

## Asuntosijoittaminen Suomessa

Katri Kaukinen

2.5.2019



**Tekijä(t)**

Katri Kaukinen

**Koulutusohjelma**

Liiketalous

**Opinnäytetyön nimi**

Asuntosijoittaminen Suomessa

**Sivu- ja liitesivumäärä**

32 + 8

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia asuntosijoittamista liiketaloudellisesta näkökulmasta ja selvittää onko se kannattava keino ansaita tuottoa ja mitä riskejä ja hyötyjä siitä sijoittajalle on.

Opinnäytetyön teoriaosuus pyrkii avaamaan sitä mitä asuntosijoittaminen on, tutkia vuokra- ja asuntomarkkinoita ja niiden kehitystä tänä päivänä, sekä niiden vaikutusta sijoituksen kannattavuuteen.

Tutkimuksen on tarkoitus tarjota kattava läpileikkaus koko asuntosijoitusmarkkinoiden polkuun ja aloittamiseen, aina sijoitusasunnon ostamisesta ja rahoituksen hankinnasta vuokrasopimuksen tekoon ja vuokratuottojen verotuksen määräytymisestä asuntosijoittajalle asti.

Työssä käydään läpi myös asunnon hankintaan liittyviä asioita, kuten mistä ja millainen asunto kannattaa hankkia ja mihin kiinnittää huomiota, kerrotaan vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista, jotka tulee ottaa huomioon vuokrasopimusta tehdessä.

Lopuksi tutkitaan kahden kooltaan samanlaisen asunnon hankintaa sijoitusmielessä ja tehdään pieni vertailu siitä, vaikuttaako Helsingin sisällä sijainti siihen, millaista tuottoa olisi mahdollista saada.

**Asiasanat**

asuntosijoittaminen, rahoitus, vuokra-asuminen, sijoittaminen

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimusongelma- ja menetelmät.....	1
2	Mitä sijoittaminen on? .....	2
2.1	Osakkeet .....	2
2.2	Sijoitusrahastot .....	3
2.3	Johdannaiset .....	4
2.4	Joukkovelkakirjat ja talletukset .....	4
3	Asunto sijoituskohteena .....	5
3.1	Hyödyt ja riskit .....	5
3.2	Asuntomarkkinatilanne Suomessa ja tulevaisuuden näkymät.....	8
4	Asuntosijoitustoiminnan aloitus .....	10
4.1	Rahoitus .....	10
4.2	Asunnon hankinta .....	11
4.3	Asuntokauppalaki .....	12
4.4	Taloyhtiöön tutustuminen .....	13
4.4.1	Remontit .....	13
4.4.2	Taloyhtiön talous.....	14
5	Asuntosijoittajan talous .....	15
5.1	Vuokratuotot ja tuottoprosentin laskeminen .....	15
5.2	Verotus.....	16
5.3	Vähennykset vuokratuloista .....	16
5.4	Sijoituksen seuranta.....	17
5.5	Asunnon myynti .....	18
6	Asunto vuokralle .....	19
6.1	Vuokratason määrittäminen .....	19
6.2	Vuokralaisen hankinta.....	20
6.3	Vuokrasopimus.....	21
6.4	Vuokran korottaminen ja vuokran alennukset .....	23
7	Erilaisten sijoitusasuntojen vertailua Helsingin alueella .....	24
7.1	Sörnäistenrantatie 1 E, 00530 Helsinki .....	25
7.2	Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki.....	27
7.3	Hakaniemi vs. Mellunmäki.....	28
8	Pohdinta .....	28
	Lähteet .....	30
	Liitteet.....	33
	Liite 1. Myynti-ilmoitus Sörnäisten rantatie 1, 00530 Helsinki .....	33
	Liite 2. Myynti-ilmoitus Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki.....	36

# 1 Johdanto

Liiketalouden näkökulmasta sijoittamisella voidaan tarkoittaa monia erilaisia asioita. Sijoittaa voi niin osakkeisiin, arvopapereihin, rahastoihin kuin asuntoihin. Tämän opinnäytetyön aiheeksi on valittu asuntosijoittaminen. Rajauksena opinnäytetyössä on asuntosijoittaminen Suomessa. Opinnäytetyössä on myös suppeasti esitelty muita sijoittamisen muotoja, joista on rajattu pois kiinteistöt sekä arvometallit.

Opinnäytetyön tavoitteena on kertoa mitä asuntosijoittaminen on ja miten asuntoa käytetään sijoituskohteena. Teoriaosuudessa syvennytään myös siihen, mitä riskejä ja hyötyjä asuntosijoittamiseen sisältyy, millaiset vuokra- ja asuntomarkkinat tällä hetkellä ovat, miten asuntosijoittaminen kannattaa aloittaa, perehdytään asunnon vuokraukseen sekä selvitetään mitä taloudellisia аспектеja asuntosijoitukseen liittyy. Viimeiseksi verrataan kahden eri puolilla Helsinkiä sijaitsevan samanlaisen asunnon tuotto-odotuksiin ja pohditaan mitkä tekijät vaikuttavat tuottoon saman kaupungin sisällä sekä lasketaan tuotto-odotukset kummallekin asunnolle.

Vaikka aihetta on paljon käsitelty, on sen valinta silti perusteltua sillä, että aihe on ajankohtainen; ihmiset tarvitsevat aina asuntoja, joissa elää, jolloin tarvitaan myös sijoittajia, jotka näitä asuntoja tarjoavat.

Aiheen valinta perustuu myös omiin mielenkiinnonkohteisiini. Olen itse työskennellyt kuusi vuotta kiinteistöalalla vuokra-asuntovälittäjänä, mutta vielä en omaa sijoitusasuntoa omista. On mielenkiintoista pohtia asiaa siltä kantilta, että kannattaisiko juuri minun ryhtyä myös asuntosijoittajaksi, eikä toimia pelkästään asiakkaideni eli varsinaisten asuntosijoittajien oikeana kätenä.

## 1.1 Tutkimusongelma- ja menetelmät

Opinnäytetyöni vastaa kolmeen tutkimusongelmaan, jotka on muotoiltu kysymyksiksi:

- Onko asuntosijoittaminen kannattavaa?
- Mitä asuntosijoittamisessa on otettava huomioon?
- Miten asuntosijoittaminen käytännön tasolla toimii?

Opinnäytetyö on tutkimusmuotoinen projekti, jossa on käytetty laadullista menetelmää. Laadullisen menetelmän tietoperustana on käytetty kirjallisuuteen ja internetistä löytyvään pohjautuvaa teoriaa ja tilastoja. Opinnäytetyössäni on käytetty vain suomenkielistä materiaalia, johtuen Suomen erityisestä lainsäädännöstä ja verotuksesta, jolloin kansainvälinen tietoperusta ei olisi soveltunut tässä työssä käytettäväksi. Kansainvälisen materiaalin käyt-

täminen tässä tapauksessa olisi rikkonut rajauksen siten, että se ei olisi ollut tarpeeksi eheä kokonaisuus.

## **2 Mitä sijoittaminen on?**

Sijoittamisella tarkoitetaan rahan tai muiden varojen kiinnittämistä sijoitusinstrumenttiin, jonka tarkoituksena on saada sijoitetulle rahalle mahdollisimman suuri arvonnousu tulevaisuudessa. Ennen sijoittamisen aloittamista on päätettävä muutamia asioita; mihin halutaan sijoittaa, kohteen riskit, sijoitetaanko lyhyen- vai pitkäkätähtäimen suunnitelmalla, kohteen tuotto-odotukset ja oma varallisuus.

Erlaisia sijoitusinstrumentteja ja niiden yhdistelmiä on tarjolla runsaasti. Sijoittaa voi esimerkiksi osakkeisiin, sijoitusrahastoihin, johdannaisiin ja asuntoihin. Sijoituskohteen valinta riippuu yllä mainituista seikoista; millaisen riskin on valmis ottamaan, millaisia tuotto-odotuksia havittelee sekä halutaanko sijoittaa pitkä- vai lyhytjänteisesti.

Sijoittaminen vaatii usein pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Sijoittamisen aikajänteen määrittäminen on keskeisessä osassa sijoittamista; mitä pidemmän ajan sijoituksia tehdään, sitä suurempia riskejä on mahdollista ottaa ja, sitä suurempaa korkoa sijoitukselleen voi odottaa. Korkean tuotto-odotuksen sijoituskohteeseen liittyy nimittäin lyhyellä aikavälillä suurempi riski arvoheilahteluun.

### **2.1 Osakkeet**

Osakesijoittaminen on sijoittamisen suurin muoto. Osake on pala yritystä. Sijoittaja omistaa osuuden yrityksestä oman osakeomistuksensa suhteessa. Osakkeiden kauppapaikkana toimii pörssi, jossa kuka tahansa voi käydä kauppaa pörssiosakkeilla eli pörssissä listattuna olevien yritysten osakkeilla. (Elo & Saarhelo 2018, 21.)

Suurin riski, joka osakesijoittamiseen sisältyy, on osakkeen arvon vaihtelu, joka voi kääntää osakkeen kurssin myös miinusmerkkiseksi, jolloin omistuksella tehdään tappiota. Tunnusluku, jolla riskiä mitataan, kutsutaan volatiliteetiksi. Volatiliteetti kuvaa osakkeen päivätuottojen keskihajontaa viimeisen 12 kuukauden ajalta. (Salkunrakentaja 2017.)

Nyrkkisääntönä osakesijoittamisessa pidetään sitä, että osakkeisiin ei kannata koskaan sijoittaa enempää kuin mitä on valmis menettämään ja paras tapa välttyä suuremmilta menetyksiltä, on hajauttaa sijoitukset. (Sijoitusrahastot 2019.) Hajautuksella tarkoitetaan sitä, että osakkeita ostetaan useammalta kuin yhdeltä yritykseltä ja näin ollen yhden yrityksen markkinatilanteen ollessa huono, toisiin yrityksiin sijoitetut varat toimivat turvana

sille, että koko sijoitettua omaisuutta ei menetetä. Hajauttamista voi tehdä eri yhtiöihin, eri toimialoille, maantieteellisesti sekä ajallisen hajauttamisen kautta.

Osakkeet ovat yksi kannattavimmista sijoittamisen muodoista. Keskimäärin tuotto-odotus on 6-8 % vuodessa. (Hoppu 2004, 45.) Osakesijoittamisesta kertyvä voitto maksetaan osakkeen omistajalle osinkoina vuosittain. Osinkotulojen verotus on osittain veronalaista ja osittain verotonta pääomatuloa. Verotus riippuu siitä, onko yritys, josta osakkeet ovat, pörssiyritys vai listaamaton osakeyhtiö ja kuinka suuret pääomatulot itsellä on.

## **2.2 Sijoitusrahastot**

Sijoitusrahastolla tarkoitetaan osakkeista, korkoinstrumenteista ja muista arvopapereista koostuvaa salkkua, jonka omistavat siihen sijoittaneet yksityiset henkilöt, yritykset ja muut yhteisöt. Sijoitusrahasto on siis useiden sijoittajien muodostama kollektiivinen instituutio, joka tarjoaa omistajilleen mahdollisuuden hyödyntää suuren sijoittajan kustannustehokkuutta ja asiantuntemusta. (Puttonen & Repo 2011, 30.)

Rahastojen perusjako on osakerahastot, yhdistelmärahastot, korkorahastot, indeksirahastot ja pörssinoteeratut indeksiosuusrahastot. (Kullas & Myllyoja 2014, 86.) Osakerahastossa salkunhoitaja sijoittaa ostajan varat suunnitelman mukaisesti erilaisiin osakkeisiin. Korkorahastossa varat sijoitetaan korkoa tuottaviin arvopapereihin. Yhdistelmärahasto on osake- ja korkorahaston välimuoto, jossa sijoitetaan sekä osake- että korkomarkkinoille. Indeksirahastossa sijoitetaan passiivisesti vertailuindeksin mukaiseen osakekoriin, ottamatta huomioon osakkeiden arvostusta markkinoilla. Pörssinoteerattu indeksiosuusrahasto on sijoitusrahasto, jolla käydään kauppaa pörssissä. Pörssinoteerattu rahasto eroaa normaalista rahastosta pienempien välityskulujen ja minimisijoituksen osalta.

Rahastosijoittamisella on useita etuja. Ensimmäisenä etuna on se, että sijoitus on hyvin hajautettua ja näin ollen riski kaiken menettämislle on hyvin pieni. Sijoitusrahastolain mukaan yhteen kohteeseen ei saa sijoittaa enempää kuin 10 prosenttia rahaston varoista. Toisena etuna on likviditeetti eli sijoituksen helppo muuttaminen takaisin rahaksi. Sijoitettu rahasto-osuus voidaan muuttaa käteiseksi minä päivänä tahansa. Kolmantena etuna sijoituskohteen asiantunteva hoitaminen. Rahastoa hoitavat henkilöt ovat asiantuntijoita, jotka seuraavat markkinoiden kehitystä jatkuvasti ja sijoittaminen on heidän pääasiallista työtään.

Rahastojen tuotto-odotus riippuu täysin siitä millaiseen rahastoon sijoittaa. Rahastot jaetaan kansainvälisen käytännön mukaan seitsemään riski- ja tuottopotentiaaliluokkaan. Pieniriskiset ovat numeroiltaan 1-3 ja suurempi riskiset numeroiltaan 4-7. Lyhyen koron

rahastoilla riskit ovat pienempiä ja arvoltaan usein 1-3, yhdistelmärahastojen riskiluokat yleensä 3-5 ja osakerahastoilla yleensä 5-7. (Salkunrakentaja 2015.)

### **2.3 Johdannaiset**

Johdannaismarkkinat perustuvat jonkin toisen markkinan hintoihin eli ovat niiden johdannaisia. Johdannaiskauppaa voidaan käydä johdannaisopimuksilla kuten optioilla, futuureilla, termiineillä ja swap-sopimuksilla. Johdannaisilla käydään kauppaa johdannaispörseissä sekä pankkien ja pankkiirien välisillä markkinoilla. Johdannaispörseissä kauppaa käydään johdannaisopimuksilla, joiden ehdot on tarkasti vakioitu eli standardisoitu. (Knüpffer & Puttonen 2018, 227).

Johdannaisia on kahta eri päätyyppiä; termiinit ja optiot. Näiden lisäksi muita tyypejä ovat futuurit ja swap-sopimukset. Termiinillä tarkoitetaan sopimusta, jossa myyjä ja ostaja tekevät sopimuksen myöhemmin ostettavasta tai myytävästä tuotteesta tiettyyn hintaan tiettyä ajankohtana. Futuuri on käytännössä samanlainen johdannainen kuin termiini, mutta ne poikkeavat toisistaan vakioinnin suhteen. Futuurissa on määritelty tarkemmin sopimusmäärät eli kuinka monta osaketta yhdellä futuurilla saa ostaa, mihin tuotteisiin perustuen futuureilla käydään kauppaa sekä päättymispäivät. Optio antaa ostajalleen oikeuden ostaa tai myydä option perustana olevan tuotteen ennalta määrättyyn hintaan ennalta määrättyä ajankohtana. Myyjää optio velvoittaa myymään tai ostamaan hyödykkeen ennalta määrättyllä hinnalla, josta hän saa korvaukseksi option hinnan, jota kutsutaan preemioksi. Option haltijalla on kuitenkin oikeus jättää optio toteutumatta niin halutessaan. Swap-sopimuksella tarkoitetaan kahden yrityksen tai henkilön välistä sopimusta, jossa sovitaan tulevien rahavirtojen vaihtamisesta keskenään. Swap-sopimusta käytetään usein eri valuutoissa maksettavien lainakorkojen ja -lyhennysten vaihtoon.

Johdannaissijoittaminen ei usein sovellu alaan perehtymättömälle henkilölle ja niitä on jopa kutsuttu rahoitusmarkkinoiden joukkotuhoaseiksi sijoittaja Warren Buffettin toimesta. (Sijoitustieto 2015.) Johdannaismarkkinat ovat monimutkainen ja koukeroinen kenttä, jonne suositeltavaa on päätyä vasta, kun omaa kattavan tietotaidon perinteisestä sijoittamisesta.

### **2.4 Joukkovelkakirjat ja talletukset**

Joukkovelkakirjalaina on valtion tai yrityksen liikkeelle laskema laina, jolla pyritään nostamaan yrityksen vierasta pääomaa. Joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskeva yritys sitoutuu maksamaan lainan ostajalle jonakin tiettyä ajankohtana joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskusta lainan nimellisarvoa vastaavan summan. (Minilex 2015.)

Usein lainan liikkeelle laskenut yritys maksaa lainan ostajalle myös korkoa laina-ajalta. Joukkovelkakirjalainat ovat usein pienen riskin sijoitustuotteita ja täten niiden tuotto-odotukset myös pienempiä muihin arvopapereihin verrattuna. Toisaalta riski velkakirjoissa sisältyy siihen, että joukkovelkakirjan liikkeelle laskeman yrityksen mennessä konkurssiin, sijoittaja menettää joukkovelkakirjaan sijoittamansa varat, sillä velkakirjoissa ei ole pääomatakuuta, jota muuten usein käytetään sijoittajien riskienhallintavälineenä. (Sijoitustieto 2018.)

Talletuksella tarkoitetaan rahan pitämistä sellaisella tilillä, jossa rahalle kasvaa pientä korkoa. Talletustilit ovat pääsääntöisesti tarkoitettu säästämiseen, mutta ne tarjoavat käyttötiliä korkeampaa korkoa. Usein talletustileillä on erilaisia nostorajoitteita, jolloin rahaa ei voi sijoitusaikana käyttää. Talletukset ovat pieniriskisiä, jolloin myös niiden tuotto-odote on hyvin pientä. Jos ylimääräistä rahaa on, sitä kuitenkin kannattaa ennemmin säilyttää korkoa tuottavalla tilillä kuin normaalilla käyttötilillä, josta korkoa ei kerry.

### **3 Asunto sijoituskohteena**

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan sellaista sijoittamisen muotoa, jossa hankitaan asunto, joka laitetaan vuokralle ja tuottoa kertyy vuokratulon muodossa. Asuntosijoittaminen on lähes aina pitkän aikavälin sijoittamista. Usein asuntoa varten saadaan pankista asuntolaina, joka pitkällä aika välillä maksetaan kokonaan pois vuokratuottojen avulla. Kun asunto on velaton, tuoton määrä lisääntyy tätä mukaa. Kaikki vuokratuotto jää tällöin käteen, eikä pankille tarvitse enää maksaa velan osuutta. Toki muut kulut kuten vastike, remontit ja verot vähentävät vuokratulon osuutta koko asuntosijoittamisen elinkaaren aikana. Asunto sijoituskohteena on vuokratulojen lisäksi myös asunnon mahdollisen arvonnousun odotusta.

Asuntosijoittamista voi harrastaa myös asuntosijoitusrahastojen kautta, jossa sijoitetut varat sijoitetaan asuntoihin sijoitusammattilaisen toimesta. Tässä hyvänä puolena on se, että alkupääoman ei tarvitse olla niin suurta kuin sen on oltava hankkiessa omaa sijoitusasuntoa, mutta myöskään tuotto-odotukset eivät ole niin suuria kuin oman sijoitusasunnon kanssa, johtuen suurista hallinnointikululuista, joita oman asunnon kanssa ei ole. (Sijoitusasunnot.com 2019.)

#### **3.1 Hyödyt ja riskit**

Kuten kaikissa sijoituskohteissa, myös asuntosijoittamisessa on syytä punnita sijoituksen hyödyt ja riskit.



#### Asuntosijoittamisen hyödyt:

- Kuukausittainen tasainen kassavirta vuokratuottojen muodossa. Vuokratuotot ovat helposti ennustettavissa ja joka kuukausi saman suuruiset, tähän ennustettavuuteen ei moni muu sijoitusinstrumentti pysty.
- Asunnoilla on perinteisesti ollut kohtuullisen vakaa hintakehitys, joka on perusta hyvään vakuusarvostukseen, joka on velkavivun edellytys.
- Velkavivun käyttö. Pienellä oman pääoman panostuksella hankittava ja myöhemmin hallinnassa oleva sijoitus on suuri. Esimerkiksi 100 000 euron asunto saadaan hankittua 20 000 euron omalla sijoituksella.
- Riskien hallinta. Lainan saamisen helppous kannustaa ostamaan useamman kuin yhden sijoitusasunnon. Näin myös riskiä saadaan pienennettyä, kun asuntoja on yhden sijasta useampia; jos yksi vuokralainen jättää vuokran maksamatta, kolme muuta silti maksavat, jolloin juoksevia kuluja saadaan katettua näillä. Samoin asunnon arvo joko pysyy samana tai nousee, jolloin asunto sijoituskohteena tältä osin on käytännössä riskitön. Toki tilanne pienemmillä paikkakunnilla on erilainen, jolloin sijoitusasunnon sijainnilla on suuri merkitys.
- Hyvät tuotot. Useassa kaupungissa asuntosijoittaminen tarjoaa jopa 5-6 % tuotto-odotuksen, suurissa kaupungeissa tuotto-odotus voi olla tätäkin suurempi.
- Vaikutusmahdollisuudet. Asuntosijoittajan vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä rajattomat. Asuntosijoittaja voi valita tarkkaan millaisen asunnon hankkii, mistä sen hankkii ja mihin hintaan asunto laitetaan vuokralle. Myös asunto-osakkeen omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokouksiin, jossa päätetään taloyhtiön remonteista ja muista sellaisista asioista, jotka saattavat vaikuttaa asunnon arvonnou-suun tulevaisuudessa. (Orava & Turunen 2013, 17 – 20.)

#### Asuntosijoittamisen riskit:

- Hintariski, jolla tarkoitetaan asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua.
- Korkoriski, jolla tarkoitetaan lainan korkojen merkittävää nousua.

- Tyhjien kuukausien riski. Jos vuokralaista ei heti löydy vanhan vuokrasopimuksen päättyessä, jää ns. tyhjä kuukausi, jolloin vuokratuloja ei sijoittajalle kerry.
- Vuokralaisriski. Asunto voidaan joskus myös hyvästä pohjatyöstä huolimatta vuokrata sellaiselle ihmiselle, joka syystä tai toisesta jättää vuokransa maksamatta tai tuhoaa asunnon, jolloin vuokranantajalle aiheutuu maksettavaksi remonttikulut, jotta asunto saadaan taas vuokrauskuntoon. Myöskään tältä ajalta ei kerry vuokratuloja.
- Vuokratasoriski. Vuokratason merkittävä lasku esimerkiksi johtuen alueen heikosta työllistymisestä tai koulutusmahdollisuuksista, jolloin paikkakunta alkaa tyhjetä ja vuokra-asunnoille ei enää ole niin kovaa tarvetta kuin ennen, jolloin myös vuokrataso voi laskea merkittävästi.
- Vastikeriski. Usein vanhojen talojen ongelma, jolloin talo alkaa vaatia paljon remontteja, esimerkiksi putki- tai julkisivuremonttia, jolloin vastikkeen määrä saattaa kohota reilusti siitä, mitä se on aiemmin ollut.
- Poliittiset riskit. Viimeisen hallintokauden 2015 – 2019 aikana erilaisia tukia kuten asumis- ja opintotukia leikattiin runsaasti, jolloin ihmisillä ei enää ole varaa asua tietynlaisissa vuokra-asunnoissa. Myös korkojen vetovähennysoikeuden heikentäminen ja verojen merkittävä nousu vaikuttavat osaltaan asuntosijoittamiseen.
- Luonnonilmiöriski. Asunnot sijaitsevat luonnon armoilla ja tällöin esimerkiksi tulvan tai myrskyn aiheuttamien tuhojen korjaamiseen tarvittavat kulut voivat olla suuri tulon menetys asuntosijoittajalle. Suomessa tätä riskiä ei samalla tavalla ole olemassa kuin esimerkiksi hirmumyrskyalueilla. (Orava & Turunen 2013, 197 – 199.)

Hyötyjä ja riskejä siis sisältyy runsaasti myös asuntosijoittamiseen, vaikka, se verrattain turvallinen sijoituskohte onkin. Kysymykseen kannattaako asuntosijoittaminen esimerkiksi osakesijoittamiseen verrattuna, on haastava. Se riippuu siitä, minkälaista tuottoa sijoitukselle haluaa, kuinka paljon pääomaa sijoitukseen haluaa käyttää sekä kuinka suuria riskejä on valmis ottamaan. Osake- ja asuntosijoittamista voi vertailla erilaisten tunnuslukujen avulla. Alla olevassa taulukossa on koottu yhteen tärkeimmät pääkohdat.

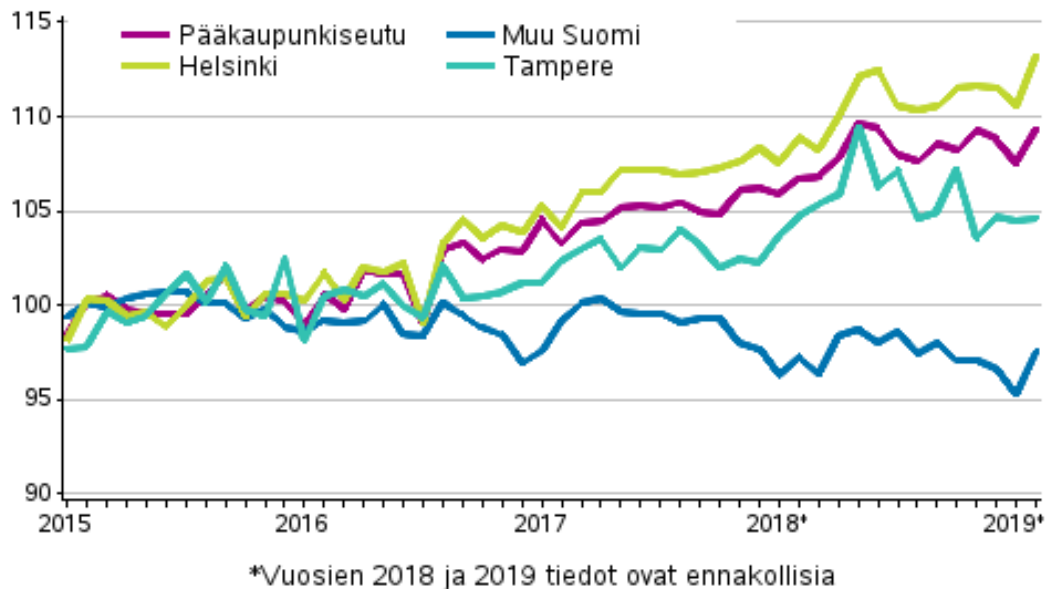
Taulukko 1. Osake- ja asuntosijoittamisen eroavaisuudet (Sijoittaja.fi 2018.)

	Osakkeet	Sijoitusasunto
Tuotto-odotus	6-8%	4-5%
Tuoton laatu	Vaihtelee riippuen osakkeesta, osinko tai kurssikehitys	Vakaa vuokratuotto, alueittaiset erot arvonkehityksessä
Arvonvaihtelu	Voimakkaampi	Maltillisempi
Pääoman menetys	Mahdollinen	Epätodennäköinen
Hajautus	Vähintään viisi osaketta eri toimialoilta	Ei välttämätöntä
Velkavipu	Vain kokeneelle sijoittajalle	Yleisesti käytössä
Sijoituskohteen valinta	Löydä oma sijoitusstrategia ja noudata sitä	Tutustu asuntoon ja taloyhtiöön huolellisesti ennen ostopäätöstä
Huolehtiminen	Ei pakollisia velvollisuuksia	Vuokralaisen hankinta ja sopimukset, yhtiökokoukset, remontit ja investoinnit

### 3.2 Asuntomarkkinatilanne Suomessa ja tulevaisuuden näkymät

Asuntosijoittamisessa on tärkeää ottaa huomioon kaksi aspektia arvonnousun ja tuotto-odotusten osalta; asuntojen yleinen hinnan kehitys sekä vuokrien hintojen kehitys.

Vuoden alun osakeasuntojen hinnat nousivat viimeisimmän Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan pääkaupunkiseudulla 1,7% ja muualla Suomessa 2,4%. Alla olevasta kuvasta näkee hintojen kehityksen vuodesta 2015 alkaen. Pääkaupunkiseudulla hinnat siis nousevat tasaisesti, mutta muualla Suomessa, Tamperetta lukuun ottamatta, hinnat ovat melko rajusti laskussa. (Tilastokeskus 2019)



Kuva 1. Osakeasuntojen hintojen kehitys (Tilastokeskus 2019)

Viimeisimmän Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan vuonna 2017 kolmasosa asuntokunnista asui vuokralla. Yhteensä Suomessa vuonna 2017 vuokralla asui 1,4 miljoonaa henkilöä, joista vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asui 561 000 asuntokuntaa. Vuokra-asunnoissa asuvien määrä kasvoi eniten suurissa kaupungeissa; Helsingissä, Tampereella ja Vantaalla. Eniten vuokralla asutaan pienissä alle 29m<sup>2</sup> asunnoissa, joissa vuokra-asujien määrä on 86 %. Suuremmissa yli 70m<sup>2</sup> asunnoissa vain 39 % asukkaista on vuokralaisia. (Tilastokeskus 2018.)

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2018 keskimäärin 1,1 % vuoteen 2017 verrattuna. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 1,4 %. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat jopa 1,6 %, kun muussa maassa vuokrannousu oli 1,3 %. Keskiöneliövuokra vapaarahoitteisessa asunnossa oli 14,08 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla neliövuokra oli 18,66 euroa ja muussa maassa 11,85 euroa. Ero neliövuokrissa on siis huomattava verrattaessa pääkaupunkiseutua muuhun Suomeen. (Tilastokeskus 2019.)

Yhteenvedon tutkimuksista nähdään, että osakeasuntojen hinnat nousevat, samalla myös vuokrataso koko maassa nousee. Suuria alueellisia eroja pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on. Tämä on erityisen tärkeää ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankkiessa; Kannattaako asunto hankkia pääkaupunkiseudulta, jossa se on kallista ja velan takaisinmaksuaika pidempi, mutta toisaalta taas vuokratuotot suurempia vai kannattaako sijoitusasunto hankkia halvemmalla muualta Suomesta, jolloin vuokratuotto jää pienemmäksi ja pahimmassa tapauksessa asunto vuokraamatta pidemmiksi ajoiksi?

## 4 Asuntosijoitustoiminnan aloitus

Asuntosijoittaminen voi tulla ajankohtaiseksi monista eri syistä. Joskus syynä voi olla se, että saa ylimääräistä rahaa esimerkiksi perintönä, jolloin rahat halutaan käyttää siten, että ne tuottaisivat jotain. Asuntosijoittamisen voi kuitenkin aloittaa myös puhtaasti omien mielenkiinnon kohteiden takia ja jopa silloin, kun ns. ylimääräistä rahaa ei ole. Alkuun pääsemiseksi toki pieni pesämuna rahaa tulee olla, jotta esimerkiksi asuntoa varten myönnetään pankista lainaa. Asuntosijoittaminen voi alkaa myös oman elämäntilanteen muuttuessa siten, että muuttaa puolison kanssa yhteen ja oma omistusasunto jää vaille asukasta, jolloin vaihtoehtona on joko asunnon myyminen tai sen laittaminen vuokralle. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin ensimmäiseen skenaarioon, jossa vuokra-asunto hankitaan puhtaasti sijoitussyistä.

Sijoitusasuntoa hankkiessa on ensin syytä hoitaa raha-asiat kuntoon. Tämä tarkoittaa siis rahoituksen hankkimista eli pankista saatavan asuntolainan hakemista. Jo tässä vaiheessa on hyvä olla olemassa melko tarkka suunnitelma siitä, millaisia tuotto-odotuksia sijoitusasunnolta hakee ja tehdä erilaisia laskelmia sen kannattavuuden laskemiseksi. Kun laina on saatu, syytä on ottaa huomioon oston ajoitus, asunnon sijainti, asunnon koko ja tutustua huolellisesti taloyhtiöön; onko tulossa isoja remontteja ja millä tolalla taloyhtiön talous on. Asuntosijoittajan velvollisuus on myös hoitaa veroasiat oikein sekä pitkän aikavälin sijoituskohteen ollessa kyseessä, on myös syytä ajatella tulevaisuutta siltä kantilta, että asunto joskus mahdollisesti myydään ja minkälaisia asioita tässä tulee ottaa huomioon.

### 4.1 Rahoitus

Jos omaa rahaa pankkitililtä ei löydy sijoitusasunnon vertaa, voi lainaa hakea pankista. Pankit arvostavat asuntoja ja lainoittavat niitä mielellään. Usein asuntosijoittajat käyttävät hyväkseen velkavipua, jolla tarkoitetaan lainarahan hyödyntämistä asuntokaupassa. Asuntojen vakuusarvo on tyypillisesti 70-80 %, jolloin omaa pääomaa pankkilainaan tarvitaan 20-30 %. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että 100 000 euron arvoisen asunnon pankkilainaa varten, omaa pääomaa sijoituksen tarvitaan 20 000 – 30 000 euroa. Mikäli omaisuutta esimerkiksi asuntojen ja muiden sijoitusten muodossa on jo kertynyt, joissain tapauksissa pankin myöntämä vakuusarvo on 100 %, joka tarkoittaa sitä, että saadaksesen lainaa asuntoa varten, siihen ei tarvitse laittaa rahaa ollenkaan kiinni. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)

Velkavivun käyttäminen on kannattavaa aina, kun prosentuaalinen vuokratuotto on suurempi kuin korkoprosentti. Velkavivun käyttö mahdollistaa myös useamman asunnon os-

tamisen samalla summalla, jolla saisi vain yhden asunnon ja silti oman pääoman tuotto-prosentti jää suuremmaksi neljällä asunnolla kuin yhdellä. (Sijoitusasunnot.com 2015.)

Alla on esimerkki velkavivun käytöstä, jossa ensimmäisessä sarakkeessa on ostettu asunto ilman velkaa 60 000 eurolla ja toisessa sama 60 000 euron summa on käytetty neljään asuntoon, jolloin jokaisesta asunnosta on maksettu 15 000 euroa eli 25 % asunnon hinnasta.

Taulukko 2. Velkavivun käyttö (Sijoitusasunnot.com 2015.)

	Vuokratuotto	Velkavipu
Hinta	60 000	4 x 60 000 = 240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	-	180 000
Vuokra	450	4 x 450 = 1800
Vastike	100	4 x 100 = 400
Vuosikorko (2 %)	-	3600
Tuotto euroissa	4200	13 200
Oman pääoman tuotto	7 %	22 %

Velkavipua ei kuitenkaan kannata pitää itsestään selvänä vaihtoehtona rikkauteen, vaan sitä tulee käyttää viisaasti ja harkitusti.

#### 4.2 Asunnon hankinta

Asunnon hankinnassa on syytä ottaa huomioon useita seikkoja. Asuntoa ei kannata ostaa kiireessä, vaan siihen tulee käyttää tarkkaa harkintaa, jotta sijoitus olisi sellainen, joka tuottaa mahdollisimman paljon pitkällä aikavälillä. Huomioon tulee ottaa asunnon hinta ja mahdollinen arvonnousu, vuokran kehitys, asunnon sijainti ja asunnon koko.

Kuten sijoitusmarkkinoilla aina, ajoituksen miettiminen on elintärkeää sijoituksen kannattavuuden kannalta. Esimerkiksi pienillä paikkakunnilla asuntojen hinnat laskevat samaan aikaan, kun pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa kaupungeissa hinnat nousevat jatkuvasti. Tähän markkinatilanteeseen voisi siis ajatella, että nyt ei ole oikea aika ostaa asuntoa kovinkaan syrjäseudulta, mutta pohdittava myös sitä, onko varaa ostaa kallista asuntoa isommalta paikkakunnalta. Myös lainan korot on syytä ottaa huomioon, asunto kannattaa tietenkin hankkia silloin kun korot ovat alhaisimmillaan.

Vuokran kehitys jatkaa samaa linjaa asuntojen arvonkehityksen kanssa; pienillä paikkakunnilla vuokratuotot jäävät pieniksi ja isoilla paikkakunnilla vuokrat nousevat. Sijoitus-

asunnon sijainnilla on siis suuri merkitys myös tältä osin. Asunto kannattaa tällä hetkellä siis ehdottomasti hankkia isommalta paikkakunnalta, jossa vuokratuotot ovat suuremmat ja asunnon arvonnousu todennäköisempää kuin pienellä paikkakunnalla.

Sijainnin kannalta myös oma paikkakuntatuntemus on tärkeää, sillä saa paremman edun suhteessa muihin asuntosijoittajiin. Tällöin tiedossa on esimerkiksi julkisen liikenteen mahdollisuudet, alueen maine, opiskelu- ja työpaikkojen läheisyys. (Orava & Turunen 2013, 76.)

Myös asunnon koolla on väliä. Kuten aiemmin mainittu, suurempi määrä ihmisistä asuu pienissä asunnoissa vuokralla. Suuremmissa asunnoissa asutaan useimmin omistus-asujina, vain alle puolet yli 70m<sup>2</sup> asunnoissa asuvista on vuokralla asuvia. Pieniin asuntoihin on siis enemmän tunkua kuin suuriin asuntoihin, jolloin voidaan päätellä, että pienen sijoitusasunnon ostaminen on kannattavampaa kuin suuren asunnon. Neliöhinta on yksiosässä lähes aina suurempi, mutta tuotot useimmiten paremmat. Pienissä asunnoissa myös vastike- ja remonttikulut kasvavat neliöiden tahdissa, mutta vuokra ei. (Orava & Turunen 2013, 71.)

### **4.3 Asuntokauppalaki**

Asuntokauppoja Suomessa määrittää tarkoin säädellyt lait. Ennen asunnon ostamista on syytä olla tietoinen kaikista laeista, joita sijoitusasunnon hankintaan liittyy. Lakia on säädelty erikseen uudiskohteiden ja vanhojen asuntojen osalta. Opinnäytetyössäni käsitellään lähtökohtaisesti vain vanhojen asuntojen ostamista, joten rajauksena tässä kappaleessa käsitellään vain vanhojen asuntojen ostamiseen liittyvää lakiosuutta.

Asuntoa ostaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin lain kohtiin:

- Asunnon ennakkotarkastus. Asuntokauppalain (23.9.1994/843) 6 luvun 12§ määrittää, että asunnon ostaja ei saa vedota seikkaan, joka olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen ilman erityistä syytä tarkastamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Tämä tarkoittaa siis sitä, että ennen kauppakirjojen syntymistä, asuntotarkastukseen tulee ostajan puolelta kiinnittää erityistä huomiota. Toki myös myyjällä on vastuu asuntokauppoja tehdessä.
- Oikeudellinen virhe. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan sitä, että asunto myydään eteenpäin, vaikka siihen kohdistuu esimerkiksi panttioikeus. Asuntokauppa-

lain 6 luvun 21§ mukaan tällaisessa tapauksessa ostaja voi purkaa kaupan tai vaatia hinnan alennusta.

- Taloudellinen virhe. Taloudellisella virheellä tarkoitetaan asuntokauppalain 6 luvun 20§ mukaan sitä, jos myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa esimerkiksi asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeen suuruudesta tai osakkeelle kohdistuvista veloista. Ostajan velvollisuus on ilmoittaa myyjälle havaitusta virheestä kohdullisessa ajassa. Mikäli ostaja ei ilmoita tätä, hänellä ei ole myöhemmin enää oikeutta vedota tähän.

Lähtökohtaisesti laki siis on ostajan puolella ja myyjällä on suuri vastuu asuntoa myydessään. Toki vastuu siitä, että asuntoa ostaessa tarkastetaan sekä asunto että asiakirjat kunnolla, on ostajalla ja ilmoittamatta jättäminen johtaa siihen, ettei ostajalla ole valitusoikeutta. Virheet asuntokaupassa myyjän puolelta johtavat lähes aina hinnan alentamiseen tai kaupan purkuun. (Asianajotoimisto Aro 2018.)

#### **4.4 Taloyhtiöön tutustuminen**

Pelkkä asuntoon tutustuminen ei asuntosiioittamisessa riitä. Kannattaa tutkia myös pintaa syvemältä; millainen on taloyhtiö, jossa kiinnostava asunto on. Taloyhtiötä tutkiessa kannattaa perehtyä ennen kaikkea taloyhtiön talouteen ja suunniteltuihin tuleviin remontteihin, jotta edessä ei ole ikävää yllätystä myöhemmin.

##### **4.4.1 Remontit**

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää jokaista taloyhtiötä ottamaan kantaa tuleviin remontteihin. Edellytyksenä on vähintään arvio seuraavan viiden vuoden aikana toteutettavista remonteista. Tätä kutsutaan kunnossapitotarveselvitykseksi. Hyvässä taloyhtiössä tehdään myös pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS.

Kunnossapitotarveselvitys on listaus mahdollisista remonteista ja lähtökohtaisesti korjaussuunnitelmaan listataan kaikki mahdolliset remontit, jotka ovat aiheellista toteuttaa seuraavan viiden vuoden aikana ja jotka ovat niin kalliita toteuttaa, että ne vaikuttavat vastikkeeseen nostavasti. Asuntosiioittajan on tärkeää selvittää mitkä remontit ovat kalleimpia ja kuinka todennäköisesti ne toteutetaan. (Orava & Turunen 2013, 108) Remontit on syytä ottaa huomioon siitä syystä, että niiden toteutuessa sijoituksen tuotto prosentti saattaa laskea pitkäksi aikaa johtuen kohonneesta vastikkeesta. Toki remonteja huomioon otettaessa tarkastetaan myös mitä remonteja on jo tehty. Tästä voi päätellä, ettei omaan



sijoitukseen ole lähiaikoina kohdistumassa esimerkiksi julkisivuremontista aiheutuvaa vastikerasitetta, jos remontti on esimerkiksi 10 vuotta sitten tehty.

Usein asuntoja näkee myytävän edullisesti silloin, kun yhtiökokouksessa on tehty päätös esimerkiksi putkiremontin aloittamisesta. Nykyiset omistajat eivät välttämättä halua asua putkiremontin keskellä, eikä heillä myöskään ole varaa maksaa kallista remonttia vastikkeen yhteydessä. Kysymys kuuluukin siis; kannattaako ostaa asunto, jonne on tulossa putkiremontti esimerkiksi seuraavan vuoden aikana? Jos tällaista harkitsee, remonttikustannukset kannattaa laskea kalleimman toteutustavan mukaan, tällöin ikäviä yllätyksiä ei ole luvassa ja voi varmistua, että sijoitusportfolio kestää. Jos yhtiö päättää tehdä remontin halvemman toteutuksen mukaan, säästää sievoisen summan ja kohteen tuotto nousee ennakoitua paremmaksi. Suoraviivaista vastausta kysymykseen ei siis ole. Pienen asunnon ostaja saattaa päästä vapaamatkustajana mukaan putkiremonttiin, sillä remonttikustannuksia jaettaessa, yksión remonttiosuus saattaa olla vain kuudesosa siitä mitä se on isommassa asunnossa. Näin ollen pienen asunnon omistajan kulu voi jäädä samaan kuin remontoisi kylpyhuoneen itse. (Orava & Turunen 2013, 126.) Toisaalta kolikon käänköpuolella tässä on myös se, että kaikki kuukaudet, jolloin asunnossa ei voi asua, ovat pois vuokratuotosta.

#### **4.4.2 Taloyhtiön talous**

Yksi tärkeimmistä terveen taloyhtiön tunnusmerkeistä on hyvin hoidettu talous. Taloyhtiön tulee suunnitella talouttaan harkiten. Tätä tehdään talousarvion, hankebudjetin ja hanke-rahoituslaskelman avulla. Talousarvio eli tilikauden budjetti määrittelee osakkailta perittävien hoitovastikkeiden, pääomavastikkeiden ja käyttökorvausten suuruudet. Talousarvio tehdään vuosittain ja se hyväksytään yhtiökokouksessa. Hankebudjetti tehdään päätettäessä jonkin hankkeen toteutuksesta. Se on siis taloyhtiön erillisrahoitettavien hankkeiden talousarvio. Hankerahoituslaskelmasta selviää hankkeen toteutuneet menot ja niiden rahoitus. Osakkaille, kuten esimerkiksi asuntosijoittajille, tämä on tärkeä laskelma, josta nähdään mitä hanke on maksanut ja onko budjetissa pysytty. (Realia Isännöinti 2018, 4.)

Ennen sijoitusasunnon ostamista on siis hyvä perehtyä taloyhtiön taloudellisiin tunnuslukuihin, jotta nähdään kuinka paljon kiinteät kulut ovat ja kuinka paljon vastiketta maksetaan, joka taas osaltaan vaikuttaa vuokratuotto-prosentin laskemiseen.

## 5 Asuntosijoittajan talous

Kuten aiemmin mainittu, asuntosijoittajan voitot koostuvat sekä vuokratuotoista että mahdollisista myyntivoitoista, jotka saadaan tulevaisuudessa asuntoa myydessä. Vuokratuottolaskelmat ovat avainasemassa ennen asunnon ostoa; onko asunto hyvä sijoitus vai ei? Vuokratuotto ei ole verovapaata tuloa. Asuntosijoittajan on maksettava vuokratuloista pääomaveroa, mutta taas vastapainoksi hän voi tehdä erilaisia vähennyksiä, joilla veroa helpotetaan. Myös asunnon myymisessä on erityispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon ennen sen tekemistä.

### 5.1 Vuokratuotot ja tuottoprosentin laskeminen

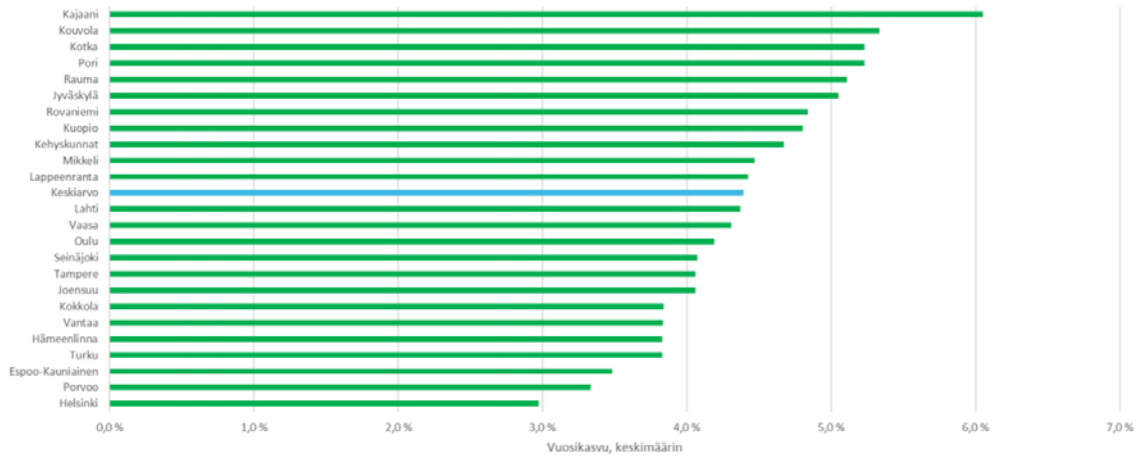
Vuokratuottolaskelma on syytä tehdä huolellisesti ennen sijoitusasunnon hankintaa. Vuokratuottolaskelman tekeminen ei ole monimutkaista, jos kaikki tieto on hankittuna. Tärkeintä on muistaa ottaa huomioon myös tulevat remontit. Alla olevan esimerkin avulla on laskettu vuokratuotto 30m<sup>2</sup> Helsingissä sijaitsevalle yksiolle. Asunnon hinnat on otettu Tilastokeskuksen vanhojen asuntojen hintaindeksitaulukosta sekä Tilastokeskuksen vuokrien neljännesvuositulastiedoista. 30m<sup>2</sup> asunnon hinta Helsingissä on ollut 6023 euroa/m<sup>2</sup> ja kuukausivuokra 23,72 euroa/m<sup>2</sup>. Hoitovastike esimerkissä on 3,7 euroa/m<sup>2</sup>/kk, korjauksia 1,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Taulukko 3. Vuokratuottolaskelma

Asunnon hinta	30 x 6023 euroa/m <sup>2</sup>	180 690 euroa
Kuukausivuokra	30 x 23,72 euroa/m <sup>2</sup>	711,60 euroa/kk 8539,20 euroa / vuosi
Hoitovastike	30 x 3,7 x 12	1332 euroa / vuosi
Korjaukset	30 x 1,5 x 12	540 euroa / vuosi
Tuotto ennen veroja	- kk-vuokra - hoitovastike - korjaukset	6667,20 euroa / vuosi
Vero	30 %	2000,16 euroa / vuosi
Tuotto verojen jälkeen		4667,04 euroa / vuosi
Tuotto sijoitetusta pääomasta		2,6 %

Helsingissä vuokratuotto keskimäärin jää siis alle kolmeen prosenttiin. Verrattuna muihin Suomen kaupunkeihin, ei sijoitusasunnolla Helsingissä saa niin suurta vuokratuottoa kuin

sillä voisi saada muualla Suomessa. Parhaat vuokratuotot saadaan Kajaanissa, Kouvolassa ja Kotkassa. Toki tässä on otettava huomioon se seikka, että yksiön Helsingissä saa helpommin vuokralle kuin yksiön esimerkiksi Kouvolassa, jolloin tyhjätkä kuukaudet saattavat rasittaa vuokratuotto-odotusta.



Kuva 1. Vuokratuotot eri kaupungeissa (Suomen Vuokranantajat 2018.)

## 5.2 Verotus

Asunnon vuokrauksesta saatava tulo on veronalaista pääomatuloa. Vuokra-ajan pituus ei vaikuta verotukseen. Veroa täytyy maksaa myös tulosta, joka saadaan lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Vuokratuloksi lasketaan korvaus, joka saadaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan osakehuoneiston vuokrauksesta. Vuokratulot verotetaan pääomatulojen veroprosentin mukaan. Vuonna 2019 veroprosentti on 30 % 30 000 euroon asti ja ylimenevältä osuudelta 34 %. (Vero 2019, 2-4.)

## 5.3 Vähennykset vuokratuloista

Vuokratuloista voidaan vähentää tiettyjä kuluja, jotka täten vaikuttavat verotettavaan pääomatuloon, sekä näin ollen myös vuokratuottoon. Vuokratuloista oikeutettuja vähennyksiä ovat vesimaksut, hoitovastike, pääomavastike, mikäli se on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa, remonttikulut; vuosikorjaus- ja perusparannuskulut, irtaimen omaisuuden hankinta, kalustetun asunnon vuokraus sekä vuokraustoiminnan tappio. Myös lainan korot sekä järjestelykulut voidaan vähentää verotuksessa, mikäli asunnosta on peritty käypää vuokraa. (Vero 2019.)

Verovähennykset helpottavat sijoittajan taloutta ja niitä kannattaa ehdottomasti käyttää hyödyksi. Kaikki vähennykset nimittäin pienentävät sijoitusasunnosta maksettavaa pääomaveroa.

## 5.4 Sijoituksen seuranta

Kuten harva sijoituskohde, myöskään sijoitusasunto ei ole sellainen kohde, jonka voisi jättää kellumaan oman onnensa varaan ja luottaa siihen, että sijoitus tuottaa sille asetettujen tuotto-odotusten mukaista voittoa. Asunnosta poikkeuksellisen sijoituskohteen tekee myös se, että sen tuottoon ja arvonnousuun voi myös itse vaikuttaa.

Sijoitusasunnon tuottoa on syytä seurata säännöllisesti jonkin erillisen työkalun kautta. Työkalun tarkoituksena on valvoa ensinnäkin sitä, että vuokralaiset maksavat vuokraa ja samalla sinne kirjataan myös omat kulut kuten vastikkeet, vesimaksut, lyhennetyt pankkilainan määrän ja muut arvioidut menot. Hyötynä tästä on se, että sijoittaja on koko ajan perillä siitä mikä on hänen omistamansa sijoituksen arvo kullakin hetkellä. Seurantatyökalussa kannattaa myös ylläpitää tietoa asunnon nykyarvosta, joka kertoo sen, pitäisikö vuokraa nostaa. Jos vuokratuotto prosentti pienenee jatkuvasti, on se merkki siitä, ettei asunnon arvoa ole arvioitu oikein ja vuokria korotettu tarpeeksi. Kääntöpuolena tässä on se, ettei kiinnitä lainkaan huomiota asunnon arvoon, mutta vuokria korotetaan säännöllisesti; tuotto prosentti näyttää huimalta, mutta ei ole kuitenkaan todellinen, sillä myös asunnon arvo on noussut. Tärkeää on siis seurata asuntonsa päivän arvoa ja verrata sitä pyydettyyn vuokraan, tällöin vuokratuoton todellinen määrä saadaan selville. (Orava & Turunen 2013, 195.)

Yhtiökokouksiin osallistuminen on oiva keino pysyä perillä siitä, miltä oman asunnon mahdollinen arvonekehitys tulevaisuudessa näyttää. Yhtiökokouksissa tehdään suurimmat taloyhtiön päätökset esimerkiksi remonteista. Suurimpia arvonnousuun vaikuttavia remontteja on esimerkiksi putkiremontti. Osallistumalla yhtiökokoukseen, pääsee vaikuttamaan omalta osaltaan siihen, että remontti toteutetaan ja mikä on sen toteutustapa. Putkiremontin hinta ei usein näy saman suuruisena asunnon hinnassa, mutta OP-Kiinteistökeskuksen kiinteistövälittäjä Pekka Kalliokoski näkee, että remontin kustannuksista noin puolet siirtyy asunnon arvoon. Myös putkiremontoidun asunnon myynti on usein helpompaa kuin asunnon, jossa sitä ei ole tehty ja mahdollisesti sellainen tulossa lähivuosina. (OP.Media 2018.)

Sijoituksen kuntoa on asunnon tapauksessa helppo seurata. Aina vuokralaisen pois muuttaessa, asunnolla on syytä käydä tarkastamassa missä kunnossa se on edellisen vuokralaisen jäljiltä. Tässä yhteydessä on myös hyvä arvioida sitä, olisiko syytä tehdä jonkinlaisia pienempää tai suurempaa remonttia. Jos asunto on esimerkiksi ostettu melko huonokuntoisena 10 vuotta sitten, eikä siihen ole isompia remontteja tehty, voisi olla aika päivittää esimerkiksi asunnon pintoja, keittiötä tai muuta, jotka sitten taas maksavat itsensä

takaisin, kun vuokraa voi pyytää hieman enemmän kuin mitä sitä olisi voinut pyytää huompi kunnosta asunnosta.

## 5.5 Asunnon myynti

Sijoitusasunnon myynti saattaa jossain vaiheessa tulla ajankohtaiseksi. Arvonnousuun keskittyville asuntosijoittajille myynti on useammin edessä, kun taas asuntoja vuokraavat asuntosijoittajat pitävät asuntoja pidempään. (Sijoitusovi 2015.)

Ennen myyntiä on tärkeää ottaa selvää asunnon markkinahinnasta. Markkinahintoja voi tarkastella esimerkiksi asuntojen myynti-ilmoituksista verkkopalveluissa tai lehti-ilmoituksissa. Myös erilaisista hintatietopalveluista voi saada osviittaa käypään hintaan. Tilastokeskus julkaisee kvartaaleittain tietoa osakeasuntojen hintojen kehittymisestä, joten myös sieltä voi tarkastaa miten oman asunnon hinta on kehittynyt vuosien saatossa sen ostamisesta. Oman hinta-arvion lisäksi myös kiinteistönvälittäjä on hyvä apu hinnan määrittämisessä. Asuntoa voi yrittää myydä itse tai koko prosessin voi hoitaa kiinteistönvälittäjä, jolloin toki myyntivoitto jää hieman pienemmäksi välittäjän ottaessa osan voitosta välityspalkkiona.

Sijoitusasunnon myyminen poikkeaa olennaisesti omana kotina käytetyn asunnon myymisestä. Normaalitylanteessa, kun asunnossa on yhtäjaksoisesti asuttu 2 vuotta, myyntivoitto on verovapaata. Sijoitusasunnossa kuitenkin on toisin. Myyntivoitosta maksetaan myyntivoittoveroa, joka lasketaan pääomatuloksi ja on 30 % 30 000 euroon asti ja ylimenevältä osalta 34 %. Tästä syystä sijoitusasunnon myymisen ajoitus on vielä tärkeämpää kuin omana kotina käytetyn asunnon. Myyntihinta halutaan saada mahdollisimman korkeaksi, jotta sijoitukselle jäisi jotain tuottoa vielä verojen jälkeen.

Sijoitusasunnon myymisessä on myös otettava huomioon se, että usein asunnossa asuu vielä vuokralainen. Uusi vuokralainen vuokrasopimuksineen siirtyy uudelle omistajalle kaupan yhteydessä, jollei myyjä irtisano sopimustaan. Hyvä vuokralainen saattaa kuitenkin olla myyntivaltti sijoitusasuntoa myytäessä ja jopa nostaa sijoitusasunnon arvoa. Tästä syystä vuokrasopimusta ei ehkä kannata irtisanoa ennen kauppaa. Hyvään tapaan kuitenkin kuuluu, että nykyistä vuokralaista on informoitu mahdollisista myyntiaikeista. Mikäli uusi omistaja kuitenkin vuokrasopimuksen haluaa irtisanoa, irtisanomisaika määräytyy nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Joten myös sellaista sijoitusasuntoa ostaessa, jossa vuokralainen asuu, on hyvä pyytää vuokrasopimuksesta itselleen kopio. (Vuokrakas 2009.)

## 6 Asunto vuokralle

Kun vuokra-asunto on hankittu, se millä se alkaa tuottaa, mahdollisen arvonnousun lisäksi, on löytää siihen vuokralainen, jolta saadaan kiinteä kuukausittain vuokra. Ensin tulee määrittää asunnolle sopiva vuokra, joka tulee olla linjassa markkinoiden kanssa, jotta sillä tehdään mahdollisimman suurta voittoa. Tämän jälkeen tulisi löytää hyvä vuokralainen, joka ei aina ole kovin helppoa. Hyvän vuokralaisen kanssa tehdään vuokrasopimus, joka tulee laatia tarkkojen lakipykälien mukaisesti.

Toki vaihtoehtona on myös käyttää ammattitaitoista vuokravälittäjää, joka hoitaa koko asunnon vuokrausprosessin alusta loppuun, mutta yleensä tästä peritään jonkinlainen välityspalkkio, joka on taas pois omasta tuotosta. Usein välityspalkkio vastaa yhden kuukauden vuokraa. Vuokrausprosessi ei kuitenkaan ole yhtä monimutkainen prosessi kuin esimerkiksi asuntokauppa, joten kun tietyt peruseriaatteet ovat hallussa, on vuokraaminen hauskaa ja helppoa.

### 6.1 Vuokratason määrittäminen

Ennen asunnon vuokralle laittamista, tulee sille määrittää markkinahintainen vuokra, jolla sitä aletaan markkinoimaan. Vuokra on lain mukaan vapaasti sovittavissa. Käytännössä tämä siis tarkoittaa sitä, että tuotto, jonka sijoittaja asunnosta saa on sovittu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken vuokrasopimuksella. Vuokraa ei kannata määrittää liian alhaiseksi, mutta myös liian korkea vuokra voi karkottaa potentiaaliset vuokralaiset, eikä asuntoa saada vuokrattua. Tällöin syntyy tyhjiä kuukausia, jolloin asunnossa ei asuta ja tämä on aina tappiota sijoittajalle.

Vuokranmäärittämisessä on ensin tutkittava markkinoita; minkä hintaisia asuntoja tällä hetkellä on tarjolla, verrattava niiden kuntoa omaan sijoitusasunnon kuntoon ja tätä kautta löytää omalle asunnolle sopiva hinta. Nykyisiä markkinavuokria voi tutkia erilaisista vuokra-asuntomarkkinapalveluista verkosta. Tällaisia paikkoja ovat esimerkiksi Oikotie ja Vuokraovi. Myös tilastokeskus julkaisee tilastoja vuokrasta alueittain. Myös näitä on hyvä tutkia ennen vuokran asettamista omaan kohteeseensa. Tilastokeskuksen tilastoissa on kuitenkin hyvä ottaa huomioon se, että vuokrahinnat saattavat olla todellista pienempiä kuin mitä ne oikeasti markkinoilla ovat. Tämä johtuu siitä, että Tilastokeskuksen vuokrat ovat keskiarvoja vuokrasta, eikä näissä ole otettu huomioon asunnon kuntoa. Markkinoilla olevien ja jo saaduista vuokrasta on helppo itse laskeskella kuinka paljon oman asunnon vuokra voisi olla, jotta se saataisiin mahdollisimman nopeasti vuokralle ja vuokra olisi sel-

lainen, että vuokralainen pystyisi sen maksamaan ja näin ollen viihtyisi asunnossa pitkään.

## 6.2 Vuokralaisen hankinta

Jotta asunto saadaan vuokrattua, tulee siitä ensin tehdä jonkinlainen ilmoitus, jossa sitä tarjotaan vuokralle. Ilmoituksen voi laittaa esimerkiksi verkkoon tai sanomalehteen ja ilmoittaa päivämäärän, jolloin vuokra-asuntoa esitellään. Esittelyyn tulevia ihmisiä voi pyytää täyttämään vuokra-asuntohakemuksen, jolloin on aikaa rauhassa käydä vuokra-asunnon hakijoita läpi.

Kun esittely on pidetty ja hakemukset saatu, tulee vuokralaisvalintaan kiinnittää erityistä tarkkuutta; onhan vuokralainen se, joka kassavirtaa sijoituksesta kerryttää. Myöskin Suomen lainsäädännössä laki suojelee aina vuokralaista, vaikkei hän velvoitteitaan hoitaisikaan. Ensimmäisenä kannattaa tarkistaa hakijan luottotiedot eli maksukyky. Luottotiedot voi tarkastaa Suomen Asiakastietopalvelun kautta ja sieltä näkee, onko hakijalla luottotietomerkintöjä, joka kielii siitä, onko hakija hoitanut huolellisesti raha-asioitaan vai ei. Mikäli hakijalla on luottotietomerkintöjä, sen tulisi olla varoitusmerkki vuokranantajalle ja mahdollisesti syy olla vuokraamatta omaa asuntoaan; jos hakija ei ole pystynyt hoitamaan aiempia maksujaan, mikä takaa sen, että hän maksaisi vuokransa? Luottotietojen tarkastamiseen täytyy aina olla lupa vuokralaisehdokkaalta.

Vuokralaisehdokkaalta kannattaa myös pyytää palkka- tai opiskelutodistus, mikäli hän on ilmoittanut hakemuksessaan jompaakumpaa tekevänsä. Tällä varmistetaan, että hakemus on varmasti asianmukaisesti täytetty, eikä jätetä sijaa sille, että hakija on ilmoittanut hakemuksellaan virheellistä tietoa. Rehellisellä hakijalla ei siis pitäisi olla mitään ongelmaa näiden dokumenttien toimittamisessa.

Myös erilaiset suositukset esimerkiksi edellisiltä vuokranantajilta voivat olla hyvä idea. Edelliselle vuokranantajalle voi esimerkiksi soittaa ja kysyä onko hakija maksanut vuokransa aina ajallaan sekä viettänyt sellaista elämää, ettei se ole häirinnyt naapureita. Tässä myös sama kuin todistuksien toimittamisessa; vuokralainen mielellään antaa nykyisen vuokranantajansa yhteystiedot, mikäli on viettänyt asunnossa sellaista elämää, jotta se katsottaisiin hänen eduksensa hakuprosessissa.

Kun sopiva vuokralainen paperilla on löytynyt, kannattaa hänelle vielä soittaa ja hieman haastatella millaisessa elämäntilanteessa hän on ja kuinka pitkäksi aikaa hän asuntoa etsii. Esimerkiksi pieneen yksiöön toiselta paikkakunnalta hakevan opiskelijan voisi olettaa asunnossa asuvan vähintään opiskelujensa ajan, joka normaalisti on noin 3-5 vuotta. Kun

taas esimerkiksi pariskunnan, joka etsii nykyiseen asuntoon sattuneen vesivahingon takia uutta asuntoa, voisi kuvitella etsivän mitä tahansa asuntoa mahdollisimman pian, jonka jälkeen asetuttuaan etsivät rauhassa heille sopivaa asuntoa, joka tarkoittaa sitä, ettei vuokrasuhde välttämättä ole kovin pitkäkestoinen. Toki vuokrasopimuksen ehdoilla voidaan aina sopia erilaisia aikoja vuokrasopimuksen vähimmäispituudelle, mutta tähän palaataan vuokrasopimuksen teon yhteydessä.

Faktahan joka tapauksessa on se, että vaikka hakija vaikuttaa täydelliseltä, koskaan ei voi olla täysin varma siitä, että valinta osuu nappiin. Vuokralaisen elämäntilanne esimerkiksi voi muuttua siten, että hän ei yllättäen enää vuokraa pysty maksamaan. Jos hän ei tästä ilmoita vuokranantajalle ja sovi jonkinlaista maksusuunnitelmaa ja pysy siinä, voi tämä pahimmillaan aiheuttaa suuret kulut vuokranantajalle tyhjiin kuukausituottojen muodossa.

### **6.3 Vuokrasopimus**

Vuokrasopimusehtojen miettiminen tarkkaan kannattaa poikkeuksetta. Hyvin laadittu vuokrasopimus takaa parhaiten ongelmattoman ja pitkäaikaisen vuokrasuhteen. Tällä on suuri merkitys myös huoneistosta saatavaan tuottoon. Hyvän vuokrasopimuksen perusedellytyksenä on se, että se noudattaa lainsäädännön lisäksi hyvää vuokratapaa. (Suomen Vuokranantajat 2018.)

Vuokrasopimus tulee tehdä aina kirjallisesti ja siinä tulee huomioida ainakin seuraavat seikat:

- Sopimuksen kesto. Vuokrasopimus tehdään joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräajaksi. Toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella tarkoitetaan sitä, että vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi niin kauan, kunnes joko vuokranantaja tai vuokralainen irtisanoo sopimuksen. Usein toistaiseksi voimassa olevalle vuokrasopimukselle kannattaa kuitenkin kirjata ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, joka on esimerkiksi vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisesta. Tällä taataan se, ettei vuokralaisvaihtuvuus ole liian tiheä ja näin ollen aiheuta kustannuksia ja mahdollisia tyhjiä kuukausia. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta säätelee sen, että toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa irtisanomisaika vuokralaisen puolelta on yksi kalenterikuukausi ja vuokranantajan puolelta kolme kalenterikuukautta, jos sopimus on jatkunut alle vuoden ja kuusi kalenterikuukautta, jos sopimus on jatkunut yli vuoden. Ehtoa, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pyritään pidentämään tai vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentämään, on mitätön. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.) Määräajaisen vuokrasopimuksen tapauksessa vuokrasopimuksen kesto on ennalta määritelty ajanjakso ja vuokrasopimus päät-



tyy, kun määräaika tulee täyteen. Määräaikaista sopimusmuotoa kannattaa käyttää silloin, jos esimerkiksi tietää muuttavansa asuntoon itse tietyn ajan jälkeen. Sijoitusasuntoihin parempi vaihtoehto on toistaiseksi voimassa oleva sopimus, sillä oletusarvoisesti asunto on hankittu sijoituskäyttöön, eikä sinne ole tarkoitus muuttaa itse.

- Vuokran määrä. Vuokran määrä on vapaarahoitteisissa, eli myös sijoitusasunnoissa, vapaasti sovittavissa vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vuokrasopimukselle kirjataan euromääräinen vuokran määrä per kuukausi. Vuokran eräpäivä on lain mukaan kuukauden 2. päivä, jollei erikseen toista päivää ole sovittu. (Laki asuinhuoneistoiden vuokrauksesta)
- Vakuus. Vakuus on tarkoitettu kattamaan niitä kuluja, joita mahdollisesti vuokralaisesta koituu hänen muuttaessaan pois vuokra-asunnosta. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi huoneistossa aiheutetut remonttitarpeet, kadotetut avaimet tai maksamattomat vuokrat. Vuokravakuus pysyy vuokranantajan tilillä koko vuokrasuhteen ajan ja se palautetaan vuokralaiselle vasta, kun hän on muuttanut asunnosta pois ja todettu, että vuokrasuhteen aikana kaikki on hoidettu asianmukaisesti, eikä ylimääräisiä kuluja ole hänen toiminnastaan syntynyt. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta määrittää sen, että vakuus saa olla maksimissaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa.
- Vuokrankorotus. Ehto, johon etenkin henkilön, joka asunnon sijoitusmielessä on hankkinut, kannattaa kiinnittää huomiota. Vuokrankorotuksesta sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, eikä laki erikseen määritä sen suuruutta. Vuokrankorotusehto tulee kirjata selkeästi sopimukselle ja vain sen perusteella korotusta on mahdollista tehdä. Asuntosijoittajan kannattaa tarkasti miettiä, mikä korotusehto olisi hänen etujensa mukaista. Vuokrankorotusehtoina voidaan käyttää erilaisia indeksejä, prosenttikorotuksia tai niiden yhdistelmiä. Vuokraan vaikuttavia indeksejä ovat elinkustannus- ja kuluttajahintaindeksi sekä kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi. (Realia Asuntovuokraus 2019.)
- Muuttopäivä. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta määrittää sen, että muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Muuttopäivänä vuokralaisen on annettava puolet asunnostaan vuokranantajan käyttöön ja asunnon pitää olla kokonaan vuokranantajan käytettävissä seuraavana arkipäivänä. Muuttopäivästä on kuitenkin mahdollista sopia myös toisin. Esimerkiksi sopimukselle voidaan kirjata ehto, jossa muuttopäivä, jolloin koko asunto tulee olla vuokranantajan käytettävissä ja kaikki avaimet palautettuna, on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

vä. Sijoittajan näkökulmasta muuttopäivän määrittäminen on kahdella tapaa olennainen. Toisaalta asuntoa myydessä on olennaista osata kertoa mistä alkaen uusi asunnon omistaja saa asunnon käyttöönsä, jos nykyinen vuokrasopimus on irtisanottu ja toisaalta taas sijoitusasuntoa ostaessa, on tärkeää tietää miten asunto tullaan jatkossa markkinoimaan vapaana, kun nykyinen vuokralainen asunnosta muuttaa pois.

- Kotivakuutus. Vuokrasopimukselle kannattaa ehdottomasti kirjata ehto kotivakuuden pakollisesta hankkimisesta. Kotivakuutuksesta voi myös pyytää kopion itselleen, jolla varmistutaan, että vakuutus on varmasti hankittu. Kotivakuutus suojaa niin vuokralaista kuin vuokranantajaa. Kotivakuutuksella voidaan kattaa niitä kuluja, jotka aiheutuvat esimerkiksi äkillisestä vesivahingosta. Ilman kotivakuutusta kulut jäävät vuokralaisen maksettaviksi ja pahimmassa tapauksessa hänellä ei ole niitä varaa hoitaa, jolloin kaikki remonttikustannukset jäävät vuokranantajan harteille.
- Erityisehdot. Erityisiä ehtoja kannattaa sopia, mikäli haluaa varmistua siitä, että asunto pysyy hyvässä kunnossa ja sijoituksen arvo näin ollen säilyy. Erityisiä ehtoja voi olla esimerkiksi kieltö tupakoinnista sisätiloissa ja parvekkeella. Usein vuokrasopimuksilla kielletään myös lemmikkieläimet. Lemmikkieläin kieltö voi olla perusteluta sillä, jos esimerkiksi asuntoon on juuri asennettu uusi parkettilattia, jolloin halutaan minimoida riskit, jota esimerkiksi eläinten kynsiminen parketille voisi aiheuttaa.

#### **6.4 Vuokran korottaminen ja vuokran alennukset**

Vuokrankorotuksesta tulee aina sopia vuokrasopimuksella, eikä vuokranantajalla ole oikeutta vuokraa korottaa yksipuolisesti, ellei sitä ole sopimukselle kirjattu. Vuokrankorotusmääräksi on viisainta sopia kiinteä korkoprosentti tai elinkustannusindeksi. Elinkustannusindeksi on selkä ja puolueeton valinta, joka tarkoittaa sitä, että vuokrankorotus tehdään yleisen kustannusten nousun tahdissa. (Osta, vuokraa, vaurastu.com 2012.)

Elinkustannusindeksiin perustuva vuokrankorotus tarkoittaa siis sitä, että vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksin tiettyyn pistelukuun ja vuokrankorotuksen yhteydessä vuokraa verrataan uusimpaan pistelukuun, joka nostaa vuokran kustannuskehityksen mukaiselle tasolle. Pistelukuja ylläpitää Tilastokeskus.

Esimerkiksi vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jonka perusajankohta on 1951:10=100. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 1.4.2016, jolloin uusin tiedossa oleva piste-

luku on ollut helmikuulta 2016, joka on ollut 1900. Vuokran määräksi on sovittu 700 euroa. Kun vuokra seuraavana vuonna halutaan korottaa elinkustannusindeksi mukaisesti, pisteluku helmikuussa 2017 on 1923. Uusi vuokran määrä on siis  $1923 / 1900 \times 700$  euroa = 708,47 euroa. Vuokra nousee siis kuukausitasolla 8,47 euroa. Prosentuaalisesti korotus on 1,2 %. Elinkustannusindeksiin sijoitettu korotus toki nostaa vuokran kustannusten kehityksen kanssa samalle tasolle. Sijoittajan näkökulmasta elinkustannusindeksi kuitenkin on melko pieni, jolloin yhtenä vaihtoehtona on kirjata sopimukselle esimerkiksi ehto korotuksesta siten, että se on elinkustannusindeksin lisäksi 3 %. Tällöin vuokra aiemman esimerkin mukaisesti saisi korotettua 4,2 %, joka olisi kuukausitasolla 29,40 euroa.

Toki vuokrankorotuksissa kannattaa aina pohtia asiaa myös vuokralaisen kannalta; nostaako vuokria rahan kiilto silmissä ja mahdollisesti toiminnallaan karkottaa hyvän vuokralaisen edullisempaan asuntoon vai korottaako vuokria maltillisesti? Tällöin vuokralainen pysyy asunnossa mahdollisesti pidempään ja vuokratuotto jatkuu tasaisena kuukausittain ilman katkeamista, jonka mahdollinen vuokrasopimuksen irtisanominen voisi aiheuttaa, kun etsitään uutta vuokralaista ja syntyy tyhjiä kuukausia.

Toisinaan asutosijoittaja saattaa kohdata myös tuoton menetystä vuokra-asunnollaan. Tämä aiheutuu siitä, jos tapahtuu jotakin sellaista, jolloin vuokralaisella on oikeus saada vuokra alennetuksi tai jopa oikeus jättää vuokra kokonaan maksamatta tietyltä kuukaudelta. Tällaisia vuokranalennuksiin vuokralainen on oikeutettu esimerkiksi erilaisten korjaustöiden aikana, jolloin asunnossa aiheutuu asumishaittaa tai asunto on täysin asumiskelvoton. Pientä asumishaittaa aiheutuu esimerkiksi julkisivuremontista, jolloin huoneiston ikkunoista ei näy ulos ja aiheuttaa varsinkin kesäaikaan haittaa vuokralaiselle. Tällöin kohtuullista olisi esimerkiksi myöntää vuokralaiselle alennusta 15-30 % vuokrasta. Putkiremontin aikana asunnossa taas ei pysty asumaan lainkaan tai se on hyvin haastavaa. Tällöin vuokranalennus voi olla jopa 50 %. (Hughes 21.6.2018.) Huomattavaa on se, että vuokranantajalla kiinteät kulut kuten vastike, juoksee koko ajan, riippumatta siitä onko asunto asuinkuntoinen vai ei. Tämän lisäksi remonteista aiheutuu vielä lisäkuluja vuokranantajalle, sillä kaikki taloyhtiön remontit veloitetaan osakkailta pääomavastikkeen muodossa.

## **7 Erilaisten sijoitusasuntojen vertailua Helsingin alueella**

Helsingissä asuntojen hinnat ovat kalliita. Samaan aikaan myös vuokrataso on muuta maata korkeammalla. Tilastokeskuksen tuoreimman tutkimuksen mukaan Helsingin alueen kerrostaloasuntojen arvonnousun vuotuinen prosenttikorotus on ollut 3,8 %. Tämä on korkeampi kuin missään muualla Suomessa. Myös vuokrankorotus Helsingissä on ollut

muuta maata korkeammalla. Helsingissä vuokrat nousivat vuodesta 2018 vuoteen 2019 vapaarahoitteisten asuntojen osalta 1,5 %.

Valitsin esimerkkiin sijoitusasuntojen vertailun Helsingissä siitä syytä, että olen itse asunut Helsingissä koko elämäni ja paikkakunta on minulle tuttu. Olen myös asunut 10 vuotta vuokra-asunnossa Helsingissä sekä toimin vuokra-asuntojen välittäjänä Helsingissä, jolloin minulla on perspektiiviä siitä, millaisissa hinnoissa vuokra-asunnot Helsingissä ovat.

Seuraavien esimerkkien kautta hahmotellaan sitä, millaiset tuotto-odotukset Helsingissä asuntosijoittajalle on. Kohteiksi valikoitui yksiö Helsingin keskusta-alueelta sekä yksiö Itä-Helsingistä. Kohteet ovat suurin piirtein samankokoisia, ainoa poikkeus on asunnon sijainti.

### **7.1 Sörnäistenrantatie 1 E, 00530 Helsinki**

Ensimmäinen kohde on Helsingin keskustassa Hakaniemessä arvotalossa sijaitseva 34,7m<sup>2</sup> yksiö. (Liite 1.) Hakaniemi on erinomaisella paikalla lähellä Helsingin keskustaa, mutta kuitenkin hieman kauempana ydinkeskustan hälinästä. Hakaniemessä julkiset kulkuyhteydet ovat erinomaiset. Metrolla pääsee helposti liikkumaan aina Espooseen asti, raitiovaunut kattavat Helsingin keskustan alueen sekä loistavat bussiyhteydet mahdollistavat helpon matkustamisen ympäri Helsinkiä, aina Lentoasemalle saakka. Hakaniemestä löytyvät myös kattavat palvelut ruokakauppoineen, tavarataloineen ja lääkäripalveluineen. Hakaniemessä viihtyvät niin perheelliset kuin yksinasuvat.

Asunto on kompakti 34,7m<sup>2</sup> yksiö erillisellä keittiöllä ja kylpyhuoneella, jonne mahtuu myös oma pesukone. Asunnon pinnat ovat hyvässä kunnossa, jolloin asunto on täysin muuttovalmis, eikä remonttia tarvitse tehdä. Ilmoituksen mukaan suurimmat remontit on lähiaikoina tehty. Julkisivut on uusittu 2003 ja 2006, putket tehty 1990-1992, peltikatto uusittu 2013. Remontteja, joita taloyhtiöön on suunnitteilla, on 2019 pihakannen uusinta ja kellariremontti, johon yhtiökokouksessa on valtuutettu hallitus nostamaan 1 500 000 euron remonttilimiittilainan, joka remontin jälkeen muutetaan 20 vuoden rahoituslainaksi. Ullakkorakentamisen suunnittelu on käynnissä vuosina 2019 – 2022. Myös taloyhtiön tontti on oma, jolloin odotettavissa ei ole tonttivuokran korotusta, joka vaikuttaisi vastikkeeseen nostavasti. Taloyhtiöllä on myös hallinnassaan kaksi liikehuoneistoa ja kaksi asuinhuoneistoa, joista vuokratulot vuodessa ovat 80 667,88 euroa.

Asunnon velaton hinta on 274 000 euroa ja myyntihinta 270 298,83 euroa. Velkaa asunnosta siis oli vielä jäljellä 3701,17 euroa, joita maksetaan pääomavastikkeiden muodossa. Neliöhinta asunnolla on 7 896,25 euroa. Hoitovastike on 199,53 euroa/kk ja pääomavas-

tikkeet pihakannen ja kellarin suunnittelun sekä kattoremontin osalta yhteensä 77,72 euroa/kk. Ilmoituksessa ei ole kerrottu onko pääomavastikkeet rahastoitu vai tuloutettu, joka vaikuttaa sijoitusasuntoa ostaessa todella paljon. Jos pääomavastike on rahastoitu, se tarkoittaa, että se voidaan vähentää aikanaan myyntivoitosta. Jos velka on tuloutettu, voidaan sen suuruus vähentää vuokratuottojen verotuksessa. Tulouttaminen on siis sijoittajalle aina parempi vaihtoehto.

Pankkilainaa haettaessa kuvitellaan, että omaa rahoitusta asuntoa varten olisi jo hankittuna 30 %, jonka päälle laskettu myös 2 % varainsiirtovero, loput rahoituksesta saadaan pankkilainalla, joka on 70 % asunnon velattomasta hinnasta. Ennen lainapäätöstä, kannattaa kuitenkin selvittää onko pääomavastike tuloutettu vai rahastoitu. Jos se on rahastoitu, kannattaa asunto ostaa velattomana, sillä rahoitusvastiketta ei saa vähentää verotuksessa. Jos pääomavastike on tuloutettu, voisi olla järkevää ostaa asunto velallisenä ja vähentää pääomavastikkeet vuokratuottojen verotuksessa.

Vuokrahinnat Hakaniemessä Oikotien ja Vuokraoven tällä hetkellä markkinoimissa kohteissa liikkuvat 800 – 900 euron tietämissä. Asunto on hyväkuntoinen, eikä isompia remontteja ole tulossa, joten kohdetta voisi markkinoida 870,00 euron kuukausivuokralla, jolloin se varmasti menee vuokralle eikä tyhjiä kuukausia pääse syntymään. Vuokratuottoa vuodessa kertyy siis 10 440 euroa, joista verojen jälkeen käteen jää 7308 euroa.

Kuvitellaan, että asia on varmistettu myyjältä ja pääomavastike on rahastoitu ja näin ollen asunto ostetaan velattomalla hinnalla summaan 274 000 euroa. Tällöin vuokratuottolaskelman mukaan vuokratuotto on 2,9 %.

2,9 % vuokratuotto on Helsingin kantakaupungin alueella verrattain hyvä. Keskimääräinen kokonaistuotto Helsingin kantakaupungin alueella on keskimäärin noin 2,5 %, jolloin tämän kohteen vuokratuotto olisi hieman yli keskiarvon. (Suomen Vuokranantajat 2018.) Tätä asuntoa voisi siis pitää hyvänä sijoituskohteena myös vuokratuotto-odotuksen osalta.

Myös arvonkehityksen kannalta asunnon hankkiminen tältä sijainnilta on tilastojen mukaan kannattavaa. Asuntojen arvokehitys on vuodesta 2007 alkaen ollut vuosittain nousussa. Asuntokauppaa alueella tehdään melko paljon. Vuonna 2018 Kiinteistömaailma teki 166 asuntokauppaa, mutta myyntiaika jäi silti 39 vuorokauteen, joka kertoo siitä, että alueella on runsaasti kysyntää asunnoista ja asunnon mitä luultavammin saisi tulevaisuudessa myös helposti myytäväksi. (Kiinteistömaailma 2019, Asuntojen hinnat.)

## 7.2 Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki

Toiseksi sijoitusasuntokohteeksi valikoitui kohde Helsingin Mellunmäessä oleva 34,5m<sup>2</sup> parvekkeellinen yksiö. Mellunmäki sijaitsee Itä-Helsingissä metroradan viimeisellä pysäkillä. Mellunmäellä ei ole erityisen hyvä maine Helsingissä. Mellunmäessä kuitenkin kulkuyhteydet toimivat metron ja hyvien bussiyhteyksien vuoksi, joten sijaintina Mellunmäki on erinomainen. Mellunmäestä löytyy myös iso päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä lähikauppoja. Itäkeskukseen, joka on yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista, matkaa on alle 5 kilometriä, jonka taittaa autolla noin 10 minuutissa ja metrolla Mellunmäessä Itäkeskukseen pääsee noin 15 minuutissa. Itä-Helsinki alueena on myös nouseva opiskelijakaupunki, sillä Myllypuroon nousee valtava Metropolian kampus, joka houkuttelee opiskelija-asujia Itä-Helsinkiin. Mellunmäestä Myllypuroon pääsee 5 minuutissa metrolla.

Asunto, jonka sijoituskohteeksi valitsin on 34,5m<sup>2</sup> yksiö, erillisellä keittiöllä ja parvekkeella. Myös tämä asunto on viime aikoina pintaremontoitu ja hyvässä kunnossa, joten remonttitarpeita kohteessa ei ole ja asunto on valmis heti vuokrattavaksi. Myynti-ilmoituksen mukaan suurempia remontteja ei tässä talossa ole tehty, vaikka talo on rakennettu jo 1974. Julkisivuremontin kuntotutkimus on tulossa 2019-2020 ja viemärijärjestelmän kuntotutkimuksen päivitys 2023. Voidaan siis päätellä, ettei näitä kahta isointa taloyhtiön remonttia ole ainakaan viiden vuoden säteellä alkamassa. Vaikkei näitä viiden vuoden suunnitelmaan ole kirjattu, mielessä kannattaa pitää taloyhtiön ikä ja ottaa huomioon laskelmissa se, että remontit jossain vaiheessa 10 vuoden sisällä ajankohtaisiksi tulevat. Myös tässä kohteessa tontti on oma, jolloin vaaraa tonttivuokran korotukselle ja sitä seuraaviin vastikekorotuksiin, ei ole.

Asunnon velaton ja samalla myös myyntihinta on 132 000 euroa, jolloin neliöhinnaksi tulee 3826,09 euroa, joka on alle puolet Hakaniemen lähes vastaavan kokoisesta yksiöstä. Hoitovastiketta asunnosta maksetaan 144,90 euroa/kk.

Vuokrat Mellunmäessä ovat kohtuullisella tasolla. Oikotien ja Vuokraoven tällä hetkellä markkinoilla olevien asuntojen hinnat liikkuvat 680 – 770 euron tietämillä. Tämän hetkinen hinta tälle asunnolle olisi mielestäni hyvä asettaa noin 710 euroon. Tällä asuntoon saataisiin varmuudella vuokralainen. Vuokratuottoja vuodessa kertyy siis 8520 euroa ja verojen jälkeen käteen jäävä osuus on 5964 euroa. Kun Myllypuron Metropolian kampus valmistuu, myös Itä-Helsingin yleinen vuokrataso nousee. Tällöin vuokralaisen pois muuttaessa, on syytä tarkistaa vuokraa ja asettaa se sen hetkiseksi markkinatasolle.

Vuokratuottolaskelman pohjalta vuokratuottoa tästä kohteesta saadaan 4,7 %, joka erinomainen tulos. Toki tuotto-odotuksen voidaan olettaa hieman laskevan jossain vaiheessa, kun suuremmat remontit tulevat ajankohtaisiksi. Toisaalta taas alueen mahdollinen vuokratason nousu kompensoi remonteista aiheutuvia kuluja, jolloin vuokratuotto jäänee silti 4 % paremmalle puolelle.

Mellunmäessä asuntojen hintakehitys on ollut vuoteen 2013 nousussa, jonka jälkeen tapahtunut notkahdus, jolloin asuntoja on myyty aiempaa vähemmän, aiempaa edullisemmalla hinnalla. Vuonna 2015 hinnat ovat olleet alhaisimmillaan, mutta pikkuhiljaa nousseet taas samalle tasolle kuin ne parhaimmillaan vuonna 2013 olivat. Asuntokauppoja alueella tehdään kuitenkin Kiinteistömaailman taulukon mukaan verrattain vähän. Keskimääräinen myyntiaika on noin 29 vuorokautta, joka kielii siitä, että asunnon kyllä saa myytyä näin halutessaan melko nopeastikin. (Kiinteistömaailma 2019, Asuntojen hinnat.)

### **7.3 Hakaniemi vs. Mellunmäki**

Kuten edellisistä esimerkeistä huomataan, tuotto-odotukset poikkeavat huomasti, riippuen siitä mistä päin Helsinkiä sijoitusasunnon hankkii. Toki huomioitavaa on se, että Hakaniemessä kyseessä oli arvotalo, jonka arvo tulevaisuudessa tulee nousemaan kovempaa tahtia kuin elementtitalon arvo Mellunmäessä. Myös vuokralaisen etsintä Hakaniemeen on luultavasti helpompaa kuin tällä hetkellä Mellunmäen asuntoon.

Sanoisin, että Hakaniemen asuntoon sijoittaminen vaatii pitkäjänteisempää sijoitussuunnitelmaa, sillä siihen, että asunto alkaa poikimaan rahaa, menee useita vuosia. Toki arvonnousu tässä kohteessa voi varmistaa sen, että myyntivoitot jäävät huomattavasti suuremmiksi kuin Mellunmäen kohteessa. Mellunmäen kohteessa vuokratuottoa saadaan kerrytettyä nopeammalla aikavälillä, mutta asunnon arvonnousu ei ole kovin todennäköistä, tai ainakaan kovin suurta. Jää siis sijoittajan päätettäväksi haluaako sijoittaa arvoasuntoon vai nopeisiin vuokratuottoihin.

## **8 Pohdinta**

Kaiken kaikkiaan asuntosijoittaminen on melko riskitön vaihtoehto esimerkiksi osakesijoittamiseen verrattuna, jossa arvon heilahtelut ovat yleisempiä. Asuntosijoittaminen on myös selkeämpää moniin muihin sijoituskohteisiin verrattuna. Kiinteät kuukausittain saatavat vuokratuotot ja vuokratuottoprosentin laskeminen ovat paremmin ennustettavissa kuin esimerkiksi osakkeiden tuotto-odotukset. Asuntosijoittaminen on myös melko riskitön vaihtoehto; asuntojen hinnat varsinkin suuremmissa kaupungeissa nousevat jatkuvasti, eikä hiipumista lähitulevaisuudessa ole odotettavissa. Samoin jatkuva vuokratason nousu ta-

kaa suuremmat vuokratulot, joka osaltaan kasvattaa sijoitetun pääoman tuotto prosenttia. Toki tilanne tällä hetkellä on se, että useat kiinteistöt vaativat isoja remontteja putki- tai julkisivuremontin osalta, joka tietää asuntosijoittajalle suurempia ansion menetyksiä.

Opinnäytetyöni loppupäätelmänä voisi tulla siis siihen tulokseen, että asuntosijoittaminen on kannattava vaihtoehto. Varsinkin aloittelevan sijoittajan kannattaa pohtia tätä vakavasti. Toki alkuun pääseminen vaatii jonkin verran omaa pääomaa ja vielä yhdellä sijoitusasunnolla ei miljonääriksi tule. Mitä enemmän omaa varallisuutta alkaa kertyä, sitä useampia sijoitusasuntoja voi itselleen hankkia ja tätä kautta päästä käsiksi suurempiin tuottoihin. Myös velkavivun käyttö suuremmalla pääomalla onnistuu helpommin ja tehokkaammin.

Mikään oikotie helppoon vaurauteen asuntosijoittaminen ei kuitenkaan ole; sijoituksesta tulee jatkuvasti pitää huolta, tarkkailla markkinatilannetta sekä olla perillä taloyhtiössä tapahtuvista suunnitelmista esimerkiksi remonttien osalta. Myös mitä useampia asuntoja omistaa, sitä hankalampaa tämä olisi. Ei tokikaan mahdotonta.

Kiinnostuinko itse enemmän asuntosijoittamisesta tämän opinnäytetyön myötä? Ehdottomasti! Olisi mielenkiintoista ostaa sijoitusasunto ja hankkia siihen vuokralainen. Omalla kohdallani erityisen mielenkiintoiseksi tämän tekisi se, että alalla jo pitkään työskennelleenä olisi hauska nähdä miten valitsisin vuokralaisen omaan sijoitusasuntooni. Vaikka tällä hetkellä teen vuokralaisvalintoja huolella, varmasti omaan omistamaan asuntoon valintaan käyttäisi vielä enemmän aikaa ja pohdintaa.



## Lähteet

Asianajotoimisto Talviaro Oy 2018. Myyjän vastuu asuntokaupassa ja kiinteistökaupassa. Luettavissa: <https://lakineuvo.fi/myyjan-vastuu-asuntokaupassa/>. Luettu: 2.5.2019.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Elo, H. & Saarhelo, J. 2018. Osakesijoittajan maailmanvalloitus. Alma Talent Oy. Helsinki.

Hoppu, K. 2004. Sijoitustuotteiden markkinoiden sääntely. Dark Oy. Vantaa.

Hughes, S. 21.6.2018. Taloyhtiö remontoi – onko vuokralainen oikeutettu vuokranalennukseen? Luettavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio-remontoi-onko-vuokralainen-oikeutettu-vuokranalennukseen/>. Luettu: 20.4.2019

Kiinteistömaailma 2019. Asuntojen hinnat, hintalaskuri. Luettavissa: <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Helsinki/00970/all/1h/2019/35>. Luettu 22.4.2019.

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2018. Moderni rahoitus. Alma Talent Oy. Helsinki

Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Alma Talent Oy. Helsinki.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Minilex 2015. Mikä on joukkovelkakirjalaina?. Luettavissa: <https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-joukkovelkakirjalaina>. Luettu: 9.4.2019

OP.Media 2018. Näin putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon. Luettavissa: <https://op.media/asuminen/oma-koti/nain-putkiremontti-vaikuttaa-asunnon-arvoon-eb6fe83c3054465ea71d1f9e25bfe259>. Luettu: 16.4.2019.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy. Liettua.

Osta, vuokraa, vaurastu.com 2015. Vuokrasopimus kuntoon. Luettavissa: <https://ostavuokraavaurastu.com/vuokrasopimus-kuntoon/>. Luettu: 18.4.2019.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. Alma Talent Oy. Helsinki

Realia Asuntovuokraus 2019. Vuokrankortus: Saako vuokraa korottaa ja millä ehdoilla? Luettavissa: <https://www.realiaasuntovuokraus.fi/ajankohtaista/vuokrankorotus-saako-vuokraa-korottaa-ja-milla-ehdoilla>. Luettu: 17.4.2019.

Realia Isännöinti 2018. Taloyhtiön talous opas. Luettavissa [https://www.realiaisannointi.fi/sites/hosting/files/inline/taloyhtion\\_talous\\_opas.pdf](https://www.realiaisannointi.fi/sites/hosting/files/inline/taloyhtion_talous_opas.pdf). Luettu: 14.4.2019.

Salkunrakentaja 2015. Sijoittajan riskit ja niiden hallinnan ABC. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2015/06/sijoittajan-riskit-ja-niiden-hallinnan-abc/>-. Luettu 11.4.2019.

Salkunrakentaja 2017. Volatiliteetti – Onko se ainoa oikea riskimittari? – 5 eri näkökulmaa. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/05/volatiliteetti/>. Luettu 2.5.2019.

Sijoittaja.fi 2018. Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai osakkeita? Kerromme kolme käytännön vinkkiä. Luettavissa: <https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/>. Luettu: 9.4.2019.

Sijoitusasunnot.com 2019. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Luettu: 15.4.2019

Sijoitusasunnot.com 2015. Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 12.4.2019.

Sijoitusovi 2015. Sijoitusasunnon myynnin periaatteet. Luettavissa: <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-myynti-perusteet/>. Luettu: 19.4.2019.

Sijoitusrahastot 2019. Osakesijoittaminen & sijoittaminen osakkeisiin. Luettavissa: <https://sijoitusrahastot.org/osakesijoittaminen/>. Luettu: 9.4.2019.

Sijoitustieto 2018. Sijoituslajit – Aloittelijan opas. Luettavissa: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>. Luettu: 10.4.2019.

Sijoitustieto 2015. Johdannaiset – Suojausta, spekulointia ja arbitraasia. Luettavissa: <https://www.sijoitustieto.fi/johdannaiset>. Luettu: 11.4.2019.

Suomen Vuokranantajat 2018. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot 2018-2022. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/07/Vuokratuotot-2018-2022.pdf>.  
Luettu: 19.4.2019.

Suomen Vuokranantajat 2018. Vuokrasopimus. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/>. Luettu: 16.4.2019.

Tilastokeskus 2019. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat helmikuussa. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/ashi/2019/02/ashi\\_2019\\_02\\_2019-03-28\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2019/02/ashi_2019_02_2019-03-28_tie_001_fi.html). Luettu: 16.4.2019.

Tilastokeskus 2018. Vuokra-asuminen yleistyy – pienet asunnot useimmiten vuokralla. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas\\_2017\\_01\\_2018-10-10\\_tie\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html). Luettu: 14.4.2019.

Tilastokeskus 2019. Vuokrat nousivat vuodessa 1,1, prosenttia. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asvu/2018/asvu\\_2018\\_2019-03-07\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asvu/2018/asvu_2018_2019-03-07_tie_001_fi.html). Luettu: 14.4.2019.

Vero 2019. Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/#vahennykseta>.  
Luettu: 19.4.2019.

Vero 2019. Vuokratulojen verotus. Luettavissa: <https://www.vero.fi/contentassets/e7f46f1b30ed4a9a858b784a51ef7bc4/vuokratulojen-verotus.pdf>. Luettu: 20.4.2019.

Vuokrakas 2009. Vuokratun asunnon myyminen. Luettavissa: <https://vuokrakas.com/asuntosijoittaja/vuokratun-asunnon-myyminen/>. Luettu: 14.4.2019.


## Liitteet

### Liite 1. Myynti-ilmoitus Sörnäisten rantatie 1, 00530 Helsinki

274 000 € | 34,7 m<sup>2</sup>  
Sörnäisten rantatie 1 E, 00530 Helsinki | 1h+k+kph

**Blok**

Katso kaikki kuvat (12)



## Upea kaupunkikoti arvotalossa Hakaniemessä

Nyt myynnissä valoisa asunto mielettömällä paikalla Helsingin Hakaniemessä, tunnelmallisen kauppahallin ja torin kupeessa. Asunto on toimiva kokonaisuus mahtavalla huonekorkeudella, kauniilla kakluunilla ja upeilla, melkein kattoon asti ylettyvillä ikkunoilla. Asunnon neliöissä on panostettu olohuoneen kokoon, ja keittiö ja kylpyhuone on pidetty kompaktin kokoisina. Tässä siis todellinen kaupunkikoti.

Hakaniemi on sijaintina mitä mainion. Kaupungin kaikki palvelut ovat kävelymatkan päässä, alueen julkiset liikenneyhteydet ovat ehkä kaupungin parhaat - merellisestä ympäristöstä puhumattakaan. Tämä jugendhenkinen arvotalo on rakennettu vuonna 1908. Talo on vuosisadan aikana luonnollisesti nähnyt isojakin remontteja. Muun muassa putkiremontti on tehty 1990-1992 välisenä aikana, katto on uusittu vuonna 2013 ja katujulkisivukin on uusittu vuonna 2003. Keväällä 2019 valmistuu uusi idyllinen pihasauna, mikä on talon asukkaiden käytössä. Taloyhtiö on hyvin hoidettu ja saa tuloja kahdesta liikehuoneesta ja kahdesta asuinhuoneesta (80.667,88 eur vuonna 2017).

## Hintatiedot ja muut kustannukset

Velaton hinta	274 000 €
Myyntihinta	270 298,83 €
Neliöhinta	7 896,25 € / m <sup>2</sup>
Muut kustannukset	Hoitovastike / asunnot: 199.53 €/kk, Pääomavastike 3/Pihakannen ja kellarin suunnittelu: 18.39 €/kk, Pääomavastike 7 / Kattoremontti: 59.34 €/kk
Lunastuspykälä	Lunastusoikeus osakkeisiin yhtiöllä ja osakkailla

## Talon ja tontin tiedot

Uudiskohde	Ei
Taloyhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Haka
Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	1908
Huoneistojen lukumäärä	65
Kerroksia	6
Hissi	Ei
Taloyhtiössä on sauna	Kyllä
Rakennusmateriaali	Rapattu tiili
Kattotyyppi	Harjakatto
Energialuokka	E / 2007
Tontin omistus	Oma
Isännöinti	Provia Isännöinti Oy, Petri Auria
Kaavatiedot	Asemakaava, lisätiedot Helsingin kaupunki
Kaavatilanne	Asemakaava, lisätiedot Helsingin kaupunki
Lämmitys	Kaukolämmitys
Tontin vuokra	Oma

## Perustiedot

Sijainti	Sörnäisten rantatie 1 E, 00530 Helsinki
Kaupunginosa	<a href="#">Hakaniemi</a>
Kerros	2 / 6
Asuinpinta-ala	34,7 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	34,7 m <sup>2</sup>
Huoneiston kokoonpano	1h+k+kph
Huoneita	1
Kunto	Hyvä
Lisätietoa vapautumisesta	Heti
Keittiön varusteet	Jääkaappipakastin, Liesi, Liesituuletin
Parveke	Ei
Tulevat remontit	Tässä vain tärkeimmät remontit, tarkasta loput yhtiön papereista: 2019 Pihakansi- ja kellariremontti valmistuu 2019 keväällä (suunnittelu tehty), yhtiökokous 24.4.2018 valtuutti hallituksen nostamaan enintään 1.500.000,00 euron remonttilimiittilainaksi käytettäväksi pihakannen ja kellarin uusimiseen Limiitti tullaan remontin valmistumisen jälkeen muuttamaan 20 vuoden rahoituslainaksi. Osakkailla on tuolloin mahdollisuus maksaa osuutensa lainasta joko kertasuorituksena tai rahoitusvastikkeena., Ullakkorakentamisen suunnittelu (käynnissä), 2019 - 2022 Mahdollisen ullakkorakentamisen jälkeen katon maalaus

Tehdyt remontit	Tässä vain tärkeimmät remontit, tarkasta loput yhtiön papereista: 1990 - 1992 Putket, 2003 Katujulkisivujen uusiminen, 2006 Pihanpuoleisten julkisivujen uusiminen, 2013 Peltikaton uusinta, Kahden huoneiston korjaukset ( ei tämä asunto ), Yhden kylpyhuoneen kosteusvauriot (ei tämä asunto), 2014 E portaan vesivahinko, Holvin tuentaurakka ja katujulkisivun ikkunat, 2016 Pihakansiremontin/ullakkorak.suunnittelu
Asunnossa sauna	Ei
Asumistyyppi	Omistus
Lisätiedot	Taloyhtiön vuokratuotot 1.1.-31.12.2017 ollut 80.667,88 eur (yhtiön hallussa 2 liikehuoneistoa ja 2 asuinhuoneistoa)
Kohde on	Osakehuoneisto
Tiedustelut	Voit ottaa yhteyttä meihin lähettämällä viestin osoitteeseen <a href="mailto:aspa@blok.ai">aspa@blok.ai</a> , soittamalla 044 2416380 tai chattaamalla osoitteessa <a href="https://www.blok.ai">blok.ai</a>
Postitoimipaikka	Helsinki



## Liite 2. Myynti-ilmoitus Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki

132 000 € | 34,5 m<sup>2</sup>

Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki | 1h, kk, kph/wc, eteinen, parveke

 Kiinteistömaailma



Lisää suosikkeihin

Jaa tämä kohde



Päätyvän tien varrella omassa rauhassaan oleva kodikas päätyhuoneisto. Kahteen ilmansuuntaan olevista ikkunoista ja parvekkeelta näkyy ikivihreitä mäntyjä ja puistomaista maisemaa. Muuttovalmiissa asunnossa on tyylikkääät yhtenäiset kaapistot ja erinomaisesti käytetyt neliöt. Ikkunallisessa hyvin varustetussa keittokomerossa on sekä säilytystilaa että tilaa kokkailla. Ajaton ja tilava kylpyhuone on siisti. Lasitettu parveke on kuin yksi huone lisää. Omalla tontilla sijaitsevassa yhtiössä on remontit tehty ajallaan. Yhtiössä on sauna ja uima-allasosasto, hissi sekä asuntokohtaiset lämmin ja viileävarasto. Palvelut ja metro kävelyetäisyydellä.

## Perustiedot

Sijainti	Saariselänkuja 4, 00970 Helsinki
Kaupunginosa	<a href="#">Mellunkylä</a>
Kohdenumero	1247364
Kerros	2 / 5
Asuinpinta-ala	34,5 m <sup>2</sup>
Tontin pinta-ala	6 305 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	34,5 m <sup>2</sup>
Pinta-alan lähde	Yhtiöjärjestyksenmukainen pinta-ala
Huoneiston kokoonpano	1h, kk, kph/wc, eteinen, parveke
Huoneita	1
Kunto	Hyvä
Kunnon lisätiedot	Hyvä
Lisätietoa vapautumisesta	Viimeistään 3 kk kaupanteon jälkeen
Keittiön varusteet	Jääkaappi/pakastin, uuni, astianpesukone, kaapistot, sähköliesi, liesituuletin filterillä. Keittokomerossa on iso ikkuna ja tilaa pienelle pöydälle.
Parveke	Kyllä
Parvekkeen lisätiedot	ulkopuolinen, lasitettu. Parvekkeen suunta: luode



<b>Kylpyhuoneen varusteet</b>	Kylpyhuone, suihkuseinä, peilikaappi, pesukoneliitäntä, lattialämmitys (ei säädettävissä), kylpyhuonekaapisto, kiinteät valaisimet, käsisuihku, pyyhekuivain
<b>Säilytystilat</b>	Jäähdytetty kellari, kellarikomero, kaapistot
<b>Ikkunoiden suunta</b>	luode, koillinen
<b>Näkymät</b>	puistomaiset, pihalle, Esteettömät vihreät metsäiset näkymät
<b>Tulevat remontit</b>	PTS vuosille 2019-23: Märkätilakorjauksia vuosittain tarpeen mukaan 2018-22. Pohjaviemäreiden korjaussuunnittelu ja hankkeen toteutus 2019. Julkisivun kuntotutkimus 2019-20. Huoneisto-ovien ja lukituksen uusiminen 2020-21. Vesikaton bitumikatteen kuntoarvion päivitys 2021. Vesi- ja viemärijärjestelmän kuntotutkimuksen päivitys 2023.
<b>Tehdyt remontit</b>	Vesikatto uusittu 1994. Julkisivut maalattu ja parvekekunnostus 1997. Uima-allaslaatoituksen uusinta. Huoneistojen ja yleisten tilojen lukostojen uusinta 2003. Kaapeli tv-liityntä 2005. Peruskuntoarvio 2006. Putkistojen kuntotutkimus 2007. Ikkunoiden, parvekeovien ja parvekeseinämien uusinta 2008. Parvekehuoltomaalaus 2009. Pihan leikkivälineet 2010. Putkiston kuntotutkimuksen päivitys 2012. Hissikorjaukset 2012. Sauna- ja uima-altaan huoltokorjaukset. Kylpyhuoneiden kuntokartoitus ja korjauksia 2013. Saunan lauteiden uusiminen. E-portaan hissikorin peruskorjaus. Kaukovalvonta hälytyspuhelimien asennus kaikkiin hisseihin. Hisien konehuoneiden kattokoteloitten maalaus. Pihanurmen kunnostus. Kylmäkellarin kompressorin uusinta. Autotallien kynnyskorjaukset. Pihan asfaltointikorjaus. Talopesulan pesukoneen uusiminen 2014. Sokkeloiden maalausurakka 2014-15. A-, B-, C- ja D-portaiden hissikorien korisisustusten uusiminen 2015. Parvekkeiden korjausmaalausurakka.

Asumuksessa sauna	Ei
Asumistyyppi	Omistus
Palvelut	- (etäisyys n. km), - (etäisyys n. km), K-Market Mellunmäki (etäisyys n. 1.1 km), Itis kauppakeskus palveluineen (etäisyys n. 4.4 km)
Lisätiedot	Hallituksella valtuus periä 2 kk ylimääräinen vastike tarvittaessa. Yhtiökokous antoi 21.11.18 hallitukselle valtuuden tilata pohjaviemäreiden korjaussuunnittelutyö. Työn arvioitu valmistuminen 4/2019..
Kohde on	Osakehuoneisto
Tiedustelut	Anna Iskala, LKV, KiAT, p. 0405116434 ja anna.iskala@kiinteistomaailma.fi (myös la-su ja iltaisin)
Linkit	<a href="#">Lisätietoa kohteesta</a>

## Hintatiedot ja muut kustannukset

Velaton hinta	132 000 €
Myyntihinta	132 000 €
Neliöhinta	3 826,09 € / m <sup>2</sup>
Rahoitusvastike	0 € / kk
Hoitovastike	144,90 € / kk
Yhtiövastike yhteensä	144,90 € / kk
Vesimaksu	23 € / kk

www.kiinteistomaailma.fi/0150287

Saunan kustannukset	18 € / kk
Vesimaksun lisätiedot	23 €/hlö/kk
Muut kustannukset	Autotalli 85 e/kk. Pesulamaksu 50 e/vuosi..
Autopaikan kustannukset	9 € / kk

## Talon ja tontin tiedot

Uudiskohde	Ei
Taloyhtiön nimi	Asunto Oy Saariseläntie 6
Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	1972
Rakennusvuoden lisätiedot	1972
Huoneistojen lukumäärä	75
Liiketilojen pinta-ala	0 m <sup>2</sup>
Liikehuoneistojen lukumäärä	0
Kerroksia	5
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä on sauna	Kyllä
Rakennusmateriaali	Betonielementti
Kattotyyppi	Tasakatto