

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2019

Santeri Lintuaho

TURUN ALUEEN UUDISASUNNOT SIJOITUSKOHTEENA

TURKU AMK 
TURKU UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES

Santeri Lintuaho

TURUN ALUEEN UUDISASUNNOT SIJOITUSKOHTEENA

Uudiskohteisiin sijoittaminen tarkoittaa rakennusvaiheessa olevan tai täysin uuden, ei vielä kertaakaan asutun asunnon ostamista sijoitustarkoituksessa. Asuntosijoittajan yleisin menetelmä saada tuottoa sijoituksellaan on vuokrata asunto eteenpäin. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää mitä asuntosijoittajan on otettava huomioon, kun tarkoituksena on hankkia uudisasunto sijoituskohteeksi Turussa.

Turun alueen uudiskohteita sijoituksina tutkitaan selvittämällä niiden toteutuneita vuokratasoja, vuokrausprosessia, asunnon hakijoiden mieltymyksiä sekä vuokratasojen määrittymistä. Opinnäytetyön tutkimusta varten haastateltiin kahta kokenutta uudiskohteiden vuokravälittäjää, sekä kerättiin tietoa toteutuneista vuokratasoista ja uudiskohteisiin sijoittamisesta.

Turussa uudiskohteita on rakennettu ja rakentuu edelleen paljon tuoden lisää asuntosijoittajia alueelle. Asuntosijoittajan kannalta paras hetki vuokrata uudiskohdesijoitustaan on kesällä, kun Turkuun muuttavat opiskelijat kiihdyttävät yksiöiden markkinoita. Kesäaikaan kilpailutilanne hakijoiden kesken aiheuttaa sen, että vuokrapyyntit ovat sillä hetkellä korkeimmillaan. Uudiskohteiden vuokratason vaikuttavat erityisesti asunnon koko, sijainti, lähellä olevat palvelut, parveke ja sauna, kerros, näköala sekä kilpailutilanne muiden markkinoilla olevien kohteiden kanssa. Sijoittajan kannalta helpoin uudiskohde vuokrata on noin kolmekymmentä neliöinen yksiö lasitetulla parvekkeella, joka ei sijaitse taloyhtiön katutasossa. Alle 30m² uudiskohdeyksiot vuokrataan Turussa keskimäärin vuokratasolla 550-600€/kk ja yli 30m² vuokratasolla 600-650€/kk. Uudiskohdekaksioiden toteutuneet vuokratasot liikkuvat asuinneliöistä riippuen 700€/kk molemmin puolin alle 50m² asunnoissa.

Tämän opinnäytetyöntulokset auttavat asuntosijoittajaa hahmottamaan uudiskohdesijoitusta kokonaisuutena. Kerätty tieto voi auttaa sijoittajaa oikeanlaisen sijoituskohteen valinnassa, kohteen vuokratason määrittämisessä sekä vuokrausprosessia mahdollisesti hankaloittavien tekijöiden arvioinnissa. Tulevaisuudessa uudiskohteiden suuri rakentamisen määrä Turussa saattaa johtaa ylitarjontaan, joka vaikuttaisi asuntojen vuokratasoihin.

ASIASANAT:

Asuntosijoittaminen, uudiskohde, yhtiölaina, vuokraus, asunto

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Entrepreneurship

2019 | 38 pages, 1 page in appendice

Santeri Lintuaho

NEW HOUSING AS AN INVESTMENT IN CITY OF TURKU

Investing in new housing refers to buying an apartment from a new building under construction or an apartment that has never been lived in after the construction. The most common way of making a profit in house investing is by renting the apartment to a tenant. The goal of this thesis is to look into how new housing works as an investment. This study focuses on new housing in Turku region.

New housing as investment in Turku city is analyzed through actualized rental amounts, rental process, the tenant applicants' preferences and determination of rental amounts. Data was collected by studying the rental amounts and other facts about investing in new housing. Moreover, two experienced apartment rental agents were interviewed.

Turku city new housing construction has been active during the past few years and the construction seems to continue. In New housing also brings more new investors to Turku. The results show that the best time for an investor rent the apartment is in the summer when students move to the city and accelerate the rental apartment markets. The competition at the market in summer time leads to the situation where maximum rental amounts can be reached from the apartments. The most important aspects affecting to the rental levels include the location, size, balcony, sauna, nearby services, floor level, view and the competition between other similar apartments. The easiest new housing apartment to rent in the eyes of the owner is an apartment sized about 30m² with a glassed balcony and not located at the floor level. New housing apartments with one room sized below 30m² have a rental level between 550-600€/month and over 30m² between 600-650€/month. The rental level of new housing apartments with two rooms below 50m² goes on both sides of 700€/month depending on the size of the apartment.

The results of this thesis help the new housing investor to see the investment as an entirety. The gathered information about new housing can help the investor to pick a right apartment for an investment, to determine the right rental level and to calculate the possible difficulties during the rental process. In the future, high amount of constructing in new housing in Turku may lead to oversupply, which affects the rental amounts.

KEYWORDS:

House investing, new housing, renting, company loan, apartment

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN SIJOITUSMENETELMÄNÄ	6
3 UUDISKOHDE ASUNTOSIJOITUKSENA	11
3.1 Uudiskohteen ostaminen	11
3.2 Uudiskohteen vahvuudet ja heikkoudet sijoittajan näkökulmasta	13
3.3 Uudiskohteen rahoitusvastike ja yhtiölaina	16
3.4 Vuokraaminen sijoitusstrategiana uudiskohteissa	19
4 UUDISKOHDESIJOITUS TURUN ALUEELLA	22
4.1 Tutkimuksen tavoitteet ja metodit	22
4.2 Uudiskohteiden markkinatilanne Turussa	23
4.3 Uudiskohteen vuokraaminen Turussa	27
4.4 Uudiskohteen vuokratason määrittäminen	29
4.5 Uudiskohde asunnonhakijan näkökulmasta	30
4.6 Yhteenveto Turun uudiskohdesijoituksen vuokrauksesta	31
5 POHDINTA	34
LÄHTEET	37

LIITTEET

KUVIOT

Kuvio 1. Uudiskohteen ostoprosessi (Mäenalanen, 2016).	12
Kuvio 2. Esimerkki uudiskohteen verohyödyistä lyhytaikaisessa sijoituksessa.	17
Kuvio 3. Esimerkki uudiskohteen verohyödyistä pidempiaikaisessa sijoituksessa.	18
Kuvio 4. Uudiskohteen vuokraaminen Turun keskustan alueella	32

TAULUKOT

Taulukko 1. Arvonnousu ja vuokratuotto (Sijoitusasunnot.com, 2018).	9
Taulukko 2. Turun uudiskohdeyksiöiden vuokratasoja 2017-2018. (Yritys X:n intranet)	25
Taulukko 3. Turun uudiskohdekaksioiden vuokratasoja v. 2018-2019. (Yritys X:n intranet)	26

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on noussut Suomessa suosituksi sijoitusmuodoksi ja asuntosijoittajien määrä kasvaa jatkuvasti. Pankit myöntävät usein helpohkosti lainaa asuntosijoitukseen, sillä pääasiassa asunnot ovat vakaavaraisia sijoituskohteita. Sijoittajan velkavipu mahdollistaa useamman kohteen hankkimisen ja asuntosalkun kasvattamisen velkarahalla. Asuntosijoittamista tehdään ammattimaisesti tarkoilla laskelmilla ja harkiten tai asuntosijoittamiseen voi päätyä puolivahingossa, kun esimerkiksi oma omistusasunto jää pois omasta käytöstä sijoituskohteeksi.

Uudisasunnot ovat puhuttaneet paljon viime aikoina, sillä ne tarjoavat helpohkon ja tietyllä tavalla myös turvallisen tien lähteä mukaan asuntosijoittamisen maailmaan. Uudisasunnoissa sijoittajan ei tarvitse huolehtia asunnon remonteista, eikä hänen tarvitse laskelmoida mahdollisten tulevien taloyhtiöremonttien kustannuksia tai huolehtia asunnon kunnosta. Lainojen lyhennysvapaat ja pienellä pääomalla mukaan pääseminen ovat houkuttelleet asuntosijoittajia mukaan uudiskohdesijoituksiin.

Uudiskohteet tuovat mukanaan sijoittajalle myös haittapuolia. Uudisasuntojen korkeat hinnat vaikuttavat suoraan niistä saatavaan vuokratuloon ja voittoon. Vuokratontit, tyhjät kuukaudet asunnon valmistumisvaiheessa, sekä uudiskohteiden hitaampi arvonnousu vaikuttavat sijoituksen tuottoon.

Opinnäytetyön tavoite on selvittää, mitä asuntosijoittajan on otettava huomioon, kun tarkoituksena on hankkia uudisasunto sijoituskohteeksi. Lisäksi opinnäytetyö syvennyy selvittämään uudiskohteen vuokraukseen liittyviä tekijöitä Turun alueella. Opinnäytetyö on suunnattu uudiskohteisiin sijoittamisesta kiinnostuneille, uudiskohteiden vuokranantajille, sekä asuntojen välityksen parissa työskenteleville.

Työn alussa käsitellään asuntosijoittamista sijoitusmuotona, jonka jälkeen käsitellään uudiskohteita sijoituksena. Samalla pureudutaan uudiskohteen ostoprosessiin, uudiskohteiden vahvuuksiin ja heikkouksiin sijoituksena, sekä paljon sijoittajia puhuttaviin yhtiölainoihin ja rahoitusvastikkeisiin.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN SIJOITUSMENETELMÄNÄ

Asuntosijoittaminen on jatkuvasti kasvava sijoitusmuoto Suomessa. Vuonna 2015 Suomessa oli noin 220 000 vuokranantajaa, joilla omistuksessa oli yhteensä noin 270 000 asuntoa. Monet vuokranantajat eivät käsitä itseään asuntosijoittajaksi ja vain osa heistä tekee asuntosijoittamista ammattimaisesti tai ammatikseen. (Kaarto 2015, 23) Tämä opinnäytetyö keskittyy asunnon ostamiseen juuri sijoitustarkoituksessa.

Asuntosijoittamista tekevät nykyään aivan tavalliset palkansaajat, eikä se ole yleisen käsityksen mukaan ainoastaan rikkaiden harrastus. Sijoittaminen tapahtuu yleensä pankkilainojen kautta ja lainaa maksetaan pois hiljattain vuokratuloilla. Pitkällä tähtäimellä, kun laina on maksettu pois, sijoittajalle jää omistukseen velaton asunto, josta hän saa jatkuvaa tuottoa. Mikäli asuntosijoitus on tehty oikein ja harkiten saattavat vuokratulot kattaa kaikki asunnosta asuntosijoittajalle koituvat kulut. (Kaarto 2015, 22.)

Asuntosijoittamisen tuotto perustuu vuokratuloon tai asunnon mahdolliseen arvonnousuun (Tammi 2017). Vuokraaminen on asuntosijoittamisen suuri etu, sillä se mahdollistaa kuukausittaisen tulonlähteen ja mahdollisesti tekee sijoittamisesta myös hyvin vaivatonta, mikäli sama vuokralainen asuu asunnossa pitkään. Vuokrasopimusta säätelemällä voi esimerkiksi velvoittaa vuokralaisen ensimmäisen mahdollisen irtisanomispäivän vuoden päähän sopimuksen alkamisesta, jolloin vuokrasuhde kestää ainakin tämän ehdon ajan. (Väänänen 2015.)

Velkarahan käyttö sijoituksissa mahdollistaa edellisten asuntojen käyttämistä vakuutena pankkilainojen saamiseksi seuraavaa asunnon hankintaa varten. Hyvien sijoitusasuntojen löytäminen tarkoittaa mahdollisesti alle markkinahintaan myytävien tai hyvien markkinahintaa vastaavien kohteiden ostamista. Tarkalla työllä asuntosijoittaja saattaa löytää itselleen varsinaisia helmiä sijoituskohteiksi. (Väänänen 2015.)

Asuntomarkkinoiden tehottomuus mahdollistaa markkinoilla olevien asuntojen todellisen arvon ailahtelun niiden sen hetkessä markkinahinnassa. Tämä tarkoittaa sitä, että asunnon ostanut henkilö on saattanut maksaa asunnosta yli- tai alihintaa. Ylihinnan maksaminen luonnollisesti johtaa siihen, että sijoitus ei välttämättä ole kannattava. Alihintaisena ostettu asunto, jonka markkina-arvo on korkeampi, on lähtökohtaisesti hyvä sijoitus. Taitava sijoittaja osaa etsiä itselleen oikean kohteen, jonka hinta vastaa sen todellista markkina-arvoa tai on sitä alhaisempi. Markkina-arvoa alhaisempi asunnon

hinta saattaa johtua esimerkiksi myyjän elämäntilanteesta tai huonosta markkina-arvon hahmottamisesta. (Kaarto 2015, 25-26.)

Velkavipu on perustuloisen asuntosijoittajan päätyökalu kasvattaa asuntosalkkuaan ja hankkia useampi sijoituskohte. Velkavipun käyttäminen tarkoittaa asuntosijoittamisen rahoittamista lainapääomalla. Lainarahan käyttö sopii erityisesti asuntosijoittajalle, sillä pankit myöntävät helpommin lainaa asuntosijoittamiseen, kuin muihin sijoitusmuotoihin. (Kaarto 2017, 25). Oikein käytetty velkavipu mahdollistaa menestymisen asuntosijoittajana ja väärin käytettynä se saattaa johtaa sijoittajan maksukyvyllisiin ongelmiin. (Hänninen 2018.) Pankit antavat tilanteesta riippuen asunnoille 70-80% vakuusarvon, jolloin sijoittajan täytyy sijoittaa 20-30% osuus omasta pääomastaan. Omia sijoituksiaan voi käyttää myös uusien sijoitusten vakuutena. Tämä mahdollistaa sen, että asuntosijoittaja voi käytännössä saada jopa 100% lainan uuteen sijoitusasuntoon. Mitä suurempaa velkavipua käyttää, sitä riskialttiimmaksi sijoittaminen käy. Tarkat laskelmat pitävät asuntosijoittajan kartalla sijoituksistaan ja estävät ajautumisen maksukyvyllisiin vaikeuksiin. (Hänninen 2018.)

Asunnot ovat suhteellisen vakaita sijoituskohteita ja juuri siitä syystä velkavipun käyttö on järkevää juuri tässä sijoitusmuodossa. Lainarahaa asuntosijoitukseen saa melko helposti, sillä usein sijoittajan tarkoituksena on, että vuokralainen maksaa hänen velkaansa pois, ellei hän myy asuntoaan heti eteenpäin. (Hänninen 2018.)

Sijoittajan on määriteltävä sijoitukselleen sopiva ja toteutettavissa oleva sijoitusstrategia. Sijoittajan päätavoite on miltei aina saada mahdollisimman korkea tuotto mahdollisimman pienellä riskillä. (Sijoitustieto 2015.) Asuntosijoittamiseen moni päätyy huomaamattaan esimerkiksi, perittyään asunnon tai kun oma ensimmäinen omistusasunto jää pieneksi ja sille on keksittävä muuta käyttöä. Sanonta ”hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”, pätee hyvin myös asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittaminen tarjoaa monia erilaisia lähestymistapoja ja erilaisia strategioita sijoittamiseen. Sijoitusstrategiaan valintaan vaikuttaa tietysti oman pääoman ja velkarahan määrä sekä tavoitteen saavuttamiseen käytettävä aika. (Asuntosijoittajan opas 2018.)

Asuntosijoittaja voi tavoitella sijoituksellaan arvonnousua ja sitä kautta kartuttaa nettovarallisuutta taseeseensa, tai hankkia kassavirtaa vuokratuloilla. Asuntosijoittaminen on siitä mielenkiintoinen sijoitusmuoto, että sijoittaja pystyy nauttimaan samaan aikaan sekä arvonnoususta, että kassavirrasta. (Kaarto 2015, 67.)

Arvonnousua tavoittelevan sijoittajan päämääränä on aina nostaa ostetun asunnon arvoa hankintahintaa korkeammalle. Arvonnousua voi lähestyä kolmesta eri lähtökohdasta. Asunnon arvo saattaa nousta, mikäli kyseisen alueen asuntojen markkinahinnat syystä tai toisesta nousevat. Kuten aikaisemminkin mainittiin, asunto saattaa olla myös myynnissä alihintaan, jolloin arvonnousu tapahtuu heti oston jälkeen. Asunnon arvoa voidaan myös nostaa aktiivisesti esimerkiksi remontoimalla sitä. (Kaarto 2015, 68.) Arvonnousuun tukeutuva sijoittaja luottaa alueen hintakehitykseen, jolloin hänen asuntonsa arvo nousee. Kokenut arvonnousuun perehtynyt sijoittaja voi käyttää sijoitusstrategianaan myös arkikielessä tunnettua ”flippaamista”. Tämä tarkoittaa käytännössä asunnon ostamista alle markkinahinnan ja sen myymistä eteenpäin voitolla, jolloin tuotto saadaan nopeasti. Nopeaa tuottoa tavoitellessa usein hankitaan huonokuntoinen asunto, remontoidaan se ja myydään korkeammalla hinnalla. (Hänninen 2018.)

Vuokratuottoon pyrkiminen on yleisin asuntosijoittajan sijoitusstrategia. Tämän sijoitusstrategian tarkoituksena on pitää asunto itsellä pidemmän aikaa ja kerryttää kuukausittain vuokratuottoa, eli saada kassavirtaa. Sijoitusstrategiassa ostetaan usein pienempiä asuntoja hyvältä sijainnilta. Vuokratuloa tavoitteleva asuntosijoittaja hankkii pienempiä asuntoja, koska niistä saatava vuokratulo suhteessa asunnon kokoon on korkeampi. (Hänninen 2018.) Asuntosijoittajan on laskettava velkavipunsa, jotta hän saa vuokratuloilla katettua tarvittavat kulut eli vastikekulut, lainanlyhennykset, lainankorot ja verot. Parhaassa tilantessa tuloja jää vielä kulujen jälkeen yli, jolloin kassavirta on positiivinen. Mahdollisesti saatava arvonnousu on kassavirtaa tavoittelevalle asuntosijoittajalle bonusta. Ajan kuluessa asuntosijoittaja on vuokratuloilla maksanut asunnot velattomiksi ja sijoittaja omistaa useita velattomia asuntoja. (Kaarto 2015, 70-71.)

Seuraava vertaillaan millaisiin tekijöihin vuokratuottoa, tai arvonnousua tavoitteleva asuntosijoittaja tukeutuu.

Taulukko 1. Arvonnousu ja vuokratuotto (Sijoitusasunnot.com 2018).

	Vuokratuotto	Arvonnousu
Hinta	Alhainen neliöhinta	Korkea neliöhinta
Sijainti	Vaihtelee	Hyvä
Asunnon koko	Yksiö, pieni asunto	Vaihtelee
Vuokrattavuus	Vaihtelee	Hyvä
Taloyhtiön kunto	Remontteja tulossa	Yleensä hyvä
Vaikutusmahdollisuudet	Rajalliset	Rajalliset
Kokonaisriski	Vaihtelee	Pieni

Hyvää vuokratuottoa tavoitteleva sijoittaja pyrkii ostamaan asunnon mahdollisimman alhaiseen hintaan. Mitä huonompi asunto on sijainniltaan, sitä halvempi hinta asunnossa todennäköisesti on. Arvonnousua hakeva sijoittaja taas etsii asuntoa pääsääntöisesti mahdollisimman hyvältä paikalta. Arvonnousua tapahtuu seuduilla, jotka ovat muuttovoittoisia ja kasvavia alueita. (Sijoitusasunnot.com 2018.)

Vuokratuoton on todettu olevan parhaimmillaan pienissä asunoissa. Paremman vuokratulon saaminen pienistä asunnoista voidaan katsoa johtuvan siitä, että usein yksiöissä neliöiden määrä ei vaikuta merkittävästi saatavaan vuokratuloon. Yksiöissä myös remonttikustannukset pysyvät matalina, sillä asunnossa on vähän neliöitä. Remontit saattavat aiheuttaa suuren kustannuserän asuntoon ja ne on aina syytä ottaa huomioon asunnon ostoa harkitessa. (Sijoitusasunnot.com 2018.)

Arvonnousun kannalta asunnon koolla ei juuri katsota olevan väliä, vaikka usein sijoittajat suosivatkin pienempiä asuntoja saadakseen kohtuullista vuokratuottoa. Arvonnousua hakevan sijoittajan on usein kannattavaa ostaa asunto taloyhtiöstä, joka on hyvässä kunnossa. Tutkimusten mukaan asunto kannattaa ostaa mieluummin isojen remonttien jälkeen kuin juuri ennen niiden toteutusta. Arvonnousua hakeva sijoittaja on monesti varovaisempi sijoittaja kuin ensisijaisesti vuokratuottoa hakeva. Monille sijoittajille asunnot ovat sijoituksia, jossa kertynyttä varallisuutta säilytetään turvallisesti. (Sijoitusasunnot.com 18.10.2018.)

On hyvä muistaa, että arvonnousu on kuitenkin aina enemmän tai vähemmän spekulatiivista. Kassavirtaa taas pystyy tarkoilla laskelmilla ennakoimaan. Kassavirtaa

tavoittelevat sijoitukset ovat erinomainen strategia sijoittajalle, joka haluaa ajan kuluessa kerätä merkittävän varallisuuden asuntosijoituksillaan. Vahva kassavirta on myös hyvä turva korkojen nousua vastaan. (Kaarto 2015, 71-72.)

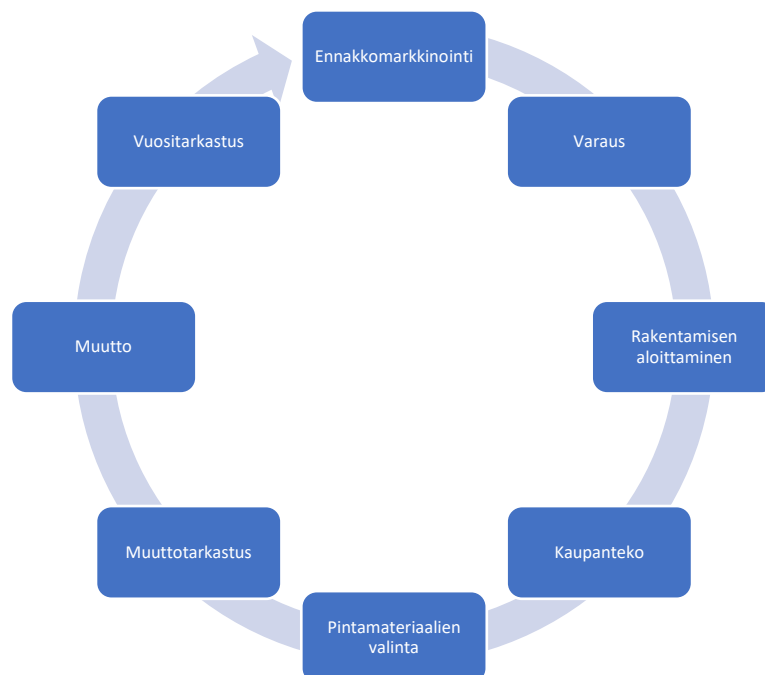
3 UUDISKOHDE ASUNTOSIJOITUKSENA

Uudiskohteella tarkoitetaan rakennusvaiheessa olevaa tai hiljattain valmistunutta asuntoa tai kiinteistöä (Kiinteistömaailma 2018). Uudiskohteen on erilainen sijoituksena, kuin vanhempi kohde ja siitä koituvat hyödyt ja kustannukset toimivat asuntosijoittajan näkökulmasta eri tavalla. Tavallinen käsitys uudiskohteista on korkea hintataso, sekä hintatasoon matalampi vuokratulo. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin muistettava, että malli on valttia ja pitkäjänteisyys onkin erityisesti uudiskohteisiin sijoittavalle usein tärkeää. Uudet asunnot tarjoavat sijoittajalle huolettomuutta, sekä varmuutta, mutta myös heikkoja puolia niistä löytyy. (Väänänen 2018).

3.1 Uudiskohteen ostaminen

Asuntosijoittajan voitto saadaan aina jo kohdetta ostettaessa (Väänänen 2016). Uudiskohteen ostoa mietittäessä on tärkeää verrata alueen vastaavien uudiskohteden neliöhintoja, sijaintia ja rakennuttajia keskenään. Yleisesti ottaen parhaan sijainniltaan paras ja neliöhinnaltaan edullisin kohde on sijoittajalle useimmiten paras vaihtoehto (Kaarto 2015).

Seuraavassa kuviossa on käsitelty uudiskohteen ostoprosessia pääpiirteittäin.



Kuvio 1. Uudiskohteen ostoprosessi (Mäenalanen 2016).

Uudiskohteen rakentamisen alkuvaiheessa rakennuttajat testaavat asuntojen kysyntää ennakkomarkkinointivaiheella. Ennakkomarkkinointivaiheessa asuntosijoittaja pystyy joskus ostamaan uudisasuntoja halvemmalla ja asunto voidaan varata rakennuttajalta varausmaksua vastaan. Varauksen ja varausmaksun yhteydessä allekirjoitetaan rakennuttajan kanssa varaussopimus kohteesta. Rakennuttaja päättää varausmaksun suuruuden, mutta se saa olla korkeintaan 4% asunnon hinnasta. Varaus ei ole sitova edes varausmaksun jälkeen, vaan ostajalla on oikeus peruuttaa varaus, jolloin varausmaksu palautetaan hänelle. Mikäli koko rakennusprojekti syystä tai toisesta peruuntuu, varausmaksut palautetaan ostajalle. Taloyhtiön rakentaminen aloitetaan, kun rakennuttaja on saanut näkemyksensä mukaan tarpeeksi varattuja asuntoja suunnitteilla olevaan kohteeseen. (Mäenalanen 2016.)

Uudisasunnoista suurin osa myydään jo taloyhtiön rakennusvaiheessa. Kaupunkikirjat tehdään aina kirjallisesti ja niihin merkitään oletettu asunnon valmistumispäivä. Ennen lopullisten kauppojen tekemistä sijoittajan on hyvä selvittää, onko asunto RS-kohte, eli rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema. RS-kohteet suojaavat asunnonostajaa, mikäli kohteen rakennuttaja ajautuu konkurssiin, tai kohteessa tapahtuu rakennusvirheitä. RS-kohteen hankkiminen tuo ostajalle mielenrauhaa pahimman sattua. (Mäenalanen 2016, Ylihärssiälä 2017.)

Uudiskohdetta ostettaessa tulevat aina vastaan käsitteet velaton hinta, myyntihinta sekä velkaosuus. Myyntihinta tarkoittaa summaa, joka maksetaan rakennuttajalle rakennushankkeen aikana. Velkaosuus tarkoittaa ostettavan asunnon osuutta taloyhtiön ottamasta lainasta. Taloyhtiölainan voi maksaa asunnon valmistuttua pois omakohtaisella pankkilainalla, tai maksaa taloyhtiölainaa pois rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain. (Mäenalanen 2016.) Pankkilainaa suositellaan asunnonostajille, jotka ostavat asunnon omaan käyttöönsä. Taloyhtiön lainan maksamista rahoitusvastikkeen muodossa suositellaan asuntosijoittajille, sillä tällöin he pääsevät käsiksi uudiskohteiden verohyötyyn. (Väänänen 2018.) Verohyötyjä ja niiden toimintaa käsitellään tarkemmin tämän kappaleen alaluvussa 3.4.

Uudiskohteen ostajalla on mahdollisuus vaikuttaa myös asunnon pintamateriaaleihin rakennusvaiheessa. Asunnon muutostöistä ja pintamateriaalivalinnoista on aina

sovittava rakennuttajan tai valtuutetun urakoitsijan kanssa. Asunnon valmistumisen jälkeen suoritetaan muuttotarkastus. Muuttotarkastuksessa kirjataan asunnon mahdolliset virheet ja puutteet, jotka rakennuttajan tulee korjauttaa. Kun asunnon myyntihinnasta on suoritettu kaksi viimeistä erää, ostaja saa hallintaoikeuden asuntoon. Uudiskohteessa järjestetään vuositarkastus 12-15 kuukauden kuluttua valmistumisesta. Vuositarkastuksen tarkoitus on kerätä asunnon virheilmoitukset ja mikäli niitä ilmenee, niistä on ilmoitettava rakennuttajalle. Vuositarkastuksen jälkeen ilmoitetuista virheistä, jotka olisivat sen aikana olleet havaittavissa, ei rakennuttaja enää ole vastuussa. (Mäenalanen 2016.)

3.2 Uudiskohteen vahvuudet ja heikkoudet sijoittajan näkökulmasta

Yksi selkeimmistä vahvuuksista uudiskohdesijoituksessa on, ettei taloyhtiössä eikä asunnossa tarvitse huolehtia tulevista remonteista. Asuntosijoittajia usein houkuttelevat remonttikunnossa olevat halvat yksiöt, mutta vanhempaa kohdetta ostettaessa on otettava aina huomioon mahdolliset edessä olevat remontit sekä taloyhtiön, että itse asunnon puolesta. Remontit ja korjaukset voivat luoda yllättävän korkeita kuluja sekä paljon päänvaivaa asuntosijoittajalle. Putkisto- sekä julkisivusaneeraukset ovat vanhemmissa kohteissa ne riskitekijät, jotka aiheuttavat suuria menoja ja vaikuttanee negatiivisesti vuokratuottoon. Uudiskohteissa tällaisilta remonttihuolilta välttyy ja taloyhtiön remonteista pitäisi joutua huolehtimaan vasta n. 20-30 vuoden kuluttua uudiskohteen ostamisesta. Asuntokohtaisetkin suurremontit voi siirtää kauemmas tulevaisuuteen uudiskohdetta ostaessa, mikäli vuokralaiset pitävät asunnon hyvässä kunnossa. Remontit eivät ainoastaan tuo ylimääräisiä kuluja vanhoissa asunnoissa, vaan aiheuttavat myös tyhjiä kuukausia remonttien ajaksi asunnolle, jolloin vuokratuloa ei luonnollisesti synny ollenkaan. (Hänninen 2018, Väänänen 2016.)

Tärkeä seikka asuntosijoittajan näkökulmasta on uudiskohteissa vuokratuloista saatava verohyöty. Asuntosijoittaja voi vähentää sekä hoito- että rahoitusvastikkeen kokonaisuudessaan vuokratulosta, jolloin parhaassa tapauksessa verotettavaa pääomatuloa ei synny ollenkaan. Sijoittaja maksaa veron vasta asunnon myyntihetkellä mahdollisesta myyntivoitosta. Kassavirtaa pystyy siis tätä kautta parantamaan ja siirtämään verojen maksun myyntihetkeen, joka on asuntosijoittajan kannalta järkevämpää. (Hänninen 2018.) Uudiskohteissa käytettävät yhtiölainat sekä lyhennysvapaat ovat asuntosijoittajan näkökulmasta kannattavia, mutta niihin liittyy

myös riskejä, jotka voidaan kokea uudiskohdesijoituksen heikkoutena. Uudiskohteisiin liittyviä verohyötyjä käsitellään tarkemmin opinnäytetyön seuraavassa alaluvussa.

Uudiskohteiden yhtiölainat puhuttavat paljon sijoittajia, sillä niiden avulla uudiskohteisiin sijoittava pääsee liikkeelle suhteellisen pienellä pääomalla. Uudiskohteissa suurin osa asunnon myyntihinnasta on yhtiölainaa, joka on n. 60-80 prosenttia velattomasta myyntihinnasta. Oma rahoitusosuus uudiskohteissa on usein siis vain 20-40 prosenttia asunnon velattomasta hankintahinnasta. Taloyhtiölaina maksetaan kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Joskus taloyhtiölainoissa ensimmäiset vuodet voivat myös olla lyhennysvapaita, jolloin maksetaan lainasta vain korkoa. (Hänninen 2018.)

Neliöt käytetään uudiskohteissa usein tehokkaasti hyödyksi. Tilaratkaisut ovat moderneja ja sitä kautta asunnon pohja voi pienilläkin neliöillä olla hyvin käytännöllinen. (Hänninen 2018) Uudiskohteiden tilaratkaisuissa käytetään paljon avokeittiöitä, suurempia kylpyhuoneita, lasitettuja parvekkeita sekä alkoveja. Modernit tilaratkaisut ja hyvin suunniteltu pohja houkuttelevat vuokra-asuntohakijoita ja tekevät kohteesta potentiaalisen vuokraohteen markkinoilla (Tammi 2018). Yleisesti ottaen myös hyvät ja maksukykyiset vuokra-asunnon hakijat hakevat asuntoja uudiskohteista, sillä he ovat valmiita maksamaan kovempaa vuokraa hyväkuntoisesta asunnosta. (Kuosma 2018). Uudiskohteiden ominaisuuksia ja niiden vaikutusta sijoituskannattavuuteen käsitellään tarkemmin kappaleessa 4.

Rakennustekniikka on kehittynyt vuosien varrella ja se näkyy tietysti juuri uusissa asunnoissa, joissa käytetään sen hetkistä moderneinta rakennustekniikkaa. Asuntosijoittajaa tämä hyödyttää esimerkiksi energiatehokkuudessa, mikä hyödyttää asuntosijoittajaa alhaisemman yhtiövastikkeen muodossa. Rakennustehokkuus vaikuttaa myös esimerkiksi asunnon äänieristykseen, mikä ei suoranaisesti vaikuta asuntosijoittajan tuloihin, mutta tekee kohteesta vuokralaiselle miellyttävämmän paikan asua. (Hänninen 2018, Kuosma 2016)

Uudiskohdesijoittamisessa tulee esiin myös haittapuolia, joita asuntosijoittajan on hyvä käsitellä varautuakseen niihin ja laskelmoidakseen sijoituksensa kannattavuutta.

Uudiskohteilla on luonnollisesti korkeampi hinta, kuin vanhoilla vastaavan kokoisilla asunnoilla. Korkea hinta vaikuttaa tietysti myös vuokratuloihin ja sitä kautta saatavaan mahdolliseen voittoon. Suurilla kasvavilla alueilla tai esimerkiksi merkittäville sijainneilla, kuten esimerkiksi upeilla näköaloilla joenrannassa olevilla kohteilla saattaa olla turhankin korkea hinta asuntosijoittajan näkökulmasta, jos tarkoituksena on vuokrata asunto.

(Hänninen 2018) Punnitessa ostopäätöstä vanhan ja uuden asunnon välillä kannattaa miettiä vanhan asunnon mahdollisia tulevia remonttikustannuksia verraten niitä uudiskohteen hintaan. Joskus vanhempien asuntojen remonttikustannukset saattavat nousta niin korkeiksi, että samalla hinnalla voisi hankkia jo uuden asunnon. (Marja K, 2016.)

Vuokratuotto saattaa olla uudiskohteissa hieman heikompaa vanhempaan asuntoon verraten. Huonompi vuokratuotto johtuu asunnon lähtökohtaisesti korkeasta hintatasosta. Poikkeuksia vuokratuotossa on toki myös uudiskohteiden kohdalla ja välillä vuokratuotto voi olla vastaava tai joskus jopa parempi kuin vanhoissa asunnoissa. (Hänninen 2018.)

Asuntoihin sijoitettaessa on äärimmäisen tärkeää välttää asunnon tyhjiä kuukausia, jolloin vuokratuloja ei tule laisinkaan. Uudiskohdesijoituksessa joudutaan kuitenkin usein ostamaan asunto jonkin verran ennen asunnon valmistumista sen rakennusvaiheessa. Tämä tarkoittaa siis väkisinkin sitä, että kohde saattaa olla muutaman kuukauden tyhjiällä ennen kuin vuokratuottoa alkaa kertyä. Vuokratason on tästäkin syystä hyvä olla kohdillaan, jotta taloyhtiön valmistuttua asunto saadaan varmasti vuokralle eikä lisää tyhjiä kuukausia pääse kertymään. Asuntosijoittajan on otettava tyhjat kuukaudet ennen taloyhtiön valmistumista tarkasti huomioon sijoituskannattavuuslaskelmia tehdessään. (Hänninen 2018.)

Uudiskohteissa on yleisesti myös hieman heikompi arvonnousu vanhempiin kohteisiin verraten. Hitaampaan arvonnousuun vaikuttaa esimerkiksi uudiskohteen korkea hankintahinta. Kovimmat arvonnousut tapahtuvat tällä hetkellä 50-luvulla rakennetuissa tai sitä vanhemmissa asunnoissa (Talouselämä 2014). Vaikka uuden asunnon hinta on ostohetkellä suurempi kuin vanhan asunnon, ei sen arvo kuitenkaan tyypillisesti nouse pitkässä juoksussa samalla tavalla kuten vanhojen asuntojen. Uudenkin asunnon hinta asettuu vanhan asuntokannan tasolle ennen pitkää, joten arvonnousun varaan ei uudiskohteissa välttämättä kannata laskea. (Hänninen 2018.)

Uudiskohteissa taloyhtiön tontti on usein vuokratontti, joka vaikuttaa asuntosijoittajan kuluihin. Tästä syystä asuntosijoittajan tulee ennen ostoa selvittää, onko tontti taloyhtiön omistuksessa, vuokralla tai valinnallisella vuokralla. Valinnainen vuokratontti tarkoittaa sitä, että asunnon omistaja voi tiettyjä sovittuja ehtoja vastaa lunastaa omistusoikeuden tontista itselleen. Vuokratontista veloitetaan asunnonomistajaa tonttivastikkeen muodossa ja se vaikuttaa myös sijoituksesta saatavaan tuottoon. Tärkeimmät

selvitettävät asiat asuntosijoittajan näkökulmasta uudiskohteen vuokratonttiin liittyen on tontin vuokrankorotusehdot sekä mahdollinen tontin lunastusajankohta omaan omistukseen. (Bagdasarov 2018.)

3.3 Uudiskohteen rahoitusvastike ja yhtiölaina

Rahoitusvastike sekä yhtiölaina ovat käsitteitä, jotka koskettavat erityisesti uudistaloyhtiöistä asuntoja ostavia asuntosijoittajia. Rahoitusvastikkeen sekä yhtiölainan ymmärtäminen käsitteinä on tärkeää, sillä ne auttavat asuntosijoittajaa luomaan itselleen kuvan asunnon todellisista kuluista. (Väänänen 2018.)

Taloyhtiölaina on lainaa, joka jakaantuu taloyhtiön osakkeenomistajille osakemäärien tai neliöiden mukaisesti. Rahoitusvastike on asunto-osakkeen omistavalle henkilölle kuukausittain lankeava maksuerä, jolla lyhennetään taloyhtiön lainaa. Tässä alaluvussa käsitellään taloyhtiölainan ja rahoitusvastikkeen käyttäytymistä uudiskohteissa ja sitä miksi niiden ymmärtäminen on oleellista juuri uudisasuntojen kohdalla. (Väänänen 2018.)

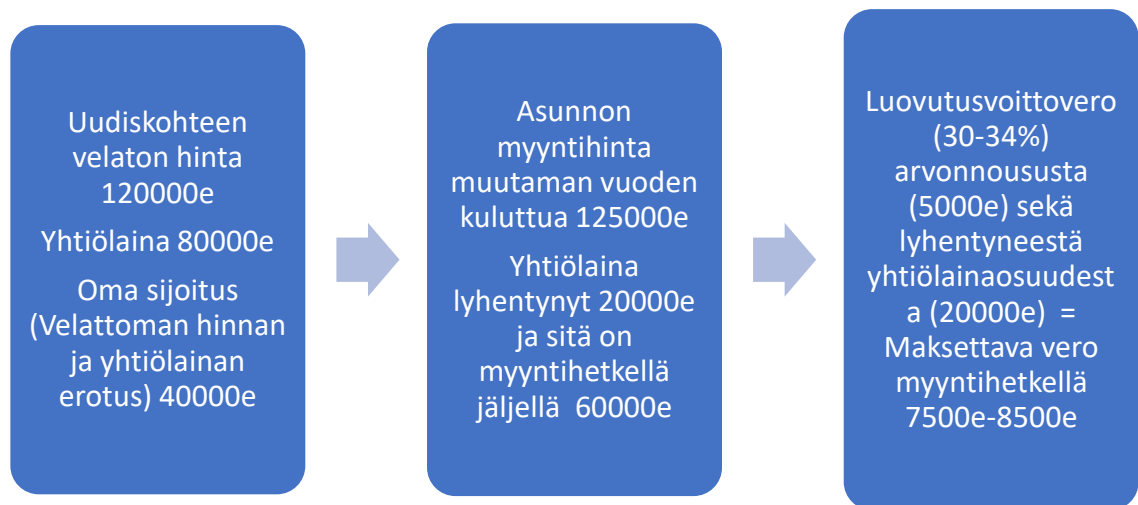
Uudiskohteiden myynti-ilmoituksissa puhutaan usein vastikekuluista. Vastikekuluihin sisältyvät sekä rahoitus-, että hoitovastike samassa kuukausittaisessa maksuerässä. Hoitovastike sisältää taloyhtiön huoltoon käytettävät kulut, kuten lämmityksen, isännöinnin, kiinteistöveron sekä vakuutukset. Asuntosijoittajan on tärkeää muistaa, että hoitovastikkeet ovat hänelle kuluja, mutta rahoitusvastikkeet eivät. Rahoitusvastikkeen maksaminen tarkoittaa sitä, että lainaerä pienenee kasvattaen sijoittajan varallisuutta. (Väänänen 2018.) Seuraavassa kuvassa on esimerkki siitä, miten yhtiölaina sekä vastikkeet esiintyvät uudiskohteen myynti-ilmoituksessa.

Hinta ja kustannukset	
Velaton hinta:	185 000 € (Myyntihinta 55 500 € + Velkaosuus 129 500 €)
Myyntihinta:	55 500 €
Velkaosuus:	129 500 €
Neliöhinta:	5 211,27 € / m ² ?
Yhtiövastike:	238,80 € / kk (Hoitovastike 127,80 € / kk + Rahoitusvastike 111,00 € / kk)

(Etuovi.com 2018)

Sijoitusasuntoa varten hankittu laina on ns. tulonhankkimislainaa, jonka korot ovat vähennyskelpoisia kaikista pääomatuloista. Yhtiölaina on siis asuntosijoittajalle kannattavaa, sillä rahoitusvastikkeet voidaan vähentää kokonaan sen vuoden vuokratuloista. Asuntosijoittajan ei kannata tästä syystä maksaa yhtiölainaa kertaheitolla pois, sillä tällöin hän ei pääse käsiksi verohyötyyn. Yhtiölainaa kannattaa siis maksaa pois rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain. Omistusasuja ei voi vähentää rahoitusvastiketta, joten omistusasujalle on järkevämpää tavallinen pankkilaina, jonka korot ovat vähennyskelpoisia. Asuntosijoittajalle verot tulee maksettavaksi asunnon myyntihetkellä. Verojen siirtäminen eteenpäin on kuitenkin asuntosijoittajan kannalta järkevää. (Väänänen 2018.)

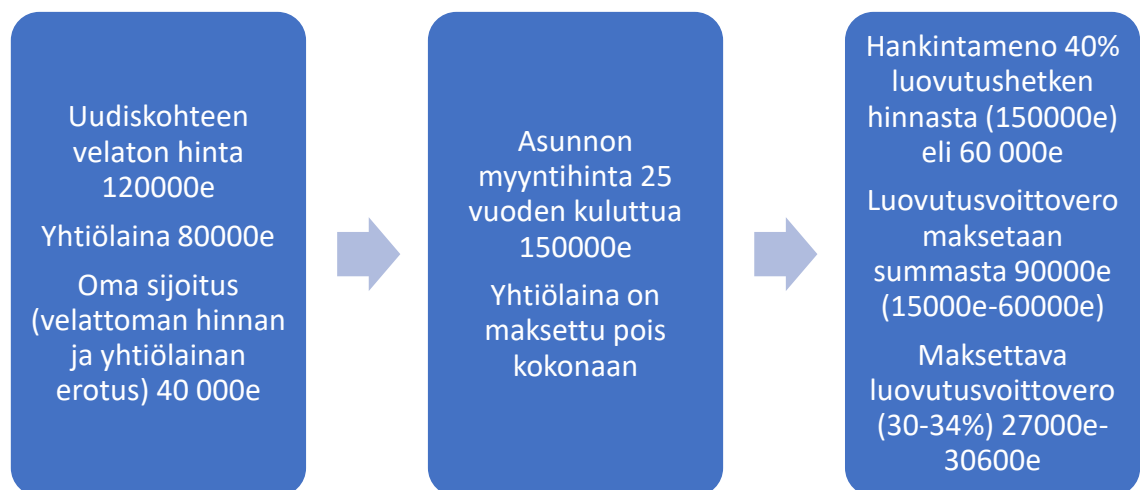
Seuraavassa kaaviossa yksinkertaistettu esimerkki uudiskohteen verojen määrittymisestä:



Kuvio 2. Esimerkki uudiskohteen verohyödyistä lyhytaikaisessa sijoituksessa.

Luovutusvoittoveron määrä, 30-34% määrittyy omistajan pääomatulojen mukaan. Tässä esimerkissä sijoitusasuntoa pidettiin vain muutama vuosi, jonka jälkeen se myytiin. Yli kymmenen vuotta asunnon omistanut sijoittaja voi myyntihetkellä hyödyntää hankintameno-olettamaa, joka on 40% asunnon luovutushinnasta. (Väänänen P 2018).

Seuraavassa taulukossa on esimerkki pitkäjänteisen uudiskohdesijoittajan asuntosijoituksesta. Taulukossa sijoittaja on maksanut koko yhtiölainan pois kuluneen 25 vuoden maksuaikana ja on omistanut asunnon yli 10 vuotta, joten hän pääsee hyödyntämään hankintameno-olettamaa.



Kuvio 3. Esimerkki uudiskohteen verohyödyistä pidempiaikaisessa sijoituksessa.

Ilman hankintameno-olettaman käyttöä taulukon esimerkissä sijoittaja joutuisi maksamaan arvonnoususta, sekä lyhentyneestä yhtiölainasta, jolloin maksettava luovutusvoittovero olisi ollut 33000-37400e.

Uudiskohdesijoittajan on tärkeä tietää, tuloutetaanko vai rahastoidaanko taloyhtiölainansuoritukset kirjanpidossa. Mikäli yhtiölainasuoritukset tuloutetaan, ovat rahoitusvastikkeet tällöin lyhennyskelpoisia. Mikäli ne taas rahastoidaan, eivät rahoitusvastikkeet ole vähennyskelpoisia. Rahastoidut taloyhtiölainat ovat selvästi harvinaisempia, mutta sijoittajan on asia aina syytä tarkastaa. (Väänänen 2018.)

Yhtiölainoihin ja niiden lyhennysvapaisiin liittyy myös riskejä, sillä asunnonostajat helposti sokaistuvat niiden hyötyihin. Yhtiölainojen lyhennysvapaat kestävät yleensä 1-3 vuotta, mutta joskus jopa 5-7 vuotta. Lyhennysvapaiden aikana rahoitusvastikkeesta maksetaan ainoastaan yhtiölainan korkoa. (Väänänen 2018.)

Kun asuntosijoittaja laskee kohteensa vuokratuottoa, rahoitusvastike on jätettävä laskennan ulkopuolelle. Mikäli sijoittaja laskee vuokratuoton vähentäen siitä myös rahoitusvastikkeen lyhennysvapaiden aikana, hänelle saa vääristyneitä lukemia. Uudiskohteen vuokratuotto ei ole parempi lyhennysvapaiden aikana kuin lyhennysten alettua. Sen sijaan kassavirtaa laskiessaan sijoittaja voi ottaa lyhennysvapaat huomioon, sillä luonnollisesti asunnon kassavirta on huomattavasti parempi niiden aikana. Vuokratuoton ja kassavirran eron ymmärtäminen on ensisijaisen tärkeää asuntosijoittajalle. (Väänänen 2018.)

Nykyään suurin osa uudiskohdeasunnoista ostetaan juuri sijoitusasunnoiksi, sillä yhtiölainojen verohyödyt, sekä pienellä pääomalla liikkeelle pääseminen kiinnostavat sijoittajia. Tämä on toki vilkastanut uudiskohteen menekkiä asuntomarkkinoilla, mutta suuret taloyhtiölainat hankaloittavat sijoittajien ymmärrystä siitä, kuinka suuren velkavivun he pystyvät itselleen todellisuudessa ottamaan. Taloyhtiölainat ovat asuntosijoittajan ohi sidottuja ja sijoittaja pystyy hankkimaan itselleen asuntoja pienemmällä pääomalla ilman ulkopuolista kontrollia, mikä saattaa helposti taas aiheuttaa sijoittajan ylivelkaantumista. (Metsola 2017.)

Kun kyse on taloyhtiölainasta, kontrollia ei tapahdu lainojenmaksukyvyistä pankkien puolesta. Tavallista pankkilainaa otettaessa pankit seuraavat sijoittajan maksukykyä, jotta lainanottajat pystyvät myös korkojen noustessa maksamaan lainaansa. Uudiskohteen yhtiölainassa laina kohdistuu suoraan itse asuntoon eikä pois osakkaaseen, joten pankkien kontrolli sijoittajan suuntaan häviää. Kontrollin puuttuminen saattaa johtaa siihen, että osa taloyhtiön osakkaista ei pysty omia osuuksiaan lyhennyksistä maksamaan. Tällaisessa tilanteessa muut osakkaat joutuvat maksamaan myös näiden osakkaiden osuuksia lyhennyksistä mikä johtaa siihen, että yhä useampi sijoittaja joutuu maksuvaikeuksiin. Pahimmassa tapauksessa koko taloyhtiö saatetaan ottaa haltuun yhtiölainan myöntäneen velkojan käsiin. (Metsola 2017.)

3.4 Vuokraaminen sijoitusstrategiana uudiskohteissa

Uudiskohteisiin sijoittamisen voi käsittää jo itsessään eräänlaisena sijoitusstrategiana. (Hänninen 2018.) Tämän voi huomata jo pelkästään vertailemalla uudiskohteen ja vanhempien kohteen eroja sijoituksena kappaleessa aiemmin mainittujen tietojen pohjalta. Kuten vanhempiin asuntoihin, myös uudiskohteisiin voi sijoittajaa joko nopeaa arvonnousua tavoittelemalla myymällä kohde nopeasti oston jälkeen tai vuokrata asunto

tavoitellen pidempään tuottoa asunnosta. Opinnäytetyössä käsitellään tarkemmin uudiskohteiden vuokraukseen liittyviä näkökulmia. Uudiskohteiden vuokraus sopii hyvin kuvioon, kun halutaan rakentaa vakaata asuntovarallisuutta tulevaisuutta ajatellen tai vaikka omien eläkepäivien turvaksi. (Väänänen 2016.)

Kun sijoitusstrategiana on vuokrata asunto, kyse on aina pitkäjänteisemmästä sijoittamisesta. Vuokrausstrategian tarkoitus ei siis ole myydä asuntoa mahdollisimman nopeasti vaan omistaa se ja nautti pidempään kertyvästä tulosta. Sijoittajan on syytä suunnitella sijoitukselleen aikajänne, kuinka kauan sijoitus on tarkoitus pitää itsellä ja koska se on tarkoitus myydä. Sijoittaminen uudiskohteisiin vuokraustarkoituksessa sopii asuntosijoittajalle, joka karttaa riskejä ja haluaa tehdä asuntosijoittamisesta itselleen mahdollisimman vaivatonta. (Väänänen 2016.)

Hyvä sijainti tekee uudiskohteesta helpommin vuokrattavan. Vuokrauksen helppouteen vaikuttaa hyvällä sijainnilla hakijoiden määrä. Uudiskohteille tyypillistä on, että markkinoille tulee useampi kohde samasta taloyhtiöstä samanaikaisesti. Sijainniltaan hieman heikommassa asemassa olevat uudisasuntojen sijoittajat saattavat joutua kilpailemaan hakijoista keskenään. Keskeisellä sijainnilla olevalle asunnolle löytyy pääasiassa aina vuokralaisia. Hyvä sijainti tuo asunnolle myös pienemmän hintariskin. Neliöhinnat pysyvät vakaampina suhteessa muuhun markkinatilanteeseen uudisasunnoissa, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla. (Orava 2015.)

Uusissa asunnoissa neliöhinnat nousevat merkittävästi, kun mennään taloyhtiön ylempiin kerroksiin. Merkittävät hintojen muutokset vaikuttavat siihen, että usein asuntosijoittajalle järkevintä on hankkia alempien kerrosten asuntoja. Ylempien kerrosten asunnot ovat tosin jälleenmyyntivaiheessa arvokkaampia, kuin alempien kerrosten asunnot. (Kaarto 2015.) On syytä huomioida myös asunnon tilaratkaisu ostopäätöstä tehtäessä. Uudiskohdeyksiöitä valmistuu jatkuvasti pienemmillä neliöillä, ja jopa 21m² yksiöitä on tällä hetkellä tarjolla. Esteettömyyssiistä esimerkiksi kylpyhuone saattaa viedä turhan suuren tilan näin pienestä asunnosta hankaloittaen sen vuokrausta. (Orava 2015.)

Uudiskohteiden korkea hinta vaikuttaa vuokratuottoon. Uudiskohteita pystyy ostamaan halvemmalla, mikäli haluaa sijoittaa useampaan kohteeseen kerralla. Useamman kohteen ostamalla rakennuttajat pääsevät vähemmällä vaivalla ja välttävät välittäjien palkkiot. Kuten opinnäytetyössä aikaisemmin todettiin, vuokratuotto ei uudiskohteissa aina yllä vanhempien asuntojen tasolle, mutta vakaa tuotto ja yhtiölainahyöty

remonttihuolien puuttuminen asunnossa ja taloyhtiössä, tekevät uudiskohteista oivia sijoitusasuntoja vuokraustarkoitukseen. (Väänänen 2016.)

Asuntoa hankkiessa sijoittajan on hyvä miettiä, millaista vuokralaista asuntoon etsii ja millaiselle hakijalle asunto sopii. Hyvän vuokralaisen löytäminen asuntoon on sijoittajan kannalta tärkeää, jotta vuokranmaksu pysyy ajallaan ja asunto pysyy hyvässä kunnossa. Vuokratason määrittäminen oikealle tasolle on olennaista, jotta asunto saadaan vuokrattua mahdollisimman nopeasti. Vuokratasoa ei ole syytä asettaa liian alas, mutta liian korkea vuokrataso hankaloittaa oikean hakijan löytämistä asuntoon. (Hänninen 2019).

Seuraavassa kappaleessa tutkitaan Turun alueen uudiskohteita ja selvitetään millaisia uudiskohdeasuntoja hakijat suosivat, mitkä tekijät vaikuttavat uudiskohteiden vuokratason ja mitä tekijöitä on vuokrausprosessissa otettava huomioon tällä alueella.

4 UUDISKOHDESIJOITUS TURUN ALUEELLA

4.1 Tutkimuksen tavoitteet ja metodit

Opinnäytetyön tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mitkä ovat tämän hetkisten uudiskohteiden toteutuneet vuokratasot Turussa ja millaisia uudiskohteet ovat asuntosijoituksina Turun alueella. Tutkimuksen on tarkoitus tuoda esille asuntosijoittajille sekä vuokranantajille tärkeää tietoa uudiskohteista, joka auttaa hahmottamaan sijoituksen kannattavuutta sekä käyttäytymistä Turun vuokra-asuntomarkkinoilla. Tavoitteen saavuttamiseksi on tutkittu Turun keskustan alueen uudiskohteiden toteutuneita vuokratasoja, sekä haastateltu alalla työskenteleviä vuokravälittäjiä selvittämään miten uudiskohteiden vuokrataso määräytyy, mitä vuokrausprosessissa on otettava huomioon ja millaisia uudiskohteita hakijat etsivät vuokralle.

Turun keskustan alueen uudiskohteiden toteutuneiden vuokratasojen kartoitukseen on käytetty Yritys X:n intranettiä, josta voi todentaa markkinoilla jo vuokratut kohteet. Vuokratasojen selvityksessä on käytetty ainoastaan vuosien 2017 ja 2018 aikana vuokrattuja uudiskohteita. Verkossa on markkinoilla useita kohteita, joiden vuokratasot eivät ole välttämättä markkinahintaisella tasolla, sillä asunnot eivät ole vielä tällä vuokratasolla menneet vuokralle.

Tutkimuksessa saatavien tulosten avulla asuntosijoittaja pystyy hahmottamaan Turun keskustan alueen uudiskohteiden vuokratasoja ja sitä myöten arvioimaan mahdollisesti hankittavan sijoitusasunnon vuokratulon ennen ostoa. Tulosten avulla asuntosijoittaja pystyy myös valmistautumaan mahdollisiin haasteisiin, joita esimerkiksi uudiskohteen markkinointiprosessissa saattaa tulla vastaan. Asuntosijoittaja saa myös hyödyllistä tietoa siitä, mitä hakijat edellyttävät asunnosta etsiessään uudiskohdetta, joka helpottaa valitsemaan oikeanlaisen kohteen vuokraustarkoitukseen.

4.2 Uudiskohteiden markkinatilanne Turussa

Turun vuokra-asuntomarkkinat ovat kasvussa ja tämä vaikuttaa myös uudiskohteiden rakentamiseen. Uudiskohteita tavallisesti rakennetaan kasvaville ja kehittyville alueille. Haastattelussa vuokravälittäjä Sakari Lankinen pohtii, että on mielenkiintoista nähdä miten lähitulevaisuudessa esimerkiksi suuri uudiskohteiden rakentamisen määrä vaikuttaa niiden vuokratasoihin Turussa. Toistaiseksi vuokravälittäjä Lankisesta tuntuu, että uudiskohteiden liikkuvuus Turun markkinoilla on kohtuullisen hyvä, eikä ylitarjontaa vielä tunnu olevan. Vuoden 2018 lopussa Turussa keskustan alueella myytäviä uudisasuntoja löytyy 27:stä eri taloyhtiöstä. (Etuovi.com 2018.)

Hakijat vaativat tällä hetkellä Turussa huomattavasti enemmän asunnoltaan. Huonokuntoiset asunnot liikkuvat Turun vuokra-asuntomarkkinoilla koko ajan heikommin. Lisäksi Turun talokannasta löytyy paljon 60-70 luvun asuntoja, joissa suuret saneeraukset vievät näitä asuntoja pois vuokra-asuntojen hakijoiden listoilta. Saneerausten jälkeen näiden kohteiden vuokratasot nousevat tuoden niitä lähemmäs uudiskohteiden vuokratasoa. Uudet asunnot vastaavat siis hyvin tämän hetkisten asunnonhakijoiden tarpeita Turussa. (Lankinen 2018.)

Kalleimmat neliöhinnat asunnoille Turun alueella sijaitsevat tällä hetkellä Pohjolasta (5629,9 e/m²), Kakolanmäeltä (5265,89 e/m²), jokirannasta (5230,91 e/m²), läntisestä keskustasta (5183,33 e/m²) sekä Länsirannasta (5168,44 e/m²). Pohjolan alue, jossa on tällä hetkellä Turun korkein hintataso neliötä kohden sijaitsee Turun Logomon vieressä. (Etuovi.com 2018). Logomon viereen Vaunukadulle on rakentunut ja rakentuu edelleen uusia taloyhtiöitä, jotka nostavat alueen hintatasoa. Pohjolassa on tällä hetkellä myös toiseksi eniten kohteita myytävänä Turusta. Toiseksi kallein alue on Turun Kakolanmäki, jossa sijaitsevat Michailowinkatu sekä Kakolankatu, jotka myös täyttyvät uudisrakennuksista. Turun jokiranta on näkymänsä puolesta arvokasta asuinalueita, minkä lisäksi tältä asuinalueelta löytyy uudisasuntoja Turun Telakkarannasta. Uudiskohteet näkyvät tällä hetkellä siis hyvin Turun asuntojen alueellisissa hintatasoissa. (Etuovi.com 2018.)

Uudiskohteet näkyvät myös vuokratasoissa. Turun asuntokunnista noin 47 prosenttia asui vuokralla vuonna 2018, kun vuonna 2016 määrä oli noin 45 prosenttia. Vuokralla asuminen on Turussa yleistä esimerkiksi hyvien korkeakoulu mahdollisuuksien vuoksi,

mutta vuokra-asuntojen hakijoita löytyy paljon myös opiskelijoiden ulkopuolelta. (Matikainen 2018.)

Turun yksiöiden neliövuokrat liikkuvat tasolla 12,3-19,4 euroa/kk, kaksioissa välillä 8,8-17,7 euroa/kk ja kolmioissa 8,9-15,2 euroa/kk. Turun alueella siis selvästi vuokraltaan arvokkaimmat asunnot ovat yksiöitä. Vuokratasoltaan kalleimmat yksiöt sijoittuvat sijaitsee 20300 postinumeron alueella Tällä postinumerolla sijaitsevat Kastun, Kähärin ja Raunistulan kaupunginosat. Korkea vuokrataso tällä alueella johtuu juuri uudiskohteiden rakentumisesta alueelle vuosien varrella. Yksiöiden korkea alueellinen vuokrataso näkyy helposti uudiskohteiden kautta, sillä uudiskohdetaloyhtiöihin rakennetaan paljon yksiöitä. (Matikainen 2018.)

Toiseksi korkein vuokrataso on yksiöissä sijoittuvat Kupittaaan ja itäisen keskustan alueella. Itäisen keskustan korkeat yksiövuokrat perustuvat asuntojen hyvään sijaintiin korkeakouluihin nähden. Myös itäiseen keskustaan ja Kupittaaan alueelle on rakentunut paljon uudiskohteita. (Matikainen 2018.)

Turun ydinkeskustan ja kauppatorin alueen yksiövuokrat häviävät Raunistulan sekä Itäisen keskustan vuokratasolle, sillä Läntisen keskustan postinumeron kattaa niin suuren alueen, että vuokratasoja alueella on vaikea mitata tarkkaan. Turun Läntisen keskustan postinumeron 20100 jatkuu Ruissaloon saakka, jossa vuokra-asumista ei ole juuri ollenkaan. (Matikainen 2018.)

Seuraavissa taulukoissa käsitellään Turun keskustan alueen uudiskohde asuntojen vuokratasoja vuosina 2017-2018. Kaikki taulukoissa esitetyt vuokratasot ovat sellaisia, joilla kohde on vuokrattu, ei siis ainoastaan markkinoitu. Taulukoissa on käytetty seitsemää eri taloyhtiötä. Taulukon tarkoitus on auttaa asuntosijoittajaa hahmottamaan Turun alueella olevien uudiskohteiden vuokrahaarukkaa. Taulukon asunnot ovat aseteltu järjestykseen neliöiden mukaan pienimmästä alkaen. Kaksiot ja yksiöt ovat eritelty kahteen eri taulukkoon. Kohteet, joita taulukossa esitellään, on vuokrattu vuosina 2017 ja 2018

Taulukko 2. Turun uudiskohdeyksien vuokratasoja 2017-2018. (Yritys X:n intranet 2018)

Alue	Asunnon koko (m ²)	Toteutunut vuokra
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	21	550
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	21	530
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	21	560
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	24	570
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	24,5	560
20300 Pohjola-Kastu, Raunintie	26,5	580
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	26,5	550
20300 Pohjola-Kastu, Raunintie	26,5	590
20540 Nummi, Kirkkotie	27,5	590
20540 Nummi, Kirkkotie	27,5	597
20540 Nummi, Kirkkotie	27,5	580
20300 Pohjola-Kastu, Raunintie	28	600
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	28,5	590
20300 Pohjola-Kastu, Raunintie	29,5	600
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	30	620
20100 Turku keskusta, Vaunukatu	31	620
20100 Turku keskusta, Vaunukatu	32	640
20100 Turku keskusta, Vaunukatu	32	640
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	32	635
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	32	600
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	32	600
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	32	570
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	32	580
20810 Martti-Korppolaismäki, Unioninkatu	32,5	690
20810 Martti-Korppolaismäki, Unioninkatu	32,5	690
20100 Turku keskusta, Vaunukatu	33	650
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	34,5	620
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	34,5	625
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	34,5	650
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	34,5	650

20540 Nummi, Kirkkotie	38	650
20540 Nummi, Kirkkotie	38	650
20540 Nummi, Kirkkotie	38,5	650

Taulukko 3. Turun uudiskohdekaksioiden vuokratasoja v. 2018-2019. (Yritys X:n intranet 2018)

Alue	Asunnon koko (m ²)	Toteutunut vuokra
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	36	650
20810 Martti-Korppolaismäki, Unioninkatu	36,5	750
20810 Martti-Korppolaismäki, Unioninkatu	36,5	780
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	37	650
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	37,5	690
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	38	679
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	38,5	650
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	38,5	680
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	38,5	680
20720 Vasaramäki, Seppelkatu	40,5	695
20540 Nummi, Kirkkotie	42	720
20540 Nummi, Kirkkotie	42,5	710
20100 Turku Keskusta, Vaunukatu	42,5	740
20540 Nummi, Kirkkotie	44	680
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	46,5	700
20810 Martti-Korppolaismäki, Unioninkatu	47	850
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	52,5	750
20100 Turku Keskusta, Michailowinkatu	55	850

Taulukosta selviää, että suurin osa vuokramarkkinoille tulleista kohteista on kolmenkymmenen neliön molemmin puolin. Uudiskohdetta rakennettaessa huoneiston neliömäärän ylittäessä 35m² tehdään asunto usein kaksioksi. Alle kolmekymmentä neliöisten yksiöiden vuokrataso pysyy Turun keskustan alueella taulukon mukaan tavallisesti kuudensadan euron tienoilla tai hieman sen alapuolella. Pienimmät hieman yli kaksikymmentä neliöiset yksiöt, asettuvat viidensadanviidenkymmenen euron kuukausivuokratasolle. Kaksiot taas liikkuvat 650:stä eurosta ylöspäin huoneiston koosta riippuen.

Taulukosta huomaa, että jotkin kohteet on vuokrattu erityisen kovalla vuokratasolla muihin samankokoisiin kohteisiin verrattuna. On hyvä huomioida, että taulukossa ei käy ilmi aikaa, joka kyseisen asunnon vuokraamiseen on käytetty. Korkealla vuokralla vuokratut kohteet ovat saattaneet olla markkinoilla useamman kuukauden ennen vuokrausta, mikä ei ole asuntosijoittajan kannalta kannattava vaihtoehto. Joskus asunto saattaa mennä korkeammalla vuokratasolla vuokralle, mutta näissä tapauksissa mukana on myös hieman onnea. Usein kuitenkin liian korkealla vuokratasolla vuokrattu asunto vaikuttaa suoraan myös siihen, että vuokrasuhde jää lyhyeksi (Lankinen 2018.) Tämän kappaleen alaluvussa 4.4 käsitellään tarkemmin vuokratasojen määrittymistä ja selvitetään miksi jotkin asunnot ovat vuokrattu niin korkealla vuokratasolla. Esimerkiksi kohteessa saattaa olla poikkeuksellisen upea sijainti tai näköala. Tällaisista kohteista asuntosijoittaja on myös todennäköisesti itse saanut maksaa korkean hinnan, eikä korkea vuokrataso välttämättä tee sijoituksesta kannattavaa.

4.3 Uudiskohteen vuokraaminen Turussa

Asunnon vuokraaminen on hyvin yleinen ja juuri uudiskohdesijoittajan näkemyksestä turvallinen tapa sijoittaa. Tässä luvussa syvennytään Turun alueen uudiskohteisiin ja tutkitaan mm. miten niiden vuokrataso markkinoilla määräytyy, millaiset hakijat hakevat uudiskohteita ja mitkä tekijät tekevät niiden vuokrauksesta helppoa tai mahdollisesti vaikeaa. Uudiskohteiden vuokraukseen liittyen on haastateltu kahta kokenutta vuokravälittäjää Turusta. Kokoneiden välittäjien haastatteluilla pystytään arvioimaan uudiskohdevuokraamisen vahvuuksia ja heikkouksia.

Vuokra-asuntomarkkinoilla suurin sesonki sijoittuu aina kesään varsinkin opiskelijakaupungeissa. Ajankohta vaikuttaa suuresti vuokrattavuuteen myös uudiskohteissa. Mikäli uudiskohde valmistuu alkukevästä tai kesällä, on asunto paljon helpompi vuokrata, kuin vastaavasti talvi- tai syysaikaan. Kesäaikana hakijoita on paljon enemmän, jolloin kohteiden liikkuvuus on nopeaa. Kesäaikaan vuokraaminen tapahtuu usein ensimmäisen yleisnäytön jälkeen taloyhtiön valmistumispäivänä. Talvella kohde saattaa roikkua listoilla pidempään, mikä on asuntosijoittajan kannalta ikävä tilanne. (Tammi 2018). Haasteena uudiskohteen vuokrauksessa hiljaisempaa sesonkina on se, mitä useampi sijoitusasunto samasta kohteesta tulee markkinoille samaan aikaan. Mitä enemmän kohteita on samaan aikaan markkinoilla, sitä enemmän vuokrattavien kohteiden on kilpailtava keskenään. (Lankinen 2018).

Uudiskohteen markkinointiprosessia voi hidastaa markkinointimateriaalin saannin hankaluus. Tämä tarkoittaa sitä, että keskeneräisen taloyhtiön asuntoja harvoin pääsee kuvaamaan. Ennen asunnon valmistumista markkinointia on pidettävä yllä taloyhtiön julkisivukuvalla, eikä asunnon havainnekuvilla. Hakijat haluavat usein nähdä asunnon kuvat ennen sen vuokraamista. (Tammi 2018.) Hakijat haluavat nähdä kohteen omin silmin ennen vuokrausta, vaikka kyseessä onkin uudisasunto. Rakennusvaiheessa yleisnäyttöjen järjestäminen on usein haastavaa, sillä rakennustyömailla on miltei aina rajoitteita, siitä saako ulkopuolisia henkilöitä tuoda alueelle. Joskus hakijat ovat toki myös tilanteesta riippuen valmiita vuokramaan asunnon näkemättä sitä. Esimerkiksi ulkopaikkakunnalta muuttavalle uudiskohde on turvallinen valinta, sillä asunnon kunto on varmasti hyvä eikä sitä ole välttämätöntä lähteä pitkän matkan päästä tarkistamaan. (Lankinen 2018).

Markkinointiprosessin aloitukseen on syytä kiinnittää huomiota. Asuntosijoittajan edun mukaista on saada asunto vuokrattua heti taloyhtiön valmistuttua. Kesällä markkinoinnin aloitus melko myöhään juuri ennen taloyhtiön valmistumista saattaa riittää, mutta talvellakaan ei ole syytä roikottaa kohdetta markkinoilla liian kauaa. Kohteen pitäminen markkinoinnissa useita kuukausia ennen sen valmistumista saattaa johtaa siihen, että se ”vanhenee” ja siten hakijat eivät enää kiinnostu siitä. (Tammi 2018.)

Uudiskohde vuokrauksen helppoutena on se, että hakijat tietävät tasan mitä he saavat, kun vuokraavat uuden kohteen. Asunnossa ja taloyhtiössä ei ole tulossa remontteja, eikä asunnosta löydy ikäviä yllätyksiä. (Tammi 2018.)

Loppujen lopuksi myös uudiskohteen vuokrattavuuteen vaikuttaa aina vuokrataso. Jos vuokrataso on liian korkea ei kohde myöskään liiku. Taloyhtiön valmistumisen myötä vastaavia kohteita tulee usein samaan aikaan vuokralle, jolloin vuokratason pitää pystyä kilpailemaan markkinoilla. Kun asunto on uusi ja kunto sitä myötä erinomainen, ei asunnon kuntoa muuttamalla hakijoita voi saada lisää. (Tammi 2018.) Uudiskohdetarjonta on kasvanut huomattavasti Turun alueella, mikä on taas kaventanut vanhempien ja uusien kohteiden vuokratasojen eroja. Mitä lähemmäs uudiskohteen vuokratasot lähentyvät vanhempien vastaavan kokoisten asuntojen vuokratasoja, sitä helpommin uudiskohteet liikkuvat myös markkinoilla. Asunnot kilpailevat markkinoilla aina keskenään ja jos samankokoisia uudiskohteita on useampi samasta taloyhtiöstä markkinoilla, eikä hakijoita ole paljoa, on vuokrataso se millä kilpaillaan. (Lankinen 2018.)

4.4 Uudiskohteen vuokratason määrittäminen

Uudiskohteissa vuokratasossa ei voi asunnon kunnolla kilpailla, joten on otettava huomioon muut vuokratasoon vaikuttavat tekijät. (Tammi 2018.)

Kilpailutilanne uudiskohteiden kesken sen hetkisen markkinatilanteeseen verraten vaikuttaa paljon vuokratasoon. Oleellista on se, minkälaisien kohteiden kanssa asuntosijoittajan kohde kilpailee mennäkseen vuokralle. Suoraan neliöperusteinen vuokratason määrittäminen ei uudiskohteissa aina toimi. Hakijalle tärkeämpää on hyvä ja käytännöllinen pohjaratkaisu, jossa hänen on miellyttävä asua. Tietysti mitä enemmän neliöitä asunnosta löytyy, sitä enemmän erilaisille pohjaratkaisuille on tilaa. Uudiskohteissa neliövuokrat näkyvät tosin selkeämmin siitä syystä, että asunnot ovat usein hyvin pieniä, oli kyseessä sitten yksiö tai kaksio, sillä neliömäärät ovat hyvin lähellä toisiaan. (Lankinen 2018).

Sijainti on uudiskohteessa äärimmäisen tärkeä kriteeri. Sijainnissa vaikuttavat esimerkiksi se, kuinka lähellä palveluita uudiskohde on ja joudutaanko uudiskohteita varten rakentamaan mahdollisesti lisää palveluita tulevaisuudessa, sillä niitä ei taloyhtiön rakentamisen jälkeen ole alueella tarpeeksi. Vuokra-asunnon hakijaa kiinnostavat välimatkat kauppoihin, kouluihin, kuntosaleihin ja muihin vastaaviin palveluihin. Jos palveluita ei ole, joutuu hakija miettimään kulkuyhteyksiä päästäkseen palveluiden äärelle. (Tammi 2018). Turun alueella yksi äärimmäisen näkyvä esimerkki uudiskohteiden lähelle rakentuvista palveluista on Kakolanmäelle rakentuva funikulaari. Kakola on asuinalueena uusi ja siellä on paljon uudiskohteita. Nimensä mukaan asuinalue sijaitsee korkean mäen päällä ja funikulaarihissiä ollaan rakentamassa helpottamaan asukkaiden liikkumista mäen päältä alas kaupunkiin. Tämä lisää siis huomattavasti asukkaiden asumismukavuutta alueella erityisesti liikkumisrajoitteisten asukkaiden keskuudessa. (Turun sanomat 2019.)

Uudiskohteissa vuokratasoon vaikuttaa myös itse asunnon ominaisuudet. Asunnon neliömäärä, kerros, ilmansuunta ja näkymät asunnolta vaikuttavat kaikki siihen, miten suosittu asunto on hakijoiden keskuudessa ja sitä kautta siihen, miten korkeaa vuokraa asunnosta voi saada. Alimman kerroksen asunnot ovat yleisesti ottaen hieman alhaisempia vuokraltaan, erityisesti jos asunto sijaitsee katutasossa. Asunnon näkymä voi vaikuttaa asunnon vuokrattavuuteen myös molempiin suuntiin. Jos asunnosta on kaunis näköala kaupunkiin tai joelle nostaa se asunnon vuokratasoa ja kysyntää. Jos

asunnosta on näkymä taloyhtiön roska-astioille tai muuten epämiellyttävään suuntaan saattaa sijoittaja joutua ottamaan vuokrapyyntiä hieman alemmas. Jos asunnon neliöiden, kerroksen ja sijainnin vaikutusta vuokratason vertaa vanhempien asuntojen ja uudiskohteiden välillä, ovat vaikutukset melko samanlaiset. Uudiskohteet kilpailevat vanhempien kohteiden kanssa aina asunnon kunnolla. (Tammi 2018.)

Uudiskohteissa varustelu harvemmin vaikuttaa vuokratason. Vanhemmissa kohteissa varustetasoissa on usein vaihtelua, mutta uudiskohteissa ei. Varustelu, kuten astianpesukone, pesukoneliitäntä sekä modernit kodinkoneet keittiössä, ovat perustasoa eivätkä näin ollen vaikuta vuokratason. (Tammi 2018.)

Uudiskohteista löytyy usein lasitettu parveke, mutta sen puuttuminen usein laskee asunnosta saatavan vuokran tasoa ja samalla myös hakijoiden määrää. Parvekkeet ja saunat, sekä muut mahdolliset lisätilat nostavat myös uudiskohteissa vuokratasoa. Huomion arvoista on myös se, että esimerkiksi parveke ja sauna nostavat vuokralaisen asumismukavuutta, mikä puolestaan johtaa mahdollisesti pitempään vuokrasuhteeseen. (Tammi 2018.)

4.5 Uudiskohde asunnonhakijan näkökulmasta

Uudiskohteiden hakijoita on laidasta laitaan. Uudiskohteet soveltuvat hyvin liikuntarajoitteisille sekä vanhuksille, sillä esteettömät tilaratkaisut ja helppo liikkuminen taloyhtiössä on otettu huomioon uusissa yhtiöissä. Kevät- ja kesäaikaan opiskelijat etsivät pieniä asuntoja uudiskohteista opiskelukaupungeissa. (Tammi 2018.)

Kohteen kunto ja korkea vuokra profiloivat helposti myös hakijoita tiettyyn kategoriaan. Hakijat, jotka ovat valmiita maksamaan korkeampaa vuokraa vuokratessaan uudiskohdetta ovat usein tyypiltään myös sellaisia, että he haluavat asunnon olevan moitteettomassa kunnossa. Tämä tietysti kiinnostaa myös asuntosijoittajia, sillä siistit asunnosta huolehtivat hakijat jättävät todennäköisesti asunnon myös hyvään kuntoon seuraavaa vuokrausta ajatellen. (Lankinen 2018).

Jos vuokrataso on kohdallaan, tekee kohde kuin kohde kauppansa myös vuokramarkkinoilla. Suosituimpia kohteita ovat kuitenkin suurempikokoiset yksiöt, jotka luokitellaan kategoriaan 28-32m². Lasitetut parvekkeet ovat suosittuja hakijoiden keskuudessa. (Tammi 2018.)

Uusissa asunnoissa yksiöiden ja kaksioiden neliömäärät eivät usein eroa paljoa toisistaan. Tiloja rajataan usein väliseinillä ja luodaan näin uusia tilaratkaisuja asuntoon. Suuremmat huoneistot kuin kaksiot ovat uudisasuntovuokrauksessa harvinaisia. Uudiskohteissa otetaan tavallisesti huomioon asukkaan säilytystilan tarpeet ja sitä kautta suuret vaatehuoneet sekä isot kaapistot ovat suosittuja. On hyvä muistaa, että vuosien varrella myös huonekalut sekä elektroniikka ovat muuttuneet ja tilat asunnossa pystytään käyttämään sitä myötä tehokkaammin. Tilat käytetään ylipäätään tehokkaammin uusissa asunnoissa. Tämän voi todeta esimerkiksi siinä, että kylpyhuoneet suunnitellaan huolella niin, että suihku, suihkukaapit ja pyykinpesukoneet mahtuvat hyvin kylpyhuoneeseen, eivätkä tee huoneesta silti ahdasta ja vaikeuta siellä liikkumista. (Tammi 2018.) Uudiskohteissa on yleensä myös käytetty enemmän neliöitä kylpyhuoneisiin. (Lankinen 2018.)

Uudiskohteista löytyy myös tavallisia piirteitä, jotka saattavat sen vuokraamista hankaloittaa. Esimerkki hankalasti vuokrattavasta uudiskohteesta on suuri yksiö, joka neliöiltään ja tilaratkaisultaan on miltei kaksion luokkaa. Tällaisen yksiön vuokrataso hipoo usein kaksion vuokratasoa, joka yksin asuntoa hakevalle on kuitenkin liian korkea. Kahdelle henkilölle tällainen asunto taas ei sovellu. Tässäkin tapauksessa vuokrataso on tiputettava lähemmäs pienen yksiön vuokratasoa, jotta se saadaan vuokrattua. (Tammi 2018). Asunnon vuokrauksen kannalta miettien myös suuremmat uudiskohteet ovat haastavia korkean vuokratason takia. Vastakohtana kuitenkin myös liian pieni asunto, joka tuntuu neliöiden puolesta liian ahtaalta asua, ei myöskään välttämättä ole hakijoiden suosikkikohde. (Lankinen 2018). Vuokravälittäjä Sakari Lankinen kuvailee hankalimman mahdollisen vuokrattavan uudiskohteen olevan taloyhtiön pimeällä puolella katutasossa sijaitseva hyvin pieni yksiö, jossa ei ole parveketta tai terassia. Lankinen huomauttaa vielä, että kaikki hankalimmatkin kohteet menevät varmasti vuokralle, mikäli vuokratasoa ollaan valmiit laskemaan asunnon kriteerit huomioiden oikealle tasolle.

4.6 Yhteenveto Turun uudiskohdesijoituksen vuokrauksesta

Vuokravälittäjien haastattelut tuovat näkökulmia uudiskohteen vuokrausprosessiin, vuokratason määrittymiseen, sekä siihen millaiset uudiskohteet kiinnostavat yleensä hakijoita Turun keskustan alueella. Seuraava taulukko tiivistää lyhyesti aiemmin tehdyt

havainnot ja selvittää mitä uudiskohdesijoittajan on syytä ottaa huomioon uudisasunnon vuokrausta harkitessaan.



Kuvio 4. Uudiskohteen vuokraaminen Turun keskustan alueella

Haastattelujen pohjalta voidaan tulkita, että vuokranantajan ja asuntosijoittajan kannalta paras mahdollinen tilanne on vuokrata suurehko yksiö kesäaikaan. Yksiön neliömäärän ei tulisi vastata vielä pienen kaksion neliömäärää, jolloin vuokrapyynti ei vielä nouse kaksion vuokratasolle. Asunto ei sijaitse katutason kerroksessa ja siinä on lasitettu parveke. Huoneiston vuokrataso on määritetty kilpailukykyiseksi ja on vastaavalla tasolla kilpailevien kohteiden kanssa, tai jopa hieman alhaisemmalla vuokralla varmistaen sen vuokrauksen ennen muita. Taloyhtiön sijainti on lähellä hyviä palveluita tai alue ja palvelut kehittyvät nopeasti.

Loppujen lopuksi tärkeintä on ottaa huomioon, mikä asunnossa kiinnostaa hakijaa ja mikä varmistaa sen, että se menee vuokralle. Vaikka vuokra vastaisi markkinahintaa, eikä asunto silti mene vuokralle, on vuokratason lasku lähes ainoa vaihtoehto varsinkin uudiskohteissa, sillä asunnon kuntoon ei voida lähtökohtaisesti vaikuttaa. Kuten opinnäytetyössä aikaisemmin on mainittu, tärkeintä asuntosijoittajalle on, ettei asuntoon tule tyhjiä kuukausia.

5 POHDINTA

Sijoittaminen uudiskohteisiin vaikuttaa helpolta ja vaivattomalta sijoitusmahdollisuudelta. Syvemmin uudiskohteisiin tutustuttaessa riskejä sekä huomiota vaativia seikkoja on paljon ja tarkat laskelmat ja riskeihin valmistautuminen muotoutuvat myös tässä asuntosijoittamisen strategiassa äärimmäisen tärkeäksi elementiksi. Erityisen tärkeää asuntosijoittajalle on pitää mielessään asunnon realistiset kulut ja ajatella miten sijoituksen kannattavuuden käyttäytyminen pidemmän ajan kuluessa. Uudiskohteiden yhtiölainat sekä lyhennysvapaat saattavat sokeuttaa sijoittajan ja hänen laskelmansa ensimmäisten vuosien aikana. Vaikka lainanlyhennysvapaiden aikana kassavirrat ovat huomattavasti plussalla, täytyy sijoittajan osata valmistautua kassavirran tasaantumiseen tai jopa miinusmerkkiseen kassavirtaan.

Suurehkot yhtiölainat ovat Suomessa toistaiseksi ovat vielä suhteellisen uusi ilmiö. Asuntolainojen korkotaso on ollut Suomessa matala jo pitkään, mutta niiden on ennustettu myös nousevan. Korkotasojen nousu nostaa sijoittajan rahoitusvastiketta yhtiölainan myötä ja vääntää taas kassavirtaa alaspäin. Asuntosijoittajan on valmistauduttava myös korkojennoukseen ja mietittävä sitä laskelmissaan jo ennen asunnon hankintaa maksuvalmiutensa varmistamiseksi. Korkojen nousuun sijoittaja voikin valmistautua hankkimalla asunnon uudiskohteesta, jossa on kiinteään korkoon sidottu taloyhtiölaina, tai mahdollisesti hankkia oman lainan pankista ja maksaa sillä pois taloyhtiölainan korkojen noustessa.

Houkutteleviksi uudiskohteet tekee varmuus taloyhtiöstä ja asunnon kunnosta. Uuteen asuntoon sijoittamisessa ei tarvitse miettiä remonttialainoja asunnon kohdalla tai pelätä muutaman vuoden päästä alkavaa putkiremonttia, jolloin asunnon joutuisi todennäköisesti pitämään pidempään tyhjillään omien kulujen noustessa. Asunnon valmistuttua sijoittaja asettaa vuokratasonsa sen hetkisen markkinoiden tasolle ja tämän jälkeen sijoituksen hoitaminen on melko vaivatonta, kunhan laskelmat on tehty tarkkaan. Tyhjiä kuukausia on vältettävä.

Uudisasunnon vuokraaminen eteenpäin ei ole haastava prosessi, jos vuokratason kanssa pysytään realistissa lukemissa. Asunnonhakijat arvostavat uudiskohteita, sillä asunnon kunto on varmasti hyvä eikä epämääräisiä tekijöitä asunnon suhteen varmasti ole. Vuokralaisia kiinnostavat modernit tilaratkaisut, uusien keittiöiden kodinkoneet, sekä kasvavat ja kehittyvät alueet, joille uudiskohteita rakentuu.

Turun vuokra-asuntomarkkinoihin uudiskohteet ovat vaikuttaneet selvästi. Suurimmat neliöhinnat Turun keskustassa ja sen lähialueilla pyörivät selvästi uudisasuntojen ympärillä. Uudet taloyhtiöt luovat kilpailua asuntojen keskuudessa ja huonokuntoiset asunnot jäävät markkinoilla uusien ja remontoitujen asuntojen varjoon. Vanhempien ja uusien kohteiden vuokratasojen kaventuessa uudiskohteet ovat todennäköisemmin asunnonhakijan valinta. Uudiskohteiden suuri valmistumismäärä Turun alueella mietityttää asuntojen kanssa työskenteleviä välittäjiä. Ylitarjontaa ei kuitenkaan vielä toistaiseksi tunnu olevan. Uudiskohteiden määrän kasvu tulee jatkossakin vaikuttamaan Turun alueen vuokra-asuntomarkkinoihin, ja myös asuntosijoittajien on valmistauduttava siihen. Hyväkuntoinen asunto vanhasta taloyhtiöstä jää vuokra-asuntomarkkinoilla todennäköisesti varjoon asunnonhakijoiden silmissä, jos tarjolla on samoilla neliöillä ja hyvällä sijainnilla varusteltu uudiskohde vastaavalla vuokratasolla.

Uudiskohdesijoituksista on vain vähän tarjolla aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja opinnäytetyön teoriassa jouduttiinkin lähdepohjana käyttämään paljon yksittäisten asuntosijoittajien kirjoituksia ja blogeja. Blogeissa ja verkkokirjoituksissa esitetään sijoittajan tai asiantuntijan omia mielipiteitä ja kokemuksia. Tästä syystä kirjoitukset ovat yhden ihmisen näkemyksiä asiasta ja lähteeseen pitää suhtautua myös kriittisesti. Uudiskohdesijoituksista löytyy kuitenkin useampia kirjoituksia verkosta ja paljon yhteneväisyyksiä kirjoittajien näkemyksistä löytyy. Verkkokirjoitukset, joita opinnäytetyössä on käytetty ovat ammattimaisten asuntosijoittajien kirjoittamia. Lähteiden samankaltaisuuden takia voidaan ne tulkita pätevinä näkökulmina asuntosijoittajan kannalta.

Tutkimuksessa käytetty taulukko (Taulukko 2.) vuokratasoista todentaa hyvin Turun keskustan vuokra-asuntojen vuokratasoja. Verkossa tarjolla olevat vuokrauudiskohteet ovat vielä markkinointivaiheessa, mikä tarkoittaa sitä, että ne eivät ole vielä vuokralle menneet. Tutkimuksessa käytetyssä taulukossa käytetyt kohteet ovat jo vuokrattuja kohteita, joten ne antavat realistisen kuvan todellisista vuokratasoista. Kappaleessa neljä esitetyssä taulukossa ei ole otettu huomioon vuokrattujen kohteiden vuokrausaikaa. Jos kohde on ollut pitkään markkinoinnissa ja saattaa olla, että asuntoon on ehtinyt tulla yksi tai useampia tyhjiä kuukausia, mikä on asuntosijoittajalle epäedullista. Vuokrataso on saatettu ajan kuluessa laskea markkinoiden tasolle, jolloin se on saatu vuokrattua tai kohde on pois muusta syystä vuokrattu yli markkinahinnan. Ylihintaan vuokrattu kohde saattaa olla ollut tarjolla pitkään ja tyhjä aika on tällöin vienyt sijoittajalta vuokratuottoa.

Opinnäytetyössä tehdyt haastattelut on toteutettu haastatteleamalla kahta kokenutta vuokravälittäjää. Haastateltavien määrä opinnäytetyössä on siis melko pieni, mutta välittäjien voidaan katsoa olevan alansa ammattilaisia ja he työskentelevät asunnonvuokrauksen kanssa päivittäin, jolloin voidaan lähteiden katsoa olevan luotettavia. Haastattelut välittäjien kesken on toteutettu eri aikaan ja haastateltujen henkilöiden näkemyksissä on paljon yhteneväisyyksiä. Haastatteluissa käytetyn lomakkeen kysymykset (Liite 1.) on laadittu siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin asuntosijoittajaa kiinnostavia kysymyksiä uudiskohteen vuokrauksen kannalta.

Tutkimuksessa tarkastellaan uudiskohteita juuri asuntosijoittajan kannalta ja asuntosijoittajaa luonnollisesti kiinnostaa asuntosijoituksen kannattavuus tulevaisuudessa. Työn tutkimus keskittyy pääasiallisesti uudiskohdeasunnon ensivuokraukseen. Jatkotutkimuksena ja sijoittajia kiinnostavana aiheena voisi toimia esimerkiksi uudiskohteiden vuokratason käyttäytyminen tulevaisuudessa ja se, mille tasolle se ne asettuvat Turun keskustassa muutaman vuoden kuluttua asunnon hankinnasta. Uudiskohteita rakentuu jatkuvasti Turun keskustan alueelle lisää ja mahdollisen ylitarjonnan ja ylipäättään uudisasuntokannan lisääntymisen vaikutuksen tutkiminen auttaisi vuokranantajia sekä asuntosijoittajia arvioimaan vuokratason käyttäytymistä pidemmällä aikajänteellä.

LÄHTEET

Asuntokaupan sanasto - ota asunnon ostamisen ja myymisen käsitteet haltuusi. Viitattu 12.12.2018. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntokaupan-sanasto>

Asuntosijoittajan opas. Viitattu 18.12.2018. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/asuntosijoittajan-opas1.pdf>

Bagdasarov, R. Sijoitusasunto vuokratontilla? Muista nämä asuntosijoittajien vinkit! Viitattu 26.11.2018 <https://sijoitusovi.com/>

Etuovi.com. Myynti-ilmoitus. Viitattu 18.12.2018 <https://www.etuovi.com/kohde/k22646>

Etuovi.com. Myytävät uudiskohteet Turussa. Viitattu 18.12.2018. <https://www.etuovi.com/suomen-uudet-taloyhtiöt>

Etuovi.com. Turun uudiskohteet. Viitattu 18.12.2018. <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/turku/uudiskohteet>

Hänninen H. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Viitattu 18.12.2018 <https://sijoitusovi.com/>

Hänninen H. Sijoitusasunnon vuokraus – Mitä täytyy muistaa. Viitattu 27.2.2019 <https://sijoitusovi.com/>

Hänninen, H. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 20.11.2018 <https://sijoitusovi.com/>

Hänninen, H. Strategiana uudiskohteet – Plussat ja miinukset. Viitattu 9.10.2018 <https://sijoitusovi.com/>

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Espoo: KM Growth

Kaarto, M. 2015. Uudiskohteet strategiana. Viitattu 16.10.2018. <https://www.piksu.net/>

Kaarto, M. 2016. Osta, remontoi ja myy. Kuinka flipataan asuntosijoittaja? Viitattu 30.11.2018. <https://www.piksu.net/artikkeli/osta-remontoi-ja-myy-kuinka-flipataan-asuntosijoittaja>

Kuosma M. 2016. Kannattaako sijoittaa uuteen asuntoon vai ostaa vanha? Viitattu 12.12.2018. <https://blog.kauppalehti.fi/vieraskyna/skanska-kannattaako-sijoittaa-uuteen-asuntoon-vai-ostaa-vanha>

Metsola, T. 2017. Uudiskohteiden isot yhtiölainat avasivat asuntokaupan padot. Viitattu 1.12.2018. <https://www.vuokraturva.fi/yritys/blogi/uudiskohteiden-isot-yhtiolainat-avasivat-asuntokaupan-padot>

Mäenalainen, M. 2016. Uudiskohdetta ostamassa: näin hankit täysin uuden kodin. Viitattu 13.11.2018. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/uudiskohdetta-ostamassa-nain-hankit-taysin-uuden-kodin/>

Neuvonen, H. Asuntojen flippaus – Näin onnistut ostamaan asunnon ja myymään sen voitolla eteenpäin. Viitattu 30.11.2018. <https://sijoitusasunnot.com/>

Orava, J.2015. 5 vinkkiä uudiskohteeseen sijoittavalle. Viitattu 16.10.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/>

Sijoitusasunnot.com. Vuokratuotto vs arvonnousu: Kumpaa kannattaa suosia? Viitattu 18.10.2018 <https://sijoitusasunnot.com>

Sijoitustieto, 2015. Yleisimmät sijoitusstrategiat. Viitattu 18.12.2018. <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/yleisimmat-sijoitusstrategiat>

Talouselämä. 2014. Arvonnousu on nyt nopeinta yllättävissä asunnoissa. Viitattu 12.12.2018. <https://www.talouselama.fi/uutiset/arvonnousu-on-nyt-nopeinta-yllattavissa-asunnoissa/5e85a29b-69b1-3a8e-8c73-bbbfabab63e4>

Tammi R. 2017. VUOKRAASUNTOSIJOITTAMINEN JA VUOKRATASO TURUSSA. Viitattu 11.12.2018. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/139217/Tammi_Rasmus.pdf?sequence=1

Turun Sanomat. Turun uudiskohteet. Viitattu 5.1.2019. <https://uudiskohteet.ts.fi/kakolanmaki/>

Väänänen P. 2015. 10 pätevää syytä, miksi asuntoihin kannattaa sijoittaa. Viitattu 11.12.2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-hyodyt/>

Väänänen, P. 2016. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 – Uudiskohteet. Hyvä palkka paperityöstä – asuntosijoittamista parhaimmillaan! Viitattu 11.10.2018 - <https://asuntosalkunrakentaja.fi>.

Väänänen, P. 2018. Rahoitusvastike & yhtiölaina – Hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Viitattu 27.11.2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/>

Ylihärsiälä M. 2017. Mitä tarkoittaa asuntokaupan RS-järjestelmä? Viitattu 12.12.2018. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/17-mita-tarkoittaa-asuntokaupan-rs-jarjestelma>

Yritys X:n intranet. 2018.

HAASTATTELU VUOKRAVÄLITTÄJILLE - MILLAINEN UUDISKOHDE ON ASUNTOSIJOITUKSENA?

Millainen uudiskohde on vuokrata? Haasteita? Positiivisia puolia?

Onko mielestäsi uudiskohde vaikeampi vuokrattava, kuin verraten hyväkuntoinen samankokoinen vanha kohde?

Mikä määrittää uudiskohteen vuokratason? Miten itse määrität sen?

Mitä eroa on uudiskohteen ja vanhan kohteen vuokratason määrittämisessä? Vaikuttaako esimerkiksi kerros tai asunnon neliöt enemmän uudiskohteessa, kuin vanhassa.

Miten uudiskohteen vuokrataso käyttäytyy, kun se vuokrataan uudestaan parin vuoden päästä? Laskeeko vai tippuuko vuokrataso näkemyksesi mukaan?

Millaiset hakijat hakevat uudiskohteita?

Millaiset asunnot ovat suosituimpia uudiskohteita hakijoiden keskuudessa?

Mihin neliöitä käytetään uudiskohteissa vanhempiin kohteisiin verraten?

Millaisia ovat vaikeimmat vuokrattavat uudiskohteet?

Mitä uudiskohteet kertovat mielestäsi alueen asuntomarkkinatilanteesta?

Millaisena itse koet sijoittamisen uudiskohteisiin?

Miten arvioisit Turun vuokramarkkinoita kuluneen vuoden aikana?

Miten uudiskohteet näkyvät tällä hetkellä Turun vuokra-asuntomarkkinatilanteessa?

