesän sijoitusten verotus on yleensä pääomatulojen verotusta ja pääomatulojen verotus on lievästi progressiivista. Yli 30 000 euron pääomatuloista peritään korotettua veroa. Vuonna 2018 pääomatulon vero on 30 prosenttia ja korotettu pääomatulon vero on 34 prosenttia. (Korpela 2017, 12.)

5.1 Vuokratulo

Vuokrauksesta on kyse, kun hyödykkeen omistaja luovuttaa hyödykkeen ennalta sovituksi ajaksi tai toistaiseksi toisen hallintaan maksua vastaan. Vuokratuloksesta voidaan vähentää vuokraukseen liittyvät menot ja erotuksesta maksetaan pääomatulon 30 prosentin tai 34 prosentin vero, riippuen ovatko vuosittaiset pääomatulot alle vai yli 30 000 euroa. Yksityishenkilön saamat vuokratuotot verotetaan vuokran maksuvuonna ja tämän takia vuokra verotetaan vasta maksun tapahduttua, eikä näin ollen saamatta jäänyttä vuokraa voi vähentää luottotappioina. Sijoittajan perimä takuumaksu tai takuuvuokra ei ole vuokranantajan tuloa, ennen kuin se on käytetty maksamattomaan vuokraan tai muun saatavan suoritukseksi. Takuuvuokra ei ole tullut vuokranantajan vapaaseen käyttöön, vaikka vuokralainen tämän olisi antanut. Jos vuokranantaja käyttää takuumaksun, eikä pysty palauttamaan tätä vuokrasuhteen päätyttyä, on mahdollista, että vuokranantaja on syyllistynyt kavallukseen. Maksujen erilaisten verokohtelun vuoksi onkin tärkeää, että vuokrasopimuksessa määritellään, onko takuuvuokra vakuus vai etukäteen maksettu vuokra. (Korpela 2017, 13-14.)

Sijoitusasuntoa ei ole oikeuskäytännössä pidetty tulonhankkimistarkoituksessa hankituksi, mikäli siitä ei tule tuloja. Tästä johtuen esimerkiksi sukulaiselle yhtiövastiketta vastaan vuokratun huoneiston tai hinnannousua tyhjiillään odottavan huoneiston hankintaan otetun velan korkoa ei ole verotuksessa hyväksytty tulonhankkimisvelan koroksi. (Korpela 2017, 15.)

5.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa on maksettava kiinteistön ja osakehuoneiston luovutuksesta. Osakehuoneiston kaupassa varainsiirto vero on kaksi prosenttia kauppahinnasta ja kiinteistökaupassa neljä prosenttia toteutuneesta kauppahinnasta. Pörssikaupassa varainsiirtoveroa ei makseta, joten suurin osa pörssin osakekaupoista tehdään ilman varainsiirto veroa. Muualta kuin arvopaperipörssissä ostetuista osakkeista maksetaan 1,6 prosentin varainsiirtovero ja näitä osakkeita kutsutaan niin sanotuksi liikeosakkeiksi. (Verohallinto 2018, viitattu 25.10.2018; Korpela 2017, 204.)

Varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus tehtävä kahden kuukauden kuluessa arvopaperikaupasta. Kiinteistöissä maksettavan varainsiirtoveron erääntymisaika on sidottu lainhuudatusaikaan, joka on kuusi kuukautta. Ensi asunnon ostaja on vapautettu Suomessa varainsiirtoveron maksusta. Kyseiselle verovapaudelle on laissa määritetty kolme edellytystä:

1. Luovutuksen saaja käyttää tai ryhtyy käyttämään omana vakituisena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaa oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet.
2. Luovutuksen saaja ei ole aikaisemmin ole ollut omistuksessaan vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.
3. Luovutuksen saaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18, mutta ei 40 vuotta. (Korpela 2017, 206.)

5.3 Luovutusvoitto ja luovutustappio

Verotuksessa myyntivoittoa kutsutaan luovutusvoitoksi ja voittoa verotetaan pääomatulona. Luovutusvoittoa syntyy, kun vaihtaa tai myy omaisuutta ja myyntihinta on suurempi, mitä omaisuudesta on alun perin maksanut. Vastaavasti kun omaisuuttaan myy tai vaihtaa pienemmällä summalla,

mitä omaisuudesta on maksanut, on kyseessä luovutustappio. Luovutustappiot voi vähentää saman vuoden verotuksessa ja mikäli luovutusvoittoja ei ole, voi ne vähentää seuraavan viiden vuoden aikana verotuksessa, mikäli sijoittajalle syntyy luovutusvoittoja. (Verohallinto 2018, viitattu 11.9.2018.)

Verotuksessa luovutusvoitto eli myyntivoitto voidaan laskea kahdella erilaisella tavalla. Joko myyntihinnan ja hankintahinnan sekä voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen erotuksella tai hankintameno-olettamalla. Näistä kahdesta tavasta sijoittajan kannattaa valita itselleen edullisempi vaihtoehto eli se, joka tuottaa laskennallisesti pienemmän myyntivoiton ja näin ollen myös pienemmän verotettavan summan. Ensiksi mainittu tapa on näistä kahdesta yleisimmin käytetty. Myyntihinnasta vähennettäviä kuluja ovat esimerkiksi hankintahinta, varainsiirtovero, välityspalkkiot sekä huoneistoon tehdyt perusparannuskorjaukset, joita ei olla aiemmin vähennetty vuokratuoton verotuksessa. Toinen vaihtoehto jossa voidaan käyttää hankintameno-olettamaa toimii siten, että myyntihinnasta vähennetään kiinteä prosenttiosuus, joka riippuu siitä, kuinka kauan huoneisto on ollut sijoittajan omistuksessa. Myyntihinnasta vähennetään 20 prosentin hankintameno-olettama, jos sijoittaja on omistanut sijoitusasunnon alle kymmenen vuotta ja 40 prosenttia, jos asunnon on omistanut yli kymmenen vuotta. Hankintameno-olettamaa käyttämällä tulee ottaa huomioon se, että kiinteän prosenttiosuuden lisäksi myyntihinnasta ei voi vähentää muita asuntoon kohdistuneita kuluja. (Hänninen 2018, viitattu 11.9.2018.)

Sijoitusasuntoa myydessä tulevat verot on syytä ottaa huomioon jo asunnon myyntiä suunniteltaessa. Asunnon myynnistä aiheutuvat verot pitää maksaa kaupantekovuonna pääomatulona. Jos sijoittaja myy asuntonsa esimerkiksi vuoden 2018 joulukuussa maksetaan vero vuoden 2018 pääomatulona, vaikka ostaja maksaisikin kauppahinnan vasta vuoden 2019 tammikuussa. Kauppahinnan maksuajankohta ei siis vaikuta verotuksen ajankohtaan. (Hänninen 2018, viitattu 11.9.2018.)

5.4 Vuokratulojen verovähennykset

Luonnollisen henkilön saamat vuokratulot ovat veronalaista tuloa, joihin kohdistuvat menot ovat lähtökohtaisesti vähennyskelpoisia verotuksessa. Osakehuoneiston hankinnan jälkeen, ennen vuokrausta, tehdyt korjaukset lisätään suoraan huoneiston hankintamenoon eli niitä ei voida vä-

hentää verotuksessa. Korjauskuluja voi kuitenkin pääsääntöisesti vähentää, mikäli teettää sijoitus-asuntoon remontin asunnon ollessa tyhjiällä edellisen vuokralaisen lähdön jälkeen ennen kuin uusi vuokralainen muuttaa asuntoon. Mikäli sijoitusasuntoon tehdään peruskorjausta, vähennetään kulut vuotuisin tasapoistoin enintään kymmenessä vuodessa. Peruskorjauksella tarkoitetaan remonttia, joka muuttaa huoneistoa alkuperäistä parempaan kuntoon ja peruskorjaukseksi lasketaan esimerkiksi parvekkeen lasitus ensimmäistä kertaa ja kylpyhuoneen tapetin korvaaminen kaakelleilla. Sen sijaan vuosikorjauskulut voi vähentää suoraan maksuvuoden vuokratuloista. Vuosikorjauksen määritelmänä on, että huoneisto palautetaan alkuperäistä vastaavaan tilaan. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi seinien maalausta ja keittiön kaapistojen uusimista. (Verohallinto 2018; Veronmaksajat 2017, viitattu 11.9.2018.)

Mikäli sijoittaja on rahoittanut sijoitusasuntonsa velkarahalla tai ottanut asunnon hoitoa varten lainaa, voi lainan korkokulut vähentää pääomatuloistaan. Tämä johtuu siitä, että laina on tulonhankkimisvelkaa eli laina on hankittu veronalaisten tulojen hankkimiseen. Vähentämisen edellytyksenä on se, että hankkii vuokraamalla aidosti tuloja ja ettei asunnon vuokran määrä ole selkeästi alle paikkakunnan normaalin vuokratason. Sijoitusasuntoa ei ole oikeuskäytännössä pidetty tulonhankkimistarkoituksessa hankituksi, mikäli siitä ei tule tuloja. Tästä johtuen esimerkiksi sukulaiselle yhtiövästikettä vastaan vuokratun huoneiston tai hinnannousua tyhjiällä odottavan huoneiston hankintaan otetun velan korkoa ei ole verotuksessa hyväksytty tulonhankkimisvelan koroksi. (Korpela 2017, 15; Veronmaksajat.fi 2017, viitattu 11.9.2018.)

6 ASUNTOSIJOITTAMINEN OULUN ALUEELLA

Oulu on yksi Suomen suurimmista opiskelijakaupungeista ja nopeimmin kasvavista kasvukeskuksista, jonka vuoksi Oulun alue on lähtökohtaisesti erittäin mielenkiintoinen sijoittajalle. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat Tilastokeskuksen mukaan nousseet Oulussa vuodesta 2010 lähtien noin 16 prosenttia eli lähes saman verran kuin muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Asuntosijoittajalle parhaat kohteet Oulussa löytyvät ydinkeskustasta ja sen välittömästä läheisyydestä sekä yliopiston läheisyydestä Linnanmaalta. Tämän lisäksi Linnanmaa sijoituskohteena paranee entisestään, kun iso osa Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijoista siirtyy samalle kampukselle muutaman vuoden sisällä. (Tilastokeskus 2018; Sipola 2016, viitattu 28.9.2018).

Päätimme tutkia asuntosijoittamista lähinnä alueellisesta näkökulmasta ja vertailla niiden tuotto-odotuksia asuntosijoittajan perspektiivistä. Päätimme valita neljä erilaista kohdetta, jotka sijoittuvat Oulun alueelle. Oulun alue valikoitui meille siitä syystä, että asumme Oulussa ja eri alueet ovat meille entuudestaan tuttuja. Rajasimme kohteita siten, että Oulun keskustan alueelta valitsimme kaksi asuntoa, joista toinen oli rakenteilla oleva uudiskohde ja toinen vuonna 2015 valmistunut asunto. Kaksi muuta sijoituskohdetta valikoituivat Oulun ydinkeskustasta muutaman kilometrin säteeltä Laanilasta ja Karjasillalta.

6.1 Hintantie 31 B 6, Oulu, 38 neliön kaksio, 89 700 €

Etuovi.fi sivulta löysimme ensimmäisen kohteemme Oulun keskustan läheisyydestä Laanilasta (Liite 5). Laanila on rauhallinen paikka, josta löytyy hyvät kulkuyhteydet keskustaan, jonka vuoksi sijaintinsa puolesta Laanila sopii hyvin niin opiskelijalle kuin perheelliselle henkilölle. Peruspalvelut, kuten ruokakaupat, terveydenhoitopalvelut sekä päiväkodit sijaitsevat lähellä asuntoa. Korkeakouluista esimerkiksi Oulun ammattikorkeakoulun Kontinkankaan kampus on alle kahden kilometrin ja Teuvo Pakkalan kadun kampus alle kolmen kilometrin päästä asunnosta. Asunto on kompakti ja melko iäkäs kaksio, mutta asuntoon on tehty kalleimmat remontit ja asunnon hyvä sijainti sekä jokinäkymä ovat asunnon puolesta puhuvia seikkoja. Myyjän mukaan taloyhtiöön on tehty muun muassa vesijohto- ja viemäriremontti, katto ja ikkunaremontti sekä julkisivuremontti. Asuntoihin on myös uusittu parvekkeet ja parvekelasitukset. Viimeisimpänä taloyhtiöön on tehty porraskäytävien

ja kellarin lattian huoltomaalaus, jotka tuovat taloyhtiöön uutta ilmettä. Asunto on sisältä kauttaaltaan remontoitu ja uusittu, joten sisätiloihin ei tarvitse tehdä remontteja lähiaikoina. Taloyhtiöön on suunnitteilla pienempiä parannustöitä, kuten jätekatoksen rakentaminen vuonna 2020 ja asfalttipinnoitteen kunnostus vuonna 2022. Näiden lisäksi taloyhtiössä on tarkoitus suorittaa ilmanvaihtokanavien nuohous vuonna 2020. Näiden pienten korjausten arvioitu kustannus on 3000 euroa, joka on otettu huomioon sijoituslaskelmissa. Muilta osin asunto on sekä taloyhtiön että osakehuoneiston sisätilojen osalta remonttihistorialtaan erinomainen ja suurempia remontteja ei ole odotettavissa 25 vuoden sijoitusaikana.

Asunnon velaton myyntihinta oli 89 700 euroa, mutta sijoituslaskelmissamme olemme arvioineet, että asunnon saa hankittua 87 000 euron hintaan. Asunnon velaton myyntihinta koostui myyntihinnasta, joka oli 77 902,44 euroa ja yhtiölainasta, jonka osuus oli 11 797,56 euroa. Asunnosta maksettava hoitovastike on erittäin maltillinen, sen ollessa 100,81 €. Kyseisessä asunnossa yhtiölainausuus on rahastoitu, joten se kannattaa maksaa asunnon osto vaiheessa pankista saatavan rahoituksen turvin. Tämä johtuu siitä, ettei rahastoitua yhtiölainasta maksettavaa rahoitusvastiketta saa vähentää verotuksessa. Omaa rahoitusta asuntoon on käytetty 30 prosenttia sen velattomasta hinnasta, jonka päälle on laskettu kahden prosentin varainsiirtovero. Loput 70 prosenttia on rahoitettu lainarahan turvin. Laanilan yleinen vuokrataso kaksioiden osalta on Vuokraoven ja Oikotien nettisivuilta löytyvien kohteiden mukaan noin 13,50 euroa per neliö. Valitsemamme kohde on kuitenkin näitä selvästi paremmassa kunnossa, koska se on vasta kauttaaltaan remontoitu. Tästä johtuen arvioimme, että kohteesta on perusteltua pyytää hieman suurempaa vuokraa kuin markkinoilla tällä hetkellä olevista kohteista. Sijoituslaskelmissamme olemme arvioineet kohteen kuukausivuokraksi 530 euroa, joka tekee noin 14 euroa per neliö. Tätä voidaan pitää vertailtavissa oleviin asuntoihin erittäin markkinakelpoisena hintana asunnon viihtyisyys huomioon ottaen.

Asunnosta saatava vuokratuotto ja siitä miinustetut lainanhoitomenot ja yhtiövastike tuottavat vuodessa positiivista kassavirtaa 1964,30 euroa ennen veroja. Summaa voidaan pitää erittäin hyvänä. Sijoituskohteesta ensimmäisenä vuonna maksettava vero on korkovähennysten jälkeen 1169,30 euroa, joten asunnosta saadaan tuottoa ensimmäisenä vuonna 795 euroa. Kyseisessä asunnossa kassavirta kestää hyvin korkojen nousut ja esimerkiksi kahden prosenttiyksikön korkojen nousu laskelmiemme kahden prosentin lähtötasosta pitää vuotuisen kassavirran plussalla 1182,60 euroa. Sijoituksen vuotuinen vuokratuotto näillä laskemilla on 5,80 prosenttia ja omalle pääomalle saatava tuotto 14,93 prosenttia. Molempia kannattavuuden tunnuslukuja voidaan pitää hyvänä ohjearvojen

pohjalta. Sijoituslaskelmissaan sijoittajan ei tarvitse olla huolissaan lähivuosina taloyhtiössä tehtävistä pienistä parannustoista, sillä asunnon tuomalla kassavirralla pystytään kattamaan näistä aiheutuvat kustannukset, vaikka yhtiövastike nousisikin hieman.

Sijoituskohteen riskien osalta voidaan todeta, että suurimmat riskit liittyvät tyhjiin kuukausiin, jolloin asunnosta aiheutuu ainoastaan kuluja, kun vuokraa ei saada. Tämän lisäksi kohteeseen sisältyy vuokralaisriski, sillä asunnon hyvästä sijainnista huolimatta se ei sijaitse aivan Oulun ydinkeskustassa. Vastikeriskiä emme pidä kovinkaan isona, vaikka asunnon vastikkeessa varmasti onkin hieman nousupainetta, sillä tontin vuokrasopimus loppuu vuonna 2020 ja pienet parannustyöt vuosina 2020-2022 tuovatkin siihen varmasti pientä nostetta. Tontin omistaa sijoittajan näkökulmasta onneksi Oulun kunta, jolloin vuokrasopimus saadaan todennäköisesti uusittua kohtuulliseen hintaan.

6.2 Hirosentie 52 C, Oulu, 32 neliön yksiö, 58 800 €

Toiseksi sijoituskohteeksi valitsimme yksiön Oulun yhdeltä arvostetuimmalta asuinalueelta karjasillalta (Liite 6). Karjasillan alueelle tulevien asuntojen myyntiaika on keskimäärin lyhin Oulussa ja alueelle tulevien yksiöiden keskimääräinen markkinointiaika on ainoastaan 8,5 päivää. (Matikainen 2016, viitattu 27.9.2018). Alueen sijainti on hyvä ja Oulun ydinkeskustaan kohteestamme on matkaa noin kaksi kilometriä. Karjasillalta löytyvät tarvittavat palvelut kuten ruokakauppa, päiväkotit, ala- ja yläkoulut, terveydenhuoltopalvelut sekä hyvät liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet löytyvät kaikki asunnosta kahden kilometrin säteeltä. Alue valittiin vuonna 2009 Suomen suosituimmaksi asuinalueeksi ja alueelle tulevien kohteiden lyhyt myyntiaika kertoo, että alue on edelleen todella suosittua.

Asunnon myynti-ilmoituksen mukaan kohtalaisen iäkkääseen, 1950-luvulla valmistuneeseen taloyhtiöön, on tehty ahkerasti remontteja. Taloyhtiöön on tehty muun muassa julkisivun peruskorjaus vuonna 1987 ja vesi- ja viemärijärjestelmien, sekä ikkunoiden uusinta vuonna 1998. Viimeisimpinä parannuksina taloyhtiössä on uusittu saunatilat vuonna 2012 ja siirrytty maalämpöön vuonna 2013, jonka avulla energiakustannuksissa saadaan säästöä. Taloyhtiö on päällisin puolin hyväkuntoisen näköinen ja remontointihistorialtaan kiinnostava sijoituskohde. Kuvien perusteella asunto on erittäin hyvässä kunnossa ja pinnoitteita on uusittu ahkerasti, joka luo siistin ja viihtyisän vaikutelman asunnosta. Laminaattilattia ja keittiö tuovat yhtenäisen sävyn koko asuntoon, joka tuo lisäarvoa varmasti

myös asunnon jälleenmyynnille. Asunnon kylpyhuoneeseen voi tulevaisuudessa tehdä pienen pintaremontin, joka ei vaadi suuria investointeja. Esimerkiksi kaakelien vaihtaminen tai suihkun uusiminen toisivat lisää viihtyisyyttä hieman iäkkääseen kylpyhuoneeseen. Muuhun asuntoon ei tarvitse laskea remontointi tarvetta ainakaan seuraavalle vuosikymmenelle, koska pintapuolisesti asunto on erittäin hyvässä kunnossa.

Asunnosta pyydettävä hinta oli 58 800 euroa, jota pidimme alustavien laskelmien mukaan houkuttelevana. Tavoitteellisena ostohintana sijoituslaskelmissamme käytimme kuitenkin ostohintana 56 000 euroa, joka muodostui 54 618 euron myyntihinnasta ja taloyhtiön velkaosuudesta, jota oli jäljellä 1382 euroa. Myös tässä kohteessa taloyhtiövelka maksetaan kaupantekohetkellä. Sijoituskohte on rahoitettu laskelmissa 30 prosenttisesti omalla pääomalla ja velkavipua on käytetty 70 prosenttia asunnon ostohinnasta. Asunnon kuukausivuokraksi laskelmissa arvioimme 450 euroa ja vuokratuottoa saadaan näin ollen erinomaiset 7,03 prosenttia, kun vuokrasta on vähennetty yhtiövastike 155,20 euroa ja pankkilainan maksuerä 170,90 euroa. Myös omalle pääomalle saatava yli 17 prosentin tuottoa voidaan pitää erinomaisena. Kuukausittain asunto tuottaa positiivista kassavirtaa 163,90 euroa, pankkilainan korkomarginaalin ja viitekoron ollessa yhteensä kaksi prosenttia. Sijoituskohte kestää siis hyvin myös korkojen nousun ja esimerkiksi neljän prosentin kokonaiskorolla on kassavirta silti kuukausittain 121,98 euroa. Suuremmastaan korkojen noususta ei sijoittajan tarvitse vielä olla kovinkaan huolissaan, tämän kertoo asunnon kannattavuuden tunnuslukujen pohjalta saatu korkojen kriittinen piste 9,97 prosenttia. Kassavirran ollessa aluksi 1966,80 euroa vuodessa kerryttää se sijoittajalle puskuria mahdollisten remonttien varalta. Kokonaisuudessaan sijoituskohte on kuitenkin hyvässä kunnossa, sekä taloyhtiön että huoneiston osalta, joten sijoitusajalle ei tarvitse varata remontointia varten huomattavia summia. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että laskelmissa käytetty kahden prosentin kokonaiskorko on tällä hetkellä selvästi yli markkinoilla vallitsevan tason, joka on alle yhden prosentin luokkaa.

Taloyhtiön ollessa pieni, voivat mahdolliset remontointikulut asunto-osaketta kohden nousta suhteellisen suuriksi. Riskiä pienentää kuitenkin se, että taloyhtiössä on kolme liikehuoneistoa, jotka tuottavat säännöllistä tuloa taloyhtiölle. Tähänkin asuntoon sisältyy tyhjen kuukausien riski sekä vuokralaisriski, joka tulee ottaa huomioon laskelmissa. Asunnossa on kuitenkin tällä hetkellä pitkäaikaisvuokralainen, joten vuokraamisesta ei tarvitse huolehtia ainakaan asunnon hankintahetkellä.

6.3 Pakkahuoneenkatu 19 A 5, Oulu, 29,5 neliön yksiö

Kolmanneksi kohteeksi valitsimme Oulun ydinkeskustaan valmisteilla olevan yksiön (Liite 7). Asunnon sijainti on keskeinen, jonka vuoksi se sopii mainiosti esimerkiksi opiskelijalle tai huoletonta kaupunkielämää arvostavalle yksin asujalle. Vain kivenheiton päässä asunnosta sijaitsee Kauppakeskus Valkea, josta löytyy 60 erilaista kauppaliikettä. Loistavan sijaintinsa vuoksi asuntoa voi pitää sijoitusmielessä kohtalaisen varmana valintana, koska ydinkeskustan asunnot hyvin epätodennäköisesti menettävät arvoansa ja todennäköisempää onkin, että asunnon arvo nousee tulevaisuudessa. Sen lisäksi asunnon lähellä sijaitsevat peruskoulut, terveydenhuoltopalvelut sekä loistavat liikuntamahdollisuudet. Asunnon keskeinen sijainti takaa myös sen, että julkisten kulkuvälineiden käyttö on helppoa ja vaivatonta.

Kyseisessä kohteessa sijoitusstrategiamme on hieman toisenlainen verrattuna kahteen ensimmäiseen kohteeseen. Nykyään lähes kaikki uudiskohteet on mahdollista ostaa siten, että yksityishenkilölle pankin sijaan, asunnon suurimpana rahoittajana toimii taloyhtiö. Tässä taloyhtiössä asuntojen myyntihinta on 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta ja loput 70 prosenttia jäädään taloyhtiölle velkaa asunnon velattomasta hinnasta. Kohteen velaton ostohinta on 129 990 euroa ja tästä kaupantekohetkellä maksetaan 30 prosenttia eli 39 039 euroa ja jäljelle jäävä osuus jäädään taloyhtiölle velkaa. Sijoituslaskelmissamme asunnon myyntihinta ja varainsiirtovero on rahoitettu omanpääoman turvin. Uudisasunnoissa ensimmäiset vuodet ovat yleisesti ottaen lyhennysvapaita, mutta niiden pituus voi vaihdella. Valitsemassamme kohteessa ensimmäiset kolme vuotta maksetaan taloyhtiölainasta ainoastaan korkoja, joka ilmoitetaan osakkeen myynti-ilmoituksessa rahoitusvastikkeena. Kyseisen kolmen vuoden aikana lainasta ei siis tarvitse maksaa lainkaan lyhennyksiä, vaan ainoastaan korot lainasta. Tänä aikana sijoittajan kuukausittainen 398,09 euroa ennen veroja, joten kolmen vuoden aikana sijoittajalle kertyy positiivista kassavirtaa 14331,24 euroa ennen verojen maksua. Verojen maksun jälkeen sijoittajalle kertyy kolmen vuoden aikana puhdasta rahaa 10 250,28 euroa.

Kolmen vuoden jälkeen ensisijaisena vaihtoehtona on myydä asunto olettaen, että asunnon hinta on pysynyt vähintään samana. Asuntojen hintojen kehitys on ollut 1990-luvun laman jälkeen nousujohteista lukuun ottamatta vuoden 2008 finanssikriisiä, jolloin asuntojen hinnat kääntyivät hetkeksi laskuun (Liite 9). Historiaan pohjautuen asunnosta voidaan olettaa saavan vuokratuottojen lisäksi myös arvonnousua. Mikäli asuntojen hinnat kuitenkin laskevat hetkellisesti, vahvan kassavirran vuoksi on meille kertynyt puskuria, jolla selviämme mahdollisesta taantumasta. Näin ollen

meillä on mahdollisuus pitää asunto omistuksessa ja vuokrattuna myös siinä tilanteessa, jos hintojen lasku koittaa. Todennäköisintä kuitenkin on, että olemme kolmen vuoden aikana tehneet yli 10 000 euroa puhdasta rahaa ja asunnon myyntivaiheessa teemme luovutusvoittoa.

6.4 Rautatienkatu 33, Oulu, 63 neliön kolmio

Neljänneksi sijoituskohteeksi valitsimme Oulun ydinkeskustan välittömästä läheisyydestä vuonna 2015 valmistuneen 63 neliön kolmion. Asunto on sijaintinsa puolesta loistavalla paikalla, sillä kaikki Oulun keskustan palvelu sijaitsevat kaikki alle kilometrin päässä asunnosta. Sijaintinsa vuoksi asunto säilyttää arvonsa erittäin todennäköisesti myös tulevaisuuteen ja on todennäköistä, että pitkällä aikavälillä asunnolle saadaan myös arvonnousua. Muihin valitsemiimme sijoituskohteisiin verrattuna kyseinen asunto on hankintahinnaltaan selvästi kallein, sillä sen ostohinta on lähes yhtä suuri kuin kolmen aiemman sijoituskohteen yhteensä. Asunnon hintaa ei sinänsä tässä tapauksessa tarvitse säikähtää, sillä asunto on kuvien perusteella uudenveroisessa kunnossa ja taloyhtiö on vasta rakennettu, joten voidaan olettaa, että 25 vuoden sijoitusaikana ei siihen suurempia investointeja tarvitse tehdä.

Rautatienkadulla sijaitsevan kolmion velaton myyntihinta oli myynti-ilmoituksessa 249 500 euroa (Liite 8). Sijoituslaskelmissamme olemme arvioineet, että kohteen saa hankittua kuitenkin hieman halvemmalla 245 000 euron hintaan. Kuten muutkin sijoituskohteemme, on tämäkin asunto rahoitettu 30 prosenttisesti omalla pääomalla ja 70 prosenttisesti velkarahalla. Omaa pääomaa kyseinen asunto vaatii siis 74 970 euroa ja lainaa 174 930 euroa, kun varainsiirto vero on huomioitu. Oulun keskustan alueelta löytyvien kolmioiden keskivuokra on Vuokraoven ja Oikotien nettisivuilta löytyvien kohteiden osalta noin 12,80 euroa. Valitsemamme kohde on kuitenkin kuvien ja myynti-ilmoituksen mukaan erinomaisessa ja lähes uudenveroisessa kunnossa, joten on perusteltua pyytää siitä keskimääräistä markkinahintaa korkeampaa vuokraa. Olemme arvioineet, että kohteen tavoitteellinen vuokraushinta on 850 euroa, mikä tekee vuokra per neliö hinnaksi noin 13,50 euroa. Asunnosta maksettava hoitovastike 151,20 euroa, mitä voidaan pitää maltillisena suhteessa asunnon kokoon.

Asunnosta saadaan 850 euron vuokralla vuokratuloja vuodessa yhteensä 10 200 euroa, mikäli asunnon vuokrausaste olisi sata prosenttia. Näillä luvuilla vuokratuotto prosentiksi muodostuu kuitenkin ainoastaan 3,36 prosenttia ja oman pääoman tuotoksi vaatimattomat 6,52 prosenttia. Asunnon kuukausittainen kassavirta lainalyhennyksien, korkojen ja yhtiövastikkeen maksun jälkeen on miinus 42,65 euroa, ennen veroja. Verojen maksun jälkeen kuukausittainen kassavirta on kuukaudessa miinuksen puolella 164,82 euroa ja vuositasolla yhteensä negatiivista kassavirtaa kertyy siis 1977,88 euroa. Laskelmat on tehty kahden prosentin pankkilainan korolla ja on siis selvää, että lainan korkojen noustessa vuosittainen sijoittajan omasta pussistaan maksama summa kasvaa entisestään.

Laskelmien pohjalta on helppo todeta, että kyseinen kohde ei ole sijoitusmielessä miltään osin kannattava valinta. Kyseisessä asunnossa sijoittaja maksaa joka vuosi sijoituksestaan omasta lompakostaan lähes 2000 euroa, mikä ei tietystikään ole pitkällä aikavälillä järkevää. Ainoa asia mikä voisi kyseiseen kohteeseen sijoittamista puoltaa on se, että asunnolle laskettaisiin lähivuosille arvonnousua. Tällä tavoin olisi mahdollista saada asunnon myyntivaiheessa sijoitukselleen positiivinen tuotto, kun mietitään esimerkiksi viiden vuoden sijoitusaikaa. Arvonnousu on kuitenkin epävarmaa ja esimerkiksi asuntomarkkinoiden hetkellinen notkahdus tulisi tämän kaltaisessa tapauksessa sijoittajalle erittäin kalliiksi.

6.5 Yhteenveto sijoituskohteista

Sijoituskohteiden vertailuun valikoitui yhteensä neljä asuntoa. Näistä asunnoista kolme ensimmäisenä esiteltyä voidaan laskelmien valossa pitää hyvänä ja tuottavana sijoituskohteena, mutta viimeinen asunto ei sijoitusmielessä ole kannattava valinta. Kahden ensimmäisen asunnon osalta löytyy useita yhdistäviä tekijöitä kuten, asuntojen iäkkäys, sijainti keskustan läheisyydestä ja niiden alhainen hinta euroa per neliö. Asuntoja tutkiessamme huomasimme, että näitä kolmea tekijää kannatti painottaa sijoitusasuntojen etsinnässä. Toki pitää muistaa, että vanhojen taloyhtiöiden osalta on erittäin tärkeää tutustua taloyhtiöiden kuntoon ja remonttihistoriaan. Asuntojen iäkkäys ei siis ole itseisarvona sijoitusta puoltava tekijä, mutta jos taloyhtiöön on tehty suurimmat remontit ja sitä on huollettu hyvin, saadaan usein sijoituksen vuokratuotto ja omalle pääomalle saatava tuotto parempiin lukemiin kuin sijoittamalla esimerkiksi uudiskohteisiin. Tämä johtuu siitä, että tämän tyyppiin asuntoihin joudutaan sitomaan omaa pääomaa huomattavasti vähemmän ja sen vaikutus

vuokratuottoon ei ole suhteessa läheskään yhtä iso, kun verrataan uutta ja vanhaa asuntoa. Kolmantena sijoituskohteena esittelimme Oulun ydinkeskustaan valmisteilla olevan yksiön ja Laanilan ja Karjasillan asunnoista poiketen kyseisessä kohteessa sijoitusstrategiana ei ollut pitkäaikainen vahvan kassavirran tavoittelu. Kyseissä asunnossa sijoitukselle saatavaa tuottoa odotetaan tapahtuvan selkeästi nopeammin ja sijoitusmielessä asunnon lopulliseen tuotto-odottamaan vaikuttaa suuresti asunnosta saatava mahdollinen arvonnousu toisin kuin kahdessa ensimmäisessä asunnossa, jossa on painotettu pitkällä tähtäimellä tapahtuvaa vahvaa kuukausittaista kassavirtaa. Neljäs sijoituslaskelmissa esittelemämme asunto oli hankintahinnaltaan ja kooltaan selkeästi suurin. Sijoitusmielessä kohteesta on vaikeaa löytää sijoituspäätöstä puoltavia tekijöitä, sillä asunnon kuukausittaiset kustannukset ovat niin suuret, että siitä saatavilla tuotoilla ei pystytä kattamaan asunnon lainanhoitokuluja ja yhtiövastiketta.

Vaikka opinnäytetyössä on vertailtu suhteellisen pientä määrää asuntoja, kun verrataan niitä kaikkiin Oulussa tällä hetkellä myynnissä olevaan yli kolmeen tuhanteen asuntoon, voidaan näiden pohjalta tehdä tiettyjä havaintoja. Asuntojen etsinnän jälkeen voi vetää ensinnäkin sen johtopäätöksen, että hieman iäkkäämmät ja hankintahinnaltaan pienemmät asunnot ovat yleisesti ottaen potentiaalisempia sijoituskohteita, entä uudiskohteet tai vasta valmistuneet asunnot. Toisena havaintona asuntojen etsinnästä voidaan todeta, että yksiöt ja pienet kaksiot ovat sijoitusmielessä parempia kuin useamman huoneen asunnot, joissa hankintahinta nousee selvästi ja vuokraa ei saada kuitenkaan samassa suhteessa verrattuna asunnon neliöihin. Kolmas selkeä piirre mikä yhdistää Oulun alueella julkisessa myynnissä olevia asuntoja on niiden sijainti. Parhaan vuokratuoton ja tuoton pääomalle löytää useimmiten asunnoista, jotka sijaitsevat ydinkeskustan läheisyydessä, noin kahden – kolmen kilometrin säteellä keskustan palveluista. Tärkeä on muistaa, että esimerkiksi hyvät kulkuyhteydet ja koulutusmahdollisuudet asunnon lähetyvillä parantavat näiden asuntojen tuotto-odotusta entisestään. Havaintoja tukee myös muut tutkimamme asunnot, joita ei tässä opinnäytetyössä käydä tarkemmin läpi. Lopuksi voidaan sanoa, että hieman yllättävänä asiana meille asuntoja etsiessä tuli ilmi, että hyvien sijoituskohteiden löytäminen oli Oulun alueella erittäin hankalaa. Useat asunnot, joista teimme sijoituslaskelmia, näyttäytyivät sijoitusmielessä kannattamattomiksi ja hyvän sijoituskohteen löytäminen oli kovan työn takana.

7 ASUNTOSIJOITTAMINEN OSAKEYHTIÖMUODOSSA

Suomalaiset omistavat sijoitusasuntonsa yleensä henkilökohtaisesti ja tämä onkin useimmiten kannattavaa. Tämä johtuu siitä, että asunnosta ei tule kirjanpitokuluja yksityishenkilölle verrattuna osakeyhtiöön, jonka on tehtävä vuotuinen tilinpäätös. Yksityishenkilön on myös helpompi saada pankista lainaa kuin osakeyhtiön. Nuori ja vasta perustettu osakeyhtiö joutuu usein ottamaan henkilötakauksen lainaan ja tämän lisäksi lainaa on vaikeampi saada samassa suhteessa kuin yksityishenkilön. Lainarahan hankalamman saamisen lisäksi on se myös kalliimpaa osakeyhtiölle kuin yksityishenkilölle. Tämä johtuu siitä, että pankit laskevat suuremman riskin osakeyhtiöille kuin yksityishenkilöille. Verotuksen osalta yksityishenkilön verotus on yksinkertaisempaa verrattuna osakeyhtiöön, koska yksityishenkilö maksaa vuokratuotoistaan asuntosijoitusten liittyvien kulujen jälkeen pääomatuloveron eli 30 prosenttia tai mikäli vuokratuotot ja myyntivoitot ovat yli 30 000 euroa niin vero on ylitettävältä osuudelta 34 prosenttia. (Orava & Turunen 2016, 264–265.)

Osakeyhtiöpuolella verotus menee siten, että ensin tuloksesta maksetaan yhteisöveroä 20 prosenttia ja yhtiön nostaessa rahaa ulos osakeyhtiöstä, kannattaa se tehdä osinkoina palkan sijasta. Yhteisöveron jälkeen verojen määrään vaikuttavat yhtiön varat ja velat ja tapauskohtaisesti ansiotuloveroprosentti. Jos jaettu osinko on enintään 8% osakkeen matemaattisesta arvosta on 25 % veronalaista pääomatuloa ja 75 % verotonta tuloa 150 000 euroon saakka. Jos osinkojen määrä ylittää kahdeksan prosenttia yrityksen nettovarallisuudesta, on 75 prosenttia ylimenevästä osuudesta veronalaista ansiotuloa. Eli osakeyhtiöstä saa merkittävimmän hyödyn silloin, kun osakeyhtiöllä on useiden miljoonien eurojen edestä nettovarallisuutta. On kuitenkin muutama syy, jonka vuoksi yhtiön kautta omistaminen voi olla järkevää. Syynä voi olla esimerkiksi se, että jos sijoittaja aikoo tehdä asuntojen vuokraamisen ohella muuta bisnestä, on yhtiö hyvä olla olemassa. Merkittävimpänä hyötynä osakeyhtiön kautta asuntojen omistamiseen on se, että asuntosijoittamiseen liittyvien kulujen verovähennys on helpompaa yrityksen kautta kuin henkilökohtaisesti. Muun muassa tietokoneet, atk-laitteet ja vastaavat on helpompi perustella verovähennyksiksi yritystoiminnan kuluina. (Orava & Turunen 2016, 264–265.)

Jos yritys on valmiiksi varakas eli varallisuutta on taseessa velkoja huomattavasti enemmän, on asuntojen vuokraaminen yrityksen kautta todennäköisesti taloudellisesti kannattavampaa. Tämä koskee myös vasta perustettua yritystä, koska sijoittaja voi tällöin valita onko järkevämpää omistaa omistuksiaan henkilökohtaisesti vai yrityksen kautta johtuen verotuksesta. Syynä tähän on, että

mikäli yhteisöveron ja pääomatuloveron välinen kuilu kasvaa ja osinkojen verotus listaamattomista yhtiöistä pysyy kohtuullisena, yritys voi olla taloudellisesti järkevämpi vaihtoehto. Alkuvuosina yrityksestä ei kannata nostaa rahoja ulos osinkojen verotuksen vuoksi vaan ne kannattaa investoida uusiin asuntoihin tai muuhun toimintaan. (Orava & Turunen 2016, 265–266.)

Osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön verotuksen eroavaisuuksia voidaan havainnollistaa seuraavin esimerkein (Liitteet 2-4.) Sijoittaja on perustanut Osakeyhtiö Oy:n ja yhtiö on vuosien varrella ostanut sijoitusasuntoja, joiden tasearvo on 500 000 €. Lainaa yhtiöllä on 250 000 €, joten yhtiön nettovarallisuus on 250 000€. Vuokratuotot vastikkeiden jälkeen olivat edellisenä kalenterivuonna 30 000 €, korkokulut 7500 € ja muut kulut 25 000 €. Täten yhtiön tulos ennen veroja on 20 000 €, josta otetaan yhteisövero (20 %), jolloin nettotulokseksi jää 16 000€. Yhtiö voi teoriassa jakaa kahdeksan prosenttia nettovarallisuudestaan osinkoa, joista 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa 150 000 € saakka. Yhtiö voi siis maksaa 20 000 € (8 prosenttia * nettovarallisuus 250 000 €) osinkoina verorasitteen ollessa 7,5 prosenttia. Yhtiö jakaa osinkoa sijoittajalle koko nettotuloksen eli 16 000€, joten yhtiö pidättää tästä veroa 1200 € (16 000€ * 7,5 %). Lopputuloksena nettotulosta kertyy yhtiönmuotoisen omistuksen kautta 14 800€ kaikkien kulujen ja verojen jälkeen. Jos sijoittaja olisi yksityishenkilönä saanut verotettavia vuokratuloja kulujen jälkeen yhteensä 20 000€, olisi hänen täytynyt maksaa pääomatuloveroa 6000 €. Voidaan siis sanoa, että nettotuloa kertyisi henkilöomistuksen kautta 14 000 €, mikä on hieman vähemmän kuin osakeyhtiön kautta omistamisella (800 €). (Orava & Turunen 2016, 268-269.)

8 ASUNTOSIJOITUSOPPAAN KOKOAMINEN

Asuntosijoitusoppaan tarkoituksena oli tuottaa toimeksiantajallemme Oulun ammattikorkeakoululle opas, jota se voi hyväksi käyttää tulevaisuudessa opintojaksojensa kurssimateriaalina. Opas suunniteltiin siten, että se palvelee asuntosijoittamisesta kiinnostuneita henkilöitä ja antaa hyvät valmiudet asuntosijoitustoiminnan aloittamiseen. Uskomme että oppaan avulla myös kokeneempikin sijoittaja voi saada uusia näkökulmia ja kehittyä asuntosijoittajana.

Oppaassa esitettävä sisältö on laadittu pitkälti opinnäytetyön teoriaosuutta apuna käyttäen. Teoriassa läpikäytyt kohdat on pyritty esittämään oppaassa hieman tiivistetympin ja niitä on lähestytty käytännönläheisemmästä näkökulmasta. Oppaaseen on koottu esimerkiksi käytännön vinkkejä, millä tavoin sijoittaja pystyy hallinnoimaan asuntosijoittamisen riskejä. Asuntosijoitusoppaassa on käytetty myös paljon havainnollistavia kuvioita ja taulukoita, joiden avulla lukija pystyy helpommin omaksumaan esitettäviä asioita. Lisäksi oppaan loppuun on laadittu kahdeksan hyvää syytä valita asuntosijoittaminen. Niiden tarkoituksena ei ole ensisijaisesti toimia asuntosijoittamiseen rohkaisevana, vaan pikemminkin herättää ajatuksia asuntosijoittamisen tarjoamista hienoista mahdollisuuksista.

Saimme luotua oppaasta lähes sen näköisen, kuten alun perin suunnittelimmekin. Suurimpina haasteina oppaan kokoamisessa oli saada teoriassa esille tuodut asiat esitettyä lukijalle helposti ymmärrettäviksi. Mielestämme kuitenkin lukuisat esimerkit, kuviot ja taulukot toimivat oppaassa hyvin tekstiosuuden tukena. Lopuksi voidaan sanoa, että olisimme halunneet luoda oppaasta hieman tiiviimmän kokonaisuuden, mitä siitä lopulta syntyi. Huomasimme kuitenkin opasta tehdessämme, että käsiteltävät asiat olivat laajuudeltaan niin suuria, että ne tuli käsitellä oppaassa perinpohjaisesti. Kaiken kaikkiaan olemme lopputulokseen tyytyväisiä ja uskomme, että siitä on hyötyä monille nykyisille ja tuleville asuntosijoittajille.

9 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Valitsimme opinnäytetyön aiheeksi asuntosijoittamisen, koska meitä molempia yhdisti kiinnostus sijoittamiseen ja oman varallisuuden kasvattamiseen. Aihetta pohtiessamme esille nousi myös muita sijoitusmuotoja, mutta lopulta päädyimme valitsemaan asuntosijoittamisen, koska koimme sen mielenkiintoisimmaksi kokonaisuudeksi sijoittamisen saralla. Mielenkiintoisuuden lisäksi aihevalintaa puolsi se, että opinnäytetyötä tehdessä meillä oli mahdollisuus kerryttää tietoa ja osaamista asuntosijoittamisesta. Tämä motivoi meitä opinnäytetyöprosessin teossa ja koemme, että työn toimeksiantajan Oulun ammattikorkeakoulun lisäksi hyödyimme suuresti myös itse aihevalinnasta. Tällä hetkellä emme omista sijoitusasuntoja, mutta tulevaisuutta silmällä pitäen olemme saaneet hyvät tiedolliset ja taidolliset valmiudet aloittaa asuntosijoittaminen.

Opinnäytetyön rajaus onnistui mielestämme hyvin, vaikka työstä tulikin laajuudeltaan hieman ennakoitua laajempi. Suunnittelemamme sisällysluettelo säilyi lähes muuttumattomana koko prosessin ajan, mutta huomasimme melko nopeasti, että käsiteltävät asiakokonaisuudet olivat ennakkokäsityksiämme suurempia kokonaisuuksia. Visiomme oli alusta lähtien tuottaa käytännönläheinen ja helposti ymmärrettävä opas, jota asuntosijoittaja voi käyttää työkaluna omassa sijoitustoiminnassaan. Mielestämme onnistuimme siinä ja lopputulos näyttää toivotulta. Opinnäytetyössä käsiteltävä aihe sopii hyvin parityöksi, koska aihe on erittäin laaja. Parin kanssa työskennellessä saa työstä kattavamman ja hyödyntämällä aktiivista vuorovaikutusta pari työskentelyssä saadaan sisällöltään monipuolisempi ja laadukkaampi lopputulos.

Opinnäytetyötä varten haastattelimme kahta asuntoihin sijoittanutta yksityishenkilöä. Haastattelujen avulla saimme mielestämme syvennettyä omaa tietämystämme asuntosijoittamisesta, sillä kasvokkain tehdyt haastattelut antoivat meille oikean elämän esimerkkejä asuntosijoittajien kokemista onnistumisista ja vaikeista hetkistä asuntosijoittajana. Molemmat haastattelemamme henkilöt esittivät yhteneviä mielipiteitä esimerkiksi asuntojen optimaalisen koon suhteen. Molempien haastattelujen aikana kävi myös selvästi ilmi, että kyseisten sijoittajien suurimpina murheina asuntosijoituksissa olivat olleet hankalat vuokralaiset. Kaikista asioista he eivät kuitenkaan olleet yhtä mieltä. Esimerkiksi velkavivun suuruudesta haastateltavat esittivät eriäviä mielipiteitä, sillä toisen sijoittajan mielestä nykyisellä korkotasolla jopa 100 prosentin velkavipu oli perusteltua. Toinen sijoittaja piti kuitenkin hieman maltillisempaa 70-80 prosentin velkavipua tarpeeksi suurena. Vaikka työtä

varten olimmekin lukeneet asuntosijoittamiseen liittyviä haastatteluja, oli kuitenkin antoisaa päästä keskustelemaan asuntosijoittajien kanssa.

Työn aikana suuremmiksi haasteiksi nousi luotettavien kirjalähteiden niukkuus. Esimerkiksi Oulun kirjastossa oli ainoastaan muutama asuntosijoittamiseen erikoistunut kirjalähde, joita pystyimme hyödyntämään opinnäytetyössä. Asuntosijoittaminen aiheena ei ollut ennestään meille tuttu, joten jouduimme omaksumaan ja hankkimaan paljon uutta tietoa työtä varten. Koimme asuntosijoittamisen mielenkiintoiseksi aiheeksi, jonka vuoksi emme kokeneet suurta työmäärää negatiivisena asiana. Työtä tehdessä opimme todella paljon uusia asioita asuntosijoittamisesta, josta on varmasti hyötyä myös omia sijoituspäätöksiä tehdessä.

Opinnäytetyössä tekemämme sijoituskohteiden valinta oli yksi työn haastavimmista osuuksista, koska halusimme löytää esimerkiasunnoiksi kohteita, jotka ainakin saatavien tietojen pohjalta olisivat kannattavia asuntosijoittajan näkökulmasta. Tämä osoittautua kuitenkin paljon ennakoitua haastavammaksi tehtäväksi, sillä sopivia kohteita ei ainakaan julkisilla markkinoilla ollut paljon tarjolla. Monet kohteet vaikuttivat ensisilmäyksellä potentiaalisilta, mutta tarkempien laskelmien jälkeen huomasimme usean asunnon kohdalla, ettei sijoituspäätöstä ole kannattavaa tehdä. Esimerkiksi taloyhtiössä suunnitteilla olevat remontit nousivat erityisesti vanhempien asuntojen kohdalla tekijäksi, jonka vuoksi sijoitus ei laskelmien valossa näyttänyt järkevältä. Valitsimme työhön kolmen hyvän kohteen lisäksi yhden asunnon, joka ei ainakaan vuokratuotoltaan ja kassavirraltaan vaikuttanut kannattavalta sijoituskohteelta. Tällä halusimme havainnollistaa sitä, että sijoituspäätöstä tulee tarkastella monesta eri näkökulmasta ennen itse päätöksen tekoa, jotta myöhemmin ei tapahdu ikäviä yllätyksiä. Havaintojen pohjalta voi vetää selvästi sen johtopäätöksen, että todella pieni osa asunnoista, jotka tulevat julkiseen myyntiin esimerkiksi Etuoven tai Oikotien nettisivuille, ovat pyyntihinnaltaan houkuttelevia sijoituskohteita. Toki pitää muistaa, että jos pyydetystä myyntihinnasta saadaan alennusta tarpeeksi suuri osuus, voi heikommalta näytävä sijoituskohde muuttua sijoittajan laskelmissa loistavaksi valinnaksi.

Teoksen johtopäätökseksi voidaan vetää, että asuntosijoittaminen ei tarjoa oikotietä onneen. Oikein tehtynä asuntosijoittaminen tarjoaa kuitenkin loistavan mahdollisuuden omaisuuden kerryttämiseen ja taloudelliseen vaurastumiseen pitkällä aikavälillä. Asuntosijoittajan on tärkeää muistaa, että sijoituskohdetta valitessa laskimen on ohjattava sijoituspäätöstä, eikä tunteille saa antaa liikaa tilaa. Pieniin yksityiskohtiin, kuten asunnon lattian väriin ei kannata kiinnittää liikaa huomiota, koska se ei todennäköisesti vaikuta asunnosta saatavaan tuottoon millään tavalla. Vaikka laskimen onkin

oltava tärkein työkalu asuntosijoittajan työkalupakissa ei siihenkään saa sokeasti luottaa. Tämä johtuu siitä, että usein kohteet, jotka näyttävät ensi silmäyksellä tuottoisilta sijoituskohteilta voivat sisältää ikäviä yllätyksiä, kuten tulevan putkiremontin. Tämän kaltaisessa tilanteessa tilanne voikin kääntyä täysin pääläelleen ja alustavien laskelmien pohjalta tuottoisalta vaikuttanut kohde, olisikin putkiremontin jälkeen raskaasti tappiollinen. Sijoittajan on siis syytä muistaa, että pelkkään vuokratuotto prosenttiin luottaminen ei ole järkevää, vaan sijoituskohteeseen on syytä perehtyä huolellisesti. Tämän ilmiön huomasimme hyvin, kun tutkimme asuntoja opinnäytetyön sijoituskohteiden valinnan aikana. Potentiaalisia sijoituskohteita ei julkisilla markkinoilla havaintojemme mukaan ole liiaksi tarjolla, mutta työnteon avulla on niitä mahdollista löytää. Työnteon määrä ei voi olla korostamatta asuntosijoittamisen kohdalla, joten ole siis aktiivinen ja työteliäs. Tällöin sinut palkitaan.

LÄHTEET

Asuntosijoittajanabc.fi, viitattu 19.9.2018,

<http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays>

Finanssivalvonta.fi 2015. Joukkovelkakirjalaina. Viitattu 25.7.2018.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Jvk/Pages/Default.aspx>

Hoppu, K. 2004. Sijoitustuotteiden markkinoinnin sääntely. Vantaa: Dark Oy.

Huoneistokeskus 2018. Aloittelevan asuntosijoittajan viisi yleisintä kysymystä. Viitattu 11.9.2018,

<https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/aloittelevan-asuntosijoittajan-viisi-yleisinta-kysymysta>

Hänninen, H. 2018. Sijoitusasunnon myyntivoiton verotus. Viitattu 11.9.2018,

<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-myyntivoiton-verotus/>

Investopedia 2018. Investing. Viitattu 5.8.2018,

<https://www.investopedia.com/terms/i/investing.asp>

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

Matikainen, M. 2016. Vuokra-asunnot Oulussa – nämä ovat suosituimmat alueet. Viitattu 27.9.2018,

<https://www.etuovi.com/koti/blogi/vuokra-asunnot-oulussa-nama-ovat-suosituimmat-alueet/>

Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Nordea 2018. Asuntolainan lyhennystavat. Viitattu 18.9.2018,

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.ht>

Nordea 2018. Etutili. Viitattu 18.9.2018,

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastamisen-tiilit/etutili.html#tab=Korko>

OP 2018. Säästöt ja sijoitukset. Viitattu 27.8.2018,

https://uusi.op.fi/auth/saastot-ja-sijoitukset/kurssit-ja-markkinat/kaupankaynti/rahasot/perustiedot?rd_token=WMM3imnO&ID_NOTATION=80444270&csrt=1907387882394089673

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent.

Ostavuokraavaurastu.com 2016. Miten yhtiölainallisessa kohteessa lasketaan vakuusarvo? Viitattu 18.9.2018,

<https://ostavuokraavaurastu.com/yhtiolainallisessa-kohteessa-lasketaan-vakuusarvo/>

Pankkiasiat.fi 2018. Yhtiölaina. Viitattu 18.9.2018,

<https://pankkiasiat.fi/yhtiolaina>

Roininen, P. 2018. Asunto elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent

Sijoitustieto 2014. Sijoituslajit - Aloittelijan opas. Viitattu 18.9.2018,

<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>

Sipola, T. 2016. Asuntosijoittaminen on erityisen kannattavaa Oulussa. Viitattu 28.9.2018,

<https://yle.fi/uutiset/3-9296565>

Suomen vuokranantajat 2018. Arvonnousu. Viitattu 28.10.2018,

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>

Tilastokeskus 2018. Viitattu 28.9.2018,

https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_ashi_nj/stat-fin_ashi_pxt_112t.px/chart/chartViewLine/?rxid=060c80c2-893d-49cb-9d99-ec320e2a273d

Verohallinto 2018. Luovutusvoitto ja luovutustappio. Viitattu 11.9.2018,

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>

Verohallinto 2018. Vuokratulojen verotus. Viitattu 11.9.2018,

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/>

Verohallinto 2018. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 11.9.2018,

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/ilmoita-itse-nama-vahennykse/asuntolainan-korkovahennys/>

Verohallinto 2018. Varainsiirtovero. Viitattu 25.10.2018,

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto 2018. Osingot listaamattomista yhtiöistä. Viitattu 19.11.2018,

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet-ja-osingot/osingot-listaamattomasta-yhtiost/>

Veronmaksajat.fi 2017. Vuokratulojen verotus. Viitattu 11.9.2018,

<https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>

Vuokranantajat.fi 2018. Vuokratuotto. Viitattu 27.8.2018,

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>

Väänänen, P. 2018. Yhtiölaina ja rahoitusvastike – hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Viitattu 18.9.2018,

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>

Esimerkki positiivisesta kassavirrasta:

Velaton hankintahinta	60 000,00 €
Varainsiirtovero 2%	1 200,00 €
Kokonaiskustannus	61 200,00 €

Oma pääoma (25%)	15 300,00 €
Vieras pääoma (75%)	45 900,00 €

Vuokratulo /kk	500,00 €
Hoitovastike /kk	100,00 €
Muut kulut /kk	30,00 €

Kassavirtakaavio /kk

Vuokra	500,00 €
-Hoitovastike	100,00 €
-Muut kulut	30,00 €
-Korko	153,00 €
Verotettava tulo	217,00 €
-Vero (30%)	65,00 €
-Pääoman lyhennys	89,00 €
Kassavirta:	+ 63,00 €

ESIMERKKI OSAKEYHTIÖ VS HENKILÖKOHTAINEN VEROUS

LIITTEET 2 – 4

LIITE 2		
Osakeyhtiö Oy		Osakeyhtiö jakaa osinkoja:
Asuntojen markkinahinta	500 000 €	8 % * 250 000€ = 20 000 €
Velka	-250000 €	
Nettovarallisuus (osakkeiden matemaattinen arvo)	250 000 €	Koko nettotulos 16 000€ osinkoina
Vuokratuotot	30 000 €	Vero 25% * 30 % (pääomatulovero) * 16 000 € = 1200 €
Korkokulut (3%)	-7500 €	Netto 16 000 € - 1200 € = 14 800 €
Muut kulut	-2500 €	
Tulos ennen veroja	20 000 €	Henkilöomistuksessa vero olisi 20 00 € * 30 % = 6000 €
Yhteisövero (20%)	-4000 €	Tulos 20 000 € - 6000 € = 14 000 €
Nettotulos	16 000 €	--> Oy:n kautta pieni taloudellinen hyöty
LIITE 3		
Osakeyhtiö Oy		Osakeyhtiö jakaa osinkoja:
Asuntojen markkinahinta	300 000 €	8 % * 90 000€ = 7200 €
Velka	-210000 €	
Nettovarallisuus (osakkeiden matemaattinen arvo)	90 000 €	Koko nettotulos 11 040 € osinkoina (Osinkojen määrä ylittää 8 % nettovarallisuudesta Tällöin ylimenevästä osuudesta 75 % on ansiotuloa)
Vuokratuotot	18 000 €	Vero 1) Vero 25% * 30 % (pääomatulovero) * 7200 € = 540 €
Korkokulut (3%)	-4200 €	Vero 2) Ylimenevä osuus 3840 € * 35 % (ansiotulovero%) = 1344 €
Muut kulut	0 €	
Tulos ennen veroja	13 800 €	Netto 11 040 € - 540 € - 1344 € = 9156 €
Yhteisövero (20%)	-2760 €	Henkilöomistuksessa vero olisi ollut 13 800 € * 30 % = 4140 € Tulos 13 800 € - 4140 € = 9660 €
Nettotulos	11 040 €	--> Oy:n kautta omistamisessa ei taloudellista hyötyä
LIITE 4		
Osakeyhtiö Oy		Osakeyhtiö jakaa osinkoja:
Asuntojen markkinahinta	3 000 000 €	8 % * 200 000 € = 160 000 €
Velka	-1 000 000 €	
Nettovarallisuus (osakkeiden matemaattinen arvo)	2 000 000 €	Koko nettotulos 112 000 € osinkoina Vero = 25% * 30 % (pääomatulovero) * 112 000€ = 8400 € Netto 112 000 € - 8400 € = 103 600 €
Vuokratuotot	180 000 €	
Korkokulut (3%)	-20000 €	Henkilöomistuksessa vero olisi ollut 30 000 € asti:
Muut kulut	20 000 €	30 000 € * 30% = 9000 €
Tulos ennen veroja	140 000 €	Ylimenevältä osuudelta 34%: 110 000€ * 34 % = 37 400€ Tulos 140 000€ - 9000 € - 37 400 € = 93 600 €
Yhteisövero (20%)	-28 000 €	
Nettotulos	112 000 €	--> Oy:n kautta omistamisessa 10 000 € taloudellinen hyöty

oh/tupak+mh+kph/wc+parveke, 38,0 m², 89 700 €

Kerrostalo, Oulu, Laanila, Hintantie 31 B6 | Kohde h83696



“ Kaunis ja valoisa läpitalon huoneisto keskustan palveluiden lähetyvillä. Parvekkeelta näkymä Oulujoelle. Kaikki pinnat sekä keittiö remontoitu. Rauhallinen ja vakavarainen taloyhtiö, jossa edullinen vastike. Tehty paljon remonteja mm. putkiremontti, jossa viemäri- ja käyttövesiputket uusittu, julkisivu- sekä parvekeremontti, ikkunat sekä parvekkeiden ovet uusittu. Ajanvaraus näyttöön puhelimitse. Ei välittäjille.

Asunnon perustiedot

Kohdenumero:	h83696
Sijainti:	Oulu Laanila Hintantie 31 B6, 90500 Oulu
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistoselitelämä:	oh / tupak + mh + kph / wc + parveke
Huoneita:	Kaksio
Asuintilojen pinta-ala:	38,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	38,0 m ²
Lisätietoja pinta-alasta:	Yhtiöjärjestyksen mukainen. Isännöitsijätodistuksen mukainen.
Kerrokset:	2/3
Rakennusvuosi:	1959
Vapautuminen:	Heti vapaa.

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	89 700 € (Myyntihinta 77 902,44 € + Velkaosuus 11 797,56 €)
Myyntihinta:	77 902,44 €
Velkaosuus:	11 797,56 €
Neliöhinta:	2 360,53 € / m ²
Yhtiövastike:	278,71 € / kk (Hoitovastike 100,81 € / kk + Rahoitusvastike 177,90 € / kk)
Autopaikkamaksu:	15,00 € / kk

Asunnon tilat ja materiaalit

Rakennus- ja pintamateriaalit:	Pääasiallinen rakennusmateriaali: Betoni
Keittiön kuvaus:	Avokeittiö, Jääkaappi/pakastin, Liesituuletin, Integroitu astianpesukone, Keraaminen liesi
Kylpyhuoneen kuvaus:	Suihku, WC, Peilikaappi, Pesukoneliitäntä

Taloyhtiö

Taloyhtiön nimi:	Asunto Oy Hintantie 31
Isännöitsijän yhteystiedot:	Sulo Kaukua 0207 480 203
Taloyhtiöön kuuluu:	Taloyhtiössä on sauna
Taloyhtiön autopaikat:	16 kpl
Tehdyt remontit:	KL-alajakokeskus uusittu -01, Vesijohto- ja viemäriremontti -04, Katon- ja ikkunoiden kunnostaminen -04-05, Lukitukset uusittu -06, Asfaltointi uusittu -06, Autotallit purettu -06, Ulko-ovet uusittu -06, Antenniverkon digitalisointi -07, Vesikate uusittu -12, Julkisivu- ja parvekeremontti ja parvekelasitus -12-13, Parvekkeet uusittu -13, Ikkunat ja parvekkeiden ovet uusittu -18, Porraskäytävien sekä kellarin lattian huoltomaalaus -18.
Tulevat remontit:	Ilmanvaihtokanavien nuohous 2020, Jätekatoksen rakentaminen 2022, Asfalttipinnoitteiden kunnostus 2022
Energialuokka:	D (2007)
Tontin omistus:	Vuokra
Tontin vuokraaja:	Oulun kaupunki
Tontin vuokra-aika:	31.12.2020

<u>KOHTEEN TIEDOT</u>		<u>TUOTTO</u>	
Velaton hinta	87 000 €	Vuokratuotto %	5,80 %
Varainsiirto vero kauppahinnasta	1 740 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	3 897,48 €
Vuokra	530 €	Tuotto omalle pääomalle	14,93 %
Hoitovastike	100,81 €		
		<u>KASSAVIRTA /KK</u>	
Omarahoitusosuus	26 100 €	Vuokratuotto/kk	429,19 €
Pankkilainan korko	2 %	Lainanhoitokulut/kk	265,50 €
Pankkilainan laina-aika	25 v	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua/kk	429,19 €
Pankkilainan Lyhennystapa	Annuiteetti	Kassavirta pankkilainan maksun jälkeen/kk	163,69 €
		Vero vuokratuloista/kk	97,44 €
Vuokratuottojen vero %	30 %		
Pankkilainan osuus	62 640 €		
Pankkilainan lyhennys	161,10 €		
Pankkilainan korko	104,40 €	Kassavirta verojen jälkeen /kk	66,25 €
Pankkilainan maksuerä yht.	265,50 €	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	795,01 €

Korkoskenaariot

Lainan kuukausierä kuukaudessa

2 prosenttiyksikön nousu jälkeen: **379,73 €**

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: **49,46 €**

Lainan kuukausierä kuukaudessa

4 prosenttiyksikön nousu jälkeen: **463,31 €**

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: **-34,32 €**

Lainankoron kriittinen piste: **7,16 %**

1h,kk,kph,et, 32,0 m², 58 800 €

Kerrostalo, Oulu, Karjasilta, HiioSENTIE 52 C | Kohde 632342

OP-Kiinteistökeskus 



“ Halutulta Karjasillan alueelta hyvänmallinen 2.kerroksen huoneisto. Wc/suihkutila saneerattu 2017. Yhtiössä uusittu mm. ikkunat sekä vesi -ja viemäriputket. Yhtiössä siirrytty maalämpöön 2013. Omaan tai sijoituskäyttöön. Hyvä vuokralainen valmiina.

Asunnon perustiedot		Hinta ja kustannukset	
Kohdenumero:	632342	Velaton hinta:	58 800 € (Myyntihinta 57 418 € + Velkaosuus 1 382 €)
Sijainti:	Oulu Karjasilta Hirosentie 52 C, 90140 Oulu	Myyntihinta:	57 418 €
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Velkaosuus:	1 382 €
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Neliöhinta:	1 837,5 € / m ² ?
Huoneistoselitelämä:	1h , kk , kph , et	Yhtiövastike:	168,00 € / kk (Hoitovastike 115,20 € / kk + Rahoitusvastike 52,80 € / kk)
Huoneita:	Yksiö	Vesimaksu:	20,00 € / hlö / kk
Asuintilojen pinta-ala:	32,0 m ²		
Kokonaispinta-ala:	32,0 m ²		
Kerrokset:	2/2		
Rakennusvuosi:	1957		
Käyttöönottovuosi:	1957		
Vapautuminen:	Vapautuu: Sopimuksen mukaan		

Asunnon tilat ja materiaalit	
Rakennus- ja pintamateriaalit:	Rakennusmateriaali: Puu Pintamateriaali: Keittiö: laminaattilattia, maalatut seinä ja katto. Olohuone: laminaattilattia, valkoiseksi maalattu puupaneeli seinä ja -katto. Kylpyhuone: muovilattia ja -seinät.
Katto:	Kattotyyppi: harjakatto Kate: Huopa
Keittiön kuvaus:	Jääkaappi, jenkkaappi, sähköliesi, liesituuletin, kaapistot, kiinteät valaisimet.
Kylpyhuoneen kuvaus:	Kylpyhuone, suihku, peilikaappi, kiinteät valaisimet.
Säilytystilojen kuvaus:	Kellari, vintti

Taloyhtiö

Taloyhtiön nimi:	As Oy Hiiosentie 52
Isännöitsijän yhteystiedot:	Oulun Isännöitsijätoimisto Oy / Petri Gallen 0207 189 880
Huolto:	Huoltoyhtiö
Taloyhtiöön kuuluu:	Taloyhtiössä on sauna
Muuta taloyhtiöstä:	Sauna, talopesula, kuivaushuone, vinttikomerot, kellarikomerot, urheiluvälinevarasto, kaapeli-TV, mahdollisuus autopaikkaan
Liikehuoneistoja:	3
Tehdyt remontit:	Julkisivun peruskorjaus 1987, vesi -ja viemärijärjestelmät ja ilmastointi, ikkunat sekä sauna uusittu 1998. Kellaritilaan rakennettu kulku pohjoispäästä ja porrashuoneen ulko-ovet vaihdettu 2007. Vesikaton pintamateriaali ja katon turvalaitteet 2009.Rappukäytävien kiviportaat uudelleen valettu 2011.Auton lämpötolpat ja kellokytkimet uusittu 2012 .Saunatilat uusittu 2012 kellarin vesivahinkorjauksen yhteydessä, siirrytty maalämpöön 2013.Yläpohjan ilmanvaihdon parantaminen tehty 2012 ja 2016.

<u>KOHTEEN TIEDOT</u>		<u>TUOTTO</u>	
Velaton hinta	56 000 €	Vuokratuotto %	7,03 %
Varainsiirto vero kauppahinnasta	1 120 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	3 211,20 €
Vuokra	450 €	Tuotto omalle pääomalle	19,11 %
Hoitovastike	115,20 €		
		<u>KASSAVIRTA /KK</u>	
Omarahoitusosuus	16 800 €	Vuokratuotto/kk	334,80 €
Pankkilainan korko	2 %	Lainanhoitokulut/kk	170,90 €
Pankkilainan laina-aika	25 v	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua/kk	334,80 €
Pankkilainan Lyhennystapa	Annuiteetti	Kassavirta pankkilainan maksun jälkeen/kk	163,90 €
		Vero vuokratuloista/kk	80,23 €
Vuokratuottojen vero %	30 %		
Pankkilainan osuus	40 320 €		
Pankkilainan lyhennys	103,70 €		
Pankkilainan korko	67,20 €	Kassavirta verojen jälkeen /kk	83,62 €
Pankkilainan maksuerä yht.	170,90 €	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	1 003,46 €

Korkoskenaariot

Lainan kuukausierä kuukaudessa

2 prosenttiyksikön nousu jälkeen: **212,82 €**

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: **121,98 €**

Lainan kuukausierä kuukaudessa

4 prosenttiyksikön nousu jälkeen: **259,78 €**

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: **75,02 €**

Lainankoron kriittinen piste: **9,96 %**

1h+kt+ranskalainen parveke, 29,5 m², 129 900 €

Kerrostalo, Oulu, Pakkahuoneenkatu 19 A5 | Kohde g67737



“ Asunto Oy Oulun Gibraltar muodostuu kolmen rakennuksen yhtenäisestä kokonaisuudesta: kahdesta uudisrakennuksesta sekä näitä yhdistävästä tyyliltään jugendvaikutteisesta vuonna 1913 rakennetusta ”kansan tahdon talosta”. Alun perin pohjolan työväen Gibraltariksi nimetty rakennus oli aikanaan huomattava maamerkki sen aikaisen Oulun matalien puutalojen keskellä. Nimen Gibraltar antoi Yrjö Mäkelin, joka Kansan Tahdossa 6.8.1912 kirjoitti talon rakentamisen aloituksesta. Tämän kulttuurihistoriallisesti merkittävän suojelurakennuksen on suunnitellut lääninarkkitehti Harald Andersen. 1950-luvulla tapahtuneen ullakkopalon jälkeen rakennuksen alkuperäinen katto purettiin ja nyt tehtävien muutostöiden seurauksena kattomuoto kulmatorneineen palautetaan vastaamaan alkuperäistä ilmettä. Asuntojen suunnittelussa on kiinnitetty huomioita rakennuksen historiaan, asuntojen valoisuuteen sekä asukasviihtyvyyteen. As Oy Oulun Gibraltar sopii hyvin sinulle, joka haluat asua persoonallisessa asunnossa Oulun ydinkeskustassa, lähellä palveluja.

Asunnon perustiedot

Kohdenumero:	g67737
Sijainti:	Oulu Pakkahuoneenkatu 19 A5, 90100 Oulu
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistositelmä:	1h + kt + ranskalainen parveke
Huoneita:	Yksiö
Asuintilojen pinta-ala:	29,5 m ²
Kerrokset:	2/6
Varaustilanne:	Varattu

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	129 900 € (Myyntihinta 39 039,59 € + Velkaosuus 90 860,41 €)
Myyntihinta:	39 039,59 €
Velkaosuus:	90 860,41 €
Neliöhinta:	4 403,39 € / m ² ?
Yhtiövastike:	208,25 € / kk (Hoitovastike 144,55 € / kk + Rahoitusvastike 63,70 € / kk)
Vesi- ja jätevesimaksu:	20,00 € / kk

Asunnon lisätiedot

Asunnon kunto:	Hyvä
Lämmitysjärjestelmän kuvaus:	A ja C portaan huoneistoissa kaukolämmöllä toteutettu vesikiertoinen lattialämmitys ja B-portaan huoneistoissa kaukolämmöllä toteutettu vesikiertoinen patterilämmitys.

Taloyhtiö

Kiinteistötunnus:	564-2-11-72-L1
Muuta taloyhtiöstä:	Muuta: Taloyhtiössä on yhteinen saunatila, liikuntavälinevarasto sekä irtaimistovarasto.
Tontin omistus:	Vuokra

KOHTEN TIEDOT		TUOTTO	
Velaton hinta	129 900 €	Vuokratuotto %	4,35 %
Varainsiirto vero kauppahinnasta	2598	Vuokratuotto euroina vuodessa	5 645,40 €
Vuokra	615 €	Tuotto omalle pääomalle	13,56 %
Hoitovastike	144,55 €		
Yhtiölainan määrä	90 860,41 €		
Rahoitusvastike	63,70 €		
Rahoitusvastikkeen kirjanpitokäsittely	Tuloutettu		
		KASSAVIRTA /KK	
Omarahoitusosuus	41 637 €	Vuokratuotto/kk	470,45 €
		Lainanhoitokulut/kk	0,00 €
		Rahoitusvastike/kk	63,70 €
		Kuukausittain kassavirta/kk	406,75 €
		Vero vuokratuloista/kk	122,03 €
		Kassavirta verojen jälkeen /kk	284,73 €
Vuokratuottojen vero %	30 %	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	3 416,70 €

3h,k,kph/wc,s., 63,0 m², 249 500 €

Kerrostalo, Oulu, Etu-Lyötty, Rautatienkatu 33 | Kohde 2216903



“ Oulun keskustan läheisyydessä Etu-Lyötystä kahdeksannen kerroksen kulmahuoneisto merinäköalalla. Hyvin hoidettu vuonna 2015 valmistunut yhtiö omalla tontilla, edullinen vastike vain 151,2 euroa kuukaudessa. Talon ylimmässä kerroksessa yhtiön käytössä oleva kattoterassi sekä neljännessä kerroksessa puistoalue/leikkipaikka. Lähes koko asunnon levyinen lasitettu parveke lännensuuntaan junaradalle päin meri- sekä kaupunkinäkyillä. Valoisassa asunnossa on tyylikkääät vaaleat pinnat. Soita ja varaa esittelyaika tähän viihtyisään kotiin!

Asunnon perustiedot

Kohdenumero:	2216903
Sijainti:	Oulu Etu-Lyötty Rautatiekatu 33, 90100 Oulu
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)
Omistusmuoto:	Omistusasunto
Huoneistoselitelämä:	3h , k , kph / wc , s.
Huoneita:	3 huonetta
Asuintilojen pinta-ala:	63,0 m ²
Kokonaispinta-ala:	63,0 m ²
Kerrokset:	8/12
Rakennusvuosi:	2015

Hinta ja kustannukset

Velaton hinta:	249 500 € (Myyntihinta 249 500 € + Velkaosuus 0 €)
Myyntihinta:	249 500 €
Velkaosuus:	0 €
Neliöhinta:	3 960,32 € / m ² ?
Yhtiövastike:	151,20 € / kk (Hoitovastike 151,20 € / kk)
Autopaikkamaksu:	16,80 € / kk
Lisätietoja maksuista:	Vesimaksu: 15,00 € / kuukausi

Asunnon lisätiedot

Sauna:	Asunnossa on sauna
Parveke:	Asunnossa on parveke
Parvekkeen kuvaus:	Parveketyyppi: lasitettu

Asunnon kunto: Hyvä

Lämmitysjärjestelmän kuvaus: Kaukolämpö
Kaukolämpö, Patteri

Taloyhtiö

Taloyhtiön nimi:	Asunto Oy Oulun Resiina
Taloyhtiöön kuuluu:	Kellarikomero
Taloyhtiön autopaikat:	Parkkipaikkoja: 60
Liikehuoneistoja:	1

Energialuokka: C

Tontin omistus: Oma
Kaavoitustiedot: Asemakaava. Lisätietoja Oulun Kaupunki 08-558 410.

<u>KOHTEEN TIEDOT</u>		<u>TUOTTO</u>	
Velaton hinta	245 000 €	Vuokratuotto %	3,36 %
Varainsiirto vero kauppahinnasta	4 900 €	Vuokratuotto euroina vuodessa	4 887,00 €
Vuokra	850 €	Tuotto omalle pääomalle	6,52 %
Hoitovastike	151,20 €		
		<u>KASSAVIRTA /KK</u>	
Omarahoitusosuus	74 970 €	Vuokratuotto/kk	698,80 €
Pankkilainan korko	2 %	Lainanhoitokulut/kk	741,45 €
Pankkilainan laina-aika	25 v	Kassavirta ennen pankkilainanmaksua/kk	698,80 €
Pankkilainan Lyhennystapa	Annuiteetti	Kassavirta pankkilainan maksun jälkeen/kk	-42,65 €
		Vero vuokratuloista/kk	122,18 €
Vuokratuottojen vero %	30 %		
Pankkilainan osuus	174 930 €		
Pankkilainan lyhennys	449,90 €		
Pankkilainan korko	291,55 €	Kassavirta verojen jälkeen /kk	-164,82 €
Pankkilainan maksuerä yht.	741,45 €	Kassavirta verojen jälkeen /vuosi	-1977 €

Korkoskenaariot

Lainan kuukausierä kuukaudessa

2 prosenttiyksikön nousu jälkeen: 923,34 €

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: -224,54 €

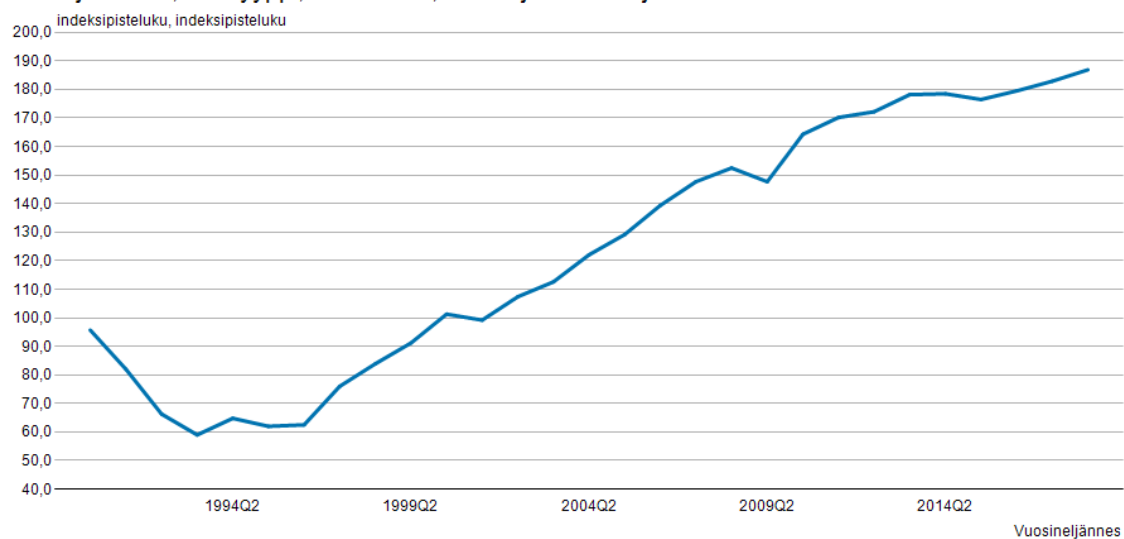
Lainan kuukausierä kuukaudessa

4 prosenttiyksikön nousu jälkeen: 1127,08 €

Jäljellä jäävä rahamäärä lainan ja vastikkeen jälkeen kuukaudessa: **-428,28 €**

Lainankoron kriittinen piste: 4,79 %

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, (1970=100, 1983=100, 2000=100, 2005=100, 2010=100)
muuttujina Alue, Talotyyppi, Huoneluku, Tiedot ja Vuosineljännes



Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

1. Saako nimeäsi käyttää opinnäytetyössä? Opinnäytetyö on julkinen.

En halua, että nimeäni käytetään opinnäytetyössä.

2. Minkälaisia sijoitusasuntoja yleensä etsit?

Omistamani sijoitusasunnot ovat aina sijainneet Torniossa ja olen omistanut ainoastaan kerrostalo-osakkeita. Olen omistanut 80-luvulta alkaen useita eri asuntoja ja parhaimmillani omistuksessani on ollut viisi asuntoa. Torniossa olen päättänyt toimia puhtaasti siitä syystä, että alue on kotiseutuani ja olen kokenut, että siellä minun on helpoin toimia vuokralaisten kanssa ja toisaalta myös tiedän hyvin esimerkiksi eri asuinalueiden arvostuksen paikallisten ihmisten keskuudessa. Välillä olen omistanut ainoastaan yhden asunnon, koska on ollut muuten taloudellisesti tiukempia aikoja, jolloin on joutunut muuttamaan asunnot rahaksi. Yleisesti ottaen olen suosinut hieman iäkkäämpiä kohteita, koska niihin on päässyt pienemmällä pääomalla kiinni. Omistuksessani on ollut ainoastaan yksiöitä ja muutama pieni kahden hengen huoneisto. Kokemuksieni mukaan yksiöiden vuokravuus on parasta ja viime vuosina olen keskittynyt ainoastaan niihin.

3. Mitkä asiat vaikuttavat sijoituspäätökseesi?

Yleensä olen keskittynyt erityisesti taloyhtiöön, kun olen vertaillut mahdollisia sijoituskohteita. Asuinhuoneiston sisätilat on myös toki syytä ottaa huomioon, mutta kokemuksieni perusteella niihin ei kannata kiinnittää liikaa huomiota, sillä monet vuokralaiset eivät niiden osalta kokemuksieni mukaan ole kovinkaan tarkkoja. Taloyhtiön kunnon selvittäminen on siksi tärkeää, ettei tule ikäviä yllätyksiä suurien remonttien osalta, jolloin pahimmassa tapauksessa on mahdollista menettää koko sijoittamansa pääoma. Asunnon sijainti on myös yksi tärkeimmistä seikoista, jota olen sijoituspäätöksissäni joutunut arvioimaan. Sijainnin merkitys on asunnon vuokraamisen kannalta tärkeää ja lähes 40-vuoden aikana suurin osa omistamistani asunnoista on sijainnut Tornion keskustan alueella. Lyhyesti sanottuna taloyhtiön kunnon selvittäminen ja asunnon keskeinen sijainti ovat olleet merkittävimpiä sijoituspäätöksiini vaikuttavia tekijöitä.

4. Millä tavalla olet varautunut yllättäviin menoihin asuntosijoittamisessa?

Olen pyrkinyt budjetoimaan jokaista asuntoa kohti tietynlaisen varakassan, jolla on voinut varautua esimerkiksi pieniin remontteihin ja jos esimerkiksi asunnosta on jääkaappi sattunut hajoamaan. Karkeasti sanottuna, mitä vanhempi ja kuluneempi asunto on ollut, sitä enemmän on asuntoa varten pitänyt olla rahaa varattuna.

5. Mitä kompastuskiviä olet kokenut asuntosijoittajana?

Suurimmat ongelmat ja vaikeudet omistamissani asunnoissa on kohdistunut vuokralaisiin. Kaksi kertaa olen joutunut hankkimaan vuokralaiselle hädän maksamattomien vuokrien takia ja minulla on edelleenkin saamia yhdeltä vuokralaiselta pieni summa. Muutamaan otteeseen taloyhtiötä on kohdannut remontti hieman aiempaa odotettua, mutta niistä olen selvinnyt aina kertyneiden vuokrien avittamana.

6. Miksi olet valinnut juuri asuntoihin sijoittamisen?

Alun alkujaan ensimmäisen sijoitusasuntoni perin vanhemmiltani. Asunnosta saadut tuotot tuntuivat hyviltä ja siitä lähtien olen pyrkinyt pitämään osan varallisuudestani kiinni sijoitusasunnoissa. En ole sijoittajana kovinkaan riskihalukas ja tästä syystä johtuen osa sijoitusvarallisuudestani on kiinni myös vähemmän riskisissä omaisuuslajeissa kuten pieni riskissä rahastoissa.

7. Kuinka suuren osan yleensä rahoitat sijoitusasunnoissasi omalla pääomalla?

Yleensä olen rahoittanut ostamistani asunnoista vähintään 25 prosenttia omalla rahalla ja loput velkaa apuna käyttäen. Aiemmin kun omistin nykyistä kahta useamman asunnon, hankin myös muutaman asunnon suuremmalla velkavivulla, koska minulla oli aiemmista asunnoista vakuuksia jo melko hyvin vapaana. Nykyään pyrin siihen, että vähintään yksi neljännes asunnon ostohinnasta minulta on löydyttävä pankkitililtä, kun ostan asunnon.

8. Mitä odotat vuokralaiselta ja tapaanko vuokralaisen aina ennen vuokrasopimuksen tekoa?

Olen tarkistanut vuokralaisiltani ennen vuokrasopimuksen tekoa luottotiedot ja perinyt takuuvuokran, joka on vastannut yhden kuukauden vuokraa. Tapaan potentiaaliset vuokralaiset aina ennen vuokrasopimuksen tekoa, jotta heistä saa jonkinlaisen vaikutelman. Yksikään vuokrasopimus ei ole kuitenkaan siitä syystä jäänyt kiinni, etteikö vuokralainen olisi vaikuttanut sen verran rehdiltä, etten

olisi vuokrasopimusta tehnyt. Tosin jälkikäteen voi sanoa, että muutamaan otteeseen vuokralaisten kanssa on tullut virhearviointejakin.

9. Mitä uskot asuntosijoittamisen tulevaisuudelta?

Viime vuodet ja vielä tälläkin hetkellä asuntoihin sijoittamalla on voinut tehdä hyvin rahaa sekä asuntojen arvonnousulla ja siitä syystä, että korot ovat olleet erittäin alhaalla. Jos nykyinen suunta jatkuu ja korot pysyvät edelleen alhaisena on asuntosijoittaminen lähivuosinakin varmasti hyvä sijoitusmuoto. Uskon kuitenkin, että korot tulevat lähivuosina nousemaan useita prosenttiyksiköitä ja siksi voi tällä hetkellä olla järkevää välttää liian suuren velkavivun käyttöä. Toisaalta jos tietää, ettei esimerkiksi asuntojen hintojen hetkellinen lasku ja korkojen nousu aiheuta suurempia ongelmia selviytyä tilanteesta, voi asuntosijoittamista pitää hyvänä sijoitusinstrumenttina jatkossakin. Pitkällä aikavälillä uskon kuitenkin vakaasti siihen, että asunnot tarjoavat kohtalaisen vakaata ja varmaa tuottoa tulevaisuudessakin.

1. Saako nimeäsi käyttää opinnäytetyössä? Opinnäytetyö on julkinen.

Kyllä saa.

2. Minkälaisia sijoitusasuntoja yleensä etsit?

Yleensä etsin pieniä asuntoja, kuten yksiöitä, koska ne menevät parhaiten kaupaksi.

3. Mitkä asiat vaikuttavat sijoituspäätökseesi?

Tarkistan yleensä kaikki remontit ensin taloyhtiön historiasta. Varsinkin putkiremontit pitää olla aina tehtynä ennen kuin menen edes katsomaan asuntoa. Etsimäni asunnot ovat yleensä vanhempia kohteita 1940 – 1960 luvulla. Myös 70 – 80 luvun asunnot käyvät, jos ne eivät ole rakennettu betonielementistä. Kaiken tämän lisäksi olisi tärkeää, että taloyhtiö olisi tulouttanut rahoitusvastikkeen ja yhtiölainaa olisi jäljellä. Näiden lisäksi kokonaismarkkinasyklin vaiheet vaikuttavat ostopäätökseen. Nyt asuntosijoittaminen on kovassa huudossa, joten en ole ostanut omaa enkä sijoitusasuntoja. Kun ihmiset ja media lopettavat puhumisen asuntosijoittamisesta ja ihmiset alkavat pakkomyymään omia asuntoja, harkitsen oman asunnon ostoa.

4. Millä tavalla olet varautunut yllättäviin menoihin asuntosijoittamisessa?

En varaudu yllättäviin menoihin, koska omalla kohdallani yllättävät menot ovat olleet todella pieniä. Henkilökohtaisesti voin kotiuttaa pörssiosakkeista käteistä sen verran, että se kattaa yllättävätkin menot. Toki on tärkeä osata ajatella tulevaisuutta ja pohtia todennäköisyyksiä millä aikavälillä esimerkiksi putkiremontti voi tulla vastaan.

5. Mitä kompastuskiviä olet kokenut asuntosijoittajana?

Ehdottomasti hankalin asia on ihmiset/vuokralaiset, joiden kanssa on hankala toimia. Tämän takia en halua lisää sijoitusasuntoja. Henkilökohtaisesti itselläni on mennyt hermot ja yöunet usein vuokralaisten takia.

6. Miksi olet valinnut juuri asuntoihin sijoittamisen?

Asuntosijoittamisen olen aloittanut, kun äitini kuoli ja isäpuoleni ei tarvinnut jäljellä jäänyttä taloa kokonaan. Päätimme laittaa asuntoon yhden väliseinän lisää ja asunnon toisen puolen vuokralle.

7. Kuinka suuren osan yleensä rahoitat sijoitusasunnoissasi omalla pääomalla?

Otan niin paljon velkaa, kuin on mahdollista. Kun ostin Tornioista asunnon omaan käyttööni, käytin 100 % velkavipua eli en käyttänyt omaa käteistä ollenkaan. Puuttuva vakuusarvo korvattiin omistamillani osakkeilla.

8. Mitä odotat vuokralaiselta ja tapaanko vuokralaisen aina ennen vuokrasopimuksen tekoa?

Käyn aina henkilökohtaisesti näyttämässä asuntoa itse, koska haluan tuntea vuokralaisen mahdollisimman hyvin. Valitsen mieluummin vuokralaisekseni tytön, koska ovat huolellisimpia ja siistimpiä kuin pojat. Muutaman kerran olen valinnut väärin vuokralaisen, jonka vuoksi esimerkiksi vuokrat ovat saapuneet myöhässä, sähkö ja -vesilaskut ovat jääneet maksamatta ja loppusiivous tekemättä.

9. Mitä uskot asuntosijoittamisen tulevaisuudelta?

Asuntosijoittaminen tulee varmasti olemaan suosittua vielä parisen vuotta. Kun korot kääntyvät nousuun moni on huomaa, että on tullut lainoitettua liikaa. Näin tulee pakkomyyntejä ja myös mahdollisesti hinnat tulevat alaspäin ja myyntiajat venyvät. Innokkaimmat ihmiset, jotka ovat lainoittaneet liikaa korkojen alkaessa nousuun joutuvat usein vaikeuksiin. Pitkän ajan tuotto-odotus ei sen takia ole häävi, mutta toisaalta se ei ole hyvä useimmissa muissakaan varallisuusluokissa tällä hetkellä. Todella pitkällä aikavälillä asuntosijoittaminen voi olla hyvä sijoitus, vaikka muutamman vuoden periodilla korot lähtisivätkin nousuun. Uskon, että pidemmällä aikavälillä korot pysyvät keskimäärin matalalla, koska Eurooppa ja muut valtiot ovat velkaantuneet niin paljon, että tämä pakottaa korot pysymään aisoissa. Mikäli osaa etsiä oikeat kohteet ja osaa neuvotella erilaisten ihmisten kanssa voi asuntosijoittaminen sopia juuri sinulle. Itse keskityn todennäköisesti

kokonaan tulevaisuudessa kehittyviin osakemarkkinoihin, koska uskon niiden tuottavan parempaa tuottoa verrattuna muihin omaisuusluokkiin.

Opas asuntosijoittajalle

Esipuhe

Opas asuntosijoittajalle on asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle henkilölle suunnattu teos, jonka avulla sijoittaja saa tarvittavat valmiudet sijoitustoiminnan aloittamiseen. Uskoaksemme myös kokeneempikin sijoittaja voi hyötyä oppaasta ja saada uusia näkökulmia omaan toimintaansa. Opas toimii työkaluna ja sen tarkoituksena on avata asuntosijoittamiseen liittyviä asiakokonaisuuksia mahdollisimman käytännönläheisellä otteella.

Oppaassa asuntosijoittamista pyritään käsittelemään mahdollisimman objektiivisesta näkökulmasta, eikä tarkoituksenamme ole antaa asuntosijoittamisesta liian ruusuista vaikutelmaa. Työssä lukijalle tarjotaan tuottoisaan sijoitustoimintaan tähtäävä toimintamalli, mutta oppaassa ei ole kuitenkaan sivuutettu esimerkiksi asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä, jotka sijoittajan tulee tiedostaa. Löydettyihin ongelmiin on pyritty tarjoamaan ratkaisuja ja hallinta keinoja, joiden avulla sijoittaja selviää erilaisista haasteista. Oppaan punaisena lankana toimii mielestämme se, että asuntosijoittaminen ei ole helppoa, mutta sen avulla on mahdollista tehdä rahaa.

Antoisia lukuhetkiä!

Johannes Salmela & Samuli Saukko

SISÄLLYSLUETTELO

YLEISTÄ ASUNTOSIJOITTAMISESTA.....	4
PITKÄAIKAISTA SIJOITTAMISTA VAI NOPEAA RIKASTUMISTA.....	6
ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT	9
SIJOITUSKOHTTEEN VALINTA	14
VEROTUS	19
VELKAVIVUN KÄYTTÖ ASUNTOSIJOITTAMISESSA.....	24
OSAKEYHTIÖMUODOSSA SIJOITTAMINEN ASUNTOIHIN	27
KAHDEKSAN HYVÄÄ SYYTÄ VALITA ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	30
LÄHTEET.....	32

YLEISTÄ ASUNTOSIJOITTAMISESTA

Yksinkertaisuudessaan asuntosijoittamisen perusideana toimii asunnon ostaminen, jonka jälkeen kyseinen asunto vuokrataan. Asunnon vuokratuotoilla maksetaan mahdollinen lainanlyhennys ja muut asunnosta koituvat kulut kuten yhtiövastike. Vuokratuottojen lisäksi asuntosijoittaja voi hyötyä asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Suomessa on noin 220 000 vuokranantajaa, joilla on omistuksessaan noin 270 000 yksityistä vuokra-asuntoa. Suurin osa edellä mainituista vuokranantajista eivät miellä itseään asuntosijoittajiksi ja keskimääräinen vuokranantaja omistaa 1-2 vuokra-asuntoa. Yleisin tapa harjoittaa asuntosijoittamista on se, että haetaan pankista laina, jota lyhennetään sijoitusasunnosta saatavalla vuokratuotolla. Pitkällä aikavälillä vuokratuotot maksavat pankkilainan pois, jolloin jäljelle jää velaton asunto, josta tuottoa saadaan edelleen kuukausittain. Pankkilainaa lyhennettäessä vapautuu asunnosta vakuusarvoa, jonka avulla pystytään hakemaan lisää lainaa mahdollista seuraavaa sijoituskohdetta varten.

Historiallisesti asuntosijoittaminen on ollut hyvin vakaa sijoittamisen muoto ja asuntojen hintojen heilahtelu on ollut maltillisempaan kuin esimerkiksi osakkeiden. Edellä mainitun syyn vuoksi myös pankit antavat asunnoille korkean vakuusarvon, jonka takia asuntosijoittamisen voi aloittaa melkein kuka tahansa. Asuntosijoittaminen tarjoaakin suhteellisen hyvää tuottoa ja useissa kaupungeissa asuntojen vuokratuotto on 4 – 6 prosentin luokkaa. Hyvän tuoton lisäksi asuntomarkkinoilla tarkkasilmäinen sijoittaja voi löytää huomattaviakin hinnoitteluvirheitä. Kyseiset virheet johtuvat siitä, että asuntokauppaan liittyy usein paljon tunteita, eikä näin ollen asunnon ostaminen ja myymiseen perustu pelkästään rationaaliin tekijöihin. Esimerkiksi avioeron tullessa halutaan asunto myydä mahdollisimman nopeasti pois, jolloin omistajat saattavat myydä alihintaan asunnon tai hinnoitella asunnon väärin.

Suora vs epäsuora asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisessa on tärkeä pitää haluttu päämäärä tiedossa koko sijoitusajan. Päämääränä voi olla esimerkiksi velaton asunto tai nopeasti saatava arvonnousu remontoinnilla, jonka jälkeen asunto myydään korkeammalla myyntihinnalla verrattuna hankintahintaan. Epäsuoralla asuntosijoittamisella tarkoitetaan sitä, että asuntoihin sijoitetaan esimerkiksi rahaston kautta. Asuntorahastot toimivat samalla periaatteella kuin tavalliset rahastot. Asuntorahasto on hyvin vaivaton ja helppo

tapa sijoittaa asuntoihin, jos sijoittaja itse ei halua nähdä lainkaan vaivaa. Asuntorahastojen nettotuotot pyörivät Suomessa reilussa viidessä prosentissa. Asuntosijoittamista voi myös harjoittaa kätevästi REIT ETF:llä, joka tulee sanoista Real Estate Investment Trust. ETF tulee sanoista Exchange -Traded Fund, joka tarkoittaa pörssinoteerattua sijoitusrahastoa. ETF:ssä sijoittajan hyöty perustuu hajautukseen ja niiden helppouteen, sillä ETF:ää hallinnoiva yhtiö hoitaa kaikki sijoituksiin liittyvät asiat.

Epäsuora asuntosijoittaminen

Plussat	Miinukset
Pienellä pääomalla hajautettu salkku	Rahastojen korkeat kulut
Vaivaton tapa sijoittaa asuntoihin	Vaikeampi saada velkaa sijoituksiin
Helppo merkitä ja lunastaa sijoitusosuuksia	Kehittyminen sijoittajana vähäistä
Ei yllättäviä menoeriä	Ei pysty vaikuttamaan sijoituksen sisältöön

Suora asuntosijoittaminen

Plussat	Miinukset
Mahdollista hyödyntää suurta velkavipua	Yllättävät kuluerät
Pitkäaikainen sijoituskohde	Vaiva asunnon hallinnoinnista
Oma kehittyminen	Vaikea likvidoida nopeasti
Veroedut	Suhteellisen iso pääoman tarve

PITKÄAIKAISTA SIJOITAMISTA VAI NOPEAA RIKASTUMISTA

Asuntosijoittamista voidaan harjoittaa käytännössä kahdella eri strategialla. Jokaisen asuntosijoittajan tulee löytää omat vahvuutensa sijoittajana ja löytää oma sijoitusstrategiansa. Asuntosijoittamisessa on tärkeää pitää päämäärä tiedossa jo asunnon hankinta hetkellä, sillä se vaikuttaa suuresti millaisen sijoitustyylin sijoittaja valitsee. Suoraa asuntosijoittamista voidaan tehdä joko sijoittamalla kassavirtaan tai asunnon arvonnousuun. Kummassakin sijoitustyyliässä on omat hyvät ja huonot puolensa ja kärjistetyksi voisi sanoa, että arvonnousulla tehdään rahaa, kun kassavirralla kerrytetään omaisuutta.

Sijoittaminen kassavirtaan

Kassavirtaan sijoittamalla ei pääsääntöisesti rikastuta nopeasti vaan oikein tehtynä sitä voidaan pitää kohtalaisen varmana tulon lähteenä, jolla pala kerrallaan hankitaan omaisuutta. Kuten mikään muukaan sijoitusmuoto ei kassavirtasijoittaminenkaan tarjoa oikotietä onneen, vaan se vaatii sijoittajalta tietotaitoa ja kykyä hahmottaa kassavirtasijoittaminen kokonaisuutena. Sijoitusasuntoja hankkivan sijoittajan käyttäessä kassavirtastrategiaa tarjoaa se loistavan passiivisen tulon lähteen, kunhan sitä harjoittaa oikein.

Lyhyesti sanottuna kassavirtasijoittajan tarkoitus on velkarahaa järkevästi käyttäen hankkia useita sijoitusasuntoja ja rahoittaa kyseisillä asunnoilla lisää asuntoja velkavipua hyväksi käyttäen. Pitkällä aikavälillä kassavirtasijoittajan vuokratuotot maksavat velkarahan kokonaan pois ja sijoittajalle jää velaton asunto. Positiivinen kassavirta on elintärkeä kassavirtasijoittajalle, sillä velkarahaa käytettäessä syntyy väajäämättä lainanhoitokuluja, sekä korkojen että lyhennyksien muodossa. Kassavirtasijoittajan tavoitteena on siis yksinkertaisuudessaan saada asunnosta kuukausittain enemmän tuloja kuin siitä on menoja. Arvonnousu on kassavirtasijoittajalle pikemminkin mukava bonus, joka otetaan mielellään vastaan, mutta sitä ei pidetä sijoittamisen ensisijaisena tavoitteena.

Varsinkin aloittelevalla asuntosijoittajalle ensimmäiseksi ongelmaksi saattaa tulla, että ei löydä tarpeeksi hyvää sijoitusasuntoa, joka tuottaisi positiivista kassavirtaa kuukausittain. Suurin yksittäinen syy tähän on se, että usein aloittelevalla sijoittajalla on rajallinen alkupääoma, jolloin on suuri tarve

velkavivulle. Ja mitä enemmän velkaa sijoittajalla on, sitä suurempi on myös kuukausittainen lainanlyhennyserä. Seuraavaksi alle on listattu muutamia keinoja, joilla positiivinen kassavirta on mahdollista saavuttaa:

➤ Tarkat laskelmat

Tee tarkat ja huolelliset laskelmat lainaneuvotteluihin, jolloin lainakustannukset eivät pääse yllättämään. Laske myös alakanttiin sijoitusasunnosta saatava vuokratuotto, jotta tarpeen tullen muun muassa tyhjät kuukaudet eivät laske liikaa tuottojasi.

➤ Pitkä laina-aika ja matala korko

Laina-ajan ollessa pitkä myös kuukausittain lainanlyhennys on pienempi, jolloin kassavirta on helpompi pitää positiivisena. Tähän vaikuttaa myös suuresti korko, sillä mitä matalampi korko on, sitä pienempi on kuukausittain lyhennettävä lainaerä.

➤ Yhdistä olemassa olevat lainat

Usein sijoittajalla saattaa olla aikaisempia lainoja, joita hän on useiden vuosien ajan jo lyhentänyt. Usein tällaisissa tilanteissa lainojen yhdistäminen esimerkiksi uudeksi 25 vuoden lainaksi auttaa kassavirtaa parantumaan huomattavasti. Tämän asian sijoittaja voi nopeasti selvittää esimerkiksi keskustelemalla pankkinsa kanssa tai kilpailuttamalla myös muut pankit.

➤ Velkavivun pienentäminen

Luonnollisesti velkavivun pienentäminen on helpoin tie saavuttaa positiivinen kassavirta. Tässä tuleekin huomioida, että sijoittaja tarvitsee tällöin suuremman oman pääoman sijoittamista varten. Oman pääoman ollessa suuri tulee sijoittajan huomioida, että myös oman pääoman tuotto pienentyy samoin kuin riskit.

➤ Ostamalla sijoitusasunnon alle markkinahinnan

Alle markkinahinnalla ostamisella varmistat sen, että saat sijoituskohteeltasi hyvät vuokratuoton lähes aina. Apukeinoina tällaisen sijoituskohteen löytämiseen voit käyttää esimerkiksi internetin hakuvahteja tai ostoilmoituksia. Myös verkostoitumisen hyvien välittäjien kanssa olisi suotavaa, koska hyvillä välittäjillä on usein lista mahdollisista ostajista ennen kuin asunto menee julkiseen myyntiin.

Arvonnousu

Jos olet ajatellut, että asuntosijoittaminen on ainoastaan pitkänaikavälin sijoituskohde, olet väärässä. Asuntosijoittamisessa on mahdollista tehdä suuria voittoja myös arvonnousuun perustuvalla sijoitusstrategialla ja sillä voidaan tehdä suuriakin summia rahaa lyhyessä ajassa. Arvonnousun perusajatus on yksinkertaisuudessaan se, että asunnon myyntihinta on korkeampi kuin sen hankintahinta. Perusajatus on siis melko yksinkertainen ja arvonnousua on mahdollista saada aikaan kolmella tavalla. Asuntojen arvo voi nousta ajan saatossa, jos alueen asuntojen markkinahinnat nousevat. Asunto on myös saatettu ostaa alle markkinahinnan, jolloin sen myyminen suuremmalla summalla kuin ostohinta on tietysti helpompaa, kun siinä tilanteessa, että asunnosta olisi maksettu markkinahinta. Asunnon arvoa on myös mahdollistaa nostaa siten, että ostaa ja remontoii sen. Tätä tapaa kutsutaan asuntosijoittamisessa flippaamiseksi.

Asuntosijoittajalle, jonka tärkeimpänä päämääränä on sijoituskohteissa nimenomaan arvonnousu arvioi potentiaalisia kohteita nimenomaan arvonnousun näkökulmasta. Arvonnoususijoittajan näkökulmasta merkityksellisimpiä sijoituspäätökseen vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti sijainti, palveluiden läheisyys ja alueen kehityspotentiaali tulevaisuudessa. Nämä seikat ovat suurimpia asunnon arvonnousun mahdollistavia tekijöitä. Tiivistettynä voidaan sanoa, että arvonnoususijoittajan on tärkeää pitää mielessä kaupungistuminen ja ihmisten muuttoliike. Tämä johtuu siitä, että siellä missä kysyntä on kasvussa, myös hinnat nousevat, ellei asuntojen tarjonta pysy vauhdissa mukana.

Arvonnousua arvioidessa sijoittajan on tärkeä muistaa, ettei asuntojen hintoja kannata yliarvostaa. Arvonnousu on aina teoreettista ja sen konkretisoituminen tapahtuu vasta kaupantekohetkellä, jolloin markkina määrittää asunnon todellisen hinnan. Tästä johtuen sijoittaja ei voi sokeasti luottaa arvonnousuun, vaikka se onkin asuntosijoittajalle tärkeä palanen asuntosijoittamiseen liittyvää kokonaisuutta.

ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Asuntosijoittaminen on historian saatossa ollut yksi tuottavimmista sijoitusmuodoista ja se tarjoaa loistavat mahdollisuudet omaisuuden kerryttämiseen ja vaurastumiseen. Kuten kaikkiin sijoituksiin, myös asuntosijoittamiseen sisältyy useita eri riskejä. Tämä oppaan tarkoituksena on tarjota asuntosijoittajalle mahdollisimman kattava kokonaiskäsitys asuntosijoittamiseen liittyvistä riskitekijöistä ja miten niitä voidaan ennaltaehkäistä ja miten niiltä välttyttäisiin sijoitusaikana. Jokaisen asuntoihin sijoittavan henkilön tai yrityksen tulisi tiedostaa kyseiseen sijoitusmuotoon liittyvät riskit ja punnita jo ennen sijoituspäätöksen tekoa pystyykö hallitsemaan riskit sekä taloudellisesti, että henkisellä tasolla.

Hintariski

Asuntojen hintojen kehityksestä on jatkuvasti keskustelua eri medioissa, koska asuntojen hinnat ovat nousseet todella korkeiksi. Varsinkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina huomattavasti, kun taas useilla pienillä paikkakunnilla asuntojen hintakehitys on ollut negatiivista. Hintojen tämän tyyppinen kehitys johtuu pääasiallisesti siitä, että muuttovirta suurin kaupunkiin on jatkuvasti lisääntynyt ja pienet kunnat ja kaupungit vastaavasti menettävät väestöään. Tämä johtaa luonnollisesti siihen, että kysynnän kasvaessa asuntojen hinnat nousevat ja päinvastoin, kun kysyntä laskee myös asuntojen hinnat laskevat. Sijoittajan onkin erittäin tärkeä huomioida tämä ja olla tarkkana sijoituskohdetta valitessaan, jotta välttyään hintariskin toteutumiselta asunnon myyntivaiheessa.

Asuntosijoittajan näkökulmasta hintojen muutos on merkittävä etenkin silloin, kun asunnon ostaminen tai myyminen on ajankohtaista. Hintojen muutos ei vaikuta suuresti vuokratuottoon keskittyvää sijoittajaa, sillä vuokalaiset maksavat hintojen laskusta huolimatta vuokran. Sen sijaan pienikin hintojen tipahtaminen flippaamista harjoittavalle asuntosijoittajalle voi olla kohtalokas, vaikka toisaalta hintojen muutos mahdollistaa juuri flippaamisen.

Näin hallitset hintariskiä:

- Varmista sijoitusasuntosi hyvä sijainti
- Keskity kassavirtaan
- Pyri ostamaan alle markkinahinnan

Korkoriski

Korkoriski on yksi tärkeimmistä asioista, joka tulee ottaa huomioon asuntosijoittamisessa. Osa sijoittajista käyttää rohkeasti lainarahaa asuntojen ostamisessa varsinkin silloin, kun korkotaso on matalalla. Tämän vuoksi korkotason nousu voi vaikuttaa merkittävästi sijoittajan kuukausittaiseen kassavirtaan. Tämän vuoksi sijoittajan tulee tehdä mahdollisimman tarkat laskelmat, jotka ottavat huomioon mahdollisen korkotason nousun. Tällä hetkellä korot ovat olleet ennätyskallista matalalla jo pitkään, minkä vuoksi lainanottajia on myös enemmän. On kuitenkin tärkeä huomioida, että ennen pitkään korkotaso nousee, jonka vuoksi sijoittajan on hyvä varautua tähän.

Näin hallitset korkoriskiä:

- Tarkat laskemat eri korkoskenaarioille
- Velkavivun maltillinen käyttö
- Hyödynnä korkosuojausta

Vuokrausasteriski

Asuntosijoittajan kannalta yksi yleisempiä riskejä on sijoitusasunnon tyhjät kuukaudet. Sijoittajan kannalta jo yhden kuukauden vuokran saamatta jääminen vaikuttaa suuresti asunnosta saatavaan vuosittaiseen vuokratuottoon. Asunnosta on myös tyhjien kuukausien aikana maksettava yhtiövastiketta ja hyvin todennäköisesti myös lainan lyhennykset, jolloin yhdenkin tyhjän kuukauden aiheuttamat kustannukset vaikuttavat sijoittajan vuotuiseseen asunnosta saatavaan tuottoon. Vuokrausastetta on mahdollista parantaa valitsemalla sijoituskohde ensisijaisesti sellaiselta paikkakunnalta, jonka väestömäärä on kasvussa, jolloin sen vuokraaminen on luonnollisesti helpompaa. Asunnon sijainti lähellä keskustaa on myös tekijä, jonka avulla asunnon vuokrausaste paranee.

Sijoittajan kannalta on tärkeää tiedostaa, että noin 60 prosenttia suomalaisista vuokra-asunnoista on yhden hengen talouksia, joten sijoittajan on järkevää suosia yksioita niiden korkean vuokratavuuden takia. Vuokranhinnan määrittäminen on tärkeä osa asunnon vuokrausasteen maksimointia. Vuokrahinnan on yleensä oltava markkinan mukainen tai hieman sen alle, jotta asunto saadaan vuokrattua ja että se pysyisi vuokrattuna yhtäjaksoisesti mahdollisimman pitkään. Syytä on myös muistaa se, että sijoittajan kannattaa miettiä esimerkiksi asunnon värimaailmassa ratkaisuja, jotka

ovat neutraaleja ja massoja miellyttäviä, jolloin mahdollisimman moni vuokralainen viihtyy asunnossa.

Näin hallitset vuokrausasteriskiä

- Osta asuntoja, joita on helppo vuokrata
- Vuokraa asunto markkinahintaan tai hieman alle
- Suosi yksiöitä tai kaksioita

Vuokralaisriski

Sijoittaja voi vaikuttaa tuottoon muun muassa valitsemalla vuokralaisensa tarkkaan. Vuokralaiset Suomessa ovat onneksi suhteellisen hyviä vuokralaisia ja heidän maksumoraalinsa on korkea, joten vuokratuotot saapuvat yleensä ajoissa vuokranantajalle. Asunnon tuhoavia vuokralaisia Suomessa on onneksi vähän, mutta vuokranantajan on hyvä tiedostaa kyseinen riski. Vuokralainen voi myös rikkoa tai hajottaa vuokranantajan omaisuutta, jolloin vuokranantajalle tulee ylimääräisiä kuluja, jotka laskevat vuokratuottoa. Edellä mainittujen syiden vuoksi vuokranantajan kannattaa vakuuttaa vuokralaiselta takuuvuokra, joka on yleensä 1 – 2 kuukauden vuokramäärän verran. Vuokravakuus kattaa mahdolliset vuokralaisen aiheuttamat korjaus- ja siivouskulut vuokrasuhteen päättyessä. Takuuvuokra palautetaan vuokralaiselle sopimuksen päättyttyä, jos vuokralainen ei ole aiheuttanut vahinkoa asunnolle.

Näin hallitset vuokralaisriskiä

- Valitse vuokralainen huolella
- Tarkista luottotiedot
- Muista periä takuuvuokra

Vuokratasoriski

Liian korkean vuokran pyytäminen on vuokranantajalle riski, johon on helppo ajautua. Syinä tähän on yleensä, että sijoittaja ei tunne kaupungin vuokratasoa, jolloin syntyy helposti hinnoitteluvirheitä. Ylihintainen vuokra-asunto voi johtaa tyhjiin kuukausiin, jolloin sijoittajan kulut juoksevat ja tuloja ei synny. Vuokrat ovat ajansaatossa nousseet joka vuosi, ja vaikka ylei-

nen hintojen nousu otettaisiin huomioon vuokrat ovat nousseet muita kustannustasoja nopeammin historian aikana. Liian korkean vuokran pyytäminen on riski, johon on helppo ajautua huomaamatta. Tähän syynä on usein, että vuokranantaja ei tunne kaupungin vuokratasoa, jolloin helposti saattaa ylihinnoitella vuokrattavan kohteen verrattuna markkinoihin.

Näin hallitset vuokratasoriskiä

- Selvitä kohdealueen vuokrataso tarkkaan
- Aseta vuokra markkinahintaan nähden sopivaksi
- Käytä apuna vuokranvälittäjätoimistoa

Vastike- ja remonttiriski

Asunto-osakeyhtiöissä maksetaan yleisesti ottaen hoitovastiketta ja tarvittaessa rahoitusvastiketta. Vastikeriskillä tarkoitetaan siis hoitovastikkeessa tapahtuvaa merkittävää nousua. Hoitovastikkeen tarkoituksena on kattaa taloyhtiössä aiheutuvat juoksevat kulut ja rahoitusvastikkeena maksetaan mahdollisia taloyhtiön remontointikustannuksia. Hoitovastikkeen noustessa sijoittajan alkuperäiset tuottolaskelmat, eivät enää päde ja tuotto luonnollisesti laskee, kun kulut nousevat. Sijoittajan kannalta tärkeää on selvittää etukäteen taloyhtiön taloudellinen tilanne, koska sen avulla saadaan selville, että pystytäänkö sen hetkiselällä hoitovastikkeella kattamaan taloyhtiön kulut. Vastikeriskiä voidaan kontrolloida paremmin myös siten, että suositaan suuria taloyhtiöitä, koska niiden pyörittäminen on suhteessa edullisempaa kuin pienien taloyhtiöiden.

Taloyhtiössä tehtävistä remonteista julkisivu-, ikkuna-, parveke- sekä putkiremontit ovat suurimpia kulueriä unohtamatta huoneiston remontointitarpeita. Näiden remonttien vuoksi asunto saattaa pahimmassa tapauksessa olla useamman kuukauden asuinkelvoton. Tänä aikana sijoittaja ei saa asunnosta vuokratuloja, jonka lisäksi hänen maksettavakseen tulevat vielä remontointikulut. Remonttiriskiä pitää arvioida jo ennen sijoituspäätöksen tekoa, jolloin voidaan arvioida mahdollista rahoitusvastiketta, joka sijoittajalle tulee maksettavaksi tulevaisuudessa. Tuleviin remonteihin sijoittaja pystyy tutustumaan taloyhtiön kunnossapitoselvityksestä tai pitkän aikavälin suunnitelmasta, joissa tulevista remonteista on selvitys. Pitää kuitenkin muistaa, että suunnitelma on aina vain arvio ja siihen ei pidä sokeasti luottaa. Remonttiriskiä voidaan pienentää oleellisesti myös siten, että sijoittaja valitsee uudiskohteita, joissa korjaustarpeita ja remonteja on vähemmän kuin vanhoissa kohteissa.

Näin hallitset vastike- ja remonttiriskiä

- Tutustu taloyhtiön mahdollisiin tuleviin remontteihin
- Tutustu taloyhtiön talouteen – onko hoitovastikkeessa nousupainetta?
- Suosi suuria taloyhtiöitä

Pankki ja poliittiset riskit

Pankkiriski tarkoittaa sitä, että sijoittajan rahoituksen saaminen vaikeutuu merkittävästi. Konkreettisesti tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja on lyhentänyt lainojaan huomattavasti ja näin ollen vakuus- sia on vapautunut nykyisistä lainoista, jolloin hän hakee uutta lainaa pankista. Jos pankki ei myönnä uutta lainaa toteutuu pankkiriski. Esimerkiksi jos sijoittaja hakee lyhennysvapaata lainaansa, saat- taan pankkiehtottaa marginaalin nostoa. Näissä on onneksi hyvä muistaa, että pankit eivät saa tehdä yksipuolisia päätöksiä, jotka heikentävät yksityishenkilön lainaehdoja. Pankkiriskiltä välttyy kokonaan, jos sijoittajan ei tarvitse käyttää velkarahaa sijoituskohteisiinsa.

Poliittiset riskit tarkoittavat esimerkiksi verojen korottamista, mahdollisten verovähennysoikeuksien leikkaamista tai asumis- tai opintotukijärjestelmän heikentämistä. Edellä mainittujen riskien lisäksi myös alueelliset päätökset, kuten koulujen lopettaminen tai opiskelijoiden vähentyminen, voivat vaikuttaa asuntosijoittamiseen. Kyseisiä riskejä on erittäin vaikea välttää, koska esimerkiksi valtion päätöksiin ei voi yksityinen sijoittaja vaikuttaa ja tulevaisuuteen on myös vaikea ennakoita sijoitta- jalla.

Näin hallitset pankkiriskiä ja poliittisia riskejä

- Hankalaa hallita, koska yksittäisen sijoittajan vaikutusmahdollisuudet pienet
- Vakavaraisen pankin valinta lainaa ottaessa
- Pankkiriskiltä välttyy, jos ei sijoituksissa käytä velkarahaa

SIJOITUSKOHTTEEN VALINTA

Asunnon valitseminen edellyttää huolellista taustatyötä ja sijoittajan on tärkeä ottaa huomioon useita asioita ennen lopullista ostopäätöstä. Tärkein yksittäinen valintakriteeri on asunnon sijainti. Ostettavan asunnon alueella tulisi olla paljon vuokralaisehdokkaita, jotta vuokraus olisi mahdollisimman helppoa ja vaivatonta. Asunnon sijainti määrittää hyvin pitkälti sen, minkälaista vuokratuottoa sijoittaja voi odottaa. Hyvä sijainti mahdollistaa asunnon arvonnousun ja sen lisäksi asunto on huomattavasti helpompi myydä myöhemmin korkeammalla hinnalla.

Asunnon hinta on toinen merkittävä tekijä asuntoa valitessa. Usein kysytiin kysymys onkin, että paljonko asunto maksoi ja oliko sen hinnassa liikkumavaraa. Jos asuntosijoittaja maksaa asunnosta liikaa verrattuna saatavaan vuokraan, jää odotettu vuokratuotto matalaksi. Jos asunnosta on maksettu ylihintaa, kustautuu se viimeistään asunnon myyntivaiheessa, jolloin asunto voidaan joutua myymään mahdollisesti alle ostohinnan.

Valitse hyvä pohjaratkaisu

Asunnon koko on yksi ratkaisevia tekijöitä valittaessa sijoituskohdetta. Suomessa vuokra-asunnoista noin 60% on yhden hengen talouksia ja suurin osa vuokratyössä olevista asunnoista on yksiöitä tai kaksiota. On tärkeä huomioida se, että neliömäärä tärkeämpi on se, millainen pohjaratkaisu asunnossa on. Tarkoituksena olisi ostaa asunto, jonka neliöt on käytetty mahdollisimman tehokkaasti. Kun asunnossa on tehokas pohjaratkaisu, soveltuu asunto laajemmalle joukolle ihmisiä ja sen vuokrattavuus paranee.

Tarkista taloyhtiö

Moni aloitteleva asuntosijoittaja kiinnittää huomionsa ensimmäisen asunnon sisätiloihin. Huoneiston yleisilme, värit ja mukavuudet ovat tärkeitä asia vuokrattavuuden kannalta, mutta pelkkiin sisätiloihin ei kannata kiinnittää liikaa huomiota. Sen sijaan on elintärkeää huomioida taloyhtiön kunto asuntoa ostettaessa. Huomioita kannattaa kiinnittää muun muassa taloyhtiön kokoon, remonttihuoneistoon ja muihin mahdollisiin asioihin, jotka saattavat aiheuttaa sijoittajalle kuluja, jolloin asunnosta maksettava yhtiövastike nousee. Lyhyesti voidaan siis sanoa, että hyvin hoidettu taloyhtiö on puolivoitto sijoittajalle. Hyvä taloyhtiö osaa ennakoida remonttitarpeet ja kiinteistönhuolto hoidetaan mallikkaasti.

Mieti rahoitusta

Rahoituksen hankinta on tärkeä osa asuntosijoittamista, koska harvoilla sijoittajilla on säästössä niin paljon pääomaa, jolla pystyisi maksamaan asunnon velattomaksi suoraan. Käytännössä kuka tahansa Suomessa voi saada asuntolainaa, kunhan tulotaso on riittävä ja luottotiedot kunnossa. Asuntolainanhakijan ei välttämättä ole edes pakko olla vakituisessa työssä, kunhan hakija pystyy todistamaan pankille riittävän maksukykynsä. Itse lainan hakeminen ei ole vaikeaa, mutta järkevästi tehtynä lainaneuvotteluihin ja kilpailuttamisiin kannattaa varata aikaa pari viikkoa. Asuntosijoittajan ei kannata mennä ensimmäisenä omaan pankkiinsa ja ottaa laina hinnalla millä hyvänsä. Pankin kilpailuttaminen on kannattavaa sijoittajalle ja tärkein kilpailutettava asia on lainan marginaali, joka voi huomattavasti vaihdella pankista riippuen. Sijoittaja voi myös neuvotella pankin kanssa muustakin kuin marginaalista. Esimerkiksi korkokaton ehdoista on hyvä neuvotella, vuosittaisista lyhennysvapaista tai järjestelypalkkioiden kokonaan poisottamisesta on hyvä käydä pankin kanssa keskustelu.

Asuntosijoittamiseen on suhteellisen helppoa saada lainarahaa, koska pankit antavalle ostettavalle asunnolle korkean vakuusarvon. Asuntojen keskimääräinen vakuusarvo ostettavasta asunnosta on noin 70-75%. Pankkilaina onkin sijoittajan paras kaveri oikein käytettynä, mutta lainaan on kuitenkin suhtauduttava oikein. Liian suuren velkavivun käyttämisessä myös riskit kasvavat muun muassa mahdollisten korkojen nousun vuoksi. Tämän takia sijoittajan on tärkeä ymmärtää oma maksukykyensä suhteessa lainaan, jotta tulevaisuudessa sijoittaja ei joudu maksuvaikeuksiin.

Yhtiölainat

Nykyisin lähes kaikille uusille asunto-osakkeille kohdistuu yhtiölainaa, josta kaikki taloyhtiön osakkaat vastaavat. Taloyhtiön yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön ottamaa pankkilainaa, jonka osuus jaetaan osakehuoneistoille niiden asuinneliömäärien suhteessa. Myös vanhemmissa kohteissa voi olla osakehuoneistoon kohdistua taloyhtiölainaa, mutta silloin usein on kyseessä se, että taloyhtiöön on tehty remontteja ja taloyhtiö on rahoittanut ne velkarahalla. Uudiskohteissa taloyhtiölaina pienentää asunnon myyntihintaa, sillä yleisesti ottaen yhtiölainakohteissa asuntojen myyntihinta on noin 25% - 40% asuntojen velattomasta hinnasta, joka sisältää siis sekä myyntihinnan ja yhtiölainaosuuden. Yhtiölainaa lyhennetään siten, että osakas maksaa kuukausittain yhtiölainaa rahoitusvastikkeena asunnosta maksettavan hoitovastikkeen lisäksi.

Rahoitusvastike on lainanlyhennyserä, joka kasvattaa sijoittajaan varallisuutta, koska se lyhentää asuntoon kohdistuvaa vierasta pääomaa samalla tavalla, kuten tavallisessa pankkilainassa. Yhtiölaina eroaa kuitenkin pankkilainaan verrattuna erityisesti helppoutensa, lainaehtojen ja verohyötyjen osalta huomattavasti. Sijoitusasuntoon otettua pankkilainan eli tulonhankkimislainan korot ovat vähennyskelpoisia pääomatuloista sekä alijäämähyvityksenä ansiotuloista, kunhan korkokuluja on pääomatuloja enemmän. Yhtiölainoissa puolestaan verohyöty on parempi, sillä sijoittaja voi vähentää kuukausittain maksettavan rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan vuosittaisista vuokratuloista. Omistusasunnossa asuvan henkilön kannalta tilanne on kuitenkin toisenlainen, koska hän ei voi vähentää rahoitusvastiketta verotuksessa lainkaan, mutta hän on oikeutettu vähennyksiin niin sanotun tavallisen pankkilainan korkojen osalta. Sijoittajakaan ei kuitenkaan pääse kokonaan veroilta välttymään, koska vero tulee maksuun asunnon myyntihetkellä lyhentyneen yhtiölainan osalta.

Esimerkki: Sijoittaja ostaa velattomalta hinnaltaan 100 000 € maksavan asunnon, johon kohdistuu 75 000 € yhtiölainaa ja 25 000 € omaa pääomaa. Sijoittaja myy asunnon kolmen vuoden kuluttua ja saa siitä 110 000 € velattoman hinnan. Kolmen vuoden aikana yhtiölainaosuus on lyhentynyt 15 000 €, joten sitä on jäljellä 60 000 €. Sijoittajalla tulee maksettavaksi veroa 10 000 € asunnon arvonnoususta, sekä 15 000 € lyhentyneestä yhtiölainasta eli yhteensä $25\,000\,€ \cdot 30\% = 7\,500\,€$.

Sijoittajan tulee ottaa huomioon yhtiölainakohteissa se, että miten taloyhtiölainasuoritukset kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon. Yksinkertaistetusti:

- Jos yhtiölainasuoritukset tuloutetaan kirjanpidossa, on rahoitusvastike verotuksessa vähennyskelpoinen
- Jos yhtiölainasuoritukset rahastoidaan kirjanpidossa, ei rahoitusvastike ole vähennyskelpoinen

Uudiskohteissa yhtiölainat ovat käytännössä aina tuloutettu eli rahoitusvastikkeet saa vähentää verotuksessa. Suoritusten rahastointi tulee kysymykseen useammin vanhoihin taloyhtiöihin tehtävissä remonteissa ja parannustöissä. Sijoittajan tulee kuitenkin aina varmistaa, kummalla tavalla rahoitusvastikkeen kanssa taloyhtiössä toimitaan, sillä sen vaikutus veroihin on oleellinen.

Sijoittajan ostaessa kohteen, jossa suurin osa asunnosta on rahoitettu yhtiölainan turvin, tulee sijoittajan ottaa huomioon asuntojen vakuusarvostus. Yhtiölainakohteissa pankit käyttävät yleisesti kahta erilaista tapaa, jolla asuntojen vakuusarvostus lasketaan.

Käytännön esimerkit luvuilla:

$$1) \text{ Vakuusarvo} = (\text{velaton hinta} - \text{yhtiölaina}) * \text{vakuusarvo } 70\%$$

Asunnon hinta	100 000,00 €
-Yhtiölaina	50 000,00 €
=Rahoitustarve	<hr/> 50 000,00 €
Vakuusarvo 70%	35 000,00 €

Käytännössä oman rahan tarve on siis esimerkissä: 1) 100 000 € - 50 000 € - 35 000 € = 15 000 €

$$2) \text{ Vakuusarvo} = \text{velaton hinta} * \text{vakuusarvo } 70\% - \text{yhtiölaina}$$

Asunnon hinta 70%	70 000,00 €
-Yhtiölaina	50 000,00 €
=Yhteensä	<hr/> 20 000,00 €

Käytännössä oman rahan tarve on siis esimerkissä: 2) 100 000 € - 50 000 € - 20 000 € = 30 000 €

Samalla esimerkki asunnolla, mutta kahdella eri laskentatavalla päädytään siis täysin eri lopputulokseen. Sijoittajalle tämä on tärkeää sillä, ensimmäisessä esimerkissä omaa rahaa on 100 000 euron asunnon hankintaan käytettävä 15 000 euroa ja toisessa esimerkissä puolet enemmän, 30 000 euroa. Pankin valinnalla on tässä tilanteessa suuri merkitys velkavivun maksimoimisen kannalta ja esimerkiksi pieni ero lainan marginaalissa ei ohita sitä, jos sijoittaja joutuu laittamaan omaa rahaa kiinni 15 000 euroa enemmän.

Vuokratuotto ja sen laskeminen

Vuokratuotto tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa asunnosta. Jokaisella asutosijoittajalla tulisi olla tuottotavoite, josta pidetään kiinni, vaikka eteen tulisi muuten mielenkiintoinen kohde. Sijoittajan pitäessä tuottotavoitteestaan kiinni pienenee sijoittajan riski epäonnistua sijoitusvalinnassaan.

Vuokratuoton laskemiseksi sijoittajan tulee selvittää asunnosta saatavan vuokran määrä sekä kaikki asuntoon liittyvät kuluerät. Myös asunnon kuluminen, tyhjät kuukaudet ja korjaustarpeet tulee ottaa huomioon vuokratuotto laskiessa. Vuokratuoton voi laskea monella tapaa, joten jokaisen sijoittajan on luoda oma tapansa laskea tuotto ja käyttää sitä aina asuntoja vertaillessa. Yksinkertaisimmillaan vuokratuoton voi laskea alla olevalla tavalla.

Vuokratuoton laskentakaava

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

Ylläolevaa esimerkkiä voi kehittää eteenpäin muun muassa sijoittamalla tuottokaavaan yhden tyhjän kuukauden tai huomioimalla remontointi tarpeisiin niin taloyhtiön kuin huoneiston mahdolliset korjaukset. Pääsääntönä voidaan pitää, että hyvä vuokratuotto asettuu noin 5-7%, jota jokaisen sijoittajan pitäisi tavoitella.

VEROTUS

Asuntosijoittamisesta sijoittajavan saamat vuokratulot ovat yksityishenkilölle pääomatuloa, josta vuokranantajalla on velvollisuus maksaa pääomatuloveroa. Pääomatuloja verotetaan Suomessa lievästi progressiivisesti. Asunnosta maksetaan kaupantekohetkellä myös varainsiirtoveroa, joka määräytyy ostettavan kohteen mukaan. Tämän lisäksi sijoittajaa verotetaan myös asunnon myyntivaiheessa mahdollisesta myyntivoitosta. Pääomaverokanta on Suomessa vuonna 2018 30% 30 000 € asti ja sen ylittävältä osuudelta 34%. Vuokranantajalla on verotuksessa oikeus tehdä tulostaan vähennykset, jotka ovat aiheutuneet vuokratulon hankkimisesta ja säilyttämisestä. Sijoittajan kannalta onkin tärkeää olla tietoinen mahdollisista vähennyksistä, sillä niiden avulla sijoitusasunnoista saatavaa tuottoa pystytään kasvattamaan huomattavasti.

Vuokratulojen verotus ja vähennykset

Suomessa yksityishenkilö maksaa vuokratuloistaan pääomatuloveroa. Vuokraamisella tarkoitetaan sitä, että asunnon omistaja luovuttaa omistamansa asunnon vuokralaisen hallintaan useimmiten kuukausittain maksettavaa vuokraa vastaan. Vuokratuotot verotetaan vuokran maksuvuonna ja maksun tapahduttua, joten saamatta jäänyttä vuokraa ei voi vähentää luottotappiona. Sijoittajan on myös syytä muistaa, että asunnosta perittävä takuuvuokra ei ole vuokranantajan tuloa, ennen kuin se on käytetty maksamattomaan vuokraan tai muun saatavan suorituksiksi.

Sijoittajalla on oikeus vähentää vuokraamisesta aiheutuneet menot vuokratuloista ja viivan yläpuolelle jäävästä summa maksetaan pääomatuloveroa. Osakehuoneiston hankinnan jälkeen, ennen vuokrausta, tehdyt korjaukset lisätään suoraan huoneiston hankintamenoon eli niitä ei voida vähentää verotuksessa. Korjauskuluja voi kuitenkin pääsääntöisesti vähentää, mikäli teettää sijoitusasuntoon remontin asunnon ollessa tyhjillään edellisen vuokralaisen lähdön jälkeen ennen kuin uusi vuokralainen muuttaa asuntoon. Korjauskustannusten jaksottaminen riippuu siitä, minkälaisesta remontista on kyse. Niin kutsutusta vuosikorjauksesta aiheutuneet kulut voidaan pääsääntöisesti vähentää niiden suuruudesta riippumatta saman vuoden verotuksessa. Asuntoon tehtävien peruskorjausten vähentäminen tapahtuu puolestaan enintään 10 vuoden tasapoistoin tai ne lisätään asunnon hankintahintaan. Peruskorjaukset ja vuosikorjaukset voidaan jakaa karkeasti siten, että vuosikorjauksilla asunnon taso pidetään yllä ja peruskorjauksilla asunnon kuntoa puolestaan

selvästi nostetaan. Verotuksessa vuosikorjaukseksi voidaan siis tulkita esimerkiksi seinien maalauksen ja peruskorjaukseksi esimerkiksi parvekelasien asennus.

Sijoitusasunnot ovat usein rahoitettu velkavivulla eli sijoittaja on käyttänyt asunnon hankintaan osittain velkarahaa. Tällaisessa tapauksessa sijoittaja voi vähentää vieraasta pääomasta aiheutuvat korkokulut verotuksessaan. Tämä johtuu siitä, että lainaraha on tulonhankkimisvelkaa, jonka avulla sijoittaja on pyrkinyt hankkimaan veronalaista tuloa. Verovähennysten edellytyksenä on se, että sijoittaja hankkii asunnon vuokraamisella aidosti tuloja ja ettei asunnon vuokran määrä ole selvästi alle paikkakunnan normaalin vuokratason. Sijoittaja ei voi siis esimerkiksi vuokrata omistamaansa sijoituskohdetta sukulaisilleen yhtiövastiketta vastaan ja hyödyntää tässä tapauksessa korkovähennyksiä verotuksessaan.

Luovutusvoitto ja -tappio

Verotuksessa myyntivoittoa kutsutaan luovutusvoitoksi ja voittoa verotetaan pääomatulona. Luovutusvoittoa syntyy, kun sijoittaja vaihtaa tai myy omaisuutta ja myyntihinta on suurempi kuin mitä omaisuudesta on alun perin maksanut. Vastaavasti mikäli omaisuuttaan myy tai vaihtaa pienemmällä summalla kuin mitä siitä on maksanut, on kyseessä luovutustappio. Luovutustappiot voi vähentää saman vuoden verotuksessa ja mikäli kyseisenä vuonna ei luovutusvoittoja ole, voi vähennykset tehdä seuraavan viiden vuoden aikana verotuksessa, jos sijoittajalle syntyy luovutusvoittoja.

Verotuksessa luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri tavalla. Joko myyntihinnan ja hankintahinnan sekä voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen erotuksella tai hankintameno-olettamalla. Sijoittaja voi valita näistä kahdesta vaihtoehdosta itselleen edullisimman eli sen, jolla laskennallinen myyntivoitto saadaan mahdollisimman pieneksi. Näistä kahdesta ensin mainittu on yleisempi verotuksessa käytetty. Hankintameno-olettamaa käytettäessä myyntihinnasta vähennetään kiinteä prosenttiosuus, joka on 20% tai 40%. Mikäli sijoittaja on omistanut asunnon alle 10 vuotta, on vähennys 20% ja jos asunnon on omistanut yli 10 vuotta, on vähennys puolestaan 40%.

Esimerkki vertailu:

Sijoittaja on ostanut osakehuoneiston yli 10 vuotta sitten 50 000 € ja myy asunnon 10 vuoden jälkeen 150 000 €. Jos sijoittaja laskee myyntivoiton hankintahinnasta on pääomatulo 100 000 €, josta veroa maksetaan $(30\,000\text{ €} * 30\% + 70\,000\text{ €} * 34\%) = 32\,800\text{ €}$. Hankintameno-olettamaa käyttämällä pääomatuloksi saadaan $(150\,000\text{ €} - 40\% * 150\,000\text{ €}) = 90\,000\text{ €}$, josta maksetaan veroa $(30\,000\text{ €} * 30\% + 60\,000\text{ €} * 34\%) = 29\,400\text{ €}$.

→ Hankintameno-olettaman on sijoittajalle edullisempi vaihtoehto

Jos sijoituksen omistusaika olisi ollut alle 10 vuotta saadaan hankintamenoksi $(150\,000\text{ €} - 20\% * 150\,000\text{ €}) = 120\,000\text{ €}$. Veroja maksettaisiin tässä tapauksessa siis $(30\,000\text{ €} * 30\% + 90\,000\text{ €} * 34\%) = 39\,600\text{ €}$. Jos sijoittaja laskee myyntivoiton hankintahinnasta, pysyy verotettava pääomatulo edelleen 100 000 €, josta veroa maksetaan 32 800 €.

→ Hankintameno-olettama on sijoittajalle huonompi vaihtoehto

Kuten ylläolevista esimerkeistä huomataan, on sijoittajan syytä vertailla kahta käytettävissä olevaa verotuskäytäntöä. Kahdella eri laskentatavalla päästään täysin eri lopputulokseen ja näin ollen sijoittaja voi säästää tuhansia veroeuroja. Niin kutsuttua normaalia verokäytäntöä käyttämällä sijoittaja voi vähentää myyntihinnasta hankintahinnan lisäksi myös varainsiirtoveron, mahdollisen välityspalkkion ja huoneiston perusparannuskorjaukset, joita ei olla aiemmin vähennetty verotuksessa. Tällä tavoin todellista verotettavaa summaa saadaan pienennettyä jonkin verran. Esimerkissä näitä ei ole otettu kuitenkaan huomioon. Hankintameno-olettaa käyttämällä sijoittaja ei voi kiinteän prosenttiosuuden lisäksi vähentää muita asuntoon kohdistuneita kuluja.

Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan Suomessa kiinteistön tai osakehuoneiston vastikkeellisesta luovutuksesta sekä muista kuin asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeista. Varainsiirtovero on vastikkeesta riippuen joko 1,6 %, 2% tai 4 % kauppahinnasta (kuvio 1).

Varainsiirtoveroprosentit:

Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero Näitä ovat esimerkiksi tontti ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset – kuten omakotitalo – tai maa-alue ja sillä mahdollisesti sijaitseva kesämökki (myös määräaalat ja määräosat) sekä pelkkä rakennus tai rakennelma.	4 %
Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero Näitä ovat esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalo-osake, liikehuoneisto, autopaikka, varasto, golfosake, lomaosake ja venepaikka.	2 %
Muiden kuin asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden osakkaiden varainsiirtovero Näitä ovat osakeyhtiön osakkeet (ns. liikeosakkeet), jotka olet hankkinut muuten kuin arvopaperipörssistä – esimerkiksi puhelinosaakkeet.	1,6 %

KUVIO 1. Varainsiirtovero. (Vero.fi, viitattu 12.11.2018).

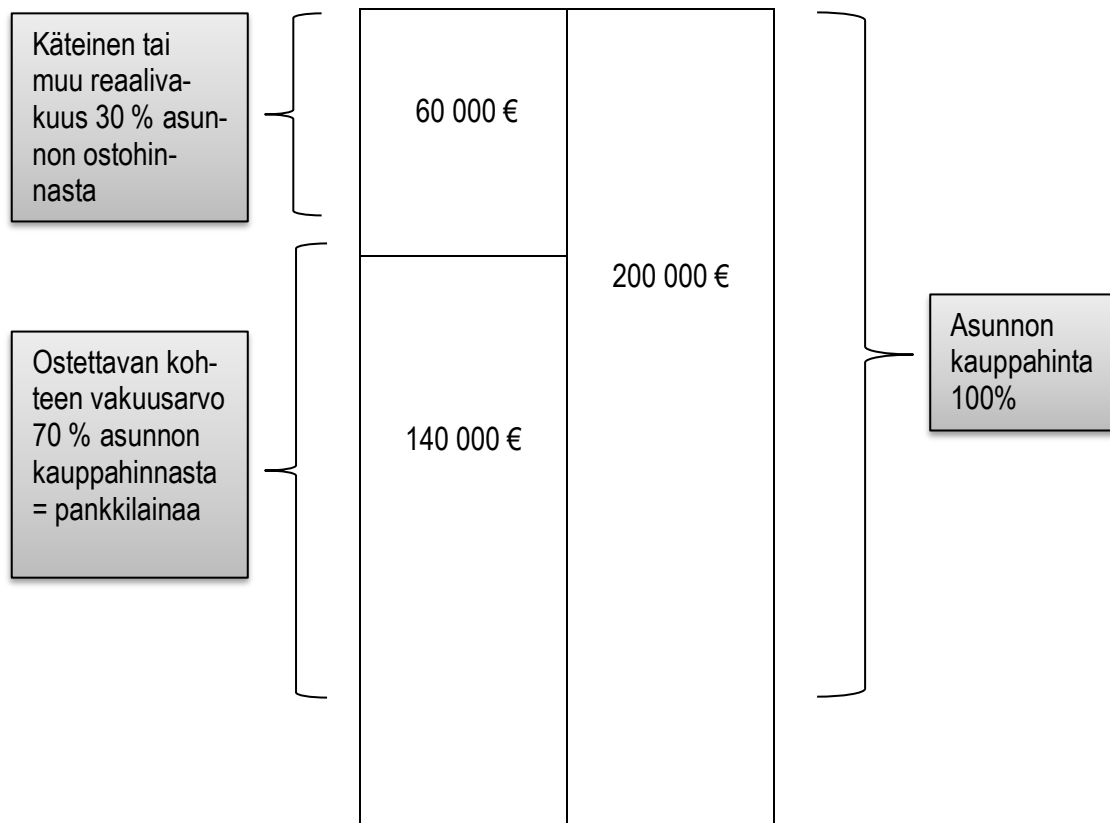
Vinkki: Varainsiirtoveron kanssa on mahdollista harrastaa pientä kikkailua. Otetaan esimerkki tilanne, jossa pariskunta on hankkimassa ensiasuntoaan. Pari ostaa ensimmäisen asuntonsa 180 000 € osakehuoneiston ja omistussuhteet laitettaisiinkin 50%- 50% sijaan 51% - 49%, tällöin varainsiirtoa veroa maksaa ainoastaan pienemmän osuuden omistaja, koska ensiasunnon omistajaksi ei tulkita henkilöä, jonka omistusosuus on asunnosta alle 50%. Muutaman vuoden kuluttua pari myy asuntonsa ja muuttavat nyt isompaan osakehuoneistoon, jonka hinta on 320 000 €. Omistussuhteet muuttuvat nyt siten, että 49% omistanut osapuoli ottaakin nyt 51% asunnon omistuksesta, jolloin hänen ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, koska muuttaa nyt ”ensiasuntoonsa”. Jos pari olisi omistanut ensimmäisen asunnon tasan puoliksi varainsiirtoveron olisi veroa tullut maksettavaksi 0 € nyt veroa maksettaisiin $(180\,000\text{ €} * 49\%) * 2\% = 1\,764\text{ €}$. Toisen asunnon kohdalta

veroa olisi tullut maksettavaksi $320\,000\text{ €} \cdot 2\% = 6\,400\text{ €}$, mikäli ensimmäinen asunto olisi omistettu 50%-50%. Nyt ainoastaan $(320\,000\text{ €} \cdot 49\%) \cdot 2\% = 2\,646\text{ €}$. Esimerkkiluvuilla varainsiirtoveroa maksettiin siis veroa 1 910 € vähemmän kuin mitä olisi maksettu, jos molemmat asunnot olisi omistettu tasan. Hyöty on tietysti sitä suurempi mitä kalliimpaan asuntoon muutetaan ja jos esimerkiksi osakehuoneistosta halutaan muuttaa omakotitaloon, jolloin varainsiirtoveroprosentti nousee kahdesta neljään.

VELKAVIVUN KÄYTTÖ ASUNTOSIJOITAMISESSA

Asuntosijoittajan kannalta yksi tärkeimmistä asioista on ymmärtää velkavivun käyttö sijoitustoimintaa harjoittaessa. Tällä hetkellä, kun korot ovat erityisen alhaalla on sijoittajalle tarjolla niin sa-
nottuja ilmaisia lounaita. Sijoittajan hyödyntäessä alhaisia korkoja saa hän velkarahaa halvalla,
jolloin oman pääoman tuottoa on mahdollista kasvattaa huomattavasti. Velkavivulla tarkoitetaan
sitä, että esimerkiksi 60 000 € sijoitus tuottaa sijoittajalle tuottoa 200 000 € edestä. Yksinkertai-
suudessaan tämä johtuu siitä, että velkarahaa apuna käyttäen, saadaan omalle sijoitetulle pää-
omalle korkeampi tuottoprosentti.

Esimerkki: velkavivun käyttö 200 000 € asunnossa.



- Ostat asunnon hintaan 200 000 €
- Pankki antaa sinulle lainaa 70 % ostettavasta kohteesta (140 000 €)
- Tarvitset omaa rahaa 60 000 €
- Näin ollen sijoittajalla on 60 000 € sijoituksella käsissään 200 000 € sijoitus

Velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoihin

Asuntosijoittamiseen liittyy olennaisesti vieraan pääoman eli velkavivun käyttö. Sijoitustoimintaa voidaan pitää parhaimmillaan silloin, kun asunnosta saatavat vuokratuotot riittävät kattamaan asunnon kaikki kulut. Tämän jälkeen olisi vielä suotavaa, että sijoittajalle jäisi kuukausittain rahaa myös pankkitilille, jolloin sijoituksen kassavirta olisi positiivista. Velkarahaa käyttämällä on mahdollista nostaa oman pääoman tuottoja merkittävästi, mutta sijoittajan on kuitenkin otettava huomioon, että myös riskit kasvavat, mikäli velkavivua väärinkäytetään. Yleistykseenä voidaan sanoa, että suuren velkavivun käyttö on perusteltua tilanteessa, jossa vuokratuotto ylittää lainasta maksettavan koron vähintään muutamalla prosenttiyksiköllä. Omasta pääomasta saataviin tuottoihin vaikuttavat merkittävästi kolme asiaa:

1. Vuokratuotto
2. Velkavivun suuruus
3. Korkotaso

Alla olevasta taulukosta voi muodostaa käsityksen yllä mainittujen tekijöiden vaikutukset oman pääoman nettotuottoon eri vuokratuotoilla. Laskelmissa on käytetty korkotasona neljää prosenttia.

Vuokratuotto%	2,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	8,0 %	9,0 %	10,0 %
Velkavipu 0%	1,4 %	2,1 %	2,7 %	3,4 %	4,1 %	4,8 %	5,5 %	6,2 %	6,9 %
Velkavipu 30%	0,8 %	1,8 %	2,7 %	3,7 %	4,7 %	5,6 %	6,6 %	7,6 %	8,6 %
Velkavipu 50%	0,0 %	1,3 %	2,7 %	4,0 %	5,4 %	6,7 %	8,1 %	9,4 %	10,8 %
Velkavipu 70%	-1,8 %	0,4 %	2,6 %	4,8 %	7,0 %	9,2 %	11,4 %	13,6 %	15,8 %
Velkavipu 90%	-9,3 %	-3,5 %	2,3 %	8,2 %	14,0 %	19,8 %	25,7 %	31,5 %	37,3 %

Esimerkki: Asunto maksaa 100 000 €, vuokratuotto: 7%, korko 4%, velkavipu: 90%, pääomavero: 30%

Oma pääoma: 10 000 €

Vieras pääoma: 90 000 €

Vuokratuotto 9%: $100\,000\text{ €} \cdot 9\% = 9\,000\text{ €} / v$

Korko 4%: $70\,000\text{ €} \cdot 4\% = 2\,800\text{ €} / v$

$9\,000\text{ €}$ (vuokratuotto) - $2\,800\text{ €}$ (korko) = $6\,200\text{ €}$ - pääomavero 30% = $4\,240\text{ €}$

Oman pääoman nettotuotto: $4\,240\text{ €} / (30\,000\text{ €}, \text{ oma pääoma} + 2\,000\text{ € varainsiirtovero}) = 19,8\%$

Yllä olevaa esimerkkiä voidaan pitää erittäin onnistuneena mallitapauksena, jossa velkavivun käytössä on onnistuttu erinomaisesti. Omalle pääomalle on saatu lähes 20 % tuotto, jota voidaan pitää erinomaisena. Vastaavasti huomataan, että esimerkiksi 3 % vuokratuotolla ei ole järkevää käyttää 90% velkavipua, mikäli korkotaso on 4 %. Tällöin sijoittaja saisi ainoastaan 0,4% nettotuoton verojen maksun jälkeen.

Korkotason ja velkavivun merkitys oman pääoman nettotuottoihin

Asuntosijoittajan on hyvä säännöllisesti tarkistaa oman asuntosalkkunsu velkavivun suuruuden suhde. Jos sijoittajan velkavipu putoaa liian matalaksi, laskevat oman pääoman tuotot.

Korko %	1,0 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	8,0 %	9,0 %
Vipu 0 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %
Vipu 30 %	5,5 %	5,3 %	5,0 %	4,7 %	4,4 %	4,1 %	3,8 %	3,5 %	3,2 %
Vipu 50 %	7,4 %	6,7 %	6,1 %	5,4 %	4,7 %	4,0 %	3,4 %	2,7 %	2,0 %
Vipu 70 %	11,6 %	10,1 %	8,5 %	7,0 %	5,5 %	3,9 %	2,4 %	0,9 %	-0,7 %
Vipu 90 %	29,8 %	24,5 %	19,3 %	14,0 %	8,8 %	3,5 %	-1,8 %	-7,0 %	-12,3 %

Yllä olevassa taulukossa tarkastelemme korkotason muutoksia ja velkavivun merkitystä oman pääoman nettotuottoon, kun vuokrattuotto on kuusi prosenttia. Taulukosta voidaan havaita, että vahvaa velkavipua kannattaa käyttää ainoastaan silloin, kun sijoittajan lainojen korko on matala suhteessa saatavaan vuokratuottoon. Esimerkiksi vuokratuoton ollessa 6 % saadaan 1 % korkotasolla ja 90 % velkavivulla omalle pääomalle 29,8 % nettotuotto, jota voidaan pitää erittäin hyvänä.

Kahdesta edellä esitetystä taulukosta voimmekin vetää johtopäätöksen, että voimakkaan velkavivun käyttö on perusteltua silloin, kun vuokrataso ylittää korkotason vähintään 2-3 prosenttiyksiköllä. Näin ollen matalan korkotason aikana sijoittajan kannattaa hyödyntää voimakasta velkavipua, jonka vaikutus oman pääoman tuottoon on huomattava.

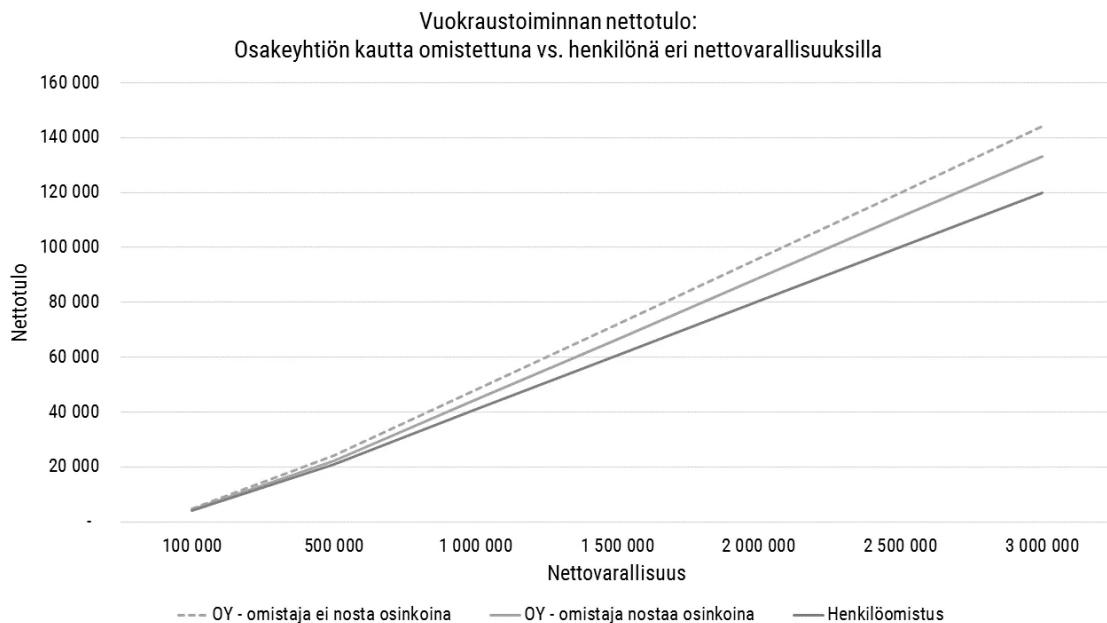
OSKEYHTIÖMUODOSSA SIOITTAMINEN ASUNTOIHIN

Asuntosijoittamisen muuttuessa muutamia asuntoa suuremmaksi toiminnaksi sijoittajilla voi nousta esiin kysymys, kannattaisiko toimintaa tehdä osakeyhtiömuodossa. Asuntosijoittajan näkökulmasta osakeyhtiön kautta sijoittaminen ei suuresti eroa yksityishenkilön harjoittamasta sijoitustoiminnasta. Suurimmat erot tulevat rahoituksen hankinnassa. Yksityishenkilön on yleisesti helpompi ja vaivattomampi saada lainarahoitusta edullisesti verrattuna yrityspuolelle, koska pankit laskevat yrityksille suuremman riskin kuin yksityishenkilöille. Tämän lisäksi yrityksen on myös hankalampi saada lainaa samassa suhteessa kuin yksityishenkilön.

Verotuksen osalta yksityishenkilön verotus on yksinkertaisempaa verrattuna osakeyhtiöön, koska yksityishenkilö maksaa vuokratuotoistaan asuntosijoituksien liittyvien kulujen jälkeen pääomatuloveroa 30% tai 34%. Osakeyhtiö maksaa puolestaan yhteisöveroa, joka on 20% yrityksen tuloksesta. Yhtiön nostaessa rahaa ulos osakeyhtiöstä, kannattaa se tehdä osinkoina palkan sijasta. Tämä johtuu siitä, että jos osakeyhtiöstä nostetut osingot ovat enintään 8% osakkeiden matemaattisesta arvosta, on niiden verotus 75% verovapaata ja 25% maksetaan pääomatuloveroa 150 000 € saakka. Yli 150 000 € menevältä osalta verotus on 85% pääomatuloa ja 15% verotonta tuloa. Osakeyhtiöstä saa siis merkittävimmän hyödyn silloin, kun osakeyhtiöllä on useiden miljoonien eurojen edestä nettovarallisuutta.

On olemassa kuitenkin muutamia syitä, jolloin yrityksen kautta sijoittaminen asuntoihin voi olla fiksuin ratkaisu. Syynä voi olla esimerkiksi se, että jos sijoittaja aikoo tehdä asuntojen vuokraamisen ohella muuta bisnestä, on yhtiö hyvä olla olemassa. Merkittävimpänä hyötynä osakeyhtiön kautta asuntojen omistamiseen on se, että asuntosijoittamiseen liittyvien kulujen verovähennys on helpompaa yrityksen kautta kuin henkilökohtaisesti. Muun muassa tietokoneet, atk-laitteet ja vastaavat on helpompi perustella verovähennyksiksi yritystoiminnan kuluina. Yritysmuodossa sijoittamista puoltaa myös se, että jos yritys on valmiiksi varakas eli varallisuutta on taseessa velkoja huomattavasti enemmän, on asuntojen vuokraaminen yrityksen kautta todennäköisesti taloudellisesti kannattavampaa.

Alle olemme keränneet kolme esimerkkitapausta, joissa havainnollistetaan vuokraustoiminnasta saatavaa nettotuloa 6 % vuokratuottoa käyttäen sekä osakeyhtiön, että yksityishenkilön näkökulmasta (kuvio 2).



KUVIO 2. Milloin asuntosijoittaminen kannattaa osakeyhtiön kautta? (Sijoitusovi.fi 2018, viitattu 8.12.2018).

Yllä olevassa taulukossa sijoittaja sijoittaa asuntoihin henkilökohtaisesti sekä osakeyhtiön kautta. Yhtiön nettovarallisuus on 2 000 000 € ja sijoittajan vuokratuottoprosentti on 6% eli 120 000 €. Tällöin hänelle jää käteen 88 800 €.

120 000 € - 20% yhteisöveroa = 96 000 €

96 000 € on 75% verovapaata ja 25% verotettavaa pääomatuloa, sillä osinko on alle 8% yrityksen osakkeiden matemaattisesta arvosta.

Pääomatulooveroa maksetaan: $(96\,000\ € \cdot 25\%) \cdot 30\% = 8\,200\ €$

Vero yhteensä: 24 000 € yhteisöveroa ja 8 200 € pääomatulooveroa = 31 200 €

Käteen jäävä osuus: 120 000 € - 31 200 € = 88 800 €

Henkilökohtaisesti omistettuna käteen jäävä osuus on 80 400 € ja vero määräytyy pääomatuloverotuksen 30 % ja 34 % perusteella. Näin voi sanoa, että osakeyhtiö muoto olisi tässä tapauksessa kannattavampaa. Erotus ei kuitenkaan ole suuri, kun kyseessä on 2 000 000 € nettovarallisuus,

jonka saavuttaminen on vaikeaa. Tästä päätellen, asuntosijoittaminen ei ole järin kannattavaa osakeyhtiömuodossa suurimmalle osalle sijoittajista. Huomioitavaa on se, että tilanne paranee, jos sijoittaja ei nosta yrityksestä ollenkaan osinkoja vaan jättää ne yhtiöön. Tässä kohti on silti hyvä miettiä, onko realistista olla nostamatta ollenkaan osinkoa yhtiöistä, jonka varallisuuden on kasvatanut kahteen miljoonaan euroon.

KAHDEKSAN HYVÄÄ SYYTÄ VALITA ASUNTOSIJOITTAMINEN

1. Kohtalaisen vakaa hintakehitys. Asunnot ovat historiallisesti olleet kohtalaisen vakaa sijoituskohteita. Niiden arvo säilyy hyvin ja myös arvonnousu on todennäköistä ajan saatossa. Jos sijoittaja pystyy maksamaan kuukausittaisen lainanlyhennyksen, korot sekä muut kulut on hyvin epätodennäköistä, että sijoittaja menettäisi sijoitetun pääoman.

2. Sijoittaja tekee rahaa välittömästi. Asunnot tarjoavat vuokrattuna sijoittajalle kuukausittaista tuloa, jolloin asunnosta saatava kassavirta alkaa välittömästi. Jos kassavirta on vahva, ei sijoittajan tarvitse olla huolissaan esimerkiksi hetkellisestä asuntojen hintojen laskusta. Harva muu sijoitusmuoto tarjoaa vastaavanlaista kuukausittaista tulon lähdettä.

3. Rahoitusta helppo saada. Lainat ovat pankkien tärkein tulonlähde, jonka vuoksi ne mielellään rahoittavat asuntosioituksia ja pankit jopa kilpailevat laina-asiakkailta. Asuntojen vakuusarvo on korkea n.70%, joten niitä vastaan saa paljon lainaa verrattuna esimerkiksi osakkeisiin. Korkeaa velkavipua käyttämällä on sijoittajalla mahdollista nostaa oman pääoman tuottolukemansa tasolle, jota muilla sijoitusmuodoilla on haastavaa saavuttaa.

4. Asuntomarkkinat eivät ole tehokkaat. Jos ostat osakkeita pörssistä, ostat ne sen hetkisen markkinahintaan, sillä osakemarkkinat ovat varsin tehokkaat. Asuntomarkkinoilla tilanne on täysin päinvastainen. Sijoittaja voi maksaa osto hetkellä asunnosta esimerkiksi 100 000 euroa vaikka asunnon markkina-arvo olisikin vain 90 000 euroa. Tällöin hän on maksanut asunnosta ylihintaa. Asuntomarkkinoiden hienous piilee siinä, että tilanne voi olla myös päinvastainen. Sijoittaja voi saada ostettua asunnon 100 000 eurolla, vaikka sen markkinahinta olisikin 110 000 euroa. Syynä tähän voivat olla esimerkiksi rahapulassa oleva myyjä tai huonosti alueen markkinahintoihin perehtynyt myyjä.

5. 100% kontrolli. Kun sijoittaja ostaa asunnon on hänellä paljon vaikutusmahdollisuuksia sijoituksen arvon nostamiseksi. Ostamalla esimerkiksi huonokuntoisen asunnon hyvältä asuinalueelta

ja remontoimalla sen, voi sijoittaja saada aikaan arvonnousua, joka on selvästi suurempi kuin remonttikustannukset. Toisaalta jos sijoittajalla on osakkeita, ei hänellä rehellisesti sanottuna ole juurikaan vaikutusmahdollisuuksia sijoituksiensa suhteen.

6. Sijoittaja voi hallita riskejään. Vanha sanonta ”mitä suurempi riski, sitä suurempi tuotto” pätee hyvin myös asuntosijoittamiseen. Sijoittajan on mahdollista hakea korkeampia tuottoja esimerkiksi syrjäseuduilta, jossa vuokratuotto prosentit voivat olla selkeästi korkeampia kuin suurkaupungeissa. Niihin liittyy toisaalta myös suurempi riski, sillä esimerkiksi asuntojen myyminen voi tulevaisuudessa osoittautua hyvin hankalaksi. Sijoittajalla on mahdollisuus valita strategiakseen se, että hän keskittyy ainoastaan isoihin kaupunkeihin ja keskusta-alueisiin. Tällöin sijoittaja tyyty todennäköisesti pienempään tuottoon, mutta riskit esimerkiksi asunnon arvon alenemiselle ovat pienemmät.

7. Verohyödyt sijoittamisen tukena. Asuntosijoittajalla on lukuisia mahdollisuuksia hyödyntää verotusta sijoitustoiminnassaan. Sijoittaja voi vähentää vuokratuloistaan kaikki tulonhankkimiseen liittyvät kulut, kuten esimerkiksi hoitovastikkeet ja lainojen korot. Vasta kaikkien asuntoihin kohdistuneiden kulujen jälkeen sijoittaja maksaa pääomatuloveroa.

8. Taloudellisen osaamisen parantaminen. Asuntoihin sijoittamalla on mahdollista parantaa omaa tietämystään ja osaamistaan taloudellisista asioista. Useimmille asuntoon sijoittaville alkupääoman kartoittaminen vaatii taloudellista kurinalaisuutta ja se opettaa oman talouden hallintaan. Myös tarkkojen ja paikkaansa pitävien sijoituslaskelmien laatiminen sijoitustoiminnassa edesauttaa tietotaidon kehittymistä. Sijoituskokemuksen karttuessa ominaisuudet kehittyvät, jolloin myös suurempien tuottojen saaminen on todennäköisempää.

LÄHTEET

Hänninen, H. 2018. Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta. Viitattu 8.12.2018.

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>

Roininen, P. 2018. Asunto elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent.

Verohallinto. 2018. Varainsiirtovero. Viitattu 12.11.2018.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

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

Your Investment Property. 2018.

<https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/buying-property/35-reasons-to-invest-in-real-estate-120946.aspx>