



# Ohjeita nuoren aikuisen asuntosijoittamiseen

Petri Wiik

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

## Ohjeita nuoren aikuisen asuntosijoittamiseen

Petri Wiik  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Kesäkuu, 2019

Petri Wiik

### Ohjeita nuoren aikuisen asuntosijoittamiseen

Vuosi 2019 Sivumäärä 104

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa nuorille aikuisille eli 20-35-vuotiaille suunnattu ohjekirja asuntosijoittamiseen. Ohjekirjan tavoitteena on tarjota nuorelle aikuiselle hyvää perustietoa asuntosijoittamisesta, sekä kertoa, miten asunnon ostamisen prosessi kannattaa toteuttaa.

Opinnäytetyö on jaettu teoriaosuuteen ja tutkimusosuuteen. Teoriaosion tarkoituksena on toimia tuotettavan ohjekirjan tietoperustana. Käsiteltäviä aiheita ovat muun muassa asuntosijoittamisen tuotto, asuntokohteen valitseminen, asuntosijoittamisen riskit ja verotus. Teoriaosiossa käydään myös lävitse, mitä kaikkia yhteiskunnan mahdollistamia etuuksia nuori aikuinen voi käyttää hyväksi asuntosijoittamisessaan. Työssä käytettiin mahdollisimman ajankohtaisia ja luotettavia painettuja sekä sähköisiä lähteitä.

Ohjekirjan laatimista varten selvitettiin, miten nuoret aikuiset suhtautuvat asuntosijoittamiseen. Tutkimusmenetelminä käytettiin kvantitatiivista kyselyä ja kvalitatiivista teemahaastattelua. Kyselyn vastaukset esitetään opinnäytetyössä graafien ja diagrammien avulla ja teemahaastattelut ovat litteroituna liitteissä.

Tutkimuksen tuloksista selvisi, että ASP-lainaa käytetään yllättävän vähän hyödyksi asuntosijoittamisessa, kun taas opintolainaa hyödynnetään suhteellisen paljon. Asuntosijoittamista harjoittaneista nuorista aikuisista suurin osa oli tähän mennessä sijoittanut vain omaan asuntoonsa. Vastaajat, jotka eivät olleet sijoittaneet asuntoihin missään muodossa, uskoivat sijoittavansa vähintään omaan asuntoonsa lähivuosina. Suurimmat syyt, miksi asuntosijoittamiseen ei oltu ryhdytty, olivat tiedon puute, elämäntilanne ja varallisuus.

Tuotetussa ohjekirjassa otettiin tutkimustulokset huomioon, ja erityisesti nuorten aikuisten etuja ja tukia sekä tuottavan asunnon valitsemista painotettiin. Ohjekirjasta tuli lopulta 29-sivuinen.

Asiasanat: Asuntosijoittaminen, ohjekirja, nuori aikuinen, vuokraus

Petri Wiik

### Instructions for a young adult's housing investments

Year	2019	Pages	104
------	------	-------	-----

---

The purpose of this thesis project was to produce an instruction manual on investing in housing aimed at young adults, aged from 20 to 35 years. The objective of the instruction manual was to provide useful basic information about housing investment, and explain, how the process of investing in housing should be carried out.

The thesis report consists of theoretical and empirical sections. The purpose of the theoretical section is to act as the theoretical framework for the instruction manual that is to be produced. This section reviews many aspects of housing investment, including profitability, selecting lucrative housing, and the risks and taxation of housing investment. The theoretical section also focuses on the housing investment perks that the Finnish society offers young adults. Only the most recent and accurate sources were referred to.

For the compiling of the instruction manual, it was mandatory to research, how young adults relate to investment in housing. A quantitative internet survey and qualitative theme interviews were used as the empirical research methods. The results of the survey are presented in the thesis with the help of graphs and diagrams, and the transcriptions of the theme interviews can be found in the appendices.

From the results of the research, it became clear that ASP-loans were utilized surprisingly rarely in housing investments, while student loans were utilized surprisingly often. The majority of the young adults that had invested in housing, had only invested in their own apartments. Most of the young adults that did not have any housing investment activity, believed they would be investing in their own apartments, at least, in the coming years. The biggest reasons for not investing in housing at this moment, were the lack of information and expertise, current life situation and wealth.

The results from the conducted research were taken into consideration while compiling the instruction manual. The utilization of the perks that the Finnish society offers to young adults and the importance of selecting lucrative housing were especially highlighted. The final instruction manual ended up being 29 pages long.

Keywords: Housing investment, instruction manual, young adult, renting

## Sisällys

1	Johdanto .....	7
2	Markkinatilanne .....	8
2.1	Asuntomarkkinat Suomessa .....	8
2.1.1	Asuntomarkkinoiden ajurit .....	10
2.2	Rahoitusmarkkinat Suomessa .....	11
3	Asuntosijoittaminen.....	12
3.1	Suora asuntosijoittaminen.....	13
3.1.1	Asunnon arvonnousu .....	13
3.1.2	Jatkuva, tasainen kassavirta .....	14
3.2	Epäsuora asuntosijoittaminen .....	15
4	Sijoitusasunnon valinta, asuntokaupat ja vuokraus .....	16
4.1	Sijoitusasunnon sijainti .....	16
4.2	Sijoitusasunnon muut kriteerit .....	18
4.3	Hitas-järjestelmä .....	19
4.4	Asuntokaupat .....	20
4.4.1	Asuntokaupat ja lohkoketjuteknologia .....	21
4.5	Sijoitusasunnon vuokraus ja vuokralaisen valinta .....	22
5	Asuntosijoittamisen riskit .....	23
5.1	Asunnon sijainti: maantieteelliset ja alueelliset riskit.....	24
5.2	Remonttiriskit taloyhtiössä ja asunnossa .....	24
5.3	Vuokralaiseen liittyvät riskit .....	24
5.4	Markkinariski .....	24
5.5	Lainsäädännölliset riskit .....	25
5.6	Verotusriski .....	25
5.7	Kassavirtariski .....	25
5.8	Korkoriski .....	25
5.9	Suomen Vuokranantajien tuoreen kyselyn tulokset.....	25
6	Verotus ja vähennykset.....	25
6.1	Sijoitusasunnon verotus.....	26
6.2	Sijoitusasunnon verovähennykset .....	26
6.3	Hoitovastike ja pääomavastike .....	26
6.4	Korjaushankkeet taloyhtiössä.....	26
6.5	Asunnon korjaukset ja remontit.....	27
6.6	Vuokraukseen liittyvät kulut .....	27
6.7	Sijoitusasuntolaina tulohankkimislainaksi .....	27
6.8	Asunnon luontaisedun verotusarvot huomioitava .....	27

6.9	Asuntosijoittamista henkilötunnuksella vai osakeyhtiön kautta .....	28
7	Nuori aikuinen ja asuntosijoittaminen.....	29
7.1	Asuntosijoittamisen rahoitus ja vakuudet .....	29
7.2	ASP-järjestelmä .....	30
7.3	Opiskelijan tuet ja edut .....	32
8	Tutkimus: Harjoitatko asuntosijoittamista? .....	35
8.1	Tutkimusmenetelmät: kvantitatiivinen kysely ja teemahaastattelu .....	35
8.2	Kyselytulokset: Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen? .....	36
8.3	Tutkimuksen luotettavuus .....	46
8.4	Tutkimustulosten pohdinta.....	46
8.5	Tutkimuksen johtopäätökset.....	49
9	Opinnäytetyön yhteenveto.....	50
	Lähteet .....	52
	Kuviot .....	57
	Taulukot .....	58
	Liitteet.....	59

## 1 Johdanto

Asuntoon sijoittaminen on useimmille suomalaisille aihe, joka tulee eteen muodossa tai toisessa jossain vaiheessa elämää. Oma asunto on yleisin asuntosijoittamisen kohde, mutta monet sijoittavat sen lisäksi myös vuokrattaviin tai myytäviin sijoitusasuntoihin, joiden avulla voi vaurastua.

Asuntosijoittaminen on aiheena valtava ja paljon käsitelty opinnäytetöissä. Sitä oli siis pakko rajata jotenkin, jotta saisin tuotettua uutta ja hyödyllistä tietoa tällä työllä. Päädyin pitkän pohdinnan jälkeen rajaamaan aiheeni nuoria aikuisia koskevaksi, ja opinnäytetyön tarkoituksiksi tuli tuottaa nuorille aikuisille eli noin 20-35-vuotiaille suunnattu ohjekirja asuntosijoittamiseen. Koin tällaiselle ohjekirjalle tarvetta, sillä sijoitin itse ensimmäiseen omistus-asuntooni 22-vuotiaana, ja kieltämättä en tuolloin ollut täysin perillä kaikista asioista, mitä asuntoon sijoittaessa tulisi huomioida. Tuotettavan ohjekirjan ei ole tarkoitus olla nuoren asuntosijoittajan raamattu, josta löytyy vastaus tilanteeseen kuin tilanteeseen, vaan enemmänkin tienviitta, jota seuraamalla löytää etsimänsä.

Tämä opinnäytetyö jakautuu teoriaosuuteen, tutkimusosuuteen ja koko työn puntaroivaan yhteenvetoon. Teoriaosion tarkoitus on toimia tuotettavan ohjekirjan tietoperustana ja tutkimusosion avulla pyritään selvittämään, mitä asioita ohjekirjassa tulisi painottaa.

Teoriaosuudessa käydään aluksi lävitse asuntosijoittajan kannalta merkittävien markkinoiden, eli asunto- ja rahoitusmarkkinoiden, tämänhetkinen tilanne. Tämän jälkeen syvennyttään suoraan asuntosijoittamiseen ja sen tuottostrategioihin, sekä asuntorahastoihin kohdistuvaan epäsuoraan asuntosijoittamiseen. Kun asuntojen tuottotavat on käsitelty, perehdytään tarkemmin siihen, miten asunto tulisi valita sekä miten asuntokauppa ja vuokraus tapahtuvat käytännössä. Asuntokauppojen kohdalla kurkistetaan myös lähitulevaisuudessa tapahtuviin muutoksiin. Seuraavaksi käydään läpi asuntosijoittamiseen liittyvät riskit sekä verotus, joiden tunteminen ja tiedostaminen on erittäin tärkeää. Teoriaosuuden viimeisenä aiheena on nuori aikuinen ja asuntosijoittaminen, jossa tutustutaan nuorelle aikuiselle soveltuviin tapoihin rahoittaa asuntosijoittamistaan.

Tutkimusosuudessa eli luvussa 8 tutkitaan sitä, miten nuori aikuinen suhtautuu asuntosijoittamiseen ja miten siihen on mahdollisesti ryhdytty. Tutkimus toteutettiin käyttämällä kvantitatiivista kyselyä ja kvalitatiivista haastattelua tutkimusmenetelminä. Luvussa 8 käydään lävitse, miksi nämä edellä mainitut tutkimusmenetelmät valittiin, mitä vastauksia kvalitatiiviseen kyselyyn saatiin ja arvioidaan toteutuneen tutkimuksen luotettavuutta. Lopuksi pohditaan kyselyn ja teemahaastattelujen tuloksia yhdessä, sekä mitä ne kertovat nuorista aikuisista ja heidän suhtautumisestaan asuntosijoittamiseen.

Opinnäytetyön viimeinen luku on yhteenveto, jossa arvioidaan opinnäytetyön onnistumista useilta eri kannoilta.

Lähteinä pyritään käyttämään mahdollisimman ajankohtaisia painettuja ja sähköisiä lähteitä. Lähteiden laatuun ja luotettavuuteen on perehdytty ennen viittaamista, ja virallisten tahojen lähteitä pyrittiin käyttämään aina, kun se oli mahdollista.

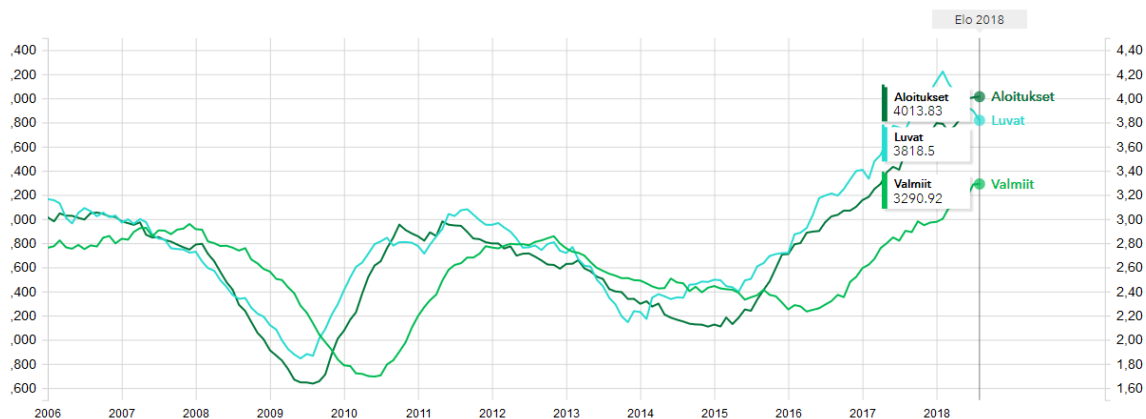
## 2 Markkinatilanne

Jos omistaa asuntovarallisuutta tai suunnittelee siihen sijoittamista tulevaisuudessa, on tärkeää ymmärtää, mikä on asuntomarkkinoiden tilanne Suomessa tällä hetkellä sekä hahmottaa niitä johdattavat ajurit (Roininen, P. 2018, 45). Tässä luvussa tutustutaan Suomen asuntomarkkinoihin useiden tahojen laatimien asuntomarkkinakatsausten pohjalta sekä rahoitusmarkkinoiden tämän hetkiseen tilanteeseen.

### 2.1 Asuntomarkkinat Suomessa

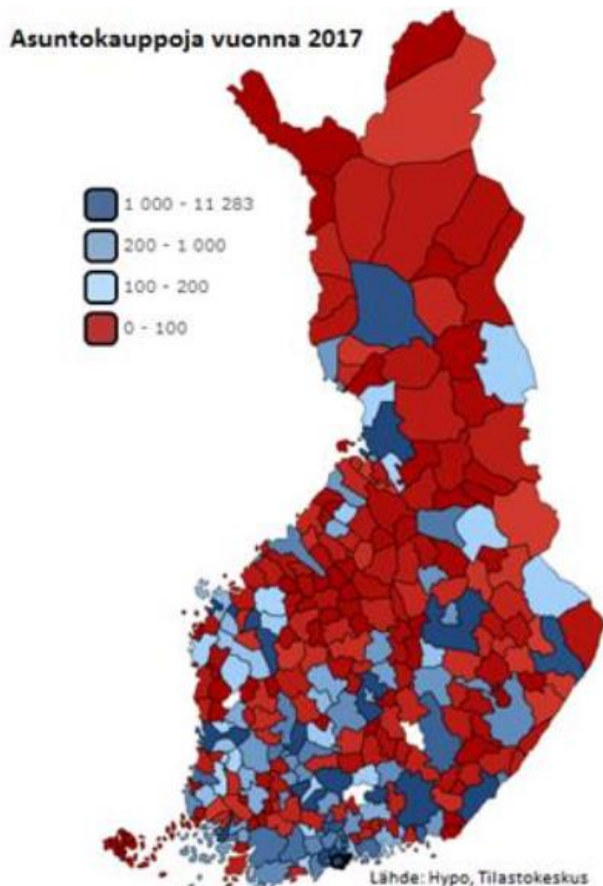
Suomen asuntomarkkinatilanne on tällä hetkellä vähintäänkin mielenkiintoinen. 19 nykymaakunnastamme peräti 15 maakunnassa asuntojen hinnat laskivat vuonna 2018, ja esimerkiksi suurin hintojen romahdus tapahtui Keski-Pohjanmaalla peräti seitsemän prosentin laskulla. Asuntojen hinnat nousivat koko maassa vain Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa, josta on kiittäminen elinvoimaista Helsinki-Tampere-Turku -kasvukolmiota. (Hypo 2019.)

Vuonna 2019 Suomessa valmistuu enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan aiemmin sitten vuoden 1991. Suurin osa näistä asunnoista rakennetaan suurimmille kaupunkiseuduille, joten tuotantomäärän suuresta määrästä huolimatta kohteet saadaan todennäköisesti myytyä ilman isompia ongelmia. Helsinki-Tampere-Turku -kasvukolmion odotetaan vetävän aloittelevia yksityishenkilöitä sekä ulkomaisia ammattimaisia toimijoita sijoittamaan, vaikka yleisesti ottaen asuntosijoitusbuumi tuntuukin haukkovan henkeä. (Hypo 2019.)



Kuvio 1: Asuntorakentaminen Suomessa 2006-2018 (Schauman, H. 2018)





Kuvio 2: Suomen asuntokaupparamäärät vuonna 2017 (Hypo 2019)

Kuviossa 2 on nähtävissä Suomessa tehtyjen asuntokauppojen määrät. Punaisilla alueilla, joissa tehdään alle 100 asuntokauppaa vuodessa, sijaitsee noin puoli miljoonaa asuntoa ja asukkaita on vajaa miljoona. Asuntokauppojen ollessa näin vähäisiä, alueiden hintataso ei ole vakaalla pohjalla, eikä asuntojen likviditeetti ole varsinkaan hiljaisina aikoina hyvä. Myös vakuusarvot, omarahoitusvaateet ja asuntolainojen marginaalit eroavat edellä mainituilla alueilla merkittävästi niistä alueista, joilla kauppaa käy enemmän. (Hypo 2019.)

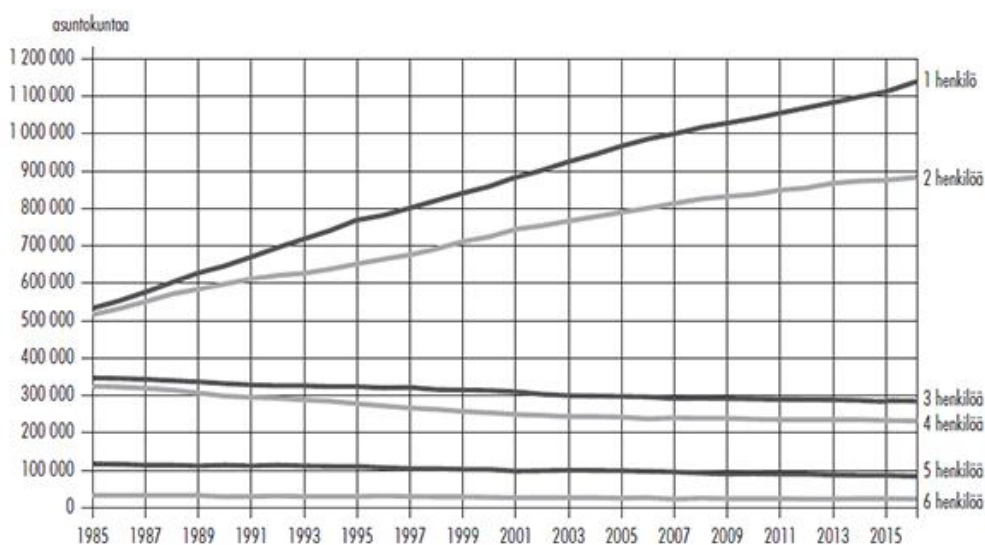
Monet organisaatiot ovat julkaisseet omia talousennusteitaan koskien Suomen asuntomarkkinoita, eivätkä kaikki aina osu oikeaan. Esimerkiksi Säästöpankkiryhmään kuuluvan Sp-Kotikiinteistönvälitysketjun antamat ennusteet kasvavista käytettyjen asuntojen kauppamääristä ja vilkastuvista asuntomarkkinoista eivät esimerkiksi koskaan toteutuneet (Erkkilä 2018). Aktian (Schauman 2018) vuoden 2018 asuntomarkkinakatsauksessa asuntojen hintojen ennustettiin nousevan prosentoin, ja kasvutahdin kiihtyvän hieman vuonna 2019. Voimakkaimman rakennussuhdanteen koettiin olevan ohi, ja kokonaistuotannon odotetaan pysyvän vuonna 2019 samoissa luvuissa kuin vuonna 2018. Hypo (2019) ennustaa asuntojen hintojen pysyvän vielä tänä vuonna samalla tasolla kuin viime vuonna, mutta vuonna 2020 hintakehityksen odotetaan

kääntyvän pakkasen puolelle noin -0,5 prosenttia koko Suomessa. Pääkaupunkiseudulla sen sijaan nautitaan ennusteiden mukaan 2,0 prosentin hinnannoususta ja vuonna 2020 1,5 prosentin noususta.

### 2.1.1 Asuntomarkkinoiden ajurit

Tavallisten suomalaisten omistamista asunnoista suurin osa on omaan asumiseen tarkoitettuja. Asunnon hankkimista ja myymistä ohjaavat monenmoiset ajurit, mutta kahta niistä voitaisiin luonnehtia niin sanotuiksi erityisajureiksi, sillä ne ovat perusteiltaan ei-taloudellisia. Puhutaan parinmuodostuksesta ja eroamisesta, joita ainakin länsimaissa ohjaa suurimmaksi osaksi rakkaus. (Roininen, P. 2018, 38.)

Pienten kotitalouksien määrät ovat olleet nopeassa kasvussa. Siihen ovat vaikuttaneet muun muassa erojen lisääntyminen ja naimisiinmenon sekä lastensaannin myöhentyminen, unohtamatta leskien määrän lisääntymistä eliniän kasvaessa. Vuonna 2016 Suomessa oli tilastokeskuksen mukaan yli 1,1 miljoonaa yksin asuvaa, joista 54 prosenttia oli naisia ja 46 prosenttia miehiä. Naiset olivat selvänä enemmistönä leskinä ja vanhemmissa ikäryhmissä, kun taas miehet olivat 25-54-vuotiaiden ikäryhmässä enemmistönä. Maaseudulla yksin asuvista 25-54-vuotiaista peräti 70 prosenttia on miehiä. (Roininen, P. 2018, 38-39.)



Asuntokunnat koon mukaan 1985-2016.

Kuvio 3: Suomen asuntokunnat koon mukaan 1985-2016 (Roininen, P. 2018, 39)

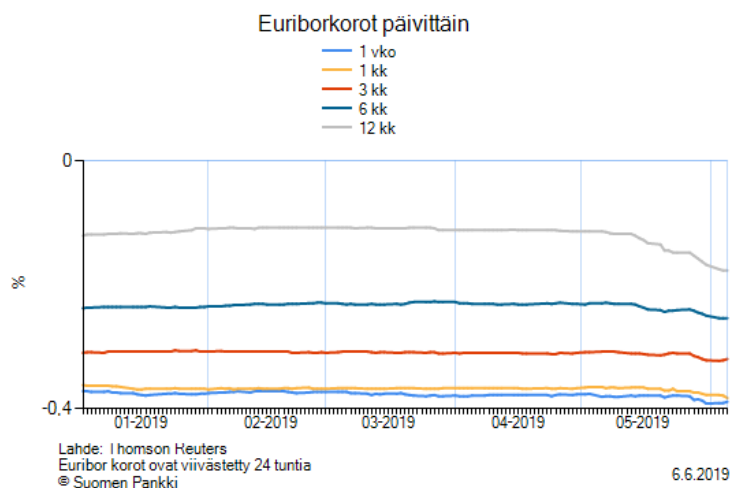
Parinmuodostuksen ja eroamisen lisäksi kaupungistuminen ja ikääntyminen ovat merkittäviä ilmiöitä, jotka vaikuttavat asuntojen kysyntään koko Suomessa. Kaupungistumista, eli kaupunkien kasvua, ajavat etenkin työpaikkojen syntyminen ja nuorten muuttohalukkuus kaupunkiseudulle, ja sen vaikutukset asuntomarkkinoilla näkyvät nopeana eriytymisenä taantuvien

paikkakuntien ja kasvukeskusten asuntojen arvokehityksessä. (Opetushallitus; Roininen, P. 2018, 42.)

Ikääntyminen on paljon puhuttu ja käsitelty ajuri, joka lähes poikkeuksetta lasketaan talouden dynamiikkaa heikentäviin voimiin. Tulevaisuudessa ikääntyneitä tulee olemaan yhä enemmän, sillä eliniän odote kasvaa jatkuvasti joka vuosi. (Roininen, P. 2018, 41-42.)

## 2.2 Rahoitusmarkkinat Suomessa

Suomessa on eletty normaalista poikkeavassa ympäristössä lainanrahoituskustannusten suhteen aina finanssikriisistä 2007-2009 saakka. 12 kuukauden euribor, joka on Suomen tavallisin ja käytetyin asuntolainan viitekorko, on ollut alle prosentin vuoden 2012 keskivaiheilta lähtien, ja negatiivinen viimeiset kolme vuotta. Heikon inflaatiopaineen vuoksi esimerkiksi monet nuoret lainanmaksajat ovat tottuneet siihen, että nollan tuntumassa olevat korot ovat täysin normaaleja. (Schauman 2018.)



Kuvio 4: Euriborkorot viimeisen 6 kuukauden ajalta (Suomen Pankki 2019)

Korkojen nousuun on silti syytä varautua. Ilmassa on merkkejä, että Euroopan keskuspankki aikoo nostaa ohjaukorkoa lähitulevaisuudessa, joskin koron nosto on hyvin marginaalista. Alimmillaan 12 kuukauden euribor on ollut lähes -0,2 prosenttia, kun taas tällä hetkellä se on noin -0,177 prosenttia. Markkinakorkojen nousun nopeutta on vaikea ennustaa, sillä maailmantaloutta ravistelee markkinoiden turbulenssi, rahapolitiikan normalisointiin liittyvät pelot ja kauppasota. Tällä hetkellä ei voi oikeastaan muuta kuin tarkkailla, mitä Keskuspankki signaloi lähitulevaisuudessa, ja mitä markkinoilla yleisellä tasolla tapahtuu. (Schauman 2018; Suomen Pankki 2019.)

### 3 Asuntosijoittaminen

Perinteisen pankkisäästämisen tuottaessa heikosti ja suomalaisten varallisuuden kasvaessa mielenkiinto sijoittamista kohtaan on ollut nousussa. Kilpailukykyisistä ja suhteellisen turvallisista sijoitusmuodoista puhuttaessa asuntosijoittaminen tulee luontevasti esille, sillä oikealta alueelta ja oikeaan aikaan hankittu asunto voi olla erittäin kannattava hankinta. (Kallunki, Martikainen & Nieminen 2007, 11; Vuokraturla 2019.)

Kaiken sijoittamisen ytimessä on se, että säästetyt rahat pannaan tuottamaan, poikimaan, kasvamaan arvoa ja korkoa (Hämäläinen 2005, 15). Asuntosijoittamisessa tavanomaisin tapa saada tuottoa on ostetun asunnon laittaminen vuokralle, jolloin sijoittaja saa tasaista kuukausittaista vuokratuloa. Hyvältä ja kasvavalta alueelta hankittu asunto kasvattaa arvoaan vuosien mittaan, joten myös omaan asuntoon sijoittaminen voi osoittautua kannattavaksi sijoituskohteeksi. (Vuokraturla 2019.)

Asuntosijoittamista tekevät sijoittamisen asiantuntijoiden ja intohimoharrastajien lisäksi aivan tavalliset palkansaajatkin. Yleisin tapa rahoittaa asuntosijoittamista on yhdistämällä osa omista säästöistä sekä pankista otettu asuntolaina, pyrkimyksenä se, että asunnosta saatavilla vuokratuloilla kustannetaan vastike ja kaikki lainan kulut. Pitkällä tähtäimellä asuntolaina on ajan myötä maksettu kokonaan pois, jolloin asunto tuottaa säännöllisesti tuloja ja taloudellista hyvinvointia omistajalleen. (Kaarto 2015, 22.)

Marko Kaarto (2015, 25 - 31) listaa kirjassaan hyviä syitä valita asuntosijoittaminen:

- Kohtuullisen vakaa hintakehitys: osakemarkkinoihin verrattuna asuntojen hinnat heilahtelevat maltillisemmin, mikä myös vahvistaa niiden arvostusta vakuutena
- Velkavivun käyttäminen: asuntosijoittamista voi rahoittaa lainapääomalla, ja sille on saatavissa keskinkertaisella riskillä sellaista tuottoa, joka perinteisillä sijoitusinstrumenteilla vaatisi hyvää tuuria ja rutkasti taitoa
- Mahdollisuus edullisiin ostoihin: asuntomarkkinoiden tehottomuuden ansiosta nopeasti toimiva sijoittaja voi saada asunnon reilusti alle markkinahinnan
- Aktiivinen arvon nostaminen: asuntosijoittaja pystyy itse nostamaan asuntonsa arvoa aktiivisesti, esimerkiksi remontoimalla, ja remontointikulut ovat hyvässä tapauksessa pienemmät kuin niiden ansiosta saatava asunnon arvonnousu
- Arvonnousua ilman asunnon myyntiä: jos velan suhde asuntosalvon arvoon on tarpeeksi pieni, voi ottaa lisää lainaa asuntojen avulla, ja jonka voi sijoittaa eteenpäin

- Lainaa helpompi saada asuntosijoituksiin: pankit antavat helpommin lainoja asuntosijoituksiin kuin muihin sijoituskohteisiin, ja pienemmällä korolla, kunhan vaaditut ehdot täyttyvät
- Kassavirta pitää pelissä mukana: säännöllisesti saatava vuokratulo pitää asuntosijoittajan mukana pelissä, eikä asunnon myynnille välttämättä koskaan tule tarvetta
- Verohyödyt tukena: asuntosijoittajaan kohdistuvat verohyödyt ovat hyvät, sillä vuokratulosta saa vähentää kaikki tulonhankkimiskulut, ja vasta kulujen jälkeisestä jäännöksestä maksetaan pääomavero

Asuntoihin ei enää tänä päivänä ole pakollista sijoittaa suoraan, sillä markkinoille on ilmestynyt myös muita väyliä asuntosijoittamiseen. Asuntorahastoihin sijoittaminen luetaan niin sanotuksi epäsuoraksi asuntosijoittamiseksi, joka on helppo ja yksinkertainen tapa sijoittaa asuntoihin. (Kaarto 2015, 57.)

### 3.1 Suora asuntosijoittaminen

Suoralla asuntosijoittamisella tuotot saadaan vuokratuottona ja asunnon mahdollisena arvonnousuna myytäessä. Asunto voidaan ostaa omarahoituksella ja/tai lainalla, jota esimerkiksi saatavilla vuokratuloilla voi lyhentää. Velattoman asunnon vuokratulot ovat asuntosijoittajalle suoraa pääomatuloa. (Vuokraturva 2019.)

Sijoitusasuntoa hankittaessa on tärkeää arvioida, kuinka varmasti kohde alkaa tuottamaan tavalla tai toisella, ja sen pohjalta miettiä, paljonko siitä kannattaa maksaa. Kannattaa myös tehdä itselleen selväksi, mikä on oman sijoituksen aikahorisontti. (Kaarto 2015, 67; Vuokraturva 2019.)

Suora asuntosijoittaminen tuottaa siis kahdella tavalla: arvonnousulla ja kassavirralla. Asunnon arvonnousulla kasvatetaan taseen nettovarallisuutta ja asuntojen vuokraamisella saadaan kassavirtaa. (Kaarto 2015, 67.)

#### 3.1.1 Asunnon arvonnousu

Sijoittaja, joka tähtää sijoitusasunnollaan arvonnousuun, haluaa, että asunnon myyntihinta tulee olemaan suurempi kuin sen hankintahinta. Asia on juuri niin yksinkertainen, kuin miltä se kuulostaakin: jos 150 000 eurolla ostettu asunto saadaan myytyä 180 000 euron hintaan, on sille saatu 30 000 euron arvonnousu. (Kaarto 2015, 67.)

Arvonnoususta hyötyäkseen asuntoa ei ole pakko myydä. Asuntosijoittaja voi nimittäin uutta sijoituspankkilainaa hakiessaan käyttää syntynyttä arvonnousua lisävakuutena. Näin sijoittaja irrottaa käyttöönsä pääomaa ilman asuntojen myymistä ja veroseuraamuksia. (Kaarto 2015, 27 & 67 - 68.)

Asuntojen arvo nousee tyypillisesti kolmella eri tavalla. Jos asunto on hankittu hyvältä ja kasvavalta alueelta, voi sen arvo ajan saatossa nousta alueen muiden asuntojen markkinahintojen mukana. Asuntomarkkinoiden tehottomuus mahdollistaa myös sen, että asunto on voitu alun perin ostaa reilusti alle markkinahintojen, jolloin arvonnousu on tapahtunut heti ostohetkellä. Kolmas tapa saada asunnolle arvonnousua on järkevä ja laskelmoitu remontoiminen. (Kaarto 2015, 68.)

Tehottomien asuntomarkkinoiden lisäksi on olemassa lukuisia syitä, joiden takia asuntosijoittaja saattaa löytää arvonnousun kannalta mitä mainioimman kohteen. Myyjällä saattaa olla esimerkiksi omaan elämäntilanteeseen liittyviä syitä saada asunto myytyä mahdollisimman nopeasti, kuten hankala avioero, huonontuva terveys tai epätoivoinen rahatilanne. Asunto saattaa myös kuulua riitaisalle kuolinpesälle, jonka osakkaat haluavat asian mahdollisimman ripeästi pois päiväjärjestyksestään. Joissain tapauksissa asunnon omistaja saattaa vain olla epätietoinen markkinatilanteesta, ja näin asunnon oikeasta arvosta. (Kaarto 2015, 68.)

Hyvä arvonnousu ja hyvä kassavirta eivät aina toteudu samassa kohteessa yhtä aikaa, etenkin lyhyellä tähtäimellä katsottuna. Asuntosijoittajan täytyykin miettiä tarkkaan, sopiiko asuntokohte tavoiteltuun päämäärään. (Kaarto 2015, 68.)

### 3.1.2 Jatkuva, tasainen kassavirta

Jatkuvaa, tasaista kassavirtaa havitteleva asuntosijoittaja laittaa sijoitusasuntonsa vuokralle saadakseen vuokratuloja (Kaarto 2015, 69).

Hankittavien vuokra-asuntojen määrä jäisi todennäköisesti suurimmalla osalla sijoittajia hyvinkin vähäiseksi, mikäli asuntojen hankinnassa käytettäisiin ainoastaan omia säästöjä. Velkarahan eli velkavivun hyödyntäminen mahdollistaa asuntosijoittajalle useampien sijoitusasuntojen hankkimisen, ja ylimääräistä maksettavaa kertyy vain pankille menevistä lainanhoitokuluista, jotka pyritään kattamaan kokonaan vuokratuloilla. Sijoittajan täytyy arvioida tarkasti, paljonko hän voi lainaa ottaa, jotta vuokratulot riittävät lainanlyhennyksien sekä asunnon vastikkeiden maksamiseen. Pitkällä tähtäimellä pankkilaina on lopulta maksettu pois vuokrasta saadulla kassavirralla, minkä jälkeen se alkaa tuottamaan suoraan asuntosijoittajalle. (Kaarto 2015, 69.)

Ihannetilanteissa asunto tuottaa positiivista kassavirtaa asuntosijoittajalle jo varhaisessa vaiheessa, kun velkarahan käytöstä koituu vielä lainanhoitokuluja. Vuokralla katetaan siis asunnon vastikekulut, lainan korot ja lyhennykset sekä verot, ja silti sijoittaja jää plussan puolelle. Sijoittaja voi tällaisessa tilanteessa laittaa ylijäämän kassavirran seuraavaa sijoitusprojektiään varten. (Kaarto 2015, 69.)

Vaihtoehtoinen skenaario on, että asunto tuottaakin negatiivista kassavirtaa omistajalleen. Tässä tapauksessa sijoittaja joutuu joka kuukausi maksamaan omasta pussistaan sen osuuden

vastikkeesta, lainanhoitokuluista ja/tai veroista, jota saatu vuokratulo ei katakaan. Jos asuntosijoittajalla on negatiivista kassavirtaa tuottavia asuntokohteita useampia salkussaan, voi niiden pitäminen koitua erittäin kalliiksi. Sijoittajan täytyykin arvioida tarkkaan, kuinka mo-  
neen kuukausitasolla tappiolliseen sijoituskohteeseen tällä on varaa ja onko niiden omistami-  
nen kannattavaa. (Kaarto 2015, 70.)

Kaarton (2015, 71) mukaan on tyypillistä, että aloitteleva asuntosijoittaja tavoittelee sijoitus-  
asunnolla arvonnousua kassavirran sijaan. Vakaan, positiivisen kassavirran saaminen vaatii  
hyvää talousosaamista ja riskinhallintataitoja, kun taas arvonnousu on helpommin ymmärret-  
tävässä ja laskettavissa. Pääsääntöisesti arvonnousukaupoilla tehdään rahaa suoraan omaan  
taskuun ja kassavirralla kerätään omaisuutta.

Asunnon vuokratuotto vaihtelee tapauskohtaisesti, sillä kohteen hankintahinta, siitä saatava  
vuokra ja maksettava yhtiövastike vaihtelevat laidasta laitaan (Vuokraturva 2019). Kaava,  
jolla vuokratuoton saa laskettua, eroaa usein asuntosijoittajakohtaisesti, eikä yhtä yksittäistä  
oikeaa tapaa ole olemassa. Pääasia on, että sijoittaja noudattaa aina samaa kaavaa vertailles-  
saan eri asuntoja. (Suomen Vuokranantajat b.) Kuvio 5 on esimerkki yksinkertaisesta brutto-  
vuokratuoton laskemisen kaavasta.

$$\frac{(\text{VUOKRA} - \text{VASTIKE}) * 12}{\text{VELATON HINTA} + \text{REMONTTIKULUT} + \text{VARAINSIIRTOVERO}} * 100$$

Kuvio 5: Vuokratuoton laskeminen

### 3.2 Epäsuora asuntosijoittaminen

Tänä päivänä sijoitusasunnon ostaminen ei ole enää ainoa asuntosijoittamisen muoto, sillä  
markkinoille on tullut suuri valikoima erilaisia asuntosijoitusrahastoja, joihin pääsee sijoitta-  
maan pienelläkin pääomalla. Tällaisesta välillisestä sijoittamisesta erilaisiin asuntoihin käyte-  
tään nimitystä epäsuora asuntosijoittaminen. Jos asuntosijoittaminen sijoitusmuotona kiinnos-  
taa, mutta suora asuntosijoittaminen tuntuu liian työläältä ja perehtymistä vaativalta sijoi-  
tusmuodolta, asuntosijoitusrahastot tarjoavat helpon ja yksinkertaisen vaihtoehdon lähteä  
mukaan asuntosijoittamiseen. (Kaarto 2015, 57.)

Eri asuntorahastot voivat keskittyä eri kokoiisiin, eri ikäisiin tai huono- tai hyväkuntoisiin asun-  
toihin. Suomen yleisin muoto rahastomuotoiselle asuntosijoittamiselle on nimenomaan eri-  
koistuminen tietynlaisiin asuntoihin, joita ostetaan isoissa erissä. Tällä tavalla saavutetaan  
skaalaetuina edullisemmat yksittäisten asuntojen hinnat. (Hallman 2014.)

Asuntorahasto onkin sijoittajalle helppo ja turvallinen vaihtoehto, sillä ammattilaiset hoitavat rahastoja. Tällöin säästyy omaa aikaa eikä tarvitse itse hallinnoida asuntoasioita. Kun rahastosalkku on hajautettu, myös riskit ovat pienemmät. (Kaarto 2015, 58.)

Asuntorahastosijoittamisen huonona puolena on melko suuri kulurakenne. Merkintäpalkkiot, hallinnointipalkkiot, mahdolliset tulosidonnaiset palkkiot ja lunastuspalkkiot syövät tuottoja. Asuntorahastojen tuotto perustuukin paljolti oletettuun arvonnousuun, käytettyyn velkavipuun sekä siihen, että suurilla kertaostoilla voidaan tehdä edullisia asuntokauppoja. (Kaarto 2015, 58-59.)

Asuntosijoitusrahaston valinnassa on hyvä huomioida, milloin tuotto maksetaan sijoittajille. Toisissa rahastoissa se maksetaan kerran vuodessa, toisissa esimerkiksi neljästi vuodessa. Myös verotuskäytännöissä on eroja, samoin kun siinä, milloin pystyy realisoimaan sijoituksensa. Tuotto-odotus asuntosijoitusrahastoissa vaihtelee 3-10 prosentin välillä. (Kaarto 2015, 58.)

#### 4 Sijoitusasunnon valinta, asuntokaupat ja vuokraus

Kannattavan sijoituskohteen valitakseen asuntosijoittajan on tärkeää ymmärtää, mitkä asiat vaikuttavat asunnon arvoon ja arvonkehitykseen. Tässä luvussa käydään läpi, miten esimerkiksi sijainti ja muut kriteerit vaikuttavat asuntoon, ja miten vuokralainen tulisi valita. Lisäksi tutustutaan asuntokauppoihin sekä niihin kohdistuviin muutoksiin lähitulevaisuudessa.

##### 4.1 Sijoitusasunnon sijainti

Jokaisen asuntosijoittajan on tärkeää seurata Suomen ja maailman asuntomarkkinoita, ja miettiä tarkkaan, mistä sijoitusasunto kannattaa hankkia. Suomen asuntomarkkinat ovat eriytyneet voimakkaasti. Toiset kunnat ovat hyvin elinvoimaisia ja vetovoimaisia, kun taas toiset ovat taantuvia ja muuttotappiollisia, ja sijoitusasunnon hankkiminen tällaiselta paikkakunnalta voi olla hyvin riskialtista. (Bagdasarov 2019.)

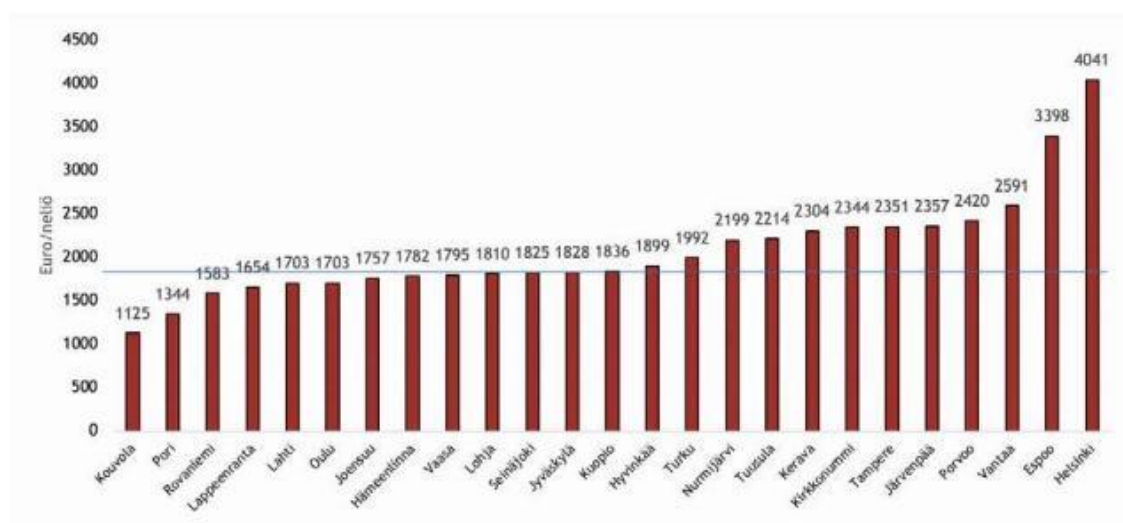
Sijoitusasuntoa hankkivan kannattaakin etsiä tuoretta tietoa Suomen asuntomarkkinatilanteesta. Muun muassa Sijoitusovi on julkaissut Asuntosijoittajan kaupunkikatsauksen kahdesti, vuosina 2018 ja 2019. Vuoden 2019 katsauksen (Bagdasarov 2019) ovat laatineet valtiotieteen tohtori Timo Aro ja valtiotieteen kandidaatti Rasmus Aro. Katsauksesta saa tuoretta vertailukelpoista tietoa kohdekuntien nykytilasta ja tulevasta kehityksestä 12 asuntodynamiikkaan ja alueiden arvonmuodostukseen liittyvän muuttujan avulla.

Katsauksessa analyysin kohteeksi valittiin 25 kaupunkia ja kuntaa, jotka ovat asuntosijoittajien kannalta potentiaalisia kohteita joko koon, sijainnin tai niihin liittyvän muun potentiaalisen näkökulmista. Suurten ja keskisuurten kaupunkien lisäksi painotettiin Helsingin seudun kehyskuntia. Katsauksessa ovat mukana Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä,



Lahti, Kuopio, Pori, Kouvola, Joensuu, Lappeenranta, Hämeenlinna, Vaasa, Seinäjoki, Rovaniemi, Porvoo, Hyvinkää, Lohja, Järvenpää, Nurmijärvi, Kirkkonummi, Tuusula ja Kerava. (Bagdasarov 2019.)

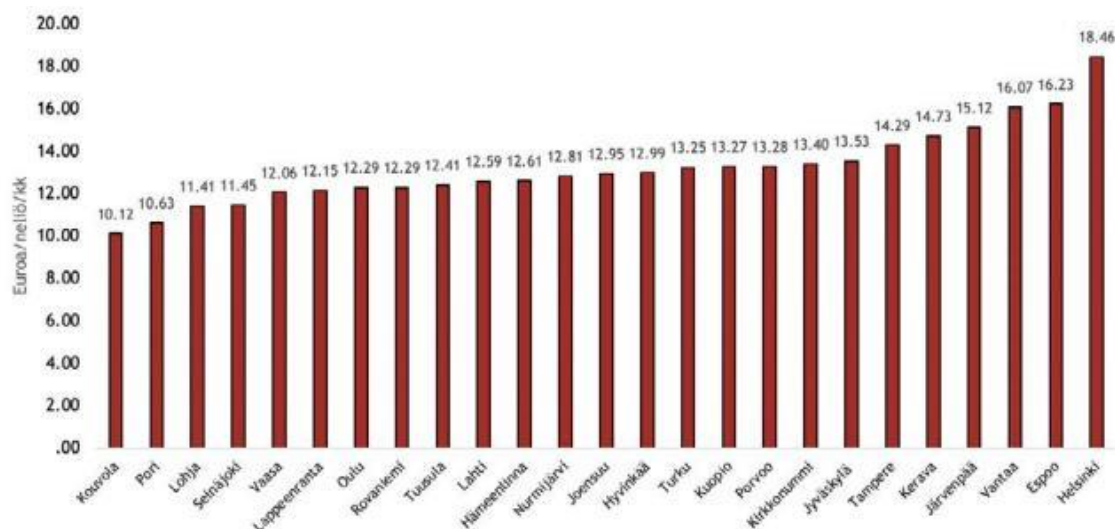
Vuonna 2017 vanhojen asunto-osakkeiden mediaanineliöhinta vertailukaupungeissa oli 1836 euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2074 euroa. Kaikkein korkeimmat hinnat olivat Helsingissä. Uudenmaan ulkopuolella korkeimmat hinnat löytyivät suurista yliopistokaupungeista Tampereelta, Turusta, Jyväskylästä ja Kuopiosta. Alhaisimmat neliöhinnat olivat vanhoissa teollisuuskaupungeissa, kuten Porissa ja Kouvolaissa. (Bagdasarov 2019.)



Kuvio 6: Vanhojen asunto-osakkeiden keskimääräiset neliöhinnat vuonna 2017 (Bagdasarov 2019)

Katsauksessa verrattiin myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokraa/kuukausi vuonna 2018. 25 kaupungin neliövuokrien keskiarvo oli 13,2 euroa ja mediaani 12,95 €/m<sup>2</sup>. (Bagdasarov 2019.)

Helsingin hintataso oli vuokrissakin korkein, mutta ero Vantaaseen ja Espooseen ei ole yhtä suuri kuin asunto-osakkeiden hinnassa. Suurista yliopistokaupungeista korkeimmat vuokrat olivat Tampereella ja Jyväskylässä, matalimmat taas Oulussa. Vuokrataso oli matalin keskiarvissa kaupungeissa, joissa ei ollut kaikkien koulutusasteiden korkeakoulutarjontaa. Matalin vuokrataso oli Kouvolaissa ja Porissa. (Bagdasarov 2019.)



Kuvio 7: Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokra/kuukausi vuonna 2018 (Bagdasarov 2019)

Katsauksessa verrataan kuntia myös kymmenen muun asuntodynamiikkaan ja alueiden arvonmuodostukseen liittyvän muuttujan avulla. (Bagdasarov 2019.)

Sijoitusasunto kannattaa siis hankkia kasvavasta sekä muuttovoittoisesta kunnasta. Luotettavaa tietoa kunnan muuttovoittoisuudesta on saatavilla Tilastokeskuksen sivuilta, joka on Suomen ainoa tilastointia varten perustettu viranomaisen. Sijaintikunnan lisäksi tulee myös miettiä, hankkiiko asunnon ydinkeskustasta vai lähiöstä. Alueen paikallistuntemus on tärkeää, sillä toiset lähiöt ovat hyvin suosittuja ja toiset taas vähemmän suosittuja. Alueen liikenneyhteydet ja peruspalvelut vaikuttavat myös kohteen vetovoimaan. Kaupungin sisäisiä kasvavia alueita kannattaa katsoa kaupungin kaavoituskatsauksista. (Kaarto 2015, 88-90.)

#### 4.2 Sijoitusasunnon muut kriteerit

Ennen asunnon ostoa kannattaa laatia itselleen sijoitussuunnitelma ja tarkat kriteerit hankinnalle. Kun on päättänyt, miltä alueelta asunnon aikoo hankkia, on mietittävä myös, millaista, minkä kokoista ja minkä hintaista asuntoa on etsimässä.

Vanhan sijoitusasunnon saa hankittua edullisemmin kuin uuden asunnon, mutta sen hankinnan riskinä ovat tulevat remonttikulut ja kodinkoneiden rikkoutuminen sekä mahdolliset taloyhtiöön tulevat putkiremontit ja julkisivuremontit, jotka voivat tulla koitua kalliiksi. Uudiskohteen hankintahinta on yleensä kalliimpi vaihtoehto, mutta siihen ei todennäköisesti ole tulossa vuosikymmeniin remontteja ja myös hyvän vuokralaisen hankinta uuteen asuntoon on helpompaa. Asunnon hinnasta suuren osan pystyy myös rahoittamaan yhtiölainalla, jonka ehdot ovat usein edullisemmat kuin pankista saatavan sijoituslainan ehdot. (Asuntomyyntitiimi

2019.) Taloyhtiölaina on verotuksessa vähentämiskelpoista, jos se on merkitty taloyhtiön kirjanpitoon tuloina. Silloin laskennallinen vuokratuotto nousee uudiskohteen kohdalla noin 1 prosentin verran. (Kaarto 2015, 220).

Eri kokoisista sijoitusasunnoista yksiöt ja kaksiot ovat yleensä varmimpia ja suositumpia asuntoja, sillä pieniin asuntoihin on helpompi löytää vuokralaisia kuin isompiin asuntoihin. Pieni asunto on isoa tuottavampi paitsi edullisemman hintansa vuoksi myös siksi, että vastike ja remonttikulut ovat pienemmät, mutta saatavat neliövuokrat ovat kaikkein korkeimmat. Hyvän yksiön saa yleensä myös myytyä nopeammin kuin suuremman asunnon, jos tulee äkillinen myyntitarve. (Asuntosalkunrakentaja 2016.)

Asunnon kriteerien perusteella pystyy etsimään sopivia kohteita nettisivujen kautta sekä käyttämällä asuntovahteja. Asunnon ostossa voi käyttää myös kiinteistönvälittäjiä apuna. Asuntoesittelyissä kannattaa käydä aktiivisesti, jotta saa käsityksen asuntotarjonnasta ja hintata-sosta. Laina-asiat kannattaa sopia pankin kanssa etukäteen, jotta pystyy nopeasti tekemään ostotarjouksen sopivan asunnon löydyttyä. (Hänninen a.)

Ennen lopullista ostopäätöstä on syytä tarkistaa huolellisesti asunnon koko ja kunto ja selvittää asunnon myyntihinta, asunnon velaton hinta sekä vastikkeiden ja muiden asumiskustannusten määrät. Isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, tilinpäätösasiakirjat ja talousarvio on myös syytä käydä huolellisesti läpi ja arvioida taloyhtiön taloudellista tilannetta. Talossa tehdyt ja suunnitteilla olevat remontit on myös otettava huomioon. (Hänninen a.)

#### 4.3 Hitas-järjestelmä

Hitas-asunnot sopivat erinomaisesti kassavirtaa tavoittelevalle asuntosijoittajalle.

Hitas-järjestelmässä on kyse asuntojen hinta- sekä laatutason säätelystä, ja sitä on sovellettu jo 1970-luvulta lähtien Helsingin uusiin ja käytettyihin hitas-asuntoihin. Hitas-järjestelmän tarkoituksena on varmistaa, että Helsingissä on tarjolla kohtuuhintaisia omistusasuntoja sekä valvoa, että ne pysyvät kohtuuhintaisina myös jatkossa. (Helsingin kaupunki 2018; Kasso 2014, 335-336.)

Hinta- ja laatutason säätely onnistuu siten, että rakennettavan rakennuksen yhtiöjärjestykseen on sisällytetty tiettyjä edellytyksiä, esimerkiksi asunto-osakkeita koskeva lunastusoikeus, jota käytetään, mikäli osakkeet myydään luovutushinnalla, joka ylittää kaupungin vahvistaman luovutushinnan. Lisäksi kaupunki vuokraa omistamansa tontin asunto-osakeyhtiölle ja laatii maanvuokrasopimuksen. (Kasso 2014, 336.)

Hitas-asunnon korkein mahdollinen myyntihinta saadaan hitas-indexin avulla: Suuntaa antava hinta-arvio on laskettavissa kertomalla asunnon velaton hankintahinta laskentahetken hitas-

indexillä, jonka jälkeen summa jaetaan asunnon valmistumisajankohdan hitas-indexillä. (YIT a.)

$$\frac{\text{ASUNNON VELATON HANKINTAHINTA * HITAS-INDEXI}}{\text{ASUNNON VALMISTUMISAJANKOHDAN HITAS-INDEXI}}$$

Kuvio 8: Hitas-asunnon suuntaa antava hinta-arvio (YIT a)

Hitas-asunnon jälleenmyyntihintaan vaikuttaa myös rajahinta, joka lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskiarvojen perusteella. Jos hitas-indexin avulla laskettu myyntihinta alittaa rajahinnan, voidaan myyntihintana käyttää rajahintaa. (Kasso 2014, 336.) Toukokuussa 2019 hitas-rajahinta oli 3946 euroa/m<sup>2</sup> (Helsingin kaupunki 2019b).

Hitas-järjestelmän rajoituksista on mahdollista saada vapautus. Kun rajoitukset ovat olleet voimassa vähintään 30 vuotta, kaupunki ilmoittaa osakkaille, onko taloyhtiö vapautettu hitas-rajoituksista pelkästään kaupungin päätöksellä vai tarvitaanko myös jokaisen osakkaan suostumus tähän. (Kasso 2014, 337.) Vapautuksen jälkeen asunnon voi myydä ilman minkäänlaisia hintarajoituksia.

Hitas-asuntojen ostamista ei rajoiteta tulo- tai varallisuusrajoilla (Helsingin kaupunki 2018), eikä niiden vuokraamistakaan ole kielletty. Kaikki halukkaat ostajat eivät kuitenkaan saa uutta Hitas-asuntoa asuntosalkkuunsa, sillä rakennuttaja joutuu valitsemaan ostajat arvonnalla perusteella. Vanhan Hitas-asunnon ostaminen onnistuu kuitenkin samalla tavalla, kuin minkä tahansa muunkin omistusasunnon, tosin kaupungin määrittelemää enimmäishintaa noudattaen. (Helsingin kaupunki 2019a.)

#### 4.4 Asuntokaupat

Asuntokaupat tehdään vielä toistaiseksi pankissa. Asunnon kauppakirja tehdään esimerkiksi kerrostaloasunnon kaupassa kolmena kappaleena: yksi itselle, yksi myyjälle ja yksi isännöitsijälle. Mikäli hankitussa asunnossa on vuokralainen valmiina, on tärkeää pyytää vuokrasopimus myös itselle. Asunnosta maksetaan kaupanteon jälkeen varainsiirtovero, joka on osakeasunnossa 2 prosenttia ja kiinteistöissä 4 prosenttia kauppahinnasta. (Hänninen a.)

Asuntokaupasta ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos ostaja on 18-39-vuotias, ja hän omistaa kaupan jälkeen asunnosta 50 prosenttia tai enemmän ja ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi ja muuttaa siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Ehtona on myös, että ostaja ei ole kaupan-tekohetkellä tai sitä ennen omistanut mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia tai enempää. (Verohallinto 2017a.)

#### 4.4.1 Asuntokaupat ja lohkoketjuteknologia

Lohkoketjuteknologiaa hyödyntämällä asuntokauppojen teko onnistuu lähitulevaisuudessa jopa omalta kotisohvalta.

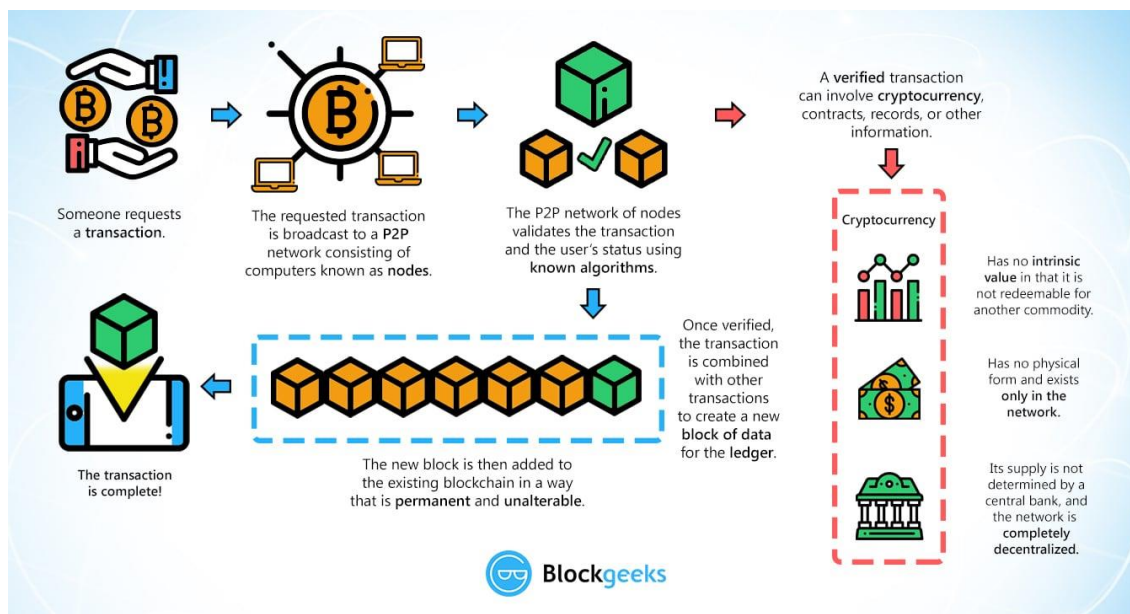
Lohkoketju on uusi teknologia, joka on saanut viime vuosina nostetta ympärilleen. Se mahdollistaa kaikenlaisen tiedon tallentamisen, ja myös virtuaalivaluuttojen toiminnan. Esineiden internetin (Internet of Things) ja tekoälyn (artificial intelligence) ohella sitä on muutamissa yhteyksissä väitetty jopa yhtä mullistavaksi asiaksi, kuin internet aikoinaan. (Johansson, Ee-rola, Innanen. & Viitala 2019, 26-27.)

Lohkoketju on vielä suhteellisen tuntematon käsite valtaosalle ihmisistä, vaikka siitä puhutaankin ahkerasti kouluissa, seminaareissa ja uutisissa. Siitä saattaa tehdä hankalamman ja vaikeaselkoisemman tuntuisen juuri se, että sitä käytetään useissa eri yhteyksissä, jolloin on vaikeampi saada selvää, mistä on pohjimmiltaan kyse. (Johansson ym. 2019, 26.) Tässä osiossa käydään lyhyesti läpi, mikä lohkoketju on, miten se toimii ja miten sitä voidaan hyödyntää asuntokaupoissa.

Lohkoketjua voisi luonnehtia julkisen rekisterin nykyaikaiseksi, digitaaliseksi versioksi, joka toimii kehittyneitä hajautettua järjestelmäarkkitehtuuria ja kryptografiaa hyödyntäen. Sitä markkinoidaan läpinäkyvänä, turvallisena ja muuttamattomana tilikirjana, joka kestää manipulointia ja erilaisia hyökkäyksiä. (Johansson ym. 2019, 27.)

Virtuaalivaluuttojen kohdalla lohkoketju toimii suurin piirtein seuraavalla tavalla:

Käyttäjä A lähettää käyttäjälle B virtuaalivaluuttoa, jolloin tapahtuu transaktio. Transaktio ei kulje käyttäjältä toiselle perinteisessä palvelin-asiakas-verkossa, vaan samanaikaisesti vertaisverkossa (P2P eli peer to peer network), jossa jokainen kytketty tietokone toimii omana palvelimenaan. Näin yksittäisen virtuaalivaluuttasiirron voi varmistaa tapahtuneeksi tuhannet, jopa miljoonat vertaisverkon päätteet. Transaktion tekeminen luo lohkon, johon virtuaalivaluutan järjestelmä alkaa kokoamaan lisää transaktioita, kunnes se täyttyy. Täysi lohko ketjutetaan kryptografisella salausmenetelmällä sitä edeltävään lohkoon, jolloin syntyy lohkoketju. (Johansson ym. 2019, 28.)



Kuvio 9: Lohkoketjun muodostuminen (Blockgeeks 2019)

Lohkoketjuilla syntyy siis teoriassa tietokanta, jota ei voi poistaa tai muokata tallentamisen jälkeen (Johansson ym. 2019, 28). Tämä käsitys on kuitenkin alkanut murtua, sillä esimerkiksi virtuaalivaluuttoihin on kohdistunut muutamia onnistuneita hyökkäyksiä viimeisen vuoden aikana. Hyökkäykset ovat onnistuneet muun muassa hyväksikäyttämällä järjestelmistä löytyneitä ohjelmointivirheitä. (Orcutt 2019.)

Asuntokaupoissa lohkoketjuteknologiaa käytetään hyödyksi esimerkiksi DLT-teknologian kautta. DLT (Distributed Ledger Technology), eli hajautetun tilikirjan teknologia, perustuu lohkoketjuteknologiaan, ja mahdollistaa asuntokaupan eri tahoille nopean ja vaivattoman toimimistavan hajautettua tietokantaa hyödyntäen. (DIAS a; Johansson ym. 2019, 27.)

Suomessa DLT-verkkoja käyttää hyödykseen sujuvampaan digitaaliseen asuntokauppaan pyrkivä Digitaalinen Asuntokauppa, eli DIAS-hanke. Ydinideana on se, että tähän asti käytetty manuaalinen työ, esimerkiksi paperisten osakekirjojen parissa, eliminoidaan kokonaan, ja että asunto-osakekauppa onnistuu jatkossa digitaalisesti ajasta, paikasta ja papereista huolimatta. DIAS-alustalla asuntokaupan kauppatahtumat saadaan suoritettua yhdellä prosessilla, jonka jälkeen omistuskirjaus tehdään viranomaisen ylläpitämään rekisteriin transaktion päätteeksi. Kauppakirjat hyväksytään pankin, myyjän ja ostajan puolesta digitaalisella allekirjoituksella, joka vaatii tunnistautumista Mobiilivarmenteella tai Tupas-tunnistuksella. (DIAS b; Johansson ym. 2019, 202-203.)

#### 4.5 Sijoitusasunnon vuokraus ja vuokralaisen valinta

Sijoitusasunnon vuokraaminen ja vuokralaisen valinta kannattaa tehdä huolella, sillä asunnosta saatavat vuokratulot vaikuttavat merkittävästi asuntosijoittamisen kokonaistuottoon.

Vuokrattavan asunnon pitää olla hyväkuntoinen ja vuokranantajan on oltava luotettava ja johdonmukaisesti reilu. Myös vuokrailmoituksessa tulee antaa kattavat tiedot asunnosta ja taloyhtiöstä sekä lisätä ilmoitukseen hyviä valokuvia kohteesta. Tavoitteena on löytää tunnollinen ja maksukykyinen vuokralainen ja mahdollisimman pitkä vuokrasuhde, jonka takia kannattaa asettaa pyydettävän vuokran suuruus alueen vuokratason mukaan kohtuulliseksi. Liian kallis vuokra aiheuttaa sen, että vuokralainen alkaa pian etsiä edullisempaa asuntoa ja vuokraajalle tulee tyhjiä kuukausia vuokraukseen. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

Vuokralaisvalintakriteerit on syytä miettiä jo etukäteen ja noudattaa niitä valittaessa vuokralaista. Jo vuokrailmoituksessa kannattaa kertoa, mitä hakijalta edellytetään. Voi myös käyttää asunnonhakulomaketta, johon hakija täyttää tietonsa. Ihmisten henkilötietoja kerätessä pitää kuitenkin muistaa EU:n tietosuojasetuksen ehdot. (Taipale 2018.)

Asunnon hakija on hyvä aina tavata henkilökohtaisesti ja kysyä, miksi hän on kiinnostunut asunnosta ja onko kyseessä oleva asuinalue hänelle tuttu. Myös muuttamisen syytä voi tiedustella. Ennen vuokrasopimuksen solmimista tulee selvittää vuokralaisen vuokranmaksukyky. Tiedot mahdollisista maksuhäiriömerkinnöistä ja ulosotoista tuleekin kysyä asunnon hakijalta. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot, ja se tulee aina varmuuden vuoksi tehdä. Myös dokumentit hakijan tuloista kannattaa pyytää, esimerkiksi palkkatodistus, opintotukipäätös tai todistus eläkkeestä tai työttömyyskorvauksesta. On hyvä myös tiedustella, onko hakijalla suosituksia edelliseltä vuokranantajalta. (Taipale 2018.)

Kun sopiva vuokralainen on löytynyt, tehdään vuokrasopimus. Vuokrasopimusta varten löytyy hyviä valmiita vuokrasopimus pohjia, esimerkiksi Suomen vuokranantajat ry:stä. Sopimus on hyvä käydä vuokralaisen kanssa läpi kohta kohdalta. Sopimukseen kannattaa kirjata ylös kaikki vuokralaisen kanssa sovitut asiat, vaikkapa lemmikkien pidosta tai ensimmäisen vuokran maksusta. Myös kaikki kerrostaloasumisen käytännöt ja asunnon varustukset tulee käydä läpi. (Taipale 2018.)

Vuokralaiselta on hyvä edellyttää kotivakuutusta ja pyytää kopio sopimuksesta mahdollisten vahinkojen varalle. Myös vuokravakuus, joka on yleensä 1-2 kuukauden vuokran suuruinen, tulee maksaa vuokranantajan tilille ennen avainten luovutusta. Hyödyllinen tapa on myös kuvata asunto ennen kuin vuokralainen muuttaa sisään. Kuvia voi hyödyntää vuokralaisen muuttaessa pois, jos tulee epäselvyyksiä siitä, onko vuokralainen aiheuttanut vahinkoa asunnossa. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

## 5 Asuntosijoittamisen riskit

Vaikka asuntosijoittaminen onkin kohtalaisen matalariskinen ja vakaa sijoitusmuoto, johon raioittajatkin suhtautuvat melko suopeasti, sisältyy siihenkin sekä pienempiä että isompia ris-

kejä, joihin kannattaa perehtyä huolellisesti ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä (Asuntosalkunrakentaja 2017). Tässä luvussa käydään läpi asuntosijoittajaa koskettavat olennaisimmat riskit.

#### 5.1 Asunnon sijainti: maantieteelliset ja alueelliset riskit

Maantieteellinen ja alueellinen riski liittyvät sijoitusasunnon sijaintiin. Maantieteellinen riski toteutuu, jos hankkii asunnon kaupungista, jossa väkiluku vähenee ja asuntotarve pienenee, mikä puolestaan laskee vuokra- ja hintatasoa. Asuntoon voi olla hankalaa saada vuokralaisia, jolloin asunto on tyhjillään. Myös asunnon myynti voi olla hankalaa, ainakaan hyvällä hinnalla. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Alueellinen riski toteutuu, jos asunto on hankittu kasvavasta kaupungista, mutta väärältä asuinalueelta, jonne on vaikea saada vuokralaisia. Syynä voi olla esimerkiksi alueen huono maine tai huono palvelutaso tai liikenneyhteydet. Tällöin hinta- ja vuokrataso laskee, ja asunnon myynti voi olla hankalaa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

#### 5.2 Remonttiriskit taloyhtiössä ja asunnossa

Asunnon voi onnistua hankkimaan edullisesti, mutta taloyhtiöön ja itse asuntoon tulevat remontit voivat nostaa huomattavasti hankintahintaa ja näin alentaa vuokratuottoa, jollei ole osannut ottaa näitä kuluja huomioon. Tosin remonttien jälkeen asunnon arvo ja myös vuokrataso nousee. Taloyhtiöön tehtävät remontit ovat yleensä kalliita ja kulut jyvitetään kunkin asunnon koon mukaan osakkeenomistajille. Tällaisia remonteja ovat putkiremontit, ikkuna- ja parvekeremontit sekä julkisivumaalaukset. Itse asuntoon tehtävistä remonteista kalleimpia ovat kylpyhuone- ja keittiöremontit, kun taas seinien ja lattioiden pintojen uusimisen pystyy tekemään melko edullisesti. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

#### 5.3 Vuokralaiseen liittyvät riskit

Hyvän vuokralaisen löytämiseen kannattaa panostaa, sillä huono vuokralainen voi jättää vuokrat maksamatta, aiheuttaa häiriötä tai vahingoittaa asuntoa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

#### 5.4 Markkinariski

Asuntojen yleiseen hintatasoon ei yksittäinen ihminen pysty vaikuttamaan. Siihen vaikuttavat muun muassa maailmantalous, korkoympäristö, rahoitusmarkkinat, poliittiset päätökset ja monet muut tekijät. Tällöin korostuukin asunnon hyvän sijainnin ja vuokrattavuuden merkitys. Vuokratuloista saa kassavirtaa, vaikka asunnon arvo hieman heilahtelisikin. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)



### 5.5 Lainsäädännölliset riskit

Lainsäädäntöä, kuten myös asuntosijoittamista koskevia lakeja, uudistetaan jatkuvasti. Asuntosijoittamiseen suurimmin vaikuttavia lainsäädännöllisiä riskejä ovat esimerkiksi tulonsiirtojen leikkaaminen, verotus ja rahoittajia koskevan sääntelyn kiristyminen. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

### 5.6 Verotusriski

Asuntosijoittajan vuokratulot ovat pääomatuloa, jota koskee pääomatuloverotus. Niinpä kaikki muutokset asuntosijoittajan tuottoon vaikuttavissa verokomponenteissa on huomioitava kokonaistuottoa laskettaessa. Pääomatuloverotuksen lisäksi varainsiirtoverotus, vastikkeiden, kulujen ja korkojen vähennysoikeus sekä yhtiön kautta sijoittaville yhteisöverotus ovat tärkeimpiä huomioitavia tekijöitä. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

### 5.7 Kassavirtariski

Asuntosijoittajan kassavirtaan voivat vaikuttaa monet tekijät, kuten asunnon vastikkeiden ja lainan korkotason nousu, suuri velan määrä omarahoitusosuuteen verrattuna, isot remonttitulot taloyhtiössä tai asunnossa, tai tyhjät kuukaudet asunnon vuokrauksessa. Kannattaakin olla tarkkana, että kassavirta pysyy positiivisena ja että on jonkin verran pelivaraa yllättävien tilanteiden sattuessa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

### 5.8 Korkoriski

Asuntosijoittamisessa käytetään melko paljon velkarahaa asuntojen hankintaan. Mitä enemmän lainarahaa on käytössä, sitä enemmän korkotason nousu vaikuttaa tuottoihin. Hyvänä nyrkkisääntönä voi pitää, että velkarahalla saatavan tuoton on oltava suurempi kuin velkara-hasta aiheutuvat menot. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

### 5.9 Suomen Vuokranantajien tuoreen kyselyn tulokset

Suomen Vuokranantajat teki marraskuussa 2018 kyselyn, johon vastasi yli 3200 yksityistä vuokranantajaa. Kyselyssä vuokranantajat kokivat riskeinä ja huolenaiheina hyvin pitkälti samat asiat, mitä aiemmissa alaotsikoissa on listattu. (Suomen Vuokranantajat a.)

Riskeinä pidettiin vuokranantajan oikeusturvaa, tyhjiä kuukausia vuokrauksessa, vahinkoja asunnoissa, uuden vuokralaisen löytymistä ja ongelmia vuokralaisen kanssa, uuden hyvän asunnon löytymistä, talon rakennusvirheitä, tulevaa hintakehitystä, pääomatuloverotuksen tasoa ja korkotason mahdollista nousua. (Suomen Vuokranantajat a.)

## 6 Verotus ja vähennykset

Verotuksesta on tärkeää olla tietoinen ja perillä, kun sijoittaa asuntoihin. Sijoittajan kannattaa myös hyödyntää kaikki vähennyskelpoiset menonsa verotuksessa. Tässä luvussa käydään

läpi asuntosijoittajaa yleisimmin koskevat verotus- ja vähennyskäytännöt. Luvun lopussa pohditaan myös, missä vaiheessa asuntosijoittamista tulisi harkita osakeyhtiömuotoista sijoittamista.

#### 6.1 Sijoitusasunnon verotus

Sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot ovat vuokraajalle pääomatuloa, josta joutuu maksamaan veroa. Sijoitusasunnon tulot ovat pääomatuloa sinä vuonna, jona vuokra on saatu. Mikäli pääomatuloa on vuodessa 30 000 euroa tai sen alle, on sen veroprosentti 30 prosenttia. Yli 30 000 euron pääomatulosta veroa menee 34 prosenttia. Veroa maksetaan kuitenkin vain siitä vuokratulosta, joka jää käteen, kun vuokrauksesta aiheutuneet kulut on vähennetty tuloista. (b 2019.)

Verottajalle kannattaa ilmoittaa jo etukäteen, kun alkaa saamaan vuokratuottoa sijoitusasunnosta. Näin välttyy veromätkyiltä seuraavana vuonna. Verotuksen voi laittaa kuntoon kahdella tavalla. Verottajalta voi hakea ennakoveroa, jolloin Verohallinto laskee ennakoveron maksuerät ja lähettää maksua varten tilinsiirtolomakkeet. Ennakoverot voi maksaa kahdessa tai useammassa erässä vuosittain. Toinen tapa huomioida vuokratulot on muuttamalla verokortin veroprosenttia korkeammaksi. (YIT b.)

Mikäli sijoitusasunto on hankittu yhdessä toisen henkilön kanssa, ilmoitetaan verottajalle vain omaa osuutta vastaava vuokratulon määrä. Jos taas omistuksessa on useita sijoitusasuntoja, vuokratulot ilmoitetaan asuntokohtaisesti. (YIT b.)

#### 6.2 Sijoitusasunnon verovähennykset

Sijoitusasunnosta ja sen vuokrauksesta aiheutuvat kulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuotoista, eli veron määrä lasketaan siitä vuokratuotosta, joka jää käteen kulujen vähennyksen jälkeen. (YIT b.)

#### 6.3 Hoitovastike ja pääomavastike

Asunnon hoitovastike on kokonaan vähennyskelpoinen vuokratuloista. Sen sijaan pääomavastikkeen saa vähentää vain siinä tapauksessa, jos se on merkitty taloyhtiön kirjanpitoon tuloina. Rahastoidut pääomavastikkeet voidaan huomioida vasta asuntoa myytäessä, asunto-osakkeiden luovutusvoittoa laskettaessa. (YIT b.)

#### 6.4 Korjaushankkeet taloyhtiössä

Euromääräisesti merkittävin verotuksellinen asia asuntosijoittajan kannalta on se, tulouttaanko vai rahastoidaanko osakkaiden maksusuoritukset korjaushankkeiden yhteydessä. Samoin kuin pääomavastikkeiden kohdalla, jos maksusuoritukset tuloutetaan, vuokranantaja saa vähentää ne vuokratulosta. Jos ne lisätään hankintamenuun, ne voi hyödyntää vasta asunnon

myynnin yhteydessä. Kun taloyhtiössä on remontti suunnitteilla, kannattaisi asuntosijoittajien pyrkiä vaikuttamaan siihen, että maksusuoritukset tuloutettaisiin taloyhtiön kirjanpidossa. (Hänninen b.)

#### 6.5 Asunnon korjaukset ja remontit

Asunnon vuosikorjausten, kuten maalaustöiden kulut voi vähentää vuokratuloista kerralla. Verovähennyksiä saa myös sijoitusasuntoon hankinnoista, kuten kodinkoneista. Esimerkiksi alle 1000 euroa maksavan kodinkoneen, vaikkapa astianpesukoneen hankintakulut saa vähentää suoraan vuokratuloista. Suuremmissa irtaimen omaisuuden hankinnoissa kustannukset voi vähentää 25 prosentin vuosittaisina poistoina, jos laitteiden käyttöikä on yli kolme vuotta tai hankintahinta yli 1000 euroa. (Verohallinto 2018; YIT b.)

Jos remontoi asuntoa itse, omasta työstä ei saa verovähennystä. Sijoitusasunnon remonteista ei myöskään saa kotitalousvähennystä. Lisäksi asunnon on oltava vuokrattuna silloin, kun se remontoidaan, jotta remonttikulut saa vähentää vuokratuloista. Remontin vähennysoikeuteen riittää, että vuokralainen on muuttanut asuntoon tai ottanut huoneiston käyttöönsä. (Hänninen b; Verohallinto 2018.)

Asunnon perusparannusta on laajennus-, muutos- ja uudistustyöt, joilla asunnon tasoa parannetaan. Näitä kuluja vähennetään 10 vuoden tasapoistoina. Remonttikuitit kannattaakin säilyttää tallessa ja tehdä poistot, sillä verottaja ei tee niitä automaattisesti. (Hänninen b.)

#### 6.6 Vuokraukseen liittyvät kulut

Kaikki sijoitusasunnon vuokraukseen liittyvät kulut ja menot saa vähentää vuokratuotoista. Jos vuokraukseen on käytetty välittäjää, välittäjän palkkiot ovat vähennyskelpoisia samoin kuin vuokrailmoituskulut ja esimerkiksi vuokralaisen luottotietojen tarkistuskulut. Myös matkakulut, jotka liittyvät esimerkiksi asunnon näyttöön vuokralaiselle, vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen tai asunnon tarkistukseen tai yhtiökokoukseen tai hallituksen kokoukseen, ovat vähennyskelpoisia kuluja. (Hänninen b.)

#### 6.7 Sijoitusasuntolaina tulonhankkimislainaksi

Jos sijoitusasunnon hankintaa varten on otettu lainaa, kannattaa tarkistaa veroilmoituksesta, että laina on merkitty tulonhankkimislainaksi. Tulonhankkimislainan korot saa vähentää kokonaan vuokratuloista toisin kuin esimerkiksi asuntolainan korot. (Hänninen b.)

#### 6.8 Asunnon luontaisedun verotusarvot huomioitava

Jos aikoo vuokrata sijoitusasunnon vaikkapa omalle lapselle tai sukulaiselle normaalia vuokrahintaa halvemmalla, siitä ei synny vuokraajalle veroseuraamuksia. Verottaja on kuitenkin

määritellyt niin sanotut asunnon luontaisedun verotusarvot, joiden mukaan hoidetaan asuntosijoittajan verotus. Liian alhainen vuokra voi vaikuttaa vuokraajan vähennysoikeuksiin, ja verottaja tulkitsee, että asuntoa ei vuokrata tulonhankkimistarkoituksessa. Tällöin ei pystykään vähentämään sijoitusasuntolainan korkoja tai vuokratulon ylittäneitä kustannuksia. (Hänninen b; Verohallinto 2018.)

#### 6.9 Asuntosijoittamista henkilötunnuksella vai osakeyhtiön kautta

Asuntosijoittamista on mahdollista harjoittaa yksityishenkilönä oman henkilötunnuksen tai osakeyhtiön kautta. Molemmissa on omat hyödyt ja haitat, jotka on hyvä ymmärtää ja punnita ennen päätöksentekoa.

Yksityishenkilönä asuntosijoittamisen verotus on hyvin yksinkertaista. Saaduista vuokratuloista vähennetään hoitovastikkeet, mahdolliset korot ja muut asuntosijoituksiin liittyvät kulut, minkä jälkeen lopullisesta summasta maksetaan veroa 30 prosenttia aina 30 000 euroon saakka. Kun määrä ylittää 30 000 euroa, sen ylittävästä osasta maksetaan veroja 34 prosenttia. Vuokratulon lisäksi pääomatuloihin luetaan asunnon myyntivoitto, joten myös siihen pätee samat edellä mainitut progressiiviset veroprosentit. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019; Kaarto 2015, 222.)

Osakeyhtiön saamista nettovuokratuloista maksetaan 20 prosenttia yhteisöveroa, joiden jälkeinen nettotulos on täysin yhtiön käytettävissä esimerkiksi tulevia sijoituksia varten. Varat ovat myös suoraan siirrettävissä henkilökohtaisiin nimiin, tosin huomattavasti kasvavilla veroseuraamuksilla, joten se ei kovin monessa tapauksessa kannata. Yksityishenkilön kohdalla taloudellisesti paras tapa nostaa yhtiön varoja onkin niiden nostaminen osinkoina. (Kaarto 2015, 224 - 225; Veronmaksajain Keskusliitto 2018b.)

Listamattomasta yhtiöstä nostaessa osinko verotetaan pääoma- tai ansiotulona. Osingosta suurin osa, 75 prosenttia, on verotonta ja 25 prosenttia veronalaista pääomatuloa, kunhan se vastaa enintään 8 prosenttia yhtiön nettovarallisuudesta ja on maksimissaan 150 000 euroa. 150 000 euron ylittyessä sen ylimenevästä osasta 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verotonta. Osingoista maksetaan veroa 7,5 prosenttia 150 000 euroon saakka ja sen ylittävästä osasta 28 prosenttia. (Kaarto 2015, 226; Verohallinto 2017b; Veronmaksajain Keskusliitto 2018a.)

Yksityisen henkilön pääomatulovero ja osakeyhtiön yhteisövero ovat molemmat kokeneet muutoksia viime vuosikymmenellä. Pääomatulovero on kiristynyt huomattavasti vuoden 1995 ajoilta, jolloin pääomaverokanta oli 25 prosenttia, eikä tahtia välttämättä olla hidastamassa lähivuosina. 2019 eduskuntavaalikeskusteluissa pääomatuloverotuksen korottamista pidettiin hyvänä ja helppona tapana rahoittaa vaalilupauksia. Suomen vuokranantajat ry:n mukaan se ei välttämättä nosta kokonaisverokertymää, vaan kannustaisi yhtiömuotoiseen sijoittamiseen,

minkä vuoksi verokertymä pienenisi entisestään. Yhtiöiden yhteisöveroa leikattiin vuoden 2014 alussa 20 prosenttiin, sillä muidenkin maiden laskiessa yritysverotustaan Suomen piti turvata kansainvälistä kilpailukykyään. (Malin 2019; Veronmaksajain Keskusliitto 2018b.)

Taulukko 1: Pääomatuloveron kehitys Suomessa 2010-2018 (Kaarto 2015; Verohallinto 2017c)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pääomatulovero	28%	28%	30%/32%	30%/32%	30%/32%	30%/33%	30%/34%	30%/34%	30%/34%
Progressioraja	tasavero	tasavero	50 000€	50 000€	40 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Taulukko 2: Yhteisöveron kehitys Suomessa 2010-2018 (Veronmaksajain Keskusliitto 2018b)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Suomi	26	26	24,5	24,5	20	20	20	20	20
EU28-maiden keskiarvo, aritmeettinen	22,93	22,70	22,51	22,75	22,39	22,25	22,10	21,47	21,44

Yhteenvetona voidaan todeta, että pelkkiä lukuja katsomalla yhtiömuotoinen omistaminen on selvästi parempi vaihtoehto, niin rahallisesti kuin verotuksellisestikin, verrattuna omistamiseen yksityisenä henkilönä. Toisaalta osakeyhtiön hallinnointi ja pyörittäminen ovat työtä ja vaivaa vaativia, eikä huomattavaa taloudellista etua saa ilman useiden miljoonien nettovarallisuutta. Jos asuntosijoittamista harjoittaa vain suhteellisen vähän, yksityisen henkilön yksinkertainen verotus, sijoituslainojen paremmat marginaalit sekä pidemmät maksuajat, kaikki yhtiön ylläpitoon kuuluvien velvollisuuksien puute ja kuluttajansuojalaki kaupanteon tukena ovat plussapuolia, joita kannattaa punnita yksityis- tai yhtiöomistusta päätettäessä. (Kaarto 2015, 230 - 231.)

## 7 Nuori aikuinen ja asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen ei ole kovinkaan monille nuorille aikuisille tuttua, vaikka siihen on olemassa monenlaisia kannustimia muun muassa pankin ja valtion puolelta. Tässä luvussa käydään lyhyesti läpi, miten nuori aikuinen voi rahoittaa asuntosijoittamistaan, sekä mitä erilaisia etuuksia ja tukia voi hyödyntää asuntosijoittamisessa.

### 7.1 Asuntosijoittamisen rahoitus ja vakuudet

Tavanomaisin tapa rahoittaa suoraa asuntosijoittamista on asuntolainalla, joita muun muassa pankit myöntävät oman asunnon ostoon ja myös sijoitusasunnon hankintaan.

Asuntolainaa ei enää tänä päivänä saa ilman riittävää alkupääomaa. Vuonna 2016 Suomessa otettiin käyttöön laki lainakatosta, jonka tarkoituksena on ehkäistä kotitalouksien ylivelkaantumista ja asuntomarkkinoiden ylikuumentumista sekä tukea rahoitusjärjestelmän vakautta. Lainakatto toimii käytännössä siten, että asuntolainaa on mahdollista saada enintään 85 pro-

senttia lainaa varten kiinnitettävien vakuuksien käyvästä arvosta. Asunnon ostamisessa vakuuden käyvä arvo tarkoittaa asunnon hankintahintaa. Vakuuksien vakuusarvon ylittävä osuus voidaan kattaa lisävakuudella tai omilla säästöillä. Ensimmäisen asunnon ostajalle lainakatto on suurimmillaan 95 prosenttia ja ASP-lainan ottajalle 90 prosenttia. (Nordea b.)

Asuntolainan ensisijaisena vakuutena on yleensä ostettavana oleva asunto, jonka lisäksi lainan myöntämiseen vaaditaan joko tarpeeksi omia säästöjä tai lisävakuus. Lisävakuutena voi olla esimerkiksi toinen asunto, kiinteistö tai muuta omaisuutta. Lainanantaja päättää itse, minkälaisia vakuuksia ottaa vastaan, ja esimerkiksi yhdelle pankille kelpaava vakuus ei välttämättä sovi toiselle pankille. Vakuuden ei tarvitse olla lainanhakijan henkilökohtaista omaisuutta, vaan sen voi antaa kuka tahansa. Rahoitus- ja vakuutuslaitokset tarjoavat myös omia lisävakuustuotteitaan, joita voi hyödyntää lainan saamisessa. (Hypo & Nordea b.)

Pankkien kilpailuttaminen on erityisen tärkeää asuntolainaa hakiessa, sillä lainan korot ja takaisinmaksuaika voivat heitellä paljonkin. Pankkien lisäksi kilpailutukseen kannattaa ottaa mukaan myös muita luotettavia luottolaitoksia.

Nuorelle aikuiselle, varsinkin opiskelijalle, asuntolainan omarahoitusosuuden hankkiminen voi olla hankalaa, eikä vakuudeksi soveltuvaa omaisuuttakaan välttämättä ole. Onkin hyvä, että valtio antaa tukea ensimmäisen asunnon ostajalle esimerkiksi ASP-säästämisen kautta.

## 7.2 ASP-järjestelmä

ASP on nuorille sekä nuorille aikuisille tarkoitettu asuntosäästöpalkkiolakiin pohjautuva järjestelmä, joka tukee ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa (Valtiokonttori).

ASP-säästäminen toimii siten, että 15-39-vuotias aikuinen avaa valitsemassaan pankissa ASP-tilin, jonne täytyy tehdä talletuksia vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. ASP-tilille tehtävän kertatalletuksen on oltava vähintään 150 euroa ja enintään 3000 euroa. Kun ostettavan asunnon hankintahinnasta on säästetty 10 prosenttia eli omiasäästöosuus, on mahdollista hakea ASP-lainaa, jonka takaajana toimii valtio. (Valtiokonttori.)

Pankit soveltavat ASP-säädöksiä eri tavalla, joten lainanhakijan kannattaa tutustua lainan ehtoihin hyvin ja verrata niitä muihin tarjouksiin ennen lainanantajan valitsemista. (Valtiokonttori.)

ASP-tilin voi avata 15-39-vuotias nuori, joka on ostamassa ensimmäistä omistusasuntoaan. Tilin ei voi avata, jos on aiemmin omistanut 50 prosenttia tai enemmän asunnosta. ASP-säästäminen onnistuu kuitenkin, jos on saanut vastikkeetta, esimerkiksi perintönä tai lahjana, määräosan asunnosta (alle 100 prosenttia) omistukseensa. (Valtiokonttori.)

Asuntoa ei ole pakko hankkia täysin omaan omistukseen, jotta saa ASP-säästämisen hyödyt käyttöönsä. Asunnon tullessa yhteiseen omistukseen, ASP-tilinhaltijan täytyy säästää omasta osuudestaan, jonka täytyy olla vähintään 50 prosenttia, 10 prosenttia. Ostajilla voi olla kaksi erillistä ASP-tiliä tai yksi yhteinen. (Valtiokonttori.)

Pankki maksaa yhden prosentin vuotuista talletuskorkoa ASP-tilille tehdyistä talletuksista. Lisäksi, mikäli pankin ASP-tilin ehdot täyttyvät ja asunto ostetaan ASP-järjestelmän avulla, talletuksista maksetaan asunnon hankintavaiheessa 2-4 prosentin lisäkorko, joka alkaa kertymään ensimmäisen talletuksen aloittamisvuodelta ja myös enintään seuraavalta viideltä kalenterivuodelta. Korot ovat verovapaita ja lasketaan osaksi omasäästöosuutta. (Valtiokonttori.)

Varojen nostaminen ASP-tililtä ennen sopimusehtojen täyttymistä johtaa ASP-sopimuksen purkuun. (Valtiokonttori.)

ASP-laina voidaan myöntää, kun 10 prosentin omasäästöosuus asunnonhankintahinnasta on säästetty. Myös muiden ASP-tiliin liittyvien sopimusehtojen tulee täytyä sekä sen, että hankittava asunto tulee lainansaajan henkilökohtaiseen vakituiseen asumiskäyttöön. (Valtiokonttori.)

Asunnon sijaintikunnasta riippuu, mikä on ASP-lainan enimmäismäärä. Helsingissä sijaitsevaan asuntoon lainaa on saatavilla enintään 180 000 euroa, kun taas Espoossa, Vantaalla ja Kauniiaisissa enimmäismäärä on 145 000 euroa. Kaikilla muilla sijaintikunnilla on mahdollista saada ASP-lainaa 115 000 euroa. (Valtiokonttori.)

Pankin kanssa on mahdollista sopia lisälainasta, jos ASP-korkotukilaina ei riitä asunnon ostamiseen tai rakennuttamiseen. Lisälainalle on mahdollista saada valtioneuvoston takaus, mutta toisin kuin päälainan kohdalla, se on maksullinen. (Valtiokonttori.)

ASP-lainalle saa valtiolta korkotukea, mikäli lainan korko ylittää 3,8 prosenttia. Korkotuen määrä on 70 prosenttia vuotuisen koron 3,8 prosentin ylittävältä osuudelta. Muissa tapauksissa lainansaaja vastaa korkojen maksamisesta kokonaan itse. Valtio maksaa korkotuen suoraan pankille aina kaksi kertaa vuodessa (toukokuun 31. päivä ja marraskuun 11. päivä), ja sitä saa lainan ensimmäisestä nostosta alkaen seuraavat kymmenen vuotta. (Valtiokonttori.)

ASP-lainan lyhennystapa on sovittavissa pankin kanssa, ja laina-aika on enintään 25 vuotta. (Valtiokonttori.)

ASP-asunnon vuokraaminen on mahdollista, mutta vain erityisyyllä ja enintään kahdeksi vuodeksi, mikäli ASP-lainaa on vielä maksettavana. Asuntoa voi alkaa vuokrata sijoitusasunto mielessä vasta sitten, kun ASP-laina on maksettu kokonaan tai muutettu perinteiseksi asuntolainaksi. (Valtiokonttori.)

### 7.3 Opiskelijan tuet ja edut

Opiskelijalla on Suomessa monenlaisia etuja ja tukia, joiden tarkoituksena on turvata toimeentulo päätoimisten opintojen aikana (Kela 2019f). Vaikka kyseiset etuoikeudet ovatkin tarkoitettu pääasiassa elämisen rahoittamista varten, on opiskelijan mahdollista hyödyntää niitä esimerkiksi tämän omassa suorassa tai epäsuorassa asuntosijoittamisessa.

Opintotuki on tänä päivänä opiskelijalle tarkoitettu tukikokonaisuus, johon kuuluvat opintoraha, opintolaina valtiontakauksella ja ulkomailla tai Ahvenanmaalla opiskeleville tarkoitettu asumislisä. (Kela 2019f.)

Tällä hetkellä opintorahan määrään vaikuttavat hakijan ikä, asuuko itsenäisesti vai vanhempien luona, onko avioliitossa ja onko lapsia (Kela 2019e). Esimerkiksi itsenäisesti asuva aikuinen korkeakouluopiskelija saa opintorahaa 250,28 euroa kuussa. Muissa olosuhteissa opintorahaa saa liitteessä 1 näkyvien summien verran.

Vuoden 2017 elokuussa korkeakouluopiskelijoiden ja toisen asteen opiskelijoiden opintorahojen määrät yhtenäistettiin. Samalla opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin, joka on tarkoitettu pienituloisten ruokakuntien asumismenojen, esimerkiksi vuokran, helpottamiseksi. Yleistä asumistukea voidaan myöntää niille hakijoille, jotka asuvat Suomessa sijaitsevassa vakinaisessa vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- tai omistusasunnossa. Asumistuen määrään vaikuttavat monet asiat, muun muassa kaikki myönnetyt sosiaaliturvaetuudet, pääoma-, osinko- ja korkotulot, palkka ja asuntolainan korkojen määrä. (Kela 2017; Kela 2019g.)

Opintorahalla ja yleisellä asumistuella on mahdollista rahoittaa omaa asuntosijoittamistaan. Jos on sijoittanut suoraan omaan asuntoon, jossa myös itse asuu, voi maksattaa tuilla asumismenoja, jotka muodostuvat hoitovastikkeesta, vesimaksuista, lämmityskustannuksista sekä mahdollisista asunnon hankintaan tarvittujen lainan koroista ja yhtiölainan rahoitusvastikkeesta. Kaikkia asumismenoja tuilla ei saa kuitenkaan katettua, sillä lainsäätäjät on asettanut lakiin asumistuen vastikeleikkureita, joiden tarkoituksena on rajoittaa lainojen lyhentämistä. (Honkamaa 2019.)

Ruokakunnille on asetettu asumismenojen ylärajat, joihin vaikuttavat asunnon sijaintipaikkakunta ja ruokakunnan koko (nähtävissä liitteessä 2). Näistä ylärajoista otetaan huomioon 30 prosenttia ja sen ylimenevästä osuudesta huomioidaan 73 prosenttia rahoitusmenoina. Asuntolainan koroista 73 prosenttia hyväksytään mukaan asumismenoihin. Lopullisena asumistukena maksetaan 80 prosenttia siitä summasta, joka syntyy, kun asumismenojen ja rahoitusmenojen yhteenlasketusta summasta erotetaan niin kutsuttu perusomavastuu. Perusomavastuuseen vaikuttavat muun muassa ruokakunnan tulot, eikä kaikkein pienituloisimmilla ole sitä välttämättä ollenkaan huomioitavana. (Honkamaa 2019; Kela 2019a.)



Esimerkki:

Tampereella omistusasunnossa asuvan opiskelijan kuukausittaisina asumiskuluina ovat 250 euron hoitovastike, 300 euron rahoitusvastike ja henkilökohtaisen asuntolainan korot 20 euroa. Opiskelijalla ei ole opintorahan lisäksi muita tuloja. Kelan hyväksymät enimmäisasumismenot Tampereella sijaitsevalle yhden henkilön ruokakunnalle on 396 euroa kuukaudessa.

**Asumismenot yhteensä:**  
 $250\text{€} + 300\text{€} + 20\text{€} = 570\text{€}$

**Enimmäishoitomenot:**  
 $0,3 * 396\text{€} = 118,8\text{€}$

**Rahoitusmenot:**  
 $0,73 * (570\text{€} - 118,8\text{€}) = 329,3\text{€}$

**73 % asuntolainan koroista:**  
 $0,73 * 20\text{€} = 14,6\text{€}$

**Korvattavat asumismenot:**  
 $118,8\text{€} + 329,3\text{€} + 14,6\text{€} = 462,7\text{€}$

Kuvio 10: Opiskelijan korvattavien asumismenojen laskenta

Koska hyväksyttävien asumismenojen määrä ylittää Kelan asettaman asumismenojen ylärajan, lasketaan tuen määrä enimmäisasumismenojen mukaan, joka tässä tapauksessa on 396 euroa. Yleinen asumistuki on 80 prosenttia hyväksyttävien asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta.

**Asumistukea maksetaan:**  
 $0,8 * 396\text{€} = \underline{316,8\text{€}}$

Kuvio 11: Opiskelijalle maksettavan asumistuen todellinen määrä

Opiskelija saa siis kuukausittain käyttöönsä opintorahan 250,28€ ja asumistuen 316,8€, joilla voi rahoittaa omistusasumistaan.

Asuntosijoittamisen rahoittaminen opintorahalla ja yleisellä asumistuella ei ole pidemmän päälle kovinkaan hyvä ratkaisu, mutta nuorelle pienituloiselle aikuiselle se mahdollistaa omistusasumisen esimerkiksi opiskeluaikana, ja näin oman laskennallisen omaisuuden kartuttamisen.

Jos opiskelun rahoittamiseen ei riitä opintoraha ja asumistuki, voi hakea opintolainaa, joka on osa opintotukea. Laina haetaan hakijan valitsemasta pankista ja takaajana toimii Kela. Lainan korot ja takaisinmaksuaikataulu vaihtelevat pankkikohtaisesti, mutta tyypillisesti lyhentäminen aloitetaan kaksi vuotta opintojen päättymisen jälkeen. (Kela 2019b.)

Myönnetyn opintolainan määrä riippuu hakijan oppilaitoksesta, iästä ja siitä, opiskeleeko ulkomailla (liite 3). Esimerkiksi Suomessa korkeakoulua käyvä opiskelija saa 650 euroa lainaa kuukaudessa (Kela 2018b). Pankin kanssa voi sopia, nostetaanko lainaerät automaattisesti tilille aina ensimmäisenä mahdollisena nostopäivänä vai tekeekö itse nostopyynnöt jokaista lainaerää kohden (Nordea).

Opintolainaa pidetään monesta syystä yhtenä parhaista lainoista, mitä voi saada. Yksi iso syy tälle on opintolainahyvitys, jonka voi saada, jos on aloittanut ensimmäiset korkeakouluopinnot 1.8.2014 tai sen jälkeen. Lisäksi tutkinto tulee suorittaa määräajassa ja opintolainaa täytyy olla nostettu 2500 euron edestä. 1.8.2005-31.7.2014 aikana aloittaneet korkeakouluopiskelijat voivat saada opintolainavähennyksen. (Kela 2019b.)

Opintolainahyvitys tarkoittaa käytännössä sitä, että aiemmin mainittujen ehtojen täytyessä Kela maksaa osan opintolainasta suoraan pankille. Kun nostaa yli 2500 euroa opintolainaa, on sen ylittävästä määrästä saatavissa 40 prosentin hyvitys. Opintolainahyvityksessä huomioitavalla lainalla on kuitenkin enimmäismäärä, joka määräytyy suoritettavan tutkinnon laajuuden mukaan (liite 4). Esimerkiksi alemmaa tradenomin korkeakoulututkintoa suorittavan opiskelijan opintolainoista otetaan huomioon lainaa 12 800 euroon asti, joten hyvityksen määrä tulee enintään olemaan 4120 euroa. (Kela 2019d.)

Tutkinnon laajuus, op	Huomioitava lainan enimmäismäärä, e	Opintolainahyvityksen enimmäismäärä, e
210	12 800	4 120

Kuvio 12: Alemman tradenomin ammattikorkeakoulututkinnon huomioitavan opintolainan enimmäismäärä opintolainahyvityksessä (Kela 2019e)

Opintolainahyvityksen lisäksi opintolainasta tekee hyvän valtiontakaus, korkoavustus ja mahdollisuus maksuvapautukseen. Opintolainalle ei tarvitse muita vakuuksia, sillä Kela antaa pan-

kille 30 vuotta kestävästä takauksesta, joka alkaa lainaerän ensimmäistä nostamisesta. Valtiontakauksen ansiosta opintolainojen korot ovat myös alhaisia, verrattuna pankkien muihin lainoihin. Kela tarjoaa myös korkoavustuksen, joka tarkoittaa Kelan maksavan opintolainan korot kokonaisuudessaan, jos hakijan tulot eivät ylitä tulorajaa. Hakijan on myös mahdollista saada vapautus koko opintolainan maksamisesta, mikäli tämä joutuu viisi vuotta yhtäjaksoisesti tai pysyvästi työkyvyttömäksi. (Kela 2019b; Kela 2019c; Kela 2019d.)

Opintolaina on siis kannattava ja edullinen laina, joka on erityisen hyvä korkeakouluopiskelijoille. Vaikka se on tarkoitettu pääosin lisäturvaksi opintojen rahoittamiseen, on se jokaisen vapaasti käytettävissä, esimerkiksi sijoittamiseen. Koska opintolainan saa kuukausittaisissa erissä eikä yhtenä isona könttäsamana opintojen alussa, hyödyntää sitä helpoiten asuntosijoittamisessa esimerkiksi sijoittamalla epäsuorasti asuntorahastoihin. On toki mahdollista säästää kaikki opintolaina ja käyttää se kerralla esimerkiksi asunnon ostamiseen.

## 8 Tutkimus: Harjoitatko asuntosijoittamista?

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa nuorille aikuisille, 20 - 35-vuotiaille, suunnattu ohjekirja asuntosijoittamiseen, jonka avulla kokematonkin voi ryhtyä viisaaseen ja kannattavaan sijoittamiseen. Oppaan laadinnassa tullaan käyttämään ajankohtaisia ja luotettavia tietolähteitä, jotta aiheeseen perehtyvä ei saa huonolaatuista tai muuten vanhentunutta tietoa asuntoihin kohdistuvasta suorasta ja epäsuorasta sijoittamisesta.

Jotta tuotettavassa oppaassa käydään varmasti läpi kaikki olennainen, mikä nuorta ja kokemattonta asuntosijoittajaa saattaa arveluttaa, laadittiin kvantitatiivinen kysely, johon kohde-ryhmältä toivottiin vastauksia. Kyselyn lisäksi haastateltiin kahta nuorta aikuista, jotka olivat ryhtyneet asuntosijoittamaan viimeisen kahden vuoden aikana.

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksessa käytetyt eri menetelmät, tutkimuksen luotettavuus sekä tulokset.

### 8.1 Tutkimusmenetelmät: kvantitatiivinen kysely ja teemahaastattelu

Valitsin kvantitatiivisen tutkimuksen opinnäytetyöhöni yhdeksi tutkimusmenetelmäksi, sillä halusin helposti tutkittavaa ja numerollisessa muodossa saatavaa aineistoa. Kvantitatiivinen tutkimus hyödyntää määrällisyyttä: määrien jakautumia, muutoksia ja eroja. Niiden avulla kuvataan ja tulkitaan tutkittavaa ilmiötä ja siinä haivattuja yhteyksiä ja vaikutussuhteita. (Lindblom-Ylänne, Paavilainen, Pehkonen, Ronkainen 2013, 113; Uusitalo 1996, 79.)

Kyselyn voi toteuttaa monella eri tapaa, mutta minun aikatauluuni ja käyttötarkoitukseeni soveltui parhaiten sähköinen kysely, jota sai helposti jaettua internetin kautta. Käytin Googlen Google Forms -kyselyalustaa sen monipuolisen muokattavuuden, helppokäyttöisyyden ja vastaajan näyttöpäätteeseen skaalautuvan käyttöliittymän takia.

Kyselylomakkeen kysymykset olivat strukturoituja, eli monivalintakysymyksiä, jolloin niissä oli valmiit vastausvaihtoehdot, sekä avoimia, jolloin kyselyyn vastaava sai halutessaan kirjoittaa itse vastauksensa. Näiden lisäksi hyödynnettiin kysymyksiä, joissa vastattiin asteikolla 1-5 eritai samamielisyyttään jonkin asian suhteen. (Lindblom-Ylänne ym. 2013, 113-114.)

Tyypillisesti kyselyssä kaikille osallistujille esitetään samat ennalta laaditut kysymykset, mutta tässä tapauksessa kyselyn vastaaja päätyi vastaamaan aiempien vastaustensa perusteella neljästä kysymysosiesta vain kolmeen. Näin saatiin kohdennettua tietyt kysymykset tietyn asuntosijoittamistauktan omaaville henkilöille (Lindblom-Ylänne ym. 2013, 113-114.)

Kysely on katseltavissa kokonaisuudessaan tämän opinnäytetyön liitteissä (liite 5).

Teemahaastattelu soveltui hyvin tutkimukseni toiseksi tutkimusmenetelmäksi. Se sijoittuu haastattelumetodeissa avoimen haastattelun ja lomakehaastattelun välimaastoon, sillä vastaaja ohjataan vastaamaan tiettyihin ennalta päätettyihin teemoihin, mutta aiheet voidaan käsitellä silti eri laajuudella ja eri järjestyksessä tapauskohtaisesti. Haastateltavaa rohkaistaan avaamaan vastauksiaan mahdollisimman paljon, mikä onnistuu parhaiten antamalla vapaalle puheelle tilaa. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka)

Valitsin teemahaastatteluun haastateltaviksi kaksi nuorta aikuista, jotka ovat aloittaneet asuntosijoittamisen viime vuosina. Heistä molemmat halusivat esiintyä nimettöminä haastatteluissa.

Teemahaastattelussa haluttiin selvittää pääasiassa haastateltavien taustaa, asuntosijoittamisen muoto ja laajuus, miten rahoitus saatiin ja onko heillä asuntosijoittamisen suhteen tulevaisuudensuunnitelmia.

Ensimmäinen haastattelu suoritettiin kasvokkain Kirkkonummella 12.5.2019. Keskustelu nauhoitettiin ja litteroitiin yleiskielelle siten, että puheesta poimittiin vain teemoja koskevat keskeisimmät asiat ylös. Toinen teemahaastattelu suoritettiin tekstipohjaisesti Discord-pikaviestintäsovelluksella 15.5.2019. Käyty keskustelu käännettiin jälkepäin yleiskielelle. Molemmat haastateltavat saivat käydä läpi litteroidut ja yleiskielelle käännetyt haastattelut, sekä muuttaa että hioa vastauksiaan ennen julkaisua.

Molemmat teemahaastattelut ovat luettavissa tämän opinnäytetyön liitteissä (liitteet 6 ja 7).

## 8.2 Kyselytulokset: Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

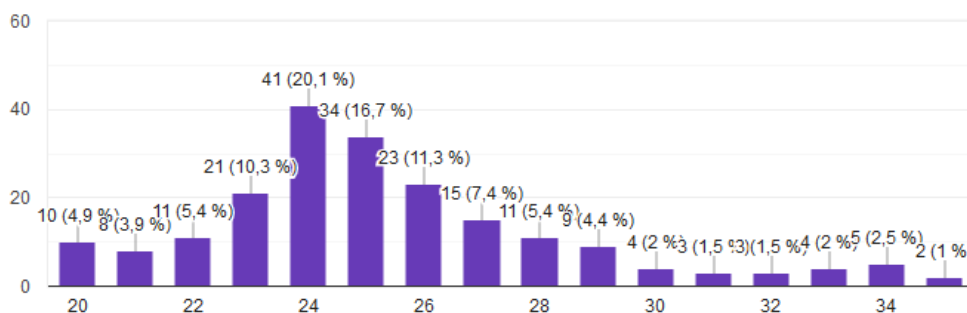
Tässä osiossa käydään läpi kvantitatiivisen kyselyn tulokset, joiden esittämisessä käytetään hyödyksi diagrammeja ja graafeja. Kyselyn ja teemahaastattelun tuloksia pohditaan syvemmin vasta luvuissa ”8.4 Tutkimustulosten pohdinta” ja ”8.5 Tutkimuksen johtopäätökset”.

Kvantitatiiviseen kyselyyn saatiin vastauksia 204, ja niitä kerättiin kahden viikon ajan 29.3.-12.4.2019 välisenä aikana. Kyselyyn vievää linkkiä jaettiin sosiaalisen median kautta, muun muassa Whatsappissa ja Facebookissa, sekä Laurean opiskelijaintrasivujen uutissyötössä. Facebookissa kyselyn linkkiä jaettiin käyttäjien henkilökohtaisilla seinillä sekä Sijoitustietosivun Community-puolella. Kysymyksiä oli yhteensä 18, joista vastaaja päätyi vastaamaan joko 11 tai 16 kysymyksen asuntopaikkamääränsä perusteella.

Kyselyyn vastanneista yli puolet, 58,4 prosenttia, olivat iältään 23-26-vuotiaita. 30-35-vuotiaita oli 10,5 prosenttia vastaajista ja loput 31,1 prosenttia 20-22 ja 27-29-vuotiaita.

### Minkä ikäinen olet?

204 vastausta

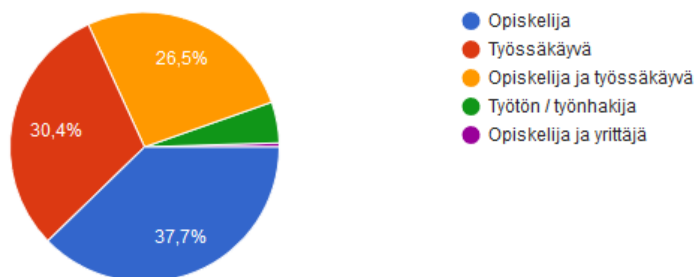


Kuvio 13: Kyselyyn vastanneiden ikärakenne

Enemmistö vastaajista (37,7 %) oli opiskelijoita ja toiseksi eniten työssäkäyviä (30,4 %). Samaan aikaan opiskelevien ja työssäkäyvien määrä oli 26,5 prosenttia. Työttömien / työnhakijoiden osuus vastauksista oli noin 5 prosenttia ja yksi vastaaja ilmoitti olevansa opiskelija ja yrittäjä.

### Oletko tällä hetkellä

204 vastausta

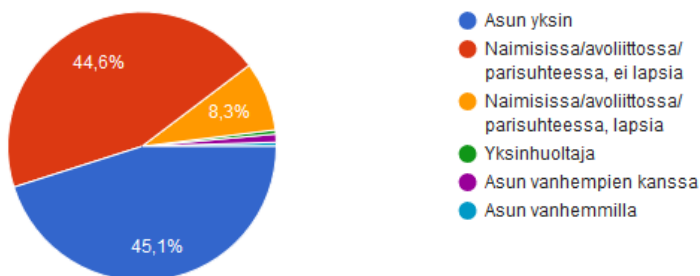


Kuvio 14: Opiskelijoiden ja työssä käyvien osuus kyselyyn vastanneista

Kyselyyn vastanneista hieman alle puolet ilmoittivat asuvansa yksin (45,1 %) ja saman verran (44,6 %) ilmoitti olevansa naimisissa, avoliitossa tai parisuhteessa, mutta ilman lapsia. Perheessä oli lapsia 8,3 prosentilla vastaajista. Muutama vastaaja oli yksinhuoltaja tai asui vanhempien luona.

### Kotitalouden koko

204 vastausta

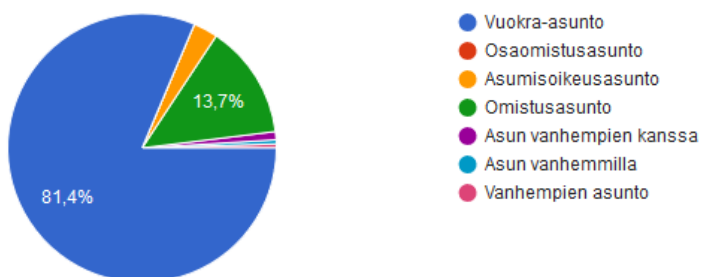


Kuvio 15: Kyselyyn vastanneiden kotitalouden koko

Vuokra-asuminen oli vastaajien pääasumismuoto. Peräti 81,4 prosenttia kyselyyn osallistuneista ilmoitti asuvansa vuokra-asunnossa. Omistusasunnossa asuvien määrä oli 13,7 prosenttia ja asumisoikeusasunnossa asuvien määrä 2,9 prosenttia. Yksittäisiä vastaajia asui osaomistusasunnossa, vanhempien luona tai vanhempien omistamassa asunnossa.

### Nykyinen asumismuotosi

204 vastausta

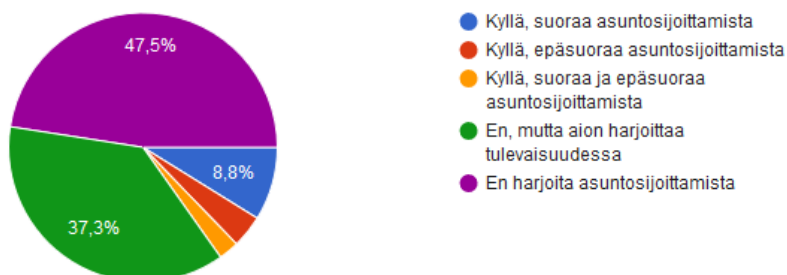


Kuvio 16: Kyselyyn vastanneiden asumismuoto

Hieman alle puolet, 47,5 prosenttia vastaajista ilmoitti, että ei harjoita tällä hetkellä asuntosijoittamista. Kuitenkin 37,3 prosenttia aikoo harjoittaa asuntosijoittamista tulevaisuudessa. Erilaisia asuntosijoittamismuotoja oli noin 15 prosentilla vastaajista, eniten suoraa asuntosijoittamista.

## Harjoitatko tai oletko harjoittanut asuntosijoittamista?

204 vastausta

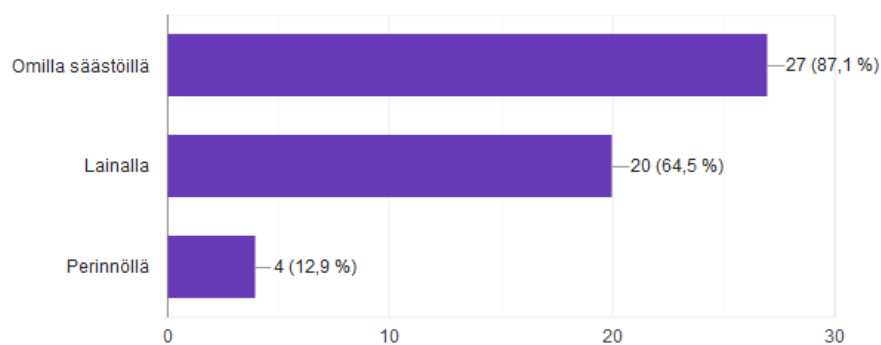


Kuvio 17: Asuntosijoittamisen eri muodot ja yleisyys vastaajien keskuudessa

Koska vastaajista vain noin 15 prosenttia harjoitti asuntosijoittamista, putosi vastaajajoukko 31:een kysymyksissä, jotka liittyivät itse asuntosijoittamistoimintaan. Asuntosijoittamisen rahoittamiseen koskevaan kysymykseen pystyi valitsemaan useamman rahoitusvaihtoehdon, joten tuloksista ei pysty näkemään yksittäisten vastaajan eri rahoituslähteitä suoran. Lähes kaikilla oli rahoituslähteenä omia säästöjä (87,1 %) ja 64,5 prosentilla myös lainaa. Muutamalla vastaajalla rahoituslähteenä oli myös perintöä.

## Millä rahoitat asuntosijoittamistasi?

31 vastausta

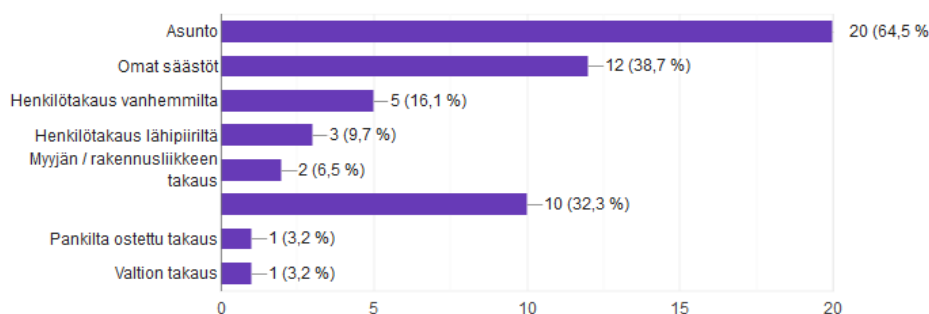


Kuvio 18: Asuntosijoittamista harjoittavien vastaajien käyttämät rahoitusmuodot

Kysymykseen rahoituksen saannin vaatimasta vakuudesta pystyi myös valitsemaan useita vaihtoehtoja, joten yksittäisen vastaajan vakuusmuotoja ei pysty tuloksista näkemään. Yleisin käytettävä vakuus oli itse asunto, 64,5 prosentilla vastaajista. Omat säästöt olivat vakuutena 38,7 prosentilla vastaajista. Jonkin verran käytettiin myös henkilötakausta joko vanhemmilta (16,1 %) tai muulta lähipiiriltä (9,7 %). Uuteen asuntoon saatava takaus myyjältä tai rakennusliikkeeltä oli käytössä 6,5 prosentilla vastaajista. Pankin tai valtion takaus oli vain kahdella vastaajalla (yhteensä 6,4 %). Kolmasosalla vastaajista (32,3 %) rahoituksen saanti ei vaatinut lainkaan vakuutta.

### Mikäli rahoituksen saanti vaatii vakuuden, vakuutena on

31 vastausta

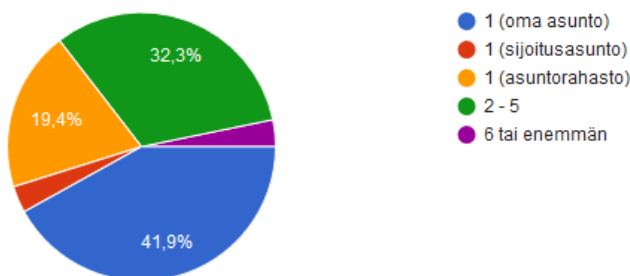


Kuvio 19: Rahoituksen saannin vaatimat vakuudet vastaajilla

Asuntosijoittamista harjoittavista vastaajista suurimmalla osalla oli omistuksessa pelkästään oma asunto (41,9 %). Kolmasosalla (32,3 %) asuntosijoituskohteita oli 2-5 kappaletta ja 3,2 prosentilla (yksi vastaaja) 6 tai enemmän. Vaihtoehtoissa ei eritelty, ovatko asuntosijoituskohteet asuntoja vai asuntorahastoja. Varsinainen sijoitusasunto oli vain yhdellä vastaajalla (3,2 %). Asuntorahastoon oli sijoittanut viidesosa vastaajista (19,4 %).

### Kuinka monta asuntosijoituskohdetta sinulla on tällä hetkellä?

31 vastausta



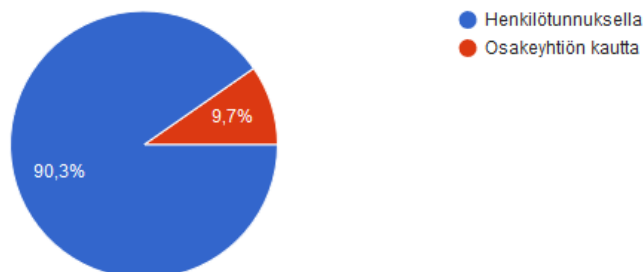
Kuvio 20: Asuntosijoittajien asuntosijoituskohteiden jakautuminen

Kysymykseen asuntosijoittamisesta henkilötunnuksella tai osakeyhtiön kautta vastasi peräti 90,3 prosenttia harjoittavansa sijoittamista henkilötunnuksella. Vain 9,7 prosenttia eli kolme henkilöä ilmoitti harjoittavansa asuntosijoittamista osakeyhtiön kautta.



## Harjoitatko asuntosijoittamista henkilötunnuksella vai osakeyhtiön kautta?

31 vastausta



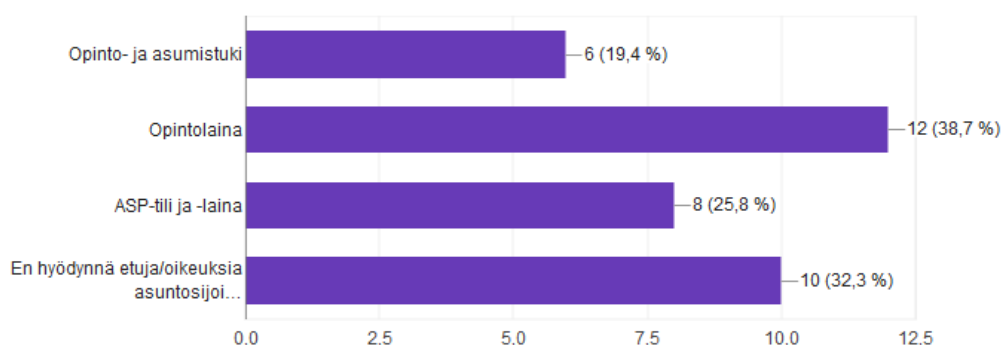
Kuvio 21: Asuntosijoittaminen henkilötunnuksella tai osakeyhtiön kautta

Koska kysely suunnattiin nuorille henkilöille, joista monet olivat vielä opiskelijoita, kysyttiin myös erilaisten nuorten saatavilla olevien tukien ja lainojen hyödyntämisestä asuntosijoittamisen rahoittamisessa. Kysymyksessä pystyi valitsemaan useita eri vaihtoehtoja.

Tukia ja lainoja hyödynsi suuri osa vastaajista. Opintolaina oli yleisimmin käytössä asunnon rahoituksessa. Sitä hyödynsi 38,7 prosenttia vastaajista. Seuraavaksi yleisin oli juuri nuorten asuntosäästämiseen tarkoitettu ASP-tili ja -laina, 25,8 prosenttia. Noin viidesosalla oli käytössä myös opinto- ja asumistuki (19,4 %). Kolmasosa vastaajista (32,3 %) ei kuitenkaan hyödyntänyt mitään tukimuotoa.

## Hyödynnätkö jotain seuraavista eduista/oikeuksista asuntosijoittamisessa

31 vastausta



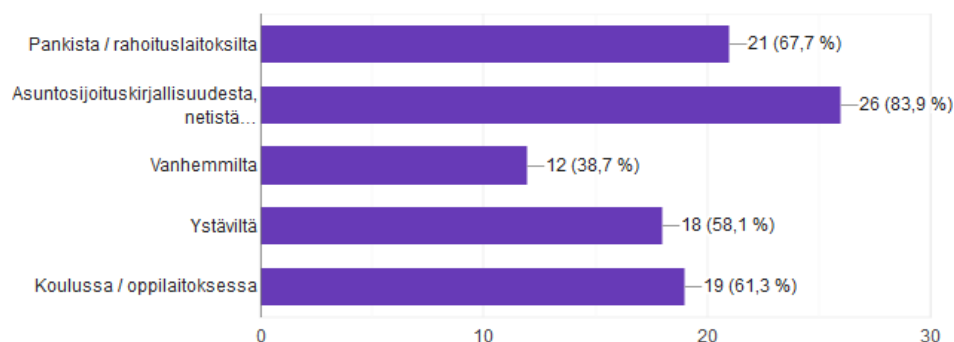
Kuvio 22: Nuorille suunnattujen etujen ja oikeuksien hyödyntäminen asuntosijoittamisessa

Asuntosijoittamisen tietolähteitä kartoittavassa kyselyssä tietolähteet jakoutuivat melko taiseisesti. Lähteitä pystyi valitsemaan useita. Eniten tietoa oli saatu ja haettu asuntosijoituskirjallisuudesta ja netistä (83,9 %), eli lähes kaikki vastaajat hyödynsivät näitä tietolähteitä. Pankit ja rahoituslaitokset olivat myös yleinen tietolähde, 67,7 prosenttia hyödynsi tietoa

näistä läheistä. Koulut ja oppilaitokset (61,3 %) ja ystävät (58,1 %) olivat seuraavina ja vähiten tietolähteenä hyödynnettiin omia vanhempia (38,7 %).

### Mistä olet saanut tietoa asuntosijoittamiseen?

31 vastausta

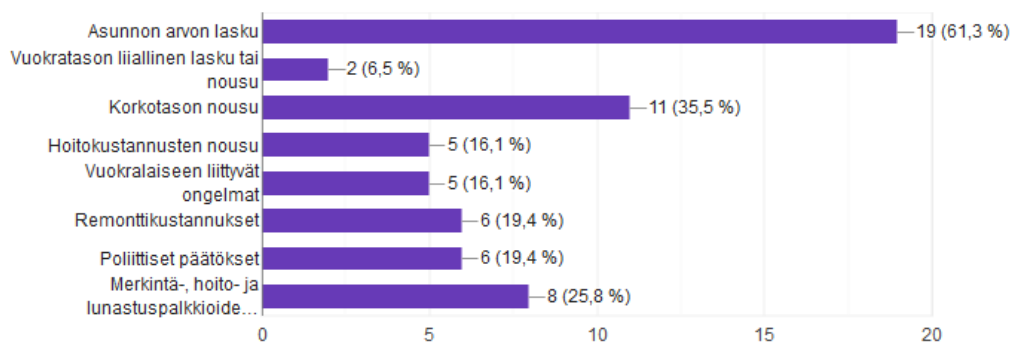


Kuvio 23: Asuntosijoittamisen tietolähteet vastaajilla

Asuntosijoittamisen suurimpia riskejä kartoittavassa kysymyksessä kukin vastaaja pystyi valitsemaan kaksi vaihtoehtoa. Kaikkein suurimmaksi riskiksi nousi asunnon arvon lasku. Peräti 61,3 prosenttia vastaajista nimesi arvon laskun suurimmaksi riskiksi. Toiseksi yleisimmäksi riskitekijäksi nousi korkotason nousu. Sen nimesi suurimmaksi riskiksi 35,5 prosenttia vastaajista. Viidesosa vastaajista (25,8 %) ilmoitti suurimmaksi riskitekijäksi merkintä-, hoito- ja lunastuspalkkioiden nousun. Muista riskitekijöistä hoitokustannusten nousu, vuokralaiseen liittyvät ongelmat, remonttikustannukset ja poliittiset päätökset nimettiin melko tasaisella äänimäärällä (16,1 - 19,4 %) suurimmaksi riskitekijäksi. Vuokratason liiallisen laskun tai nousun ilmoitti riskitekijäksi vain 6,5 prosenttia vastaajista.

### Mitkä seuraavista kohdista ovat mielestäsi asuntosijoittamiskohteidesi kaksi suurinta riskiä?

31 vastausta



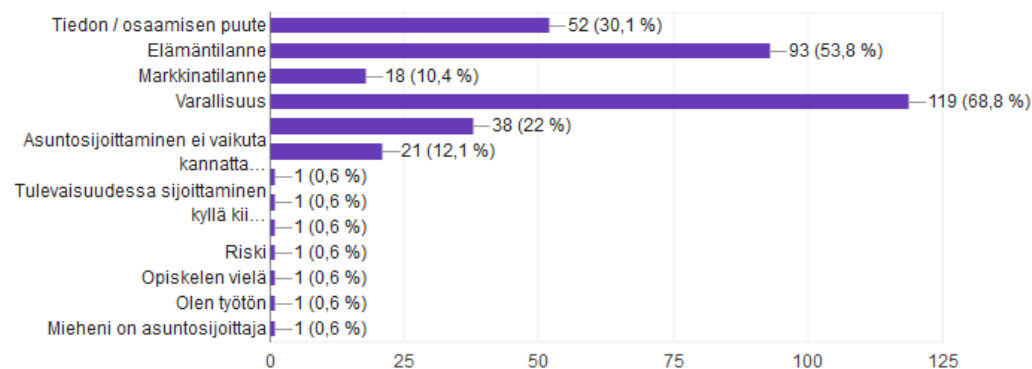
Kuvio 24: Vastaajien asuntosijoittamiskohteiden suurimmat riskit

Kysymykseen, miksi ei harjoita tällä hetkellä asuntosijoittamista, vastasi 173 vastaajaa eli se osa vastaajista, jotka eivät vastanneet asuntosijoittamiseen liittyviin kysymyksiin. Kysymyksessä pystyi valitsemaan useita vaihtoehtoja.

Lähes 70 prosenttia (68,8 %) vastaajista ilmoitti syyksi varallisuuden. Toiseksi suurimmaksi syyksi nousi vastaajien elämäntilanne (53,8 %). Lähes kolmasosa (30,1 %) ilmoitti syyksi tiedon ja osaamisen puutteen. Noin viidesosa vastaajista (22 %) kertoi syyksi sen, ettei sopivaa asuntosijoituskohdetta ole löytynyt. 12,1 prosenttia vastaajista ei pitänyt asuntosijoittamista kannattavana sijoitusmuotona ja 10,4 prosenttia piti esteenä vallitsevaa markkinatilannetta. Lisäksi esiin tuli muita yksittäisiä syitä ja esteitä, ettei asuntosijoittaminen ollut ajankohtaista.

### Jos et tällä hetkellä harjoita asuntosijoittamista, mitkä ovat suurimmat syyt tälle?

173 vastausta

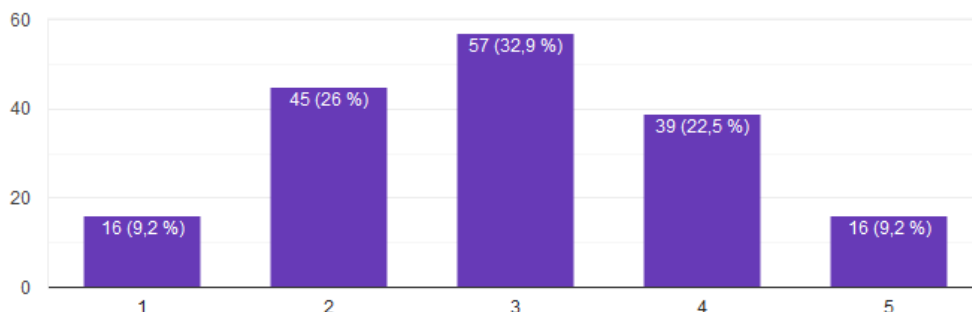


Kuvio 25: Vastaajien syitä siihen, että ei ole ryhtynyt asuntosijoittajaksi

Asuntoihin sijoittamisen todennäköisyyttä seuraavan viiden vuoden aikana kysyttiin seuraavassa kysymyksessä. Todennäköisyyttä arvioitiin asteikolla yhdestä (1 = erittäin epätodennäköistä) viiteen (5 = erittäin todennäköistä). Tulokset jakautuivat siten, että suurin osa (32,9 %) piti todennäköisyyttä asuntosijoittajaksi ryhtymisestä melko todennäköisenä (arvo 3). Myös hyvin todennäköisenä asuntosijoittamista piti yli kolmasosa vastaajista (arvon 4-5 antoi 31,7 % vastaajista). Epätodennäköisenä asuntosijoittamista tulevien vuosien aikana piti 35,2 prosenttia vastaajista (arvot 1-2).

### Kuinka todennäköisenä pidät, että sijoittaisit asuntoihin seuraavan viiden vuoden aikana?

173 vastausta



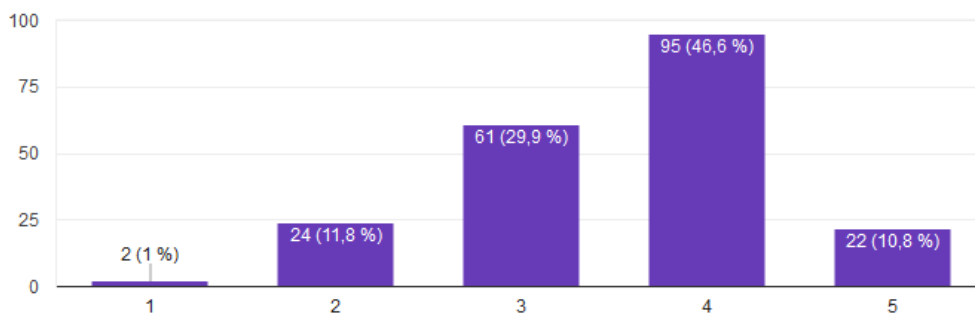
Kuvio 26: Todennäköisyys ryhtyä asuntosijoittajaksi seuraavan viiden vuoden aikana

Kysymykseen asuntosijoittamisen kannattavuudesta sijoitusmuotona vastasivat kaikki kyselyyn osallistuneet 204 vastaajaa. Kannattavuutta arvioitiin asteikolla yhdestä (1 = epäkannattavaa) viiteen (5 = kannattavaa).

Vastaajat pitivät asuntosijoittamista kannattavana vaihtoehtona. Vastaajista 46,6 prosenttia antoi arvon 4 ja 10,8 prosenttia arvon 5. Myös melko kannattavana (arvo 3) asuntosijoittamista piti 29,9 prosenttia vastaajista. Vain 12,8 prosenttia vastaajista ei pitänyt asuntosijoittamista kannattavana vaihtoehtona (arvot 1-2).

### Kuinka kannattavana sijoittamisen muotona näet asuntosijoittamisen?

204 vastausta

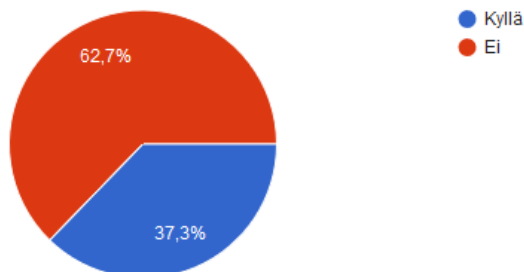


Kuvio 27: Vastaajien arvio asuntosijoittamisen kannattavuudesta sijoitusmuotona

Käsitteiden suora ja epäsuora asuntosijoittaminen tunnettuutta kysyttiin kaikilta 204 kyselyyn vastanneelta. Peräti 62,7 prosenttia vastaajista ei tiennyt, mitä suoralla ja epäsuoralla asuntosijoittamisella tarkoitetaan. Lopuille 37,3 prosentille käsitteet olivat tuttuja.

### Olivatko käsitteet suora ja epäsuora asuntosijoittaminen sinulle tuttuja jo entuudestaan?

204 vastausta

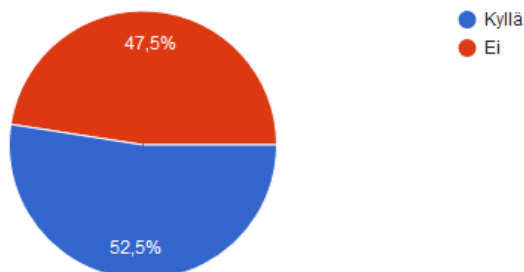


Kuvio 28: Käsitteiden suora ja epäsuora asuntosijoittaminen tunnettuus vastaajien keskuudessa

Kyselyyn osallistuneilta kysyttiin, harjoittavatko he muuta sijoitustoimintaa. Hieman yli puolet (52,5 %) vastaajista ilmoitti harjoittavansa muuta sijoitustoimintaa ja loput 47,5 prosenttia eivät harjoittaneet mitään sijoitustoimintaa.

### Harjoitatko muuta sijoitustoimintaa?

204 vastausta

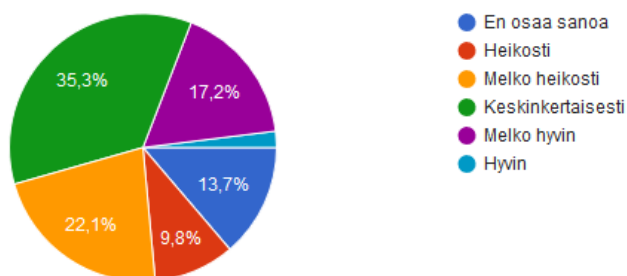


Kuvio 29: Muun kuin asuntosijoittamisen yleisyys vastaajien keskuudessa

Viimeisenä kysyttiin kaikilta vastaajilta, miten he näkevät Suomen talouden kehittyvän lähivuosina. Yhteensä yli puolet vastaajista piti talouden näkymiä hyvinä, melko hyvinä (17,2 %) tai keskinkertaisina (35,3 %). Vastaajista 22,1 prosenttia arvioi talouden kehittyvän melko heikosti ja 9,8 prosenttia heikosti. Suomen talouden kehityssuuntaa ei osannut arvioida 13,7 prosenttia vastaajista.

## Miten näet Suomen talouden kehittyvän lähivuosina?

204 vastausta



Kuvio 30: Vastaaajien arviot Suomen talouden kehityksestä lähivuosina

### 8.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta pystytään arvioimaan esimerkiksi reliabiliteetin tarkastelulla. Sillä tarkoitetaan mittaustuloksen toistettavuutta, eli niin sanotusti ei-sattumanvaraisuutta. Jos tutkimustulos on toistettavissa samoilla tutkimustavoilla ja -osallistujilla, niin tulos on luotettava eli reliabeli. Jos tutkimustulos heittelee joka mittauskerralla, on kyseessä todennäköisesti jonkin asteen satunnaisvirhe, joita voi syntyä monesta eri syystä. (Moilanen ym. 2014, 105; Uusitalo 1996, 84)

Vaikka kvantitatiivinen kysely ja teemahaastattelut suoritettaisiin useita kertoja samoilla osallistujilla, uskon, että tämän opinnäytetyön tutkimus pysyisi reliabelina. Kyselyn kohdalla satunnaisvirheitä saattaisi esiintyä eniten niissä kohdissa, joissa vastauksen sai muotoilla itse, ja niissä, joissa vastattiin asteikolla 1-5 eri- tai samamielisyyttään jonkin asian suhteen.

### 8.4 Tutkimustulosten pohdinta

Asuntosijoittamisen suosio tavallisten ihmisten keskuudessa on kasvanut viime vuosina. Asuntosijoittamista on pidetty melko varmana ja turvallisena sijoitusmuotona ja lisähoukuttimena on ollut lainakorkojen pysyminen hyvin matalana pitkään ja toisaalta pankkitalletusten hyvin heikko tuotto. Myös nuoret aikuiset ovat kiinnostuneet yhä enemmän asuntosijoittamisesta houkuttelevana vaihtoehtona.

Tässä työssä tutkimusongelmana oli selvittää, miten yleistä asuntosijoittaminen on nuorten aikuisten keskuudessa ja selvittää nuorten rahoitukseen ja lainansaantiin sekä yleensä tiedonsaantiin liittyviä kysymyksiä sekä kartoittaa nuorten näkemyksiä asuntosijoittamiseen liittyvistä riskitekijöistä. Niiltä nuorilta, jotka eivät harjoittaneet asuntosijoittamista, kysyttiin syitä siihen.

Kyselytutkimuksen tavoitteena oli saada selville, mitkä tekijät nuoret kokevat haasteina asuntosijoittajaksi ryhtymisessä ja mitä kaikkea pitää ottaa huomioon, ennen kuin voi harkita

omaksi sijoitusmuodoksi asuntosijoittamista. Tulosten perusteella laaditaan nuorille käytännönläheinen ja tiivistetty ohjekirja asioista, jotka tulee huomioida asuntosijoittamisessa.

Kyselyyn vastanneesta 204 nuoresta aikuisesta yli puolet oli työssäkäyviä tai samaan aikaan opiskelevia ja työssä käyviä, joten heillä oli työtuloa, joka mahdollistaa asuntosijoittamisen. Kokopäiväisesti opiskelevia oli lähes 40 prosenttia vastaajista. Vaikka opintotukia pystyy käyttämään asunnon maksuun, ovat tuet kuitenkin melko pieniä eikä kovin moni opiskelija pysty vielä saamaan rahoitusta asunnon hankintaan tulojen puutteen vuoksi.

Hieman alle puolet kyselyyn vastanneista nuorista aikuisista olivat yksin asuvia ja lähes saman verran parisuhteessa olevia. Lapsiperheitä oli vain alle 10 prosenttia, mikä osoittaa, että lapsia hankitaan nykyään yhä vanhempana.

Nuorilla aikuisilla vuokra-asuminen oli pääasumismuoto, ja omistusasunnossa asui vain vajaa 14 prosenttia vastaajista. Myös asuntosijoittajien määrä oli vain 15 prosenttia kaikista vastaajista. Suora asuntosijoittaminen oli yleisempää kuin epäsuora asuntosijoittaminen. Monella oli kuitenkin suunnitelmassa ryhtyä myöhemmin asuntosijoittajaksi. Asuntosijoittaminen henkilötunnuksella oli pääasiallinen tapa, ainoastaan muutama harjoitti sijoittamista osakeyhtiön kautta. Sijoituskohteena oli yleensä yksi asunto, mutta jopa yli kolmasosalla sijoituskohteita oli useita.

Omat säästöt olivat merkittävä rahoitusmuoto asuntosijoittajilla, mutta hyvin monella oli myös lainaa. Lainan vakuudeksi riittää suurella määrällä itse hankittava asunto, mutta nuorilla aikuisilla tarvitaan kyselynkin mukaan usein lisävakuus, joka voi olla omat säästöt, henkilöta-kaus tai maksullinen lisävakuus tuote.

Tutkimukseen vastanneilla nuorilla aikuisilla asuntosijoittaminen on yleisintä omaan asuntoon, mutta silti jopa kolmasosalla asuntosijoittajista oli useampia sijoituskohteita. Tässä korostuu todennäköisesti sijoittajasivuston kautta tulleet vastaukset. Pääasiassa asuntosijoittamista harjoitettiin henkilötunnuksella.

Kolmannes asuntosijoittajista ei hyödyntänyt mitään nuorille tarjolla olevia tukia ja lainoja, mutta suurimmalla osalla niitä käytettiin osana asuntorahoittamista. Opintolaina oli selvästi yleisemmin käytössä asunnon rahoituksessa kuin varta vasten nuorten ensiasunnon hankintaan tarkoitettu ASP-tili ja -laina, joihin saa vielä valtion takauksenkin. Myös opinto- ja asumistukea käytettiin jossain määrin asunnon rahoitukseen.

Asuntosijoittamisen tietolähteistä yleisin oli asuntosijoituskirjallisuus ja nettisivut, mutta tietoa saa-tiin myös pankeista ja rahoituslaitoksista sekä kouluista ja oppilaitoksista. Myös ystäväpiirillä on merkitystä tiedon saannissa, mutta yllättävästi vanhempien rooli tiedon jakajana oli vähäisin.

Asuntosijoittamisen selvästi suurimmaksi riskiksi koettiin asunnon arvon lasku, mutta myös lainojen korkotason nousu oli merkittävä riski. Muut kulut, kuten remonttikustannukset, hoitokustannukset, erilaiset palkkiot ja vuokralaiseen liittyvät ongelmat ja poliittiset päätökset olivat vähemmän merkityksellisiä riskitekijöitä.

Kyselyyn vastanneista 85 prosenttia ei harjoittanut asuntosijoittamista, ja heistä suurella osalla syynä oli varallisuus ja elämäntilanne. Peräti kolmasosa koki tiedon ja osaamisen puutteen yhdeksi vaikuttavaksi tekijäksi. Viidesosa kysymykseen vastanneista eivät olleet vielä löytäneet sopivaa asuntosijoituskohteita. Vain pieni osa ei pitänyt asuntosijoittamista kannattavana vaihtoehtona tai koki vallitsevan markkinatilanteen olevan huono asuntosijoittamiseen.

Valtaosa vastaajista, jotka eivät tällä hetkellä harjoittaneet asuntosijoittamista, ilmoittivat melko tai hyvin todennäköisesti sijoittavansa asuntoihin seuraavan viiden vuoden aikana. Vain alle kymmenen prosenttia ilmoitti, että hyvin todennäköisesti eivät aio sijoittaa asuntoihin lähivuosina. Lähes kaikki kyselyyn vastanneet pitivät asuntosijoittamista kannattavana sijoitusmuotona.

Suora ja epäsuora asuntosijoittaminen olivat käsitteinä suurelle osalle vastaajista epäselviä. Puolella vastaajista oli myös muuta sijoitustoimintaa. Yli puolet kyselyyn osallistujista arvioi Suomen talousnäkymiä melko hyväksi tai hyväksi.

Teemahaastatteluihin valittiin haastateltavaksi kaksi nuorta, alle 30-vuotiasta aikuista, jotka ovat jo asuntosijoittajia. Haastatteluissa selvisi, että molemmilla sijoituskohteena oli oma ensiasunto, joka hankittiin jo ennen opiskelujen päättymistä tai vakinaisen työn aloittamista.

Toisella haastateltavalla kiinteistöalalla toimineen isän suositukset olivat merkittävässä roolissa asunnon hankintaan ryhtymisessä. Toinen haastateltava oli kaupallisella alalla ja siten kiinnostunut talousasioista. Kalliiden vuokrien maksamisen sijaan hän päätti sijoittaa omaan asuntoon, jolloin pystyy samalla kerryttämään omaisuutta. Molemmilla hankintakohteena oli uusi asunto, johon pääsee käsiksi hyvinkin pienellä omarahoitusosuudella suuren yhtiölainan vuoksi.

Kumpikaan haastateltavista ei ollut pitkäjänteisesti suunnitellut asunnon hankintaa vielä tässä vaiheessa, joten he eivät pystyneet hyödyntämään ASP-tilin ja -lainan etuuksia, ja tarvitsivat siksi myös asuntolainaa varten lisävakuuden, jonka vanhemmat järjestivät. Kaupallista alaa opiskellut oli aloittanut ASP-säästämisen, mutta ei ollut ehtinyt olla riittävän kauan ASP-säästäjänä sopivan Hitas-kohteen löytyttyä. Hän oli myös sijoittanut opintolainaa sijoitusrahastoihin opintojen aikana. Toinen haastateltavista puolestaan säästi alkupääoman asuntoon asumalla pidempään kotona.



Kumpikaan haastateltavista ei tällä hetkellä kaavaile hankkivansa lisää asuntoja sijoitustarkoitukseen. Kun isompaan asuntoon muuttaminen tulee ajankohtaiseksi, saattaa kumpikin haastateltava harkita nykyisen asunnon laittamista vuokralle, jos taloudellinen tilanne sen sallii. Asuntorahastoja kumpikaan ei ole harkinnut sijoituskohteeksi joko tiedonpuutteen tai rahastojen tuotto-odotusten pienuuden vuoksi.

### 8.5 Tutkimuksen johtopäätökset

Kyselytutkimukseen ja teemahaastatteluihin vastaajat olivat pääasiassa 24-26-vuotiaita, monet vielä opiskelijoita tai opiskelujen ohessa työssä käyviä nuoria aikuisia, jotka asuivat yksin tai parisuhteessa. Tässä elämäntilanteessa helpoin ja yleisin asumismuoto on kyselynkin tulosten mukaan vuokra-asuminen, sillä varallisuutta ei ole vielä ehtinyt kertyä eikä monikaan ole perehtynyt omistusasunnon tai sijoitusasunnon hankintaan. Monelta puuttuu tietoa asuntomarkkinoista ja siitä, että asuntosijoittajaksi pystyy ryhtymään jo hyvinkin pienellä omarahoitusosuudella, sillä asunto itsessään käy suureksi osaksi lainan vakuudeksi. Vain noin 15 prosenttia kyselyyn vastanneista oli asuntosijoittajia, pääosin oman asunnon hankkineita. Varsinaisia sijoitukseen hankittuja asuntoja oli hyvin harvalla.

Vaikka ASP-tili ja -laina ovat varta vasten nuorten aikuisten ensiasunnon hankintaan tarkoitettu tukimuoto, ja lainaan saa korkotukea ja valtion takauksen, hyödynsivät tutkimukseen osallistuneet tätä tukimuotoa yllättävän vähän. Tämä tuli esiin myös teemahaastatteluissa. Tietoa ASP-säästämisen hyödyistä kannattaakin jakaa nuorille aikuisille eri kanavien kautta. ASP-säästämistä yleisemmin nuoret aikuiset osaavat hyödyntää opintolainaa asunnon rahoittamiseen. Myös se mahdollisuus kannattaa hyödyntää, sillä lainasta voi saada opintolainahyvitystä, jos valmistuu sovitussa ajassa. Lisäksi opintolainaan kuuluu valtiontakausta ja siihen saa tarvittaessa korkoavustusta.

Vaikka tällä hetkellä vuokra-asuminen oli vastaajien vallitseva asumismuoto, moni suunnitteli kuitenkin tulevaisuudessa sijoittavansa asuntoon ja pitivät asuntosijoittamista kannattavana sijoitusmuotona. Epäsuora asuntosijoittaminen asuntorahastoihin oli nuorille aikuisille melko tuntematon sijoitusmuoto.

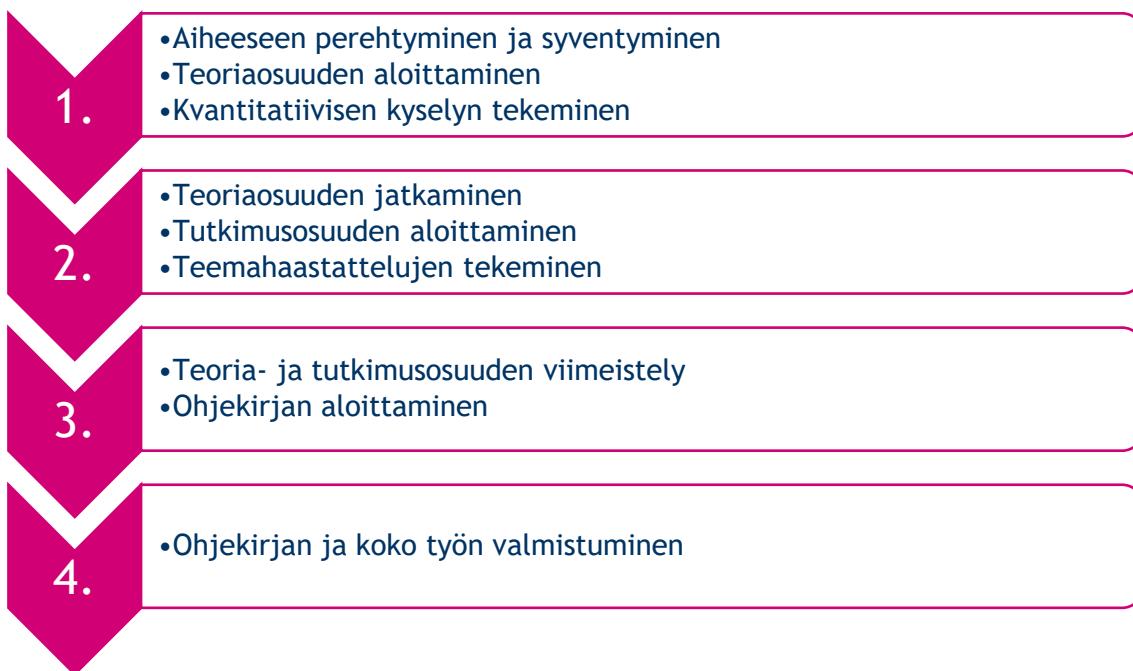
Koska tiedon puute asuntosijoittamisesta ja sopivan sijoituskohteen löytäminen olivat monella syynä siihen, ettei ollut vielä ryhtynyt asuntosijoittajaksi, on tiivis ohjekirja nuoren aikuisen asuntosijoittamiseen hyvä apuväline herättämään kohderyhmän kiinnostusta tätä sijoitusmuotoa kohtaan ja huomioimaan kaikki olennaisimmat onnistuneeseen asuntosijoittamiseen liittyvät tekijät.

## 9 Opinnäytetyön yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa nuorille aikuisille eli 20-35-vuotiaille suunnattu asun-  
tosijoittamisen ohjekirja, jonka avulla voi saada hyvän perustietämyksen ja lähdevinkit lisä-  
tietojen hankkimiseen. Olennaisten tietojen kokoaminen ohjeisiin oli suhteellisen vaivatonta,  
sillä opinnäytetyön teoriaosuutta pystyi käyttämään hyödyksi tehokkaasti. Tekstiä piti toki  
muunnella, jotta se sopi ohjekirjan lukijalle puhuvaan tyyliin. Lopullinen tuotettu ohjekirja  
oli noin 30 sivua pitkä ja helppolukuinen, joten sen pitäisi olla nuorelle aikuiselle helposti  
omaksuttavissa.

Tutkimusosioilla pyrin selvittämään nuorten aikuisten suhtautumista asun-  
tosijoittamiseen ja näin kartoittamaan, mihin kaikkeen opinnäytetyön tuotettavan ohjekirjan tulisi painottua.  
Kvantitatiiviseen kyselyyn keräsin vastauksia kahden viikon ajan, ja lopullinen vastausmäärä  
oli 204, joista 31 oli harjoittanut asun-  
tosijoittamista. Vastausten saaminen oli odotettua han-  
kalampaa, mutta koin saadun määrän silti tyydyttäväksi. Vastauksien läpi käynnissä ja pohdin-  
nassa huomasin harmikseni muutamia kohtia, joissa kysymyksen olisi voinut muotoilla toisin,  
jotta tutkimusongelmaan olisi saatu tarkempia vastauksia. Teemahaastattelussa näin ei on-  
neksi käynyt, ja sainkin haastatteluista vastaukset juuri niihin kysymyksiin, joihin halusinkin.

Laadin opinnäytetyöprosessin alussa suunnitelman työn toteuttamiselle sekä aikataulut. Suun-  
nitelmassa olennaisinta oli opinnäytetyön eri osioiden tekeminen tietyssä järjestyksessä, joka  
on kuvailtu kuviossa 31.



Kuvio 31: Opinnäytetyöprosessi

Onnistuin noudattamaan tekemääni suunnitelmaa hyvin, mutta sille laatimaani tiukkaa aikataulua en niinkään. Suurimmat ongelmat olivat työn aloittaminen ja tekstin tuottaminen. Aiheeseen jatkuva perehtyminen ja syventyminen tuotti kuitenkin tulosta, sillä aikani ajatuksia kysyteltyäni sain tekstiä aikaan yllättävänkin helposti.

Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen tuottamaani opinnäytetyöhön. Alun vaikeuksista huolimatta sisältöä syntyi yllättävän helposti näin jälkeen päin ajateltuna, ja koen, että aiheet eivät painuneet liian suuriksi. Oma tietämykseni asuntosijoittamista kohtaan on kasvanut kiitettävästi tämän opinnäytetyön tekemisen myötä, ja toivon, että työstäni olisi hyötyä muillekin nuorille aikuisille jonain päivänä.

## Lähteet

### Painetut

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum Media.

Johansson, P.A., Eerola, M., Innanen, A. & Viitala, J. 2019. Lohkoketju. Helsinki: Alma Talent.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! - Aloita - Kehity - Vaurastu. 4. painos. Espoo: KM Growth.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettupainos. Helsinki: Talentum Media.

Lindblom-Yläne, S., Paavilainen, E., Pehkonen, L. & Ronkainen, S. 2013. Tutkimuksen voimasanat. 1.-2. painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Moilanen, T., Ojasalo, K. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. 3. painos. Helsinki: Sanoma Pro.

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

Uusitalo, H. 1991. Tiede, tutkimus ja tutkielma. Juva: WSOY.

### Sähköiset

Asuntomyyntitiimi. 2019. Millainen on hyvä sijoitusasunto? Viitattu: 27.4.2019. <https://asuntot.lehto.fi/fi/blogi/millainen-on-hyva-sijoitusasunto>

Asuntosalkunrakentaja. 2016. Asuntosijoitusstrategiat Osa 1 - Varman päälle pieniin yksiöihin. Viitattu: 27.4.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusyksio/>

Asuntosalkunrakentaja. 2017. Asuntosijoittamisen 10-+1 keskeisintä riskiä. Viitattu: 13.5.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Asuntosalkunrakentaja. 2018. Sijoitusasuntojen vuokraus vai vuokratoteihin sijoittaminen? Viitattu: 14.5.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus/>

Bagdasarov, R. 2019. Asuntosijoittajan kaupunkikatsaus 2019 - 25 kunnan potentiaalianalyysi. Viitattu: 27.4.2019. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-kaupunkikatsaus-2019/>

Blockgeeks. 2019. What is Blockchain Technology? A Step-by-Step Guide For Beginners. Viitattu: 15.5.2019. <https://blockgeeks.com/guides/what-is-blockchain-technology/>

DIAS. a. Digitaalinen asuntokauppa DIAS. Viitattu: 10.5.2019. <https://dias.fi/>

DIAS. b. Myyjälle ja Ostajalle. Viitattu:10.5.2019. <https://dias.fi/ostajalle.html>

Elinkeinoelämän keskusliitto. 2019. Pääomatulojen verotus. Viitattu: 23.4.2019. <https://ek.fi/mita-teemme/talous/verotus/paomatulojen-verotus/>

Erkkilä, J. 2018. Mitä kummaa tapahtuu asuntomarkkinoilla? Viitattu: 21.3.2019. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/11/asuntomarkkinat-kauppamaarat/>

Hallman, K. 2014. RL: Asunnoilla hurjat alehinnat tukkuostajille. Viitattu: 13.5.2019. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/rl-asunnoilla-hurjat-alehinnat-tukkuostajille/b96e274d-c0bf-3d3d-a60e-492a560a08ee>

Helsingin kaupunki. 2018. Hitas-järjestelmä. Viitattu: 15.5.2019. <https://www.hel.fi/kv/hitas-fi/hitas-jarjestelma/>

Helsingin kaupunki. 2019a. Hitas-asunnon ostaminen. Viitattu: 18.5.2019. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas/ostaminen/>

Helsingin kaupunki. 2019b. Rajaneliöhinta 2010 alkaen. Viitattu: 15.5.2019. <https://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/hitas-rajahintatilasto.pdf>

Honkamaa, A. 2019. Asumistuki omistusasujille paisunut roimasti - asunnon ostaneet voivat maksattaa Kelalla myös lainojaan ja korkojaan. Viitattu: 28.4.2019. <https://www.talouselama.fi/uutiset/asumistuki-omistusasujille-paisunut-roimasti-asunnon-ostaneet-voivat-maksattaa-kelalla-myos-lainojaan-ja-korkojaan/32740534-2c56-30a8-8324-24a51ede1106>

Hypo. Asuntolainaaajan abc 2.0. Viitattu: 22.5.2019. <http://www.hypo.fi/asuminen/asunto-neuvola/asuntolainaaajan-abc/>

Hypo. 2019. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Viitattu: 13.3.2019. [http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/03/Hypon\\_Asuntomarkkinakatsaus\\_maaliskuu2019.pdf](http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/03/Hypon_Asuntomarkkinakatsaus_maaliskuu2019.pdf)

Hänninen, H. a. Sijoitusasunnon osto - Mitä täytyy muistaa? Viitattu: 27:4.2019. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-osto-mita-taytyy-muistaa/>

Hänninen, H. b. Sijoitusasunnon verotus - 6 hyödyllistä vinkkiä. Viitattu: 22.4.2019. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-verotus-vinkit/>

- Kela. 2017. Opintotukeen ja opiskelijoiden asumisen tukeen muutoksia 1.8.2017. Viitattu: 27.4.2019. [https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkiloasiakkaat/-/asset\\_publisher/kg5xtoqDw6Wf/content/opintotukeen-ja-opiskelijoiden-asumisen-tukeen-muutoksia-1-8-2017](https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkiloasiakkaat/-/asset_publisher/kg5xtoqDw6Wf/content/opintotukeen-ja-opiskelijoiden-asumisen-tukeen-muutoksia-1-8-2017)
- Kela. 2018a. Korkoavustus. Viitattu: 1.5.2019. <https://www.kela.fi/korikoavustus>
- Kela. 2018b. Opintolainan määrä ja maksaminen. Viitattu: 1.5.2019. <https://www.kela.fi/opintolaina-maara-ja-maksaminen>
- Kela.2019a. Asunto ja asumismenot. Viitattu: 29.4.2019. <https://www.kela.fi/asunto-ja-asumismenot>
- Kela. 2019b. Opintolaina. Viitattu: 30.4.2019. <https://www.kela.fi/opintotuki-opintolaina>
- Kela. 2019c. Opintolainan korot ja lyhennykset. Viitattu: 1.5.2019. <https://www.kela.fi/opintolaina-korot-ja-lyhennykset>
- Kela. 2019d. Opintolainahyvyty. Viitattu: 1.5.2019. <https://www.kela.fi/opintolainahyvyty>
- Kela. 2019e. Opintoraha. Viitattu: 27.4.2019. <https://www.kela.fi/opintotuki-opintoraha>
- Kela. 2019f. Opintotuki. Viitattu: 27.4.2019. <https://www.kela.fi/opintotuki>
- Kela. 2019g. Yleinen asumistuki. 27.4.2019. <https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki>
- Malin, R. 2019. Reilu korotus pääomaveroon? Näin kävi, kun viimeksi yritettiin. Viitattu: 27.4.2019. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/reilu-korotus-paaomatuloveroon-nain-kavi-kun-viimeksi-yritettiin/6fb6e0ac-ab14-4ba1-b366-0e7c4ba733d4>
- Nordea. a. Opintolaina. Viitattu: 30.4.2019. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/opintolaina/opintolaina.html>
- Nordea. b. Tietoa asuntolainan lainakatosta ja omarahoitusosuudesta. Viitattu: 21.5.2019. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>
- Opetushallitus. Kaupungistuminen. Viitattu: 05.04.2019. <http://www02.oph.fi/etalu-kio/maantiede/kurssi3/kaupungistuminen.html>
- Orcutt, M. 2019. Once hailed as unhackable, blockchains are now getting hacked. Viitattu: 15.5.2019. <https://www.technologyreview.com/s/612974/once-hailed-as-unhackable-blockchains-are-now-getting-hacked/>

- Saaranen-Kauppinen & Puusniekka. 6.3.2 Teemahaastattelu. Viitattu: 18.5.2019. [https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_2.html](https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_2.html)
- Schauman, H. 2018. Asuntomarkkinat 2018 - vakaata mutta kahtiajakautunutta. Viitattu: 21.3.2019. <https://talous.aktia.fi/fi/artikkelit/asuntomarkkinat-2018-vakaata-mutta-kahtiajakautunutta>
- Suomen Pankki. 2019. Euriborkorot päivittäin. Viitattu: 6.6.2019. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)
- Suomen Vuokranantajat a. Vuokranantajakysely 2019. Viitattu 13.5.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-kysely-2019/>
- Suomen Vuokranantajat b. Vuokratuotto. Viitattu: 13.5.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>
- Taipale, T. 2018. Vuokranantaja, näillä 10 vinkillä vältät virheet vuokralaisen valinnassa. Viitattu: 14.5.2019. <https://op.media/asuminen/asuntosijoittaminen/vuokranantaja-nailla-10-vinkilla-valtat-virheet-vuokralaisen-valinnassa-0f57904fa36248f6918e567f0fecb4af>
- Valtiokonttori. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu: 2.5.2019. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>
- Verohallinto. 2017a. Ensiasunnon ostaja - tarkista verovapaus. Viitattu: 4.6.2019. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/)
- Verohallinto. 2017b. Osingot listaamattomasta yhtiöstä. Viitattu: 26.4.2019. [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet\\_ja\\_osingot/osingot\\_listaamattomasta\\_yhtiost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet_ja_osingot/osingot_listaamattomasta_yhtiost/)
- Verohallinto. 2017c. Pääomatulon veroprosentti. Viitattu: 27.4.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>
- Verohallinto. 2018. Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2018 toimitettavaa verotusta varten. Viitattu: 23.4.2019. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48275/verohallinnon-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohjeet-vuodelta-2018-toimitettavaa-verotusta-varten/>
- Veronmaksajain Keskusliitto. 2018a. Osinkojen verotus pörssiyrityksestä ja listaamattomasta yrityksestä. Viitattu: 26.4.2019. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Osinkojen-verotus/>
- Veronmaksajain Keskusliitto. 2018b. Yhteisöverotus. Viitattu: 23.4.2019. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloerot/Yhteisoverotus/>

Vuokraturva. 2019. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu: 15.4.2019. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/>

Väänänen, M. 2019. Asuntomarkkina 2019 ja ostojen aloittaminen. Viitattu: 21.3.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntomarkkinat-ja-ostojen-ajottaminen/>

YIT. a. Hitas-asunnot. Viitattu: 15.5.2019. <https://www.yit.fi/asunnot/asunnon-ostajalle/asuntotyypit/hitas>

YIT. b. Sijoitusasunnon verotus. Viitattu: 22.4.2019. <https://www.yit.fi/asunnot/asunnon-ostajalle/sijoitusasunnot/sijoitusasunnon-verotus>



## Kuviot

Kuvio 1: Asuntorakentaminen Suomessa 2006-2018 (Schauman, H. 2018).....	8
Kuvio 2: Suomen asuntokaupparamäärät vuonna 2017 (Hypo 2019) .....	9
Kuvio 3: Suomen asuntokunnat koon mukaan 1985-2016 (Roininen, P. 2018, 39).....	10
Kuvio 4: Euriborkorot viimeisen 6 kuukauden ajalta (Suomen Pankki 2019) .....	11
Kuvio 5: Vuokratuoton laskeminen .....	15
Kuvio 6: Vanhojen asunto-osakkeiden keskimääräiset neliöhinnat vuonna 2017 (Bagdasarov 2019) .....	17
Kuvio 7: Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen neliövuokra/kuukausi vuonna 2018 (Bagdasarov 2019) .....	18
Kuvio 8: Hitas-asunnon suuntaa antava hinta-arvio (YIT a) .....	20
Kuvio 9: Lohkoketjun muodostuminen (Blockgeeks 2019) .....	22
Kuvio 10: Opiskelijan korvattavien asumismenojen laskenta .....	33
Kuvio 11: Opiskelijalle maksettavan asumistuen todellinen määrä.....	33
Kuvio 12: Alemman tradenomin ammattikorkeakoulututkinnon huomioitavan opintolainan enimmäismäärä opintolainahyvityksessä (Kela 2019e) .....	34
Kuvio 13: Kyselyyn vastanneiden ikärakenne .....	37
Kuvio 14: Opiskelijoiden ja työssä käyvien osuus kyselyyn vastanneista.....	37
Kuvio 15: Kyselyyn vastanneiden kotitalouden koko .....	38
Kuvio 16: Kyselyyn vastanneiden asumismuoto.....	38
Kuvio 17: Asuntosijoittamisen eri muodot ja yleisyys vastaajien keskuudessa .....	39
Kuvio 18: Asuntosijoittamista harjoittavien vastaajien käyttämät rahoitusmuodot .....	39
Kuvio 19: Rahoituksen saannin vaatimat vakuudet vastaajilla.....	40
Kuvio 20: Asuntosijoittajien asuntosijoituskohteiden jakautuminen .....	40
Kuvio 21: Asuntosijoittaminen henkilötunnuksella tai osakeyhtiön kautta .....	41
Kuvio 22: Nuorille suunnattujen etujen ja oikeuksien hyödyntäminen asuntosijoittamisessa .	41
Kuvio 23: Asuntosijoittamisen tietolähteet vastaajilla.....	42
Kuvio 24: Vastaajien asuntosijoittamiskohteiden suurimmat riskit.....	42

Kuvio 25: Vastaaajien syitä siihen, että ei ole ryhtynyt asuntosijoittajaksi .....	43
Kuvio 26: Todennäköisyys ryhtyä asuntosijoittajaksi seuraavan viiden vuoden aikana .....	44
Kuvio 27: Vastaaajien arvio asuntosijoittamisen kannattavuudesta sijoitusmuotona .....	44
Kuvio 28: Käsitteiden suora ja epäsuora asuntosijoittaminen tunnettuus vastaaajien keskuudessa .....	45
Kuvio 29: Muun kuin asuntosijoittamisen yleisyys vastaaajien keskuudessa .....	45
Kuvio 30: Vastaaajien arviot Suomen talouden kehityksestä lähivuosina .....	46
Kuvio 31: Opinnäytetyöprosessi .....	50
Taulukot	
Taulukko 1: Pääomatuloveron kehitys Suomessa 2010-2018 (Kaarto 2015; Verohallinto 2017c) .....	29
Taulukko 2: Yhteisöveron kehitys Suomessa 2010-2018 (Veronmaksajain Keskusliitto 2018b). 29	

## Liitteet

Liite 1: Opintorahan määrä (bruttona) korkeakouluopiskelijalle.....	60
Liite 2: Enimmäisasumismenot ruoka- ja sijoituskunnittain.....	61
Liite 3: Opintolainatakauksen määrä .....	62
Liite 4: Opintolainahyvityksen enimmäismäärä .....	63
Liite 5: Kvantitatiivinen kysely: Mikä on suhtautumisesi asuntosi joittamiseen?.....	64
Liite 6: Teemahaastattelu 1 .....	70
Liite 7: Teemahaastattelu 2 .....	73

Liite 1: Opintorahan määrä (bruttona) korkeakouluopiskelijalle

### Opintorahan määrä (bruttona) korkeakouluopiskelijalle

Opiskelija	Opintorahan määrä, e/kk	Vaikuttavatko vanhemman tulot
Alaikäisen lapsen huoltaja	325,28	eivät vaikuta
Avoliitossa	250,28	eivät vaikuta
Itsenäisesti asuva 18 vuotta täyttänyt	250,28	eivät vaikuta
Itsenäisesti asuva 17-vuotias	101,74	voivat suurentaa: 101,74 – 203,48 e/kk
Vanhempansa luona asuva 20 vuotta täyttänyt	81,39	voivat suurentaa: 81,39 – 183,13 e/kk
Vanhempansa luona asuva 17–19-vuotias	38,66	voivat suurentaa: 38,66 – 97,67 e/kk

## Liite 2: Enimmäisasumismenot ruoka- ja sijoituskunnittain

Asumismenoina hyväksytään vuonna 2019 enintään

Ruokakunnan koko henkilöä	I kuntaryhmä, e/kk	II kuntaryhmä, e/kk	III kuntaryhmä, e/kk	IV kuntaryhmä, e/kk
1	516	499	396	349
2	746	717	579	509
3	951	903	734	651
4	1 111	1 054	869	775
+ lisähenkilöä kohden, e/kk	139	132	119	114

- I kuntaryhmä: Helsinki
- II kuntaryhmä: Espoo, Kauniainen ja Vantaa
- III kuntaryhmä: Hyvinkää, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kajaani, Kerava, Kirkkonummi, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Mikkeli, Nokia, Nurmijärvi, Oulu, Pori, Porvoo, Raisio, Riihimäki, Rovaniemi, Seinäjoki, Sipoo, Siuntio, Tampere, Turku, Tuusula, Vaasa ja Vihti
- IV kuntaryhmä: muut kunnat

## Liite 3: Opintolainatakauksen määrä

## Lainatakauksen määrä

Opiskelija	e/kk
Alle 18-vuotias muu kuin korkeakouluopiskelija	300
18 vuotta täyttänyt muu kuin korkeakouluopiskelija	650
Korkeakouluopiskelija	650
Aikuiskoulutustukea saava (kotimaassa opiskeleva)	650
Ulkomailla opiskeleva	800

## Liite 4: Opintolainahyvityksen enimmäismäärä

Suomessa suoritettava alempi + ylempi korkeakoulututkinto tai pelkkä ylempi korkeakoulututkinto

Tutkinnon laajuus, op	Huomioitava lainan enimmäismäärä, e	Opintolainahyvityksen enimmäismäärä, e
300	18 000	6 200
330	20 000	7 000
360	21 600	7 640

Suomessa suoritettava ammattikorkeakoulututkinto tai alempi korkeakoulututkinto

Tutkinnon laajuus, op	Huomioitava lainan enimmäismäärä, e	Opintolainahyvityksen enimmäismäärä, e
180	10 800	3 320
210	12 800	4 120
240	14 400	4 760
270	16 400	5 560

Liite 5: Kvantitatiivinen kysely: Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

## Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

Tämä kysely on osa opinnäytetyötäni, jonka tarkoituksena on tuottaa nuorille aikuisille (20-35v) suunnattu manuaali asuntosijoittamiseen. Jos kuulut tähän nuorten aikuisten ikäryhmään, niin arvostaisin vastauksiasi suuresti. Kyselyyn vastaaminen vie noin 3 - 5 minuuttia.

Vastaukset käsitellään anonyymisti ja otetaan huomioon manuaalia laatiessa.

\*Pakollinen

Minkä ikäinen olet? \*

Oma vastauksesi

Oletko tällä hetkellä? \*

- Opiskelija
- Työssäkäyvä
- Opiskelija ja työssäkäyvä
- Työtön / työnhakija
- Muu: \_\_\_\_\_

Kotitalouden koko? \*

- Asun yksin
- Naimisissa/avoliittossa/parisuhteessa, ei lapsia
- Naimisissa/avoliittossa/parisuhteessa, lapsia
- Yksinhuoltaja
- Muu: \_\_\_\_\_



### Nykyinen asumismuotosi \*

- Vuokra-asunto
- Osaomistusasunto
- Asumisoikeusasunto
- Omistusasunto
- Muu: \_\_\_\_\_

### Harjoitatko tai oletko harjoittanut asuntosijoittamista? \*

Suoralla asuntosijoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi vuokra-asuntoon tai omaan asuntoon sijoittamista. Epäsuora asuntosijoittaminen tapahtuu sijoittamalla asuntorahastoihin, joita asuntosijoittamisen asiantuntijat hoitavat.

- Kyllä, suoraa asuntosijoittamista
- Kyllä, epäsuoraa asuntosijoittamista
- Kyllä, suoraa ja epäsuoraa asuntosijoittamista
- En, mutta aion harjoittaa tulevaisuudessa
- En harjoita asuntosijoittamista

SEURAAVA

Sivu 1 / 4

Älä koskaan lähetä salasanaa Google Formsin kautta.

## Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

\*Pakollinen

### Asuntosijoittaminen

#### Millä rahoitat asuntosijoittamistasi? \*

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Omilla säästöillä
- Lainalla
- Perinnöllä
- Muu: \_\_\_\_\_

#### Mikäli rahoituksen saanti vaatii vakuuden, vakuutena on \*

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Asunto
- Omat säästöt
- Henkilötakaus vanhemmilta
- Henkilötakaus lähipiiriltä
- Myyjän / rakennusliikkeen takaus
- Rahoituksen saanti ei vaadi vakuutta
- Muu: \_\_\_\_\_

#### Kuinka monta asuntosijoituskohdetta sinulla on tällä hetkellä? \*

Mikäli asuntosijoituskohteita on enemmän kuin yksi, valitse "2 - 5" tai "6 tai enemmän"

- 1 (oma asunto)
- 1 (sijoitusasunto)
- 1 (asuntorahasto)
- 2 - 5
- 6 tai enemmän

#### Harjoitatko asuntosijoittamista henkilötunnuksella vai osakeyhtiön kautta? \*

- Henkilötunnuksella
- Osakeyhtiön kautta

### Hyödynnätkö jotain seuraavista eduista/oikeuksista asuntosijoittamisessa \*

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Opinto- ja asumistuki
- Opintolaina
- ASP-tili ja -laina
- En hyödynnä etuja/oikeuksia asuntosijoittamisessa

### Mistä olet saanut tietoa asuntosijoittamiseen? \*

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Pankista / rahoituslaitoksilta
- Asuntosijoituskirjallisuudesta, netistä yms.
- Vanhemmilta
- Ystäviltä
- Koulussa / oppilaitoksessa
- Muu: \_\_\_\_\_

### Mitkä seuraavista kohdista ovat mielestäsi asuntosijoittamiskohteidesi kaksi suurinta riskiä? \*

- Asunnon arvon lasku
- Vuokratason liiallinen lasku tai nousu
- Korkotason nousu
- Hoitokustannusten nousu
- Vuokralaiseen liittyvät ongelmat
- Remonttikustannukset
- Poliittiset päätökset
- Merkintä-, hoito- ja lunastuspalkkioiden nousu
- Muu: \_\_\_\_\_

TAKAISIN

SEURAAVA

Sivu 2 / 4

# Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

\*Pakollinen

## Ei asuntosijoitustoimintaa

Jos et tällä hetkellä harjoita asuntosijoittamista, mitkä ovat suurimmat syyt tälle? \*

Voit valita useamman vaihtoehdon.

- Tiedon / osaamisen puute
- Elämäntilanne
- Markkinatilanne
- Varallisuus
- Sopivaa asuntosijoituskohdetta ei ole löytynyt
- Asuntosijoittaminen ei vaikuta kannattavalta sijoitusmuodolta
- Muu: \_\_\_\_\_

Kuinka todennäköisenä pidät, että sijoittaisit asuntoihin seuraavan viiden vuoden aikana? \*

1   2   3   4   5

Erittäin epätodennäköisenä   ○ ○ ○ ○ ○   Erittäin todennäköisenä

TAKAISIN

SEURAAVA

Sivu 3 / 4

Älä koskaan lähetä salasanaa Google Formsin kautta.

## Mikä on suhtautumisesi asuntosijoittamiseen?

\*Pakollinen

### Loppusuora

Kuinka kannattavana sijoittamisen muotona näet  
asuntosijoittamisen? \*

	1	2	3	4	5	
Epäkannattavaa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kannattavaa

Olivatko käsitteet suora ja epäsuora asuntosijoittaminen sinulle  
tuttuja jo entuudestaan? \*

- Kyllä
- Ei

Harjoitatko muuta sijoitustoimintaa? \*

- Kyllä
- Ei

Miten näet Suomen talouden kehittyvän lähivuosina? \*

- En osaa sanoa
- Heikosti
- Melko heikosti
- Keskinertaisesti
- Melko hyvin
- Hyvin

TAKAISIN

LÄHETÄ

Sivu 4 / 4

Älä koskaan lähetä salasanaa Google Formsin kautta.

## Liite 6: Teemahaastattelu 1

Haastateltava: 28-vuotias työssä käyvä mies Kirkkonummelta, ei halua esiintyä omalla nimellä

### ***Kerro itsestäsi***

Olen 28-vuotias mies, koulutukseltani mediatekniikan insinööri ja työskentelen peliyrityksessä teknisenä artistina. Asun omistusasunnossa, pienessä yksiössä aivan junaradan varressa.

### ***Kerro, miten sinusta tuli asuntosijoittaja/asunnon omistaja***

Asuin melko pitkään vanhempien luona isossa omakotitalossa. Työskentelin valmistuttuani osakkaana pelialan start-up-yrityksessä, jossa tulot ja tulevaisuus olivat epävarmat. Kotona asuminen erittäin edullisesti mahdollisti sen, että pystyin työskentelemään usean vuoden ajan tuossa yrityksessä kerryttäen työkokemusta. Sain myös samalla kerrytettyä hieman säästöjä.

Isälläni on pitkä kiinteistöalan kokemus ja hän seuraa aktiivisesti asuntomarkkinoiden kehitystä ja uudiskohteiden rakentamista. Hän ehdotti minulle asunnon hankintaa uudiskohteesta, johon pääsisi kiinni hyvin pienellä omarahoituksella. Aluksi en ollut lainkaan innostunut ehdotuksesta ja sitoutumisesta pitkäaikaiseen velanmaksuun, kun työpaikkakin oli niin epävarma. Minulla ei myöskään ollut mitään tietoa ja taitoa asuntosijoittamisesta. Mutta pikkuhiljaa ajatus alkoi kiinnostaa.

Vuoden 2016 lopulla neuvottelin tarvitsemani asuntolainan ehdoista oman pankkini kanssa verkossa, ja kun ehdot vaikuttivat hyviltä, en lähtenyt kilpailuttamaan lainaa muiden pankkien kanssa. Allekirjoitin yksiön kauppakirjan vuoden 2017 alussa. Asuntoa maksettiin erissä valmiusasteen mukaisesti, kunnes rakennus oli täysin valmis. Pääsin muuttamaan sisään omaan asuntoon vuoden 2018 alussa. Siinä vaiheessa tuntui jo aika hienolta! Asunnon kokonaishinta oli noin 118 000 euroa, josta yhtiölainan osuus oli 82 000 euroa. Omia säästöjä käytin reilun 10 000 euron verran ja loput maksoin pankkilainalla. Koska omarahoitusosuus oli niin pieni, pankki tarvitsi vielä lisävakuuden asunnon lisäksi. Sen sain vanhemmiltani.

### ***Tiesitkö ostajan oikeuksista rakennustarkastuksissa?***

Minulla ei ollut aikaa eikä kiinnostusta ottaa selvää, mitä kaikkea tulevan osakkeenomistajan pitäisi huomioida rakentamisvaiheessa ja tarkastuksissa. Rakennuttajalta tuli aika niukasti tietoa. Onneksi isä oli hereillä tässäkin vaiheessa ja huolehti oikeuksistani.

***Miltä omistusasunnossa asuminen nyt tuntuu?***

Olen tosi tyytyväinen tekemääni ratkaisuun asunnon ostamisesta. Asuminen on edullisempaa kuin vuokra-asunnossa ja koko ajan maksan omaa asuntoa. Lainanmaksu on sujunut hyvin ja olen saanut hyvin rahaa säästöön uuden työpaikan ja paremman palkan ansiosta. Ajattelin tehdä ylimääräisen lainanlyhennyksen kesällä, jotta vanhempien vakuus voidaan vapauttaa. Olen joutunut perehtymään myös taloyhtiön asioihin huolellisesti, sillä minut valittiin taloyhtiön hallitukseen heti kylmiltään ja toimin siellä vajaan vuoden verran. Nyt tosin jouduin eroamaan tehtävästä työkiireiden vuoksi.

***Mitä tulevaisuudensuunnitelmia sinulla on asuntosijoittamisen suhteen?***

Todennäköisesti asun tässä asunnossa ainakin kahden vuoden ajan, jotta voin sitten myydä asunnon verovapaasti. Suhdanteista riippuu, kuinka paljon asunnon arvo on noussut. Toisena vaihtoehtona on laittaa asunto vuokralle, sillä ajatuksissa on ollut muuttaa tyttöystävän kanssa yhteen asumaan. Vuokrauksessa on tosin omat riskinsä ja vaivansa, muun muassa hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen löytäminen voi olla vaikeaa.

Tässä vaiheessa en vielä osaa sanoa, tuleeko hankittua sijoitusasuntoja lisää. Hyvien sijoitusasuntojen löytämisessä tarvitaan tietoa ja huolellista perehtymistä asiaan. Tällä hetkellä minulla ei ole riittävästi tietotaitoa eikä aikaa, mutta ehkä tulevaisuudessa.

***Ovatko asuntorahastot sinulle tuttuja ja onko ollut muuta sijoitustoimintaa?***

Asuntorahastosijoittamiseen en ole lainkaan perehtynyt. Minulla ei myöskään ole mitään muuta sijoitustoimintaa - paitsi peleissä, heh.

***Mitä neuvoja antaisit nuorelle aikuiselle, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta?***

Asuntosijoittaminen ilman aikaisempaa kokemusta on aika hankalaa ja pelottavaakin, jollei lähipiirissä ole asiantuntijaa, jolta voi kysyä neuvoa. Suorassa asuntosijoittamisessa on isot rahat kyseessä ja hyvän sijoitusasunnon löytäminen vaatii paljon tietoa ja osaamista. Asuntoon saa kyllä melko helposti lainaa, kun asunto itse kelpaa pääosin vakuudeksi lainalle. Uudiskohteissa yhtiölainan osuus on merkittävä, jolloin asuntoon pääsee kiinni melko pienellä pääomalla. Hankittavan asunnon sijainti, kunto, vuokralaisen löytäminen - monia asioita pitää huomioida. Taloyhtiön asioihin kannattaa myös perehtyä huolella.

Jos asuntosijoittaminen kiinnostaa, kannattaa perehtyä myös asuntorahastoihin, joihin voi päästä mukaan hyvinkin pienellä pääomalla.

Ja vielä, ASP-säästäjäksi kannattaa ehdottomasti ryhtyä ajoissa. Myös opintolainaa kannattaa hyödyntää, jos aikoo valmistua ajoissa, sillä silloin voi saada osan opintolainasta hyvityksenä valtiolta. Jotkut ovat nostaneet maksimimäärän opintolainaa ja sijoittaneet sen vaikkapa asuntoon. Minä en hyödyntänyt kumpaakaan.



## Liite 7: Teemahaastattelu 2

Haastateltava: 25-vuotias opiskelija ja työssä käyvä mies Helsingistä, ei halua esiintyä nimellä

### ***Kerro itsestäsi***

Olen gradua vaille valmis KTM, linja tietojärjestelmätiede. Olen työskennellyt pitkään julkishallinnon it-tehtävissä määräaikaisena työntekijänä. Asun tällä hetkellä Helsingin Kalliossa 23 neliön vuokra-asunnossa. Mutta olen ostanut asunnon uudiskohteesta, joten sen valmistumista odotellessa.

### ***Kerro, miten päädyit hankkimaan omistusasuntoa?***

Tämä pieni kämpä Kalliossa alkoi tympiä ja rupesin etsimään vähän isompaa ja siistimpää vuokra-asuntoa kantakaupungista. Vuokraa olisi joutunut maksamaan noin 800 euroa kuussa eikä mikään kimppa-asuminenkaan tuntunut houkuttelevalta. Niinpä kypsyi ajatus siitä, että on järkevämpää sijoittaa tuo raha ennemmin omaan asuntoon kuin vuokriin.

Loppusyksystä aloin katselemaan, millaisia asuntoja olisi tarjolla. Maaliskuussa sitten tarttui haaviin finanssimielellä järkevä kohde, eli sopiva Hitas-asunto tarjoutui arvonnassa minulle ostettavaksi. Tilaisuus tuli vähän nopeammin eteeni kuin olin ajatellut. Mutta lisää asumismukavuutta ja oma asunto hintaan 1050 euroa/kk verrattuna 800 euroa/kk vuokratämpästä, ja rahat menee kankkulan kaivoon - oli minulle helppo yhtälö.

### ***Kerro hieman tarkemmin hankkimastasi asunnosta***

Asunto on Hitas-uudiskohde, joka sijaitsee Etelä-Haagassa, ja se valmistuu tammikuussa 2021. Asunto on 35 neliön kokoinen ja siinä on parveke ja kaikki perusvarusteet. Rakennus on 5-kerroksinen ja minun kämppäni on 2. kerroksessa. Hinta oli 192 000 euroa.

### ***Miten sait järjestettyä asunnon rahoituksen?***

Minulla oli ASP-tili, mutta ei ihan riittävän kauan, joten ASP:ta en voinut hyödyntää. ASP-tililtä nostin 5000 euroa ja 7000 euroa tuli rahastojen kotiutuksista. Osaan rahastosijoituksista oli käyttänyt opintolainaa. 180 000 euron lainasta olen pyytänyt kaikilta pankeilta tarjouksen. Pankit halusivat, että yhtiölaina maksetaan pois, minulle se sopi kyllä. Pari tarjousta olen jo saanut ja paria vielä odotan. Yksi pankki ei ollut kiinnostunut asiakkuudesta ja yhdelle tarjottu lisävakuus ei kelvannut.

Lisävuoksu tarvittiin, lisävuoksuena on kolmen hehtaarin kiinteistö kotikylältä fajalta.

***Kerro tarkemmin harjoittamastasi rahastosijoittamisesta opintolainalla***

Oikeastaan lähes kaikki opintolainat olen sijoittanut Seligsonin sijoitusrahastoihin. Olen vuosien varrella kyllä kotiuttanut niitä varoja tarpeen tullen reissuihin ja juhlimiseenkin. Nyt nostin 7000 euroa tätä asunnon omarahoitusta varten ja vielä sinne jäi jonkin verran pääomaa, jota taas kartutan laittamalla osan palkasta sijoitukseen.

***Oletko perehtynyt rs-kohteisiin ja esimerkiksi rakennusvaiheen tarkastuksiin ja muutto- ja vuositarkastuksiin?***

En oikeastaan ainakaan vielä, mutta minulla on aika paljon lapsuudenkavereita raksahommissa, niin hyödynnän heidän osaamistaan sitten tarvittaessa. Sen toki tiedostan, että pitää muuttaessa tarkistaa huolella rakennustyön laatu ja viimeistely ja huomauttaa, jos puutteita löytyy. Ja tosiaan tuossa minun kohteessani Helsingin kaupunki on rakennuttajana, joten aika luottavainen olen rakentamisen laatuun.

***Sijoitusrahastot ovat sinulle jo tuttuja, mutta oletko perehtynyt arvonnousua ja kassavirtaa tavoittelevaan asuntosijoittamiseen tai asuntorahastoihin sijoitusmuotona?***

Kyllä minä olen näistä tietoinen, mutta minun tämän hetkiselä kassallani ei kyllä pysty vivuttamaan sijoitusasuntohommaan. Asuntorahastojen kustannukset taas eivät nopealla vilkaisulla miellyttäneet laisinkaan. Yleensäkin sijoitustoiminnassa uskon, että seinät eivät ole kovin likvidejä ja ovat riskaabeleja verrattuna ihan klassiseen osakepohjaiseen sijoittamiseen. Toki jos aikanaan on varaa seuraavaa asuntoa hankkiessa jättää tämä asunto vuokralle, sitä kannattaa harkita jo sen 30 vuotta voimassa olevan hintasääntelyn vuoksi.

***Onko tämän ensimmäisen asunnon hankinnassa jäänyt joku asia harmittamaan tai olisitko voinut tehdä jotain paremmin?***

No se nähdään sitten siinä vaiheessa, kun muutto on edessä. Tietysti sen ASP-säästämisen olisi voinut aloittaa vähän aikaisemmin ja hyödyntää sen neljän prosentin tuoton. Mutta minut yllätti se, kuinka ylikuumentuneet nämä Helsingin vuokramarkkinat olivatkaan. Olin ajatellut oman asunnon hankkimista vasta 30 vuoden korvilla.

Mutta mielestäni olen tehnyt melko riskittömän investoinnin, josta pitäisi saada ainakin omat pois myydessä, vaikka asuntomarkkinat jonkin verran heilahtelisivatkin. Ja lainatarjouksen

olen pyytänyt monelta eri pankilta. En lähtenyt etsimään mitään unelmäkämpää, vaan sopivan hintainen asunto on ollut se ykkösjuuttu.

Vähän toki ottaa koville lähteä täältä oikeasti ytimen nurkalta, mutta onhan tässä rakennuksen valmistumista odotellessa aikaa asennoitua siihen, ettei viisi sporaa enää kulje ikkunan alta.

***Mitä vinkkejä tai terveisiä antaisit nuorelle aikuiselle, joka harkitsee asuntosijoittamista/oman asunnon hankkimista?***

Kannattaa tarkkaan laskea kaikki kulut, mitä asunnon hankkimisesta ja itse asumisesta kertyy. Uudiskohteissa tontin vuokrat ja lunastusosuudet voivat olla jäätävän suuria. Ja vanhaa asuntoa ostaessa kannattaa jättää riittävästi rahaa säästöön, jotta pystyy mahdolliset taloyhtiön tai asunnon remontit maksamaan - esimerkiksi siellä Kallio-unelmassa. Minulla ainakaan ei tällaiseen ollut varaa.



# OHJEITA NUOREN AIKUISEN ASUNTOSIJOITTAMISEEN

Petri Wiik

# LUKIJALLE

Tervehdys!

Tämä ohjekirja on suunnattu nuorelle aikuiselle, eli noin 20-35-vuotiaalle, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta, ja myös mahdollisesti suunnittelee siihen ryhtymistä.

”Ohjeita nuoren aikuisen asuntosijoittamiseen”-ohjekirjan tavoitteena on tarjota perustietoa siitä, miten asuntosijoittamistoimintaan kannattaa valmistautua ja miten homma toimii käytännössä. Lukijaa rohkaistaan omaan itsenäiseen oppimiseen, ja aihekokonaisuuksien lopussa pyritäänkin mainitsemaan lähteitä, joista löytää lisää asiaan liittyvää tietoa.

Tämän ohjekirjan tarkoituksena ei ole kattaa kaikkea mahdollista asuntosijoittamistietoa, sillä aiheena se on niin laaja, että jokaisesta käsiteltävästä asiasta löytyisi oman opinnäytetyönsä verran kerrottavaa.

Toivottavasti näistä ohjeista on sinulle hyötyä nyt tai ehkä tulevaisuudessa!

Petri Wiik

# SISÄLLYS

<a href="#"><u>Aloita ASP-säästäminen</u></a>	79
<a href="#"><u>Asuntosijoittaminen ja opiskelija</u></a>	81
<a href="#"><u>Asuntosijoittamisen tuotto</u></a>	83
<a href="#"><u>Tiedosta riskit</u></a>	85
<a href="#"><u>Tee sijoitussuunnitelma</u></a>	88
<a href="#"><u>Rahoituksen hankinta</u></a>	90
<a href="#"><u>Asunnon valitseminen</u></a>	92
<a href="#"><u>Asunnon vuokraaminen ja vuokralaisen valinta</u></a>	98
<a href="#"><u>Verotuksessa huomioitavaa</u></a>	100
<a href="#"><u>Pienellä rahalla mukaan: asuntorahastot</u></a>	104

## Aloita ASP-säästäminen

Ihan ensimmäiseksi, aloita ASP-säästäminen. Olit sitten vasta 18-vuotta täyttänyt tai 30 vuoden ikää lähestyvä, niin ASP-säästämisellä ei voi mennä pieleen. Ainoa kohde-ryhmä, jolle en sitä tyrkytä, on vuokralla asumisen nimeen vannoville.

ASP-säästämisessä on kyse siitä, että säästät ASP-tilillesi omaan asumiskäyttöösi tulevan asunnon hinnasta 10 prosenttia, minkä jälkeen pankki myöntää sinulle loput tarvittavat 90 prosenttia ASP-lainana. Lainan takaajana toimii Suomen valtio.

Omarahoitusosuus eli 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta tulee säästää ASP-tilille vähintään kahdeksan kalenterivuosineljänneksen aikana. Tilille tehtävien kertatalletusten on oltava vähintään 150 euroa ja enintään 3000 euroa. Talletuksille maksetaan verovapaata vuotuista yhden prosentin korkoa ja, mikäli asuntokaupat tehdään ASP-järjestelmää hyödyntäen, 2-4 prosentin lisäkorkoa. Lisäkorko maksetaan ensimmäiseltä ja viideltä seuraavalta talletusvuodelta.

Nuoren aikuisen näkökulmasta kyseessä on huima etu, sillä nykyisen lainakaton myötä asuntolainoja ei myönnetä ihan jokaiselle hakijalle, ellei maksukyky, omarahoitusosuus ja lisävakuudet ole kunnossa.

ASP-tilin voi avata jo 15-vuotias nuori ja vanhimmillaan 39-vuotias aikuinen. Olennaisin tekijä on se, että tilin avaaja on säästämässä ensimmäisen omistusasunnon hankintaa varten. Tiliä ei voi avata, jos on aiemmin omistanut 50 prosenttia tai enemmän asunnosta. ASP-säästäminen onnistuu kuitenkin, jos on saanut vastikkeetta, esimerkiksi perintönä tai lahjana, määräosan asunnosta (alle 100 prosenttia) omistukseensa.

ASP-lainalle on olemassa enimmäismäärät, jotka vaihtelevat ostettavan asunnon sijaintipaikkakunnan mukaan. Enimmäismäärän ylittävälle osuudelle on mahdollista neuvotella lisälaina.

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä (euroa)
Helsinki	180 000
Espoo, Vantaa ja Kauniainen	145 000
Muut kunnat	115 000

### *ASP-lainan enimmäismäärät sijaintikunnittain*

ASP-sopimus purkautuu, jos ASP-tililtä nostaa varoja pois ennen asunnon hankintaa.

ASP-lainalla rahoitettua asuntoa ei ole mahdollista laittaa sijoitusasuntomielessä pitkäksi aikaa vuokralle, jos ASP-lainaa on vielä maksettavana. Vuokratuloja mahdollisimman nopeasti haluavalle ASP-säästäminen ei siis välttämättä sovi.

Nuoren aikuisen nopein tapa saada ASP-asunto vuokralle on luultavasti sijoittamalla uudiskohteeseen, jossa on myös yhtiölainaa maksettavana. Huoneistokohtainen yhtiölainaosuus on yleensä kohtuullisen suuri, jolloin kauppahinta on huomattavasti pienempi kuin velaton myyntihinta. Kun kauppahinnan rahoittamiseen käytetty ASP-laina on maksettu kokonaisuudessaan pois, on sijoittajan mahdollista laittaa asunto vuokralle. Maksettavaksi jää vielä yhtiölaina, jonka lyhennykset saa ihanteellisessa tilanteessa maksettua kokonaan vuokratuloilla.

- Jos olet 15 – 35-vuotias, aloita ASP-säästäminen ensimmäistä omaa asuntoa varten. Kun olet säästänyt ASP-tilillesi asunnon hinnasta 10 prosenttia vähintään kahdeksan kalenterivuosineljänneksen aikana, pankki myöntää sinulle loput tarvittavat 90 prosenttia ASP-lainana, takaajana Suomen valtio. ASP-tilille maksetaan lisäkorkoa ja saat lainalle korkotukea.
- Viimeisimmät ja luotettavimmat tiedot ASP-järjestelmästä saat Valtiokonttorin sivuilta:  
<https://valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>
- Tutustu pankkien omiin ASP-esittelysivuihin, joissa olennaisimmat ehdot käydään lävitse



## Asuntosijoittaminen ja opiskelija

Asuntoon sijoittamista on vaikeaa kuvitella omalle kohdalle silloin, kun vielä opiskelee. Rahat ovat opiskelijoilla tiukoilla, ja jos opintojen ohella ei työskentele eikä ole hankkinut taloudellista puskuria ennen opintojen alkua, on suoraa asuntosijoittamista lähes mahdotonta aloittaa vielä siinä elämänvaiheessa. Epäsuora asuntosijoittaminen eli asuntorahastoihin sijoittaminen onnistuu tosin pienelläkin pääomalla, ja se soveltuukin paremmin tavanomaiselle opiskelijalle.

Jos on kuitenkin onnistunut hankkimaan varallisuutta ennen opintojen alkua ja sitä kautta itselleen oman asunnon, on asumista mahdollista rahoittaa Kelan tuilla. Opintotukeen kuuluvan opintorahan lisäksi opiskelija voi käyttää asunnon hoito- ja rahoitusvastikkeiden sekä asuntolainan korkojen maksamiseen yleistä asumistukea. Kela on asettanut ruokakunnille asumismenojen ylärajat, joten välttämättä kaikkia kuluja ei saa maksettua Kelan tuilla. Suurimman osan kuitenkin.

Opintotukeen kuuluu myös oikeus nostaa opintolainaa valitsemastaan pankista valtion takauksella. Opintolaina on jo sen matalien korkojen takia hyvä laina, mutta vielä paremman siitä tekee opintolainahyvitys. Jos suoritat ensimmäistä korkeakoulututkintoasi, jonka olet aloittanut aikaisintaan 1.8.2014 tai sen jälkeen ja valmistut tutkinnollesi määritellyssä määräajassa, sinulle hyvitetään osa nostetusta opintolainastasi.

Opintolainahyvityksessä on olemassa huomioitavan lainan enimmäismäärä. Tradenomiopiskelijalla opintolainoista otetaan huomioon lainaa 12 800 euroon asti. 2500 euron ylittävästä laina osuudesta hyvitetään opiskelijalle 40 % aiemmin mainittuun enimmäismäärään asti, joten tässä tapauksessa hyvityksen määrä tulee olemaan enintään 4120 euroa. Opintolaina on siis elämäsi paras laina, mikäli valmistut ajoissa.

Opintolainaa voi pitää tilillä siihen asti, kunnes sen käyttää hyödyksi esimerkiksi osana ostettavan asunnon omarahoitusosuutta. Järkevämpää toki olisi, että lainan sijoittaisi sijoitusinstrumentteihin, kuten asuntorahastoihin, jolloin saisi mahdollisesti tuottoa rahoilleen. Kun asunnon ostaminen lähenee, voi sijoitukset realisoida taas rahaksi.

- Jos olet opiskelija, voit käyttää asunnon hoito- ja rahoitusvastikkeiden sekä asuntolainan korkojen maksamiseen opintorahaa, yleistä asumistukea ja opintolainaa. Opintolaina on matalakorkoista ja saat siihen valtion takauksen. Voit saada myös tietyin edellytyksin opintolainahyvitystä, jos valmistut määräajassa.
- Viimeisimmät ja luotettavimmat tiedot opiskelijaa koskevista tuista, kuten opintotuesta, asumistuesta ja opintolainasta, löydät Kelan sivuilta:  
<https://kela.fi/opintotuki>  
<https://kela.fi/yleinen-asumistuki>  
<https://kela.fi/opintotuki-opintolaina>

## Asuntosijoittamisen tuotto

Suora asuntosijoittaminen tuottaa kahdella tavalla: arvonnousulla ja kassavirralla.

Asunnon arvonnousulla kasvatetaan taseen nettovarallisuutta ja asuntojen vuokraamisella saadaan kassavirtaa.

Mikäli tähtää sijoitusasunnolla arvonnousuun, pyrit myymään asunnon kalliimmalla hinnalla kuin sen hankintahinta. Asuntojen arvonnousu tapahtuu tyypillisesti kolmella eri tavalla. Jos asunto olet hankkinut asunnon hyvältä ja kasvavalta alueelta, voi sen arvo ajan saatossa nousta alueen muiden asuntojen markkinahintojen mukana. Asuntomarkkinoiden tehottomuus mahdollistaa myös sen, että olet voinut ostaa asunnon alun perin reilusti alle markkinahintojen, jolloin arvonnousu on tapahtunut heti ostohetkellä. Kolmas tapa saada asunnolle arvonnousua on järkevä ja laskelmoitu remontoiminen.

Mikäli tavoitteenasi on saada jatkuvaa, tasaista kassavirtaa, sinun kannattaa laittaa sijoitusasunto vuokralle saadaksesi vuokratuloja. Ihannetilanteissa asunto tuottaa positiivista kassavirtaa jo varhaisessa vaiheessa, kun velkarahan käytöstä koituu vielä lainanhoitokuluja. Vuokralla katat siis asunnon vastikekulut, lainan korot ja lyhennykset sekä verot, ja silti jäät plussan puolelle. Tällaisessa tilanteessa voit laittaa ylijäämän kassavirran kohti seuraavaa sijoitusprojektia. Vaihtoehtoisesti asuntosijoitukset voivatkin tuottaa negatiivista kassavirtaa, ja tällöin täytyy harkita, onko tällainen sijoittaminen kannattavaa.

Asunnon vuokratuotto vaihtelee tapauskohtaisesti, sillä kohteen hankintahinta, siitä saatava vuokra ja maksettava yhtiövastike vaihtelevat laidasta laitaan. Kaava, jolla vuokratuoton saa laskettua, eroaa usein asuntosijoittajakohtaisesti, eikä yhtä yksitällistä oikeaa tapaa ole olemassa. Pääasia on, että noudatat aina samaa kaavaa vertaillessasi eri asuntoja. Alla on yksinkertainen kaava, jonka avulla voit laskea sijoituskohteesi bruttovuokratuoton:

$$\frac{(\text{VUOKRA} - \text{VASTIKE}) * 12}{\text{VELATON HINTA} + \text{REMONTTIKULUT} + \text{VARAINSIIRTOVERO}} * 100$$

- Suora asuntosijoittaminen tuottaa kahdella tavalla: arvonnousulla ja kassavirralla. Asunnon arvonnousulla kasvatat taseen nettovarallisuutta ja asuntojen vuokraamisella saat kassavirtaa.

## Tiedosta riskit

Vaikka asuntosijoittaminen onkin melko matalariskinen ja vakaa sijoitusmuoto, johon saa rahoitustakin kohtalaisen helposti, sisältyy siihen samoin kuin muuhunkin sijoitus-toimintaan erilaisia riskejä. Huomioi ainakin seuraavat riskit ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä.

### **Sijoitusasunnon sijainti**

Sijoitusasunnon hyvä sijainti on oleellisen tärkeää valittaessa sopivaa sijoituskohdetta. Asunnon sijaintiin liittyy sekä maantieteellisiä että alueellisia riskejä, joten sinun kannattaa tehdä huolellista taustatyötä ennen päätöksentekoa. Maantieteellinen riski toteutuu, jos hankit asunnon kaupungista, jossa väkiluku vähenee ja asuntotarve pienee, mikä johtaa vuokra- ja hintatason laskuun. Asuntoon voi olla hankalaa saada vuokralaisia, jolloin asunto on tyhjillään. Myös asunnon myynti voi olla hankalaa, aina-kaan hyvällä hinnalla.

Alueellinen riski toteutuu, jos hankit asunnon kasvavasta kaupungista, mutta väärältä asuinalueelta, jonne on vaikea saada vuokralaisia. Syynä voi olla esimerkiksi alueen huono maine tai huono palvelutaso tai liikenneyhteydet. Tällöin hinta- ja vuokrataso laskee, ja asunnon myynti voi olla hankalaa.

### **Remonttiriskit taloyhtiössä ja asunnossa**

Voit onnistua hankkimaan asunnon edullisesti, mutta taloyhtiöön ja itse asuntoon tulevat remontit voivat nostaa huomattavasti hankintahintaa ja näin alentaa vuokratuottoa, jollet ole huomionnut näitä kuluja. Tosin remonttien jälkeen asunnon arvo ja myös vuokrataso nousee.

Taloyhtiöön tehtävät remontit ovat yleensä kalliita ja kulut jyvitetään kunkin asunnon koon mukaan osakkeenomistajille. Tällaisia remontteja ovat putkiremontit, ikkuna- ja parvekeremontit sekä julkisivumaalaukset. Itse asuntoon tehtävistä remonteista kalteimpia ovat kylpyhuone- ja keittiöremontit, kun taas seinien ja lattioiden pintojen uusimisen pystyy tekemään melko edullisesti.

### **Vuokralaiseen liittyvät riskit**

Panosta hyvän vuokralaisen löytämiseen, sillä huono vuokralainen voi jättää vuokrat maksamatta, aiheuttaa häiriötä tai vahingoittaa asuntoa

### **Markkinariski**

Asuntojen yleiseen hintatasoon ei yksittäinen ihminen pysty vaikuttamaan. Siihen vaikuttavat muun muassa maailmantalous, korkoympäristö, rahoitusmarkkinat, poliittiset päätökset ja monet muut tekijät. Tällöin korostuu asunnon hyvän sijainnin ja vuokrattavuuden merkitys. Saat vuokratuloista kassavirtaa, vaikka asunnon arvo hieman heilahtelisikin.

### **Lainsäädännölliset riskit**

Seuraa aktiivisesti alaa koskevaa lainsäädäntöä, sillä lakeja uudistetaan jatkuvasti. Asuntosijoittamiseen suurimmin vaikuttavia lainsäädännöllisiä riskejä ovat esimerkiksi tulonsiirtojen leikkaaminen, verotus ja rahoittajia koskevan sääntelyn kiristyminen.

### **Verotusriski**

Asuntosijoittajana saamasi vuokratulot ovat pääomatuloa, jota koskee pääomatuloverotus. Niinpä kaikki muutokset asuntosijoittajan tuottoon vaikuttavissa verokomponenteissa on huomioitava kokonaistuottoa laskettaessa. Pääomatuloverotuksen lisäksi varainsiirtoverotus, vastikkeiden, kulujen ja korkojen vähennysoikeus sekä yhtiön kautta sijoittaville yhteisöverotus ovat tärkeimpiä huomioitavia tekijöitä.

### **Kassavirtariski**

Asuntosijoittamisesta saamaasi kassavirtaan voivat vaikuttaa monet tekijät, kuten asunnon vastikkeiden ja lainan korkotason nousu, suuri velan määrä omarahoitusosuu- teen verrattuna, isot remonttikulut taloyhtiössä tai asunnossa, tai tyhjät kuukaudet asunnon vuokrauksessa. Ole siis tarkkana, että kassavirta pysyy positiivisena ja että si- nulla on jonkin verran pelivaraa yllättävien tilanteiden sattuessa.

### **Korkoriski**

Asuntosijoittamisessa käytetään melko paljon velkarahaa asuntojen hankintaan. Mitä enemmän sinulla on lainarahaa käytössä, sitä enemmän korkotason nousu vaikuttaa tuottoihisi. Muista hyvänä nyrkkisääntönä, että velkarahalla saavasi tuoton on oltava suurempi kuin velkarahasta aiheutuvat menot.

- Huomioi riskit, jotka liittyvät sijoitusasunnon sijaintiin, taloyhtiön tai asunnon remontteihin, vuokralaisen valintaan, ja kassavirtaan. Seuraa markkinoiden kehitystä, lainsäädännön ja verotuksen muutoksia sekä korkotason kehitystä.
- Tuoretta tietoa riskeistä löytyy monilta asuntosijoitustoimintaa esitteleviltä nettisivustoilta, kuten:  
<https://www.sijoittaja.fi/>  
<https://sijoitusovi.com/>  
<https://sijoitusasunnot.com/>  
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/>

## Tee sijoitussuunnitelma

Mikäli harkitset asuntosijoittajaksi ryhtymistä, tee itsellesi ensin sijoitussuunnitelma, sillä sen avulla pystyt paremmin tekemään onnistuneita sijoituspäätöksiä. Mieti, mitä tavoitteita sinulla on sijoittamisen suhteen (esimerkiksi säästäminen eläkepäiviä varten, oman asunnon hankinta, taloudellinen riippumattomuus, matkan tai loman rahoittaminen) ja millaiset ovat rahoitusmahdollisuutesi. Tämänhetkiset omistukset, lainat, tulot ja menot kannattaa listata huolellisesti. Samalla on hyvä miettiä, onko omissa kulustottumuksissa menoja, jotka voisi karsia ja laittaa rahat säästöön.

Mieti, millainen riskinsietokyky sinulla on, oletko varovainen, maltillinen vai tuottohakuinen sijoittaja. Varovainen sijoittaja tyytyy yleensä pieneen tuottoon eikä ole asentosijoittajana valmis käyttämään velkavipua. Tuottohakuinen sijoittaja puolestaan on valmis ottamaan riskejä kestää voimakastakin asunnon arvonvaihtelua sekä voi hyödyntää reipastakin velkavipua tuottojen maksimoimiseksi.

Huomioi sijoitussuunnitelmaa tehdessäsi, kuinka pitkäksi aikaa varallisuus voi olla sijoitettuna sijoituskohteeseen ja mikä on elämäntilanteesi. Mitä pidempi sijoitusaika on, sitä perustellummin voit sijoittaa enemmän riskiä sisältäviin kohteisiin.



Sisällytä suunnitelmaasi mahdollisimman tarkasti, mistä aiot hankkia asuntoja, minkä kokoisia asuntoja, uusia vai vanhoja asuntoja, remontoitavia vai siistejä asuntoja ja mikä on tuottotavoite sijoituksille. Mieti myös etukäteen, miten muutat sijoitusasunnon mahdollisimman nopeasti rahaksi, jos taloustilanne sitä vaatii.

Tee sijoitussuunnitelma, johon listaat:

- oman taloutesi/budjettisi: varat, velat, tulot, menot, säästö- ja sijoitusmahdollisuus kuukaudessa, tulossa olevat isommat menoerät
- riskiprofiilisi: oletko varovainen, maltillinen vai tuottohakuinen sijoittaja, millaista tuottoa tavoittelet, sijoittaisitko lainarahaa, kestääkö taloutesi sijoittamistoiminnan mahdollisia tappioita
- sijoittamisen tavoitteet, sijoitusaika ja oma sijoitustyylini: mitä sijoitustoiminnalla haluat saavuttaa, kuinka pitkäksi aikaa haluat sijoittaa, millaisiin kohteisiin haluat sijoittaa, kuinka paljon haluat käyttää omaa aikaa sijoitusten hoitoon ja seuraamiseen.

## Rahoituksen hankinta

Tavanomaisin tapa rahoittaa asuntoon sijoittamista on asuntolainalla, joita muun muassa pankit myöntävät oman asunnon hankkimiseen ja myös sijoitusasunnon hankintaan.

Asuntolainan saaminen ei ole nykyään enää itsestäänselvyys, sillä Suomessa on hiljattain otettu käyttöön laki lainakatosta, jonka tarkoituksena on ehkäistä kotitalouksien ylivelkaantumista ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemista sekä tukea rahoitusjärjestelmän vakautta. Lainakatto toimii käytännössä siten, että asuntolainaa on mahdollista saada enintään 85 prosenttia lainaa varten kiinnitettävien vakuuksien käyvästä arvosta. Asunnon ostossa vakuuden käyvä arvo tarkoittaa asunnon hankintahintaa, sillä useimmiten lainan ensisijainen vakuus on ostettava asunto. Vakuuksien vakuusarvon ylittävä osuus voidaan kattaa lisävakuudella tai omilla säästöillä. Ensimmäisen asunnon ostajalle lainakatto on suurimmillaan 95 prosenttia ja ASP-lainan ottajalle 90 prosenttia.

Nuorella aikuisella asuntolainan saamisen suurin haaste on todennäköisesti riittävän omarahoitusosuuden kasvattaminen ja lisävakuuksien puute.

Omarahoitusosuuden kasvattamiseen luontevin tapa on tietenkin tekemällä töitä ja saamalla siitä palkkaa. Kaikki ylimääräinen varallisuus kannattaa laittaa tuottamaan ja kasvattamaan korkoa, johon saat tarvittaessa apua esimerkiksi pankeista. Jos olet opiskelija, voit myös hyödyntää opintolainaa ja opintolainahyvitystä omarahoitusosuuden kasvattamisessa. (Tarkempaa tietoa tämän ohjekirjan luvussa 'Asuntosijoittaminen ja opiskelija' sekä Kelan sivuilta)

Asuntolaina on myös mahdollista saada kiinnittämällä siihen lisävakuuksia. Lisävakuutena voi olla esimerkiksi toinen asunto, kiinteistö tai muuta omaisuutta ja sen voi antaa

kuka tahansa. Lainanantaja päättää itse, minkälaisia vakuuksia ottaa vastaan, ja esimerkiksi yhdelle pankille kelpaava vakuus ei välttämättä sovi toiselle pankille. Vakuuden arvo voidaan myös arvioida eri arvoiseksi lainanantajakohtaisesti.

Asuntoon sijoittamista suunnittelevana voit tiedustella esimerkiksi lähipiiriltäsi, voisiko kukaan antaa omaisuuttaan lainalle lisävakuudeksi. Kannattaa tehdä kattava ja realistinen lainantakaisinmaksusuunnitelma, jolla voit vakuuttaa lainan- ja vakuudenantajat lainanhoitokyvystäsi. Jos lisävakuutta ei kuitenkaan ole saatavilla lähipiiriltä, voit ostaa esimerkiksi pankkien tarjoamia lisävakuus-tuotteita, jonka myötä asuntolainan myöntäminen onnistuu.

Jos olet hankkimassa ensimmäistä asuntoasi, joka tulee omaa asumista varten, niin kaikista helpoin vaihtoehto on ASP-säästämisen aloittaminen ja sen ehtojen täytyessä ASP-lainan ottaminen. (Tarkempaa tietoa tämän ohjekirjan luvussa ' Asuntosijoittaminen ja opiskelija ' sekä Valtiokonttorin ja pankkien sivuilta)

Muista kilpailuttaa useiden eri pankkien tarjouksia, kun haet asuntolainaa, sillä korot ja takaisinmaksuaika voivat heitellä paljonkin. Ota kilpailutettavien joukkoon myös pankkien lisäksi muita luotettavia luottolaitoksia, jotta saat parhaan lainatarjouksen.

- Hyödynnä ASP-järjestelmää ensimmäisen oman asunnon rahoituksessa
- Voit saada asunnon rahoitukseen lainaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asunnon vakuusarvon ylittävän osuuden voit kattaa lisävakuudella tai omilla säästöillä. Ensimmäisen asunnon ostajalle lainakatto on suurimmillaan 95 prosenttia ja ASP-lainan ottajalle 90 prosenttia.
- Kilpailuta laina pankeilla ja muilla luotettavilla luottolaitoksilla
- Varminta ja luotettavinta tietoa asuntolainoista saat pankkien omilta sivuilta

# Asunnon valitseminen

Sopivan sijoituskohteen löytymistä helpottaa, jos olet jo sijoitussuunnitelmaasi kirjannut tavoitteet asuntosijoittamiselle. Suunnitelmaan kannattaa kirjata, mistä aiot hankkia asuntoja, minkä kokoisia asuntoja, uusia vai vanhoja asuntoja, remontoitavia vai siistejä asuntoja ja mikä on tuottotavoite sijoituksille.

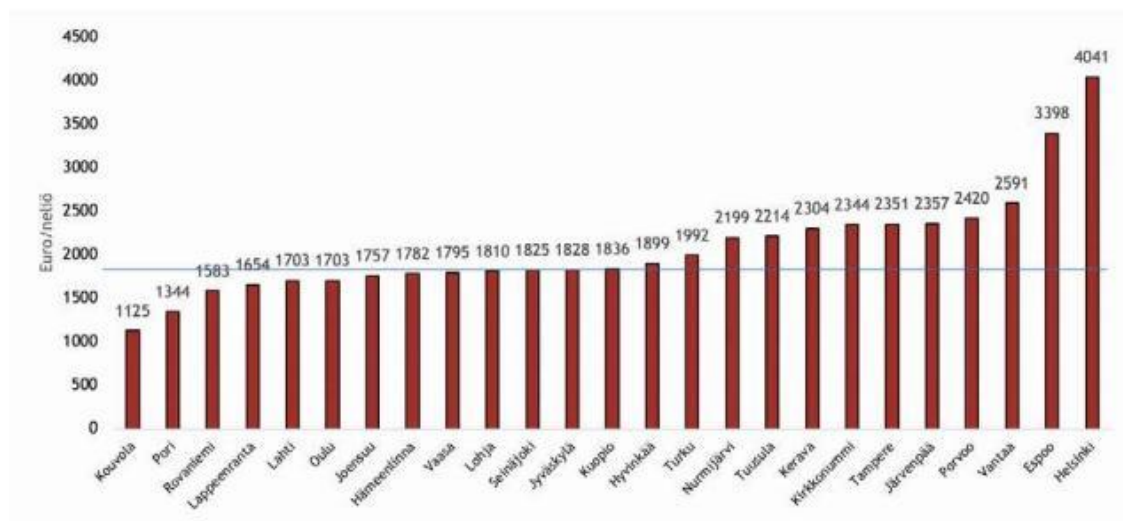
Kannattavan sijoituskohteen valitaksesi sinun onkin tärkeää ymmärtää, mitkä asiat vaikuttavat asunnon arvoon ja arvonkehitykseen.

## **Sijoitusasunnon sijainti**

Suomen ja maailman asuntomarkkinoita kannattaa seurata ja miettiä tarkkaan, mistä sijoitusasunto kannattaa hankkia. Suomen asuntomarkkinat ovat eriytyneet voimakkaasti. Toiset kunnat ovat hyvin elinvoimaisia ja vetovoimaisia, kun taas toiset ovat taantuvia ja muuttotappiollisia, ja sijoitusasunnon hankkiminen tällaiselta paikkakunnalta voi olla hyvin riskialtista.

Etsi tuoretta tietoa Suomen asuntomarkkinatilanteesta. Tutki erilaisia asuntosijoitussivustoja ja tilaa heidän uutiskirjeitänsä, joissa kerrotaan asuntomarkkinoiden viimeisimmät uutiset. Muun muassa Sijoitusovi on julkaissut Asuntosijoittajan kaupunkikatsauksen kahdesti, vuosina 2018 ja 2019. Vuoden 2019 katsauksesta saa tuoretta vertailukelpoista tietoa 25 asuntosijoittajan kannalta potentiaalisen kaupungin ja kunnan nykytilasta ja tulevasta kehityksestä 12 asuntodynamiikkaan ja alueiden arvonmuodostukseen liittyvän muuttujan avulla.

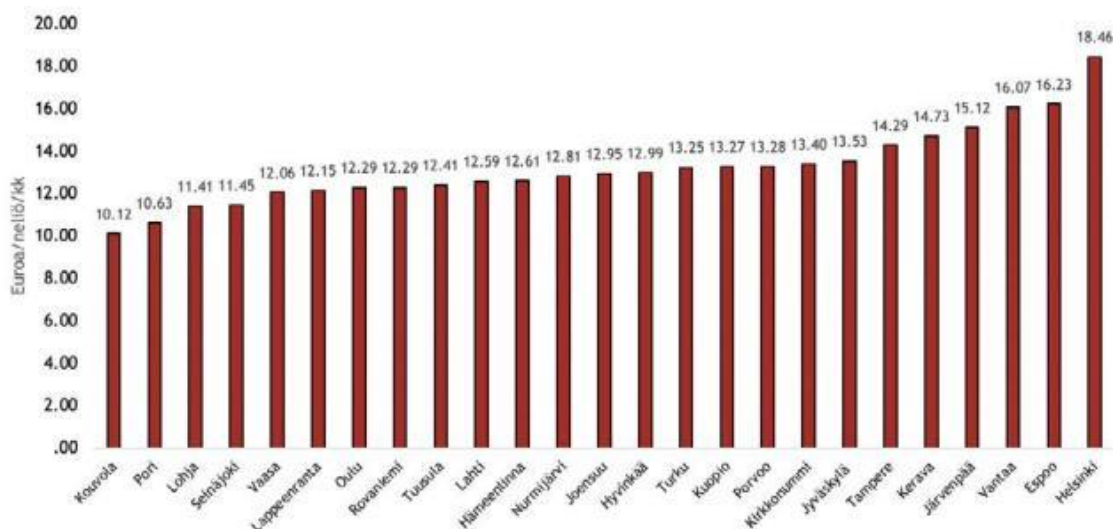
Vuonna 2017 vanhojen asunto-osakkeiden mediaanineliöhinta vertailukaupungeissa oli 1836 euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2074 euroa. Kaikkein korkeimmat hinnat olivat Helsingissä. Uudenmaan ulkopuolella korkeimmat hinnat löytyivät suurista yliopistokaupungeista Tampereelta, Turusta, Jyväskylästä ja Kuopiosta. Alhaisimmat neliöhinnat olivat vanhoissa teollisuuskaupungissa Porissa ja Kouvolassa.



### *Vanhojen asunto-osakkeiden keskimääräiset neliöhinnat vuonna 2017*

Katsauksessa verrattiin myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokraa/kuukausi vuonna 2018. 25 kaupungin neliövuokrien keskiarvo oli 13,2 euroa ja mediaani 12,95 €/m<sup>2</sup>.

Helsingin hintataso oli vuokrissakin korkein, mutta ero Vantaaseen ja Espooseen ei ole yhtä suuri kuin asunto-osakkeiden hinnassa. Suurista yliopistokaupungeista korkeimmat vuokrat olivat Tampereella ja Jyväskylässä, matalimmat taas Oulussa. Vuokrataso oli matalin keskiuurissa kaupungeissa, joissa ei ollut kaikkien koulutusasteiden korkeakoulutarjontaa. Matalin vuokrataso oli Kouvolassa ja Porissa.



### *Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokra/kuukausi vuonna 2018*

Hanki siis sijoitusasunto kasvavasta sekä muuttovoittoisesta kunnasta. Luotettavaa tietoa kunnan muuttovoittoisuudesta on saatavilla Tilastokeskuksen sivuilta, joka on Suomen ainoa tilastointia varten perustettu viranomaisen. Sijaintikunnan lisäksi mieti myös, kannattaako hankkia asunto ydinkeskustasta vai lähiöstä. Alueen paikallistuntemus on tärkeää, sillä toiset lähiöt ovat hyvin suosittuja ja toiset taas vähemmän suosittuja. Alueen liikenneyhteydet ja peruspalvelut vaikuttavat myös kohteen vetovoimaan. Kaupungin sisäisiä kasvavia alueita kannattaa katsoa kaupungin kaavoituskatsauksista.

### **Sijoitusasunnon muut kriteerit**

Vanhan sijoitusasunnon saat hankittua edullisemmin kuin uuden asunnon, mutta sen hankinnan riskinä ovat tulevat remonttikulut ja kodinkoneiden rikkoutuminen sekä mahdolliset taloyhtiöön tulevat putkiremontit ja julkisivuremontit, jotka voivat koitua kalliiksi. Uudiskohteen hankintahinta on yleensä kalliimpi vaihtoehto, mutta siihen ei todennäköisesti ole tulossa vuosikymmeniin remontteja ja myös hyvän vuokralaisen hankinta uuteen asuntoon on helpompaa. Uuden asunnon hinnasta suuren osan pysyy myös rahoittamaan yhtiölainalla, jonka ehdot ovat usein edullisemmat kuin pankista saatavan sijoituslainan ehdot. Taloyhtiölaina on verotuksessa vähentämiskelpoista, jos se on merkitty taloyhtiön kirjanpitoon tuloina. Silloin laskennallinen vuokratuotto nousee uudiskohteen kohdalla noin 1 prosentin verran.

Eri kokoisista sijoitusasunnoista yksiöt ja kaksiot ovat yleensä varmimpia ja suosituimpia asuntoja, sillä pieniin asuntoihin on helpompi löytää vuokralaisia kuin isompiin asuntoihin. Pieni asunto on isoa tuottavampi paitsi edullisemmän hintansa vuoksi myös siksi, että vastike ja remonttikulut ovat pienemmät, mutta saatavat neliövuokrat ovat kaikkein korkeimmat. Hyvän yksiön saa yleensä myös myytyä nopeammin kuin suuremman asunnon, jos tulee äkillinen myyntitarve.

### **Asunnon osto**

Kun sinulla on hankittavan asunnon kriteerit mietittynä, pystyt niiden avulla etsimään sopivia kohteita nettisivujen kautta sekä käyttämällä asuntovahteja. Voit käyttää asunnon ostossa myös kiinteistönvälittäjiä apuna. Käy asuntoesittelyissä aktiivisesti, jotta saat käsityksen asuntotarjonnasta ja hintatasosta. Kun olet sopinut laina-asiat pankin kanssa etukäteen, pystyt nopeasti tekemään ostotarjouksen sopivan asunnon löytyttyä.

Ennen lopullista ostopäätöstä tarkista huolellisesti asunnon koko ja kunto ja selvitä asunnon myyntihinta, velaton hinta sekä vastikkeiden ja muiden asumiskustannusten määrät. Isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, tilinpäätösasiakirjat ja talousarvio on myös syytä käydä huolellisesti läpi ja arvioida taloyhtiön taloudellista tilannetta. Talossa tehdyt ja suunnitteilla olevat remontit on myös otettava huomioon.

Asuntokaupat tehdään pankissa. Asunnon kauppakirja tehdään esimerkiksi kerrostaloasunnon kohdalla kolmena kappaleena: yksi itselle, yksi myyjälle ja yksi isännöitsijälle. Mikäli hankitussa asunnossa on vuokralainen valmiina, muista pyytää vuokrasopimus myös itselle. Asunnosta maksetaan kaupanteon jälkeen varainsiirtovero, joka on osakeasunnossa 2 prosenttia ja kiinteistöissä 4 prosenttia kauppahinnasta.

Sinun ei tarvitse kuitenkaan maksaa varainsiirtoveroa, jos olet 18 - 39-vuotias, omistat kaupan jälkeen asunnosta 50 % tai enemmän ja ostat asunnon vakituiseksi asunnoksesi ja muutat siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Ehtona on myös, että et ole kaupantekohetkellä tai sitä ennen omistanut mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 %:a tai enempää.

### **Hitas-asunnot**

Hitas-asunnot sopivat erinomaisesti kassavirtaa tavoittelevalle asuntosijoittajalle. Hitas-järjestelmässä on kyse asuntojen hinta- sekä laatutason säätelystä, ja sitä on sovellettu jo 1970-luvulta lähtien Helsingin uusiin ja käytettyihin Hitas-asuntoihin. Hitas-järjestelmän tarkoituksena on varmistaa, että Helsingissä on tarjolla kohtuuhintaisia omistusasuntoja sekä valvoa, että ne pysyvät kohtuuhintaisina myös jatkossa.

Hitas-asuntojen ostamista ei rajoiteta tulo- tai varallisuusrajoilla eikä niiden vuokraamistakaan ole kielletty. Kaikki halukkaat ostajat eivät kuitenkaan saa uutta Hitas-asuntoa asuntosalkkuunsa, sillä rakennuttaja joutuu valitsemaan ostajat arvonnalla perusteella. Vanhan Hitas-asunnon ostaminen onnistuu kuitenkin samalla tavalla, kuin minkä tahansa muunkin omistusasunnon, tosin kaupungin määrittelemää enimmäishintaa noudattaen.



- Hanki sijoitusasunto kasvavasta sekä muuttovoittoisesta kunnasta, vetovoimaiselta alueelta
- Sovi pankin kanssa laina-asiat etukäteen
- Hanki asunto sijoitussuunnitelmasi mukaan: yksiö/kaksio | vanha/uusi
- Ennen kaupantekoa tarkista velaton hinta, vastikkeen suuruus, kunto, isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, tilinpäätösasiakirjat ja talousarvio, suunnitteilla olevat remontit
- Asuntokaupat tehdään pankissa, kauppakirjat 3 kappaleena, ostajalle, myyjälle ja isännöitsijälle
- Ostajana maksat varainsiirtoveron, joka on osakeasunnossa 2 prosenttia ja kiinteistöissä 4 prosenttia kauppahinnasta. Ensimmäisestä omasta asunnosta 18-39-vuotiaan ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.
- Hyödyllisiä sivuja:  
<https://tilastokeskus.fi/>  
<https://vero.fi/>  
Kaupunkien kaavoituskatsaukset

# Asunnon vuokraaminen ja vuokralaisen valinta

Perehdy huolellisesti hankkimasi sijoitusasunnon vuokraamiseen ja vuokralaisen valintaan, sillä asunnosta saatavat vuokratulot vaikuttavat merkittävästi asuntosijoittamisen kokonaistuottoon.

Vuokranantajana sinulla on tiettyjä velvollisuuksia. Huolehdi, että vuokrattava asunto on hyväkuntoinen. Ole myös vuokranantajana luotettava ja reilu. Anna vuokrailmoituksessa kattavat tiedot asunnosta ja taloyhtiöstä sekä lisää ilmoitukseen hyviä valokuvia kohteesta. Pyri löytämään tunnollinen ja maksukykyinen vuokralainen ja mahdollisimman pitkä vuokrasuhde. Pitkän vuokrasuhteen takia kannattaa asettaa pyydettävän vuokran suuruus alueen vuokratason mukaan kohtuulliseksi. Liian kallis vuokra aiheuttaa sen, että vuokralainen alkaa pian etsiä edullisempaa asuntoa ja sinulle tulee tyhjiä kuukausia vuokraukseen.

Mieti etukäteen vuokralaisvalintakriteerisi ja noudata niitä valitessasi vuokralaista. Kerro jo vuokrailmoituksessa, mitä edellytät hakijalta. Voit myös käyttää asunnonhakulomaketta, johon hakija täyttää tietonsa. Ihmisten henkilötietoja kerätessä pitää kuitenkin muistaa EU:n tietosuojasetuksen ehdot.

Tapaa asunnon hakija aina henkilökohtaisesti ja kysy, miksi hän on kiinnostunut asunnosta ja onko kyseessä oleva asuinalue hänelle tuttu. Tiedustele myös muuttamisen syytä. Selvitä vuokralaisen vuokranmaksukyky ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokralaisen luottotiedot, ja se kannattaa aina varmuuden vuoksi tehdä. Pyydä myös dokumentit hakijan tuloista, esimerkiksi palkkatodistus, opintotukipäätös tai todistus eläkkeestä tai työttömyyskorvauksesta. Tiedustele myös, onko hakijalla suosituksia edelliseltä vuokranantajalta.

Kun sopiva vuokralainen on löytynyt, tehdään vuokrasopimus. Vuokrasopimusta varten löytyy hyviä valmiita vuokrasopimus pohjia, esimerkiksi Suomen vuokranantajat ry:stä. Käy sopimus läpi vuokralaisen kanssa kohta kohdalta. Kirjaa sopimukseen ylös kaikki vuokralaisen kanssa sovitut asiat, vaikkapa lemmikkien pidosta tai ensimmäisen vuokran maksusta. Myös kaikki kerrostaloasumisen käytännöt ja asunnon varustukset kannattaa käydä läpi.

Vaadi vuokralaiselta kotivakuutus mahdollisten vahinkojen varalle. Pyydä vuokralaista maksamaan vuokravakuus, joka on yleensä 1-2 kuukauden vuokran suuruinen, tilillesi ennen kuin luovutat hänelle avaimet. Kuvaa asunto ennen kuin vuokralainen muuttaa sisään. Kuvia voi hyödyntää vuokralaisen muuttaessa pois, jos tulee epäselvyyksiä siitä, onko vuokralainen aiheuttanut vahinkoa asunnossa.

- Anna vuokrailmoituksessa asunnosta ja taloyhtiöstä kattavat tiedot, etsi tunnollinen ja pitkäaikainen vuokralainen ja pyydä kohtuullista vuokraa. Kerro jo ilmoituksessa, mitä edellytät hakijalta.
- Haastattele vuokralaista kasvotusten, selvitä vuokranmaksukyky, luottotiedot, tulot ja suositukset ja edellytä vuokralaiselta kotivakuutusta
- Kirjaa vuokrasopimukseen kaikki vuokralaisen kanssa sovitut asiat ja pyydä 1-2 kuukauden vuokraa vastaava vuokravakuus tilillesi ennen avainten luovutusta
- Luottotiedot voit tarkistaa Suomen Asiakastieto Oy:n nettisivuilta: <https://asiakastieto.fi/> (maksullinen)
- Vuokrasopimus pohja löytyy esimerkiksi Suomen vuokranantajat ry:stä: <https://vuokranantajat.fi/jasenpalvelut/sopimukset-ja-asiakirjamallit/> (vain jäsenille)

# Verotuksessa huomioitavaa

## Sijoitusasunnon verotus

Sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot ovat sinulle pääomatuloa, josta joudut maksamaan veroa. Sijoitusasunnon tulot ovat pääomatuloa sinä vuonna, jona vuokra on saatu. Mikäli pääomatuloa on vuodessa 30 000 euroa tai sen alle, on sen veroprosentti 30 %. Yli 30 000 euron pääomatulosta veroa menee 34 %. Maksat veroa kuitenkin vain siitä vuokratulosta, joka jää käteen, kun vuokrauksesta aiheutuneet kulut on vähennetty tuloistasi.

Ilmoita verottajalle jo etukäteen, kun alat saamaan vuokratuottoa sijoitusasunnostasi. Näin välttyt veromätkyiltä seuraavana vuonna. Voit laittaa verotuksen kuntoon kahdella tavalla. Voit hakea verottajalta ennakkoveroa, jolloin verohallinto laskee ennakkoveron maksuerät ja lähettää maksua varten tilinsiirtolomakkeet. Ennakkoverot voit maksaa kahdessa tai useammassa erässä vuosittain. Toinen tapa huomioida vuokratulot on muuttaa verokorttisi veroprosenttia korkeammaksi.

Mikäli olet hankkinut sijoitusasunnon yhdessä toisen henkilön kanssa, ilmoita verottajalle vain omaa osuuttasi vastaava vuokratulon määrä. Jos taas omistuksessasi on useita sijoitusasuntoja, ilmoita vuokratulot asuntokohtaisesti.

## Sijoitusasunnon verovähennykset

Sijoitusasunnosta ja sen vuokrauksesta aiheutuvat kulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuotoista, eli veron määrä lasketaan siitä vuokratuotosta, joka jää käteen kulujen vähennyksen jälkeen.

### **Hoitovastike ja pääomavastike**

Asunnon hoitovastike on kokonaan vähennyskelpoinen vuokratuloista. Sen sijaan pääomavastikkeen saat vähentää vain siinä tapauksessa, jos se on merkitty taloyhtiön kirjanpitoon tuloina. Rahastoidut pääomavastikkeet voit huomioida vasta asuntoa myydessäsi, asunto-osakkeiden luovutusvoittoa laskettaessa.

### **Korjaushankkeet taloyhtiössä**

Euromääräisesti merkittävin verotuksellinen asia asuntosijoittajan kannalta on se, tuloutetaanko vai rahastoidaanko osakkaiden maksusuoritukset korjaushankkeiden yhteydessä. Samoin kuin pääomavastikkeiden kohdalla, jos maksusuoritukset tuloutetaan, saat vähentää ne vuokratulosta. Jos ne lisätään hankintamenuun, voit hyödyntää ne vasta asunnon myynnin yhteydessä. Kun taloyhtiössä on remontti suunnitteilla, pyri vaikuttamaan siihen, että maksusuoritukset tuloutettaisiin taloyhtiön kirjanpidossa.

### **Korjaukset ja remontit**

Voit vähentää asunnon vuosikorjausten, kuten maalaustöiden kulut vuokratuloista kerralla. Saat verovähennyksiä myös sijoitusasuntoon tehdyistä hankinnoista, kuten kodinkoneista. Esimerkiksi alle 1000 euroa maksavan kodinkoneen, vaikkapa astianpesukoneen hankintakulut saat vähentää suoraan vuokratuloista. Suuremmissa irtaimen omaisuuden hankinnoissa kustannukset voit vähentää 25 prosentin vuosittaisina poistoina, jos laitteiden käyttöikä on yli kolme vuotta tai hankintahinta yli 1000 euroa.

Jos remontoit asuntoa itse, omasta työstä et saa verovähennystä. Sijoitusasunnon remonteista et myöskään saa kotitalousvähennystä. Lisäksi asunnon on oltava vuokratuna silloin, kun se remontoidaan, jotta remonttikulut saa vähentää vuokratuloista. Remontin vähennysoikeuteen riittää, että vuokralainen on muuttanut asuntoon tai ottanut huoneiston käyttöönsä.

Asunnon perusparannusta on laajennus-, muutos- ja uudistustyöt, joilla asunnon tasoa parannetaan. Näitä kuluja voit vähentää 10 vuoden tasapoistoina. Muista säilyttää remonttikuitit tallessa ja tehdä poistot, sillä verottaja ei tee niitä automaattisesti.

### **Vuokraukseen liittyvät kulut**

Kaikki sijoitusasunnon vuokraukseen liittyvät kulut ja menot saat vähentää vuokratuotoista. Jos käytät vuokraukseen välittäjää, välittäjän palkkiot ovat vähennyskelpoisia samoin kuin vuokrailmoituskulut ja esimerkiksi vuokralaisen luottotietojen tarkistuskulut. Myös matkakulut, jotka liittyvät esimerkiksi asunnon näyttöön vuokralaiselle, vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen tai asunnon tarkistukseen tai yhtiökokoukseen tai hallituksen kokoukseen, ovat vähennyskelpoisia kuluja.

### **Sijoitusasuntolaina tulonhankkimislainaksi**

Jos olet ottanut lainaa sijoitusasunnon hankintaa varten, tarkista veroilmoituksesta, että laina on merkitty tulonhankkimislainaksi. Tulonhankkimislainan korot saa vähentää kokonaan vuokratuloista toisin kuin esimerkiksi asuntolainan korot.

### **Asunnon luontaisedun verotusarvot huomioitava**

Jos aiot vuokrata sijoitusasunnon vaikkapa sukulaiselle normaalia vuokrahintaa halvemmalla, siitä ei synny sinulle veroseuraamuksia. Verottaja on kuitenkin määritellyt niin sanotut asunnon luontaisedun verotusarvot, joiden mukaan hoidetaan asuntosijoittajan verotus. Liian alhainen vuokra voi vaikuttaa vähennysoikeuksiisi, ja verottaja tulkitsee, että et vuokraa asuntoa tulonhankkimistarkoituksessa. Tällöin et pystykään vähentämään sijoitusasuntolainan korkoja tai vuokratulon ylittäneitä kustannuksia.

### **Asuntosijoittamista henkilötunnuksella vai osakeyhtiön kautta**

Voit harjoittaa asuntosijoittamista yksityishenkilönä omalla henkilötunnuksella tai osakeyhtiön kautta. Molemmissa on omat hyödyt ja haitat, jotka on hyvä ymmärtää ja punnita ennen päätöksentekoa.

Yksityishenkilönä asuntosijoittamisen verotus on yksinkertaista. Saaduista vuokratuloista vähennetään hoitovastikkeet, mahdolliset korot ja muut asuntosijoituksiin liittyvät kulut, jonka jälkeen lopullisesta summasta maksetaan veroa 30 % aina 30 000 euroon saakka. Kun määrä ylittää 30 000 euroa, sen ylittävästä osasta maksetaan veroja 34 %. Vuokratulon lisäksi pääomatuloihin luetaan asunnon myyntivoitto, joten myös siihen pätee samat edellä mainitut progressiiviset veroprosentit.

Osakeyhtiön saamista nettovuokratuloista maksetaan 20 % yhteisöveroa, joiden jälkeinen nettotulos on täysin yhtiön käytettävissä esimerkiksi tulevia sijoituksia varten. Varat ovat myös suoraan siirrettävissä henkilökohtaisiin nimiin, tosin huomattavasti kasvavilla veroseuraamuksilla, joten se ei kovin monessa tapauksessa kannata.

Pelkkiä lukuja katsomalla yhtiömuotoinen omistaminen on parempi vaihtoehto, niin rahallisesti kuin verotuksellisestikin, verrattuna omistamiseen yksityisenä henkilönä. Toisaalta osakeyhtiön hallinnointi ja pyörittäminen ovat työtä ja vaivaa vaativia. Jos harjoitat asuntosijoittamista vain suhteellisen vähän, yksityisen henkilön yksinkertainen verotus, sijoituslainojen paremmat marginaalit sekä pidemmät maksuajat, kaikki yhtiön ylläpitoon kuuluvien velvollisuuksien puute ja kuluttajansuojalaki kaupanteon tukena ovat plussapuolia, joita sinun kannattaa punnita yksityis- tai yhtiöomistusta päättäessäsi.

- Sijoitusasunnon vuokratulot kulujen vähennyksen jälkeen ovat pääomatuloa, josta maksat veroa 30 % 30 000 euroon asti ja 34 % sen ylittävästä tulosta
- Vähennä kaikki vuokraukseen liittyvät kulut vuokratulosta: hoitovastikkeet, korjaukset, remontit, vuokraukseen liittyvät kulut. Pääomavastikkeet ja taloyhtiön korjaushankkeiden kulut saa vähentää, jos taloyhtiö tulouttaa ne kirjanpidossaan. Tulonhankkimislainan korot saa vähentää vuokratuloista.
- Verottajan sivuilta löytyvät ajantasaiset sijoitusasunnon verotusta koskevat tiedot

## Pienellä rahalla mukaan: asuntorahastot

Jos sinulla ei ole varaa tai et ole kiinnostunut sijoittamaan suoraan asuntoihin, voit myös harkita epäsuoraa asuntosijoittamista, jossa rahat sijoitetaan asuntorahastoihin.

Asuntorahastoihin sijoittaminen on vaivatonta, eikä sinun sijoittajana tarvitse huolehtia tai hallinnoida asuntoja, sillä alan ammattilaiset hoitavat rahastoja. Eri asuntorahastot voivat keskittyä eri kokoiisiin, eri ikäisiin tai huono- tai hyväkuntoisiin asuntoihin. Suomen yleisin muoto rahastomuotoiselle asuntosijoittamiselle on nimenomaan erikoistuminen tietynlaisiin asuntoihin, joita ostetaan isoissa erissä. Tällä tavalla saavutetaan skaalaetuina edullisemmat yksittäisten asuntojen hinnat.

Tuotto-odotus asuntosijoitusrahastoissa vaihtelee 3-10 prosentin välillä. Rahastojen ehtoihin tutustuessa kannattaa selvittää, milloin kyseisen asuntorahaston tuotto maksetaan sijoittajalle. Joku rahasto saattaa maksaa tuotot kerran vuodessa, toinen kerran neljässä vuodessa. Myös verotuskäytännöissä on eroja, samoin kun siinä, milloin pystyy realisoimaan sijoituksensa.

Asuntorahastosijoittamisen huonona puolena on melko suuri kulurakenne. Merkintäpalkkiot, hallinnointipalkkiot, mahdolliset tulosidonnaiset palkkiot ja lunastuspalkkiot syövät tuottoja. Asuntorahastojen tuotto perustuukin paljolti oletettuun arvonnou-suun, käytettyyn velkavipuun sekä siihen, että suurilla kertaostoilla voidaan tehdä edullisia asuntokauppoja.

- Epäsuora sijoittaminen asuntorahastoihin on vaivatonta, ja pääset mukaan pienelläkin sijoitussummalla
- Tutustu huolella eri rahastojen tuotto-odotuksiin ja ehtoihin ennen kuin ryhdyt asuntorahastosijoittajaksi. Tuottoja laskee melko suuri kulurakenne.