



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Eetu Tuovinen

ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN
VAASASSA

Liiketalous
2019

TIIVISTELMÄ

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Tekijä | Eetu Tuovinen |
| Opinnäytetyön nimi | Asunto-osakesijoittaminen Vaasassa |
| Vuosi | 2019 |
| Kieli | suomi |
| Sivumäärä | 46 + 1 liitettä |
| Ohjaaja | Jukka Paldanius |

Asuntosijoittamisella on mahdollista kerryttää suhteellisen pienellä alkupääomalla suuri määrä asuntovarallisuutta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, millä keinoilla Vaasassa sijaitseviin asunto-osakkeisiin sijoittaminen on kannattavaa ja millaista tuottoa niiltä voidaan odottaa. Tutkimuksen tarkoituksena oli ymmärtää kaupungistumisen ja asumistrendien muutosten vaikutuksia, ymmärtää millä menetelmillä asuntosijoittaminen on kannattavaa ja miten niitä voi hyödyntää Vaasassa tapahtuvassa asuntosijoittamisessa.

Kaupungistumisen myötä ihmiset hakeutuvat asumaan kaupunkikeskuksiin. Sen seurauksena asumisen kustannukset kaupunkikeskusten ja muuttotappiollisten paikkakuntien välillä kasvaa. Vuokra-asuminen on yleistynyt asumismuoto, ja se on vaikuttanut vuokrien nousuun. Tutkimusmenetelmänä käytettiin määrällistä tutkimusmenetelmää. Tutkimuksen aineistona käytettiin aiheeseen liittyviä aiempia tutkimuksia, Tilastokeskuksen tilastoja sekä alan tutkimuskirjallisuutta.

Vaasaa voidaan pitää hyvänä kaupunkina asuntosijoittamiseen. Vaasassa on suuren opiskelijamäärän ansiosta paljon kysyntää pienille asunnoille. Pienet osakeasunnot ovat yleensä suuria asuntoja kannattavampia sijoituskohteita. Vuokratuoton havaittiin olevan arvonnousua tehokkaampi keino vaurastua. Vaasassa sijaitsevista osakeasunnoista voidaan odottaa saavan keskimääräistä suurempaa tuottoa.

ABSTRACT

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Author | Eetu Tuovinen |
| Title | Investment in Housing in Vaasa |
| Year | 2019 |
| Language | Finnish |
| Pages | 46 + 1 Appendices |
| Name of Supervisor | Jukka Paldanius |

A housing investment enables accumulating wealth by acquiring a flat with quite a small starting capital. The aim of the thesis was to examine how to grow wealth by investing in a condominium located in the city of Vaasa and what the level of expected income is. The objective of the research was to understand the changes in housing and how to exploit the knowledge in housing investment.

People in Finland are moving to bigger cities from the countryside. This phenomenon is known as urbanization. Living in a rented apartment has become more common, and it has increased the rent prices in cities. The quantity method of study was used in the research and it was based on previous research studies, literature and data provided by Statistics Finland.

Vaasa is a highly suitable city for housing investments. There is a lot of demand for smaller apartments because of considerable number of students. Smaller apartments are usually more profitable as investments. Usually rental return is a more effective way of growing wealth than a value increase of the apartment. It can be expected that the housing investments in Vaasa could produce more income than the average return on investments.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | JOHDANTO..... | 7 |
| 1.1 | Tutkimuksen tausta..... | 7 |
| 1.2 | Tutkimuksen menetelmät ja aihepiirin rajaus..... | 8 |
| 2 | ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA..... | 9 |
| 3 | ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN..... | 16 |
| 3.1 | Tuotto..... | 17 |
| 3.2 | Kassavirta..... | 18 |
| 3.3 | Velkavipu..... | 19 |
| 3.4 | Sijoitusstrategiat..... | 21 |
| 3.5 | Verotus..... | 22 |
| 4 | OSTOPÄÄTÖS JA HALLINNOINTI..... | 24 |
| 4.1 | Sijoitusasunnon osto..... | 24 |
| 4.2 | Sijainti..... | 27 |
| 4.3 | Rahoitus..... | 28 |
| 4.4 | Remontit..... | 29 |
| 4.5 | Vuokraustoiminta..... | 30 |
| 4.6 | Kaupanteko..... | 33 |
| 5 | ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN VAASASSA..... | 35 |
| 5.1 | Esimerkkikohteet ja sijoituslaskelmat..... | 37 |
| 6 | JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA..... | 41 |
| | LÄHTEET..... | 43 |

LIITTEET

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

| | |
|---|----|
| Kuvio 1. Aloitettujen asuntojen liukuva vuosisumma (Tilastokeskus 2018a) | 9 |
| Kuvio 2. Muuttoliike ja asuntojen hinnat maakunnissa (Tilastokeskus 2017b) | 11 |
| Kuvio 3. Vakituisesti asutut vuokra- ja omistusasunnot 1990-2017 (Tilastokeskus 2018b) | 12 |
| Kuvio 4. Asuntokunnat koon mukaan 1970-2017 (Tilastokeskus 2017c) | 13 |
| Kuvio 5. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys (Tilastokeskus 2018c) | 14 |
| Kuvio 6. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2019) | 15 |
| | |
| Taulukko 1. 70% velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon (Orava & Turunen 2016, 52) | 20 |
| Taulukko 2. Remontti kustannusten arvioiminen karkealla menetelmällä (Orava & Turunen 2016, 116) | 29 |
| Taulukko 3. Esimerkki asuntojen tiedot | 37 |
| Taulukko 4. Esimerkki yksiön sijoituslaskelmat | 38 |
| Taulukko 5. Esimerkki kaksion sijoituslaskelmat | 39 |
| Taulukko 6. Esimerkki kolmion sijoituslaskelmat | 40 |

LIITELUETTELO**LIITE 1.** Esimerkkikohteiden sijoituslaskelmat kokonaisuudessaan

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisella on mahdollista kerryttää huomattava asuntovarallisuus suhteellisen pienellä alkupääomalla. Pitkään jatkunut matala korkotaso houkuttelee markkinoille uusia asuntosijoittajia, ja edistää lainarahan käyttöä oman pääoman tuoton nostamiseksi. Korkotason odotetaan kuitenkin nousevan tulevaisuudessa ja vaikuttavan erityisesti suurta velkavipua käyttäviin sijoittajiin. Edellä mainittujen syiden takia asuntosijoittaminen on ajankohtainen ja käsitelty aihe eri medioissa.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, millä keinoilla Vaasassa sijaitseviin osakeasuntoihin sijoittaminen on kannattavaa, ja millaista tuottoa niiltä voidaan odottaa. Aihetta lähestytään tutkimalla Suomen asuntomarkkinoiden nykytilaa ja kehitystä, asuntojen- ja vuokrien hintakehitystä, asumistrendien muutoksia sekä niiden vaikutuksia.

1.1 Tutkimuksen tausta

Tutkimuksen tavoitteesta johdettiin kolme tutkimuskysymystä: 1) Miten Suomen asuntomarkkinat ovat kehittyneet? 2) Miten asumistrendit ovat muuttuneet, ja millaisia ne ovat tulevaisuudessa? 3) Miten asunto-osakkeisiin sijoittamalla voi vaurastua ja miten tuottoon voi vaikuttaa?

Tutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää millaisia vaikutuksia kaupungistumisella ja asumistrendien muutoksilla on Vaasassa tapahtuvaan asuntosijoittamiseen. Millaisilla keinoilla asuntosijoittaminen on kannattavaa, millaisiin asuntoihin on järkevää sijoittaa, ja miten näitä asioita voi hyödyntää asuntosijoittamisessa.

Tutkimuksen toinen luku käsittelee asuntomarkkinoiden ja asumistrendien muutoksia ja kehitystä. Siinä pyritään selvittämään näihin liittyvien ilmiöiden kokoa ja vaikutuksia. Tämän luvun tarkoituksena on luoda kuva, millaisessa muuttuvassa ympäristössä asuntosijoittaminen tapahtuu.

Kolmannessa luvussa käsitellään yleisesti asuntosijoittamista. Mitä erityispiirteitä asuntosijoittamiseen kuuluu, miten tuotto muodostuu ja millaisia erilaisia

sijoitusstrategioita on olemassa. Sen lisäksi tutkitaan millä rahoituksellisilla ja verotuksellisilla keinoilla sijoitusten tuottoon voi vaikuttaa.

Neljännessä luvussa asuntosijoittamista tarkastellaan yksittäisen sijoituskohteen näkökulmasta. Mitä asioita on otettava huomioon sijoituspäätöksen teossa ja miten yksittäisen sijoituksen tuottoon voi vaikuttaa. Asuntosijoittamiseen liittyy olennaisesti myös vuokranantajana toimiminen, joten luvussa käsitellään myös vuokranantajana toimimista ja vuokralaisen valintaan vaikuttavia tekijöitä.

Viidennessä luvussa sovelletaan aiemmin tehtyjä havaintoja ja testataan niiden toimivuutta, kun Vaasaa käytetään sijoitusympäristönä. Luvussa tarkastellaan myös kolmen eri tyyppisen esimerkkisijoituskohteen ominaisuuksia, lasketaan asunnoille sijoituslaskelmat ja punnitaan niiden kelpoisuutta sijoituskohteeksi. Viimeisessä luvussa esitellään tutkimuksen keskeisimmät tulokset, pohditaan tutkimuksen luotettavuutta ja arvioidaan tutkimuksen toteutusta ja sisältöä.

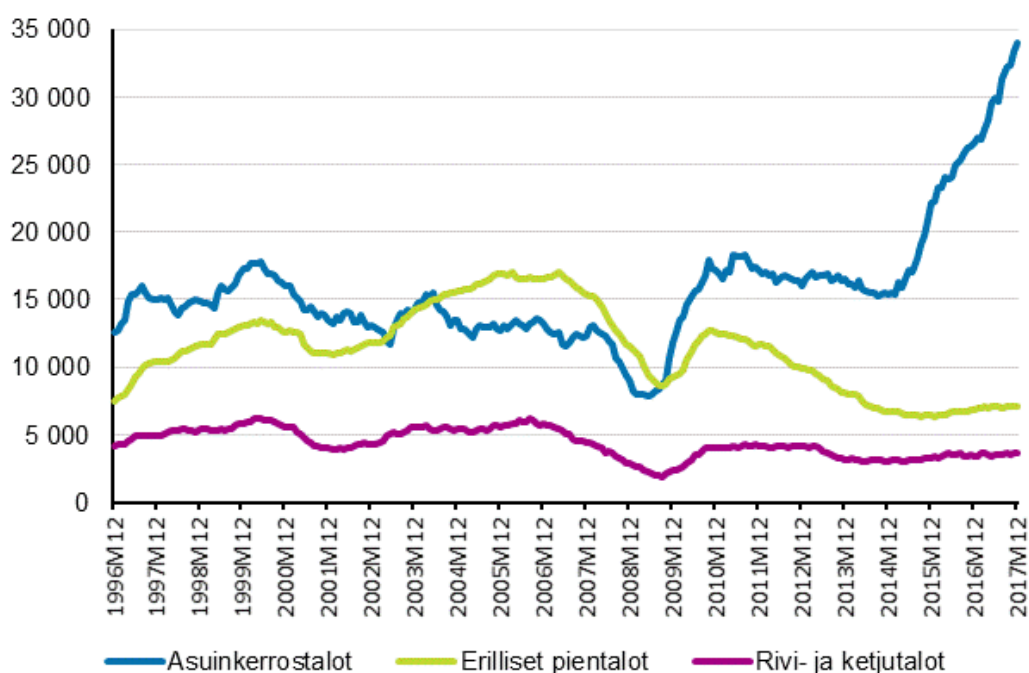
1.2 Tutkimuksen menetelmät ja aihepiirin rajaus

Tutkimuksen rajauksella pyrittiin pienentämään analysoitavan aineiston määrää. Vaasa valikoitui sijoituskaupungiksi tutkijan paikallistuntemuksen vuoksi. Tutkimukseen haluttiin sisällyttää ainoastaan kerrostaloasunnot, sillä ne ovat suosituimpia asuntotyyppisiä vuokra-asujien keskuudessa. Tutkimuksessa haluttiin myös selvittää yhtiölainan vaikutuksia ja mahdollisuuksia asuntosijoittamisessa, joten aihepiiri rajattiin käsittelemään Vaasassa sijaitsevia osakeasuntoja.

Tutkimusmenetelmänä käytetään määrällistä tutkimusmenetelmää. Määrällinen tutkimusmenetelmä soveltuu laadullista menetelmää paremmin syy - seuraus suhteiden selvittämiseen, mikä on tutkimuksen onnistumisen kannalta oleellista. Aineistona käytetään Tilastokeskuksen tilastoja, eri tutkimuslaitosten ennusteita ja katsauksia, sekä alan tutkimuskirjallisuutta.

2 ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

Asuinrakentaminen on lisääntynyt vuoden 2014 jälkeen voimakkaasti. Lisääntynyt rakentaminen koostuu lähes kokonaan kerrostalojen rakentamisesta. Uusia kerrostaloja syntyy erityisesti pääkaupunkiseudulle ja yliopistokaupunkeihin. Samana aikana pientalojen, rivi- ja ketjutalojen rakentaminen on pysynyt lukumääräisesti lähes samana. Kerrostalojen osuus koko asuntokannasta on 46 prosenttia. Vuonna 1990 kerrostaloasuntoja oli ainoastaan 4000 enemmän kuin pientaloja, kun vuonna 2017 kerrostaloja oli jo 219 000 enemmän. 2017 valmistuneista asunnoista pientaloissa sijaitsi 6900, rivitaloissa 3400 ja kerrostaloissa 24 100. (Tilastokeskus 2017a; Tilastokeskus 2018a).



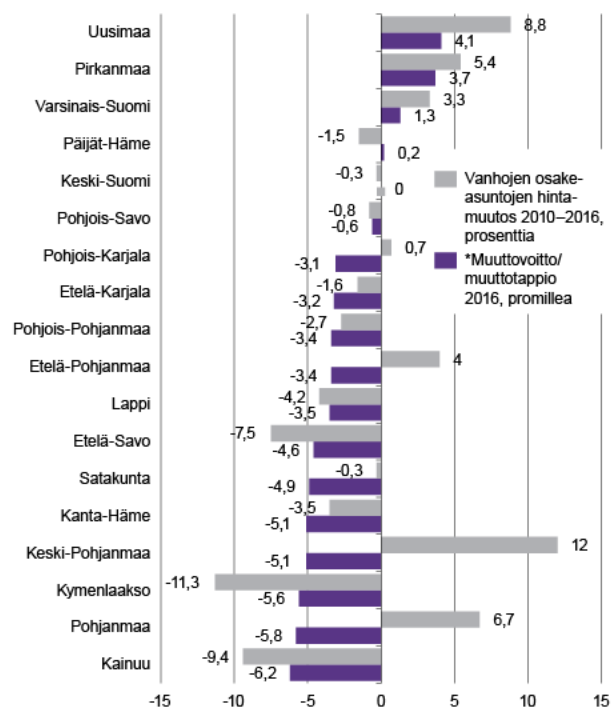
Kuvio 1. Aloitettujen asuntojen liukuva vuosisumma (Tilastokeskus 2018a)

Kaupungistumisen seurauksena rakentaminen keskittyy pääkaupunkiseudulle ja yliopistokaupunkeihin. Tasavertaisten palveluiden tarjoaminen syrjäkyliin ja kaupunkikeskuksiin on mahdotonta, joten on luonnollista, että ihmiset hakeutuvat suuriin kaupunkeihin lähelle parempia palveluita (Roininen 2018, 169). Kaupungistumisesta syntyvän muuttovirran myötä asuntojen kysyntä laskee

muuttotappiollisilla paikkakunnilla, ja asumisen hintaerot kasvavat kasvukeskusten ja muuttotappiollisten paikkakuntien välillä. Useilla taantuvilla paikkakunnilla vanhojen asuntojen arvot ovat niin alhaiset, ettei niitä ole järkevää ajanmukaistaa tai tehdä peruskorjauksia. Suuri osa näistä rakennuksista on tilassa, jossa asunnot ajetaan loppuun ja lopulta puretaan. (Roininen 2018, 121).

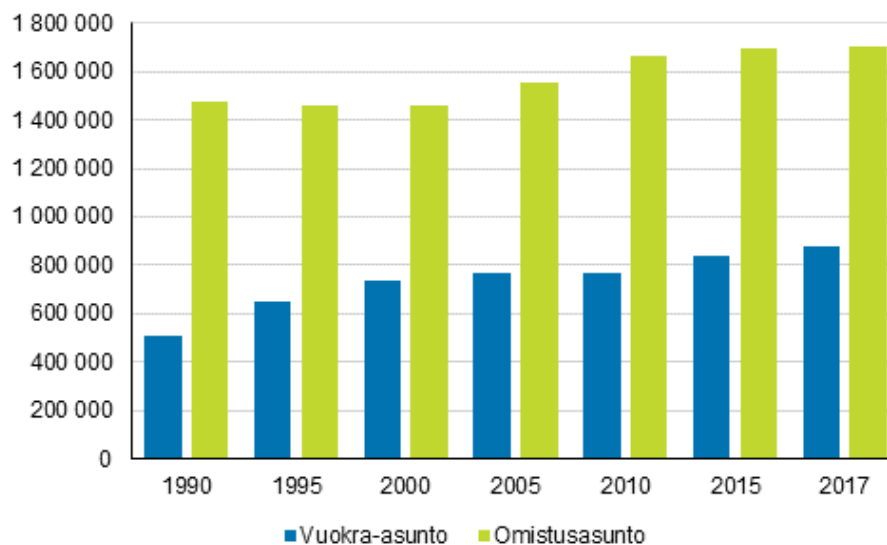
Kaupungistuminen vaatii kaupunkien kasvamista ja tiiviimpää asumista. Se voi toteutua joko levittäytymällä ulospäin tai kasvamalla sisäänpäin täydennysrakentamisella. Täydennysrakentamisella tarkoitetaan uusien asuntojen rakentamista harvemmin asutuille alueille nykyisissä kaupunkikeskuksissa. Tilankäytön tehostamiseksi ollaan kehitetty kaupunkiasumiseen soveltuvia asuntotyyppejä. Ulospäin levittäytymällä välimatka kaupunkikeskuksiin ja niiden tarjoamiin palveluihin kasvaa, ja syntyy tarvetta uusille kaupunkikeskuksille. Asuntovarallisuutta omistavien on hyvä tuntea kaupungistumisen vaikutukset asuntomarkkinoilla. (Roininen 2018, 43-45).

Kuvio 2 osoittaa osakeasuntojen negatiivisen hintakehityksen ja maakunnan muuttotappion kulkevan useamman maakunnan kohdalla käsi kädessä. Maakuntien sisäisen muuton seurauksena on mahdollista, että maakunnan osakeasuntojen hinnat ovat nousseet muuttotappiosta huolimatta, jos sisäinen muutto on kohdistunut pientaloasumisesta osakeasuntoihin.



Kuvio 2. Muuttoliike ja asuntojen hinnat maakunnissa (Tilastokeskus 2017b)

Ihmiset valitsevat vuokra-asumisen entistä useammin omistusasumisen sijaan. Vuonna 2017 vuokra-asunnoissa asui yhteensä 878 000 asutokuntaa, mikä on 2,8 prosenttia enemmän kuin vuonna 2016. Asutokunnalla tarkoitetaan kotitaloutta, eli kaikkia samassa asunnossa asuvia henkilöitä. Henkilömäärissä mitattuna vuokralla asui yhteensä 1,4 miljoonaa henkilöä. Yleistäen sanottuna vuokra-asumisen suosio on kasvanut eniten yliopistokaupungeissa ja muissa väkirikkaissa kaupungeissa. (Tilastokeskus 2018b).

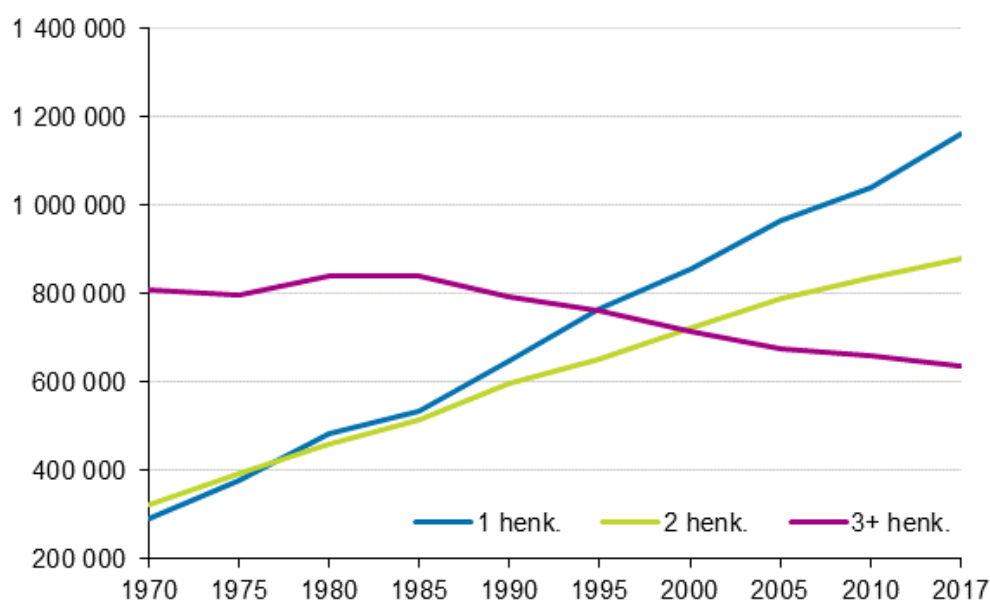


Kuvio 3. Vakituisesti asutut vuokra- ja omistusasunnot 1990-2017 (Tilastokeskus 2018b)

Vuokra-asumisen suosion kasvun lisäksi kuvion 3 perusteella voidaan todeta suurimman osan asuntokunnista asuvan edelleen omistusasunnossa. Ensiasunnon ostajien määrä oli kuitenkin laskenut 36 prosentilla vuosien 2006 ja 2017 välillä (Tilastokeskus 2017c). Jos nykyinen trendi, eli kaupungistuminen ja vuokra-asumisen yleistyminen jatkuu, on omistusasujien joukossa suuri määrä tulevia vuokra-asujia.

Varsinkin pienemmille asunnoille on kysyntää kaikissa ikäluokissa. Nuoret henkilöt perustavat perheen vanhempana kuin aiemmin, eikä heillä usein ole varaa omistusasuntoon tai suurempiin vuokra-asuntoihin. Keski-ikäisten eroaminen on aiempaa yleisempää, jolloin entinen pari tarvitseekin kaksi pienempää asuntoa. Vanhemmat ihmiset haluavat lähemmäs parempia palveluita ja he asuvat usein 1-2 hengen asuntokunnissa. Vuokra-asuminen on joustavampi asumismuoto ja mahdollistaa nopeamman reagoimisen muutoksiin niin työelämässä kuin yksityishenkilön taloudessa. Omistusasuminen sitoo ja vaatii paljon pääomaa sekä luo suuren yksittäisen riskikeskittymän henkilön taloudessa. Omistusasunnon arvostus ja imago merkitys on ajan saatossa laskenut ja asumisen laadun arvostus noussut. (Roininen 2018, 37-38,72)

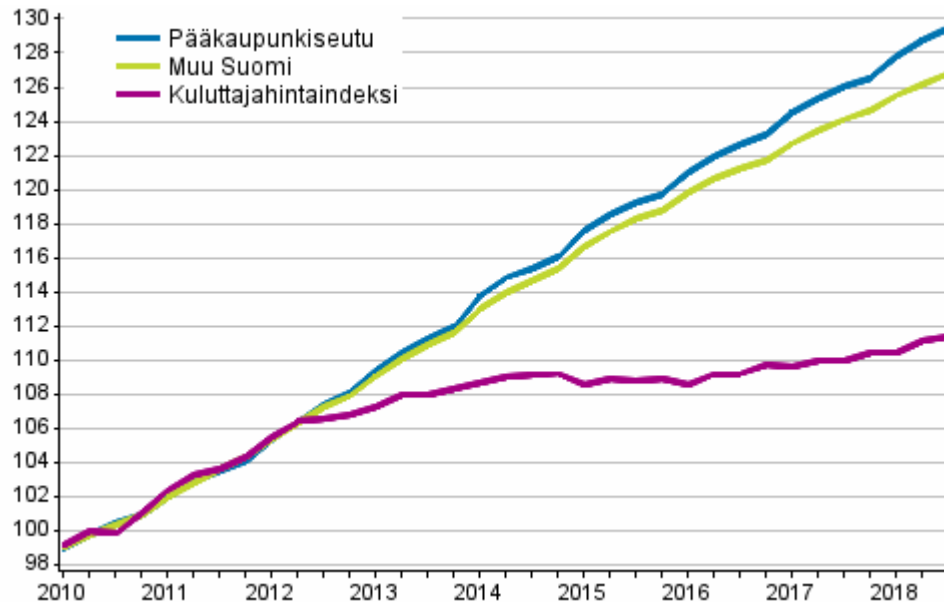
Pienten asuntojen kysynnän kasvu voidaan päätellä kuviosta 4, joka esittää asuntokuntien kokojen muutosta. Vuonna 1970 yhdessä asunnossa asui 3 ihmistä, kun vastaava luku oli 2.01 vuonna 2017. Saman vuoden lopussa 1-2 henkilön talouksia oli 76 prosenttia kaikista asuntokunnista. Jos otetaan huomioon ainoastaan vuokralla asuvat asuntokunnat, yhden tai kahden henkilön asuntokuntia oli peräti 87 prosenttia kaikista vuokra-asujista. Vuokralla asuminen on erityisen suosittua nuorten keskuudessa, sillä alle 30 vuotiaiden talouksista 78 prosenttia asui vuokralla (Tilastokeskus 2017c).



Kuvio 4. Asuntokunnat koon mukaan 1970-2017 (Tilastokeskus 2017c)

Asuntojen lisääntynyt tarjonta on hillinnyt vuokrien nousua. Vuonna 2017 uusia asuntoaloitteita tehtiin noin 47 000 kappaletta. Ennusteiden mukaan asuntoaloitteet tulevat vähenemään vuonna 2018 44 000 kappaleeseen. Teknologian tutkimuskeskus VTT:n asuntotarveselvityksen maltillisen skenaarion mukaan vuosittaisen asuntotuotannon tulisi olla 27 500 vastatakseen kaupunkikehityksen ja asuntomarkkinoiden vaatimuksiin. Kaupungistuminen näyttää kiihtyvän niin voimakkaasti, ettei maltillinen skenaario riitä, vaan asuntotarve olisi 35 000 – 40 000 uutta asuntoa vuodessa. (Suomen vuokranantajat 2018b, 3).

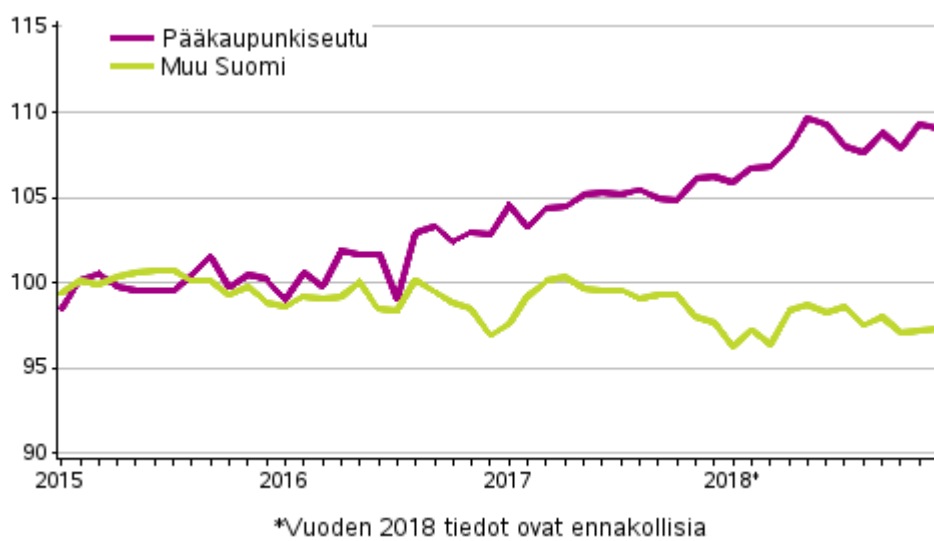
Vuoden 2012 aikana vuokrataso alkoi nousta kuluttajahintaindeksiä nopeammin. Kehitys on jatkunut vuoteen 2018 asti, jonka kolmannella vuosineljänneksellä vuokrien nousu oli koko maassa keskimäärin 2,3 prosenttia vuodessa. (Tilastokeskus 2018c).



Kuvio 5. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys (Tilastokeskus 2018c)

Pääkaupunkiseudun vuokrakehitys on ollut muuta Suomea voimakkaampaa vuodesta 2016 lähtien. Vuokrien nousuun ovat vaikuttaneet muun muassa vuokra-asuntojen kysynnän kasvu ja tukijärjestelmät. Yleinen asumistukijärjestelmä mahdollistaa suhteellisen korkean vuokranmaksukyvyn myös pieni tuloisille. Kela maksaa yleistä asumistukea saavalle henkilölle korkeintaan 80 prosenttia hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärästä, mikä riippuu asuinkaupungista ja asutokunnan koosta (Asunto ja asumismenot 2018). Yleistä asumistukea saavan henkilön vuokran omavastuuosuus ei nouse merkittävästi nimellivuokraan verrattuna, ennen kuin enimmäisasumismenojen raja ylittyy. Tämä ei edistä tuen saajaa vuokraamaan edullisempaa asuntoa kuin hänen lasketut enimmäisasumismenonsa ovat, eikä vuokranantajaa hinnoittelemaan vuokraa alle kyseisen rajan. Korkeampi vuokrataso kuitenkin ylläpitää asuntojen hyvää laatua ja edesauttaa halvimpienkin asuntojen ajanmukaistamista ja peruskorjaamista. (Roininen 2018, 143, 149).

Ennakkotietojen mukaan vuonna 2018 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa laskivat 1,2 prosenttia. Eniten nousua tapahtui Helsingin lisäksi Turussa ja Tampereella. Mikkelissä, Kokkolassa ja Vaasassa hinnat laskivat eniten. Uusien asuntojen kohdalla nousu oli Helsingissä 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia. (Tilastokeskus 2019).



Kuvio 6. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2019)

Asuntojen hintamuutoksiin vaikuttavat normaalin kausivaihtelun lisäksi lisääntynyt tarjonta kasvukeskuksissa sekä kysynnän lasku muuttotappiollisilla paikkakunnilla. Ennusteiden mukaan vuosina 2018-2022 vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat nousevat keskimäärin 2 prosenttia vuodessa, ja vuokrat 2,7 prosenttia (Suomen vuokranantajat 2018a).

3 ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN

Asuntomarkkinat ja osakemarkkinat eroavat toisistaan monella tapaa. Asunto-osakkeissa ei ole pörssiosakkeiden kaltaista markkinaa, joka määrittäisi yksittäisen asunnon arvon päivittäin. Osakemarkkinoilta löytää vertailukohteita samoista yhtäläisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin oikeuttavista osakkeista toisin kuin asuntomarkkinoilta. Saman kokoluokan asunnot voivat olla kunnoltaan hyvin erilaiset, ne voivat sijaita eri kerroksessa, avautua eri ilmansuuntiin ja tarjota erilaisen näköalan. Yksittäisten asuntojen mahdollisten ostajien määrä on rajallisempi esimerkiksi asunnon sijainnin takia, kun pörssiosaketta voi ostaa käytännössä kuka tahansa. Osakemarkkinat ovat siis tehokkaammat ja mahdollisuudet hinnoitteluvirheisiin pienemmät. Asuntosijoittaja pystyy itse vaikuttamaan sijoituksen onnistumiseen ja kehitykseen osakkeita paremmin. (Roininen 2018, 17, 55; Orava & Turunen 2016, 17-21, 47).

Asuntojen hintakehitys on kohtalaisen vakaata, ja niiden vuokrauksella kassavirta on tasaista, helposti ennustettavaa ja kasvavaa. Tämän takia asuntojen vakuusarvo on hyvä, noin 70-80 prosenttia asunnon arvosta. Hyvän vakuusarvon ansiosta asuntosijoittamiseen saa helpommin lainaa kuin esimerkiksi osakesijoittamiseen. Lainalla asuntosijoittaja voi käyttää velkavipua, jonka avulla sijoittaja pääsee suhteellisesti pienellä omalla pääomalla käsiksi useamman asunnon tuottoon, kerryttäen samalla lisää vakuusarvoa. Jos ajatellaan sijoittajan omistavan 100 000 euron arvoisen asunnon ja asuntojen vakuusarvon olevan 75 prosenttia, hänellä on vakuusarvoa 75 000 euroa. Jakamalla tämän 75 000 euron vakuusarvon kolmelle uudelle sijoitusasunnolle, jokaiseen asuntoon on käytettävää vakuutta 25 000 euroa. Näillä jokaisella 25 000 euron vakuusarvolla sijoittaja voi ostaa 100 000 euron asunnon, koska asunto itsessään kelpaa vakuudeksi 75 000 euron osalta. Useamman sijoitusasunnon omistaminen pienentää myös kassavirtariskiä. Yksittäiseen asuntoon kohdistuva tappiollinen kuukausi ei käänne sijoittajan koko kuukausittaista kassavirtaa tappiolliseksi, jos muiden asuntojen kassavirta on positiivinen. (Orava & Turunen 2016, 17-18, 293).

Näillä kolmen uuden sijoitusasunnon vuokrilla sijoittaja lyhentää asuntojen lainapääomaa ja vapauttaa samalla lisää vakuusarvoa, jotka tulevaisuudessa voi käyttää uusien sijoitusasuntojen hankintaan samalla menetelmällä.

Suomen vuokranantajat ry teki marraskuussa 2018 kyselytutkimuksen, jonka tarkoituksena oli selvittää yksityisten vuokranantajien toimintatapoja ja näkemyksiä vuokra-asuntomarkkinoista. Kyselyyn vastasi 3191 vuokranantajaa, joista 66 prosenttia omistaa 1-2 asuntoa, 30 prosenttia 3-10 asuntoa, ja ainoastaan 3 prosenttia vuokranantajista omistaa yli 10 asuntoa (Suomen vuokranantajat 2019a). Kyselyn mukaan suuri osa asuntosijoittajista ei juurikaan hyödynnä asuntojen vakuusarvoa.

Toiminnan laajentamisen suhteen riskinä voi olla rahoituksen saamisen vaikeutuminen siinä määrin, ettei uusien sijoitusasuntojen ostaminen ole mahdollista. Asuntosijoittamiseen liittyy myös muita riskejä, joita on erittäin vaikea tai mahdoton ennustaa. Sijoittaja ei välttämättä itse voi juurikaan vaikuttaa niiden toteutumiseen. Tulevaisuuden poliittisia päätöksiä on vaikea ennakoida ja poliittisilta riskeiltä on lähes mahdoton suojautua. Poliittisiin riskeihin kuuluvat veron korotukset, verovähennysoikeuksien leikkaaminen, asumistuki- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen ja alueelliset päätökset. Alueellisilla päätöksillä tarkoitetaan esimerkiksi oppilaitoksiin kohdistuvia muutoksia, jotka voivat vaikuttaa alueiden vetovoimaan ja siellä sijaitsevien asuntojen vuokrattavuuteen. (Orava & Turunen 2016, 258-259).

3.1 Tuotto

Asuntosijoittamisen kokonaistuotto koostuu vuokratuloista sekä omistuksen arvonnoususta. Vuokratulot tulevat vuokramarkkinoilta ja arvonnousu osto- ja myynti markkinoilta (Roininen 2018, 50). Vuokratuotto on arvonnousua helpommin ennustettavissa, se pyörittää kassavirtaa ja mahdollistaa toiminnan laajentamisen. Arvonnousussa tuoton saa itselleen vasta asunnon myyntitilanteessa. Vaikka asunnon markkinahinta olisi vuosien saatossa noussut merkittävästi, se ei

välttämättä ole vuosituottona laskettuna erityisen hyvä. Vuokratuotto on hyvin usein arvonnousua tehokkaampi keino vaurastua. (Orava & Turunen 2016, 25)

Kiinteistöalouden Instituutti KTI:n vuonna 2016 tekemän selvityksen mukaan vuokra-asuntomarkkinan kokonaistuotto kyseisenä vuonna oli noin 8 prosenttia. Kokonaistuotosta vuokratuoton osuus oli 5 prosenttia ja arvonneuutoksen 2,8 prosenttia (Roininen 2018, 50).

Asuntosijoituksen vuokratuottoon voi vaikuttaa tarjoamalla erilaisia asumisratkaisuja, kuten kalustettuja asuntoja tai soluasuntoja. Kalustetuille asunnoille on kysyntää esimerkiksi työmatkailijoiden keskuudessa, kun he haluavat väliaikaisesta asunnostaan kodinomaisen. Soluasunnossa vuokranmaksajia on useita, jolloin asunnon kokonaisvuokra voidaan määritellä korkeammaksi. (Roininen 2018, 69-70).

Asunnon arvonnousuun voi vaikuttaa parhaiten ostohetkellä. Asuntomarkkinoilla syntyy hinnoitteluvirheitä. Hyödyntämällä alhainen ostohinta arvonnousu on todennäköisempää. Markkinahintaa edullisempia asuntoja on mahdollista löytää etenkin silloin, kun myyjällä on kiire saada asunto myydyksi. Esimerkiksi kuolinpesät tai eroavat pariskunnat voivat haluta asunnosta eroon mahdollisimman nopeasti ja tarttua markkinahintaa halvempaan tarjoukseen. (Orava & Turunen 2016, 19).

3.2 Kassavirta

Kassavirralla tarkoitetaan tilille saapuvia ja tililtä lähteviä maksuja. Kassavirrasta huolehtiminen on sijoittajalle erittäin tärkeää. Sillä pyöritetään koko sijoitustoimintaa, ja sen on kyettävä kattamaan sijoitusten kulut ja verot. Kulujen jälkeen kassaan pitäisi jäädä vielä rahaa toiminnan laajentamiseen ja sijoittajan tuloksi. Kassavirta ja kannattavuus ei kuitenkaan ole sama asia. (Roininen 2018, 60-61).

Voimakkaan velkavivun käyttö tai kallis uudiskohde voi viedä yksittäisen asunnon kassavirran negatiiviseksi. Yksittäisen asunnon negatiivinen kassavirta on

paikattavissa muiden sijoitusten kassavirralla tai omilla ansiotuloilla. Olennaisinta on koko asuntosalkun positiivinen kassavirta. Joskus voi olla jopa järkevää pitää lievästi negatiivisen kassavirran asuntoja salkussaan, sillä ne pienentävät verotettavia tuloja. Neutraalin tai negatiivisen kassavirran omaava sijoitus, esimerkiksi yhtiölainoitettu uudiskohde, kasvattaa saman verran varallisuutta lyhentyneiden lainojen muodossa, kuin rahoitusvastikkeiden lainapääoman lyhennykset vievät kassavirtaa. (Väänänen 2018).

Sijoittajalla tulee olla riittävän suuri pääomapuskuri, jolla kattaa tarpeen vaatiessa lisääntynyt pääomatarve. Jos puskuria ei ole, tulisi olla edes suunnitelma miten likvidejä varoja lisätään tarpeen vaatiessa. Hyviä keinoja ovat luotolliset tilit tai käänteinen asuntolaina, jossa lainan hakija antaa asunnon uuden lainan vakuudeksi. Kassavirtaa voi parantaa myös käyttämällä lainan lyhennysvapaita tai pidentämällä laina-aikaa. Jos pääomatarvetta ei kyetä muuten paikkaamaan, voi omistuksia joutua realisoimaan. Pakkomyyntitilanteessa tai kiireessä myyntihinta ei koskaan ole optimaalisin. (Roininen 2018, 134-135).

3.3 Velkavipu

Velkavivulla sijoittaja pyrkii nostamaan oman pääoman tuottoa käyttämällä velkarahaa sijoituksessa. Jotta velkavipu kannattaa, lainarahalla investoidun sijoituksen täytyy tuottaa enemmän kuin lainan korko on. Korkojen noustessa tai vuokratuottojen laskiessa velkavipu reagoi voimakkaasti myös toiseen suuntaan. Paras aika hyödyntää velkavipua on alhaisen koron aikana. Korkeiden korkojen aikana velkavivusta ei saa niin korkeaa hyötyä, että se riskienhallinnan suhteen olisi kannattavaa. Korkeiden korkojen aikana on parempi keskittyä lainan takaisinmaksuun. Korkotason nousuun voi ennalta varautua matalien korkojen aikana ja sopia pankin kanssa korkosuojauksista. (Orava & Turunen 2016, 54; Roininen 2018, 59)

Taulukko 1 havainnollistaa 70 prosentin velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon eri korolla ja vuokratuotoilla. Mitä suurempia vuokratuotto ja velkavipu on, sitä korkeammaksi nousee myös oman pääoman tuotto.

Taulukko 1. 70% velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon (Orava & Turunen 2016, 52)

| Vuokratuotto= (vuokra - hoitovastike) *12/ (velaton hinta + varainsiirtovero + remonttivara) | | | | | | | | |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vuokratuotto | | | | | | | | |
| Korko | 4 % | 4,50 % | 5,00 % | 5,50 % | 6,00 % | 6,50 % | 7,00 % | 7,50 % |
| 1,50 % | 9,80 % | 11,50 % | 13,20 % | 14,80 % | 16,50 % | 18,20 % | 19,80 % | 21,50 % |
| 2,00 % | 8,70 % | 10,30 % | 12,00 % | 13,70 % | 15,30 % | 17,00 % | 18,70 % | 20,30 % |
| 2,50 % | 7,50 % | 9,20 % | 10,80 % | 12,50 % | 14,20 % | 15,80 % | 17,50 % | 19,20 % |
| 3,00 % | 6,30 % | 8,00 % | 9,70 % | 11,30 % | 13,00 % | 14,70 % | 16,30 % | 18,00 % |
| 3,50 % | 5,20 % | 6,80 % | 8,50 % | 10,20 % | 11,80 % | 13,50 % | 15,20 % | 16,80 % |
| 4,00 % | 4,00 % | 5,70 % | 7,30 % | 9,00 % | 10,70 % | 12,30 % | 14,00 % | 15,70 % |
| 4,50 % | 2,80 % | 4,50 % | 6,20 % | 7,80 % | 9,50 % | 11,20 % | 12,80 % | 14,50 % |
| 5,00 % | 1,70 % | 3,30 % | 5,00 % | 6,70 % | 8,30 % | 10,00 % | 11,70 % | 13,30 % |
| 5,50 % | 0,50 % | 2,20 % | 3,80 % | 5,50 % | 7,20 % | 8,80 % | 10,50 % | 12,20 % |

Lainan lyhentyessä myös velkavipu ja oman pääoman tuotto pienenee. Samalla vapautuu myös lisää vakuusarvoa, minkä avulla sijoittaja voi nostaa oman pääoman tuottoa ja velkavipua lisäämällä lainarahan määrää sijoituksissa. *Lyhennysvapaita* hyödyntämällä voi viivästyttää lainan takaisinmaksua ja oman pääoman tuoton ja velkavivun laskua. Lyhennysvapaat ovat myös hyvä keino kasvattaa pääoma puskureita lainan lyhennysten sijaan. (Orava & Turunen 2016, 53-54)

Korkoriski eli korkojen nousuun liittyvä riski vaikuttaa erityisesti suurta velkavipua käyttävään sijoittajaan. Koron nousuun voi varautua maltillisella alle 50 prosentin velkavivulla, johon korkojen nousun vaikutus on pieni. Toinen vaihtoehto on hajauttaa varallisuutta muihin likvidimpiin omaisuuslajeihin, joiden avulla voi luoda pääomaa, jota tarpeen vaatiessa voi käyttää lainojen lyhentämiseen. Pankit tarjoavat myös erilaisia *korkosuojausmenetelmiä*. Kiinteällä korolla lainan korko pysyy sovitun ajan samana yleisen korkotason heilahteluista huolimatta. *Korkokatto* määrittää ylärajan minkä ylitse lainan korko ei voi nousta. *Korkoputkea* käyttämällä lainan korolle määritetään ylä- ja alaraja, jonka sisällä lainan korko voi vaihdella. Sijoitukselle on hyvä laskea *kriittinen korkopiste*, eli korkotaso, jolloin sijoitus muuttuu tappiolliseksi. (Orava & Turunen 2016, 249-251).

3.4 Sijoitusstrategiat

Johdonmukaisen ja suunnitelmallisen sijoittamisen mahdollistamiseksi olisi hyvä miettiä sopiva *sijoitusstrategia*. Strategian valintaan vaikuttaa sijoittajan tuottovaatimus, riskinottohalu ja varallisuuden määrä.

Sijoitusten hajauttaminen on tärkeää myös asuntosijoittamisessa. Hajautuksen voi toteuttaa esimerkiksi ostamalla eri riski- ja tuotto-odotuksen asuntoja, omistamalla useita eri asuntoja, sijoittamalla eri alueille tai eri kokoisiin asuntoihin. Salkku voi koostua esimerkiksi puoliksi hyvin tuottavista kassavirta kohteista ja puoliksi riskipitoisemmista vaihtoehdoista. (Väänänen 2018).

Kiinteistösijoitusosalalla sijoitusstrategiat jaotellaan kolmeen eri luokkaan tuotto- ja riskiominaisuuksien mukaan. *Core-sijoittajat* hakevat sijoitukselle turvallista tuottoa. Core-strategiassa sijoituksen kohteena voi olla esimerkiksi uudehko kiinteistö pääkaupunkiseudulla, johon löytää helposti vuokralaisen eikä sijoitukseen kohdistu juurikaan riskejä. Strategian haasteena on matala tuottotaso. Vuokratuotto kattaa asunnon lainan korot ja vastikkeet, mutta ei välttämättä kokonaisuudessaan lainan lyhennyksiä. Se on haaste erityisesti yksityisille toimijoille, joiden kassavirta tai muut tulot eivät riitä kattamaan lainan lyhennyksiä. Strategia toimii erityisesti nollakorkoympäristössä. Sijoituksen tulisi tuottaa maltillista kassavirtaa sekä asunnon arvon tulisi säilyä tai nousta. (Roininen 2018, 91-94).

Opportunistic-strategiassa sijoittaja hakee core-strategiaa korkeampaa tuottoa suuremmalla riskillä. Riskinotto voi tapahtua sijoittamalla esimerkiksi muuttotappio paikkakunnilla sijaitseviin vanhoihin ja edullisiin asuntoihin, joista voi saada poikkeuksellisen korkeaa vuokratuottoa. Strategian tulisi tuottaa poikkeuksellisen korkeaa nettotuottoa tai arvonnousua. (Roininen 2018, 91-94).

Value added-strategia on edellisten strategioiden välimalli. Strategiassa pyritään aktiivisiin toimiin korkeampaan tuottoon kuin core-strategiassa, mutta välttämällä opportunistisen strategian riskit. Sijoituksen tulisi tuottaa korkeahkoa vuokratuottoa ilman riskiä sijoituksen arvon alenemisesta, tai hyvin korkeaa arvon

nousua ilman merkittävää vuokratuoton alenemisen riskiä. Strategian haasteena on pidättäytyä siinä luisumatta toiseen strategiaan. (Roininen 2018, 91-94).

3.5 Verotus

Verotuksen optimointi on olennainen osa sijoittamista. Mitä vähemmän veroja koituu maksettavaksi tai mitä pidemmälle niiden maksaminen siirtyy, sitä enemmän kassavirtaa jää muuhun.

Sijoittamisesta saatavat tulot ovat pääomatuloveron alaisia tuloja. Pääomatuloveron suuruus on 30 prosenttia, kun pääomatuloja on korkeintaan 30 000 euroa. Tämän ylittävältä osuudelta pääomatuloveroa maksetaan 34 prosenttia. Verotettavan pääomatulon määrää voi pienentää verovähennyksin. Verovähennykset ovat kuluja, joita tulonhankkimisesta on syntynyt. Yleistäen voi sanoa, että kaikki kulut, jotka tulonhankkimiseen on mennyt voi vähentää verotuksessa (Hänninen 2017).

Kulut vähennetään niiden maksuvuotena. Kuluja ovat esimerkiksi sijoitusasunnon lainan korot, irtaimiston hankkiminen vuokra-asuntoon, remontti- ja korjauskulut, vastikkeet, työhuonevähennys ja matkakustannukset. Osa kuluista on kuitenkin rajoitetusti tai ei lainkaan vähennyskelpoisia. Vähennyskelpoisuuteen voi vaikuttaa tiettyjen ehtojen täytyminen. Esimerkiksi yhtiölainan rahoitusvastike on vähennyskelpoinen kulu, jos se on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Remontissa on merkitystä, onko kyseessä vuosikorjaus vai perusparannus, koska se vaikuttaa vähennysten toteutusaikaan. Jos kyseessä on perusparannus, vähennykset tehdään tasapoistoina seuraavien 10 vuoden aikana. Vuosikorjauskulut vähennetään niiden maksuvuotena. Jos vähennysten määrä ylittää pääomatulojen määrän, syntyy alijäämä. Alijäämä on vähennyskelpoista henkilön ansiotuloverotuksessa 30 prosentin osalta alijäämän suuruudesta. Asunnon vuokrausta ei katsota tulonhankkimiseksi, jos se on vuokrattu alihintaan esimerkiksi sukulaiselle. Tällöin kuluja voi vähentää korkeintaan vuokratulojen verran, eikä tappioita voi vähentää lainkaan. (Verohallinto 2019a, Verohallinto 2019b).

Asunnon myynnin yhteydessä asunnosta voi syntyä pääomatuloa luovutusvoiton muodossa. Luovutusvoitosta ei tarvitse maksaa veroa, jos asunto on ollut omistajan omistuksessa ja asumiskäytössä yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta. Luovutusvoiton tai tappion määrä voidaan laskea kahdella tapaa. Ensimmäinen vaihtoehto on vähentää myyntihinnasta asunnon hankintahinta, asunnon arvon parantamiseen kuluneet perusparannusmenot, maksetun varainsiirtoveron ja välityspalkkiot. Toinen vaihtoehto on vähentää myyntihinnasta hankintameno-olettama. Hankintameno-olettaman määrä riippuu asunnon omistusajasta. Jos asunto on omistettu alle 10 vuotta, hankintameno-olettama on 20 prosenttia myyntihinnasta, ja yli 10 vuoden omistuksessa 40 prosenttia. Jos käytetään hankintameno-olettamaa, muita kuluja ei saa vähentää. Mahdolliset luovutustappiot ovat verotuksessa vähennyskelpoista. Jos myyntihinta on alle 75 prosenttia asunnon käypähinnasta, kauppa katsotaan lahjaluonteiseksi kaupaksi. Tällöin käypähinnan ja myyntihinnan erotuksesta on maksettava lahjavero. Asunnon oston yhteydessä maksetaan varainsiirtovero. Veron määrä on asunto-osakekaupassa 2 prosenttia ostohinnasta ja sen maksaa yleensä ostaja. (Verohallinto 2019c).

4 OSTOPÄÄTÖS JA HALLINNOINTI

Sijoituskohteiden seulominen aloitetaan etsimällä omaan sijoitusstrategiaan soveltuvia asuntoja. Internetin myötä sijoituskohteiden etsiminen on helpottunut, sillä informaatiota on tarjolla helposti ja maksutta. Se on vähentänyt myös hinnoitteluvirheitä. Todella alihintaisia asuntoja löytää harvoin. Erilaiset nettipalvelut, kuten etuovi.com tai oikotie.fi, tarjoavat asuntovahteja, joihin määritellään etsittävän asunnon kriteerit, ja vahti ilmoittaa kriteerit täyttävän asunnon tullessa myyntiin. (Orava & Turunen 2016, 109)

Asuntosijoituskohteet voidaan ajatella koostuvan eri komponenteista, jotka yhdessä muodostavat koko sijoituksen arvon. Komponentteja ovat esimerkiksi tontti, huoneisto ja pysäköintipaikat. Huoneisto on keskeinen komponentti, sillä se tuo suurimman osan arvonnoususta ja lähes kokonaan vuokratuoton. (Roininen 2018, 52-57). Asunto-osaketta ostettaessa ei osteta ainoastaan asuntoa, vaan samalla osa taloyhtiöstä, minkä voidaan ajatella olevan myös yksi komponentti. Taloyhtiön omistamat asuin- ja liikehuoneistot ovat osittain myös osakkaan omistuksessa asunto-osakkeen kautta. Taloyhtiö voi myydä tai vuokrata omaisuuttaan ja saada tuloja, joilla kattaa taloyhtiön kustannuksia. (Orava & Turunen 2016, 171-172).

On hyvä muistaa, että taloyhtiön osakkaan joutuessa maksukyvyttömäksi, osakkaan kulut voivat jäädä muiden osakkaiden vastuulle. On siis merkitystä millaisesta asunto-osakeyhtiöstä osakkeen ostaa. (Pessi 2017).

4.1 Sijoitusasunnon osto

Asunnon osto on asuntosijoituksen tärkein päätös. Onnistuneen kaupan edellytyksenä on, että siihen vaikuttavat komponentit ja muuttujat on otettu huomioon. Kaupanteon jälkeen tuottoon pystyy vaikuttamaan omalla toiminnallaan, mutta ostettu asunto määrittää millainen potentiaali sijoituksella on, ja millaista tuottoa sijoituksesta on mahdollista saada. Asunnon hinta vaikuttaa odotettavissa olevaan vuokratuottoon, eikä siihen voi vaikuttaa enää jälkikäteen. Liian kallis asunto suhteessa vuokratasoon jättää vuokratuoton alhaiseksi.

Myyntitilanteessa riskinä on, ettei sitä saa myydyksi edes ostohintaan. (Orava & Turunen 2016, 63)

Pienten asuntojen neliöhinnat ovat korkeampia kuin suurempien, mutta ne ovat usein myös isoja tuottoisampia. Asuntojen vuokrataso per neliö ei kasva neliöiden kasvaessa. Sen sijaan taloyhtiön remontit jyvitetään neliömäärien mukaan, joten ne kuormittavat enemmän suuria asuntoja. Erittäin pienet alle 25 neliöiset asunnot ovat loistavia kohteita erityisesti suurimpien kaupunkien keskustojen läheisyydessä. (Orava & Turunen 2016, 100-105).

Uudiskohteet ovat vanhoja asuntoja huolettomampia vaihtoehtoja. Asunnot ovat hyvässä kunnossa eikä niihin ole lähiaikoina odotettavissa remontteja. Uudiskohteet ovat kuitenkin vanhoja kohteita kalliimpia, mikä vaikuttaa vuokratuottoihin. Voidakseen verrata uudiskohdetta ja vanhaa asuntoa, täytyy ottaa huomioon vanhan asunnon korjausvelka, eli tekemättä olevat remontit ja niiden kustannukset. Uuden asunnon vanhenemisen myötä vuokrassa saattaa olla korotuksen sijaan painetta alentaa vuokraa, sillä uusi ei ole ikuisesti uusi. (Orava & Turunen 2016, 135).

Vastiketaso uudiskohteissa on usein hyvin alhainen. Kiinteistön vanhetessa vastiketaso saattaa nousta, ja siihen on hyvä varautua laskemalla vastike hieman rakennusliikkeen ilmoittamaa summaa korkeammaksi. Huoneiston mallin on oltava toimiva. Esteettömyyssäädöksiä takia kylpyhuoneiden ja käytävien tulee olla riittävän tilavat, joten erityisesti pienten asuntojen kohdalla ne voivat viedä suuren osan jo valmiiksi pienestä neliömäärästä. Huoneiston koko ratkaisee potentiaalisen kohderyhmän, eli vaikuttaa vuokrattavuuteen. Mitä useammalle potentiaaliselle vuokralaiselle asunto soveltuu sen parempi. Monet uudiskohteet sijaitsevat vuokratontilla. Tontin hinta tai tontin vuokra on määritetty huoneistokohtaisesti. Huoneiston omistaja voi lunastaa huoneiston osuuden tontista. Jos tontin vuokra on korkea suhteessa sen arvoon, voi tontin lunastamalla parantaa sijoituksen tuottoa. Uudiskohde sitoo pääomia jo rakennusvaiheessa, ennen kuin se tuottaa vuokratuloja. Nämä menetetyt vuokratulot täytyy laskea mukaan, kun vertaa

kohdetta sellaiseen minkä voisi vuokrata välittömästi. (Orava & Turunen 2016, 136-137)

Asunnon voi ostaa myös valmiiksi vuokrattuna, ilman että tyhjiä kuukausia syntyy. Jos kaupan kohteena oleva asunto on vuokrattu, siirtyy vuokrasopimus sellaisenaan ostajalle. Eli ostaja ei yksipuolisesti voi tehdä muutoksia voimassaolevaan vuokrasopimukseen, eikä vuokrasopimusta voi irtisanoa ilman hyväksyttävää syytä. Hyväksyttäviä syitä vuokrasopimuksen irtisanomiseen ovat huoneiston siirtyminen osakkaan tai hänen lähisukulaisensa käyttöön, asunnon laaja peruskorjaus, huoneiston myynti tai vuokralaisen sopimusrikkomus. Näin ollen asunnon myyjällä olisi hyväksyttävä syy irtisanoa vuokrasopimus asunnon myynnin takia ennen kuin myy asunnon, mutta tällöin asunnon ostajan olisi solmittava uusi vuokrasopimus vuokralaisen kanssa. (Orava & Turunen 2016, 133-134).

On hyvä selvittää, millaisesta taloyhtiöstä asunnon ostaa. Hyvässä taloyhtiössä kiinteistön remontit- ja huoltotoimenpiteet suoritetaan ajanmukaisesti, kiinteistön kunnossapidosta huolehditaan pitkällä aikajänteellä ja kustannukset pidetään kurissa. Taloyhtiön isännöitsijään tai hallituksen puheenjohtajaan voi olla yhteydessä ennen kaupantekoa. Heiltä voi saada yksityiskohtaisempaa tietoa tulevista remonteista ja niihin kohdistuvista kuluista. (Orava & Turunen 2016, 64)

Hoitovastike maksetaan kuukausittain ja sillä katetaan taloyhtiön juoksevia kustannuksia. Hoitovastikkeen määrä vaikuttaa olennaisesti saatavaan vuokratuottoon. Muutoksia hoitovastikkeen hinnassa voi aiheuttaa esimerkiksi menetetyt vuokralaiset taloyhtiön asuin- tai liikehuoneistossa. (Orava & Turunen 2016, 256-257). Paljon markkinahintaa alhaisemmalle hoitovastikkeelle on hyvä selvittää syy, sillä hoitovastikkeen hinnassa voi olla nousupainetta mitä ei ole huomioitu vuokratuotto laskelmassa. (Orava & Turunen 2016, 71-74).

Alhainen vastike voi selittyä taloyhtiön omistuksessa olevista asuin- tai liikehuoneistoista. Liikehuoneistoista maksetaan yleensä korkeampaa vastiketta kuin asuinhuoneistosta. Taloyhtiö voi kattaa kiinteistön hoitokuluja niistä saatavilla

vuokrilla, eikä hyvässä tapauksessa yksittäiselle osakkaalle jää juurikaan maksettavaa hoitokuluista. (Orava & Turunen 2016, 170).

4.2 Sijainti

Sijainti on hinnan kanssa tärkeimmät yksittäiset kriteerit ostopäätöksen teossa. Sijainnilla on suuri vaikutus vuokrattavuuteen ja vuokratason. Pienellä ja taantuvalla paikkakunnalla on mahdollista saada hyvää vuokratuottoa alhaisten asuntohintojen vuoksi. Vuokratuottoa ei kuitenkaan kannata pitää ainoana mittarina. Alueellisen kysynnän lasku tai suuri asuntotarjonta voi laskea asunnon arvoa ja vuokrattavuutta. Suurissa opiskelija kaupungeissa on paljon yhden hengen talouksia, joten niissä riittää kysyntää vuokra-asunnoille. Olennaisinta on kuitenkin asuntojen paikallisen tarjonnan ja kysynnän suhde. Vaikka kaupunki tai alue on vetovoimainen, voi alueella olla niin paljon asuntotarjontaa, ettei asunnon vuokralle saaminen ole itsestään selvyys. (Orava & Turunen 2016, 84-85).

Kaupunginosan valinnassa on otettava huomioon sen sijainti keskustasta, opiskelija- ja työpaikkojen läheisyys, alueen maine, liikenneyhteydet ja kauppohenkilöiden läheisyys. Alueella tulisi olla myös joitain alueelle sitovia tekijöitä, kuten perheellisille lasten koulut tai päivähoito. Monet opiskelijat haluavat asua lähellä keskustaa, ja he valitsevat usein enemmän pienen yksinön keskustasta, kuin suuremman asunnon muutaman kilometrin päästä keskustaa. Heille on myös väliä missä muut alueen opiskelijat asuvat. Huono maineisiin seutuihin voi myös sijoittaa ja sieltä voi löytää sijoitusasunnon korkealla vuokratuotolla, mutta vuokralaisen valinnassa on silloin oltava erityisen tarkka. (Orava & Turunen 2016).

Lähiöt mielletään yleisesti keskusta alueen ulkopuolella sijaitseviksi betonielementtitaloista koostuviksi asuinalueiksi. Kiinteistöt ovat ikänsä vuoksi usein huonossa kunnossa ja ne omaavat suuren korjausvelan. Niissä asuu kuitenkin alueella viihtyviä ja sinne sitoutuneita asukkaita. On hyvä selvittää, millaisia vetovoimia tekijöitä ja työpaikkakeskittymiä alueella on verrattuna lähialueen vastaaviin. Hyvät palvelut kertovat elinvoimaisesta alueesta, ja todennäköisesti aluetta kehitetään myös tulevaisuudessa. Esikaupunkialueella liikenneyhteydet

ovat tärkeitä. Toimiva julkinen liikenne ja tieyhteydet kompensoivat etäistä sijaintia. Puutteellinen joukkoliikenne taas korostaa autopaikan tärkeyttä. Vaikka lähiökohte ei pysty kilpailemaan sijainnillaan keskustan asuntojen kanssa, voi suurempi, edullisempi ja hieman halvempi kohde esikaupunkialueella olla kilpailukykyinen vaihtoehto keskustan asunnoille. (Orava & Turunen 2016, 96-98).

4.3 Rahoitus

Rahoituksella on vaikutusta sijoituksen kassavirtaan, tuottoon ja riskiin. Kokeneilla sijoittajilla on mahdollista saada paremmat lainaehdot kuin vasta-alkajilla. Pidemmät maksuajat, pienemmät korot ja vakuusvaatimukset antavat paremmat edellytykset menestyksekkääseen sijoittamiseen. (Roininen 2018, 132).

Yleisimmät lyhennystavat ovat annuiteetilaina, tasalyhenteinen laina ja kiinteä tasaerä laina. Sijoituskohteen piirteet ja korkoriski suhtautuminen vaikuttavat sopivamman lyhennysohjelman valintaan. Annuiteetilainassa laina-aika lyödään lukkoon ja kaikki takaisinmaksuerät lasketaan yhtä suuriksi. Viitekoron muuttuessa maksuerät lasketaan aina uudestaan. Korkojen osuus maksuerissä on suurimmillaan aluksi ja lainanlyhennyksen osuus on pienempi. Tasalyhenteisessä lainassa maksuerien lainanlyhennyksen osuus on yhtä suuri, ja sen lisäksi maksetaan lainan korot kuukausittain. Korkojen takia maksuerät ovat suurimmillaan aluksi, mutta lainapääoman laskiessa korkojen osuus ja maksuerien suuruus laskee, ellei korkotaso merkittävästi nouse. Kiinteässä tasaerälainassa maksuerien suuruus on aina sama, mutta laina-aika ja maksuerien lukumäärä riippuvat korko muutoksista. Kiinteä tasaerälaina on kassavirran hallinnan kannalta paras lyhennysmuoto. (Roininen 2018, 132).

Uudiskohteisiin liittyy usein myös yhtiölaina. Se on lyhennysten ja korkojen osalta suoraan vähennyskelpoista vuokratulojen verotuksessa, mikäli rahoitusvastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Se parantaa sijoituksen kassavirtaa, sillä verot tulevat maksettavaksi vasta asunnon myyntitilanteessa alentuneen yhtiölainapääoman takia. Jos yhtiölainan sijaan maksettaisiin tavallista

pankkilainaa, olisi ainoastaan lainan korot lyhennyskelpoisia. (Orava & Turunen 2016, 135).

4.4 Remontit

Suurimmat remonttikulut tulevat linjasaneerauksesta, julkisivu- ja hissiremonteista. Pienemmät remontit kuten vesikattoremontti tai ikkunoiden vaihto aiheuttavat myös kuluja, mutta eivät kuormita merkittävästi etenkin yksin omistajaa. Kaikki remontit kannattaa ottaa huomioon laskelmissa, erityisesti jos omistaa neliömääräisesti suurempia asuntoja. Remonttikuluja voi arvioida joko karkeasti yleistäen, tai arvioimalla remontitarpeet ja kulut jokaisen asunnon kohdalla tapauskohtaisesti. Jos linjasaneerausta tai julkisivuremonttia ei ole tehty viimeisen 20 vuoden aikana, nopeaan ja karkeaan kustannus arvioon voi käyttää taulukossa 2 olevia lukuja. (Orava & Turunen 2016, 115-118).

Taulukko 2. Remontti kustannusten arvioiminen karkealla menetelmällä (Orava & Turunen 2016, 116)

| Rakennusvuosi | Linjasaneeraus/m ² | Julkisivuremontti/m ² | Yhteensä/m ² |
|---------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 1950-1960 | 700€ | 200€ | 900€ |
| 1970 | 550€ | 200€ | 750€ |
| 1980 | 400€ | 200€ | 600€ |
| 1990 | 250€ | 200€ | 450€ |

Linjasaneeraus maksaa tyypillisesti 500-900 euroa neliöltä. Laskutavassa linjasaneerauksen hinta on porrastettu rahan aika-arvon takia. Mitä vanhempi asunto on, sitä nopeammin remontti tulee ajankohtaiseksi. Mitä uudempi asunto on, sitä kauemmin sijoittaja ehtii saada tuottoa ennen remonttikuluja. Karkea arviointi soveltuu sijoituskohteiden seulontaan antamaan suuntaa mahdollisista remontti kustannuksista. Jos sijoituskohde vaikuttaa laskelmien jälkeen edelleen houkuttelevalta, voi tapauskohtaisella arvioinnilla saada tarkemman käsityksen kustannuksista. (Orava & Turunen 2016, 115-118)

Erilaisia remonttimenetelmiä ja toteutustapoja on monia, ja niiden kustannuksissa ja kattavuudessa on eroja. On tärkeää selvittää, mitä remontissa todellisuudessa on tehty tai tullaan tekemään. Tapauskohtaiseen arviointiin tarvitaan tiedot tehtävistä

remonteista ja niiden hinnoista, sekä kunnossapitotarveselvityksen tai pitkän tähtäimen suunnitelman. Jos remontin suoritustavasta ei ole varmuutta, kannattaa remonttikustannukset laskea kalleimman mahdollisimman mukaan. Sijoittaja voi myös itse hyötyä, jos myyjä tai kiinteistövälittäjä on ylimitoittanut tulevien remonttien kustannukset ja ne toteutetaankin halvemmalla. (Orava & Turunen 2016, 115-118).

Sen lisäksi että remontit ovat kalliita, ne voi saattaa asunnon käyttökelvottomaksi remontin ajaksi. Menetetyn vuokratulon ja remontin kustannukset tekevät suuren loven vuokratuottoon. Remonttiriski voi vaikuttaa selvittämällä huolellisesti kohteiden remonttitarpeet ja tehdyt remontit. Ne selviävät kunnossapitotarveselvityksestä, pitkän tähtäimen suunnitelmasta, tai kysymällä isännöitsijältä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta. Valitsemalla uudiskohteen korjaustarve ja remonttiriski ovat erittäin pieniä. (Orava & Turunen 2016, 258).

Sijoitusasunto kannattaa pitää aina siistissä kunnossa. Huoneiston remonteja ei kuitenkaan kannata ylimitoittaa eikä tehdä turhaan. Kannattaa miettiä miten remontin tavoitteet täyttyvät mahdollisimman edullisesti. Jos remontoinnin tavoite on korottaa asunnon vuokraa, voi remontin järkevyyttä miettiä laskemalla remontin takaisinmaksuaika. Remontin takaisinmaksuaika lasketaan jakamalla remonttikustannukset odotetulla vuokran korotuksen määrällä vuodessa. Vastauksena saadaan remontin takaisinmaksu aika vuosissa. Jos remonti maksaa itsensä takaisin alle 5 vuodessa, on remointi järkevää. Kunnostamalla lattiat ja seinät saadaan paras vastine rahalle. Märkätilojen remointi on kallista, ja se maksaa itsensä hitaasti takaisin, joten sitä kannattaa välttää. Remonttimateriaalien osalta kannattaa suosia neutraaleja värejä. (Orava & Turunen 2016, 176-179, 184)

4.5 Vuokraustoiminta

Vuokralaisen onnistunutta valintaa ei voi korostaa liikaa. Vuokralaiselta tulee asuntosijoittajan kassavirtaa ylläpitävä vuokratuotto. Epäsäännöllisesti maksetut vuokraerät vaikeuttavat kassavirran ennustettavuutta. Vuokralaiset voidaan jakaa

erilaisiin ryhmiin elämäntilanteiden mukaan. Tämä helpottaa hahmottamaan, millainen vuokralainen olisi asuntoon soveltuvin, ja millainen vuokralaispotentiaali kyseessä olevalla asunnolla on.

Orava ja Turunen (2016, 189-192) kuvaa erilaisia ryhmiä seuraavasti: Opiskelijat ovat hyviä ja varmoja valintoja vuokralaiseksi. Heillä on syy muuttoon ja luottotiedot lähes aina kunnossa. Opiskelijat saavat usein myös yleistä asumistukea, eli valtio toimii epäsuorasti vuokranmaksajana. Työtä tekevät nuoret ovat myös hyviä maksajia, mutta eivät välttämättä kovin pitkäaikaisia vuokralaisia. Pidempiaikaisia vuokralaisia ovat yleensä keski-ikäiset, jotka eivät pienempien asumiskulujen takia halua, tai elämäntilanteensa takia pysty ostamaan omistusasuntoa. Eläkeläisten kanssa vuokranmaksu on varmaa ja vuokrasuhteeseen liittyvät asiat hoituvat helposti. Pariskuntien erotilanteissa osapuolilla on usein kiire löytää asunto, ja he ovat valmiita joustamaan asumisen laadusta. Vasta ostettu asunto voi kelvata, vaikka asunto ei olisikaan huippukunnossa. Vaikka vuokralainen ei olisikaan kovin pitkäaikainen, sijoittaja välttää tyhjätkuukaudet saadessaan asunnon heti vuokralle. Nuoret parit hoitavat asiansa pääsääntöisesti hyvin, mutta riskinä on parin eroaminen tai oman asunnon ostaminen. Vuokralaisen luottotiedot kannattaa aina tarkistaa. Jos luottohäiriö johtuu esimerkiksi konkurssista ilman muita luottomerkintöjä, kyseessä on todennäköisesti kelpo vuokralainen maksuhäiriöstä huolimatta. (Orava ja Turunen 2016, 189-192).

Asunnon vuokraamiseen voi käyttää myös vuokran välittäjää. Välittäjän käyttö voi tulla ajankohtaiseksi, jos asuntoja on paljon tai ne sijaitsevat kaukana. Vuokran välittäjää käytettäessä välittäjän ja sijoittajan intressit tulee olla yhdensuuntaiset. Välittäjä saattaa olla taipuvainen hyväksymään lyhytaikaisia vuokralaisia, koska välittäjä saa välityspalkkion uuden vuokrasuhteen solmimisesta. Markkinoilla on myös tarjolla laajempia kokonaispalveluita, joissa lähes koko vuokraustoiminta ulkoistetaan ja niihin on mahdollista sisällyttää myös takuut vuokranmaksulle. (Roininen 2018, 113).

Vuokranmaksun laiminlyönti, vuokralaisten tiheä vaihtuminen ja asunnon huono ylläpito liittyvät vuokralaisriskiin. Asuntosijoittaja pystyy itse vaikuttamaan

vuokralaisriskiin valitsemalla hyvät ja luotettavat vuokralaiset. Vuokralaisriskiä voi pienentää tarkistamalla luottotiedot, perimällä vakuuden ja tapaamalla vuokralaiset henkilökohtaisesti ennen vuokrasuhteen solmimista. Liian korkea vuokrataso karsii vuokralaisia, mikä vaikuttaa vuokrattavuuteen ja vuokratuottoon. Alueen vuokratason voi selvittää itse käyttämällä internetistä löytyviä palveluita tai käyttämällä vuokravälittäjää. Välittäjän palkkio on kuitenkin noin yhden kuukauden vuokra + arvonlisävero ja se on pois sijoituksen tuotoista. (Orava & Turunen 2016, 255).

Vuokraa ei kannata alihinnoitella sen toivossa, että vuokralainen viihtyisi asunnossa pidempään. Ei voida olettaa, että pienen keskustayksiön vuokralainen viihtyisi asunnossa 5 vuotta. Vaikka vuokralainen pysyisi alhaisen vuokran takia asunnossa pidempään, vältetyt tyhjat kuukaudet eivät todennäköisesti riitä kattamaan menetettyjä vuokratuloja. (Orava & Turunen 2016, 196).

Keskustan ja opiskelupaikkojen lähellä sijaitsevien pienten asuntojen suuri kohderyhmä on opiskelijat. Monet toiselta paikkakunnalta tulleet opiskelijat muuttavat opintojensa jälkeen työn perässä muualle. Tällaisissa tilanteissa vuokralaisen vaihtuvuus on luonnollista, vaikka vuokrataso olisi edullinen ja sijainti hyvä.

Vuokrankorotuksia kannattaa tehdä, ja ne tulee kirjata vuokrasopimukseen. Vuokralaisella on mahdollisuus kieltäytyä vuokrankorotuksista, jos sitä ei ole mainittu vuokrasopimuksessa. Korotuksen määräksi on järkevää sopia kiinteä prosentti, elinkustannusindeksi tai molemmat. Hoitokulut ovat 2000-luvulla nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin, eli pelkkä elinkustannusindeksin mukainen korotus ei välttämättä riitä nostamaan vuokratuloja kasvaneiden hoitokulujen takia. (Orava & Turunen 2016, 216).

Pitää kuitenkin huomioida vuokrankorotuksen mahdolliset vaikutukset. Etenkin pitkäaikaisen vuokralaisen kohdalla vuosittaiset vuokrankorotukset saattavat olla liikaa. Aina ei kannata riskeerata hyvää ja luotettavaa vuokralaista

vuokrankorotuksen vuoksi, sillä pelkästään yhden kuukauden vajaakäyttö asunnossa vie hyödyn vuokrankorotuksista pitkältä ajalta. (Roininen 2018, 62).

Hyvä vuokrasopimus on tehty kirjallisena, se on yksiselitteinen ja selkeä. Sopimuksen tulee noudattaa lakia ja hyvää vuokratapaa. Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa sovitun ajan, eikä sitä ole oikeutta purkaa tai irtisanoa ilman siihen oikeuttavaa syytä. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy toisen osapuolen irtisanomiseen, jota seuraa irtisanomisaika. (Suomen Vuokranantajat 2019b).

Vuokranantajan irtisanomisaika on alle vuoden kestävässä vuokrasuhteissa 3 kuukautta ja vähintään vuoden kestäneissä 6 kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kuukausi. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisenä päivänä, jolloin irtisanominen on tehty, ellei toisin ole sovittu tai ole muuta koskevaa lainsäädäntöä. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995/481 § 52).

Vuokrasopimus kannattaa tehdä määräaikaisena. Varsinkin suuremmissa opiskelijakaupungeissa pienistä asunnoista on kysyntää erityisesti kesä-heinäkuussa. Määräaikaisella vuokrasopimuksella voidaan varmistaa, ettei vuokralainen heti muuta paremman sijainnin tai edullisemmän vuokran perässä. Jos vuoden määräaikainen vuokrasopimus on tehty kesä-heinäkuussa, on asunto jälleen vuokrattavissa sesonki aikana. (Orava & Turunen 2016, 206-207)

4.6 Kaupanteko

Kun sopiva asunto löytyy, ostaja tekee asunnosta ostotarjouksen. Ostotarjous on sitova ja se kannattaa tehdä aina kirjallisesti. Ostaja voi tehdä myös ehdollisen ostotarjouksen, jonka ehtona voi olla esimerkiksi rahoituksen saaminen tai oman asunnon myynti. Myyjä voi ehdollisesti hyväksyä ehdollisen ostotarjouksen, jolloin myyjä säilyttää oikeuden vastaanottaa ja hyväksyä muita ostotarjouksia asunnosta. Tarjoukseen tulee laittaa myös tarjouksen voimassaoloaika, joka on tyypillisesti 48 tuntia. Jos myyjä ei hyväksy tarjousta sen voimassaoloaikana, tarjous raukeaa. Myyjä voi myös esittää vastatarjouksen, mutta tällöin myyjä hylkää ostajan

tarjouksen ja kyseessä on uusi tarjous, eikä aikaisempi tarjous enää sido ostajaa. (Asunnon ostotarjouksen pikaopas 2017).

Monet käyttävät asuntovälittäjän palveluita asunnon myynissä. Tavallisesti välittäjän palkkio on 2-4 prosenttia asunnon kauppahinnasta. Välittäjää käytettäessä tulee ottaa huomioon välittäjän intressit kauppatilanteessa. Toimeksiannon jälkeen välittäjä pyrkii myymään asunnon sovittuun tavoitehintaan, mutta välittäjän provision kannalta lopullisella kauppahinnan suuruudella ei ole yhtä suurta merkitystä välittäjälle kuin myyjälle. Tästä syystä välittäjä voi pyrkiä taivuttelemaan myyjää hyväksymään alempia tarjouksia varmistaakseen kaupan ja provisionsa mahdollisimman nopeasti. (Roininen 2018, 72-73)

5 ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN VAASASSA

Vaasan seutu on yksi Suomen elinvoimaisimpia, kilpailukykyisimpiä ja nopeimmin kasvavia kaupunkiseutuja Suomessa. Tärkein yksittäinen syy on seudun energiaklusteri, johon kuuluu 140 yritystä ja 10 000 työntekijää. Vaasan väkiluku oli 67 552 vuonna 2018. Väkiluku on kasvanut vuosittain keskimäärin 470 asukkaalla vuosien 2008 ja 2017 välillä. (Vaasan kaupunki 2018a; Väestö ja muuttoliike 2019).

Kaupungistuminen vaikuttaa myös Vaasaan, mutta sen kokonaisvaikutukset ovat neutraaleja. Vaasa saa muuttovoittoa lähialueen kunnista ja pienemmistä kaupungeista. Eniten asukkaita Vaasa menettää pääkaupunkiseudulle. Ikäryhmissä tarkasteltuna suurin osa Vaasaan muuttavista on 15-25 vuotiaita, ja pois muuttavista enemmistö on 25-35 vuotiaita. Vaasan väestönkasvu perustuu suurelta osin luonnolliseen väestönkasvuun ja maahanmuuttoon. (Löytynoja 2017).

Ikäryhmistä voidaan todeta Vaasan olevan suosittu nuorten opiskelijoiden keskuudessa, jotka kuitenkin muuttavat opintojen päätyttyä työn, tai muun syyn takia pääkaupunkiseudulle. Vaasalla olisi tämän suhteen suuri potentiaali kasvaa, jos opiskelijat pystyttäisiin sitouttamaan kaupunkiin ja pääkaupunkiseudun vetovoima vähentyisi.

Vuonna 2017 Vaasassa valmistui yhteensä 492 asuntoa, joista kerrostaloasuntoja oli 365 kappaletta. Koko asutokannasta 62,9 prosenttia sijaitsi kerrostaloissa. (Vaasan kaupunki 2018b; Löytynoja 2018). Uusia kerrostaloja on rakennettu erityisesti keskustaan ja sen lähialueille. Kaupungin kasvaminen on tapahtunut pääosin täydennysrakentamisella.

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,5 prosentilla vuonna 2018. Hintojen väliaikainen vaihtelu on luonnollista ja todennäköisesti seurausta asuntotarjonnan lisääntymisestä. Ennusteen mukaan asuntojen hinnat nousevat Vaasassa vuoden 2019 aikana 1,5 prosentilla (Vuori, Karikallio & Keskinen 2019).

Aiemmissa luvuissa tehtyjen havaintojen pohjalta voidaan todeta yksiöiden ja pienten kaksioiden olevan monella tavalla kannattavimpia sijoituskohteita. Asuntokuntien kokojen pienentyminen Suomessa kertoo pienille asunnoille olevan kysyntää. Pienempi osuus taloyhtiön remonttikustannuksista ja hoitovastikkeista kompensoivat korkeampaa neliöhintaa. Arvonnousun sijaan on järkevämpi keskittyä sijoitusten vuokratuottoon. Sen tuotto on helpommin ennustettavissa ja kassavirran avulla sijoitustoimintaa on helpompi laajentaa. Kiinteää tasaerälainaa käyttämällä kassavirran hallinta on helpompaa ja korkoriski pienempi.

Vaasaa voidaan pitää hyvänä sijoituskaupunkina, sillä vuokratuoton ja riskien suhteen parhaille asuntotyypeille on todella paljon kysyntää suuren opiskelijamäärän ansiosta. Pienten asuntojen vuokrattavuus on erinomainen eikä tyhjiä kuukausien riski ole suuri. Hyvän vuokrattavuuden varmistamiseksi asunnon sijainnin täytyy olla hyvä. Opiskelijat viihtyvät keskustan ja opiskelupaikkojen lähellä. Vaasan korkeakoulujen kampukset sijaitsevat Keskustassa ja Palosaarella, joten niitä voidaan pitää sijainniltaan parhaina alueina pienelle asunnolle.

Vaasassa sesonkien vaikutus vuokra-asuntojen markkinointiaikaan on merkittäväntä koko Suomessa. Kesän loppu kuukausina uusien opiskelijoiden saapuessa kaupunkiin keskimääräinen vuokra-asunnon markkinointi aika on noin 10 vuorokautta. Talvikuukausina vuokraamiseen saattaa kulua yli kuukausi. Vuokrien kehitys on ollut Vaasassa voimakasta erityisesti yksiöissä ja kaksioissa. Vaasa oli alueellisia vuokratuottoja vuosina 2018-2022 käsittelevän ennusteen kaupunkirankingissa sijalla 6. (Suomen vuokranantajat 2018b, 24; Suomen vuokranantajat 2018a).

Alueellisilla päätöksillä voi olla suuri vaikutus Vaasan vuokramarkkinoille. Oppilaitoksiin, lento- tai satamaliikenteeseen kohdistuvat muutokset voivat vähentää Vaasan vetovoimaa opiskelijoiden ja yritysten silmissä, mikä voi vaikuttaa vuokralaisten määrään.

5.1 Esimerkkikohteet ja sijoituslaskelmat

Esimerkkikohteiksi valittiin kolme eri tyyppistä asuntoa. Pieni yksiö loistavalla sijainnilla vanhasta kerrostalosta, yhtiölainoitettu uudiskohde hyvällä sijainnilla, sekä vanha kolmio esikaupunki alueelta. Esimerkkikohteet on otettu etuovi.com - verkkosivustolta.

Sijoitusten laskelmat lasketaan 30 prosentin omarahoitus osuudella asunnon myyntihinnasta. Varainsiirtovero ja 70 prosentin osuus myyntihinnasta maksetaan pankkilainalla. Laskelmissa ei huomioida pankin järjestelypalkkioita. Lainojen korkona käytetään vuoden 2019 uusien asuntolainojen keskiporkkoa 1,25% (Vuori ym, 2019). Laina-aikana käytetään 25 vuotta, paitsi kolmion yhtiölainan jäljellä olevan laina-ajan arvioidaan olevan 14 vuotta. Lainan lyhennystapana on annuiteetti. Asunnoille lasketaan yksi tyhjä kuukausi vuodessa. Remonttikustannukset arvioidaan karkeasti yleistämällä. (Orava & Turunen 2016, 115-118)

Taulukko 3. Esimerkki asuntojen tiedot

| | Yksiö | Kaksio | Kolmio |
|-----------------|------------|--------------------|---------------|
| Huoneet | 1h + kk | 2h + kt + s + parv | 3h + k + parv |
| Neliömäärä | 29 | 46 | 69,5 |
| Rakennusvuosi | 1965 | 2019 | 1971 |
| Velaton hinta | 75 000€ | 161 000€ | 101 800€ |
| Hoitovastike | 101,50€ | 161,00€ | 219,20€ |
| Rahoitusvastike | | 375,10€ | 148,33€ |
| Yleiskunto | Tyydyttävä | Erinomainen | Hyvä |

Kerrostalo yksiö Keskustassa, 65100

Opiskelijoille on tärkeää läheinen sijainti keskustaan ja opiskelupaikkoihin. Vaasassa korkeakoulut sijaitsevat Palosaarella ja keskustassa. Välimatkaa näiden kaupunginosien välillä on noin kaksi kilometriä. Asunto sijaitsee melko tarkasti puolessa välissä mainittujen kaupunginosien keskellä. Kävelymatkaa Palosaaren kampukselle on kilometri ja keskustan torille 800 metriä. Lähin kauppa sijaitsee

300 metrin päässä. Asunto sopii sijainniltaan loistavasti opiskelijalle. Kiinteistön merkittävimmistä remonteista on tehty hissien peruskorjaus vuonna 2003, julkisivuremontti 2012 ja viemärit pinnoitettu 2013. Kunnossapitotarvesuunnitelman mukaan vuoteen 2021 mennessä vesijohdot uusitaan, tietoliikenne kaapeloidaan, pihan asfaltointia parannetaan, sekä taloyhtiön vesikattoa uusitaan. Remonttivaraksi arvioidaan 300 euroa neliometriä kohden taloyhtiön remontteihin sekä 1000 euroa huoneiston ajanmukaistamiseen.

Tämän postinumeroalueen vanhojen yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on vapaarahoitteisissa asunnoissa 14,9 euroa. Postinumeroalue on kuitenkin laaja, ja vastaavien lähellä sijaitsevien asuntojen neliövuokra on noin 16,5 euroa. Sen perusteella kyseisen asunnon käypä vuokraksi voidaan arvioida 478 euroa.

Taulukko 4. Esimerkki yksiön sijoituslaskelmat

| | |
|--|---------|
| Vuokratuotto % | 4,69% |
| Oman pääoman tuotto % alussa | 14,96% |
| Netto kassavirta (ilman tyhjiä kuukausia) | 70,74€ |
| Kriittinen korkopiste (korko, jolloin sijoitus muuttuu tappiolliseksi) | 8,37% |
| Kassavirta/kk jos korko + 1% yksikköä | 11,36€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 2% yksikköä | -20,14€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 4% yksikköä | -83,14€ |

Laskelmien perusteella asunto vaikuttaa varteenotettavalta sijoituskohteelta ja sen remonttikustannuksista voisi tehdä tapauskohtaisen arvion. Vuokratuotto on noin 4,7%, mitä voidaan pitää melko hyvänä vuokratuottona. Asunto on vuokrattavuuden ja kassavirran kannalta riskitön vaihtoehto eikä suuria remonteja ole lähiaikoina tiedossa. Tämänkaltaisia pienen riskin kassavirta asuntoja voisi esimerkki sijoitussalkun mukaisesti olla noin puolet salkun asunnoista.

Kerrostalokaksio Vöyrinkaupungissa, 65100

Vasta valmistuva kerrostalo kaksio sijaitsee Vöyrinkaupungissa vanhalla puutaloalueella lähellä Vaasan keskustaa. Asunnossa on sauna ja astianpesukone. Palosaaren korkeakouluille on matkaa noin kaksi kilometriä ja keskustaan noin

kilometri. Kolme eri supermarkettia sijaitsee 600 metrin säteellä asunnosta. Alueen lähetyvillä on työpaikkakeskittymiä. Vaasan keskusta on laajenemassa suunnitellun tapahtumakeskuksen myötä Vöyrinkaupunkiin päin. Kohteella voidaan ajatella olevan myös arvonnousu potentiaalia. Asunto sijaitsee lähellä keskustaa ja Palosaarta, eli asunto sopii sijainniltaan myös opiskelijalle. Suhteellisen korkean vuokran takia potentiaalisin vuokralainen on kuitenkin työssäkäyvä henkilö tai pariskunta. Asunto sopii vuokralaiselle, joka on valmis maksamaan uuden asunnon laadusta korkeampaa vuokraa. Lähempänä keskustaa sijaitsevien uusien kaksioden keskivuokra on noin 16 euroa. Tämän asunnon käypä vuokraksi arvioidaan 14 euroa neliöltä, eli yhteensä 644 euroa. Uudiskohteelle ei tarvitse laskea remonttivaraa.

Taulukko 5. Esimerkki kaksion sijoituslaskelmat

| | |
|--|----------|
| Vuokratuotto % | 3,14 % |
| Oman pääoman tuotto % alussa | 17,29% |
| Netto kassavirta (ilman tyhjiä kuukausia) | -96,92€ |
| Kriittinen korkopiste (korko, jolla sijoitus muuttuu negatiiviseksi) | 4% |
| Kassavirta/kk jos korko + 1% yksikköä | -219,01€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 2% yksikköä | -303,54€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 4% yksikköä | -472,59€ |

Uudiskohteelle tyypillisesti asunnon vuokratuotto ei ole kovin korkea. Oman pääoman tuotto on korkea suuren yhtiölainan ja velkavivun ansiosta. Asunto on kunnoltaan erinomainen, sijainti on hyvä ja arvioitu vuokrataso on kohtuullinen. Vuokrattavuuden ja remonttien kannalta asunto on melko riskitön vaihtoehto. Tällainen sijoituskohde vaatisi sijoittajalta kokonaisuudessaan positiivisen kassavirran. Lisäksi asunnon arvon tulisi nousta ollakseen riski- ja tuottosuhteeltaan kannattava sijoituskohde.

Kerrostalokolmio Suvilahdessa, 65350

Tämä esimerkkikohde sijaitsee Suvilahden lähiö alueella noin neljän kilometrin päässä keskustasta. Lähimmälle kaupalle on matkaa 350 metriä ja supermarkettiin 3 kilometriä. Lähin merkittävä työpaikka keskittymä on noin 2 kilometrin päässä

sijaitseva Strömberg Park. Asunnossa on lasitettu parveke, liitännät pyykinpesukoneelle ja astianpesukoneelle. Taloyhtiöllä on tarjolla autopaikkoja, mikä on tärkeää etäisen sijainnin takia. Asunnon lähellä sijaitsevat ala-aste ja päiväkoti, jotka ovat sidostekijöitä lapsiperheelle. Sopivin vuokralainen voisi olla pieni perhe.

Taloyhtiössä on tehty kaikki tärkeimmät remontit 10 vuoden sisällä, eikä sen vuoksi laskelmissa tarvitse huomioida remonttivaraa taloyhtiön remonteille. Huoneiston nykyaikaistamiseen lasketaan kuitenkin menevän 2000 euroa. Tämän postinumero alueen vanhojen kolmioiden keskimääräinen neliövuokra on vapaarahoitteisissa asunnoissa 9,5 euroa, sen mukaan asunnon käypä vuokraksi voidaan arvioida 660 euroa.

Taulukko 6. Esimerkki kolmion sijoituslaskelmat

| | |
|--|----------|
| Vuokratuotto % | 4,37% |
| Oman pääoman tuotto % alussa | 12,16% |
| Netto kassavirta (ilman tyhjiä kuukausia) | 24,61€ |
| Kriittinen korkopiste (korko, jolla sijoitus muuttuu negatiiviseksi) | 7,22% |
| Kassavirta/kk jos korko + 1% | -56,64€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 2% | -99,40€ |
| Kassavirta/kk jos korko + 4% | -184,91€ |

Vuokratuotto on kolmioksi hyvä ja kassavirta hieman positiivinen. Asunnon vuokra kuulostaa halvalle tämän kokoluokan asunnoksi. Siinä on siis varaa tehdä vuosittaiset vuokrankorotukset. Tätä asuntoa voidaan pitää varteenotettavana sijoituskohteena. Tehtyjen remonttien vuoksi se on melko huoleton sijoitusvaihtoehto. Asunnon ongelmana voi olla sen vuokrattavuus. Sijainti ei ole erityisen hyvä, mutta sopivan vuokralaisen löytyttyä vuokrasuhde voi kestää todella pitkään.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää millä keinoilla Vaasassa sijaitseviin asunto-osakkeisiin sijoittaminen on kannattavaa. Tarkoituksena oli myös selvittää asumistrendien muutoksia ja niiden vaikutuksia Vaasaan, sekä miten niitä voi hyödyntää asuntosijoittamisessa.

Kaupungistuminen on laaja ilmiö, ja sillä on merkittävä vaikutus asuntojen ja vuokrien hintakehitykseen. Se ilmenee erityisesti pääkaupunkiseudun vetovoimana. Kaupungistumisen kokonaisvaikutukset Vaasaan ovat neutraaleja, sillä Vaasa saa muuttovoittoa lähiseudun kunnista ja pienemmistä kaupungeista, mutta menettää asukkaita pääkaupunkiseudulle.

Asutokuntien koot ovat pienentyneet, mikä on luonut kysyntää pienemmille asunnoille. Pienet asunnot vastaavat kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollistavat tiiviimmän asumisen kaupunkikeskuksissa. Pienet asunnot soveltuvat parhaiten kerrostaloihin, minkä vuoksi asuinrakentaminen keskittyy suurimmalta osin niihin. Asumisen kustannuserot ovat kasvaneet kaupunkikeskusten ja muuttotappiollisten paikkakuntien välillä.

Vuokratuottoon keskittyvän sijoittamisen havaittiin olevan arvonnousua tehokkaampi keino vaurastua. Se on helpommin ennustettavissa oleva tuottomuoto ja mahdollistaa sijoitustoiminnan laajentamisen. Asuntosijoittamisen suurin etu muihin sijoitusmuotoihin verrattuna on asuntojen vakuusarvo. Vakuusarvon avulla sijoittaja voi käyttää velkavipua ja nostaa oman pääoman tuottoa.

Yhtiölainoitettut uudiskohteet voivat olla hyviä sijoituskohteita. Ne voi ostaa todella pienellä alkupääomalla suhteessa asunnon hintaan. Suuren lainamäärän takia ne sisältävät kuitenkin enemmän riskejä. Uudiskohteiden vuokratuotto on yleensä melko alhainen korkeamman hinnan vuoksi, mutta ne ovat myös vanhaa asuntoa huolettomampi sijoitusvaihtoehto. Yhtiölainoitetulla uudiskohteella on mahdollista saada korkeaa oman pääoman tuottoa, mutta sen vaikutus kassavirtaan on usein negatiivinen. Kassavirrasta huolehtiminen on asuntosijoittajalle erittäin tärkeää, koska kassavirralla sijoittaja pyörittää koko sijoitustoimintaa.

Sijoittamisen kriittisin hetki on ostopäätöksen tekeminen. Ostopäätöksessä on huomioitava erityisesti kohteen sijainti ja asunnon hinta. Vaikka sijoituksen tuottoon voi vaikuttaa myöhemmin, ostohetkellä määritetään minkä puitteissa siihen voidaan vaikuttaa. Sijainti vaikuttaa olennaisesti asunnon vuokrattavuuteen, vuokratason ja asunnon arvonnousuun. Asunnon ostohinta vaikuttaa asunnosta saatavan tuoton määrään.

Vaasaa voidaan pitää hyvänä sijoituskaupunkina tuottojen ja vuokrattavuuden kannalta. Kaupungissa on suuren opiskelijamäärän ansiosta paljon kysyntää pienille vuokra-asunnoille, jotka yleensä ovat kannattavimpia sijoitusasuntoja. Koska kaupungissa on erittäin paljon opiskelijoita, kaupungin oppilaitoksia koskevilla alueellisilla päätöksillä voi olla suuri vaikutus alueen vuokralaisten määrään tulevaisuudessa.

Varmin keino kannattavaan asunto-osakesijoittamiseen Vaasassa on valita sijoituskohteeksi opiskelijoille sopiva pieni asunto keskustan ja Palosaaren läheisyydestä. Käyttämällä kiinteää tasaerälainaa kassavirrasta huolehtiminen on helpompaa ja koron nousun vaikutukset kassavirtaan ovat pienempiä.

Tutkimuksen voidaan todeta onnistuneen. Tutkimuksen tavoitteeseen päästiin ja tutkimusongelmaan kyettiin vastaamaan. Tutkimuksen tuotosta voi hyödyntää asutosijoittamisessa, ja se sopii tiivistetyn muodon vuoksi asutosijoittamisen tietolähteeksi aiheeseen perehtymättömälle henkilölle. Tarkemmalla aihepiirin rajauksella tutkimuksessa olisi voitu tarkastella aiheita syvällisemmin.

Tutkimuksen tuloksia ja menetelmiä voidaan pitää luotettavina. Tutkimuksen aineisto on peräisin luotettavista lähteistä, ja niitä on käytetty myös muissa saman aihepiirin tutkimuksissa. Valittujen mittarien avulla kyettiin mittaamaan ja havainnoimaan haluttuja asioita. Määrällisellä tutkimusmenetelmällä voitiin arvioida ilmiöiden syy – seuraus suhteita. Analysoimalla havaittuja ilmiöitä eri tutkimusten ja tutkimuskirjallisuuden avulla voitiin parantaa tulosten luotettavuutta. Tutkimuksen luotettavuutta olisi voitu parantaa haastatteleamalla vaasalaisia asutosijoittajia, jotka tuntevat Vaasan asuntomarkkinat.

LÄHTEET

Asunnon ostotarjouksen pikaopas. Huoneistokeskuksen www-sivusto. Viitattu 17.12.2018. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/asunnon-ostotarjouksen-pikaopas>

Asunto ja asumismenot 2018. Kansaneläkelaitoksen www-sivusto. Viitattu 15.1.2019. <https://www.kela.fi/asunto-ja-asumismenot>

Hänninen, H. 2017. Sijoitusasunnon verotus – 6 hyödyllistä vinkkiä. Viitattu 20.10.2018
<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/>

L. 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Viitattu 15.12.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L7P52>

Löytynoja, J. 2017. Vaasan muuttoliike 2000-2016. Kaupunkikehitys. Viitattu 13.1.2019. https://www.vaasa.fi/sites/default/files/muuttoliike_2000-2016.pdf

Löytynoja, J. 2018. Vaasan asuntotuotanto 1990-2017. Kaupunkikehitys. Viitattu: 13.1.2019. https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/asuntotuotanto_1990-2017.pdf

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uud. painos. Helsinki. Alma Talent.

Pessi, P. 2017. Asunto-osakeyhtiöiden nopeasti kasvanut lainakanta rasittaa kotitalouksien maksukykyä. Viitattu 17.12.2018.
<https://www.kuluttajaliitto.fi/edunvalvonta/blogi/paula-nessi-asunto-osakeyhtioiden-nopeasti-kasvanut-lainakanta-rasittaa-kotitalouksien-maksukyky-uudiskohteiden-asumiskulut-selkeasti-esille/>

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

Suomen vuokranantajat. 2019a. Vuokranantajakysely 2019. Viitattu 12.1.2019.
<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-kysely-2019/>

Suomen vuokranantajat 2019b. Vuokrasopimus. Viitattu 18.1.2019.
<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/>

Suomen vuokranantajat 2018a. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot 2018-2022. Viitattu 25.10.2018. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/07/Vuokratuotot-2018-2022.pdf>

Suomen vuokranantajat 2018b. Vuokramarkkinakatsaus syksy 2018. Viitattu 4.12.2018. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/08/Vuokramarkkinakatsaus-2018-FINAL.pdf>

Tilastokeskus 2017a. Asunnot ja asuinolot. 1. Asuntokanta 2017 Viitattu 25.10.2018.
http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_001_fi.html

Tilastokeskus 2017b. Kaupungistuminen haastaa asuntotuotannon. Viitattu 25.10.2018. <https://www.stat.fi/uutinen/kaupungistuminen-haastaa-asuntotuotannon>

Tilastokeskus 2017c. Asunnot ja asuinolot. 2. Asuntokunnat ja asuinolot 2017. Viitattu 20.10.2018. http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_002_fi.html

Tilastokeskus 2018a. Osakeasuntojen hinnat. 1. Asuntomarkkinat tilastojen valossa. Viitattu 14.10.2018.
http://www.stat.fi/til/ashi/2018/03/ashi_2018_03_2018-05-02_kat_001_fi.html

Tilastokeskus 2018b. Asunnot ja asuinolot. Yleiskatsaus 2017. Viitattu 18.10.2018.
http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html?ad=notify

Tilastokeskus 2018c. Asuntojen vuokrat. 3. vuosineljännes 2018. Viitattu 27.11.2018.
http://www.stat.fi/til/asvu/2018/03/asvu_2018_03_2018-11-08_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2019. Osakeasuntojen hinnat. Joulukuu 2018. Viitattu 2.2.2019
http://www.stat.fi/til/ashi/2018/12/ashi_2018_12_2019-01-31_tie_001_fi.html

Vaasan kaupunki 2018a. Vaasa kaupunkivertailussa 2018. Viitattu 15.1.2019.
https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/tilastot_fi_2018.pdf

Vaasan kaupunki 2018b. Tietoa taskuun 2018. Viitattu 15.1.2019.
https://issuu.com/graaafisetpalvelut_vaasa/docs/tietoataskuun2018_fi-final?e=15258639/63784727

Vaasan kaupunki 2018c. Vaasa kaupunkivertailussa 2018. Viitattu 15.1.2019.
https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/tilastot_fi_2018.pdf

Verohallinto 2019a. Vähennykset. Verohallinnon www-sivusto. Viitattu 14.1.2019.
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Verohallinto 2019b. Alijäämähyvitys. Verohallinnon www-sivusto. Viitattu 14.1.2019.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvity/

Verohallinto 2019c. Vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. Verohallinnon www-sivusto. Viitattu 14.1.2019.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/

Vuori, L., Karikallio, H. & Keskinen, P. 2019. PTT-ennuste: Alueelliset
asuntomarkkinat 2019. Viitattu 24.1.2019.
[http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/
2019-ennuste.html](http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html)

Väestö ja muuttoliike 2019. Vaasan kaupungin www-sivusto. Viitattu 14.1.2019.
<https://www.vaasa.fi/node/11391/>

Väänänen, P. 2018. Positiivinen kassavirta - Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri?
Viitattu 22.11.2018.
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/>

LIITE 1. Esimerkki sijoituskohteiden sijoituslaskelmat kokonaisuudessaan

| | | | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| KASSAVIRTALASKELMA/KK | Yksiö | Kaksio | Kolmio |
| Vuokra | 478 | 644 | 660 |
| Hoitovastike | 101,5 | 161 | 219,2 |
| Rahoitusvastike | | 375,10 | 148,33 |
| Pankkilainan koron osuus | 56,25 | 50,31 | 52,55 |
| Kassavirta ennen lyhennystä | 320,25 | 57,59 | 239,92 |
| Pankkilainan lyhennys erä | 153,43 | 137,24 | 143,33 |
| Kassavirta ennen veroja | 166,82 | -79,64 | 96,59 |
| Pääomatulovero 30% | 96,08 | 17,28 | 71,98 |
| Kassavirta verojen jälkeen | 70,74€ | -96,92€ | 24,61€ |
| | | | |
| | | | |
| VUOKRATUOTTOLASKELMA | Yksiö | Kaksio | Kolmio |
| Vuokra | 478 | 644 | 660 |
| Hoitovastike | 101,5 | 161 | 219,2 |
| Velaton hinta | 75 000 | 161 000 | 101 800 |
| Remonttikulut | 9700 | | 2000 |
| Varainsiirtovero | 1500 | 3220 | 2036 |
| Vuokratuotto % | 4,69% | 3,14% | 4,37% |
| Omanpääomantuotto % | 14,96% | 17,29% | 12,16% |
| | | | |
| | | | |
| RAHOITUSLASKELMA | Yksiö | Kaksio | Kolmio |
| Velaton hinta | 75 000 | 161 000 | 101 800 |
| Yhtiölaina | | 96 600 | 22 850 |
| Omapääoma | 22 500 | 19 320 | 30 540 |
| Varainsiirtovero | 1500 | 3 220 | 2036 |
| Pankkilainan tarve | 54 000 | 48 300 | 50 446 |