

Eetu Grönholm

Asuntosijoittaminen Kotkassa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2019

Tekijä(t) Otsikko	Eetu Grönholm Asuntosijoittaminen Kotkassa
Sivumäärä Aika	22 sivua 12.04.2019
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t)	Lehtori Tero Hujala
<p>Asuntosijoittamisen suosio on viime aikoina kasvanut. Aiheeseen liittyviä uutisia ja artikkeleita näkee useasti lehdissä ja internetissä. Asuntoihin sijoittaminen on osakkeita konkreettisempi sijoitustapa ja yksittäisen sijoittajan vaikutusmahdollisuudet sijoituksen tuottoon ovat paremmat. Asuntosijoittamisessa perusajatus on ostaa asunto ja laittaa se vuokralle. Sijoitus tuottaa kuukausittaisena vuokratulona sekä mahdollisena arvonnousuna, mikäli asunto joskus myydään. Tässä opinnäytetyössä keskityttiin arvonnousun sijasta vuokratuottoon.</p> <p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millainen Kotka on asuntosijoittamisen näkökulmasta. Minkälaista tuottoa on odotettavissa ja minkälaisia riskejä asuntosijoittamiseen liittyy? Teoriaosuudessa esiteltiin yleisesti asuntosijoittamista ja siihen liittyviä yleisiä perusasioita. Tutkimusosuudessa perehdyttiin Kotkaan asuntosijoittamista ajatellen. Laskelmia vuokratuotoista tehtiin asuntojen hintojen ja vuokrien suuruuden perusteella. Laskelmista saatuja tuottolukuja vertailtiin muuhun Suomeen. Tutkimuksissa on hyödynnetty asuntojen myynti-ilmoituksista saatavia tietoja sekä Tilastokeskuksen materiaaleja. Tutkimukseen ei kuulunut ollenkaan haastatteluja, vaan se perustui pelkästään laskelmille.</p> <p>Tutkimusten perusteella Kotka näyttäytyy kohtuullisen hyvänä kaupunkina asuntosijoittamista ajatellen. Tämä johtuu pitkälti asuntojen edullisesta hintatasosta suhteessa vuokriin. Muutama tyhjä kuukausi vuodessa ei sekään painanut tuottoprosentteja liian alhaiseksi.</p> <p>Asuntosijoittamisella ei kannata tavoitella nopeaa rikastumista. Taloudellista turvaa sillä kuitenkin on mahdollista saavuttaa pienellä vaivanäöllä. Asuntosijoittamisen perusasiat ovat suhteellisen helposti opittavissa.</p>	
Avainsanat	asuntosijoittaminen, vuokratuotto, kannattavuus, riski

Author(s) Title	Eetu Grönholm Apartment Investment in Kotka
Number of Pages Date	22 pages 12 April 2019
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor(s)	Tero Hujala, Senior Lecturer
<p>The popularity of housing investment has increased recently. There are news and articles related in the topic in the press and on the Internet. Investing in housing is a more tangible way of investing than investing in shares and the individual investor's ability to influence the return on investment is better. The idea of investing in housing is to buy an apartment and let it. The investment generates a monthly rental income, as well as a potential value increase if the apartment will be sold later. The thesis focused on rental income instead of increasing value.</p> <p>The purpose of the thesis was to find out what kind of a city Kotka is from the point of view of housing investment. What kind of a return is expected and what risks were associated with housing investment? The theoretical part presented general information about housing investment and general issues related to it. The study section focused on housing investment in Kotka. Calculations of rental income was made on the basis of housing prices and rents. The yield figures from the calculations were compared with the rest of Finland. The study was made use of information from housing sales announcements and Statistics Finland's materials. The study did not include any interviews, but was based only on calculations.</p> <p>The study showed that Kotka suits the housing investor reasonably well. For the most part, this was due to the low price level of housing in relation to rents. A few months without the tenant did not affect on the return too much.</p> <p>Housing investment is not suitable for an investor who wants a quick profit. Financial security, however, can be achieved with little effort. Basics of residential investment are relatively easy to learn.</p>	
Keywords	apartment investment, rental income, profitability, risk

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Taustaa	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja aiheen rajaus	1
2	Asuntosijoittaminen	2
2.1	Yleistä asuntosijoittamisesta	2
2.2	Asuntorahastot	3
2.3	Miksi sijoittaa asuntoihin	4
2.4	Sijoittaminen osakeyhtiön kautta	4
2.5	Tuotto	5
2.6	Riskit	5
2.7	Verotus	7
3	Sijoitusasunnon ostaminen	8
3.1	Miten löytää hyvä sijoitusasunto	8
3.2	Millainen on hyvä sijoitusasunto	8
3.3	Sijoitusasunto uudiskohteesta	9
3.4	Vaikutusmahdollisuudet asunnon tuottoon	10
4	Asunnon rahoittaminen	10
4.1	Asuntolaina	10
4.2	Lainanlyhennystavat	11
4.3	Lainan korko	11
5	Vuokraaminen	12
5.1	Vuokralaisen löytäminen	12
5.2	Vuokranantajana toimiminen	12
5.3	Vuokrasopimus	13
5.4	Ongelmatilanteet	13

6	Asuntosijoittaminen Kotkassa	14
6.1	Kotkasta yleisesti	14
6.2	Asuntojen hinnat	14
6.3	Laskelmat	17
6.4	Vuokrien ja hintojen vertailut muuhun Suomeen	18
7	Pohdintaa	20
7.1.	Yhteenveto	20
7.2.	Opinnäytetyön prosessi	21
	Lähteet	23

1 Johdanto

1.1 Taustaa

Asuntosijoittamisen suosio on viime vuosien aikana kasvanut. Aiheeseen liittyviin uutisiin ja artikkeleihin törmää usein verkkolehtiä selatessaan. Asuntoihin sijoittamalla voi tavoitella esimerkiksi palkanlisää tai taloudellista turvaa eläkepäivien varalle. Asuntosijoittaminen on konkreettinen ja helpommin ymmärrettävä sijoitusmuoto verrattuna esimerkiksi osakesijoittamiseen. Asuntosijoittaminen mielletään monesti myös turvalliseksi ja tasaisen varmaksi sijoitustavaksi. Osakkeiden kurssit nousevat ja laskevat välillä rajustikin, mutta asunnot tarjoavat vakaamman sijoitusmuodon. Lisäksi itse sijoituskohteen tuottoon pystyy vaikuttamaan enemmän kuin monissa muissa sijoitustavoissa. Vaikka vuokratuotto jäisikin pieneksi, on asuntoon sijoitettu pääoma yleensä hyvässä turvassa.

Olen itse ollut asuntosijoittaja vuodesta 2009 lähtien, joten aihe on jo entuudestaan hyvinkin tuttu. Lisäksi sijoittamiseen ja säästämiseen liittyvät asiat ovat aina kiinnostaneet minua. Asuntosijoittaminen on minulle osakesijoittamisen lisäksi kiinnostavin sijoitusmuoto. Pidän tärkeämpänä säännöllistä vuokratuloa, jonka ennustettavuus ja laskeminen on paljon selkeämpää verrattuna arvonnousuun. Koska olen Kotkasta kotoisin, on kaupunki minulle tietysti hyvin tuttu. Näin oli luontevaa ja mielenkiintoistakin ottaa Kotka tarkastelun kohteeksi.

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja aiheen rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millainen Kotka on asuntosijoittajan näkökulmasta ja millaisia mahdollisuuksia se tarjoaa asuntosijoittajille. Tarkemmin sanottuna selvitän laskelmien avulla asuntojen prosentuaalisia tuottoja. Tässä opinnäytetyössä keskityn pelkästään vanhoihin (ennen vuotta 1970 rakennettuihin) kerrostaloyksiihin ja -kaksioihin. Edellä mainittu aikaraja on valittu siksi, että ennen vuotta 1970 rakennettuihin taloihin on jo moniin tehty putkiremontti tai sitten se on kohta edessä. Tutkimuksen keskipisteenä ovat Kotkan keskustassa eli Kotkansaarella sijaitsevat yksiöt ja kaksiot. Tarkasteltavat yksiöt ovat kooltaan enintään 42 m², ja kaksiot alle 50 m².

Vertailua ja laskelmia varten olen kerännyt tietoa Kotkansaaren yksiöiden ja kaksioiden vuokratasosta Oikotien vuokra-asunto-ilmoituksista. Asunto-osakkeiden hintatasoa olen selvittänyt toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Näiden tietojen perusteella on

tehty laskelmia sijoitusasunnon vuokratuotosta sekä oman pääoman tuotosta. Edellä mainitut käsitteet, vuokratuotto ja oma pääoman tuotto, ovat keskeisiä mittareita koskien asuntoihin sijoittamista. Tutkimus ei sisällä ollenkaan haastatteluja vaan se perustuu kokonaan laskelmille.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsittelen yleisesti asuntosijoittamiseen liittyviä perusasioita, kuten asunnon hankintaa, vuokrausta sekä riskeihin varautumista ja riskejä. Empiirisessä osassa tarkastelen asuntosijoittamista Kotkan keskustassa laskemalla vuokratuottoja sekä oman pääoman tuottoja käyttäen apuna tietoja asuntojen hinnoista ja vuokratasosta. Opinnäytetyön lopussa on yhteenveto tutkimuksista eli tuottojen laskelmista ja niistä saadut johtopäätökset sekä pohdintaa opinnäytetyön tekemisen prosessista.

2 Asuntosijoittaminen

2.1 Yleistä asuntosijoittamisesta

Sijoittamisessa laitetaan rahaa johonkin kohteeseen tarkoituksena saada siitä tuloja. Asuntosijoittamisessa ostetaan asunto-osake ja laitetaan se vuokralle. Asuntoon sijoittaessa tarjotaan koti jollekin ihmiselle, eli asuntoon tulevalle vuokralaiselle. Vuokratulolla lyhennetään pankkilainaa, jonka korot voidaan vähentää verotuksessa. Jossain vaiheessa laina on kokonaan maksettu ja sijoittaja omistaa velattoman asunnon. Sanotaankin siis, että vuokralainen maksaa lainan pois. Asunto-osakkeesta saatava tuotto on siis kuukausittainen vuokratulo sekä mahdollisen arvonnousun tuoma myyntivoitto, mikäli asunto joskus myydään. (Asuntosalkunrakentaja 2019.)

Asuntosijoittaminen voidaan jakaa kahteen päätyyppiin, suoraan asuntosijoittamiseen ja asuntorahastoihin. Suorat asuntosijoitukset jakautuvat vielä tuottotavan mukaan vuokratuloihin sekä arvonnousuun. Ensimmäisessä ostetaan asunto ja vuokrataan se tarkoituksena saada siitä säännöllistä kassavirtaa vuokratuloina. Suurin osa asuntosijoittajista kuuluukin tämän ensin mainitun sijoitustyylin kannattajiin. Arvonnousua havittelevat sijoittajat ostavat asunnon, remontoivat sen ja myyvät sitten kalliimmalla hinnalla pois. Tällaisen sijoitustavan tuotto realisoituu ainoastaan asunnon myyntihetkellä. (Sijoitusovi 2016.)

Suomalaisten kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on lisääntynyt viime aikoina kovasti. Rakennuttajayhtiö Lakea on teettänyt kyselytutkimuksen, josta ilmenee sijoitusasunnon ostamisen kiinnostavan suomalaisia alle 25-vuotiaista eläkkeellä oleviin asti. Eniten kiinnostusta on johtavassa asemassa työskentelevien sekä yrittäjien ja lapsiperheiden joukossa. Myös yksinasuvia nuoria on tullut mukaan. Danske Bankin julkaissama kysely kertoo sijoitusasunnon löytyvän joka kahdeksannelta suomalaiselta ja heistä puolet oli aloittanut asuntosijoittamisen nuorempana kuin 40-vuotiaana. Voidaan puhua jo sijoitushuumasta, jolle osasyitä lienevät maaseudulta kaupunkeihin suuntautuva muuttoliike sekä poliittiset päätökset asumistuen lisäämisestä. (Länsiväylä 2018.) Markon Kaarton kirjassa "Sijoita asuntoihin!" kerrotaan Suomessa olevan noin 220 000 vuokrantajaa, joiden omistuksessa on suurin piirtein 270 000 yksityistä vuokra-asuntoa. Valtaosalla heistä on hallussaan yksi tai kaksi sijoituskäytössä olevaa asuntoa. Osaltaan asuntosijoittamisen suosion kasvusta kertoo myös Suomen vuokranantajien jäsenrekisteri, jossa henkilöitä on pitkälti yli 9500. (Kaarto 2015, 23.)

2.2 Asuntorahastot

Asuntorahastot ovat suoria asuntosijoituksia vaivattomampia sijoitustapoja. Rahastoon sijoittaessaan sijoittaja ei itse osta asuntoa vaan rahat menevät asuntoihin sijoittavaan yritykseen. Sijoittaja säästyy näin asunnon ja vuokralaisen etsimiseltä sekä remontoinneilta ja vahingoilta. Asuntorahasto voi nimestään huolimatta sijoittaa muihinkin kuin asuntoihin, esimerkiksi liiketiloihin, mökkeihin ja varastoihin. (Hänninen 2018a.)

Asuntorahastot ovat olleet piensijoittajille suhteellisen uusi mahdollisuus. Niihin on usein pystynyt sijoittamaan ainoastaan alkuvaiheessa ja vaadittavat summatkin ovat olleet osake- ja korkorahastoista poiketen isoja, noin 100 000 euron luokkaa. Vuonna 2013 Suomeen tuli ensimmäinen piensijoittajille suunnattu asuntorahasto Ålandsbankenin toimesta. Pienin mahdollinen sijoitussumma oli 500 euroa ja sijoittaminen mahdollista neljännesvuosittain. Kahden kuukauden aikana sijoittajat olivat tuoneet rahastoon kymmeniä miljoonia. Tästä voidaan päätellä, että asuntorahastoille on Suomessa selvästi kiinnostusta. (Orava & Turunen 2013, 96.)

Kulut syövät osan tuotoista, mutta asuntorahastojen niin kuin muidenkin rahastojen etuina ovat sijoittamisen vaivattomuus. Sijoittaja antaa sijoituksensa ammattilaisten hoidettavaksi, eikä vuokralaisista tai vuokranmaksuista tarvitse murehtia. Jos aikaa eikä

mielenkiintoa tahdo riittää suoraan asuntosijoittamiseen, on asuntorahasto hyvä ja turvallinen valinta. (Orava & Turunen 2013, 96.)

2.3 Miksi sijoittaa asuntoihin

Sijoitusasunnosta saa monesta muusta sijoitustavasta poiketen kuukausittaista kassavirtaa vuokratulojen muodossa. Esimerkiksi pörssiosakkeista saadaan osinkoja yleensä kerran vuodessa ja mahdollisia myyntituloja osakkeita myytäessä. Asuntojen hinnat vaihtelevat vähemmän osakkeisiin verrattuna. Tästä johtuen asunnoilla on hyvä vakuusarvo, jolloin sijoitusasuntoon saa lainaa kohtuullisen helposti. Lainaa eli velkavipua hyödyntämällä omalle pääomalle laskettu tuotto kipuaa tasolle, jota muilla sijoitustavoilla harvoin saavutetaan. (Orava & Turunen 2013, 17–18.)

Asuntosijoittajalla on käytössään monenlaisia vaikutusmahdollisuuksia sijoituksensa tuottoon. Kaupungin, asuinalueen, taloyhtiön ja yksittäisen asunnon valinta on sijoittajan päätettävissä. Osakesijoittajakin voi totta kai päättää, mihin yhtiöön rahojaan sijoittaa, mutta vaikutusmahdollisuudet pörssiyrityksen asioihin tavallisella piensijoittajalla ovat useimmiten olemattomat. Asuntoihin sijoittavalla on mahdollisuudet remontoida asuntoa, etsiä hyvä vuokralainen itse tai välittäjää käyttäen. Mahdollisuus on myös vaikuttaa taloyhtiön asioihin, kuten tuleviin remonteihin, ottamalla osaa yhtiökokouksiin. (Orava & Turunen 2013, 19.)

2.4 Sijoittaminen osakeyhtiön kautta

Perustettaessa osakeyhtiö, jonka nimiin sijoitusasunnot ostetaan, on enemmän mahdollisuuksia verosuunnitteluun verrattuna yksityishenkilönä sijoittaessa. Yksityishenkilön verotus on yksinkertaista verrattuna osakeyhtiön verotukseen. Yhtiön perustamisen lisäksi pitää myös hoitaa yrityksen hallinnointi ja paperityöt. Jos asuntosijoitusten lisäksi harjoittaa muutakin liiketoimintaa, sopii osakeyhtiön perustaminen ja sen kautta sijoittaminen tällaiselle henkilölle hyvin. Muina huonoina puolina mainittakoon pankkilainan usein suurempi marginaali sekä lainan heikompi suoja kuin yksityisellä henkilöllä. Jos sijoittaja haluaa harrastaa enemmänkin niin sanottua flippaamista, eli ostaa, remontoii ja myy asuntoja arvonnousua tavoitellen, on se osakeyhtiön kautta taloudellisesti järkevää. Jos yrityksestä haluaa rahaa itselleen, on se parasta nostaa osinkoina. Verotettaessa osinkoa voidaan se katsoa joko ansiotuloksi tai pääomatuloksi. (Kaarto 2015, 230-231.)

2.5 Tuotto

Tuottotavoite kannattaa pitää aina kirkkaana mielessä, tuli vastaan sitten millainen kohde tahansa. Tuottotavoitteen asettaminen ja siinä pysyminen tekee sijoittamisesta turvallisempaa. Se myös osaltaan selkeyttää asunnon etsintää ja samalla koko sijoitus-toimintaa. Vuokratuottoa laskettaessa täytyy tietää vuokran määrä sekä asuntoon kuu-luvat pakolliset kulut, kuten vastike. Yhden sijaan voi ja kannattaakin laskea useampia mahdollisia vuokratuottoja pienemmällä vuokralla ja isommalla korolla. Mahdollisiin tule-viin remonteihin, kuten myös asunnon tyhjillään olemiseen, kannattaa aina varautua. (Suomen vuokranantajat.)

Ei ole olemassa yhtä oikeaa tapaa vuokratuoton laskemiseen. On kuitenkin tärkeää käyt-tää aina samaa kaavaa jokaisen asunnon tuottoa laskettaessa. Kuviossa 1 on Suomen vuokranantajien sivuilta otettu yksinkertaisin kaava vuokratuottoprosentin laskemiseksi.

Vuokratuoton laskentakaava:

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

Kuvio 1. Vuokratuoton laskentakaava (Suomen vuokranantajat 2018.)

2.6 Riskit

Eri sijoittajien kokemus, velka, asuntojen määrä ja sijainti sekä vuokralaiset voivat vaih-della paljonkin. Edellä mainittuihin riskeihin voi vaikuttaa muun muassa hankkimalla enemmän tietoa asioista ja valitsemalla tarkemmin sijoitusasunnot sekä vuokralaiset. Kaikkiin riskeihin ei kuitenkaan yksittäinen sijoittaja voi vaikuttaa, kuten maan tai maail-man taloudelliseen tilanteeseen. (Orava & Turunen 2013, 197.)

On olemassa matalariskisiä ja korkeariskisiä sijoituskohteita. Vaikka täysin riskitöntä si-joittamista ei olekaan, voidaan asuntosijoittamista hyvällä syyllä kutsua turvallisimmaksi sijoitusmuodoista, tai ainakin yhdeksi turvallisimmista. Suurin riski onkin yleensä huono vuokralainen, joka tuhoaa asuntoa pahasti tai jättää vuokrat maksamatta. Joonas Orava

ja Olli Turunen (2013) luettelevat kymmenen asuntosijoittamisen riskiä. Seuraavaksi esitellään muutamia niistä sekä keinoja niihin varautumiseen.

Tyhjien kuukausien riski

Asunto ilman vuokralaista ei tuota mitään, mutta vastike on silti maksettava sekä mahdollinen lainanlyhennys. Hyväkuntoinen asunto houkuttelee vuokralaisia huonokuntoista paremmin. Jo ostetun asunnon sijaintiin taas ei voi vaikuttaa, joten asunto kannattaa hankkia keskustan alueelta ja kaupungista, jossa on paljon opiskelijoita. 60 % vuokralla asuvista asuu yksin, joten yksiöt ovat yleensä kaksioita helpommin vuokrattavissa. Vuokran suuruudella on myös väliä, hieman markkinahinnan alle olevat kohteet tuntuvat yleensä houkuttelevilta. Niihin saa myös pitempiaikaisia vuokralaisia helpommin kuin ylihintaisiin. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

Vuokralaisriski

Luotettavan vuokralaisen löytäminen on yksi tärkeimpiä asioita. Suurin osa vuokralaisista kohtelee asuntoa hyvin ja maksaa vuokransa ajallaan. Toisinaan ongelmia aiheuttaa vuokranmaksu sekä usein vaihtuvat vuokralaiset. Kohdalle voi myös sattua onneksi äärimmäisen harvinainen ”vuokranantajan painajainen”, joka hajottaa asuntoa. Vuokralaisehdokkaan luottotiedot kannattaa aina tarkistaa. Yhden tai kahden kuukauden vuokravakuus kertoo sekin jotain taloudellisesta tilanteesta. Tällöin on myös valmiina rahaa vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen varalta. Vuokralaisehdokkaan tapaaminen kasvotusten antaa myös jonkinlaista osviittaa. Myös välittäjä osaa kertoa, kuka vaikuttaa luotettavalta. (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

Remonttiriski

Suurimmat ja samalla usein myös kalleimmat remontit taloyhtiössä ovat putki- ja julkisivuremontti. Perinteisellä tavalla tehty putkiremontti aiheuttaa yleensä tyhjiä kuukausia ja kulut remontista voivat tulla yllätyksenä. Sopivaa sijoituskohdetta etsiessä kannattaa selvittää taloyhtiössä tehdyt ja mahdollisesti tulevat remontit (Orava & Turunen, 2013 209.) Asuntoa ei kannata ostaa, jos isoja remonteja ei ole tehty tai niiden tekemisestä on kulunut aikaa yli kymmenen vuotta. (OP-Pohjola). Uudiskohteen ostaminen onkin remonttia kaihtavalle turvallinen kohde, tosin tuotto on uusissa asunnoissa usein alhaisempi.

Korkoriski

Mitä enemmän asunnon ostoon on käytetty velkarahaa, sitä suuremmat ongelmat voivat seurata yllättävässä korkojen nousussa. Riski koronnoususta kannattaa pitää mielessä, jos velkaa on enemmän kuin 50 prosenttia. Velkaosuuden ollessa alle 50 prosenttia on korkojen nousulla vähäinen vaikutus. Mikään ei kuitenkaan täysin poista korkoriskiä, mutta on olemassa muutamia keinoja, joilla riskiä voidaan pienentää. Tiukan paikan tullen apua voivat tuoda myös omat säästöt. Sen lisäksi turvaa tuo myös sellainen omaisuus, joka on muutettavissa rahaksi ilman suurempia ponnisteluja. (Orava & Turunen 2013, 201-203.)

Pankin puolelta suojaa tarjoavat kiinteä korko sekä korkokatto. Kiinteä korko on nimensä mukaisesti kiinteä tietyn ajanjakson ajan, yleensä 3–20 vuotta. Koron suuruus riippuu korkojakson pituudesta, eli mitä pitempi korkojakso, sitä suurempi on koron määrä. Korkokaton ottamisella voi varmistua, ettei koron määrä ylitä tiettyä pankin kanssa sovittua ylärajaa. Korkokattoa otettaessa lainanottaja maksaa pankille kertasumman rahaa. Korkokatosta ei kuitenkaan ole järkevää maksaa mitä tahansa, vaan sen täytyy olla mahdollisen koronnousun määrään suhteutettu. (Orava & Turunen 2013, 202.)

2.7 Verotus

Vuokratuloista maksetaan pääomatulovero. Veron suuruus on 30 % 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osalta 34 %. Vuokratulojen verotuksessa saa vähentää vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Niitä ovat muun muassa hoitovastike, vuokranvälittäjälle menevä palkkio sekä ilmoitukset lehdissä. Taloyhtiön korjauksia varten kerättävä rahoitusvastike voidaan myös vähentää, mikäli se on tuloutettu. Tuloutettu tarkoittaa sitä, että rahoitusvastike lisätään taloyhtiön kirjanpidossa tuloslaskelmaan. Sijoitusasuntoa ei siten ole järkevää hankkia taloyhtiöstä, jossa rahoitusvastike rahastoidaan. (Hänninen 2018b; Verohallinto 2018.)

Jos verovähennysten määrä ylittää pääomatulot, syntyy alijäämä. Alijäämä voidaan hyödyntää niin sanottuna alijäämähyvityksenä eli keventämällä sillä palkkatulojen verotusta. Hyvityksen suuruus on 30 % siitä summasta, joka pääomatuloista on vähennysten jälkeen jäänyt. Suurin alijäämä, joka voidaan ottaa huomioon, on 1400 €. Jos alijäämä on

enemmän kuin 1400 €, tulee ylimenevästä summasta tappiota, ja se on mahdollista vähentää pääomatulojen verotuksessa seuraavien kymmenen vuoden aikana. (Kaarto 2015, 30; Verohallinto 2018.)

Mikäli ostettavaan sijoitusasuntoon kuuluu yhtiölainaa, kannattaa asunto ostaa myyntihintaan velattoman hinnan sijaan. Myyntihinta ei sisällä velkaosuutta, vaan yhtiölainaa lyhennetään kuukausittain vastikkeessa. Olettaen, että taloyhtiö tulouttaa korjausvastikkeen, voidaan se vähentää verotuksessa. Tällainen verohyöty koskee vain sijoituskäytössä olevaa asunto-osaketta. Asuntoa ostettaessa maksetaan varainsiirtovero ja mahdollinen kiinteistönvälittäjän palkkio. Kumpaakaan ei ole mahdollista vähentää vuokratuloista, vaan vähentäminen kohdistuu luovutusvoittoon, jos asunto joskus myydään pois. (Aamulehti 2017; Kaarto 2015, 31.)

3 Sijoitusasunnon ostaminen

3.1 Miten löytää hyvä sijoitusasunto

Oleellisin ja usein myös vaativin osa asuntosijoittamista on sopivan kohteen löytäminen. Internet on täynnä ilmoituksia myytävistä asunnoista. Hyvät kohteet myydään äkkiä, joten nopeus on tärkeää. Välittäjiltä etukäteen tiedustelemalla voi saada hyvän sijoitusasunnon jo ennen kuin se tulee julkiseen myyntiin. Paikallistuntemus on valttia asuntosijoittamisessa.

3.2 Millainen on hyvä sijoitusasunto

Yksiöt ja kaksiöt tuottavat yleensä parhaiten. Vuokra ei kasva samassa suhteessa asunnon koon kanssa. Sanotaan, että sijoitusasunto kannattaa ostaa laskimella eikä tunteella. Yleensä myös tunteilla on merkitystä päätöksen tekemisessä. Esimerkiksi pimeä ja ahdas asunto saattaa karkottaa monet vuokralaisehdokkaat. Vuokralla-asuja tyytyy yleensä vaatimattomampaan kuin omistusasuja. Esimerkiksi vuokralaisen ollessa opiskelija on asunto useimmiten hänelle vain väliaikainen koti. Jokainen asunnon etsijä on kuitenkin yksilö, ja se, mikä ei kelpaa toiselle, kelpaa yleensä jollekulle muulle. (Huoneistokeskus.)

Sijoitusasunnot kannattaa ostaa kasvavien kaupunkien suosituilta alueilta, useimmiten keskustan tuntumasta. Hyvät liikenneyhteydet ovat tärkeitä ja myös palveluiden läheisyyttä arvostetaan usein. Kehittyvät ja kasvavat kaupungit, joissa on paljon opiskelijoita, ovat sijoittajalle hyviä valintoja. Sen sijaan muuttotappion vaivaamia paikkakuntia kannattaa välttää. (Asuntoverkko; Orava & Turunen 2013, 62–65.)

Isännöitsijäntodistuksesta sekä korjaussuunnitelmasta selviää taloyhtiön talouden tila sekä tehdyt ja tulevat remontit. Putki- ja julkisivuremontti olisi hyvä olla tehty viimeisen kymmenen vuoden sisällä. Jos ne ovat vielä edessäpäin, ei asuntoa kannata ostaa (OP-Pohjola 2018.) Talosta ja sen ympäristöstä on hyvä tehdä havaintoja silmämääräisesti tarkastelemalla. Rappukäytävien ja yleisten tilojen siisteys kertoo sekin osaltaan jotakin taloyhtiön kunnosta sekä asukkaista.

3.3 Sijoitusasunto uudiskohteesta

Tässä opinnäytetyössä ei keskitytä uusiin asuntoihin, mutta käsittelen niitä kuitenkin hie-man. Uusiin asuntoihin pääsee yleensä kiinni pienemmillä alkupääomilla verrattuna vanhoihin asuntoihin. Tämä johtuu uudiskohteissa olevasta pienemmästä myyntihinnasta ja vastaavasti suuresta taloyhtiölainan osuudesta. Myyntihinta uudiskohteissa on tyypillisesti 30–40 % velattomasta hinnasta, lopun ollessa taloyhtiölainaa. Ostaessaan sijoitusasunnon tällaisesta taloyhtiöstä sijoittaja maksaa asunnosta myyntihinnan ja taloyhtiölainaa maksetaan kuukausittain vastikkeessa. Jos taloyhtiön kirjanpidossa yhtiölaina tuloutetaan, voi sijoittaja vähentää sen kokonaan vuokratulosta. Mikäli yhtiölaina rahastoidaan, ei tällaista verotuksellista hyötyä ole, eikä sijoitusasunnon ostaminen silloin kannata. (Kaarto 2015, 219–220.)

Toinen hyvä seikka uudiskohteissa on luonnollisesti niiden hyvä kunto, eli remontit ovat kaukana tulevaisuudessa. On tietysti aina mahdollista, että vuokralainen aiheuttaa toimillaan isompia tai pienempiä korjaustarpeita asuntoon. Uudet kerrostalot myös rakennetaan useimmiten hyvälle paikalle, hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Niihin onkin usein helppoa löytää vuokralainen. (Asuntosalkunrakentaja 2016.)

Uudiskohteiden hinnoissa ei useimmiten ole mahdollisuutta tinkimiseen. Pieneen hinnan pudotukseen voi kuitenkin tulla tilaisuus, mikäli jo valmistuneessa talossa on vielä myymättömiä asuntoja. Alennusta saa myös ostaessaan kerralla useamman asunnon. (Kaarto 2015, 221.)

3.4 Vaikutusmahdollisuudet asunnon tuottoon

Asuntojen vaatimustaso on kasvanut, mutta vuokralla asuva tyytyy yleensä vaatimattomampaan kuin omistusasuja. Myös asunnon sijainti vaikuttaa asiaan. Karkeasti voidaan sanoa, että asunnon kunto on sitä tärkeämpi, mitä syrjäisemmällä alueella se sijaitsee. Keskustan asunnoissa taas riittää usein vaatimattomampikin taso, koska keskusta palveluineen on luonnollisesti halutumpaa asuinalueita. Kohtuullisella remontoinnilla, esimerkiksi seinien maalauksella ja laminaattien laittamisella saadaan usein paljon aikaan. Hyväkuntoisesta ja hyvännäköisestä asunnosta saa huonokuntoista parempaa tuloa ja asunnon vuokraaminenkin on usein helpompaa. Kohtuuttoman suuria summia ei kuitenkaan kannata laittaa remontteihin. (Orava & Turunen 2013, 134–135.)

4 Asunnon rahoittaminen

4.1 Asuntolaina

Tässä opinnäytetyössä käsitellään sijoitusasunnon ostoa pankkilainaa käyttäen. Yksi asuntosijoittamisen erityispiirteistä onkin velkavivun käyttäminen, sekä mahdollisuus vähentää lainan korot verotuksessa. Lainaa kannattaa kysellä useammasta eri pankista. Sijoitusasuntoon onkin yleensä kohtuullisen helppoa saada lainaa. Tähän on yhtenä syynä asuntojen hyvä vakuusarvo. Pankki myöntää lainaa tavallisesti asunnon hintaan nähden 70–100 prosenttia. Välttämättä mitään vakuuksia tai omia säästöjä ei vaadita, kunhan tulot vain ovat säännölliset. Hyvässä tilanteessa vuokratulo riittää kattamaan lainanmenot kokonaan. Tätä tarkoittaakin sanonta ”vuokralainen maksaa lainan pois”. (Vuokraturva 2018.)

Sijoittajan omasta taloudesta ja suunnitelmista riippuu, kuinka suuri osa asunnon ostohinnasta rahoitetaan omalla pääomalla ja kuinka paljon käytetään pankkilainaa. Sijoittajan päätettävissä on myös se, kuinka pitkän laina-ajan haluaa. Pankista saa sijoitusasuntoa varten lainaa 1–25 vuoden ajalle. Kuukausittaiset maksuerät ovat sitä suurempia, mitä lyhyempi on laina-aika. Korkomenot ovat lyhyessä lainassa pienemmät verrattuna pitkään maksuaikaan. Lainan takaisinmaksuajan ollessa tarpeeksi pitkä, riittää vuokratulo lyhennyksen maksamiseen eikä omaa rahaa tarvitse käyttää ollenkaan. (Kaarto 2015, 94.)

4.2 Lainanlyhennystavat

Lainaa hakiessa valitaan myös lyhennystapa, eli miten lainaa maksetaan pois. Asuntolainan lyhennystapana on yleensä annuiteetti, tasalyhennys tai kiinteä tasaerä. Lyhennystapoja vertaillessa on hyvä miettiä, millainen merkitys laina-ajalla, maksuerien suuruudella ja korkojen muutoksilla on omaan talouteen. Haluaako heti alussa tietää, milloin laina on kokonaan maksettu, vai onko kuukausierän pysyminen samana tärkeämpää?

Annuiteetilainassa kuukausittainen maksuerä on aina samansuuruinen. Laina-ajan pituus tiedetään myös alusta alkaen. Vaikka viitekorko muuttuisi, ei laina-aika muutu, mutta kuukausittaisen maksuerän suuruus muuttuu koron muutokseen mukaan. Jos korot sattuvat nousemaan paljon, voi maksukyvyyn kanssa tulla ongelmia. Jos koronnousu ei haittaa, on tämä lyhennystapa hyvä vaihtoehto. (Nordea 2018.)

Tasalyhennyslainassa lainaa lyhennetään aina saman verran. Lyhennyksen päälle tulee vielä korko, jonka suuruus riippuu jäljellä olevan lainaosuuden suuruudesta. Kuukausittainen maksuerä on alussa suuri johtuen korosta, mutta pienenee loppua kohden lainapääoman pienentyessä. Jos kuitenkin laina on vaihtuvakorkoinen ja korkokanta nousee, nousee tällöin myös maksuerä. (Kulutusuuttovertailu 2018.)

Kiinteän tasaerän jokainen maksuerä on samansuuruinen. Lainalyhennyksen osuus maksuerästä vaihtelee korkotason mukaan. Mitä alhaisemmat korot, sitä suurempi osuus maksuerästä on lainanlyhennystä ja toisin päin. Korkotaso vaikuttaa siis laina-aikaan joko pidentäen tai lyhentäen sitä. Kiinteä tasaerä on hyvä vaihtoehto, jos maksuerän pysyminen samana on tärkeämpää kuin laina-ajan kesto. (Nordea 2018.)

4.3 Lainan korko

Korko on rahan hinta, eli lainanantajalle maksettava korvaus käyttöön saadusta rahamäärästä. Lainan kokonaiskorko määräytyy korkomarginaalista, jonka pankki määrittää itse, sekä viitekorosta. Viitekorko on joko primekorko tai jokin euribor-korko. Primekoron suuruus ja muuttuminen on jokaisen pankin itsensä päätettävissä. Euribor-korko vaihtelee päivittäin Euroopan keskuspankin julkaisemana. Laina on korosta riippuen joko kiinteä- tai vaihtuvakorkoinen. Kiinteäkorkoisessa lainassa korko pysyy tietyn määräajan saman suuruisena. Vaihtuvakorkoisen lainan korko riippuu etukäteen sovitun viitekoron suuruudesta. Viitekoron ollessa 12 kuukauden euribor korko tarkistetaan vuoden välein,

ja 3 kuukauden euriborin tapauksessa joka kolmas kuukausi. Viitekoron vaihtelun mukaan lainan kokonaiskorko suurenee, pienenee tai pysyy ennallaan. (Saaranen & Koltola & Pösö 2014, 238–239.)

5 Vuokraaminen

5.1 Vuokralaisen löytäminen

Vuokralaisen etsimisen voi hoitaa kokonaan itse tai käyttää välittäjää. Välittäjän käyttäminen maksaa, ja usein hintana on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa mukaan lukien arvonlisävero. Välittäjä on kuitenkin ammattilainen, jolla on omat verkostonsa, ja hän osaa arvioida vuokralaisten luotettavuutta. Välittäjää käytettäessä voi myös varmistua siitä, että vuokrasopimuksessa on otettu kaikki tarpeellinen huomioon ja että se on myös oikein laadittu. Välittäjän avulla säästyy itse monelta vaivannäöltä, ja useimmiten vuokralainenkin löytyy nopeammin. (Taloustaito 2017.)

Jos asunnon vuokrauksen hoitaa itse, vähintä mitä kannattaa tehdä, on tarkistaa asuntoa hakevien henkilöiden luottotiedot. Suomessa kaksi suurinta luottotiedoista rekisteriä pitävää yritystä ovat Suomen Asiakastieto Oy ja Bisnode Oy. Rekisteriotteesta ilmenevät mahdolliset maksuhäiriöt ja muut merkinnät. Tiedot eivät ole julkisia, vaan niiden käyttöä säädellään lailla. Niitä voidaan kuitenkin tietyissä tapauksissa käyttää. Tiedot voi tarkistaa vuokranantaja tai sitten voi pyytää asunnon hakijaa esittämään rekisteriotteen luottotiedoistaan. (Takuusäätiö 2018.) Luottotietonsa menettänyt ei automaattisesti tarkoita samaa kuin epäluotettava vuokralainen, mutta varovainen on kuitenkin hyvä olla (Orava & Turunen 2013, 148–149).

5.2 Vuokranantajana toimiminen

Vuokranantajalle kuuluu oikeuksia ja velvollisuuksia. Niihin kannattaa tutustua huolella ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Tärkeimpänä tehtävänä vuokranantaja vastaa asunnon kunnosta. Jos esimerkiksi jääkaappi tai hella hajoaa, on vuokraisännän asiana hankkia uusi. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli puutteesta aiheutuu oleellista haittaa asumiselle ja vuokranantaja laiminlyö velvollisuutensa asunnon kunnossapitoa koskien. Vuokralaisen aiheuttamien korjaustoimenpiteiden maksaja ei ole vuokranantaja vaan vuokralainen itse. Normaalisti asumisesta aiheutuvan kulumisen

korvaa yleensä vuokranantaja, ellei ole toisin sovittu. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995, 2 luku 20 §.)

Korjaustoimet, jotka on aloitettava välittömästi vahinkojen estämiseksi, voidaan aloittaa heti. Vähäisempien sekä kiireettömien korjauksien aloittamisesta on ilmoitettava vuokralaiselle 14 vuorokautta ennen niiden aloittamista. Asumiselle oleellista haittaa aiheuttavista remonteista ja muutoksista on ilmoitettava 6 kuukautta ennen töiden aloittamista. Tällöin vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen, edellyttäen että ilmoitus irtisanomisesta on tehty remontti-ilmoitusta seuraavien 14 päivän kuluessa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995, 2 luku 21 §, 2 ja 3 momentti.)

5.3 Vuokrasopimus

Vuokrasopimus on hyvä tehdä aina kirjallisena. Näin molemmille osapuolille jää mahdollisten ongelmatilanteiden varalta mustaa valkoisella siitä, mitä on yhdessä sovittu. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokranantajan ja vuokralaisen nimet henkilötunnuksineen ja yhteystietoineen. Luonnollisesti sopimuksesta täytyy käydä ilmi, mitä asuntoa vuokrasopimus koskee. Vuokran suuruudesta, maksupäivistä, korotusperusteesta, mahdollisesta vuokratakuusta ja vuokrasuhteen kestosta (määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva) sovitaan. Vuokrasopimus vahvistetaan molempien osapuolten allekirjoituksella. Jos vuokralainen on alaikäinen, sopimuksen allekirjoittaa hänen huoltajansa. (Suomen Perintätoimisto Oy 2016.)

5.4 Ongelmatilanteet

Vuokranmaksua on hyvä seurata etenkin vuokrasuhteen alussa ja mahdollisista viivästymisistä kannattaa ottaa yhteyttä vuokralaiseen esimerkiksi soittamalla, tekstiviestillä tai sähköpostilla. Jos näistä ei ole apua, seuraava mahdollinen toimenpide on ilmoittaa asiasta kirjallisesti ja vaatia vuokran välitöntä maksamista. On myös mahdollista tehdä perintätoimiston kanssa sopimus, että he hoitavat maksumuistutuksen lähettämisen vuokralaiselle. (Kaarto 2015, 119–120.)

Vuokrasopimuksen purkamiseen riittävät kahden kuukauden maksamattomat vuokrat. Jos vuokrasopimus puretaan, tehdään asiakirja vuokrasopimuksen purkamisesta, ja siihen on saatava vuokralaisen allekirjoitus. Tämä kannattaa tehdä niin, että mukana on

myös toinen henkilö, joka voi todistaa tilanteen ja allekirjoittamisen. Muutenkin koko asia kannattaa hoitaa kokonaisuudessaan lakien ja sääntöjen mukaan. Vuokralaiselle annetaan sovittu määrä aikaa asunnon tyhjennykseen ja siivoamiseen. Jos vuokralainen kieltäytyy muuttamasta pois asunnosta, voidaan hänet ulosottoviranomaisen avustuksella häätää pois. Tähän tarvitaan kuitenkin käräjäoikeuden päätös häädöstä, ja sen saamiseen voi kulua aikaa useampikin kuukausi. Ongelmat on aina parasta hoitaa mahdollisimman sopuisasti ja kärsivällisesti välttäen riitelyä. (Kaarto 2015, 120–121.)

6 Asuntosijoittaminen Kotkassa

6.1 Kotkasta yleisesti

Kotka sijaitsee eteläisessä Kymenlaaksossa, Suomenlahden rannikolla, 136 kilometrin päässä Helsingistä. Kotkan naapurikuntia ovat pohjoisessa Kouvola ja idässä Hamina. Asukkaita Kotkassa oli vuoden 2017 lopulla 53 539, joista 49,6 % oli iältään 25-64-vuotiaita. Väkiluku on viime vuosien aikana vähentynyt jonkin verran. Kotkassa sijaitsee toisen asteen ammatillista koulutusta tarjoava Etelä-Kymenlaakson ammattiopisto Ekami sekä Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun eli Xamkin Kotkan kampus. Ekamilla on toimipiste myös naapurikaupungissa Haminassa ja yhteensä opiskelijoita on yli 6000. Xamkin uuden kampuksen rakentaminen Kotkansaarelle alkaa kesäkuussa 2021 ja valmista pitäisi olla kesällä 2023. Paikkakunnan kolme suurinta työllistäjää ovat Kotkan kaupunki, Kymenlaakson sairaanhoito- ja sosiaalipalvelujen kuntayhtymä Carea sekä Suomen suurin satamaoperaattori Steveco Oy. (Ekami 2019; Kotka 2019; Xamk 2019.)

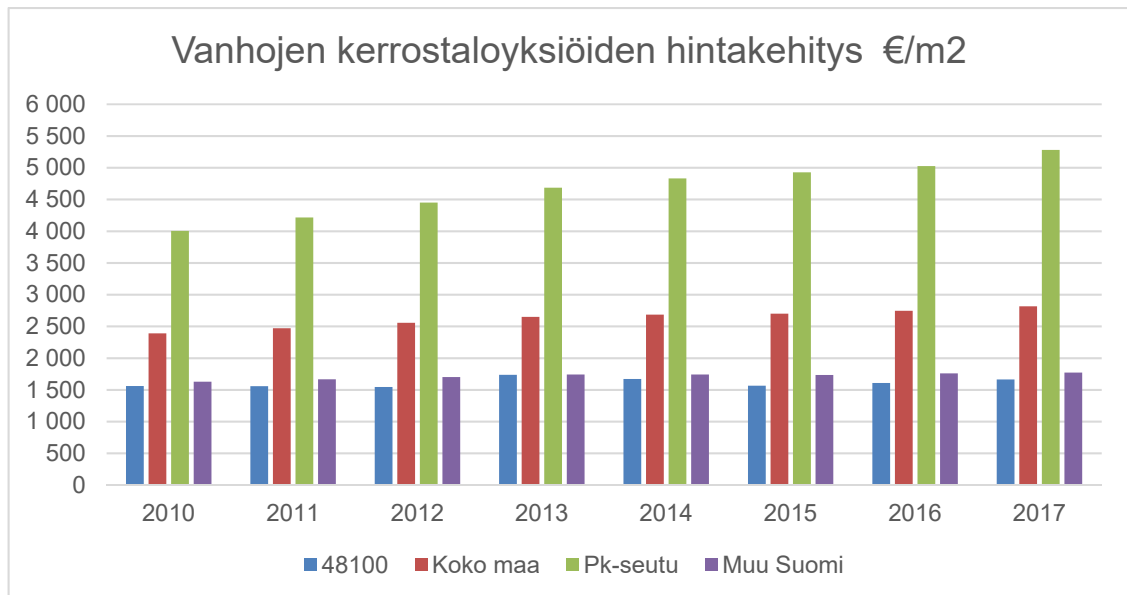
6.2 Asuntojen hinnat

Kerrostaloasuntojen hintojen kehittymistä Kotkansaarella, pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa olen tutkinut 27.09.2017–27.09.2018 välisenä aikana toteutuneiden asuntokauppojen perusteella. Asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita kerrostaloista, jotka on rakennettu ennen vuotta 1970. Seuraavalla sivulla oleva taulukko 1 sisältää näihin kriteereihin sopivat asunnot Kotkansaareltä ja niiden toteutuneet myyntihinnat ajalta 27.09.2017–27.09.2018.

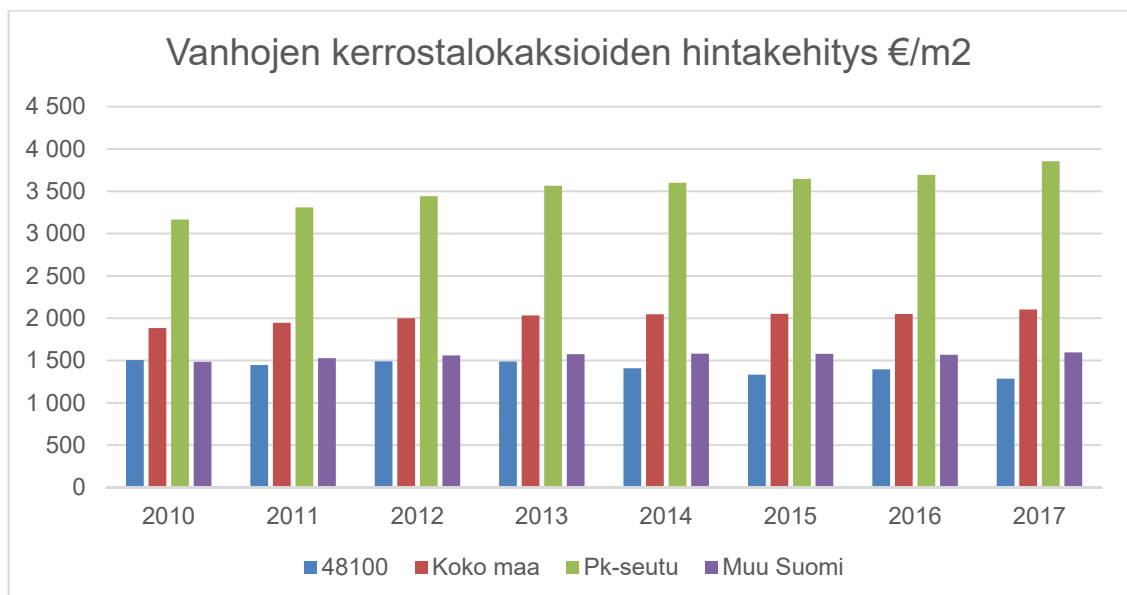
Taulukko 1. Ennen 1970 rakennettujen yksiöiden ja kaksioiden toteutuneet hinnat Kotkansaarella 27.09.2017–27.09.2018. (Asuntojen hintatiedot 2018.)

Kaksiot			Yksiöt		
Neliöt	Vh.	Hinta/m2	Neliöt	Vh.	Hinta/m2
44	47689	1084	34	71000	2088
44	68000	1545	26,5	50500	1906
45	55000	1222	25	48000	1920
51	59000	1157	23	21000	913
63	63401	1006	31	42000	1355
55	75000	1364	34	52500	1544
49	88000	1796	21	37000	1762
56	60480	1080	35,8	40000	1117
54	75000	1389	k.a	45250	1575,6
54	105000	1944			
54	72000	1333			
56,5	51000	903			
41	80500	1963			
41	68000	1659			
68	76000	1118			
40	67000	1675			
39	62500	1603			
58,5	70000	1197			
53	75000	1415			
51	77000	1510			
49	58000	1184			
k.a	69218	1388			

Alla on kaksi kuviota, 2 ja 3, joista ilmenee ennen vuotta 1970 rakennettujen kerrostaloyksiyöiden ja -kaksiöiden neliöhintojen kehitys vuodesta 2010 vuoteen 2017. Alueet, joiden hintakehityksen kuviot näyttävät, ovat Kotkansaaren lisäksi pääkaupunkiseutu, muu Suomi sekä koko maa.



Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloyksiyöiden hintakehitys.



Kuvio 3. Vanhojen kerrostalokaksiöiden hintakehitys.

6.3 Laskelmat

Vuokratuottojen laskemista varten olen hakenut Oikotien vuokrasivulta Kotkansaarella tarjolla olevat yksiöt ja kaksiot 27.09.2018. Laskuihin mukaan otetut kaksiot ovat alle 50 m² ja yksiöt suurimmillaan 42 m². Näihin kokoluokkiin sopivia kaksioita löytyi 9 ja yksiöitä 8 asuntoa. Niistä on laskettu molemmista keskimääräinen neliövuokra. Toteutuneiden asuntokauppojen perusteella on laskettu saman alueen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset neliöhinnat. Niiden perusteella olen laskenut 25 m² yksiölle sekä 40 m² kaksioille hinnat sekä vuokrat. Hoitovastike Suomessa vuonna 2017 on ollut keskimäärin 3,96 € (Tilastokeskus 2018), jonka olen laskelmissa pyöristänyt neljään euroon. Laskelmiin on otettu mukaan mahdollinen remonttivara, suuruudeltaan 500 euroa neliöltä. Remonttikuluiksi on tarkoituksella laitettu 500 euroa neliöltä, joka voisi hyvinkin olla putkiremontin kustannus. Ihannetilanteessa asuntoa ei tietenkään tarvitsisi remontoida ollenkaan. (Orava & Turunen 2013, 55.)

Vuokratuoton laskemisen kaavana on käytetty Suomen vuokranantajien sivuilta otettua kaavaa. Kaava löytyy tämän opinnäytetyön luvusta 2.4, kuviosta 1.

Taulukko 2. Yksiöiden ja kaksioiden vuokratuotto.

	Koko m2	Hinta €	Vastike €	Vuokra €/kk	Va-rains.vero	Remontti €	Tuotto %
Yksiö	25	39391	100	383	787,81	12500	6,4
Kaksio	40	47269	120	531	945,38	20000	7,2

Taulukosta 2 nähdään, että yksiön vuokratuotoksi tuli 6,4 % ja kaksioille 7,2 %. Tavoiteltavan vuokratuoton alarajana pidetään yleensä 5 %. Suuremmat remonttikulut pienentävät tuotto prosenttia ja pienemmät vastaavasti suurentavat sitä. Remontoimalla asuntoa saa kuitenkin yleensä parempaa vuokraa. Lisäksi hyväkuntoisen asunnon vuokraus on usein helpompaa. Tuottoja laskiessa on parempi olla hieman pessimistinen ja laskea remonttikulut mieluummin ylä- kuin alakanttiin. Seuraavalla sivulla on taulukko 3, jossa on otettu vuokratuoton laskemisessa huomioon asunnon mahdollinen tyhjillään oleminen.

Taulukko 3. Vuokratuotto huomioituna tyhjiä kuukausilla.

Asunto	Tyhjiä kk/vuosi	Tuotto %	Asunto	Tyhjiä kk/vuosi	Tuotto %
Yksiö	1	5,9	Kaksio	1	6,6
Yksiö	2	5,4	Kaksio	2	6,0
Yksiö	3	4,8	Kaksio	3	5,4

Taulukko 4. Oman pääoman tuotto Kotkassa.

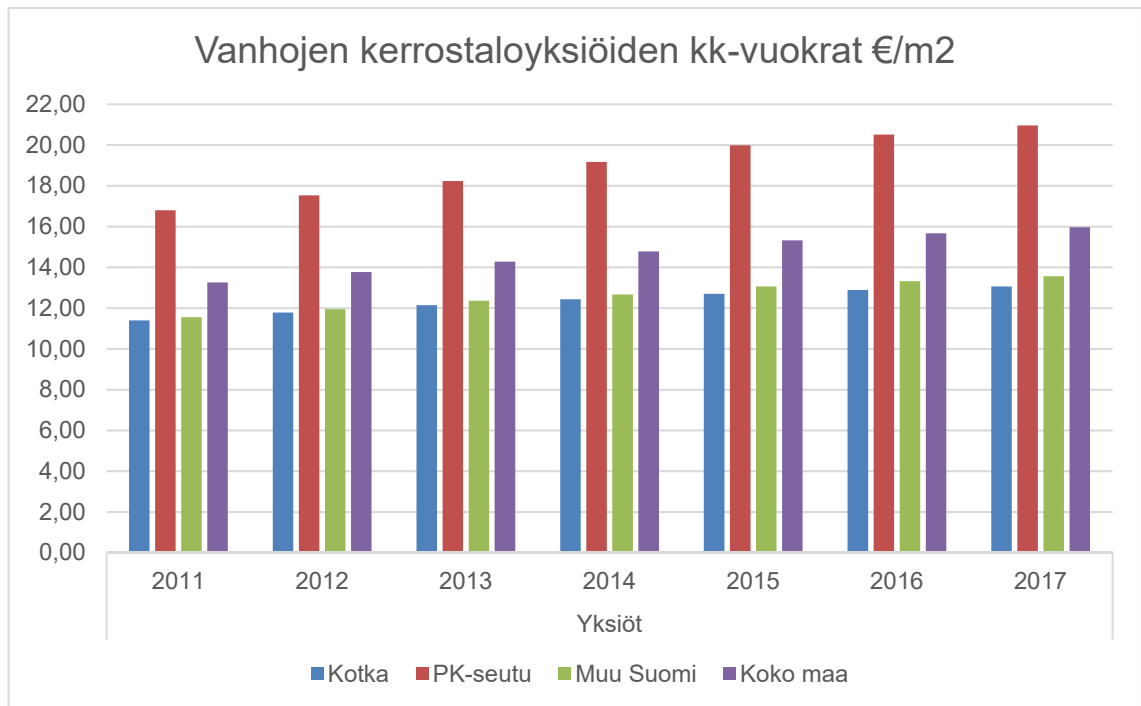
Oman pääoman tuotto eri lainamäärällä ja korolla						
	Lainaos. %	Lainaos. €	Oma osuus €	Laina-aika v	Korko-%	ROE %
Yksiö 25m2, 380€/kk	70	27574	11817	15	2,5	22,6
	50	19696	19696	15	2,5	14,6
	70	27574	11817	15	4,5	17,9
	50	19696	19696	15	4,5	12,6
	Lainaos. %	Lainaos. €	Oma osuus €	Laina-aika v	Korko-%	ROE %
Kaksio 40m2, 530€/kk	70	33088	14181	15	2,5	28,9
	50	23635	23635	15	2,5	18,3
	70	33088	14181	15	4,5	24,2
	50	23635	23635	15	4,5	16,3

Oman pääoman tuotto on vuokratuoton ohella tärkeä tunnusluku asuntosijoituksen tuottoa laskiessa. Oman pääoman tuotto (ROE) kertoo, kuinka paljon sijoituksen tuotto on suhteessa sijoittajan omasta taskusta laitettuun rahamäärään, eli omaan pääomaan. Mitä suurempi osa asunnon hinnasta on velkarahalla rahoitettua, sitä suuremmaksi muodostuu oman pääoman tuotto. Lainaa hyväksikäyttämällä ei tarvitse käyttää kaikkia rahojaan yhteen asuntoon. Taulukossa 4 ei ole otettu huomioon remonttikuluja. (Kaarto 2015, 36–37.)

6.4 Vuokrien ja hintojen vertailut muuhun Suomeen

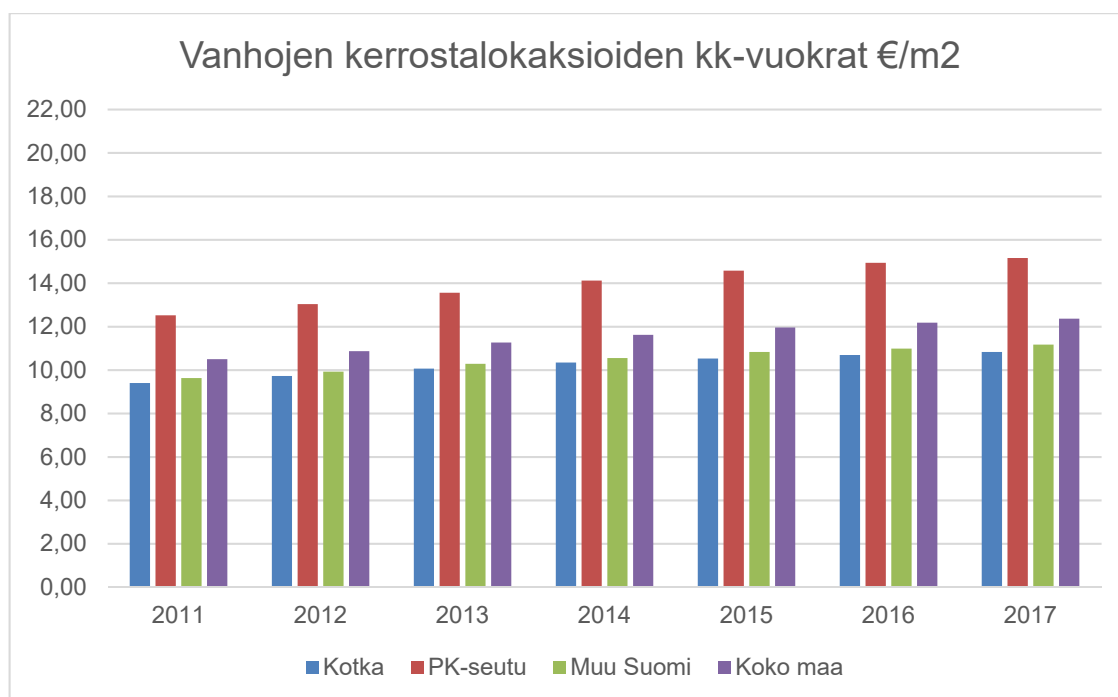
Kuvioissa 5 ja 6 näkyy vanhojen kerrostaloyksiöiden ja -kaksioiden vuokrien kehitys vuosina 2011–2017 Kotkassa, pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa sekä koko maassa. Kuvioista 2 ja 3 huomataan, että vanhojen kerrostaloyksiöiden hintojen kehittyminen Kotkan keskustassa on ollut suhteellisen tasaista. Välillä on ollut pientä nousua ja välillä taas laskua. Neliöhinta vuonna 2017 on suurin piirtein 200 euroa suurempi verrattuna vuoden 2010 hintatasoon. Pääkaupunkiseudulla muutos on ollut suurinta. Hinnat

ovat nousseet vuodesta 2010 vuoteen 2017 noin 1250 euroa. Koko maassa nousu on ollut pientä mutta tasaista. Muualla Suomessa eli muilla alueilla kuin Kotkan keskustassa ja pääkaupunkiseudulla, on hintataso pysynyt aika lailla samanlaisena vuosien 2010 ja 2017 välillä.



Kuvio 5. Vanhojen kerrostaloyksien kk-vuokrat.

Kaksioiden osalta hinnoissa on ollut keskustassa eli Kotkansaarella laskua parina viimeisenä vuotena. Sijoittajalle asuntojen hintojen lasku on tietysti hyvä asia. Vuoden 2017 neliöhinnat ovat noin 200 euroa pienemmät kuin vuonna 2010. Pääkaupunkiseudun kaksioissa hintakehitys on ollut tasaisen nousujohteista, kuitenkin maltillisempaa verrattuna yksiöiden hintojen kehittymiseen. Koko maassa ja muualla Suomessa on ollut pientä hintojen nousua.



Kuvio 6. Vanhojen kerrostalokaksioiden kk-vuokrat.

Vuokrien nousu on ollut yksiöiden osalta suurempaa kuin kaksioiden. Tilanne on sama Kotkassa, pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa ja koko maassa. Helsingissä yksiöiden vuokrat ovat odotetusti nousseet eniten. Kotkan keskustan vuokrakehitys on ollut aika samanlaista kuin muualla Suomessa. Onneksi asuntojen hinnat Kotkassa eivät ole kuitenkaan merkittävästi nousseet.

7 Pohdintaa

7.1. Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, millaisia mahdollisuuksia Kotka tarjoaa asuntosijoittajalle. Vertasin Kotkan keskustaa muuhun Suomeen ja pääkaupunkiseutuun asuntosijoittamisen kannalta. Tarkemmin sanottuna laskin, minkä suuruisia vuokratuottoja voisi

olla mahdollista saavuttaa keskimääräisillä vuokrilla ja asuntojen hinnoilla. Tutkimuksen kohteena olivat Kotkan keskustassa sijaitsevat, ennen vuotta 1970 valmistuneet yksiöt ja kaksiot. Laskelmat antoivat 25 m² yksiön vuokratuotoksi 6,4 % ja 40 m² kaksion osalta 7,2 %, yleisesti tavoiteltavan tuoton ollessa 5 %. Molemmissa laskelmissa oli otettu huomioon remonttivara 500 €/m². Tuotto prosentit eivät olleet huonoja silloinkaan, kun laskelmissa otettiin huomioon yksi ja kaksi tyhjää kuukautta vuodessa. Kolme kuukautta vuodessa ilman vuokralaista aikaansai yksiön vuokratuotoksi 4,8 %, eli siinä tuotto painui alle viiden. Samassa tilanteessa, eli kolmella tyhjällä kuukaudella vuodessa kaksiolle tuli vuokratuotoksi 5,4 %.

Laskin myös tuotto prosentteja omalle pääomalle eri lainanmäärillä ja koroilla. Lainaosuuden ollessa 70 % asunnon hinnasta, 4,5 % korolla ja 15 vuoden laina-ajalla, tuli yksiön osalta omalle pääomalle tuottoa 17,9 % ja kaksiolle vastaavasti 24,2 %. Oman pääoman tuottolaskelmissa ei otettu huomioon mahdollisia remonttikuluja.

Tutkimuksen tulokset eivät yllättäneet, vaan vahvistivat aiempia käsityksiäni. Tiesin jo ennen tämän opinnäytetyön tekemistä, että Kotkassa asunnot ovat suhteellisen edullisia, mikä on sijoittajalle tietenkin hyvä asia. Myös vuokrataso suhteessa asuntojen hintoihin on hyvä. Näin ollen Kotka ja tarkemmin Kotkan keskusta näyttävät mielestäni ihan hyvänä kaupunkina asuntosijoittamiselle. Tyhjiin kuukausiin on kuitenkin syytä varautua, sillä Kotka ei esimerkiksi opiskelijamäärällään ja houkuttelevuudellaan kuulu parhaimpien kaupunkien joukkoon. Uskon kuitenkin, että keskustan hyväkuntoisille yksiöille ja kaksioille on aina kysyntää. Keskustan eli Kotkansaaren houkuttelevuutta tulevaisuudessa lisää Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun eli Xamkin uuden kampuksen rakentaminen Kantasatamaan. Äkkirikastumista ei asuntosijoittamisella kannata Kotkassa eikä tietysti muuallakaan tavoitella. Kärsivällisyydellä ja kohtuullisella vaivannäöllä asuntosijoittamisella on kuitenkin hyvät mahdollisuudet vaurastua ja saada taloudellista turvaa.

7.2. Opinnäytetyön prosessi

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoista, mutta ajallisesti prosessi venähti hieman liikaa. Välissä oli puolen vuoden kestänyt työharjoittelu, jonka aikana työ ei juurikaan edennyt ajanpuutteesta johtuen. Jos olisin suunnitellut opinnäytetyötä ja ajankäyttöä paremmin, olisi työ voinut edetä huomattavasti nopeammassa ajassa. Ajattelin ensin, että

tutkisin keskustan lisäksi muitakin alueita Kotkassa, mutta päätinkin rajata työn pelkääseen keskustan alueelle. Opinnäytetyön tekemisen myötä asuntosijoittamisen tunnusluvut ja niiden laskeminen tulivat paremmin tutuiksi. Asioihin ja käsitteisiin joutui perehtymään huolella. Siitä on varmasti hyötyä seuraavaa sijoitusasuntoa hankittaessa.

Lähteet

- Aamulehti 2017. Asuntosijoittaja saa kymppitonni edun verovähennyksellä. <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/asuntosijoittaja-saa-kymppitonni-edun-verovahennyksella-200297782>. Luettu 13.03.2019.
- Asuntojen hintatiedot. Asuntojen.hintatiedot.fi. <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>. Luettu 27.09.2018.
- Asuntosalkunrakentaja 2016. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 – Uudiskohteet. Hyvä palkka paperityöstä – asuntosijoittamista parhaimmillaan! <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/> Luettu 26.03.2019.
- Asuntosalkunrakentaja 2019. Asuntosijoittaminen. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/> Luettu 05.01.2019.
- Asuntoverkko 2013. Minkälainen on hyvä sijoitusasunto? <https://www.asuntoverkko.com/blog/2013-08-08/minkalainen-hyva-sijoitusasunto>. Luettu 25.09.2018.
- Ekami 2019. Ekami ja Xamk sopivat merenkulun koulutuksen keskittämisestä Kotkan uudelle kampukselle. <https://www.ekami.fi/ajankohtaista/ekami-ja-xamk-sopivat-merenkulun-koulutuksen-keskittamisesta-kotkan-uudelle>. Luettu 26.03.2019.
- Ekami 2019. Koulutuskuntayhtymästä on moneksi. <https://www.ekami.fi/ekami/kotkan-haminan-seudun-koulutuskuntayhtyma>. Luettu 26.03.2019.
- Hänninen, Heli 2018a. Asuntorahastot Osa 1: Hyvä vaihtoehto? Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>. Luettu 11.08.2018.
- Hänninen, Heli 2018b. Rahastointi ja tuloutus vertailussa. Sijoitusovi. <https://sijoitusovi.com/rahastointi-ja-tuloutus/>. Luettu 11.08.2018.
- Kotka 2019. Tietoa Kotkasta. http://www.kotka.fi/tietoa_kotkasta. Luettu 26.03.2019.
- Kaarto, Marko 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu. 3. painos. KM Growth Oy, Espoo.
- Kulutusluottovertailu 2018. Annuiteetti, tasalyhennys vai kiinteä tasaerä? <https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhennys-tasaer%C3%A4/>. Luettu 28.03.2019.
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.
- Länsiväylä 2018. Kysely paljastaa suomalaisten sijoituskiiman – ovatko asunnot uusi nettiosakekupla? <https://www.lansivayla.fi/artikkeli/630025-kysely-paljastaa-suomalaisien-sijoituskiiman-ovatko-asunnot-uusi-nettiosakekupla> Luettu 13.03.2019.
- Nordea 2018. Asuntolainan lyhennystavat. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>.
- Oikotie. Vuokra-asunnot. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/kotka/>. Luettu 27.09.2018.

OP-Pohjola. Haaveissa asuntosijoittaminen? <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/haaveissa-asuntosijoittaminen>. Luettu 02.10.2018.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. painos. Talentum, Helsinki.

Saaranen, Pirjo & Kolttola, Eliisa & Pösö Jarmo, Porvoo 2014. Liike-elämän matematiikka. 10. uud. painos. Edita Publishing Oy, Helsinki.

Ovikoodi. Asunnon osto-opas <https://www.ovikoodi.fi/opaat/asunnon-osto-opas/>. Luettu 02.10.2018.

Sijoitusovi 2016. Vuokratuotto vai arvonnousu? <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>. Luettu 03.10.2018.

Suomen Perintätoimisto Oy. Asuinhuoneiston vuokrasopimus. Päivitetty 15.07.2016. https://www.suomenpt.fi/asuinhuoneiston_vuokrasopimus/. Luettu 02.10.2018.

Suomen Vuokranantajat. Vuokratuotto. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>. Luettu 11.08.2018.

Taloustaito 2017. Asunto vuokralle: Vaivaanko välittäjää vai vuokraanko itse? <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asunto-vuokralle-vaivaanko-valittajaa-vai-vuokraanko-itse/>. Luettu 02.10.2018.

Takuusäätiö. Luottotietojen tarkistaminen. <https://www.takuusaatio.fi/tietoa-ja-ratkaisuja/maksuhairiomerkit/luottotietojen-tarkistaminen>. Luettu 02.10.2018.

Tilastokeskus 2018. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut laskivat vuonna 2017. https://www.stat.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_tie_001_fi.html. Luettu 04.10.2018.

Vero. Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/.

Verohallinto 2018. Miten veron määrä lasketaan? <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/>. Luettu 11.08.2018.

Verohallinto 2019. Alijäämähyvitys. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvitys/. Luettu 20.03.2019.