

Vili Koskinen

ASUNTOSIJOITTAMINEN UUDISASUNTOIHIN TAMPEREELLA

Liiketalouden koulutusohjelma

2018

ASUNTOSIJOITTAMINEN UUDISASUNTOIHIN TAMPEREELLA

Koskinen, Vili

Satakunnan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Joulukuu 2018

Sivumäärä: 57

Liitteitä: 2

Asiasanat: sijoitustoiminta, asuntosäästäminen, markkinatutkimus, asuntomarkkinat

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa erilaisia sijoittamisen ja säästämisen mahdollisuuksia syventyen asuntosijoittamiseen ja -säästämiseen. Asuntosijoittamisessa tuotto perustuu asuntojen arvonnousuun sekä vuokratuottoihin. Tutkimuksessa käytiin läpi erilaisia tekijöitä, joita on otettava huomioon sijoittaessa vanhoihin tai uusiin asuntoihin. Uudet kerrostaloasunnot ovat poikkeuksetta lähes kaikki rakennettu taloyhtiölainalla. Tämä luo asuntosijoittajalle verotuksellisia etuja, jonka ansiosta asuntosijoittaminen on yleistynyt myös piensijoittajien keskuudessa.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käydään lävitse yleistä asuntosijoittamista, tuottojen muodostumista sekä siihen liittyviä riskejä. Opinnäytetyössä tutkittiin yksityisen sijoittajan kannalta asuntosijoittamista eritoten Tampereen uusiin kerrostalokohteisiin. Tutkimukseen valittiin neljältä erilaiselta alueelta useampia erikokoisia kohteita. Kohteet valittiin pääosin Etuovi.com -sivustolta sekä asuntovälittäjiltä kerätyistä ennakkomarkkinailmoituksista. Ilmoitukset sisältävät lähes kaiken kattavan tiedon, joista sijoittajan on oltava tietoinen ennen ostopäätöstä. Kyseisiä tietoja on helppo vertailla keskenään ja tehdä niiden pohjalta yhteenvetoja ja päätöksiä. Pelkät luvut eivät kuitenkaan anna todellista kokonaiskuvaa, vaan sijoittajan on osattava huomioida myös esimerkiksi alueen sijainti, kysyntä, yleinen hinta- ja vuokrataso. Opinnäytetyössä haastateltiin myös asuntosijoittajaa sekä kiinteistövälittäjää.

INVESTING IN NEW REAL ESTATES IN TAMPERE

Koskinen, Vili

Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

December 2018

Number of pages: 58

Liitteitä

Keywords: investing, real estate investment, market research, housing market

The purpose of this thesis was to research to different investing opportunities, focusing to real estate investing. In real estate investing gross revenues come from appreciation and rental incomes. The study examined various factors that need to be considered when investing in old or new real estates. New apartment buildings are invariably almost all built with a housing cooperative loan. This creates tax advantages for the real estate investor, which has led to an increase in real estate investment among small investors.

The theoretical part of the thesis deals with general housing investment, income development and related risks. This thesis examined real estate investment from view of private investors especially in new apartment buildings in Tampere. For the study were chosen several different size apartments from four different regions in Tampere. The apartments were chosen mainly from Etuovi.com and from pre-market announcements which were collected from real estate brokers. The announcements contain almost all the comprehensive information that the investor must be aware of before making a purchase decision. It is easy to compare these data and make summaries and decisions based on them. The numbers alone do not give a true overall picture. The investor must also be able to consider, for example the location of the area, general price and rental levels and demand. A real estate investor and a real estate broker were also interviewed in the thesis.

SISÄLLYS

1. JOHDANTO	6
2. SIOITUSTOIMINTA.....	7
2.1 Osakesijoittaminen.....	7
2.2 Rahastosijoittaminen.....	8
2.3 Joukkovelkakirjalaina.....	9
3. ASUNTOSIJOITTAMINEN	12
3.1 Sijoitusstrategia	13
3.2 Tasainen kassavirta.....	13
3.3 Vuokrataso.....	15
3.4 Velkavivulla sijoittaminen	18
3.5 Riskien hallinta.....	20
3.5.1 Hintariski.....	20
3.5.2 Korkoriski	20
3.5.3 Remontti- ja vastikeriski	22
3.6 Makrotalouden vaikutukset asuntosijoittamiseen.....	23
4. ASUNTO- JA KIINTEISTÖRAHASTO	26
4.1 Asunto- ja kiinteistörahastojen vertailu	27
4.2 Asunto- ja kiinteistörahasto sijoituskohteena.....	30
5. UUDISASUNNOT SIOITUSKOHTENA.....	32
5.1 Taloyhtiölaina uudiskohteissa	35
5.2 Sijoittaminen taloyhtiölainalla	37
6. TAMPEREEN ERI ALUEIDEN UUDISASUNTOJEN VERTAILU	40
7. ASUNTOJEN TUOTTOVERTAILU.....	42
8. ASUNTOSIJOITTAJAN HAASTATTELU	45
9. KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN HAASTATTELU	48

10. YHTEENVETO	52
11. LÄHTEET:	55
12. LIITTEET:	58

1. JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntosijoittamista sekä Tampereen asuntomarkkinoiden tämän hetkistä tilannetta asuntosijoittajan näkökulmasta ja eritoten uudisasuntojen osalta. Tavoitteena oli selvittää, millaisia asioita on otettava huomioon yleisesti asuntosijoittamisessa sekä vastarakennettujen uusien kohteiden osalta. Tutkimus on ajankohtainen, sillä tämän päivän markkinoilla on lukuisia eri sijoitusmahdollisuuksia sekä asuntosijoittamisen suosio on kasvanut etenkin piensijoittajien keskuudessa. Uusien kerrostaloasuntojen taloyhtiölaina mahdollistaa uudenlaisen sijoitustoiminnan ja asunto- sekä kiinteistörahastot tarjoavat myös omat mahdollisuutensa päästä mukaan asuntomarkkinoille. Tutkimuskaupungiksi valittiin Tampere ja sen neljä kasvavaa asuinalueita, Kaleva, Vuores, Niemenranta sekä Hervanta.

Opinnäytetyössä vertaillaan myös, millaista tuottoa sijoittajan on mahdollista saada kyseisillä eri asuinalueella ja miten nämä alueet eroavat toisistaan. Tutkimus toteutettiin ottamalla jokaiselta vertailtavalta alueelta asuineliöiltään muutamia saman kokoisia yksiöitä ja kaksioita. Asunnot valittiin Etuovi.com -sivustolta sekä uusien asuntojen ennakkomarkkinointi-ilmoituksista. Vertailtavien asuntojen kriteereinä oli, että niistä saataisiin mahdollisimman kattavasti tietoa lukujen valossa, jotta sijoittajan oli mahdollisimman helppo verrata sijoituskohteita keskenään. Tutkimuksessa haastateltiin myös asuntosijoittajaa sekä kiinteistövälittäjää.

2. SIJOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminnan tavoitteena on lisätulojen tai voiton hankkiminen sitouttamalla pääomia. Sijoittaminen on säästämisen eräänlainen muoto, jossa riskiä on enemmän kuin perinteisessä pankkitalletuksessa. Sijoituskohteita ovat esimerkiksi sijoitusrahastot, sijoitussidonnaiset vakuutukset ja suorat osakesijoitukset. Vielä 1990-luvulla pankkitalletukset olivat ylivoimaisesti tärkein säästämisen muoto. Syninä olivat aikaisemmin ollut verovapaus sekä talletusten rajaton takaisinmaksusuoja. Verovapauden poistuttua sekä korkotason aleneminen ovat osaltaan lisänneet kotitalouksien kiinnostusta muihin säästämismuotoihin. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2012, 11-15)

Suomalaiset kotitaloudet ovat myös vaurastuneet viimeisen 20 vuoden aikana selvästi. Vuonna 1995 kotitalouksien rahoitusvarallisuus oli noin 50,1 miljardia euroa, vuonna 2005 110,3 miljardia ja vuonna 2016 145,8 miljardia euroa. Samaan aikaan sijoitukset muihin kuin pankkitalletuksiin ovat moninkertaistuneet. Tämä tarkoittaa sitä, että suomalaiset kotitaloudet ovat alkaneet säästämään suoriin osakkeisiin, erilaisiin rahastoihin, joukkovelkakirjoihin sekä asuntoihin eli sijoittamaan. (Erkkilä Jorma. 2017)

2.1 Osakesijoittaminen

Osakesijoittaminen tapahtuu ostamalla suoria pörssiosakkeita, eli osuuksia pörssinoteeratuista yhtiöistä. Osakkeita ostamalla muodostuu osakesalkku, jonka rakenne, painotus ja riskisyys muodostuu sen sisältämien yhtiön osakkeista ja näiden suhteesta toisiinsa. Osakkeet ovat nousseet vuosikymmenten aikana eniten suhteessa muihin sijoitustuotteisiin. Osakesijoittamisella voi päästä korkeisiin tuottoihin, mutta myös suuriin tappioihin pienessäkin ajassa. Muita osakesijoittamisen hyötyjä ovat vapaus valita omaan sijoitustyyliin sopiva strategia sekä vapaus sijoittaa juuri niihin yhtiöihin kuin itse haluaa. Suorat osakeomistukset ovat helppo ja nopea vaihtaa takaisin pääomaksi, jos esimerkiksi elämäntilanne sen vaatii. Kulurakenne on usein selkeä, kaupankäyntikulut ostaessa ja myydessä sekä mahdollinen säilytyksestä aiheutuvat kulut. Osakkeenomistajana sijoittajalle on myös mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen ja tutustua muihin osakkeenomistajiin. (Heikkilä Timo. 2017, sijoittaja.fi, <https://www.sijoittaja.fi/65400/kannattaako-sijoittaminen-aloittaa-rahastoilla-vai-osakkeilla/>)

Osakesijoittaminen sisältää myös muita huonoja puolia, kuin vain mahdollinen sijoitetun pääoman menetys. Osakesijoittamisen perusteita on syytä opiskella, ennen sijoituspäätöksiä ja isomman pääoman sitomista yhtiön osakkeisiin. Yhtiöiden seuraaminen ja vertailu kilpaileviin yrityksiin vie aikaa. Nykyaikana informaatiota on olemassa hyvin paljon ja helposti saatavilla, sijoittajan on kuitenkin itse tehtävä ratkaisut kaiken tiedon keskellä, onko sijoituspäätös rationaalinen vai ei. Osakesalkkua on syytä myös hajauttaa useampaan yhtiöön, toimialoittain sekä maantieteellisesti. Hajautus pienentää tappioriskiä, jos jonkin sijoitettavan yhtiön osakekurssi kääntyy laskuun. Liiallinen hajautus myös tutkitusti vähentää tuottoja. Vaikka kulurakenne on selkeä, saattaa kaupankäyntikulut olla silti etenkin pienissä sijoitussummissa korkeat, jolloin kulut voivat muodostua hyvinkin kalliiksi. Tällöin osakekurssin on noustava tuplasti kaupankäyntikulun verran, jotta sijoittaja pääsisi tuloksessaan edes nolliille, eli omilleen. (Heikkilä Timo. 2017)

2.2 Rahastosijoittaminen

Rahastosijoittaminen on osakesijoittamista, eli osakepoimintaa, helpompi sijoitusmuoto ja etenkin aloitteleville sijoittajille suositellumpi tapa. Rahastosijoittaminen vaatii vähemmän aikaa ja tutustumista kuin kokonaisten yhtiöiden läpikäynti. Osakerahastoja hoitaa salkunhoitaja, joka huolehtii osakevalinnoista sekä hajautuksesta sijoittajan puolesta. (Sijoitusrahastot.org, Sijoitusrahasto-opas)

Rahastojen avulla on mahdollista sijoittaa myös muuhunkin kuin vain pörssinoteerattuihin osakkeisiin. Korkorahastojen avulla sijoitetaan korkomarkkinoihin, jotka pääosin koostuvat neljästä eri korkosijoituksesta. Nämä ovat pankkitalletukset, valtioiden liikkeelle laskemat joukkovelkakirjat eli valtionlainat sekä yritysten liikkeelle laskemat yritystodistukset, jotka erääntyvät vuoden sisällä. Yhdistelmärahasto on taas rahasto, joka koostuu sekä osakerahastoista sekä korkorahastoista. (Sijoitusrahastot.org, Sijoitusrahasto-opas)

Erilaisten rahastojen avulla sijoittaja pystyy helposti sijoittamaan maantieteellisesti tai toimialoittain haluamalleen sektorille. Esimerkiksi eri pankit ja muut välittäjät ovat luoneet omia rahastojaan, joiden avulla voidaan sijoittaa kehittyville markkinoille Kaukoi-tään tai Latinalaiseen Amerikkaan tai ainoastaan teknologia-alalla toimiviin

japanilaisiin yrityksiin. Pankit tarjoavat myös erikoisrahastoja, jos sijoittaja haluaa esimerkiksi mukaan metsäsijoittamiseen ilman omaa metsää, voi hän esimerkiksi hankkia S-Pankin S-Metsärahaa, jonka tuotto perustuu puun myyntiin sekä metsän arvon kasvuun. (S-pankki.fi, 2018. Elo. 2015, 20-28)

Hajautuksen ja helppouden lisäksi rahastosijoittamisen iso positiivinen puoli on niiden verotehokkuus. Etenkin kasvuosuusrahastot, jotka eivät maksa osinkoja tai tuottoja ulos sijoittajalle, vaan sijoittavat ne automaattisesti takaisin rahastoon, luovat tehokkaan korkoa korolle efektin. Tällöin sijoittajan ei tarvitse maksaa osingoistaan tai luovutusvoitoistaan veroja. Verot tulevat maksuun vasta siinä kohtaa, kun rahat kotiutetaan rahastosta. Vastaavasti suoriin osakkeisiin kohdistunut sijoittaja maksaa pääoma-veroja aina luovutusvoitoistaan sekä vuosittain maksettavasta yhtiön osinkotulosta. (Heikkilä T. 2017, Elo. 2015, 20-28)

Haittapuolena voidaan pitää etenkin aktiivisesti hoidettujen rahastojen kuluja, jotka ovat usein suoria osakehankintoja korkeammat. Kulujen takia noin 80% aktiivisesti hoidetuista rahastoista häviää vertailuindeksilleen. Toinen huono puoli on sijoittajan vaikuttamattomuus rahaston sisältäviin yhtiöihin. (Heikkilä T. 2017)

Rahastosijoittamisen ja osakesijoittamisen yhteenvetona voidaan pitää osakesijoittamisen parempaa tuottopotentiaalia, mutta myös suurempaa riskiä. Osakesalkusta voi tehdä juuri sen kaltaisen kuin itse haluaa, sijoittamalla vain muutamaa tiettyyn yhtiöön tai tekemällä laajaa hajautusta, riskin pienentämiseksi. Rahastojen tuotto taas on lähempänä markkinatuottoa ja sisältää yleisesti vähemmän riskejä, kuin suora osakepoiminta. (Heikkilä T. 2017)

2.3 Joukkovelkakirjalaina

Joukkovelkakirjalainoilla on myös mahdollista kasvattaa varallisuutta ja harrastaa sijoitustoimintaa. Velkakirjalainoilla lainataan rahaa yhtiölle, valtiolle tai muulle taholle, jota nimitetään joukkovelkakirjan liikkeellelaskijaksi. Velkakirja on laskettu suuren yleisön, eli yksityisten sijoittajien sekä instituutioiden saataville. Valtio tai yhtiö, jolle pääomaa lainataan, lupaa maksaa joukkolainalle ennalta määrättyä korkoa eli

kuponkituottoa velkakirjan liikkeelle laskusta erääntymiseen saakka eli juoksuajalle, sekä maksaa lainatun summan kokonaisuudessaan takaisin velan erääntyessä. Joukkovelkakirjalainoilla tehdään kauppaa sekä liikkeellelaskun aikana, että jälkimarkkinoilla eli liikkeelle laskettuja velkakirjalainoja myydään eteenpäin. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Sijoittajan näkökulmasta joukkovelkakirjalainat takaavat yleensä tasaista ja tarkkaan ennustettavan tulovirran, sillä tyypillisesti korkoa maksetaan kaksi kertaa vuodessa. Esimerkiksi jos sijoitetaan kiinteäkorkoiseen joukkovelkalainaan 1000 euroa ja korkoa maksetaan 6% puolivuositain, maksetaan sijoittajalle 6 kuukauden välein 30 euroa koko juoksuajan, eli joukkovelkakirjalainan erääntymiseen asti. Joukkovelkakirjalainan erääntyessä sijoittaja saa takaisin koko alkuperäisen nimellispääomansa eli 1000 euroa. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Joukkovelkakirjalainan korko voi kiinteän sijaan olla myös vaihtuvakorkoinen eli sidottu tiettyyn markkinakorkoon, esimerkiksi LIBOR-korkoon. Tällöin velkakirjalainan korko tarkistetaan ennalta määritetyin väliajoin. Kolmantena korkovaihtoehtona on nollakorko, jolloin sijoittajalle ei makseta juoksuajalle lainkaan korkoa. Tällöin velkakirjalainoja voidaan ostaa liikkeelle laskettaessa merkittäväällä alennushinnalla, mutta saadaan takaisin kuitenkin koko nimellispääoman velkakirjalainan erääntyessä. Esimerkiksi 4-vuotisen joukkovelkakirjalainan nimellispääoma on 1000 euroa, mutta liikkeelle laskeessa se voidaan ostaa 800 eurolla. Nollakorkovelkakirjan erääntyessä sijoittaja saa takaisin koko nimellispääoman eli 1000 euroa, tehden näin 200 euron tuoton. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Joukkovelkakirjalainojen painotus suhteessa muihin sijoituksiin vaihtelee riippuen sijoittajan riskinsietokyvystä sekä sijoitussalkun portfoliosta. Sijoitusneuvojat suosittelevat usein iäkkäämpiä ja lähempänä eläkeikää olevia henkilöitä painottamaan joukkovelkakirjalainoihin. Tämä johtuu siitä, että velkakirjalainat ovat vakaampia ja ennustettavampia osakemarkkinoihin verrattuna sekä tarjoavat tasaisesti maksettavaa tuottoa. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Myös joukkovelkakirjat sisältävät riskejä. Sijoittaja voi hakea korkeampaa tuottoa niin sanotuilla ”roskabondeilla” eli joukkovelkaa hakeva yhtiö voi olla konkurssin partaalla

tai lainaa hakeva valtio on hyvin epävakaa, tällöin myös riski sijoitetun pääoman menetyksestä on suuri. Turvallisempia ovat esimerkiksi suuren ja vakaan valtion, kuten Saksan joukkovelkakirjalainat. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Joukkovelkakirjalainojen tuotto vaihtelee juoksuajan pituuden sekä markkinatilanteen mukaan. Lyhyiden velkakirjalainojen juoksu-aika on 1-5 vuotta, keskipitkien 5-12 vuotta ja pitkien lainojen 12-30 vuotta. Yleensä lyhyitä velkakirjalainoja pidetään turvallisempina, koska nimellispääoman takaisinmaksu on lähempänä, täten myös tuotto-odotus on heikompi. Pitkät velkakirjalainat tarjoavat parempaa tuottoa hintavaihteluriskin sekä markkinariskien takia. Joukkovelkakirjalainojen tuotto heikkenee esimerkiksi silloin, kun sijoittajat hakevat markkinariskeiltä turvaa Saksan pitkestä velkakirjalainoista, jolloin ostojen kasvaessa näiden hinta nousee, koron ollessa paikoillaan, tuotto heikkenee. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015)

Joukkovelkakirjalainat luokitellaan luottoluokitukseen näiden riskitasojen mukaan. Luottoluokitus antaa arvion liikkeellelaskijan eli velallisen kyvystä maksaa nimellispääoma takaisin velkakirjalainan erääntyessä. Mitä korkeampi luottoluokitus on, sitä vakaampi liikkeellelaskija. Sijoittajan on näin ollen helpompi vertailla sekä saada hyödyllistä tietoa riskitasoista eri joukkovelkakirjalainoista. (Sijoitustieo.fi, sijoitusartikkeli, 2015, <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/joukkovelkakirjalainat-eli-bondit-sijoitusportfolion-osana>)

3. ASUNTOSIJOITTAMINEN

Suomessa on noin 220 000 yksityistä vuokranantajaa. Suomen Vuokranantajien tekemän selvityksen mukaan suurimmalla osalla vuokranantajista on yksi tai kaksi asuntoa. Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut 2000-luvulla. Asuntosijoittamiseen liittyy erilaisia strategioita, joissa kaikissa tuotto perustuu joko vuokratuottoon, asunnon arvonnousuun tai näiden yhdistämiseen. (Suomen vuokranantajat, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Monet vuokranantajat saattavat aloittaa asuntosijoitustoimintansa ikään kuin vahingossa, esimerkiksi perittyään tai muutettuaan pois ensimmäisestä asunnostaan. Ylimääräiseksi jäänyt asunto asetetaan vuokralle ajattelematta sen suuremmin sijoitusstrategioita tai tuotto prosentteja. Kuitenkin myöhemmin huomataan vuokrista saatu tuotto ja asuntoja aletaan hankkia lisää sijoituskohteiksi. (Kennon. J, 2018)

Vuokranantajaksi ryhdytään myös tietoisesti ja sijoitukset sekä tuotot mielessä. Monet sijoitustoiminnan aloitusvaiheessa olevat voivat pohtia sijoittamista joko asuntoihin tai osakkeisiin. Nämä eivät kuitenkaan ole toisiaan poissulkevia. Asuntosijoittamisen puolesta puhuu niiden vähäinen herkkyys suhdannevaihtelulle. Etenkin kasvukeskuksissa sijaitsevilla pienillä asunnoilla kysyntää riittää. Kiinteistöillä ja osakehuoneistoilla on tapana säilyttää arvonsa, mutta ne mahdollisesti voivat myös kasvattaa arvoaan ajan kuluessa. Näin ollen osa sijoittajista rakentaakin strategiansa puhtaasti arvonnousulle. (Kennon. J, 2018)

Useat sijoittajat kokevat asunto- tai kiinteistösijoittamisen psykologisesti miellyttävämpänä kuin osakkeet tai joukkovelkakirjat. Kiinteistöjä voi koskettaa, katsoa ja tuntea sen todellisen olemassa olon. Kiinteistöjä on myös mahdollista muokata mieleisekseen, esimerkiksi maalaamalla ja remontoimalla sekä näin ollen tehden sijoituksestaan tuottavamman. (Kennon. J, 2018)

Ennen ensimmäisen sijoitusasunnon hankintaa ja vuokranantajaksi ryhtymistä on syytä hankkia tietämystä ja ottaa asioista etukäteen selvää. Vanha sanonta hyvin suunniteltu on puoliksi tehty, sopii erittäin hyvin asuntosijoittamisen maailmaan. Sijoitusasunnon välinpitämätön hoitaminen ja ongelmallinen vuokralainen voivat synnyttää suurienkin tulojen menetyksen. (Suomen vuokranantajat, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Kenelle asuntosijoittaminen sitten sopii ja miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. Ihmisiä on erilaisia, joten syitä asuntosijoittamiselle on monia ja erilaisia. Vanhemmille ihmisille asunto tarjoaa hyvää inflaatio suojaa, sekä asunnot ovat vähemmän suhdanneherkkiä kuten esimerkiksi osakkeet. Sen lisäksi ne tarjoavat tasaista kuukausittaista lisätuloa. Nuoremmille ihmisille sijoitusasunto on hyvä eläkesäästämisen muoto. Arvonnousupotentiaali 10-20 vuoden säteellä on hyvä ja lainan saanti asunnon hankintaan on helpohkoa, etenkin kun korkotasokin on erittäin alhainen. Sijoitusasuntojen määrää on helppo lisäillä vähitellen vuosien aikana. (Suomen Vuokranantajat, Koro-Kanerva M. 2018)

3.1 Sijoitusstrategia

Sijoitusstrategian tärkeys korostuu, kun aletaan pohtia, millaista tuottoa toiminnalta tavoitellaan. Asuntosijoittamista on mahdollista harjoittaa myös velkarahalla, tällöin on syytä miettiä, millaisen lainariskin sijoittaja on kykeneväinen ja halukas ottamaan. Asuntosijoittamisen taustalla, aivan kuten minkä tahansa sijoittamisen taustalla on tarkoitus tehdä tuottoa. Asuntosijoittaja pyrkii saamaan tuottoa sijoittamalleen pääomalle, joka asunnossa on kiinni. Sijoitusstrategiat muuttuvat sen myötä, halutaanko saavuttaa tavoitetuotot kuukausittaisina vuokratuloina, asunnon arvonnousuna vai näiden yhdistelyllä. (Vuokranantajat.fi, asuntosijoittajan opas, 2014)

Arvonnousu on tärkeä osa tuoton muodostumisessa. Kaupunkia ja asuinalueita pohdittaessa ja vertaillaessa on syytä pohtia, missä kaupungeissa kiinteistöjen ja asuntojen arvot tulevat todennäköisesti nousemaan. Kuitenkaan pelkkään arvonnousuun ei kannata lyhyellä aika välillä luottaa, sillä se on spekulatiivista. Jos toimitaan ilman kirkasta sijoitusstrategiaa, on parempi tavoitella ensisijaisesti hyvää vuokratuottoa ja pitkällä aikavälillä kohtuullista arvonnousua. (Vuokranantajat.fi, asuntosijoittajan opas, 2014)

3.2 Tasainen kassavirta

Useat ihmiset pitävät arvonnousua todennäköisempänä tapana vaurastua kuin vuokratulon kautta saatavaa varallisuutta. Arvonnousut kumuloituna näyttävät erittäin

tuottavilta, mutta eivät ehkä olekaan aina sitä, miltä ensisilmäyksellä voisi näyttää. Alla esimerkkilaskelma hyvän arvonnousun saavuttanut asunto ja sen suhteuttaminen vuokratuottoa tuottavasta asunnosta.

Ostetaan sijoitusasunto 54 500 eurolla, jonka myyjä ostanut sen 16 vuotta aikaisemmin 27 000 eurolla. Tästä havaitaan heti, että myyjä teki hyvät kaupat myydessään asuntonsa yli 100 prosentin tuotolla. Asiaa kannattaa tutkia myös syvemmin, vuosituottotallalla:

Vuotuinen tuotto saadaan laskemalla

$$\left(\frac{54\,500\text{ €}}{27\,000\text{ €}} \right)^{1/16} - 1 = 4,50\%$$

Arvonnousulla saatua tuottoa voidaan verrata toisessa esimerkissä esitettävään jatkuvaan kassavirtaan, eli kuukausittain saatavaan vuokratuottoon.

Esimerkkiasunto on 28m² kokoinen yksiö kaupungin keskustasta, jonka velaton hinta on 65 000 euroa. Asunnon oston hetkellä maksetaan 2% varainsiirtoveroa, eli tässä tapauksessa 1 300 euroa. Vanhaa asuntoa hankkiessa on hyvä varautua tuleviin remontteihin niin sanotulla remonttivaralla.

Keskustayksiölle voidaan määritellä noin 515 euron suuruinen kuukausivuokra. Taloyhtiölle on maksettava hoitovastiketta 136 euroa kuukaudessa. Hoitovastikkeella hoidetaan ja pidetään yllä taloyhtiön yleisiä ja juoksevia kuluja, kuten lumenluonnit, pihojen hiekotukset ja nurmikon ajot taloyhtiön pihoilta. Tällöin vuokratuloa syntyy ennen veroja ja korkokuluja 379 euroa kuukaudessa.

Asunnosta maksetaan käteisellä, eli omalla pääomalla varainsiirtovero 1 300 euroa ja asunnon kauppahinnasta 19 500 euroa. Pankkialainalla maksetaan loput 45 500 euroa. Pankki myöntää lainalle neljän prosentin kokonaiskoron, 20 vuoden laina-ajalle. Tähän lisätään vielä pankin kolmen euron lainanhoitokulu, eli yhteensä 279 euroa kuukaudessa. Näin ollen kuukausittainen tuotto ennen veroja on (379 euroa – 279 euroa) = 100 euroa. Samalla myös asuntolaina lyhenee kuin itsestään. Eli vuokralainen asumisellaan maksaa ostettua asuntoa omistajan puolesta. Tällä tavoin rahoitettu

sijoitusasunto on hankittu niin sanotulla velkavivulla. Velkavivua käsitellään tarkemmin myöhemmissä kappaleissa.

Jotta kyseisten esimerkkien tuotot arvonnoususta ja jatkuvasta vuokratuotosta olisivat vertailtavia, on hyvä laskea myös vuokratuoton tuotto prosentti.

$$\begin{aligned} & (\text{Vuositainen vuokratuotto} - \text{vastikkeet} - \text{lainanhoitokulut}) / \text{sijoitettu omapääoma} \\ & (100 \text{ euroa} * 12 \text{ kuukautta}) / (19\,500 \text{ euroa ostohinta} + 1\,300 \text{ euroa varainsiirtovero}) \\ & = \underline{5,8\%} \end{aligned}$$

Tätä vuosittaista vuokratuottoa, kun verrataan arvonnoususta saatua 4,5% vuosittaiseen tuottoon, havaitaan vuokratuoton olevan tuottavampi.

3.3 Vuokrataso

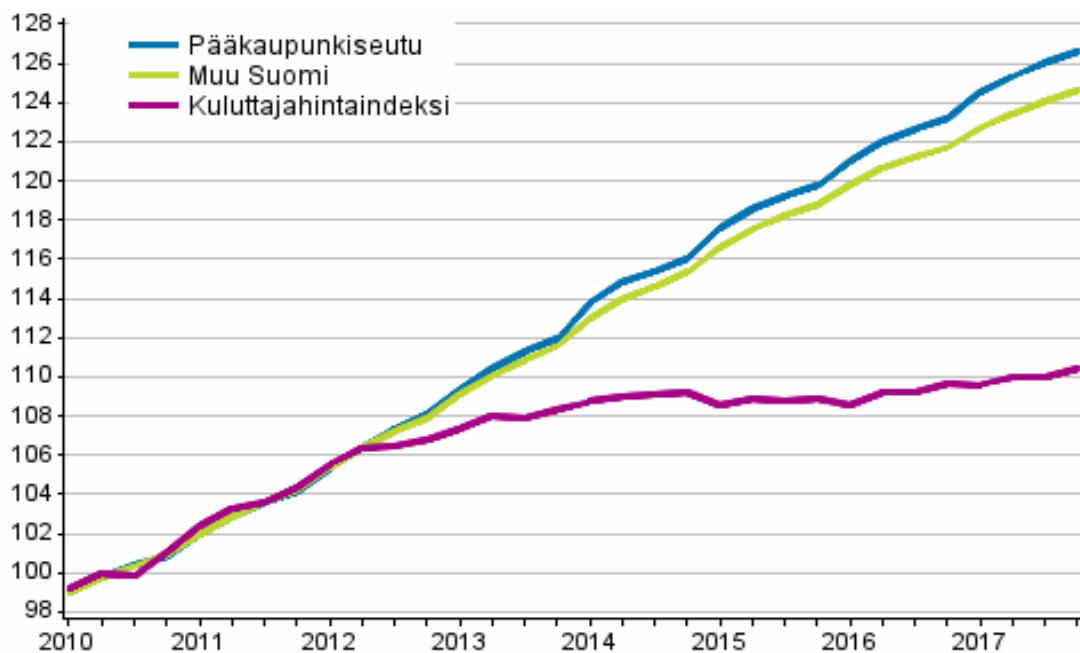
Vuokratasolla on suuri merkitys hyvän vuokratuoton saamiseksi. Vuokran suuruus määritellään kyseisen markkinatilanteen mukaan. Keskeisiä vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon koko, sijainti, varustelu sekä kunto. Tänä päivänä vuokratason selvittäminen on helpompaa internetin, esimerkiksi sivustojen vuokraovi.com ja oikotie.fi avulla. Tarjolla olevien vuokra-asuntojen selaaminen ja vertailu on helppoa, kun haun tarkentaa tietyille kaupungin alueille ja tietyn kokosiin asuntoihin. Vuokratasoa voidaan selvittää myös alueella toimivilta muilta asuntosijoittajilta, tuttavilta, jotka asuvat vuokralla kyseisellä alueella tai kiinteistön- ja vuokranvälittäjiltä. (Vuokranantaja.fi, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Niin sanotuissa opiskelijakaupungeissa, joissa opiskelijat vievät suuren osan vuokra-asunnoissa, vuokratasoon vaikuttaa myös vuokrauksen ajankohta. Näissä kaupungeissa paras vuokrausseasonki on alkusyksy, jolloin opiskelijat muuttavat uudelle paikkakunnalle. Näin ollen kysyntä on korkeimmillaan ja vuokratasoa voidaan pitää korkeammalla muihin ajankohtiin verrattuna, jolloin kysyntä on hiljaisempaa. Toinen hyvä ajankohta on kesä, jolloin ihmiset ovat kesälomalla ja etenkin lapsiperheissä lasten ei tarvitse vaihtaa koulua kesken lukukauden. (Vuokranantaja.fi, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Sopiva vuokrataso ei useimmiten ole markkinoiden korkein tai alhaisin. Sopivalla vuokratasolla saavutetaan tyydyttävään tuottoon, mutta samalla edistetään vuokralaisen sitoutumista pidempään vuokrasuhteeseen. Jos vuokrataso on korkealla ja vuokralainen hakee koko ajan itselleen uutta asuntoa, on riski tyhjästä kuukausista tai huonosti asioitaan hoitavasta vuokralaisesta. Tyhjät kuukaudet ovat todellista myrkkyä asuntosijoittajalle, hän ei saa lainkaan vuokratuottoa ja kulut juoksevat yhtä lailla, oli vuokralainen taikka ei. (Vuokranantaja.fi, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Jotta vuokrataso ei jäisi yleisen markkinatilanteen alapuolelle, on vuokrasopimukseen syytä laittaa vuosittainen korotusehdotus. Korotusperuste pitää olla yksiselitteinen ja perustua esimerkiksi kiinteään korotusprosenttiin tai elinkustannusindeksiin. Vuokraa on tärkeää muistaa nostaa vuosittain, muuten vuokra saattaa jäädä yleisestä vuokratasosta. (Vuokranantaja.fi, Asuntosijoittajan opas, 2014)

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010 = 100



(Kuvio 1.)

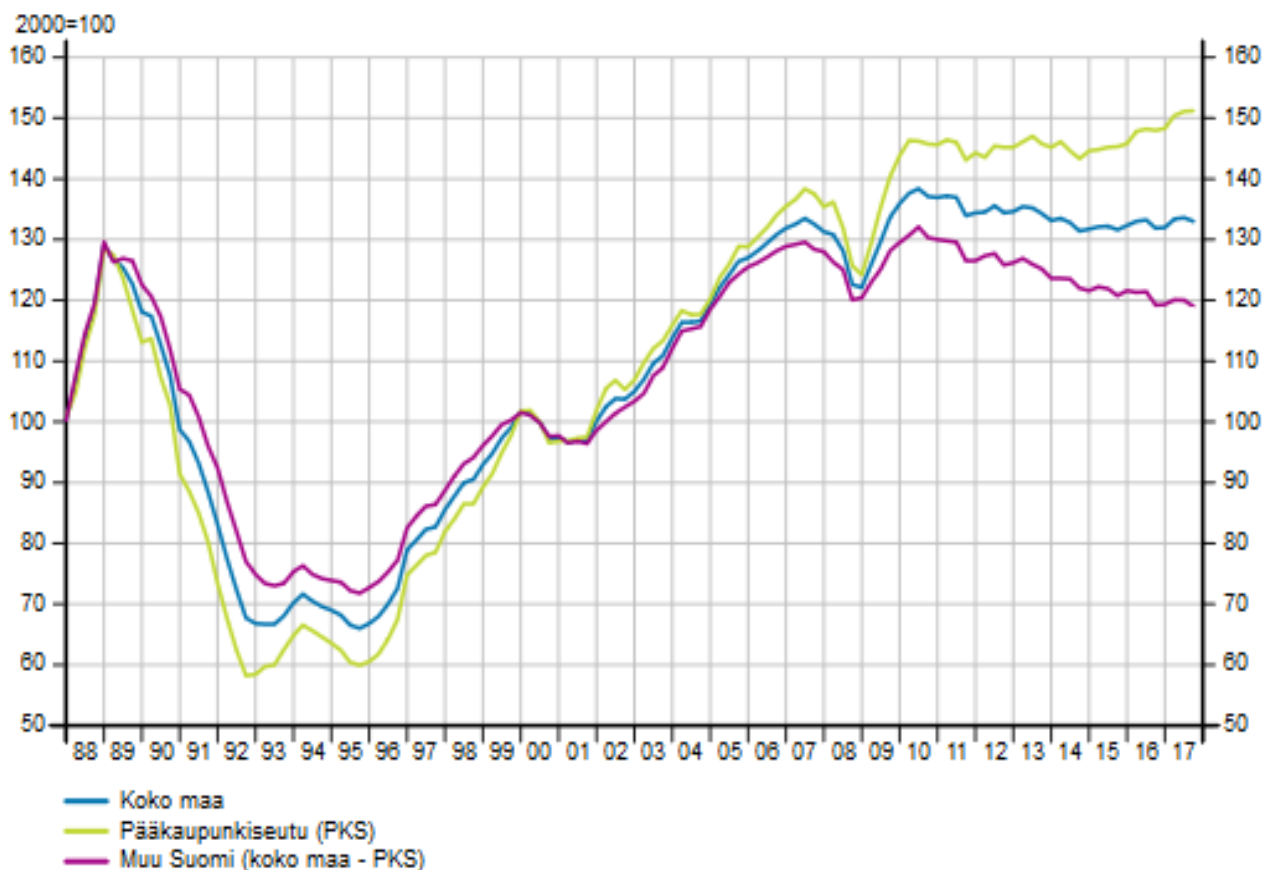
Vuokratason puolesta puhuu myös vuokrien vuosittainen kehitys, kuten yllä oleva kuvaaja esittää. Kuuvajasta havaitaan kuluttajahintaindeksin nousun hiipuneen vuosien 2012 ja 2013 välillä. Tämän jälkeen kuluttajahintaindeksi on kohdannut pieniä nousuja

sekä laskuja, mutta viimeisen reilun neljän vuoden aikana indeksi on noussut vain noin 2 prosenttiyksikköä.

Vuokrien taso on noussut reilusti sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa reilusti kuluttajahintaindeksiin nähden. Vuokrien vuosittainen kehitys on jatkunut suhteellisen tasaisesti vuodesta toiseen, koko 2010-luvun ajan. Viime vuosien aikana muun Suomen vuokrataso on hieman jäänyt pääkaupunkiseudun vuokratason kehityksestä.

Kokonaisuutena vuokratasot pääkaupunkiseudun vuokrataso 2010-luvulla on noussut noin 27% ja muun Suomen kattava vuokrataso on noussut noin 25%. Samalla ajan jaksolla kuluttajahintaindeksi on noussut vain noin 10%.

Osakeasuntojen hintakehitys 1988-2017, reaalihintaindeksi (2000 = 100) neljännesvuosittain



(Kuvio 2.)

Vuokrien hinnannousua on hyvä verrata vastaavasti asuntojen, niin vanhojen kuin uusien, hintojen muutokseen.

Yllä olevasta kaaviosta havaitaan osakeasunto hintojen muutos noin kolmenkymmenen vuoden ajalta. Kaavioon on eroteltu osakeasuntojen hintaindeksi kolmeen eri osaluueeseen: koko Suomi, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi.

Kaavio todistaa hintojen vuosittaisen kehityksen 1990-luvun laman jälkeisenä aikana. Isoimmat notkahdukset hintojen kehityksessä ovat tulleet 2000-luvun alun teknologia-kupla ja vuosien 2007 sekä 2008 finanssikriisi. Finanssikriisin jälkeen osakeasuntoja hintojen kehitys alkoi jakautumaan vahvemmin sijainnin mukaan. Pääkaupunkiseudun hintojen kehitys jatkui vahvana vuoteen 2010, kunnes hintojen nousu tasaantui. Muualla Suomessa osakeasuntojen hintojen nousu jatkui myös vuoteen 2010 saakka, mutta sen jälkeen hintojen kehitys kääntyi pieneen laskuun. Tarkistamalla samaa ajankohtaa eli vuodesta 2010 vuoteen 2017, havaitaan että osakeasuntojen hintojen muutoksen keskiarvo on pysynyt samana, tai jopa hieman laskenut.

Kaavioita vertaillen havaitaan selkeästi vuokratasojen pienempi suhdanneheilunta ja vakaus. Kun taas osakeasuntojen hinnoissa on vahvempia liikkeitä suhdannetilanteissa. Tämän ansiosta asuntosijoittajan on syytä painottaa tuottonsa kuukausittaiseen vuokratuottoon, kun asuntojen arvonnousuun. Arvonnousuun sijoittavalle asuntosijoittajalle oikea ajoittaminen on erittäin tärkeää. On tiedettävä, milloin on hyvä hetki ostaa, eli mahdollisimman alhaisella hinnalla suhteessa markkinatasoon, sekä myymään oikealla hetkellä, mahdollisimman lähellä suhdanteen huippua. Ajoittaminen on osittain myös ennustamista, se taas on mahdotonta jopa kokeneimmalle asuntosijoittajalle.

3.4 Velkavivulla sijoittaminen

Asuntosijoittamisen etu verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen on niiden säännöllinen kassavirta sekä kohtuullinen hintavakaus. Näiden ansiosta pankit myöntävät asuntoihin helpommin ja parempaa lainaa kuin osakesijoittamiseen. Asuntojen vakuusarvo on tyypillisesti noin 70-80 prosenttia. Suuren vakuusarvonsa ansiosta sijoittajan sijoittaman oman pääoman määrä laskee, joten sijoitetun pääoman tuotto nousee merkittävästi. (Orava & Turunen 2013, 42-43.)

Esimerkiksi ostetaan asunto, jonka kauppahinta on 50 000 euroa. Asunnon vakuusarvo on 70% eli 35 000 euroa, ja tämän verran pankki myöntää ostajalle lainaa. Täten omaa rahaa tarvitaan 15 000 euroa, eli vain 30% kokonaishinnasta. Velkavivulla tarkoitetaan käytännössä sitä, että 15 000 euron sijoitus tuottaa 50 000 euron edestä tuottoa.

(Orava & Turunen 2013, 42-43.)

Alla oleva taulukko on asuntosijoittajien Joonas Oravan ja Olli Turusen luoma laskelma-
taulukko, josta havaitaan nettotuotto omalle pääomalle 70% velkavivulla. Laskelmiin on huomioitu vastike, verot ja korot.

Taulukko 1.

Vuokratuotto = (vuokra-hoitovastike) * 12 / (velaton hinta + varainsiirtovero + remonttivara)								
Pankkilainan korko	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %
2,0 %	5,7 %	6,8 %	7,9 %	9,0 %	10,1 %	11,2 %	12,3 %	13,3 %
2,5 %	4,9 %	6,0 %	7,1 %	8,2 %	9,3 %	10,4 %	11,5 %	12,6 %
3,0 %	4,2 %	5,3 %	6,3 %	7,4 %	8,5 %	9,6 %	10,7 %	11,8 %
3,5 %	3,4 %	4,5 %	5,6 %	6,7 %	7,8 %	8,9 %	10,0 %	11,0 %
4,0 %	2,6 %	3,7 %	4,8 %	5,9 %	7,0 %	8,1 %	9,2 %	10,3 %
4,5 %	1,9 %	3,0 %	4,0 %	5,1 %	6,2 %	7,3 %	8,4 %	9,5 %
5,0 %	1,1 %	2,2 %	3,3 %	4,4 %	5,5 %	6,6 %	7,7 %	8,8 %
5,5 %	0,3 %	1,4 %	2,5 %	3,6 %	4,7 %	5,8 %	6,9 %	8,0 %
6,0 %	-0,4 %	0,7 %	1,8 %	2,8 %	3,9 %	5,0 %	6,1 %	7,2 %

Esimerkkiä voidaan jatkaa asettamalla kokonaiskorkotasoa kolmeen prosenttiin ja vuokratuotto kuuteen prosenttiin. Näin ollen 15 000 euron sijoituksella saadaan 8,5 prosentin vuotuinen nettotuotto. Mikäli korkotasoa nousee viiteen prosenttiin, havaitaan taulukon avulla nettotuoton jäävän 5,5 prosentin tasolle. Euroissa tällä korkotasolla nettotuottoa muodostuu 825 euroa vuodessa verojen jälkeen. (Orava & Turunen 2013, 42-43.)

3.5 Riskien hallinta

Kaikenlainen sijoittaminen, yhtä lailla asuntosijoittaminenkin sisältää riskejä. Riskit vaihtelevat sijoittajan kokemuksen ja osaamisen mukaan. Riskejä muodostuu lainatun velan määrästä, asuntojen koosta, kunnosta ja sijainnista. Myös vuokralainen synnyttää vuokranantajalleen riskejä omilla teoillaan. Sijoittajasta riippumattomia riskejä kutsutaan ulkopuolisiksi riskeiksi, joita ovat esimerkiksi poliittiset riskit, pankkiriski ja luonnonilmiöt.

Yksi pahimmista aloittavan sijoittajan virheistä on tunteisiin vaikuttava ostopäätös ja tällöin asunto saatetaan ostaa ylihintaan. Myyntihinta on usein eri kuin lopullinen kauppahinta. Asunnot harvoin myydään alkuperäisellä pyyntihinnalla, vaan tinkimisvara saattaa olla jopa 10-20% pyydetystä. (Orava & Turunen 2013, 197-198.)

3.5.1 Hintariski

Asuntojen hinnat muuttuvat jatkuvasti, niin valtakunnallisesti, kaupungeittain kuin kaupunginosittain. Jos sijoitetaan jatkuvaan kassavirtaan eli tasaiseen vuokratuottoon, ei asuntojen hintojen muutoksella ole suurta merkitystä. Vaikka asuntojen hintataso muuttuisi, ei se vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokran suuruuteen. Ainoat hetket jolloin sijoittajan on syytä olla tietoinen asuntojen hintojen muutoksesta ovat, kun ollaan hankkimassa uutta sijoitusasuntoa, myymässä sijoitusasuntoa tai ollaan hakemassa lisää lainaa hyödyntäen nykyisiä asuntoja vakuuksina. (Orava & Turunen 2013, 198-199.)

Hintariskiltä voidaan suojautua paneutumalla sijoitusstrategiassaan kassavirtaan, eikä arvonnousujen hyödyntämiseen sekä keventämällä ja minimoimalla asuntolainoja tulojen karttuessa. (Orava & Turunen 2013, 201.)

3.5.2 Korkoriski

Lähes kaikki asuntosijoittajat tarvitsevat sijoitustoimintaansa lainarahaa, jolloin hyödynnetään velkavipua. Houkuttelevaksi velan ottamisen tekee erittäin alhainen korkotaso ja riski syntyy liian suureksi otetuista velkataakoista. Velka aiheuttaa sijoittajalle

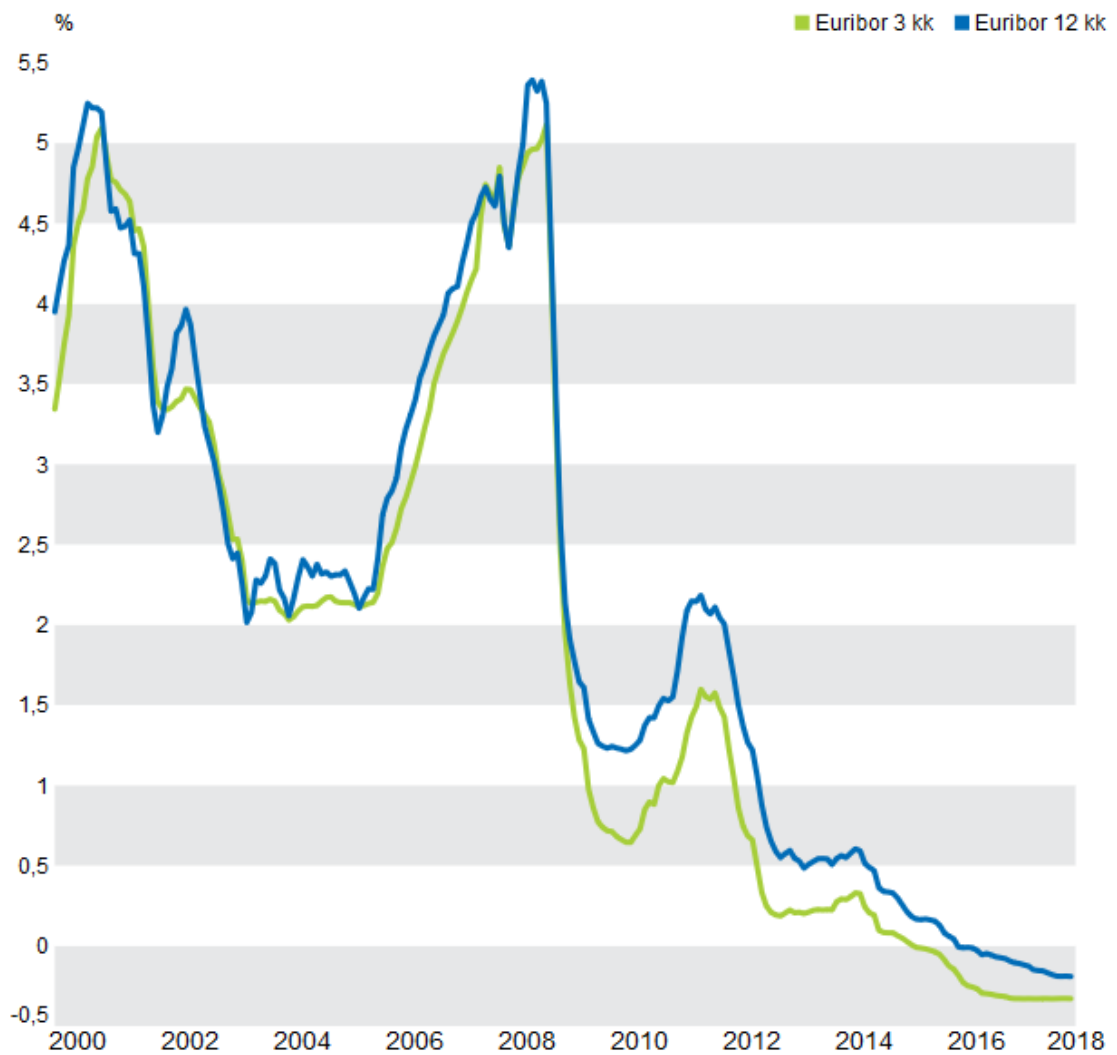
riskin lainan korkojen noususta. Alhainen korkotaso hämärtää usein käsitystä korkotasosta. Usein sijoitusasunnon ostohintaa verrataan vuokratuloon, ja tässä laskelmassa korkotaso on erittäin alhainen ja saattaa vääristää tuloslaskelmia tulevaisuuden varalle, kun korot lähtevät nousuun. Korkoriski syntyy, kun sijoittaja ottaa liikaa lainaa eikä ymmärrä korkotason tulevaisuuden nousuriskiä. (Orava & Turunen 2013, 201-202.)

Koron nousulta on mahdollista suojautua, osittain mutta ei kokonaan. Pankit tarjoavat kiinteää 3-20 vuoden korkoa. Tällöin kokonaiskorko eli viitekorko + marginaali on kiinteä sovitulla ajanjaksolle. Mitä pidempi laina-aika on, sitä korkeampi kiinteä korko on. Toinen mahdollinen tapa suojautua koron nousulta on korkokatto. Sen avulla viitekorko ei ylitä tiettyä, ennalta sovittua rajaa, esimerkiksi kolmea prosenttia. Tällainen sopimus on kuitenkin kertamaksulla suoritettava pankille lainan alussa. Korkokattoa harkitessa on syytä laskea, paljonko korkojen pitäisi nousta, jotta korkokatto olisi kannattava. (Orava & Turunen 2013, 202.)

Kolmas suojautumiskeino on vararahaston ylläpito. Eli ei niin sanotusti pidetä kaikkia munita samassa korissa. Varallisuutta on hyvä hajauttaa muihin sijoituskohteisiin, etenkin alhaisella korkotasolla, kun pankkitilillä lepäävä pääoma ei tuota mitään. Tällaisia muita sijoituskohteita ovat esimerkiksi rahastot tai suorat osakeostot. (Orava & Turunen 2013, 202-203.)

Euribor-korko on viitekorko, jolla pankit lainaavat varoja toisilleen. Tämän koron päälle pankit lisäävät oman marginaalinsa lainatakseen varoja lainanottajille, kuten sijoittajille. (What is Euribor?, 2018)

Alla olevasta kaaviosta havaitaan viimeisen 18 vuoden aikaiset 12 kuukauden Euribor-korot.



(Kuvio 3.)

Kuten kaaviosta havaitaan, 12 kuukauden Euribor-korko on tällä hetkellä erittäin alhainen, alimmillaan jopa negatiivinen. Tämä saattaa herkästi aiheuttaa hämärtyneen todellisuuden kuvan velanottajille, ja unohdetaan koron nousun mahdollinen suhteellisen nopeakin nousu.

3.5.3 Remontti- ja vastikeriski

On selvää, että vuosikymmeniä vanhat kerrostalorakennukset ja asunnot vaativat korjauksia. Suurimpia remontteja ajallisesti sekä taloudellisesti ovat putki-, julkisivu-, ikkuna- ja parvekeremontit. Yksittäiset asunnotkin saattavat olla alkuperäisessä

kunnossa ja näitäkin on syytä päivittää 2010-luvulle, jotta asunnosta saataisiin mahdollisimman houkutteleva tuleville vuokralaisehdokkaille. Suuret remontit aiheuttavat kuukausia kestävän asumiskelvottomuuden, jolloin asunnot ovat tyhjillään. Tähän kun lisätään noin 500 euroa neliöltä remonttikulu, saattaa aloitteleva ja varautumaton asuntosijoittaja olla hämillään. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Remonttiriskeiltä on mahdollista välttyä ostamalla joko uudiskohteita, jolloin korjaustarpeet ovat kaukana tulevaisuudessa. Toinen remonteilta selviytymiskeino on perehtyä mahdollisimman tarkasti ostettavan kohteen kunnossapitoselvitykseen. Selvityksestä saa tärkeää tietoa, onko suurimmat remontit jo takana vai tulossa muutaman vuoden sisällä. Taloyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä saa myös arvokasta tietoa taloyhtiön tilanteesta. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Taloyhtiön osakkaana myös sijoittaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta. Vastikkeella rahoitetaan vuotuiset juoksevat kulut, kuten pihojen auraukset, nurmikon leikkuut sekä pienet huoltotoimet. Taloyhtiön lämmityskulu on lähes neljännes kokonaiskustannuksista. Vuonna 2014 kerrostaloyhtiöiden kustannukset olivat keskimäärin 4,87 euroa neliöltä. Kun suurempi remontti lähestyy, aletaan osakkailta periä rahoitusvastiketta. (Orava & Turunen 2013, 207.)

Yhtiövastikkeet muodostavat sijoittajalle riskiä etenkin yllättävien remonttien tai suuren hankintojen lähestyessä. Näitä seikkoja sijoittaja ei ole päässyt ottamaan mukaan tuottolaskuihinsa, ja alkuperäiset tuottosuunnitelmat eivät onnistukaan vastikkeiden noustessa. Vastikeriskiä vähentää esimerkiksi taloyhtiön saamat tulot taloyhtiössä sijaitsevilta liikehuoneistoilta. (Orava & Turunen 2013, 207.)

3.6 Makrotalouden vaikutukset asuntosijoittamiseen

Asuntosijoittajan on hyvä tiedostaa ja ymmärtää mitä ympärillä tapahtuu, niin niissä kaupungeissa, joista sijoitusasuntoja hankkii, kuin Suomen sekä globaalissa taloudessa. Asuntojen hintoihin vaikuttaa useat eri tekijät, ja osa näistä tekijöistä ovat makrotaloustieteellisiä eli ne vaikuttavat koko maan alueisiin. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa globaali ja kansallinen taloustilanne, työllisyystilanne, palkkataso, korkotaso,

muutokset väestörakenteessa ja asuntokunnissa sekä kaupungistumisen trendi. (Ylihärsilä M. 2017, Ultrakiinteistot.fi)

Yksi merkittävimmistä tekijöistä on yleinen inflaatiotaso, eli hintojen nousu. Tämä selittyy sillä, että asunto on usein kotitalouden merkittävin turvautumiskeino, jos inflaatio vähentää heidän varallisuuttaan. Inflaation avulla myös asunnon arvo säilyy tai nousee. Inflaation ja bruttokansantuotteen kasvulla on positiivinen vaikutus asuntojen hintoihin, kun taas korkotason nousu hillitsee asuntojen hintojen nousua. Korkea korkotaso luonnollisesti nostaa luoton hintaa, joka heikentää asuntojen ostojen kysyntää. Heikompi kysyntä puolestaan heikentää asuntojen hintojen kehitystä. (Ylihärsilä M. 2017, Ultrakiinteistot.fi)

Makrotaloudessa asuntosijoittajan on hyvä seurata myös asuntojen tarjontaa ja kysyntää sekä niihin vaikuttavia tekijöitä. Vaikuttavat tekijät voidaan jakaa lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin tekijöihin. Pitkällä aikavälillä kysyntään vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, demografiset muutokset eli vanhojen ja nuorten osuus väestöstä, verojärjestelmien tekijät sekä muutokset, jotka tuovat hyötyjä tai toisissa tilanteissa heikentävät sijoitustoimintaa. Pitkällä aikavälillä tarjontaan liittyviä tekijöitä ovat esimerkiksi maan hinta sekä saatavuus, rakennuskustannukset sekä erilaiset remonttikustannukset. Kaupungistuminen on pitkän ajan trendi, jonka heikentymisestä ei ole merkkejä. Tämä on kasvattanut viime vuosina uudisasuntojen rakentamista, niin että Suomessa on rakennettu ennätystasolla. Kyseisillä uudisasunnoilla on viime vuosina ollut Suomessa kova kysyntä, joka taas nostaa asuntojen hintoja. Vuokratason pysyessä kuitenkin lähes ennallaan, tarkoittaa tämä asuntosijoittajan vuokratuotolle pienempää kassavirtaa. (Ylihärsilä M. 2017, Ultrakiinteistot.fi)

Pienenä yhteenvetona asuntoja kannattaa ostaa matalalla korkotasolla, jolloin vieras pääoma on edullisempaa sekä inflaatio kääntymässä kasvuun. Bruttokansantuotteen kasvun merkitystä nostaa kotitalouksien parempi maksukyky huolehtia vuokrasta. Asuntomarkkinatilanteen suhteen asuntoja ei kannata hankkia kovimman kysynnän aallossa, jolloin ostajia samalle asunnolle on paljon ja hinta nousee. Luonnollisesti hinnat normalisoituvat tai jopa laskevat, kun asuntojen tarjonta ylittää kysynnän, tällöin asuntosijoittajan on mahdollista tehdä hyviä löytöjä. Tällaisissa tilanteissa on kuitenkin tärkeää tiedostaa, miksi tarjonta on korkealla, jos kyseisellä alueella ei ole tällä hetkellä

kysyntää. Onko sinne haasteellista löytää vuokralaista ja millainen on asunnon arvon kehitys tulevaisuudessa. Asuntojen kannattavan myymisen ajoittamista on myös mahdollon ennustaa. Usein vuokratuotot tuottavat paremmin kuin lyhyt aikainen arvonnousu. Kuitenkin myyminen on mahdollista, jos esimerkiksi alueen vuokrataso laskee tai ei yllätä toivottuihin tai laskettuihin tuloihin. Korkeassa taloussuhdanteessa asunto on helpompi ja tuottavampi myydä kuin matalassa tai laskevassa taloussuhdanteessa, jolloin asuntoja on enemmän tarjolla, mutta kysyntä heikkoja. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi makrotaloudelliset riskit, kuten korononousun uhka tai kyseisen alueen kysyntätrendi on laskussa.

4. ASUNTO- JA KIINTEISTÖRAHASTO

Asunto-osake- ja kiinteistörahastojen sijoitustoiminnan tavoitteena on kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla rahaston varat asuntoihin, liikekiinteistöihin sekä hoivakiinteistöihin. Asunto- ja kiinteistörahastot ovat suunnattu pitkällä aikavälillä sijoittaville, jotka haluavat suojautua mahdolliselta inflaatiolta sekä hyötyä asunto- ja kiinteistömarkkinoiden tasaisesta ja ennustettavammasta tuotosta. Rahastojen tuotto syntyy vuokratuloista sekä asuntojen mahdollisesta arvonnousuista. Asunto- ja kiinteistörahastot ovat suuria asuntosijoittajia, jotka hyötyvät asuntojen hankintahintojen alennuksista, tukkualennushinnoista. Hankintahintojen alennus saadaan hankkimalla kerralla kokonaisia kohteita, rakennuttamalla sekä ostamalla useiden asuntojen muodostamia kokonaisuuksia. Asunnot tai kiinteistöt myydään takaisin markkinoille yksitellen. (Ålandsbankenin Asuntorahaston avainesite, 2018)

Rahastot omistavat myös tilapäisesti asuntoja, joita ei ole tarkoitettu vuokrattavaksi vaan ainoastaan realisoitaviksi. Sijoitukset kohdistetaan vetovoimaisille alueille, pääosin pieneköihin asuntoihin. Varoja hajautetaan useampiin eri asunto-osakeyhtiöihin ja maantieteellisesti eri kaupunkeihin sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Asunto- ja kiinteistörahastojen avulla sijoittajalla on mahdollisuus päästä osaksi myös sellaisiin sijoituskohteisiin, joihin suoralla sijoituksella harvemmin päästään, kuten suuriin liikekiinteistöihin tai vuokrattaviin hoivatiloihin. (Orava Asuntorahasto Oyj:n arviolausunto, 2018)

Kiinteistörahastot ovat huomattavasti vaivattomampi vaihtoehto suoralle asunto- tai kiinteistösijoitukselle. Rahastojen avulla sijoittajan ei tarvitse itse huolehtia asunnon tai kiinteistön hallinnoimisesta, kuten asuntojen yksittäisestä vertailusta, ostosta tai vuokraisuuden velvollisuuksista. (Orava Asuntorahasto Oyj:n arviolausunto, 2018)

Kiinteistörahastot tarjoavat yksinkertaisen reitin tasaiseen vuokratassavirtaan pienelläkin sijoituspääomalla verrattuna suoranaiseen yksittäisten kiinteistöjen tai asuntojen hankintaan. (Ålandsbankenin Asuntorahaston avainesite, 2018, Orava Asuntorahasto Oyj:n arviolausunto, 2018)

4.1 Asunto- ja kiinteistörahastojen vertailu

Eri rahastot keskittyvät eri kohteisiin ja erilaisella painotuksella. Rahastoilla on myös kustannuksellisia eroja sekä palkkioiden että minimimerkintähintojen suhteen.

OP-Vuokratuotto

- Sijoituskohteena asunnot ja liikekiinteistöt. Lisäksi sijoitetaan enintään viidenes bruttovaroista asuntojen rakennuttamiseen
- Rahasto jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan 75% osuudenomistajille
- Minimimerkintä: 5 000€
- Merkintäpalkkio: 2%
- Lunastuspalkkiot, omistusaika alle:
 - 1 vuosi = 5%, 2 vuotta = 5%, 3 vuotta = 3%, 4 vuotta = 3%, 5 vuotta tai enemmän = 1%.
- Vuoden aikana tehtävät veloitettavat maksut, juoksevat kulut: 2,25%
- Rahastolla ei ole tuottosidonnaista palkkioita
- Tuottojen lunastustoimeksiannot on tehtävä edellisen vuosineljänneksen loppuun mennessä, eli vähintään 3 kuukautta etukäteen. Lunastusprosessi voi kestää pidempäänkin, mikäli rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.
- Aiempi tuotto- tai arvonkehitys:
 - 2017 = 4,2%, 2016 = 3,9%, 2015 = 7,2%, 2014 = 8,5%. Näissä tuotoissa on huomioitu palkkiot.

(Op.fi, OP-Vuokratuotto avaintietoesite, 2017)

Ålandsbanken Asuntorahasto

- Sijoituskohteena pienemmät vuokra-asunnot kasvukeskuksissa, pääasiassa pääkaupunkiseudulla.
- Rahasto jakaa vuosittain tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille
- Minimimerkintä: 500€
- Merkintäpalkkio: 2%
- Lunastuspalkkiot, omistusaika alle:
 - 1 vuosi = 4%, 2 vuotta = 3%, 3 vuotta = 3%, 4 vuotta = 2%, 5 vuotta = 2%, yli 5 vuotta = 1%
- Vuoden aikana tehtävät veloitettavat maksut, juoksevat kulut: 2,67%
- Tuottosidonnainen palkkio on 20% siitä tuotosta, jonka rahasto on tuottanut suhteessa 5 prosentin vuosittaisen tuoton vertailutasoon.
- Aiempi tuotto- tai arvonkehitys:
 - 2017 = n. 5%, 2016 = 6,7%, 2015 = 8,8%, 2014 = 9,8%, 2013 = n.9,7%
 Näissä tuotoissa on huomioitu palkkiot.

(Ålandsbankenin Asuntorahaston avainesite, 2018)

S-Asuntorahasto

- Sijoituskohteena asunnot ja kiinteistöt
- Rahasto jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille
- Minimimerkintä: 200€
- Merkintäpalkkio: 2%
- Lunastuspalkkiot, omistusaika alle:
 - 1 vuosi = 4%, 2 vuotta = 3%, 3 vuotta = 3%, 4 vuotta = 2%, yli 4 vuotta = 1%
- Vuoden aikana tehtävät veloitettavat maksut, juoksevat kulut: 2,45%
- Rahastolla ei ole tuottosidonnaista palkkioita

- Tuottojen lunastustoimeksiannot on tehtävä edellisen vuosineljänneksen loppuun mennessä, eli vähintään 3 kuukautta etukäteen. Lunastusprosessi voi kestää pidempäänkin, mikäli rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.
- Aiempi tuotto- tai arvonkehitys:
 - 2017 = 8,9%, 2016 = 4,2%, 2015 = 9,8%, 2014 = 8,5%. Näissä tuotoissa on huomioitu palkkiot. Tuottolaskennassa ei ole huomioitu merkintään tai lunastamiseen liittyviä palkkioita tai veroja.

(S-Pankki.fi, S-Asuntorahasto avaintietoesite, 2018)

Titanium Asuntorahasto

- Sijoituskohteena asunnot ja kiinteistöt, kuten esimerkiksi senioreille ja erityisryhmille suunnatut asunnot
- Rahasto jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille
- Minimimerkintä: 20 000€
- Merkintäpalkkio: 2%
- Lunastuspalkkiot, omistusaika alle:
 - 1 vuosi = 3%, 2 vuotta = 2%, 3 vuotta = 2%, 4 vuotta = 1%
- Vuoden aikana tehtävät veloitettavat maksut, juoksevat kulut: 2,25%
- Tuottosidonnainen palkkio on 15% siitä tuotosta, joka ylittää vuosittaisen referenssituoton 4,5%.
- Tuottojen lunastustoimeksiannot on tehtävä edellisen vuosineljänneksen loppuun mennessä, eli vähintään 3 kuukautta etukäteen. Lunastusprosessi voi kestää pidempäänkin, mikäli rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi.
- Aiempi tuotto- tai arvonkehitys:
 - 2017 = 6,08%

(Titanium. fi, Erikoissijoitusrahasto Titanium Asuntorahastoesite, 2018)

4.2 Asunto- ja kiinteistörahasto sijoituskohteena

Yllämainittuja rahastoja voidaan hieman verrata keskenään. Nopeasti tarkasteltuna rahastot lähentelevät hyvin paljon toisiaan. Esimerkiksi jokainen kyseisistä rahastoista maksaa 75% realisoituneesta tuloksestaan osuudenomistajilleen, eli sijoittajille. Toinen yhteinen tekijä on samansuuruinen merkintäpalkkion, joka on kaikissa 2%. Eli palkkio, jonka pankki tai liikkeellelaskija perii sijoittajalta itselleen, kun sijoittaja ostaa rahastosta osuuden itselleen. Myös vuosittain juoksevat palkkiot lähentelevät toisiaan: 2,25 – 2,67%. Nämä kulut maksetaan vuosittain rahastojen tuottamista tuotoista, kulut peritään myös vaikka rahasto olisi tuottanut tappiota.

Asuntorahastot ovat aina pitkäaikaisia sijoituskohteita, sen havaitsee myös niiden lunastuskustannuksista. Esimerkiksi OP-Vuokratuottorahastossa lunastuspalkkio ensimmäisen vuoden aikana on kokonaiset 5%. Eli jos sijoittaja sijoittaa rahastoon ja haluaa varansa takaisin vuoden sisään, ovat kokonaiskulut yli 7%. Jokaisessa rahastossa lunastuspalkkiot laskevat lähes vuosittain. OP-Vuokratuottorahastolla ja Ålandsbankenin Asuntorahastolla sijoitusten on oltava rahastossa vähintään viisi vuotta, jotta lunastuspalkkio oli 1%. Titanium Asuntorahastossa sekä S-Pankin S-Asuntorahastossa 1% lunastuspalkkioon riittää neljän vuoden sijoitusaika.

Suurimmat erot rahastojen välillä tulevat minimisijoitussummista sekä tuottosidonnaisista palkkioista. Esimerkiksi S-Asuntorahastoon pystyy sijoittamaan jo 200 euron pääomalla, kun taas Titaniumin Asuntorahaston minimisijoitus on 20 000 euroa. S-Asuntorahasto ja OP-Vuokratuottorahasto eivät peri tuottosidonnaistapalkkiota. Ålandsbankenin Asuntorahasto perii 20% siitä ylimenevästä tuotosta, joka ylittää vuosittaisen 5% referenssituoton. Titaniumin Asuntorahastolla vastaava perittävä palkkio on 15%, kun ylitetään 4,5% referenssituotto.

Kaikissa asuntorahastoissa on havaittavissa vuosittain laskeva tuotto. Vuonna 2014 rahastot tuottivat 8,5-9,8%, kun taas vuosina 2016 ja 2017 tuotot olivat pääsääntöisesti 4-5%.

Tilastokeskuksen pitkäaikaisen kehittämispäällikön Ilkka Lehtisen mukaan asuntorahastot sisältävät suuria riskejä, sillä ne lupaavat liian suuria tuottoja. Asunto- ja kiinteistörahastot lupaavat 6-8% vuosituottoa, vaikka asunnon juokseva vuokratuotto on vain

noin 2-3%. Loput tuotosta perustuu asuntojen arvojen nousuun. Lehtisen mukaan asuntorahastojen tuottolupaukset pitäisi perustua juokseviin tuottoihin, sillä asuntojen hintojen jatkuvasta noususta ei ole takeita. Asuntojen arvonnousun pitäisi olla vain ylimääräisenä hyvänä tähän päälle. (YLE uutinen, talous: Anna Karismo, 2017)

Kiinteistörahastojen arvonmäärittämisajankohdalla niiden omaisuus arvostetaan käypään arvoon. Jos uusi käypä arvo on edellistä käypää arvoa korkeampi, realisoituu laskennallista voittoa, vaikkei asuntoja olisikaan realisoitu rahaksi. Näin ollen käyvät arvot ovat vain arvioita, eli ennen kuin rahasto myy asuntojaan, ovat voitot vain paperivoittoja. Näistä paperivoitoista maksetaan rahaston tuotto tai esimerkiksi pörssilistatun Orava Asuntorahasto Oyj:n osingot. (Taloustaito, Karo Hämäläinen, Ovatko asuntorahastot pyramidihuijaus, 2017)

5. UUDISASUNNOT SIOITUSKOHTEENA

Suurin ero uuden ja vanhan sijoituskohteen välillä on hinta. Uudiskohteiden neliöhinta suhteessa vanhoihin asuntoihin on erittäin suuri. Tarkasteltuna koko maan neliöhintoja uusien kerrostaloasuntojen osalta, havaitaan hintojen nousseen 23,9% vuosien 2010 ja 2017 välillä. Etelä- ja Länsi-Suomessa uusien kohteiden hinnat ovat nousseet eniten 38,8% ja 37,6%.

Taulukko 2.

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 932	123,9	-0,3	2,0	1080
Pääkaupunkiseutu	4 813	117,7	-2,0	-1,4	270
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 547	128,3	0,9	4,4	810
Muu uusimaa	3 683	114,6	-5,3	0,2	70
Etelä-Suomi	3 708	138,8	7,0	13,3	104
Länsi-Suomi	3 598	137,6	2,1	4,8	390
Itä-Suomi	3 406	108,2	-1,0	-8,2	85
Pohjois-Suomi	3 348	131,0	-0,5	8,9	161

Samana ajankohtana vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen hinnanmuutos on ollut koko maan osalta 9,1%. Alla olevasta taulukosta havaitaan, että vanhojen kerrostaloasuntojen hintojenmuutos on ollut vahvinta Pääkaupunkiseudulla (17,9%) sekä Etelä-Suomessa (12,6%). Kaupungeittain parhaiten hinnannousua on tapahtunut Helsingissä (22,4%), Tampereella (12,9%), Espoo-Kauniaisissa (10,1%) ja Turussa (10%).

Taulukko 3.

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 497	109,1	0,4	2,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 971	117,9	0,1	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 675	99,5	0,9	2,0
Kehyuskunnat ²⁾	1 953	98,0	2,1	3,6
Etelä-Suomi	2 932	112,6	0,3	3,5
Länsi-Suomi	1 797	104,0	1,6	1,3
Itä-Suomi	1 558	91,6	-0,3	-0,6
Pohjois-Suomi	1 584	95,4	-0,1	-0,2
Helsinki	4 473	122,4	1,1	4,7
Espoo-Kauniainen	3 419	110,1	-2,4	0,6
Vantaa	2 431	99,4	-4,0	-1,6
Tampere	2 305	112,9	2,1	1,0
Turku	1 884	110,0	-1,0	5,8
Oulu	1 987	103,8	4,9	3,9

Vuoden 2017 lopussa tehtyjen uusien ja vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen pohjalta voidaan tehdä pientä tutkimusta ja vertailua hinnanmuodostumisesta. Otetaan tarkasteluun Länsi-Suomessa sijaitsevat uusi ja vanha 30m² yksiöt, joiden hinnat ovat keskimääräiset 3598 euroa neliöltä ja 1797 euroa neliöltä. Vanhaan asuntoon voidaan olettaa tulevan suurempi remontti, kuten julkisivu- tai putkiremontti. Tällöin on syytä ottaa huomioon remonttivara, 500 euroa neliöltä.

Näin ollen uusi 30m² kerrostaloasunto maksaa ilman varainsiirtoveroa 107 940 euroa. Vanha 30m² kerrostaloasunto maksaa 53 910 euroa + 15 000 euroa remontti varaa eli yhteensä 68 910 euroa ilman varainsiirtoveroa. Näillä samankokoisilla asunnoilla, huomioiden remonttivara, on hintaeroa 39 030 euroa. Eli uudiskohde on 56,6% kalliimpi kuin vanha asunto, vaikka siihen tulisi isompikin remontti. Vuokratason erotus uuden ja vanhan kerrostaloasunnon välillä ei ole niin suuri kuin ostohinnoissa, joten vuokratuotto jää alhaisemmaksi.

Toinen huonopuoli uusissa osakeasunnoissa on se, että niiden aluksi alhainen yhtiövastike ei ole ikuinen. Rakennusten ikääntyessä, niihin alkaa myös tulemaan remonttitarpeita ja ne rahoitetaan vastikkeilla, eli kuukausittaiset menot nousevat. (Orava & Turunen 2016.)

Uudiskohteisiin sijoittamiseen liittyy myös positiivisia puolia verrattuna vanhoihin asuntoihin. Uudiskohde on vanhaa asuntoa huolettomampi sekä rahoitus on mahdollista hoitaa taloyhtiölainalla. Uuteen kohteeseen ei ole hetkeen tulossa yllättäviä kunnostuksia sekä rakennuttajilla on 2- ja 10-vuotisvastuut kohteista. Yhtiölainan ansiosta sekä korko että lyhennys ovat pääsääntöisesti suoraan vähennyskelpoisia vuokratulosta, mikä parantaa kassavirtaa, kun verojen maksu siirtyy myöhemmäksi. (Orava & Turunen 2013, 207.)

Uudiskohdetta hankkiessa tärkeintä on ennen kaikkea sijainti. Hyvällä sijainnilla olevan asunnon saa varmasti vuokrattua, eikä hiljaisten kuukausien riskiä ole. Syrjemmällä alueella taas tarjonta voi kasvaa nopeasti yli kysynnän ja näin useampi sijoittaja kilpailee samoista vuokralaisista ja ennakkoon määriteltä vuokratuotto heikkenee. (Orava & Turunen 2013, 207-208)

Rakennusyhtiöillä on nykytrendistä johtuen tapana rakentaa paljon pieniä, alle 30m² yksiöitä. Pienistä neliöistä huolimatta asunnosta saadaan optimoituja toimivia ja kompakti. Kuitenkin esteettömyysäädöksistä johtuen kylpyhuone ja käytävät vievät suuria tiloja, on siis oltava tarkkana, että asunto ei huonoilla rakenneratkaisuillaan osoittaudu liian monelle asumiskelvottomaksi. Eli asuntosijoittajan on syytä hyvin pienien asuntojen kohdalla käydä tarkistamassa asunto ja sen toimivuus. Muutoin asunnon huono kysyntä voi koitua sijoittajan kohtaloksi. (Orava & Turunen 2013, 208)

Ostaessaan uudiskohteen joutuu sijoittaja maksamaan asunnostaan kauppahintaa vähitellen rakentamisvaiheessa. Asuntosijoittajan on syytä huomioida nämä ”menetetetyt vuokratuotot” laskelmissaan. Eli verrattuna uudiskohteen ostamista vanhaan asuntoon, johon saadaan heti vuokralainen, menettää sijoittaja vuokratuottoja siltä ajalta mitä hän on maksanut uudiskohteen ensimmäisestä maksuerästä. Täten sijoittajan on syytä ottaa laskelmiinsa mukaan myös tuottamattomat kuukaudet, kun hän on maksanut talon valmistuessa menettäen vuokratulot. Ensimmäisen maksuerän ja

ensimmäisen saadun vuokratulon välinen aika on yleensä noin alle puolesta vuodesta hieman yli vuoteen. (Orava & Turunen 2013, 208)

5.1 Taloyhtiölaina uudiskohteissa

Yhtiölaina tarkoittaa taloyhtiön ottamaa lainaa, joka jakautuu taloyhtiön asunto-osakkeiden omistajille osakemäärien tai neliöiden mukaan. Rahoitusvastike, tai toisin sanoen pääomavastike, on asunto-osakkeen omistajille kohdistuva kuukausittain maksettava maksuerä, jolla taloyhtiölainaa lyhennetään. Yhtiölainaa voidaan maksaa pois kuukausittaisten erien lisäksi isommissa osasuorituksissa. Yhtiölainan tarkoituksena on ollut aiemmin taloyhtiön peruskorjauksien kattaminen. Nykyään kuitenkin uudiskohteissa yhtiölainat ovat erittäin yleisiä. Uudiskohteissa yhtiölaina on keskimäärin 60-75% asunnon velattomasta hinnasta. Näin ollen asuntosijoittaja tarvitsee vain 25-40% omaa pääomaa asunnon velattomasta hinnasta. (Asuntosalkunrakentaja.fi, Rahoitusvastike ja yhtiölaina 2018)

Isot taloyhtiölainat ovat nopeasti yleistyneet. Ne ovat sijoittajien sekä rakennusliikkeiden mieleen. Vuokraturvallisuuden hallituksen puheenjohtaja Timo Metsolan mielestä yhtiölainojen nopea yleistyminen ja kasvu tulevat olemaan ongelmallisempia, kuin osakkaiden normaaliin tapaan ottamat henkilökohtaiset asuntolainat. (Vänskä H. 2017, Kauppalehti.fi)

Taloyhtiön osakkaiden ottaessa omat henkilökohtaiset asuntolainansa, säilyy ylivieläntumisen kontrolli pankin puolella. Pankin tehtävänä on huolehtia, etteivät lainanlyhennykset korkojen noustessa vie liian suurta osaa henkilön tuloista. Pankki myös arvioi lainanhakijan taloudellisen tilan sekä riskinsietokyvyn kokonaisuutta. (Vänskä H. 2017, Kauppalehti.fi)

Verrattuna henkilökohtaiseen asuntolainaan, taloyhtiölaina on sidoksissa suoraan asuntoon. Tällöin ei ole valvontaa tai kontrollia osakasta kohtaan. Pahimmassa tapauksessa suuri yhtiölaina painaa varsinaisen kauppahinnan alas ja asunnon todellinen hinta hämärtyy. Osakas ei myöskään välttämättä ymmärrä tai sisäistä todellisia asumiskustannuksia, kun taloyhtiölainassa on 3-5 vuoden lyhennysvapaat. Tällöin osakkaan ei tarvitse asumisestaan kustantaa, kun vain hoitovastike ja lainan korot.

Lyhennysvapaiden päätyttyä osakkaalle voi tulla yllätyksenä kuukausittain maksettavan vastikkeen nousu, kun lainoja aletaan taloyhtiössä lyhentämään. (Vänskä H. 2017, Kauppalehti.fi)

Nordean Kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja Tom Miller näkee myös tilanteen riskisenä. Hänen mielestään perheiden on osattava mitoitaa taloutensa pitkien lyhennysvapaiden jälkeiseen aikaan, 3-5 vuoden päähän, jolloin kuukausittainen vastike moninkertaistuu. (Vänskä H. 2017, Kauppalehti.fi)

Ongelmat voivat saada kyseisestä tilanteesta jatkoa. Jos taloyhtiön osakas joutuu maksuvaikeuksiin lainanlyhentämisen alettua, eikä voi maksaa lyhennyksiään, on muiden osakkaiden maksettava maksukyvyttömänkin osuus. Riskin määrä kasvaa, kun taloyhtiössä on paljon asuntosijoittajien omistamia asuntoja. Heillä voi olla paljon samankaltaisia sijoituskohteita ja maksuvaikeuksista voi syntyä lumipalloefekti. Usean asunnon omistajat voivat joutua useissa eri kohteissa maksamaan enemmän vastiketta, kun ovat alun perin budjetoineet. Useamman asunnon omistaja voi joutua herkemmin maksuvaikeuksiin kuin yhden asunnon omistaja. (Vänskä H. 2017, Kauppalehti.fi)

Sen lisäksi, että perheiden on tiedostettava tulevan pääomavastikkeen nousu muutama vuoden päähän, on myös ymmärrettävä korkojen nousun merkitys pitkissä taloyhtiölainoissa. Pitkien lainojen korkojen nousu voi vaikuttaa dramaattisesti taloyhtiön lainanhoitokuluihin. Helsingin Osuuspankin taloyhtiöiden ja yhteisöasiakkaiden asiakkuuksista vastaava konttorinjohtaja Vesa Vääänen sanoo, että: "Korkotason nousu yhdellä prosentilla saattaa tarkoittaa 50 euron lisäkustannusta per kuukausi". Näin ollen asunnon ostoa tehdessä tietoihin merkattu lainanlyhennysvapaiden jälkeinen ennakoitu pääomavastike voi todellisuudessa olla jotain ihan muuta. (Rimpiläinen M. 2018, OP.Media.fi)

Tästä syystä konttorinjohtaja Väänänen suosittelee taloyhtiölainojen korkosuojausta. Korkosuojan avulla pitkien lainojen korot saadaan lukittua alhaiselle tasolle, ennen kuin korot lähtevät nousuun. Näin ollen myös taloyhtiön osakkaat osaavat ennakoita tulevat hoito- sekä rahoitusvastikkeet ja ne myös säilyvät mahdollisimman tasaisina. (Rimpiläinen M. 2018, OP.Media.fi)

5.2 Sijoittaminen taloyhtiölainalla

Taloyhtiölainaan yleisesti kuuluva jopa viiden vuoden lainan lyhennysvapaa tarjoaa asuntosijoittajalle mahdollisuuden velkaviipuun, jolla tuotto-odotuksia voidaan nostaa entisestään. Asunnon ostoon vaaditaan vain 30% velattomasta hinnasta, mutta asuntosijoittaja saa täyden vuokratulon ja maksaa ainoastaan hoitovastiketta sekä rahoitusvastikkeena pelkästään lainan korkoa. Näin ollen sijoittaja saa suurempaa ja tasaista kassavirtaa koko viiden vuoden ajan. (Väänänen P., Asuntosalkunrakentaja.fi, 2018)

Taloyhtiölainan 2-5 vuotta kestävät lyhennysvapaat, jolloin maksetaan vain lainan korjoja, tarjoavat sijoittajille etuja ja haittoja. Etuina voidaan pitää aluksi saatava suurempaa kassavirtaa vuokratuotoista, tällöin sijoittaja saa niin sanottua käteispuskuria tulevaisuuden varalle. Esimerkiksi tyhjien vuokrakuukausien varalle, tulevien remonttien varalle muissa sijoituskohteissa tai muihin yllättäville menoille. Lyhennysvapaat tarjoavat myös uudelleen sijoittamisen mahdollisuuden pienemmällä omalla pääomalla ja näin ollen myös verotuksellisen edun. (Väänänen P., Asuntosalkunrakentaja.fi, 2018)

Lyhennysvapaiden huonona puolena voidaan pitää sijoittajan strategiasta riippuen korkeammat tuotot. Korkeat pääomatuotot kasvattavat myös maksettavien verojen suuruutta. Toinen huono puoli on heikko kassavirta lyhennysvapaiden päätyttyä. Koska lainaa aletaan lyhentämään, eli rahoitusvastike nousee, mutta vuokra pysyy lähes samana. Esimerkiksi jos laina-aika on kokonaisuudessaan 25 vuotta ja ensimmäiset viisi vuotta maksetaan vain lainan korkoja, jää jäljelle olevalle 20 vuodelle maksettavaksi koko lainan määrä. Vaihtoehtoisesti ilman lyhennysvapaita lainaa lyhennetään koko 25 vuoden aikana, jolloin kuukausittainen lainan lyhennyssumma on pienempi, kuin 20 vuoden aikana maksettava saman suuruinen summa. (Väänänen P., Asuntosalkunrakentaja.fi, 2018)

Esimerkkilaskelmana voidaan käyttää rakennusyhtiö YIT:n ennakkomarkkinoinnissa olevaa Tampereen Niemenrantaan valmistuvan Sinfonia-taloyhtiön 36 neliöstä pientä kaksiota. Asunnon velaton hinta on 145 000 euroa ja myyntihinta 43 500 euroa. Taloyhtiön hoitovastike on 126 euroa kuukaudessa ja ensimmäiset viisi vuotta ovat lainan lyhennysvapaita, jolloin maksetaan vain lainan korkoja, eli pääomavastike on 102,95 euroa. Taloyhtiö maksaa myös tontistaan vuokraa, joka on kyseistä asuntoa kohde

41,40 euroa kuukaudessa. Osakkaan on mahdollista myös lunastaa osuutensa tontista hintaan 9 000 euroa. (YIT, Tampereen Niemenrannan Sinfonia, 2018)

Vuokraovi.fi verkkopalvelusta tarkasteltu kyseisen alueen samankokoisista asunnoista pyydetään noin 640 euron kuukausivuokraa. Näin ollen voidaan laskea karkea vuokratuotto: $640\text{e (vuokra)} - 126\text{e (hoitovastike)} - 102,95\text{e (lainan korko)} - 41,40\text{e (tonttivuokra)} = 369,65$ euroa kuukaudessa eli 4 435,8 euroa vuodessa ja koko viiden vuoden lainan lyhennysvapaiden ajalta 22 179 euroa. Myyntihinnan ollessa 43 500 euro, saadaan kyseiselle oman pääomasijoitukselle $22\ 179/43\ 500 = 50,99\%$ tuotto. Näin ollen saadaan erittäin hyvä vuokratuotto lyhyellä aikavälillä. Mutta lainan lyhennysten alkessa vuokratuotto laskee moninkertaisesti tai kääntyy jopa tappiolliseksi. (Liite 1.)

Viiden ensimmäisen vuoden jälkeen Sinfonia-taloyhtiö alkaa lyhentämään 20 vuotta jäljellä olevaa taloyhtiölainaansa. Nykyisellä korkotasolla pääomavastike eli lainan lyhennys ja korko ovat yhteensä 525 euroa, vuokratonttivastike ja hoitovastike yhä yhteensä 167,40 euroa eli sijoittaja maksaa vastikkeita yhteensä 692,30 euroa. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokran on noustava viiden vuoden aikana 640 eurosta 692,30 euroon, jotta sijoittaja jää vuokratulosta voitolle. Jos korkotaso nousee kyseisen 25 aikana, tarkoittaa se myös sijoittajalle korkeampia kuukausittaisia pääomavastikkeita. (Liite 1.)

Edellä mainittu esimerkki ajaa monia sijoittajia tekemään niin sanotun exitin, eli asunnon myynnin ennen kuin lyhennysvapaat loppuvat. Tällä tavoin pyritään löytämään joku toinen, sijoittaja tai asukas huoneistolle, joka maksaa taloyhtiölainan. (Talouselama.fi, Asuminen, 2018)

Uudiskohteisiin sijoittaminen taloyhtiölainalla tarjoaa myös verotuksellisia etuja. Taloyhtiö tulouttaessa osakkaiden vastikkeena maksamat lainanlyhennykset kirjanpidossa, voi sijoittaja vähentää yhtiölainan lyhennykset heti vuokratulojen verotuksessa. Taloyhtiön tarkoituksena ei ole kuitenkaan tehdä voittoa, joten tuloutuksessa on hyvä olla tarkkana. Jos taloyhtiö tulouttaa tuloja enemmän kuin sillä on menoja, eli toiminta on voitollista, joutuu taloyhtiö maksamaan veroja. (Heli Hänninen, Sijoitusovi.fi, 2016)

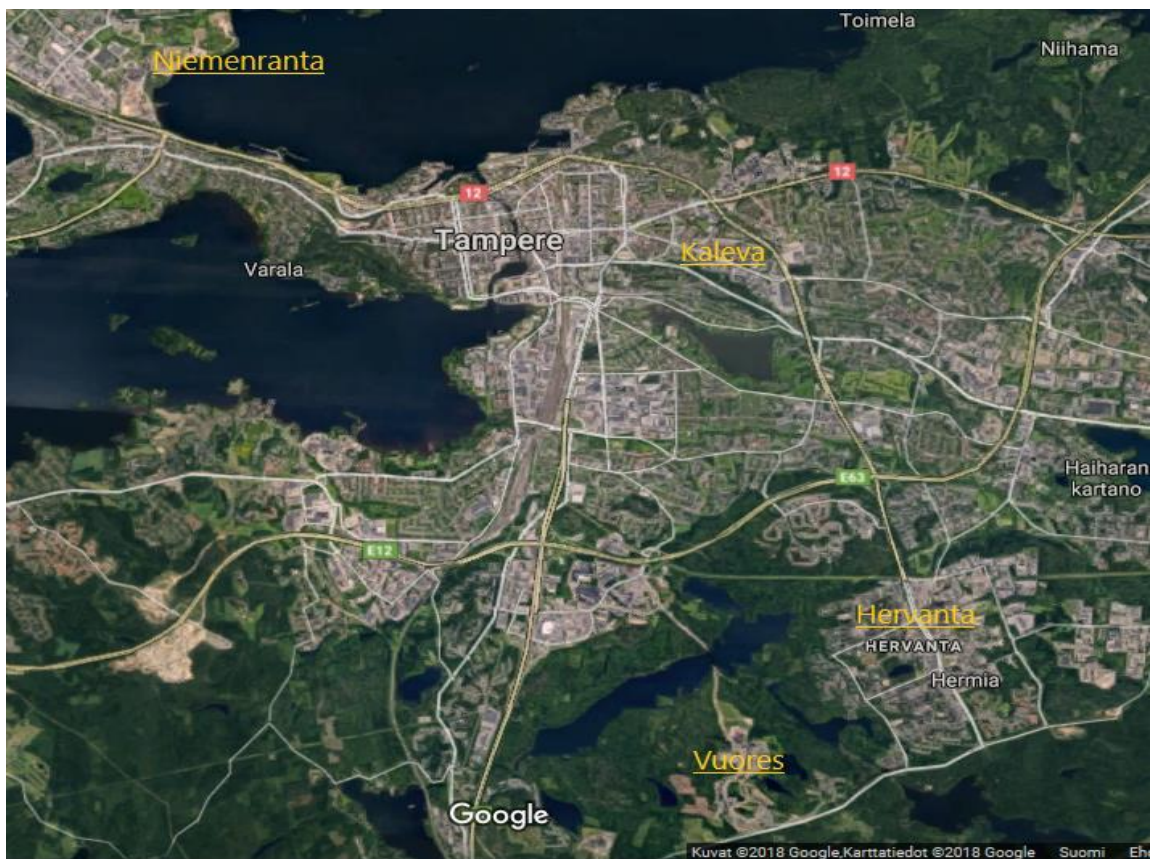
Tavanomaisemmassa tilanteessa taloyhtiö rahastoi saamansa vastikkeet taseeseen eli niitä käsitellään pääomasijoituksina. Tällöin asuntosijoittaja ei voi heti vähentää niitä

verotuksessaan. Vastikekulut voidaan hyödyntää vasta luovutusvoittoa laskettaessa, ei silloin kun asuntosijoittaja on myymässä asuntoaan. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön mahdolliseen rahastointiin tai tulouttamiseen omalla aktiivisuudellaan. Tällöin asuntosijoittajan kannattaa itse pyrkiä taloyhtiön hallitukseen ja ilmaista mielipiteensä. (Heli Hänninen, Sijoitusovi.fi, 2016)

6. TAMPEREEN ERI ALUEIDEN UUDISASUNTOJEN VERTAILU

Opinnäytetyössäni tutkitaan ennalta määriteltujen asuinalueiden uudiskohdeasuntoja. Valinnat tehtiin sillä edellytyksellä, että alueelle on rakennettu uusia asuntoja jo useamman vuoden ajan ja että, uusia asuntoja rakennetaan vieläkin. Näin ollen uusia kohteita on jo myyty ja vuokrattu uusille asukkaille sekä vastavalmistuneita asuntoja ja ennakkomarkkinointiasuntoja on myynnissä asuntosijoittajille ja asuntoon muuttaville. Täten asunnoista saadaan parhaiten tietoja vertailtavaksi, esimerkiksi myynti- ja velattomat hinnat, vuokratasot, vastikkeiden suuruudet sekä taloyhtiölainojen ehdot. Vertailtaviksi asuinalueiksi valittiin Tampereen Kaleva, Niemenranta, Hervanta ja Vuores. Kyseiset alueet on merkattu alla olevaan karttaan alleviivattuina. Jokainen näistä alueista on kasvanut paljon muutaman vuoden aikana ja uudiskohteita rakennetaan koko ajan lisää.

Vertailuun valittiin jokaiselta alueelta neljä tai viisi erikokoista yksiötä ja kaksiota, joiden koot vaihtelivat 25 ja 45,5 neliömetrin väliltä. (Liite 1.)



(Kuva 1.)

Uudiskohteita vertaillen pyrittiin hakemaan laajasti yksityiskohtaista tietoa, mutta kaikista vertailuista asunnoista ei saatu kaikkia tietoja. Esimerkiksi ennakkomarkkinoinnissa olevien asuntojen rahoitusvastikearvioita lainan lyhennysvapaiden jälkeiseltä ajalta ei oltu vielä määritelty. Näin ollen asunnon ostaja ei vielä tarkkaan tiedä paljonko asunto-osakkeesta lyhennetään lainaa kuukausittain koron lisäksi.

Kaikki vertailtavat uudiskohteet yhtä lukuun ottamatta ovat rahoitettu taloyhtiöllä, joten asuntojen myyntihinta on kaikissa kohteissa 30-40% velattomasta hinnasta. Lähes kaikissa kohteissa on myös lainan lyhennysvapaaajakso, joka on 2,5 – 5 vuotta. Laina-aika on kaikissa kohteissa kokonaisuudessaan 25 vuotta. (Liite 1.)

Asuinalueiden vertailu osoittaa, että neliöhinnaltaan Kalevassa sijaitsevat uudiskohteet ovat kalleimpia. Kalevassa, Sarvijaakonkadulla sijaitsevan 25 neliömetrin yksiön velaton neliöhinta nousee lähes 6400 euroon. Saman kokoisten asuntojen neliöhinta Niemenrannan alueella, Federleynekadulla on noin 4480 euroa, Hervannassa, Opiskelijankadulla noin 4660 euroa ja Vuoreksessa, Takamaanrinteellä noin 3700 euroa. Hieman isommissa asunnoissa neliöhinta hieman laskee. Kalevassa sijaitsee myös kalleimmat n.40 neliömetrin asunnot. Kalevan Sammonkadulla 40,5 neliömetrin asunnolla on neliöhintaa noin 5550 euroa. Samansuuruisien asuntojen neliöhinnat ovat Niemenrannan Raamikadulla noin 3800 euroa, Hervannan Opiskelijakadulla noin 3600 euroa ja Vuoreksessa, Takamaanrinteellä noin 3300 euroa. (Liite 1.)

Vertailtavien asuinalueiden neliövuokrahinta on korkein Kalevan uudiskohteissa. Siellä vuokrataso etenee seuraavasti: 25 neliöisestä yksiöstä pyydetään noin 23 euroa neliöltä ja 40,5 neliöisestä asunnosta 18,50 euroa neliöltä. Hervannan ja Niemenrannan vuokratasoa tutkailemalla havaitaan, että 25 neliöissä asunnoissa neliövuokra on noin 21,50 euroa ja asuntojen kasvaessa yli 40 neliön, neliövuokra on noin 16 euroa. Vuores on tutkittavista alueista edullisin niin asuntojen velattomien hintojen suhteen, kuin myös vuokratasoltaan. Vuoreksessa 26 neliöisen yksiön neliövuokra on noin 20,50 euroa ja 43 neliöisen asunnon neliövuokra on noin 14,80 euroa. (Liite 1.)

7. ASUNTOJEN TUOTTOVERTAILU

Opinnäytetyössä keskitytään uusiin asuntoihin, jolloin kuukausittaista vuokratuottoa voidaan verrata maksettaviin hoito- ja pääomavastikkeisiin. Tutkimukseen kaikki kootut asunnot kuuluvat taloyhtiöihin, jotka on rakennettu taloyhtiölainalla. Kaikissa taloyhtiölainoissa lainaehdoissa on lainan lyhennysvapaakausi. Tällöin maksetaan vain hoitovastikkeen lisäksi taloyhtiölainan korkoja sekä mahdollista tonttivuokraa, ellei tontti ole taloyhtiön omistuksessa. Näin ollen kuukausittaiset vastikkeet ovat alhaiset ja asuntosijoittaja saa kohteelleen korkeampaa tuottoa. Lainan lyhennysvapaakausi on yleensä kahdesta viiteen vuotta, jonka jälkeen taloyhtiö alkaa keräämään osakkailtaan lainan lyhennyseriä pääomavastikkeen muodossa. Lainan lyhennysten alkaessa osakkaan kuukausittain maksettava pääomavastike nousee jopa yli 2,5-kertaiseksi. Tällöin kuukausittainen vuokratuotto romahtaa lähelle nollaa tai jopa negatiiviseksi. Tämä on sijoittajalle tärkeä ja tiedostettava seikka, jotta osataan varautua tulojen alenemiseen. (Liite 1.)

Eri alueilla sijaitsevien asuntojen vuokratuottoja voidaan vertailla keskenään. Eri alueilta vertaillaessa huomataan muutama selkeä tekijä alueiden välillä. Esimerkiksi Kalevassa sijaitsevien asuntojen pääomavastikkeet ovat huomattavasti korkeammat suhteessa oletettuun vuokratasoon, verrattuna muihin alueisiin. Tutkimuksessa vertailtiin erikokoisia asuntoja ja kaikissa kohteissa yhteen lasketut vastikkeet eivät yltäneet oletettuun vuokratasoon. (Liite 1.)

Kalevan Sammonkadulle valmistuvan 35 neliömetrin uudella asunnolla on velatonta hintaa 192 600 euroa ja myyntihinta 57 720 euroa. Lainan lyhennysvapaakaudella hoito- ja pääomavastike ovat yhteensä 286,26 euroa kuukaudessa ja oletettu vuokranoin 680 euroa. Näin ollen kuukausittainen tuotto on 393,74 euroa. Omalle pääomalle tuottoa saadaan vuosittain 8,18%. (Etuovi.com, 2018, Sammonkatu 56 Tampere)

Lyhennysvapaat kestävät kolme vuotta, jonka jälkeen lainaa aletaan lyhentämään ja vastikkeet nousevat yhteensä 794,87 euroon. Jotta asuntosijoittaja ei jäisi tappiolle vuokratuotoissaan, on vuokran noustava kolmen vuoden aikana 114,87 euroa. (Liite 1.)

Valituilta alueilta Vuoreksessa oletettu vuokrataso riittää kattamaan vastikekulut myös lainan lyhennysten alettua. Esimerkiksi Takamaanrinteelle valmistuvan 32,5

neliömetrin kokoisen yksión velaton hinta on 125 000 euroa ja myyntihinta on 54 611,22. Lainan lyhennysvapaakaudella hoito- ja pääomavastike ovat yhteensä 169,47 euroa kuukaudessa ja oletettu vuokra noin 620 euroa, joten kuukausittainen tuotto on 450,53 euroa. Tänä neljän vuoden aikana sijoittaja saa omalle pääomalleen vuosittain tuottoa 9,90%. (Liite 1.)

Kolme vuotta kestäneen lyhennysvapaakauden jälkeen hoito- ja pääomavastikkeet nousevat 478,20 euroon. Vaikka vuokraoletus pysyisi samana, jää asuntosijoittaja silti voitolle asunnosta 141,80 euroa kuukaudessa. Tämä tarkoittaa omalle pääomalle 3,12% vuosittaista tuottoa. (Liite 1.)

Tampereen Hervantaan on muutaman edellisen vuoden aikana rakentunut täysin uutta aluetta katujen Tieteenkatu, Tietoraitti ja Tutkijankatu välinen alue, eli niin kutsuttu Tieteenkortteli. Kyseiselle alueella uudiskohteet ovat kalliimpia verrattuna muuhun Hervannan alueeseen. Esimerkiksi Tutkijankadulle valmistuvan asunto-osakeyhtiö Dekaanin neljännen kerroksen 26 neliöisen yksión velaton hinta on 132 000 euroa, eli 5076,92 euroa neliöltä. Neliöhintaa voidaan verrata Hervannan valtavyöhykkeen toisella puolella, noin kilometrin päähän valmistuvan asunto-osakeyhtiön Kallioimarren lähes saman kokoiseen 25,5 neliön yksioon. Asunnolla on velatonta hintaa 117 900 euroa eli neliömetrille tulee hintaa 4623,53 euroa. Tästä havaitaan, että täysin uudella Tieteenkorttelin alueella uudiskohteet ovat noin 10% kalliimpia, kuin muualle Hervannan alueelle valmistuvat uudiskohteet. (Liite 1.)

Hervannan alueelle rakentuvien uudiskohteiden vuokratuottojen eroavaisuus on myös havaittavissa, kun vertaillaan Tieteenkorttelin ja Opiskelijakadun asuntoja. Esimerkiksi Tietoraitti 10 valmistuvan 29,5 neliöisen asunnon hoito- ja rahoitusvastike 5 vuotta kestäväällä lainan lyhennysvapaakaudella ovat yhteensä 244,57 euroa. Taloyhtiölainan lyhentämisen alkaessa hoito- ja rahoitusvastike nousee 649,87 euroon. Tällä hetkellä vuokrataso kyseisellä alueella tämän kokoiselle yksioon on noin 580 euroa. Vuokra perustuu yleiseen vuokratasoon sekä siihen, että asun itse viereisessä, täysin samanlaisessa kerrostalossa 33 neliöisessä asunnossa, jonka vuokra on 600 euroa. Näin ollen kyseisen asunnon vuokran on noustava noin 650 euroon, jotta asuntosijoittaja ei jää toiminnassaan tappiolle. (Liite 1.)

Opiskelijankadulle valmistuvassa Kallioimarren taloyhtiössä 26 neliöisen asunnon hoito- ja rahoitusvastike ovat lainan lyhennysvapaakaudella 149,61 euroa. Kolmen vuoden kuluttua taloyhtiö alkaa perimään lainanlyhennyksiään, jolloin hoito- ja rahoitusvastike nousee 430,41 euroon. Kyseisellä alueella vuokrataso tämän kokoisella yksiöllä on noin 550 euroa. Näin ollen asuntosijoittaja jää voitolle, vaikka vuokrataso ei kolmen vuoden aikana nousisikaan. (Liite 1.)

Vertailussa ei oteta huomioon eri asuinalueiden vetovoimaisuutta tai kysynnän ja tarjonnan eroavaisuutta. Esimerkiksi Kaleva on huomattavasti lähempänä Tampereen keskustaa, noin 1,5 kilometriä rautatieasemalle. Vuoreksesta rautatieasemalle on yli 8 kilometriä. Tämä on yksi vaikuttava tekijä uutta vuokralaista etsiessä asuntoon, kauempana keskustasta oleviin asuntoihin saattaa liittyä tyhjien kuukausien riski. Vuokratuotto vertailussa ei myöskään huomioitu mahdollista pitkien korkojen nousua lainajan aikana.

”ASUMISKUSTANNUSARVIOT Rahoituslaitos S-Pankki Oy Laina-aika

Laina-aika valmistumisen jälkeen on 25 vuotta ja viitenä ensimmäisenä vuotena erääntyvät vain korot.

Korkoarvio 12 kk euribor + 1,2 % marg. Pääomavastike on hinnastoon laskettu 1,2 %:n kokonaiskorolla.” (Liite 2.)

Näin mainitaan esimerkiksi rakennusyhtiö YIT:n rakennuttamassa Tampereen Niemenrannan Sinfonian asuntomyyntin rakennusaikaisessa hinnastossa. Huomioon otettava seikka on pääomavastikkeen korkoarvio. Korko muodostuu 12 kuukauden euriborista ja S-Pankin asettamasta 1,2% marginaalista. Pääomavastikkeeksi muodostuu yhteensä 1,2%, eli euribor-korko on tällöin nollassa. Kymmenen vuotta sitten 12 kuukauden euribor-korko oli kuitenkin yli 5%, eli taloyhtiölainoissa suurikin muutos korkoprosenttiin on mahdollinen ja huomioitavaa sijoituspäätöstä tehdessä.

8. ASUNTOSIJOITTAJAN HAASTATTELU

Opinnäytetyössä haastateltiin myös asuntosijoittajaa. Sijoittaja pyrittiin valitsemaan niin, että hän on sijoittanut sekä vanhoihin asuntoihin, että uusiin kyseisillä alueilla oleviin uudiskohteisiin. Haastattelujen tarkoituksena on tiedustella näkökantoja ja sijoitusmietteitä valittujen alueiden uudiskohteista, asuntomarkkinatilanteesta sekä taloyhtiölainoilla rakennettujen uudiskohteiden riskeistä.

Asuntosijoittaja Kari Kymäläinen on ollut asuntosijoituslalla vuodesta 1995. Tällä hetkellä hänellä on 35 asuntoa, joista kuusi on uudiskohteita. Kyseisistä uudiskohteista kolme sijaitsee Tampereen Kalevassa, kaksi Pirkkalassa ja yksi Tampereen Tammelassa. Kaikkien kyseisten asuntojen taloyhtiöt ovat rakennettu taloyhtiölainalla. Kymäläinen on maksanut asunnoista noin 30% velattomasta kokonaishinnasta olevan myyntihinnan ja loput 70% maksetaan taloyhtiölainan muodossa. Lainan lyhennysvapaakaudet ovat kuitenkin lyhyempiä, kuin tutkimuksessa olevien taloyhtiöiden lainoissa, keskimäärin kaksi vuotta.

Vertailtavina asuinalueina ovat Tampereen Hervanta, Niemenranta, Kaleva ja Vuores. Näistä Kymäläinen piti Kalevan aluetta houkuttelevimpana sijoituskohteena, vaikka nopeasti nousseet hinnat ovat alentaneet alueen mielenkiintoa, kun pari vuotta sitten samankokoisia yksiöitä sai lähes 20 000 euroa halvemmalla kuin tänä päivänä. Toiseksi houkuttelevin alue oli Hervanta. Alueelle on kuitenkin noussut jo paljon uusia pieniä yksiöitä, joiden hinnat ovat myös nousseet, joten Kymäläinen ei ole tehty Hervannasta hankintoja. Niemenrantaa hän piti alueena huonompana kuin Hervantaa, sillä Niemenrannan kohdeyleisö on suppeampi kuin Hervannan. Hervanta on alueella opiskelevien suosiossa, sillä siellä sijaitsee teknillinen yliopisto, poliisiammattikorkeakoulu, ammattikoulu sekä teknillinen lukio. Niemenranta taas on lähellä sijaitsevan Lielahdessa työskentelevien ihmisten suosiossa. Kummaltakin alueelta on noin kahdeksan kilometriä Tampereen keskustaan.

Tampereen Vuorekseen nousevasta asuinalueesta Kymäläinen ei ole tehnyt yhtäkään hankintaa. Alueelle nousee jatkuvasti uusia kerrostaloja ja Etuovi.com sivustolla uudiskohteita on myynnissä yli 100 ja Vuokraovi.com sivustolla tyhjillään olevia vuokra-asuntoja lähes 30. Hän on myös saanut asuntovälittäjiltä paljon ennakkomarkkinoinnin

tiedotteita Vuorekseen tulevista myytävistä asunnoista, joissa on valmiiksi laskettu vuokratuotto sekä oman pääoman tuotto. Kymäläinen kuitenkin pitää myyjien ilmoittamaa vuokratasoa liian korkeana, jolloin tuotot eivät toteutuisi. Hän myös olettaa yksöiden tarjonnan ylittävän kysynnän, joten vuokrataso saattaa kääntyä laskuun.

Kymäläiseltä kysyttiin, onko oma sijoitustilanne tällä hetkellä ostava, etsivä vai odottava. Hän kertoi tarkkailevansa ja olevansa odottava, asunnon ostoja ei ole tehty lähes vuoteen. Hänen mielestään markkinat ovat yleistyneet ja asuntosijoittajia on tullut markkinoille yhä enempi. Uusien yksöiden jatkuva hinnannousu on ollut liiallinen ja asunnoista on tullut liian kalliita suhteessa oletettuun arvonnousuun ja vuokratuottoon. Vielä vuonna 2015, kun ensimmäisiä Kalevan alueen uudiskohteita myytiin ennakkomarkkinoinnissa, sai parvekkeellisia yksöitä hänen mielestään kohtuulliseen hintaan. Yksöt olivat kuitenkin niin suosittuja, että ne kaikki varattiin alle kolmessa päivässä ja varauksia myönnettiin vielä vuorolle seitsemän, jos kukaan ensimmäisestä kuudesta varaajasta ei huoneistoa ostakaan. Nyt huoneistot ovat hyötäneet jopa 20 000 euron hinnannoususta ja uudet rakenteilla olevat yksöt maksavat lähes 170 000 euroa. Asuntojen ostohaluja on alentanut myös niiden tuoton heikentyminen. Kymäläinen mainitsi, että kun ensimmäisiä käytettyjä asuntoja hankittiin, oli näiden vuokratuotto jopa 10-12%. Nykyinen vuokratuotto lähentelee enää 3-4%.

Vuokratason hän on kuitenkin pystynyt pitämään ennallaan. Esimerkiksi vaikka Kalevan alueelle on tullut paljon uusia kerrostaloja ja sitä kautta enemmän yksöitä vuokralle, Kymäläinen on huomannut ainoastaan kiinnostuneiden vuokralaisten määrän per asunto vähentyneen, mutta vuokran suuruutta ei ole tarvinnut laskea. Hän kuitenkin kertoi pitäneensä aina maltillista vuokratasoa, eikä hae suurinta mahdollista tuottoa. Vuokrayksöiden määrän lisääntymisestä kertoo se, että ensimmäisiin kyseisen alueen yksöihin ilmoittautui heti noin 20 kiinnostunutta vuokralaista, mutta viimeisiin asuntoihin vain pari hyvää ehdokasta.

Haastattelussa käytiin lävitse myös taloyhtiölainoissa yleistyneitä pitkiä lainan lyhennysvapaakausia. Kymäläinen mainitsi näiden hieman vääristävän asuntomarkkinoita. Pitkät lyhennysvapaat mahdollistavat isot tuotot pienessä ajassa, mutta korkojen nousu voi tehdä sijoitusasunnoista tuottamattomia lainan lyhentämisen alettua. Jos

strategiana on myydä asunto arvonnousun tuottamalla voitolla ennen lainan lyhentämisen alkua, voi myynti olla haasteellista korkojen noustessa.

Taloyhtiöt, jotka on tarkoitettu lähes täysin sijoittajille, eli huoneistot ovat vain yksiöitä ja pieniä kaksioita, on Kymäläisen mielestä syytä välttää. Hänen mielestään kyseiset asunnot leimataan herkästi rinnastettaviksi kaupungin vuokratuloihin. Tällöin taloyhtiöstä ei pidetä välttämättä niin hyvää huolta, kun yksikään omistajista ei itse asu siellä. Toiseksi syyksi mainittiin oma kohtainen esimerkki, jossa vuokralaisehdokas oli kysynyt, paljonko taloyhtiössä on yksiöitä ja moniko näistä on sijoitusasuntoja. Vuokralainen mainitsi, että oli aikaisemmin asunut taloyhtiössä, jossa kaikki huoneistot olivat sijoitusasuntoja ja pyrkii jatkossa välttämään niitä täysin.

Asuntojen lyhyeksi myyntiä, eli exit-strategiaa Kymäläinen ei ole käyttänyt eikä sellainen ollut suunnitelmisakaan. Hän pitää asuntoja säästöpossuina ja pyrkii välttämään näiden turhaa myymistä.

9. KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN HAASTATTELU

Opinnäytetyössäni haastateltiin myös kiinteistövälittäjää. Kiinteistövälittäjä pyrittiin valitsemaan sen mukaan, että hänellä olisi pitkä kokemus etenkin uudisasuntojen parista. Tällöin saadaan konkreettista näkökulmaa, miten asuntosijoittaminen ja sen trendit ovat viimeisten vuosien aikana muuttunut. Kiinteistövälittäjät ovat usein niin sanotusti ”aallonharjalla” ja heillä on myös omia mielipiteitä esimerkiksi eri asuinalueista, näiden vahvuuksista ja heikkouksista. He myös itse usein sijoittavat asuntoihin sekä heillä on vankka tietämys taloyhtiölainan toimivuudesta ja sen suhteesta esimerkiksi verotuksellisiin hyötyihin.

Haastattelin työssäni Kiinteistömaailma Ratinan yrittäjää Tommi Luosmalaa. Hän on toiminut kiinteistövälittäjänä vuodesta 2007 ja yrittäjänä vuodesta 2010. Hän on työskennellyt koko uransa Tampereen alueella. Luosmala on erikoistunut työssään juurikin sijoittajille kohdistettuihin uudistuotantoon sekä tekee paljon yhteistyötä rakennuttajien kanssa. Asuntoihin hän on itse sijoittanut vuodesta 2006 ja salkusta löytyy sekä uusia että vanhoja kohteita. Uudisasuntoja hän pitää henkilökohtaisesti hyvinä sijoituskohteina, vaikka myöntää ettei joka tilanteessa mikä vain uusi asunto päihitä mitä vain vanhaa.

Tutkimuksessa vertailtiin Tampereen eri asuinalueita: Vuores, Niemenranta, Hervanta ja Kaleva. Näistä Luosmala piti kaikkia alueita hyvinä sijoituskohteina, sijoittajan strategiasta riippuen. Vuoreksen vuokratuotto on ylivoimainen muihin alueisiin verrattuina. Hinnat ovat kohtuullisia, mutta vuokrataso tuottavalla tasolla. Siellä uudisrakentaminen ja uudet kohteet ylläpitävät asuntojen hintatasoa. Tulevaisuus on kuitenkin pitkällä aikavälillä hieman kysymysmerkki Vuoreksen osalta. Siellä on kuitenkin vielä Luosmalan mukaan hyvä vetovoima etenkin Tampereen ulkopuolelta muuttavien osalta.

Niemenrantaan rakennetaan hyvin vahvasti ja sen tulevaisuuden menestyksen tulee näyttämään raitiovaunupäätökset. Alue on toimiva ja haluttu, kun Tampereen tuleva raitiovaunuliikenne saadaan toimimaan Niemenrantaan saakka. Kalevan alueella olevat uudiskohteet ovat olleet sijoittajien kesken haluttuja, josta kertoo myös alueen nopeasti nousseet hinnat. Kalevassa vuokrataso on jo hyvin lähellä Tampereen

ydinkeskustan tasoa, mutta hinnoiltaan kuitenkin vielä jonkin verran edullisempia. Kalevassa on uudiskohteiden lisäksi hyvin paljon 1950-1960 rakennettuja kerrostaloja, jotka ovat myös rakenteiltaan ja ratkaisuiltaan vanhentuneita. Esimerkiksi niissä on usein pienet keittokomerot sekä pesutilat eikä koneellista ilmanvaihtoa. Ne ovat usein myös pohjaratkaisuiltaan epäkäytännöllisempiä kuin uudet asunnot. Lähes kaikki Kalevan uudisasunnot sisältävät parvekkeen, toisinkuin vanhat asunnot, joissa hyvin harvoissa on parvekkeet.

Luosmala pitää Hervantaa yhä vetovoimaisena ja toimivana sijoitusalueena, koska siellä on monta eri koulua sekä paljon työpaikkoja. Moni Hervannassa opiskellut jää sinne myös esimerkiksi työn Hän ei kuitenkaan lähtisi itse sijoittamaan siellä vanhoihin asuntoihin. Opinnäytetyössäni tutkin niin sanotun Pohjois-Hervannan aluetta, jonne on viimeisen parin vuoden aikana rakennettu paljon uusia asuntoja. Kyseinen alue on kuitenkin Luosmalan mukaan yhden rakennuttajan työn tulosta. Tämä taas saattaa vääristää oikeaa hintatasoa, kun ei ole kilpailevia vertailukohteita. Ainoa konkreettinen kohde, johon ostettavaa uudisasuntoa voidaan verrata, on viereinen, aikaisemmin rakennettu uudiskohde, joka on kuitenkin saman rakennuttajan hinnoittelema. Luosmala totesi, että sijoittajalle sellainen alue on aina parempi, jolla toimii useampi eri rakennuttaja sekä kyseistä aluetta ei rakennetta yhdellä kertaa täyteen, vaan sinne rakennettaisiin myös jatkossa uudiskohteita.

Tällä hetkellä Tampereelle rakennetaan todella paljon sijoituskohteiksi tarkoitettuja pieniä yksiöitä ja kaksioita. Kysyin haastattelussa, ajaako vahva kysyntä vieläkin rakentamaan pieniä huoneistoja vai onko isommille perheasunnoille kysyntää. Luosmalan mukaan tämän vuoden alusta pienten kohteiden kysyntä on hieman rauhoittunut, mutta kysyntä on silti pysynyt hyvänä. Itse hän näkee haasteellisina 20 neliöiset tai alle olevat huoneistot. Vaikka näissä on vahva vuokratuotto, on niiden jälkimarkkinointi haastavaa, sillä kukaan ei osta 20 neliöistä asuntoa omaan käyttöön. Pienten asuntojen vahvaan kysyntään ajaa Tampereelle kohdistuva muuttovirta, sillä tyypillinen Tampereelle muuttava on yksin asuva opiskelija tai alle keskitulon oleva pienen asunnon tarvitsija. Osa syy pienille asunnoille on myös laaja työttömyys Tampereella. Isompien asuntojen tai perheasuntojen osuus markkinoista pienempi sillä, enemmän tilaa haluaa iäkkäät henkilöt, mutta he ovat valmiita asumaan myös kauempana

keskustasta tai naapurikunnissa. Tampereella perheet taas arvostavat vieläkin enemmän pientaloasumista.

Haastattelussa käsiteltiin minkälaisia etuja asuntosijoittaja saa sijoittaessaan uusiin kohteisiin verrattuna vanhaan asuntoon. Luosmalan mukaan isoin etu on ylivoimaisesti ennustettavuus. Luvut ovat lähempänä faktoja kuin vanhojen asuntojen kohdalla. Esimerkiksi remonttien ja tonttivuokrien muodostama vastike on ennakoitavissa pitkälle tulevaisuuteen. Vuokratasokin on ennakoitavissa alueen kehityksestä, jolloin vuokratuotto on helposti laskettavissa. Verotehokkuus taloyhtiölainaa hyödyntäessä on toinen selkeä etu, tällöin sijoittaja voi vähentää pääomavastikkeen vuokratuloistaan. Uusissa asunnoissa myös pohja- ja asumisratkaisut ovat paremmat ja fiksummat kuin vanhemmissa. Esimerkiksi koneellisen ilmanvaihdon, paremman keittiön ja pesuhuoneen ratkaisujen myötä. Uudiskohteiden kanssa hinnoissa on myös yleensä paremmin pelivaraa, etenkin jos rakennuttaja on aloittamassa jo täysin uutta kohdetta ja edellisestä on vielä muutama asunto myymättä, voi sijoittaja saada näihin alennusta. Yksityiseltä ostaessa vanhaa asuntoa, pyrkii myyjä saamaan maksimaalisen hinnan, koska siinä on usein suurin osa hänen pääomastaan kiinni.

Luosmalalta kysyttiin myös, miten asuntosijoittajat hyödyntävät taloyhtiölainaa sijoituskohteissaan. Taloyhtiölainan hyödyntäminen on tänä päivänä enemmän sääntö kuin poikkeus. Sillä on sijoittajalle suuret verohyödyt vähennyskelpoisuuden takia sekä myytäessä eteenpäin ostajalle on valmiiksi luotu rahoitusmalli, eikä hänen tarvitse neuvotella esimerkiksi pankista uutta lainaa. Hän kuitenkin mainitsi pitkien lainan lyhennysjaksojen jäävän pikkuhiljaa pois ja tämän olleen vain hetkellinen buumi, sillä rahoitusta on kuulemma yhä vaikeampi saada, jos taloyhtiölainassa aiotaan pitää pitkät lyhennysvapaat.

Haastattelussa käytiin myös lävitse lainanlyhennysvapaiden jälkeistä aikaa. Eli kun uudiskohteissa aletaan lyhentämään taloyhtiölainaa ja vastikkeet per huoneisto nousevat moninkertaisiksi. Riittääkö vuokrataso kuittaamaan korkeat vastikkeet, vai pitääkö sijoittajan itse myös maksaa osa vastikkeista. Näin tulee todennäköisesti osassa taloyhtiöistä käymään. Kuitenkin valtaosan maksaa vuokralainen ja vuosien kuluttua huoneisto on täysin maksettu ja velaton. Strategiasta riippuen on tämän kaltainen asia syytä tiedostaa, jos valmis pitämään tuoton nollassa, ei myöskään tarvitse

maksaa veroja ja ajan kuluttua asunto on täysin velaton. Jos taas sijoittaja haluaa kuukausittaista vuokratuottoa tililleen, on salkussa syytä olla muitakin kohteita kuin vain taloyhtiölainalla rahoitettuja uudisasuntoja.

Lopuksi käsiteltiin vielä niin sanottua Exit-strategiaa, eli uudiskohteen myymistä ennen kuin taloyhtiölainaa aletaan lyhentämään. Luosmalan mukaan hän ei ole tällaista käytäntöä havaittavan, vaikka taloyhtiölainoja ollaan alettu jo monissa kohteissa vähentämään. Tällaisista taloyhtiöistä ei ole tullut juurikaan asuntoja myyntiin. Hän kuitenkin mainitsi, että taloyhtiölainoja on alettu kuittaamaan omalla lainalla. Eli sijoittajalla on aluksi ollut taloyhtiölainan osuus, mutta on sitten hakenut pankista omaa sijoituslainaa, jolla maksanut taloyhtiölainaosuutensa pois. Tällä tavoin pystytään suojautumaan korkojen nousuilta, sillä jos taloyhtiölainalla ei ole suojattua korkokattoa, saattaa lainan korko nousta vastikkeen muodossa hyvinkin korkeaksi. Omassa lainassaan sijoittaja pystyy sopimaan itse lainan ehdoista pankin kanssa, esimerkiksi koron nousun suojautumisen osalta.

10. YHTEENVETO

Tutkimuksen perusteella voidaan havaita, että asuntosijoittamisessa on hyvin paljon huomioon otettavia seikkoja. Perinteisesti tärkeimpänä seikkana pidetään kohteen sijaintia ja tämä on vieläkin yksi tärkeimmistä pääkohdista, mutta sen lisäksi on osattava huomioida muitakin hankintaan vaikuttavia tekijöitä. Yksi tärkeimmistä tekijöistä on lukujen ymmärtäminen. Uudiskohteen ostajan on tiedostettava miksi kohteen myyntihinta vaikuttaa alhaiselta ja mitä yhteinen taloyhtiölaina tarkoittaa, mihin sillä sitoutuu ja mitä mahdollinen korkojen nousu voi hänen kohdallaan tarkoittaa. Asuntosijoittajan on myös tiedostettava lainanlyhennysvapaiden aikana saadun korkean oman pääoman tuoton laskevan jopa negatiiviseksi, kun taloyhtiölainaa aletaan lyhentämään.

Asuntosijoittamisessa hallittu strategia, sen ylläpito ja mahdollisten muuttuvien tilanteiden ymmärtäminen ja hallinnointi on ehdottoman tärkeää. Uudiskohdetta ei voi ostaa vain sen hetkisten lukujen valossa tai pidettävänä näitä vedenpitävinä faktoina. Esimerkiksi uuden asuinalueen vuokrataso on vain oletus ja sillä voidaan muutamia asukkaita saada, mutta se ei tarkoita, että ihmiset ovat tulevaisuudessa valmiita maksamaan pyydettyä vuokraa juuri kyseiseltä alueelta. Myös vallitseva nollakorkotaso sumentaa pitkän ajan sijoituksen todellisuutta. Pienikin koron nousu voi kymmenien asuntojen omistajalle tuoda yli tuhannen euron kuukausittaisen lisäkulun. Hyvässä sijoitusstrategiassa muuttuvat tekijät on otettu huomioon ja niihin osataan valmistautua tai tehdä tarvittavia toimenpiteitä, jos markkinatilanteet muuttuvat. Esimerkiksi maksamalla oma osansa taloyhtiölainasta omalla pankkilainalla, jolloin voi itse määritellä lainansa ehdot pankin kanssa.

Asuntosijoittajan hyödyt sijoittaessaan uudiskohteisiin verrattuna vanhoihin asuntoihin liittyy vahvasti ennustettavuuteen, luotettavuuteen ja helppouteen. Lukujen valossa on suhteellisen helppo ennakoida mahdollinen vuokratuotto, kun korot, lainanlyhennys ja vastikkeet ovat niputettu samaan kuluerään. Myöskin jos alueella on valmiiksi muita jo vuokrattuja uudiskohteita, on laskettu vuokratuotto hyvin lähellä todellisuutta. Ennustettavuuteen liittyy myös, ettei kalliita remontteja tai huoltoja ole tulossa lähitulevaisuudessa ja kaikessa on pitkät takuut ja vakuudet. Uudet asunnot

ovat myös moderneja, viihtyisiä ja tilaratkaisut ovat järkeviä, joten asunto on helppo vuokrata. Vanhat asunnot vaativat jossain kohtaa aina kalliita remontteja, jotka nostavat vastikkeita ja näin ollen vuokratuotto voi jäädä pitkältä ajalta paljon pienemmäksi, kuin oli aluksi laskettu.

Tutkimuksessa vertailtiin myös erilaisia asuntorahastoja. Asunto- tai kiinteistörahasto mahdollistaa kiinteistösijoittamisen pienemmälläkin pääomalla ja säästää runsaasti vaivaa. Tällöin ei tarvitse ostaa kokonaista huoneistoa itselleen isolla pankkilainalla ja hankkia siihen itse vuokralaista. Asuntorahaston omistajana ei myöskään tarvitse murehtia tulevista remonteista ja hallinnollisista seikoista. Useiden mukana olevien sijoittajien ansiosta asuntorahastolla on yksittäiseen sijoittajaan suhteutettuna valtavasti enemmän pääomaa, joten se voi hankkia esimerkiksi kokonaisia kerrostaloja määrälennushinnoin. Asuntorahastosijoittaja on ainoastaan omalla pääomallaan mukana nauttimassa vuokratuotoista. Ongelmana kuitenkin on tietämättömyys, min-kälaisissa kohteissa varat todellisuudessa ovat ja tuottaako rahastot edellisten vuosien saavuttamia vuokratuottoja, sillä monissa rahastoissa määritellään itse kiinteistöjen arvo ja näin ollen sille voidaan itse myös määritellä vuotuinen arvonnousu. Tämä ei kuitenkaan ole välttämättä realistinen arvonnousu, jos kukaan ei ole tehnyt ostotarjousta. Näin ollen rahastojen esittämät luvut saattavat hämärtää todellista tuottoa.

Tutkimuksessa käsiteltiin Tampereen neljää hieman toisistaan poikkeavaa asuin-aluetta, joihin on rakennettu valtavasti uudiskohteita. Jokaisella alueella on omat etunsa ja heikkoutensa. Suurimmat eroavaisuudet liittyvät velattomiin hintoihin sekä asuntosijoittajan saamiin vuokratuottoihin, etenkin taloyhtiölainan lyhennysvapaiden jälkeen. Lainan lyhennysvapajakso oli kaikissa kohteissa 2,5 – 5 vuotta. Tämän jälkeen vuokratuoton kassavirta jää tämän hetkisten lukujen valossa ainoastaan Vuoreksessa sijaitsevilla uudiskohteilla positiiviseksi. On kuitenkin tärkeää ottaa huomioon alueen mahdollinen vetovoima tulevaisuudessa, vuokratason ylläpitäminen nykyisellä tasolla sekä mahdollinen korkotason nousu, joka luonnollisesti heikentää vuokratuottoa. Sekä asuntosijoittaja, että kiinteistövälittäjä pitivät Vuoreksen tulevaisuuden näkymiä jokseenkin haasteellisina ja vaikeasti ennustettavana. Syinä epävarmuuteen on hiipunut kysyntä, sillä kyseisellä alueella on runsaasti uudiskohteita myynnissä ja

uusia rakennetaan jatkuvasti lisää. Sijoittaja ei myöskään uskonut ennakkomarkkinoinnissa käytettävien oletettuja vuokratasoja realistisina, joka yhä heikentää oletettua vuokratuottoa.

Tampereen Kalevan hyvät puolet ovat lähes ydinkeskustan vastaiset vuokratasot, mutta edullisemmat neliöhinnat. Asuntosijoittajan on kuitenkin tiedostettava, että lähes jokainen kohde tulee olemaan vuokratuotoltaan negatiivinen, eli hänen on itse maksettava asunnon koosta riippuen saatavan vuokran lisäksi osa lainan lyhennyksestä ja vastikkeista. Hervannassa ja Niemenrannassa on, kohteesta riippuen, mahdollista päästä nykyisten lukujen valossa nollatuottoon. Eli vuokran suuruus riittää kattamaan taloyhtiölainan lyhennyksen, lainan koron, hoitovastikkeen ja mahdollisen tonttivuokran.

11. LÄHTEET:

Elo, Henri. 2015. Tuoton arvoitus ratkeaa, – Löydä helmet – vältä kuplat! Osa 2. Kuopio: Sarimedia Oy, Viitattu 8/2018

Erkkilä, Jorma. 2017, Salkunrakentaja.fi, Suomalaiset vaurastuvat ja velkaantuvat vaurastuminen jatkunut yhtäjaksoisesti jo puolitoistavuotta, Viitattu 8/2018
<https://www.salkunrakentaja.fi/2017/12/suomalaiset-vaurastuvat-ja-velkaantuvat-vaurastuminen-jatkunut-yhtajaksoisesti-jo-puolitoista-vuotta/>

Etuovi.com, 2018, Sammonkatu 56 Tampere, Viitattu 7/2018
<https://www.etuovi.com/kohde/g86747?sc=M1289066741&so=rardq&pos=65>

Euribor-rates.eu, What is Euribor?, 2018, Viitattu 6/2018
<http://www.euribor-rates.eu/what-is-euribor.asp>

Google, Kartat, Tampere, 2018, Kuva 1., Viitattu 10/2018
<https://www.google.com/maps/place/Tampere/@61.5221863,23.6743584,22950m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x468edf554593da5d:0x6adfe3bd1e0b22c0!8m2!3d61.4977524!4d23.7609535>

Heikkilä, Timo. 2017, Sijoittaja.fi, Kannattaako sijoittaminen aloittaa rahastoilla vai osakkeilla, Viitattu 8/2018
<https://www.sijoittaja.fi/65400/kannattaako-sijoittaminen-aloittaa-rahastoilla-vai-osakkeilla/>

Hämäläinen, Karo. 2017, Taloustaito, Ovatko asuntorahastot pyramidihuijaus, Viitattu 6/2018
<https://www.taloustaito.fi/Rahat/ovatko-asuntorahastot-pyramidihuijaus/>

Hänninen, Heli. Sijoitusovi.fi, Rahastointi vai tuloutus, 2016, Viitattu 5/2018
<http://sijoitusovi.com/rahastointi-ja-tuloutus/>

Kallunki, Juha-Pekka, Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko. 2012. Ammattimainen sijoittaminen. Talentum

Karismo, Anna, 2017, YLE uutinen, Tilastokeskuksen Ilkka Lehtinen: Jotkut asuntorahastot ovat pyramidihuijaus, Viitattu 6/2018
<https://yle.fi/uutiset/3-9513990>

Kennon, Joshua. 2018, Investingin real estate, Viitattu 5/2018
<https://www.thebalance.com/investing-in-real-estate-4073643>

Op.fi, 2017, OP-Vuokratuotto avaintietoesite, Viitattu 6/2018
<https://www.op.fi/FI/Sivukansiot/YHTEISET%20SIS%C4LL%D6T/Henkil%F6/S%E4%E4st%F6%20sijoitus/Sijoitusrahastot/Suomi/Esitteet/OP%20Vuokratuotto%20esite.pdf>

Orava Asuntorahasto Oyj:n arviolausunto, Viitattu 6/2018

<http://oravaasuntorahasto.fi/wp-content/uploads/2018/03/Arviolausunto-Orava-Asuntorahasto-asunnot-311217-JLL.pdf>

Orava, Joonas & Turunen, Olli. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum

Rimpiläinen Markku. 2018, OP.Media.fi, Pitkien korkojen nousu jatkuu – taloyhtiölainan korkosuojaus on juuri nyt ajankohtainen, Viitattu 7/2018

<https://op.media/teemat/Pinnalla/Pitkien-korkojen-nousu-jatkuu-taloyhtiolainan-korkosuojauksen-juuri-nyt-ajankohtainen-90c3c2fe674940b396e832016377df85>

S-pankki.fi, 2018, S-Metsärahasto avaintietoesite, Viitattu 6/2018

<https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/s-metsarahasto/>

Sijoitusrahastot.org, Sijoitusrahasto-opas; Rahastosijoittaminen pähkinänkuoressa, Viitattu 8/2018

<https://sijoitusrahastot.org/rahastot-sijoitusrahasto-opas/rahastosijoittaminen-pahkinankuoressa/>

Sijoitustieto.fi, 2015, Joukkovelkakirjalainat eli bondit sijoitusportfolion osana, Viitattu 8/2018

<https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/joukkovelkakirjalainat-eli-bondit-sijoitusportfolion-osana>

Suomen vuokranantajat, 2014, Asuntosijoittajan opas, Viitattu 5/2018

<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/asuntosijoittajan-opas1.pdf>

Suomen Vuokranantajat, Koro-Kanerva Mia, Viitattu 5/2018

<https://vuokranantajat.fi/tag/mia-koro-kanerva/>

S-Pankki.fi, 2018 S-Asuntorahasto avaintietoesite, Viitattu 6/2018

<https://dokumentit.s-pankki.fi/tiedostot/s-asuntorahasto-avaintietoesite-fi>

Talouselama.fi, 2018, Kuka maksaa jättimäiset taloyhtiölainat? Hypon Ari Pauna uskoo, että asuntosijoittajat karkaavat ennen lyhennysten alkua, Viitattu 6/2018

<https://www.talouselama.fi/uutiset/kuka-maksaa-jattimaiset-taloyhtiolainat-hypon-ari-pauna-uskoo-etta-asuntosijoittajat-karkaavat-ennen-lyhennysten-alkua/c0a8a2ed-8db4-338c-a863-361b8d9c5039>

Taloustaito.fi, 2018, Euriborkorko pysyttelee pakkasella – vuonna 2010 euribor huiteli viiden prosentin tuntumassa, Kuvio 3., Viitattu 5/2018

<https://www.taloustaito.fi/koti/euriborkorko-pysyttelee-pakkasella--vuonna-2010-euribor-huiteli-viiden-prosentin-tuntumassa/>

Tilastokeskus, 2018, Asuntojen hinnat, Kuvio 2., Viitattu 5/2018

<https://findikaattori.fi/fi/92>

Tilastokeskus, 2017, Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, liitetaulukko 11., Taulukko 2., Viitattu 5/2018

https://www.stat.fi/til/ashi/2017/12/ashi_2017_12_2018-01-30_tau_011_fi.html

Tilastokeskus, 2017, Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, liitetaulukko, Taulukko 3., Viitattu 5/2018

https://www.stat.fi/til/ashi/2017/12/ashi_2017_12_2018-01-30_tau_002_fi.html

Tilastokeskus, 2018, Vuokrat nousivat 2,5 prosenttia vuodessa, Kuvio 1., Viitattu 5/2018

http://www.stat.fi/til/asvu/2017/04/asvu_2017_04_2018-02-08_tie_001_fi.html

Titanium.fi, 2018, Erikoissijoitusrahasto Titanium Asuntorahasto esite, Viitattu 6/2018

<https://www.titanium.fi/wp-content/uploads/2018/03/erikoissijoitusrahasto-titanium-asunto-rahasto-1-4-2018.pdf>

Vänskä, Harri 2017, Kauppalehti.fi, Sijoittajat käyttävät taloyhtiölainoja keinottelun välineenä, Viitattu 6/2018

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/sijoittajat-kayttavat-taloyhtiolainoja-keinottelun-valineena/NLjmmvFs>

Väänänen, Pekka 2018, Asuntosalkunrakentaja.fi, Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai

huono juttu?, Viitattu 6/2018 <http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/lyhennysvapaa-taloyhtiolaina/>

Väänänen Pekka 2018, Asuntosalkunrakentaja.fi, Rahoitusvastike ja yhtiölaina, Viitattu 6/2018

<http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina>

YIT.fi, Tampereen Niemenrannan Sinfonia, 2018, Viitattu 7/2018

<https://www.yit.fi/asunnot/tampere/niemenranta/tampereen-niemenrannan-sinfonia/1-cn7zfz>

Ylihärsilä, Mikko 2017, Onnistuneen (asunto)sijoituksen tekeminen - Askel 2/3: Tiedosta markkinatilanne, Viitattu 12/2018

<https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/15-onnistuneen-asunto-sijoituksen-tekeminen-askel-2-3-tiedosta-markkinatilanne>

Ålandsbanken.fi, 2018, Ålandsbankenin Asuntorahaston avainesite, Viitattu 6/2018

https://www.alandsbanken.fi/uploads/pdf/fund/KIID/Bostad_fi-A.pdf

12. LIITTEET:

Liite 1.

Alue	Uusi/asumaton	Koko	Neliöt	Myyntihinta	Velaton hinta	Hinta/neliö
Kaleva, Sarvijaakonk. 23	Uudiskohde, 2018	1h+kt+p	25	58 452,95	159 900	6396,00
Kaleva, Sammonk. 56	Rakenteilla 11/2019	1h+kt+p	30,5	50 840	169 400	5554,10
Kaleva, Sammonk. 56	Rakenteilla 11/2019	2h+kt+p	35	57 720	192 600	5502,86
Kaleva, Sammonk. 56	Rakenteilla 11/2019	2h+kt	40,5	66 140	220 700	5449,38
Kaleva, Sammonk. 76	2016	2h+k+s	50,5	57 900	193 000	3821,78
Niemenranta, Federleyk. 58	Ennakkomarkkinointi, 2019	1h+kt	25	33 600	112 000	4480,00
Niemenranta, Federleyk. 40	Uudiskohde, 2018	1h+kt	27,5	41 555	138 500	5036,36
Niemenranta, Federleyk. 38	Uudisk 30.8.2018	2h+kt	39,5	46 910	157 500	3987,34
Niemenranta, Raamik. 10	Uudisk 28.9.2018	2h+kt	43	48 300	161 000	3744,19
Niemenranta, Raamik. 10	Uudisk 28.9.2018	2h+kt	36	43 500	145 000	4027,78
Niemenranta, Meesakatu 8	2014	2h+kt	35	37 740	125 800	3594,29
Vuores, Takamaanrinne 33	Rakenteilla 11/ 2019	1h+kt	26	43 345,36	96 900	3726,92
Vuores, Pirttisuonraitti 4	Uudiskohde, 2018	1h+kt+rp	28	38 946,73	108 900	3889,29
Vuores, Takamaanrinne 10	Rakenteilla 6/2019	1h+kt	32,5	54 611,22	125 000	3846,15
Vuores, Takamaanrinne 33	Rakenteilla 11/ 2019	1h+alko+k	43	51 328,94	139 900	3253,49
Hervanta, Opiskelijank. 29	Rakenteilla 8/2019	1h+kt	25,5	44 770	118 900	4662,75
Hervanta, Opiskelijank. 29	Rakenteilla, 8/2019	2h+kt+p	39	40 770	135 900	3484,62
Hervanta, Tietoraitti 10	Uudisk. 27.9.2018	1h+kt	29,5	41 640	138 800	4705,08
Hervanta, Tutkijank. 6	Ennakkomarkkinointi, 2019	2h+kt	34,5	43 350	144 500	4188,41
Hervanta, Tutkijank. 4	2015	1h+kt	35	35 880	119 600	3417,14
Hervanta, Tutkijank. 4	2015	1h+kt	35	40 320	134 400	3840,00

Alue	1. Vastike	2. Vastike	Laina-aika	Lyhennysvap. Aika	Oletettu vuokra	Olet. Vuokra/neliö
Kaleva, Sarvijaakonk. 23	184,68	578,05	25	2,5	580	23,20
Kaleva, Sammonk. 56	250,12	697,19	25	3v.	630	20,66
Kaleva, Sammonk. 56	286,26	794,87	25	3v.	680	19,43
Kaleva, Sammonk. 56	330,27	913,09	25	3v.	750	18,52
Kaleva, Sammonk. 76		893			850	16,83
Niemenranta, Federleyk. 58			25		540	21,60
Niemenranta, Federleyk. 40			25		575	20,91
Niemenranta, Federleyk. 38	213,95	652,8	23,5	2,5	700	17,72
Niemenranta, Raamik. 10	314,26	782,77	25	5v.	720	16,74
Niemenranta, Raamik. 10	270,35	692,3	25	5v.	640	17,78
Niemenranta, Meesakatu 8		457			610	17,43
Vuores, Takamaanrinne 33	194,27	359		2-3v.	540	20,77
Vuores, Pirttisuonraitti 4	156,29	421,82	25	3v.	530	18,93
Vuores, Takamaanrinne 10	169,47	478,2	25	4v.	620	19,08
Vuores, Takamaanrinne 33	321,29	594,5		2-3v.	660	15,35
Hervanta, Opiskelijank. 29	149,61	430,41	25	3v.	550	21,57
Hervanta, Opiskelijank. 29	231,38	467,84	25	4v.	660	16,92
Hervanta, Tietoraitti 10	244,57	649,87	25	5v.	580	19,66
Hervanta, Tutkijank. 6					620	17,97
Hervanta, Tutkijank. 4		514			615	17,57
Hervanta, Tutkijank. 4		557			625	17,86

Vastikkeet sisältävät hoito- ja rahoitusvastikkeet:

- 1.Vastike on lainan lyhennysvapaakaudelta, sisältää vain lainan koron, hoitovastikkeen sekä tontin vuokran
2. Vastike sisältää lainan lyhennyksen ja koron, hoitovastikkeen sekä tontin vuokran

Liite 2.



Rakennusaikainen hinnasto
13.6.2018

Hinnat voimassa toistaiseksi

Asuntomyynti

Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere p.
020 433 4635, www.yitkoti.fi

Hinnat euroina

**Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Sinfonia Raamikatu
10, 33400 Tampere**

Arvioitu valmistusaika 26.09.2018

** Taloyhtiöllä on huoneistokohtaisissa osissa omaksi lunastettava vuokratontti

* Arvio

asumismenoista lyhennysten alkamisen jälkeen

ASUMISKUSTANNUSARVIOT

Rahoituslaitos	S-Pankki Oy	
Laina-aika	Laina-aika valmistuksen jälkeen on 25 vuotta ja viitenä ensimmäisenä vuotena erääntyvät vain korot. Korkoarvio 12 kk euribor + 1,2 % marg.	
Pääomavastike on hinnastoon laskettu 1,2 %:n kokonaiskorolla. Arvioidut vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Hoitovastike	3,50	€/m2/kk
Hoitovastike, autopihapaikka	14,00	€/paikka/kk
Hoitovastike, varasto	1,75	€/m2/kk
Pääomavastike, korko	0,071	€/osake/kk
Pääomavastike, korko+lyhennys	0,362	€/osake/kk
Vesimaksuennakko	19,00	€/hlö/kk
Tontin osan vuokravastike	1,15	€/m2/kk

Yhtiölaina nostetaan yhtiön rakentamisen aikana.

Lainanlyhennykset ovat mahdollisia seuraavina ajankohtina:

- valmistuspäivänä, jolloin maksuoritusten tulee olla suoritettuna n. viikkoa ennen valmistumista.
- kuukausittain yhtiön valmistuksen ja hallinnonluovutuksen välisenä aikana- puolivuositain lainaehtojen mukaisesti yhtiön valmistuksen jälkeen

Lainanlyhennykseen liittyvät tarkemmat ohjeet sekä yhteystiedot ilmoitamme muuttokirjeessä, joka toimitetaan asiakkaalle noin 6 viikkoa ennen yhtiön valmistumista

3 kk:n pääomavastikevakuus

Niin kauan kuin muulla kuin perustajaosakkaalla on huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta jäljellä enemmän kuin 50 % huoneiston alkuperäisestä yhtiölainaosuudesta, tulee yhtiön hallussa olla ao. huoneiston osalta aina vähintään kolmen (3) kuukauden pääomavastikkeiden suuruinen pääomavastike-ennakko yhtiön pääomavastikesaatavan vakuudeksi. Huoneistojen valmistumista seuraavina viitenä lainavuotena pääomavastike-ennakko sisältää yhtiölainan kolmen kuukauden korkokulut. Kuudennen lainavuoden alusta pääomavastike-ennakko korotetaan vastaamaan yhtiölainan kolmen kuukauden lyhennysosuutta ja korkokuluja.

Yhtiön hallinnonluovutus pidetään noin 3 kuukauden kuluttua valmistumisesta.