

ASUNTOSIJOITTAMINEN

Kannattava asunto-osakkeisiin sijoittaminen Rovaniemellä

Pyörre Sarianne

Opinnäytetyö
Kauppa ja hallinto
Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi (AMK)

2019

Kauppa ja hallinto
Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi

Tekijä	Sarianne Pyörre	Vuosi	2019
Ohjaaja	Tia Lämsä		
Työn nimi	Asuntosijoittaminen – Kannattava asunto-osakkeisiin sijoittaminen Rovaniemellä		
Sivu- ja liitesivumäärä	75 + 8		

Asunto-osakkeisiin sijoittaminen on eräs sijoittamisen muoto. Asunto-osakkeisiin sijoittava ostaa asunnon, laittaa sen vuokralle ja saa vuokratuloja. Asuntosijoittamisessa voi saada tuottoa myös asunnon arvonnousun kautta. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä asuntosijoittaminen on ja millainen on kannattava asuntosijoitus Rovaniemellä.

Teoriaosion tavoite on antaa tarpeellista tietoa kenelle tahansa asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle, mutta siitä hyötyvät eniten asuntosijoittamisen aloittavat. Teoria käsittelee asuntosijoittamista yleisesti, sijoitusasunnon ostamista ja vuokrausprosessia sekä asuntosijoittamisen riskejä. Lähteinä on käytetty asuntosijoittamiseen keskittyvää kirjallisuutta ja verkkolähteitä, sekä aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaislähteitä.

Tutkimusosion tavoitteena on selvittää vastaukset kysymyksiin: 1. Miltä alueelta sijoitusasunto Rovaniemellä kannattaa ostaa? 2. Onko yksiöiden ja kaksioiden välillä tuottoeroa? ja 3. Miten velkavivun käyttö vaikuttaa oman pääoman tuottoon? Tutkimuksessa verrataan viiden eri alueen yksiöitä ja kaksioita. Alueet ovat keskusta, 3. kaupunginosa, Rantavitikka, Korkalovaara ja Ounasrinne. Tutkimus on toteutettu keräämällä aineistoa asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksista ja tekemällä tuottolaskelmia aineiston perusteella. Tiedot velkavivun käytön tutkimista varten on saatu asuntolainalaskurista. Lopuksi tuottolaskelmia on verrattu ja analysoitu.

Tutkimuksessa selvisi, että kaikilta tutkimuksessa mukana olleilta alueilta on mahdollista saada vähintään kohtalaisia, jopa hyviä vuokratuottoja. Vuokratuotot kaupungin laidalla vaikuttavat olevan parempia kuin keskustassa. Tutkimusaineistoon valituista asunnoista Ounasrinteen alue tarjosi parhaat tuotot. Yksiöiden ja kaksioiden väliset tuottoerot eivät vaikuta merkittävän suurilta. Tutkimus osoitti velkavivulla olevan merkittävää vaikutusta oman pääoman tuottoihin. Tutkimuksen perusteella asuntosijoittaminen on Rovaniemellä kannattavaa.

Business and Culture
Degree Programme in Business Administration
Bachelor of Business Administration

Author	Sarianne Pyörre	Year	2019
Supervisor	Tia Lämsä		
Subject of thesis	Investing in apartments – profitable apartment investment in Rovaniemi		
Number of pages	75 + 8		

Investing in apartments is a way to invest. An investor buys the apartment, rents it and receives rental income. The apartment's increasing value is another way to profit. The purpose of this thesis is to explain the idea of apartment investing. The other purpose of this thesis is to find out which kind of apartment investing is profitable in Rovaniemi.

The theory part of the thesis provides the necessary information to anyone interested in apartment investing but it is the most useful for those who are starting to invest in apartments. The theory part tells about apartment investments in general, the process of buying and renting an apartment, and the risks of apartment investing. The sources are from literature, web pages, legislation and authorities of this subject.

The purpose of the research part is to find answers to the following questions: 1. Which part of Rovaniemi is the best for the apartment investor? 2. Is there a difference in profit between one-room apartments and two-room apartments? and 3. How does leverage affect the return on equity? The study compares one-room apartments and two-room apartments in five districts. The districts are city center, The 3rd. district of Rovaniemi, Rantavitikka, Korkalovaara and Ounasrinne. The research has been carried out by gathering data on housing sales and rental announcements, and making profit calculations based on the data. The data for researching the leverage affect is from the mortgage calculator. Calculations of leverages affecting equity are made also. The profit calculations were compared and analyzed.

The study result is that it is possible to obtain even good rental income from all five districts. Rental income seems to be better in suburbs rather than the city center. According to the research material, Ounasrinne offered the best returns. The difference in profit between one-room apartments and two-room apartments does not appear to be significant. The research showed that the effect of leverage has a significant impact on profit of equity. According to the research, apartment investing is profitable in Rovaniemi.

Key words Apartment invest, invest, profit

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
1.1.	Opinnäytetyön aihe, tavoite ja aiheen raja	6
1.2	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	6
1.3	Tutkimusmenetelmä	7
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN	8
2.1	Mitä on sijoittaminen?	8
2.2	Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen	8
2.3	Asuntosijoittamisen aloittaminen	9
2.4	Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet	10
2.5	Sijoitusasunnon kuluja	11
2.6	Verotus	13
3	SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN	16
3.1	Rahoitus	16
3.2	Asunnon valitseminen	18
3.2.1	Asunnon sijainti	19
3.2.2	Asunnon koko ja kunto	19
3.2.3	Taloyhtiön merkitys	20
3.2.4	Taloyhtiön remontit	24
3.3	Ostoprosessi	26
4	VUOKRAUS	29
4.1	Vuokra-asunnosta ilmoittaminen	29
4.2	Vuokralaisen valinta	30
4.3	Vuokrasopimus	31
4.4	Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia	34
4.5	Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen	37
5	ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKEISTÄ	41
5.1	Mikä on riski?	41
5.2	Asuntosijoittamiselle ominaisia riskejä	41
5.2.1	Hintariski	42
5.2.2	Pankki- ja korkoriski	42
5.2.3	Vuokratasoriski ja tyhjien kuukausien riski	43
5.2.4	Vuokralaisriski	44
5.2.5	Vastikeriski ja remonttiriski	45

5.2.6	Maantieteellinen- ja alueriski sekä luonnonilmiöriski.....	46
5.2.7	Poliittiset riskit ja sijoittaja itse riskinä.....	47
6	KANNATTAVA ASUNTOSIJOITUS ROVANIEMELLÄ.....	48
6.1	Rovaniemi asuntosijoituskaupunkina.....	48
6.2	Tutkimus kannattavasta asuntosijoituksesta.....	50
6.2.1	Myytävät asunnot.....	51
6.2.2	Vuokrattavat asunnot.....	52
6.2.3	Lainavertailu.....	53
6.2.4	Remonttivarat.....	54
6.2.5	Aineisto tuottolaskelmiin.....	55
6.2.6	Vuokratuottolaskelma.....	56
6.2.7	Oman pääoman tuotto prosentit.....	58
7	TUTKIMUKSEN JOHTOPÄÄTÖKSET.....	61
8	POHDINTA.....	65
	LÄHTEET.....	69
	LIITTEET.....	75

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön aihe, tavoite ja aiheen rajaus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, mitä asuntosijoittaminen on, ja millainen on kannattava asuntosijoitus Rovaniemellä. Aihevalinnan taustalla on kiinnostukseni sijoitusmuodoista erityisesti asuntosijoittamiseen. Aiheesta löytyy paljon opinnäytetöitä, mutta vain Rovaniemeen keskittyvää tutkimusta niiden joukosta ei löytynyt. Tutkimusosio kannattavasta asuntosijoituksesta on rajattu viiteen alueeseen Rovaniemellä.

Opinnäytetyön teoriaosa esittelee asuntosijoittamisen sijoitusmuotona, sen tuottomahdollisuudet, ja siitä aiheutuvat kulut. Teoriaosioon olen kirjoittanut asunnon vuokraamisprosessista, sijoitusasunnon ostamisesta ja asuntosijoittamisen riskeistä. Teoriaosion tavoite on antaa tarpeellista tietoa kenelle tahansa asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle, mutta se palvelee eniten asuntosijoittamista aloittavia. Tutkimusosion tavoitteena on selvittää, millainen on kannattava asunto-osakesijoitus Rovaniemellä sekä selvittää, miltä alueelta ja minkä kokoinen asunto Rovaniemellä kannattaa ostaa sijoitusasunnoksi. Tutkimuksen tavoitteena on myös selvittää, miten velkavivun käyttö vaikuttaa oman pääoman tuottoon.

1.2 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tutkimusongelma on: Kannattava asuntosijoitus Rovaniemellä. Sitä rajaavia ja täsmentäviä kysymyksiä ovat:

- Miltä alueelta Rovaniemellä sijoitusasunto kannattaa ostaa?
- Millaiset ovat yksiöiden ja kaksioiden tuottoerot? ja
- Mikä on velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon?

Tutkimus oli luonnollisinta tehdä nykyisestä asuinpaikkakunnastani. Rovaniemellä on paljon asuinalueita, ja aiheen riittävän rajaamisen kannalta järkevää oli ottaa mukaan vain muutama alue. Asuntojen koon rajasin vain yksiöihin ja kaksioihin, sillä niistä saa yleensä parhaat tuotot ja asuntosijoittajat hankkivat enem-

män pieniä asuntoja kuin kolmioita tai suurempia. Velkavivun vaikutusta oli järkevää tutkia, koska useimmat asuntosijoittajat käyttävät velkavipua, ja sen käyttö voi vaikuttaa merkittävästikin oman pääoman tuottoon.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus on toteutettu keräämällä verkosta aineistoksi asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksista asuntoja. Valitut asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita. Alueellisesti asuntoja on mukana keskustasta, 3. kaupunginosasta, Rantavitikalta, Korkalovaarasta ja Ounasrinteeltä. Myynti-ilmoituksista kerätyt asunnot toimivat tutkimuksessa asuntoina, joille lasken vuokratuottoprosentit ja oman pääoman tuottoprosentit. Valittujen vuokra-asuntojen perusteella olen määrittänyt tutkimuksessa käytettävät asuntojen vuokrat.

Velkavivun vaikutuksen tutkimista varten vertailin viiden eri pankin asuntolainalaskurien tietoja. Vertailun jälkeen valitsin pankin, jonka lainalaskurin tietoja käytetään oman pääoman tuottoprosentin laskemisessa. Lisäksi olen arvioinut remonttivarat asunnoille. Lopputuloksena olen tehnyt vuokratuottolaskelman, jonka pohjalta vertailen alueita ja yksiöiden ja kaksioiden välisiä tuottoeroja. Oman pääoman tuottolaskelmasta olen analysoinut velkavivun vaikutusta. Lopussa on tutkimuksen johtopäätökset ja työn pohdinta.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

2.1 Mitä on sijoittaminen?

Usein sijoittamista edeltää säästäminen. Säästöön jääneitä rahoja sijoitetaan, eli laitetaan tuottamaan jonkin sijoituskohteen avulla. Sijoittaa voi myös perinnöllä, lahjalla tai muulla kertyneellä varallisuudella. Velkavipuakin sijoittamisen apuna voidaan käyttää, joskin velan käytössä on suuremmat riskit kuin pelkän oman varallisuuden käytössä. (Fasoulas, Manninen & Niiranen 2012, 19.)

Jos päättää aloittaa sijoittamisen, on järkevää tehdä ensin sijoitussuunnitelma (Ossa 2007, 18). Suunnitelmaan määritellään yleensä sijoittamisen tavoitteet, eli mitä haluaa saavuttaa sijoittamalla rahaa (Sijoitustieto 2014). Sijoitussuunnitelmaan on tärkeää tunnistaa oma riskinsietokykynsä. Sijoittajan riskinsietokyky tarkoittaa sijoittajan kykyä sietää tappion todennäköisyyttä. Korkeaa tuottoa tavoittelevalla täytyy olla hyvä riskinsietokyky, sillä riskittömästi on vaikea saada suurta tuottoa. (Ossa 2007, 18.) Sijoittajan tulee myös miettiä, kuinka pitkäksi aikaa voi sitoa sijoitetut rahat sijoituskohteeseen. Sijoitussalkkua on suositeltavaa hajauttaa eri kohteisiin. (Ossa 2007, 18.)

Sijoittaa voi monenlaisiin kohteisiin, esimerkiksi sijoitusrahastoihin, joukkovelkakirjoihin, pörssiosakkeisiin ja asunto-osakkeisiin (Hämäläinen 2005, 15). Sijoitusvaihtoehtoja on lukuisia, ja riippuu sijoittajasta, tämän tavoitteista ja suunnitelmista, mitkä sijoitusmuodot ovat paras vaihtoehto. Tässä opinnäytetyössä käsitellään asuntoihin sijoittamista.

2.2 Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa sijoittaja ostaa asunnon, jonka laittaa vuokralle ja saa vuokratuloja (Vuokraturla n.d.). Asuntosijoittajaksi ryhtyvä ei tarvitse suurta matemaattista lahjakkuutta. Sen sijaan laskin on välttämätön työkalu. Tunnepohjalta tehdyt sijoitukset ovat usein huonoimpia. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen antaa monia muita sijoituksia paremmat mahdollisuudet vaikuttaa sijoituksen onnistumiseen ja tuottoon. Asuntosijoituksen onnistumiseen voi vaikuttaa esimerkiksi asunnon kunnon, sijainnin, koon, taloyhtiön ja vuokralaisen

valinnalla. (Orava & Turunen, 2013, 21, 39.) Esimerkiksi pörssiosakekurssien vaihtelulle yksittäinen sijoittaja ei voi oikeastaan mitään. Joskus varmoinakin pidettyjen yhtiöiden osakkeiden arvo saattaa laskea paljon, näin on käynyt mm. Nokian kohdalla.

Vaivaa asuntosijoittaminen vaatii jonkin verran enemmän kuin esimerkiksi pörssiosakkeet. Osakekauppoja on helppo tehdä kotona koneen ääressä. Osakkeita saa ostettua ja myytyä yhdellä napinpainalluksella. Toisaalta on asuntosijoittajalle positiivinen asia, että asuntoihin sijoittaminen ei ole yhtä nopeaa ja yksinkertaista kuin moni muu sijoitusmuoto. (Orava & Turunen, 2013, 40.) Suuremman vaivannäön lisäksi asuntosijoittaja tarvitsee pörssiosakesijoittajaa enemmän pääomaa tai suurehkon pankkilainan voidakseen tehdä sijoituksen. Lisäksi asuntosijoittamisen riskit ovat moninaisempia kuin pörssiosakesijoittamisen, vaikka yhteinen nimittäjä sijoitusmuotojen riskeille on sijoituksen tappiollisuus.

Asuntosijoittamisen hyvinä puolina voidaan pitää sijoituksen konkreettisuutta, asunto on sijoitus, jota voi mennä katsomaan. Konkreettinen sijoitus tuntuu turvalliselta. Asuntoasioiden ymmärtäminen on yleensä helppoa, tuotto asuntosijoittamisessa on usein varsin hyvä ja vuokratulot tuovat säännöllisen lisän kuukausituloihin. (Hultzkrant & Masalin 2007, 189.)

Huonoina puolina voi mainita ylläpitokustannukset, jotka saattavat olla luultua suuremmat, riski päätyä ottamaan huono vuokralainen ja asunto tuttuana asiana saattaa aiheuttaa sijoittajalle valheellisen turvallisuudentunteen, jolloin riskit unohtuvat. Lisäksi asuntojen hinnat saattavat laskea. (Hultzkrant & Masalin 2007, 190.)

2.3 Asuntosijoittamisen aloittaminen

Sijoitusasunnon ostamisessa tärkeää on tehdä ensin taustatyötä. Aluksi täytyy muodostaa käsitys alueesta, josta harkitsee sijoitusasunnon ostoa. Näin saa mielikuvaa siitä, mikä on alueen asuntojen hintataso, millaisia asuntoja on myytävänä ja minkälaista vuokraa alueella voi pyytää. Vuokratuoton laskeminen kannattaa opetella ennen sijoitusasunnon ostoa. Kun osaa laskea vuokratuoton, voi vertailla kohteita sijoittajamaisesti, ja tietää, minkälaisia tuottoja mistäkin asunnosta voi saada. (Orava & Turunen 2013, 46.)

Mikäli omaa pääomaa ei löydy tarpeeksi, voi selvittää, saako pankista lainan sijoitusasunnon ostoon. Mahdollisen lainan määrä ja ehdot selviävät niin ikään pankkikäynnillä. Kun rahoituspuoli on kunnossa, on parempi kartoittaa vielä markkinoita ja perehtyä tarkemmin asuntoihin, sekä hankkia ymmärrystä asunto-osakeyhtiöiden remonteista, ennen kuin lähtee ostamaan asuntoa. (Orava & Turunen 2013, 46-47).

Kun asunto on ostettu, aloitetaan vuokraustoiminta eli etsitään vuokralainen. Vuokralaisen löytymisen jälkeen alkaa sijoituksen seuranta: vähintään vuokramaksua täytyy seurata. On suositeltavaa myös kirjata oston jälkeiset kulut ylös, ne ovat verovähennyskelpoisia. (Orava & Turunen 2013, 47.) Sijoitusasunnon kuluja saa vähentää verotuksessa pääsääntöisesti vuokratuloista. Joitakin kuluja voi vähentää mahdollisesta myyntivoiton verotuksesta.

Vuokralaista ei tarvitse etsiä heti asunnon ostamisen jälkeen, jos ostaa asunnon, joka on jo valmiiksi vuokrattu. Tässä tilanteessa asunnossa jo asuvan vuokralaisen asemaa ei kuitenkaan saa heikentää (Kasso 2010, 110). Voimassa oleva vuokrasopimus siis siirtyy ostajalle sellaisenaan, eikä asunnon ostaneella, eli uudella vuokranantajalla ole oikeutta tai velvollisuutta muuttaa vuokrasopimusta. Jos haluaa sopimukseen muutoksia, niistä täytyy sopia vuokralaisen kanssa yhdessä. (Suomen Vuokranantajat Ry n.d.)

Vuokranantajiksi eli asuntosijoittajiksi päädytään toisinaan sattumaltakin. Saa daan perintönä asunto, jossa on vuokralaiset tai päädytään myymisen sijaan laitamaan peritty asunto vuokralle. Tai asunnonvaihtotilanteessa ei myydäkään vanhaa asuntoa pois, vaan vuokrataan se. (Suomen Vuokranantajat Ry n.d., 3.)

2.4 Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet

Asunnot ovat historiallisesti tarkasteltuna varsin vakaa sijoitusmuoto. Hintojen heilahtelu on ollut osakemarkkinoita maltillisempaa. Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttäminen on mahdollista. Järkevästi käytettynä velkavipu antaa asuntosijoitukselle sellaisen oman pääoman tuoton, jota osakemarkkinoilla on vaikeaa saavuttaa ilman taitoa ja hyvää onnea. (Kaarto 2016.)

Sijoitusasunnon tuotot muodostuvat vuokratuotosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Vuokratuotto on varmempi kuin arvonnousu. Tuoton saaminen asunnon arvon nousemisen kautta vaatii hyvän ajoituksen asunnon myymiselle. (Orava & Turunen 2013, 41.)

Vuokratuoton pitäisi olla keskimäärin 3-6 prosenttia, kun remonttikulut huomioidaan tuotto-%:n laskemisessa (Orava & Turunen 2013, 41).

Vuokratuotto lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$(\text{vuokra-hoitovastike}) * 12 / (\text{velaton hinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remonttivara}) * 100$$

(Orava & Turunen 2016).

Jos maksaa velattoman hinnan sijasta myyntihinnan, kaava on sama, mutta velattoman hinnan tilalle tulee myyntihinta:

$$(\text{vuokra-hoitovastike}) * 12 / (\text{myyntihinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remonttivara}) * 100$$

(Orava & Turunen 2013, 57).

Jos tavoittelee vaurastumista sijoitusasunnolla myös arvonnousun avulla, ostajankohdalla on väliä (Orava & Turunen 2013, 51). Arvonnousussa sijainnillakin on väliä, monissa kunnissa ja kuntien sisällä tietyillä alueilla asuntojen arvo ei nouse tai jopa laskee.

2.5 Sijoitusasunnon kuluja

Sijoitusasunnosta koituu tiettyjä kuluja kuukausittain. Asuntosijoittajan tulee huomioida vastikekulut ja mahdollisen lainan lyhennyskulut päättäessään vuokran suuruutta. Nämä kulut on maksettava joka kuukausi. Vuokran pitää olla riittävän suuri, jotta sillä kattaa kuukausittain toistuvat maksut ja asunnosta saa tuottoa. Lisäksi sijoitusasunnosta voi koitua remonttikuluja ja yllättäviäkin menoja. Joskus asunnosta voi esimerkiksi hajota sellaisia kodinkoneita, joiden vaihtaminen on vuokranantajan vastuulla, kuten jääkaappi. Yllättäviin kuluihin on hyvä varautua ennalta pitämällä jonkinlaista vararahastoa.

Hoitovastike kattaa asunto-osakeyhtiöissä vuosittaiset juoksevat kulut ja pienemmät huoltokustannukset. Hoitovastike maksetaan joka kuukausi, ja sen suuruudella on iso merkitys sijoittajan tuotolle. (Orava & Turunen 2013, 207.) Pääomavastike kattaa asunto-osakeyhtiön pitkäaikaiset menot eli yhtiölainojen lyhennykset ja korot. Yhtiölainoja otetaan suuriin korjauksiin ja hankintoihin. (Viiala & Rantanen 2015, 50.) Yhtiölainan oman osuutensa voi maksaa kerralla pois tai isompina osasuorituksina asunto-osakeyhtiön määrittämänä ajankohtana. Asuntosijoittajalle on kuitenkin järkevämpää maksaa yhtiölainaosuutensa pois maksamalla kuukausittain pääomavastiketta, (Asuntosalkunrakentaja 2018) sillä yhtiölainan kulut voi vähentää verotuksessa kokonaan vuoden vuokratuloista (Väänänen 2018).

Pääomavastikkeen maksamisen verohyöty saattaa kuitenkin poistua. Vuoden 2019 Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelman mukaan hallitus aikoo selvittää mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että yhtiölaina ei olisi enää verovähennyskelpoinen kulu. Mikäli tämä toteutuu, poistuu sijoittajilta merkittävä verotuksellinen etu. Asuntosijoittamiseen liittyy erinäisiä riskejä, ja tämänkaltaiset veropoliittiset päätökset ovat yksi esimerkki niistä. Riskejä käsitellään tarkemmin luvussa 5.

Yhtiövastikkeen (hoitovastike + mahdollinen pääomavastike) maksaminen on osakkaan velvollisuus (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3:1 §). Sillä voidaan kattaa asunto-osakeyhtiön hankinta- ja rakennuskuluja, kiinteistön kunnossapidon ja käytön kuluja, perusparannusmenoja ja muita mahdollisia yhtiön menoja (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3:2 §). Vastikkeen maksuperuste on kirjattu yhtiöjärjestykseen. Se voi perustua asunnon pinta-alaan tai osakkeiden lukumäärään tai henkilölukumäärään. Maksuperusteena voidaan käyttää myös veden, sähkön, lämmön tai muun vastaavaan kulutusta tai arvioitua kulutusta (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3:4 §).

Vastikekulujen ja mahdollisten lainakulujen lisäksi sijoitusasunnosta saattaa aiheutua remonttikuluja. Remonttikulut voivat olla joko asunnon remontoinnista tulevia tai asunto-osakeyhtiön remontteja (Orava & Turunen 2013, 105). Taloyhtiön remonttikulut tulevat maksetuksi vastikkeen muodossa. Mikäli remontiin otetaan

yhtiölainaa, pääomavastike saattaa nousta aiemmasta tai tulla sijoittajalle uutena kuukausittaisena kuluna, jos aiemmin on maksanut vain hoitovastiketta.

Asunnostakin voi aiheutua remonttikuluja. Jos sijoittaja haluaa remontoida asuntoa, tai remontti on välttämätön, remonttikuluihin on helpompi vaikuttaa kuin yhtiön remontista johtuviin kuluihin. Asuntoa valitessa voi etsiä asunnon, jossa ei esimerkiksi kalliille kylpyhuone- tai keittiöremontille tai edes pintaremontille ole välittömästi tarvetta. Jos asuntosijoittajalla itsellään on remontoitaitaitoa, sitä kannattaa ehdottomasti käyttää silloin kun remontti sijoitusasunnossa on tarpeellista.

Jos asunnossa on remontoinnin tarvetta, kannattaa miettiä, mikä on pienin ja edullisin remontti, jolla asunnon saa kuntoon. Pintaremonttina jo pelkkä lattioiden vaihtaminen ja seinien maalaaminen saattaa parantaa asunnon ilmettä huomattavasti. Remontoinnissaärkevin on neutraali tyyli, jotta asunto kiinnostaisi mahdollisimman monia. Erikoisesti remontoitu asunto saattaa karkottaa vuokralaisia. Materiaalikustannusten vertailu ennen materiaalin valintaa kannattaa, esimerkiksi laminaateissa saattaa keskenään olla huomattavia hintaeroja. (Orava & Turunen 2013, 134, 141.)

2.6 Verotus

Vuokratulot ovat veronalaista tuloa. Vuokratuloja verotetaan pääomatuloina. (Tuloverolaki 1535/1992 III 2:32 §.) Pääomatulojen veroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka. 30 000 euron yli menevistä tuloista veroa menee 34 prosenttia. (Tuloverolaki 1535/1992 IV 1:124 §.)

Vuokratuloa ovat asunnon vuokran lisäksi muut vuokralaiselta perittävät maksut, kuten vesimaksut ja autopaikkamaksu. Vuokravakuus lasketaan vuokratuloksi vain silloin, jos sitä käytetään maksamattoman vuokran kuittaamiseen. (Verohallinto 2018.)

Veroprosentissa tai ennakko-verossa vuokratulot huomioidaan automaattisesti. Jos edellisenä vuotena on ollut verotettavia vuokratuloja, ja vuokratulot ja niiden vähennykset pysyvät samana, verokorttiin ei tarvitse hakea muutosta. Jos vuokratulojen tai vähennysten määrä muuttuu, haetaan muutosta verokorttiin tai en-

nakkoveroa. Samoin toimitaan, kun saa vuokratuloa ensimmäisen kerran: vuokratulot ilmoitetaan verokortin muutosta varten tai haetaan ennakkoveroa. Vuokraamisen keskeytymisestä tai loppumisesta ilmoitetaan myös. (Verohallinto 2018.) Vuokratulot ja niiden kulut ilmoitetaan aina veroilmoituksessa. Veroilmoitukseen verottaja ei niitä automaattisesti kirjaa verokortin tai ennakkoveron perusteella. (Verohallinto 2018.)

Lähes kaikki sijoitusasunnon kulut saa vähentää verotuksessa. Asunto-osakkeen vuokraamisesta aiheutuvia vähennyskelpoisia kuluja ovat vesimaksut, hoitovastike, pääomavastike (jos tuloutettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa), vuosikorjaus- ja perusparannusmenot, irtaimen omaisuuden hankinta, kalustetun asunnon vuokraus ja vuokraustoiminnan tappio. Lainan korot ja järjestelykulut saa vähentää, jos on perinyt käypää vuokraa. (Verohallinto 2018.)

Hoitovastikkeet ovat verovähennyskelpoisia. Hoitovastikkeet vähennetään vuokratulon verotuksesta. Vähennykset täytyy tehdä aina samana vuonna kuin vastikkeet on maksettu. (Verohallinto 2018.) Pääomavastiketta ei voi vähentää, jos asunto-osakeyhtiö on kirjanpidossa rahastoinut pääomavastikkeet. Kirjanpidossa tuloutetut pääomavastikkeet voi vähentää vuokratuloista. Jos pääomavastike on rahastoitu, vastike lasketaan sijoitusasunnon hankintamenoon ja otetaan huomioon, kun lasketaan asunnon luovutusvoittoa. Luovutusvoitto on ajankohtainen, kun asunto myydään. (Verohallinto 2018.) Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä selviää sijoittajalle, merkitseekö yhtiö kirjanpitoon pääomavastikkeet tuloksi vai rahastoidaanko ne.

Vähennyksiä voi tehdä asunnon vuosikorjauksesta ja perusparannuksesta. Vuosikorjaus- ja perusparannusmenoilla on eroa. Vuosikorjaus tarkoittaa asunnon tai rakennuksen laittamista alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Korjaushetken yleinen vaatimustaso otetaan huomioon. Vuosikorjausta on esimerkiksi seinien maalaus tai tapetointi, kodinkoneen tai laitteen vaihto, asunnon varusteiden tai ovien ja ikkunoiden uusiminen. Vuosikorjauskulut vähennetään vuokratulosta samana vuonna kuin korjauskulut on maksettu. (Verohallinto 2018.)

Perusparannus tarkoittaa asunnon laajentamista, muutostöitä, uudistustöitä ja muita vastaavia toimia. Erona vuosikorjaukseen se, että asuntoa muutetaan ta-

sokkaammaksi tai laajennetaan, eli parannetaan aiempaan verrattuna. Perusparannusta on esimerkiksi parvekelasien asennus, kylmän varastotilan muuttaminen saunaksi, perustusten ja kantavien rakenteiden parannus. Perusparannusmenot voi verotuksessa vähentää joko asunnon myynnin yhteydessä tai vuosittain poistoina. Jos käyttää vähennykseen poistoja, poistot tehdään tasapoistoina jaettuna 10 vuodelle. Eli kymmenen vuoden ajan vähennetään joka vuosi kymmenesosa kustannuksista. (Verohallinto 2018.)

Jos remontti on ollut sekä vuosikorjausta että perusparannusta, kustannukset jaetaan vuosikorjaus- ja perusparannusmenoihin remontin laadun ja laajuuden mukaan (Verohallinto 2018).

Irtaimen omaisuuden hankintamenojen vähennykset tehdään poistoina. Jos hankittu irtain on maksanut yli 1000 euroa ja taloudellinen käyttöikä on yli kolme vuotta, sen voi vähentää vuosittaisina 25 prosentin poistoina vuokratuloista. Jos hankinta on maksanut alle tuhat euroa, tai taloudellinen käyttöikä on korkeintaan kolme vuotta, vähennys tehdään yhdellä kerralla vuosikuluna. (Verohallinto 2018.)

Sijoitusasunnon hankkimista varten otettu laina on tulonhankkimislainaa. Pääomatuloista saa vähentää sijoitusasuntoa varten otetun velan korot tulonhankkimisvelan korkoina. Lainan sivukulut ovat myös vähennyskelpoisia. (Verohallinto 2016.)

3 SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN

3.1 Rahoitus

Jos omaa rahaa on tarpeeksi, sijoitusasunnon voi ostaa suoraan omalla pääomalla. Monella asuntosijoittamisesta kiinnostuneella ei kuitenkaan ole niin paljon säästöjä, että asunnon voisi maksaa kokonaan omalla rahalla. Usein sijoitusasuntoja ostetaan pankkilainalla, jolloin sijoittamisessa hyödynnetään velkavipua. Velkavivulla myös parannetaan oman pääoman tuottoja.

Velkavipu käytännössä toimii näin: Asunnon hinta on esimerkiksi 100 000 euroa. Sijoittajalla itsellään on 30 000 euroa. Hän saa pankista lainaa 70 000 euroa ja ostaa asunnon. Näin sijoittaja on saanut 30 000 euron pääomalla 100 000 euron arvoisen sijoituksen, eli käyttänyt sijoittamisessa velkavipua. (Orava & Turunen 2013, 38.) Tässä esimerkissä on kyse 70 % velkavivusta, eli 70 % asunnosta on rahoitettu lainalla. Pankki antaakin yleensä asunnoille 70-80 % vakuusarvon (Orava & Turunen 2013, 37). Asunnon vakuusarvo tarkoittaa määrää, jonka verran lainaa voi saada enintään asuntoa vastaan. (Huopio 2015). Useimmissa tapauksissa sijoitusasuntoon voi saada noin 70-80 prosenttia asunnon hinnasta kattavan lainan, kuten ylemmässä esimerkissä.

Velkavipu voi kuitenkin olla pienempikin, esimerkiksi puolet ostohinnasta. Tällöin 100 000 euron asunnosta 50 000 euroa rahoitetaan pankkilainalla, ja toiset 50 000 euroa omalla rahalla. Toisaalta velkavipu saattaa olla jopa 100 prosenttia, eli koko asunto on rahoitettu lainarahalla. Tilanteessa, jossa ostohinta on 100 000 euroa, asunnon vakuusarvo on noin 70 000 – 80 000 euron väliltä, ja lopun 20 000 – 30 000 euron vakuutena käytetään muuta asuntoa tai omaisuutta, sijoittaja ei käytä omaa rahaa lainkaan. (Orava & Turunen 2013, 38.) Sadan prosentin velkavipua käyttääkseen tarvitsee kuitenkin toisen asunnon tai jonkun muun riittävän arvokkaan lisävakuuden. Lisäksi sadan prosentin velkavivussa on suuremmat riskit kuin tavallisemmassa 50 – 70 prosentin välillä olevassa velkavivussa.

Velkavivun hyötyihin kuuluu esimerkiksi se, että pienemmälläkin omalla pääomalla pääsee asuntosijoittajaksi, kun hyödyntää pankkilainaa. Ilman velkavipua monella tavallisella palkansaajalla voisi kestää hyvin pitkään saada riittävästi rahaa säästettyä sijoitusasunnon ostamiseen. Toinen hyöty velkavivun käytöstä on

oman pääoman tuottoprosentin parantaminen. Alla oleva kuva havainnollistaa velkavivun vaikutusta vuokratuottoon.

Kuva 1. Oman pääoman nettotuotto 70 % velkavivulla (Orava & Turunen 2103, 43).

Vuokratuotto = (vuokra - hoitovastike)*12 / (velaton hinta + varainsiirtovero + remonttivara)								
Korko	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%
2,0%	5,7 %	6,8 %	7,9 %	9,0 %	10,1 %	11,2 %	12,3 %	13,3 %
2,5%	4,9 %	6,0 %	7,1 %	8,2 %	9,3 %	10,4 %	11,5 %	12,6 %
3,0%	4,2 %	5,3 %	6,3 %	7,4 %	8,5 %	9,6 %	10,7 %	11,8 %
3,5%	3,4 %	4,5 %	5,6 %	6,7 %	7,8 %	8,9 %	10,0 %	11,0 %
4,0%	2,6 %	3,7 %	4,8 %	5,9 %	7,0 %	8,1 %	9,2 %	10,3 %
4,5%	1,9 %	3,0 %	4,0 %	5,1 %	6,2 %	7,3 %	8,4 %	9,5 %
5,0%	1,1 %	2,2 %	3,3 %	4,4 %	5,5 %	6,6 %	7,7 %	8,8 %
5,5%	0,3 %	1,4 %	2,5 %	3,6 %	4,7 %	5,8 %	6,9 %	8,0 %
6,0%	-0,4 %	0,7 %	1,8 %	2,8 %	3,9 %	5,0 %	6,1 %	7,2 %

Nettotuotto omalle pääomalle (vastike, verot ja korot huomioituina), velkavipu 70 prosenttia.

Kuva on esimerkkikuva. Esimerkkinä on 50 000 euron yksiö, johon on laitettu omaa rahaa 15 000 euroa eli 30 % hinnasta, jolloin velkavipu on 70 %. Vasemmassa reunassa on lainan erilaiset korkoprosenttitilanteet kahdesta prosentista kuuteen prosenttiin saakka. Yläreunassa on vuokratuotto prosentteja väliltä 4,0 % - 7,5 %. Vaalealla pohjalla olevat luvut ovat oman pääoman tuotto prosentteja eri korko- ja vuokratuottotilanteissa. Jos korkotaso on esimerkiksi kolme prosenttia ja vuokratuotto kuusi prosenttia, 15 000 euron (eli käytetyn oman pääoman) sijoituksen vuotuinen nettotuotto on 8,5 %. Vaikka korkotaso nousisi neljään prosenttiin, kuuden prosentin vuokratuotolla oman pääoman tuotto olisi kuitenkin 7 %, joka on yhä varsin hyvä tuotto. Kuvan nettotuotto prosentissa on huomioitu vastike, korko, varainsiirtovero ja 30 % pääomatulovero. Euroissa seitsemän prosentin nettotuotto on 1050 euroa vuodessa. (Orava & Turunen 2013, 43.)

Jos käyttää sijoituksessa velkavivua apuna, on huomioitava, että velkaraha on aina jonkinlainen riski omalle taloudelle, siihen liittyy aina jonkin asteinen riski siitä, saako maksettua velan takaisin. Pankki kuitenkin tekee ennen lainan myöntämistä luottokelpoisuuden arvioinnin. Luottokelpoiseksi arvioitu henkilö selviää pankin arvion mukaan lainasta. Asunto- ja asuntovakuudellisissa lainoissa pankki

arvioi luottokelpoisuuden tarkemmin kuin muissa lainoissa. (Makkonen 2016, 41,55, 119.)

Velkavipua käyttämällä voi nostaa oman pääoman tuottoja, mutta riskit kasvavat. (Kaarto, 2017). Vipu toimii kuitenkin myös toiseen suuntaan. Se voi moninkertaistaa tappiot, jos asuntolainojen korot nousevat useita prosenttiyksikköjä. Velkavivun käyttö on kannattavaa niin kauan, kun lainan korko on sijoituksen tuottoa pienempi. (Kullas & Myllyoja 2014, 153.)

3.2 Asunnon valitseminen

Kun rahoitus on selvillä, tulee eteen myytävien asuntojen kartoittaminen. Asuntosijoittajan täytyy valita, mikä tai mitkä ovat potentiaalisia sijoitusasuntoja. Sijoitusasunnon valitsemisessa huomiota täytyy kiinnittää asunnosta saatavaan tuottoon, asunnon sijaintiin, sijaintikaupungin elinvoimaan, asunnon remonttitarpeeseen ja taloyhtiön taloudelliseen tilaan sekä remonttistoriaan ja perehtyä muutamiin asiakirjoihin taloyhtiötä ja asuntoa koskien.

Ensimmäiseksi sijoitusasunnoksi kannattaa ostaa mahdollisimman varma ja turvallinen kohde, esimerkiksi keskustayksiö tai asunto lähellä jotain oppilaitosta. Kun aloittaa asunnon etsimisen, kannattaa päättää, mikä on maksimihinta, minkä on valmis maksamaan asunnosta. Mikäli käyttää velkavipua,ärkevintä on neuvotella pankilta lainalupaus ennen oston ryhtymistä. Jos kaupantekovaiheessa lainaa ei ole valmiiksi neuvoteltu, saattaa tulla ikäviä yllätyksiä. (Orava & Turunen 2013, 94, 101.) Jos ostotarjouksen jättänyt peruu asuntokaupan, myyjä saa pitää asunnon käsirahan tai myyjällä on oikeus muuhun vakimuotoiseen korvaukseen (Asuntokauppalaki 853/1994 3: 3 §). Rahoituksen kannattaa olla varma, jotta ei joudu maksamaan vahingonkorvausta siitä, kun ei pystykään ostamaan asuntoa.

Kun harkitsee sitä, onko kiinnostava asunto sopiva sijoitusasunnoksi, kiinnitetään huomiota asunnon sijaintiin ja siihen, onko alue kasvava, asunnosta saatavaan vuokratuottoon kulut huomioiden eli onhan kassavirta varmasti positiivisen puolella? Onko asunnossa remontoimisen tarvetta, mitä remonteja asunto-osakeyhtiössä on tehty ja mitä on tulossa? Onko taloyhtiön hoitovastike alueeseen nähden oikealla tasolla ja onko mahdollista, että vastike nousee lähiaikoina? Kaikki oleel-

liset taloyhtiön asiakirjat käydään läpi, ja jos niissä on epäselvyyksiä, isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta voi kysyä lisätietoa. Huomiota on kiinnitettävä siihenkin, onko taloyhtiössä jotain erityistä, kuten vesivahinkoja tai oikeudenkäyntejä vireillä. Lopuksi kannattaa miettiä vielä alueen markkinatilannetta, onko asunto sijoitussuunnitelmaan sopiva ja onko kaikki oleellinen tieto asunnosta ja taloyhtiöstä huomioitu. (Kaarto 2014.)

3.2.1 Asunnon sijainti

Sijoitusasuntoa ostettaessa kannattaa valita mieluiten tuttu kaupunki. Ei kuitenkaan kuihtuvaa kaupunkia, vaan kaupunki, jossa väkiluku kasvaa. Kuihtuvassa kaupungissa sijaitsevaan asuntoon on vaikeampaa löytää vuokralaisia ja asuntojen arvot usein laskevat. Helsingin seudun lisäksi opiskelijakaupungit ovat usein sijoittajalle hyvä valinta, sillä niissä vuokra-asunnoille on kysyntää ja pitkällä aikavälillä asunto todennäköisesti vähintään säilyttää arvonsa tai arvo saattaa jopa kasvaa. (Orava & Turunen 2013,100, 62, 65.)

Sijoitusasunnon sijaintikaupunginosaa pohdittaessa kannattaa kiinnittää huomiota siihen, mikä on alueen etäisyys keskustasta, onko lähellä opiskelu- ja työpaikkoja, minkälaiset ovat alueen liikenneyhteydet ja mikä on alueen maine (Orava & Turunen 2013, 77). Kaupungin laidalla tuotot ovat keskustaa paremmat, mutta tyhjien kuukausien riski on suurempi. (Orava & Turunen 2013, 101.)

3.2.2 Asunnon koko ja kunto

Sijoitusasunnoissa pääsääntönä on, että yksiöistä ja kaksioista saa yleensä paremman tuoton kuin suuremmista asunnoista (Vuokratuova n.d.). Pieniä asuntoja puoltaa myös se tosiasia, että vastikemaksu perustuu yleensä asunnon neliöihin. Yksiöön verrattuna kolmion vastike voi olla jopa kolminkertainen, mutta kolmiosta ei voi pyytää kolminkertaista vuokraa yksiöön nähden. Samoin taloyhtiön remonttien kustannukset jakautuvat osakkaille pääsääntöisesti asunnon neliöiden mukaan, isomman asunnon remonttikulut ovat suuremmat kuin pienen. (Orava & Turunen 2013, 71.)

Isompi asunto ei kuitenkaan automaattisesti ole huono vaihtoehto. Esimerkiksi kolmioon sijoittaminen voi kannattaa yhtä hyvin kuin pienempiin asuntoihin sijoittaminen. Kolmiota harkitessa tehdään normaalisti vuokratuottolaskelmat, ja jos laskimen mukaan sijoitus kannattaa, isommankin asunnon voi ostaa. Kolmioissa kannattaa suosia pieniä kolmioita, silloin kulut ovat matalammat. Suurista kolmioista ei juuri isompaa vuokraa saa kuin pienemmistä, mutta kulut ovat selkeästi suuremmat. Lisäksi perusasioihin, kuten sijaintiin ja taloyhtiön kuntoon kiinnitetään huomiota vastaavasti kuin pienissä asunnoissa. (Kerkkonen 2018.) Vuokra-olmioita etsivät usein nuoret perheet ja kimppekämpää tarvitsevat opiskelijat.

Sijoitusasunnon ei välttämättä tarvitse olla huipputasoa, usein vuokralla asuvilla on erilaiset kriteerit asuntojen kunnolle kuin omistusasujalla. Hyvässä sijoitusasunnossa on kuitenkin siistit pinnat ja yleisilme, ja asunto on toimiva. (Huoneistokeskus 2018.) Asuntoa ostaessa on hyvä kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, onko asunnossa pesukoneliitäntää. Useimmat pesevät pyykkiä omassa asunnossa. Mikäli liitäntää ei ole, pyykkikuvun on oltava ehdottomasti toimiva. Autopaikka ja parveke ovat monille tärkeitä. Asunnossa pitäisi olla hyvä äänieristys, sillä jos asuntoon kantautuu kadulta paljon melua, vuokralaiset saattavat vaihtua usein. (Orava & Turunen 2013, 91.)

Vaikka kaikkien vuokralla asuvien kriteerit asunnolle eivät ehkä ole samanlaisia kuin omistusasujien, hyväkuntoisen ja siistin, pohjaratkaisultaan toimivan, pyykkikoneliitännän ja tiskikoneen tai vähintään tiskikoneliitännän sisältävän asunnon, jossa on myös parveke ja autopaikka, saa varmasti vuokrattua helpommin ja korkeammalla vuokralla, kuin pohjaltaan ja ulkonäöltään huonon asunnon, josta puuttuu liitännät, parveke ja autopaikka.

3.2.3 Taloyhtiön merkitys

Asunto-osakeyhtiön tilanteella on iso merkitys sijoitusasunnon ostajalle. Asunto-osakeyhtiön kunto saattaa vaikuttaa vuokratuottoihin jopa enemmän kuin asunnon kunto. Jos yhtiössä tulee tarvetta isoille remonteille, niistä aiheutuu kustannuksia sijoittajalle. Rauhaton taloyhtiö voi aiheuttaa suurta vaihtuvuutta vuokralaisissa. Sijoitusasunnon ostajan on syytä perehtyä tiettyihin taloyhtiön tilasta kerroviin dokumentteihin huolellisesti ennen ostopäätöstä.

Etenkin taloyhtiöön lähivuosille suunniteltujen remonttien ja niiden kustannusten ymmärtäminen on tärkeää. Vaikutus tuottoon on suuri silloin kun asuntoa on tarkoitus pitää useita vuosia tai vuosikymmeniä. Taloyhtiön remonteista päätetään yhtiökokouksissa, ja yleensä päätetyt remontit ovat tarpeellisia yhtiön kunnon ja arvon säilyttämisessä. (Orava & Turunen 2013, 105.) Taloyhtiön remontit maksetaan pääomavastikkeella (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3:3 §). Yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeen maksuperuste: Maksu voi olla esimerkiksi asunnon pinta-alan mukaan tai osakelukumäärän mukaan (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 3:4 §). Hissin rakentaminen on poikkeus maksuperusteissa. Hissin rakentamisesta aiheutuvat kustannukset jakautuvat kerroksittain. Ylempien kerrosten asunnoille tulee enemmän kustannuksia kuin alempien kerrosten. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 6: 32 §.)

Suunnitellut remontit löytyvät kunnossapitotarveselvityksestä tai pitkän tähtäimen suunnitelmasta (Orava & Turunen 2013, 108). Kunnossapitotarveselvitys/pitkän tähtäimen suunnitelma on yksi niistä asiakirjoista, joihin asuntosijoittajan tulee perehtyä ennen kuin ostaa asunnon (Kaarto 2017).

Jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa hallituksen on esitettävä yhtiön kunnossapitotarveselvitys (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 6:6 §). Kunnossapitotarveselvitys tehdään siis yhtiölle vuosittain. Se ei välttämättä ole kovin tarkka. Eri yhtiöiden käytännöt vaihtelevat hieman, mutta tyypillistä on, että kunnossapitotarveselvitykseen listataan kaikki mahdolliset vastikekuluja nostavat remontit, jotka saattavat tulla vastaan lähimmän viiden vuoden aikana. Näin ollen kaikki remontit eivät ehkä toteudu. Asuntosijoittajan on tärkeää tietää, mitkä suunnitelman remonteista ovat kalleimpia ja kuinka suurella todennäköisyydellä ne toteutuvat. Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja osaa yleensä kertoa remonteista enemmän. (Orava & Turunen 2013, 108.)

Pitkän tähtäimen suunnitelma on kunnossapitotarveselvitystä kattavampi. Se sisältää kiinteistön tämän hetkisestä kunnosta asiantuntija-arvion, ja siihen on todettu tietyt korjaustarpeet. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa olevat remontit toteutuvat todennäköisemmin kuin kunnossapitotarveselvitykseen listatut. Lisäksi pitkän tähtäimen suunnitelma sisältää remonttien kustannusarviot ja suositellut

aikataulut. Jos sijoittaja aikoo pitää asunnon vuosia tai vuosikymmeniä, on remontteja pohdittava ainakin 10-15 vuoden päähän. On muistettava, että kunnossapitotarveselvitys ja pitkän tähtäimen suunnitelma ovat arvioita. (Orava & Turunen 2013, 108, 110.)

Kunnossapitotarveselvityksen ja/tai pitkän tähtäimen suunnitelman lisäksi on ennen ostoa suositeltavaa perehtyä seuraaviin asiakirjoihin:

- Isännöitsijäntodistus
- Energiatodistus
- Yhtiöjärjestys
- Mahdollinen kuntoarvio/-tutkimus ja muut mahdolliset olennaiset dokumentit
- Tilinpäätös joka sisältää:
 - Tuloslaskelman ja taseen
 - Toimintakertomuksen
 - Tilinpäätöksen liitetiedot
 - Talousarvion

Nämä ja kunnossapitotarveselvityksen/pitkän tähtäimen suunnitelman, saa kiinteistönvälittäjältä tai myyjältä. Näihin dokumentteihin perehtyminen on sen vuoksi tarpeellista, että niistä pitää asunto-osakeyhtiölain mukaan selvittää taloyhtiön todellinen tila. (Kaarto 2017.)

Isännöitsijäntodistus on dokumentti, joka kertoo asunto-osakeyhtiön ja tietyn asunnon olennaisimmat tiedot (Orava & Turunen 2013, 300). Isännöitsijäntodistuksesta täytyy selvittää esimerkiksi osakeluetteloon merkitty omistaja, yhtiön taloudellinen tila ja maa-alueen omistussuhde (vuokra vai oma), osakehuoneistoon mahdollisesti liittyvä käyttö- tai luovutusrajoitus, selvitys yhtiölainan määrästä (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 7:27 §). Tilinpäätös puolestaan on yksi tärkeimpiä asiakirjoja. Se sisältää tuloksen ja taseen, toimintakertomuksen ja talousarvioon pohjautuvan vastikerahotuslaskelman. Tilinpäätöksestä voi arvioida mikä on ollut taloyhtiön taloudellinen tila vuodenvaihteessa, onko yhtiöllä ylijäämää vai alijäämää. Hyvin hoidetusta taloyhtiöstä kertoo tilikauden lopussa oleva

muutaman kuukauden suuruinen vastikeylijäämä, joka siirtyy seuraavalle vuodelle. Talousarvioon tutustuminen on aiheellista, sillä siitä saa käsitystä seuraavan tilikauden maksuista. (Realia n.d.)

Energiatodistuksesta selviää rakennuksen energialuokka, energialuokkia merkitään asteikolla A-G. A -luokan rakennus kuluttaa vähiten, ja G -luokan eniten. (Kotitalo 2019.) Yhtiöjärjestys määrittelee, mikä on vastikkeiden maksuperuste ja minkä tilojen hallintaan osakkeet antavat oikeuden. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä. (Isännöintiliitto n.d.)

Asuntosijoittajan kannattaa osallistua yhtiökokouksiin. Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään (6: 1§) että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa (jostakin asiasta) ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä siirretty yhtiön hallitukselle. Joka vuosi on pidettävä ainakin yksi varsinainen yhtiökokous, se on pidettävä kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Kokouksessa täytyy esittää tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastus- tai toimintantarkastuskertomus, kunnossapitotarveselvitys, kirjallinen selvitys suorite- tuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ajankohtineen. Kokouksessa täytyy päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen voiton käyttämisestä, isännöitsijän ja hallituksen vastuunvapaudesta, talousarviosta ja yhtiövastikkeesta (jos kuuluu yhtiökokoukselle), valita hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja ja toimintantarkastaja (ellei laki tai yhtiöjärjestys määrää toisin) ja muista yhtiöjärjestyksen mukaan kokouksessa päätettävistä asioista. Varsinaisia yhtiökokouksia saa pitää enemmän kuin yhden vuodessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 6: 3 §.) Yhtiökou- kuskutsu täytyy toimittaa osakkaille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta (Asunto-osakeyhtiölaki 6: 20§).

Varsinaisessa yhtiökokouksessa asuntosijoittaja saa tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta ja remonteista, joita yhtiöön on mahdollisesti tulossa. Isot remontit eivät pääse yllättämään. Yhtiökokouksen mahdolliset muut asiat voivat olla esimerkiksi järjestyssääntöihin tai yhtiöjärjestykseen liittyviä, asumisviihtyvyyteen liittyviä, tu- leviin remonttihankeisiin liittyviä, tai joskus ongelmalliseen osakkaaseen tai asukkaaseen liittyviä. Toisinaan muita asioita ei ole. Virallisen esityslistan lisäksi

yhtiökokouksissa ja etenkin niiden jälkeen on usein vapaata ja epävirallisempaa keskustelua yhtiön asioista, jota ei yleensä kokouspöytäkirjasta näe.

Jos yhtiökokouksessa äänestetään jostain, yksi osake tuottaa yhden äänen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että jokaisesta osakeryhmästä saa yhden äänen. (Asunto-osakeyhtiölaki 6: 13§.) Osakas saa vaatia, että yhtiökokouksessa käsitellään jotain tiettyä asiaa silloin kun asia kuuluu yhtiökokouksessa päätettäväksi. Vaatimus käsittelystä pitää esittää niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. (Asunto-osakeyhtiölaki 6: 6§.) Yhtiö voi pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia, jos siitä on yhtiöjärjestyksessä määräys ja kokous on tarpeellinen (Asunto-osakeyhtiölaki 6 4§). Ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden täytyy kuulua yhtiökokouksen toimivaltaan. Tyypillisiä syitä järjestää ylimääräinen yhtiökokous on tuleva iso remontti tai taloyhtiön merkittävä hankinta. (Realia n.d.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa yleensä päätetään hallituksen jäsenten valinnasta, ja asuntosijoittajan kannattaa miettiä hallitukseen pyrkimistä, mikäli on kiinnostunut vaikuttamaan yhtiön asioihin laajemminkin. Taloyhtiön hallitus hoitaa yhtiön hallintoa, sekä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon asiallisesta järjestämisestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 :2§.) Käytännössä hallitus päättää yhtiökokousten koolle kutsumisista, kokouksessa käsiteltävistä asioista ja niiden valmistelusta. Hallitus valitsee isännöitsijän ja seuraa isännöitsijän toimia, valvoo ja seuraa taloutta ja vastaa siitä, että osakkaat saavat riittävästi tietoa yhtiön asioista. (Isännöintiliitto n.d)

3.2.4. Taloyhtiön remontit

Taloyhtiön remonttien ymmärtäminen on asuntosijoittajalle tärkeää. Remonttien aiheuttamat kulut ja mahdolliset haitat asumiselle vaihtelevat remontista riippuen. Joistakin voi tulla suuriakin kuluja kasvaneen rahoitusvastikkeen ja tyhjien kuu-kausien muodossa, toisista ei juuri rahoitusvastike nouse, eikä ole haittaa asumiselle. Tässä esitellään muutama tyypillisin taloyhtiön remontti.

Ehkä tunnetuin ja samalla myös pelätyin taloyhtiön remontti on linjasaneeraus eli ns. putkiremontti. Putkiremontti on usein kallein asunto-osakeyhtiön remonteista.

Se voidaan toteuttaa perinteisellä menetelmällä rakenteita rikkoen, tai uudemmilla kevyemmällä menetelmillä. Uudemmat menetelmät ovat halvempia kuin vanha. Kustannukset riippuvat valitusta menetelmästä, taloyhtiön koosta, rakenteesta ja asuntojen koosta. (Kaarto 2015.) Putkiremontin suuntaa antavaksi neliöhinnaksi voidaan sanoa 450-900 euroa per neliö (Kaarto 2017).

Usein linjasaneerauksessa uusitaan samalla kertaa käyttövesi- ja viemäriputket sekä sähköt. Joskus uusitaan myös teletekniikkaa ja ilmanvaihtoa. (Orava & Turunen 2013, 112.) Perinteisessä tavassa toteuttaa putkiremontti vesijohtojärjestelmä uusitaan, viemäriverkko korjataan ja kylpyhuoneet uudistetaan nykyisten määräysten mukaisiksi. Remontti kestää kaksi – kaksi ja puoli kuukautta per linja. Juokseva vesi ei ole käytössä. Perinteinen tapa on kallein, mutta uutta putkiremonttia ei sen jälkeen tarvita 40-50 vuoteen. (Ahti-Virtanen 2017.) Haittapuolena sijoittajalle perinteisessä tavassa on remontin kalleus, ja se, että asunnossa ei voi asua pahimmillaan moneen kuukauteen. Tämä tarkoittaa vuokratulojen menetystä. (Orava & Turunen 2013, 113.)

Uusia tapoja putkiremontissa ovat pinnoitus, ruiskuvalu ja sukitus. Pinnoituksessa viemäriputken sisäpintaan ruiskutetaan tai harjataan uusi pinta. Tässä menetelmässä viemäriin täytyy olla hyväkuntoinen, vanha putki jää kantavaksi putkeksi. Ruiskuvalussa valetaan uusi kantava putki vanhan sisään. Sukituksessa epoksilla käsitelty huopasukka ammutaan vanhaan putkeen. Sukka kovettuu, ja saadaan uusi putki vanhan viemäriputken sisälle. Uudet tavat ovat halvempia kuin vanhat, mutta uusi putkiremontti tarvitaan nopeammin kuin perinteisellä menetelmällä. Kylpyhuoneita ei uusita näissä tavoissa. (Ahti-Virtanen 2017.) Uusien menetelmien etuna asunosijoittajalle on se, että asunnossa voi asua remontin aikana, vaikka veden jakelussa esiintyy ajoittain katkoja. Vuokratuloihin ei tule katkoa. (Orava & Turunen 2013, 114.)

Muita isompia remontteja ovat mm. kattoremontti, julkisivuremontti, parvekeremontti, ikkunaremontti. Vesikattoremontin kulut ovat noin 40-80 euroa per neliö. Asumiselle se ei aiheuta juurikaan haittaa, joten vuokratuloihin ei tule katkosta. Kattoremontti näkyy asukkaalle lähinnä siten, että autopaikat saattavat olla pois käytöstä rakennustelineiden vuoksi ja ikkunoista näkymät ovat esteelliset (Orava & Turunen 116,120).

Julkisivuremontti on usein linjasaneerauksen jälkeen kallein remontti. Kustannukset riippuvat siitä, mitä remontissa tehdään ja mikä on talon julkisivun materiaali. Haittaa asumiselle aiheutuu jonkin verran. Parveketta ei välttämättä voi käyttää ja ikkunoiden avaaminen saattaa olla kiellettyä. Talo saattaa olla huputettu ja purkutöistä voi aiheutua melua ja pölyä. Pieni vuokranalennus voi olla aiheellista. (Bagdasarov, 2018.) Julkisivuremontille suuntaa antava hintahaarukka on 100-500 euroa per neliö (Kaarto 2017).

Parvekeremontit tehdään yleensä julkisivuremonttien yhteydessä, mutta niitä tehdään myös erikseen. Pelkän parvekeremontin haitat asumiselle ovat vähäiset. Parvekkeen peruskorjauksen hinta on noin 50-80 euroa neliö, ja uusimisen hinta 160-200 per neliö. Ikkunaremontti aiheuttaa kustannuksia 80-120 euroa per neliö. Haitat asumiselle eivät ole suuria, sillä yhdessä asunnossa remontti kestää korkeintaan muutaman päivän. Suurempi ongelma on pöly, joka tunkeutuu kaikkialle, ja aiheuttaa tarpeen siirtää asunnon huonekalut ja tavarat suojaan pölyltä. (Orava & Turunen 2013, 119.)

Vastaan saattaa tulla myös hissien modernisointi tai rakentaminen. Hissin modernisointi on kallis remontti, ja kulut määräytyvät osakkaalle neliöperusteisesti (Orava & Turunen 2013, 121). Jos talossa ei ole aiemmin ollut hissiä, ja siihen rakennetaan hissi, kustannusten jako poikkeaa tavanomaisesta. Hissin rakentamisen kustannukset nousevat suhteellisesti, mitä ylemmäs kerroksissa mennään. Ensimmäisen kerroksen asunnoille kulut ovat pienemmät kuin ylimpien kerrosten asunnoille. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 6: 32 §.) Hissin modernisointi tai rakentaminen maksaa noin 20 000-200 000 per hissi (Kaarto 2017).

3.3 Ostoprosessi

Kun ostaa asunnon asunto-osakeyhtiöstä, siitä maksetaan velaton hinta (jos yhtiölainaa) tai myyntihinta. Velaton hinta tarkoittaa myyntihintaa, johon sisältyy asunto-osakeyhtiössä olevan asunnon (myynti)hinnan lisäksi asunnon osakkeisiin kohdistuva yhtiölainan osuus. Mikäli asunnosta maksaa velattoman hinnan, maksaa samalla osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainan pois. Myyntihinta tarkoittaa

summaa, jonka ostaja maksaa myyjälle asunnosta. Jos asunnon osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa, lainaosuus siirtyy ostajan vastuulle, kun ostajasta tulee uusi omistaja. (Suni, 2017.)

Kaupantekoprosessi pääpiirteissään menee seuraavasti: Kun löytää sopivan asunnon, jonka haluaa ostaa, tehdään tarjous (tähän käytetään yleensä vakimuotoista lomaketta), ja myyjä saattaa tehdä vastatarjouksen. Hintaa saatetaan tällä tavoin hetken pyöritellä. Kun myyjä hyväksyy tarjouksen, on vuorossa käsirahan siirto. Käsirahan jälkeen tehdään kauppakirja. Kauppakirjan tekee yleensä kiinteistönvälittäjä, jos kyseessä on välittäjäavusteinen kauppa. Jos asuntoa myydään ilman välittäjää, myyjä tekee kauppakirjan. Kauppakirjaan täytyy tutustua tarkasti ja huolellisesti, sekä varmistaa että ymmärtää koko sisällön. Itse kaupanteko tapahtuu usein pankissa, jossa tehdään samalla siirtomerkintä osakekirjaan. Pankin virkailija nostaa lainan (mikäli sitä käytetään) ja siirtää ostajan tilille. (Orava & Turunen 2013, 94.) Pankki siirtää rahat myyjän tililtä ostajan tilille siinäkin tapauksessa, kun ostaja ei käytä lainarahaa (Osuuspankki n.d.).

Asuntokaupan yhteydessä on maksettava varainsiirtovero. Asunto-osakkeessa se on 2 % kauppahinnasta sekä yhtiölainaosuudesta. Velaton hinta sisältää kauppahinnan ja yhtiölainan. Vero maksetaan aina velattomasta hinnasta. Sillä ei ole väliä, maksaako ostaja asunnosta velattoman hinnan, vai myyntihinnan. Vero täytyy maksaa 2 kuukauden kuluessa asunnon ostosta ja tehdä siitä ilmoitus. Kiinteistönvälittäjän kautta tehdyssä kaupassa vero maksetaan heti kaupantekotilaisuudessa ja välittäjältä saa oman kappaleen varainsiirtoveroilmoituksesta. Välittäjä tekee Verohallinnolle ilmoituksen ostajan maksamasta varainsiirtoverosta. (Verohallinto 2019.) Tämän jälkeen kauppakirjat allekirjoitetaan ja ostaja on uusi asunto-osakkeiden omistaja. Osakekirja jää pankin holviin, jos asunto on lainan panttina. Jos asunto ei toimi panttina, osakekirjan saa mukaan. (Orava & Turunen 2013, 94.)

Kaupanteon jälkeen uusi osakas merkitään taloyhtiön osakasluetteloon. Yleensä isännöitsijä hoitaa tämän. Jos kauppa on tehty kiinteistönvälittäjän avulla, kiinteistönvälittäjä toimittaa isännöinnille osakekirjan kopion, kauppakirjan kopion ja Verohallinnon kuittauksen varainsiirtoveron suorittamisesta. Jos kaupassa ei ole ollut välittäjää, uusi omistaja toimittaa dokumentit itse. (Osuuspankki n.d.)

Paperisista osakekirjoista ollaan luopumassa. Vuonna 2019 on otettu käyttöön huoneistotietojärjestelmä, johon kaikkien asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistojen, omistajuuksien ja panttauksien tiedot siirtyvät. Taloyhtiöt siirtävät osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, ja sen jälkeen asunnoille voidaan tehdä omistusten ja panttausten rekisteröinnit sähköisesti. Siirrot tapahtuvat vuoden 2022 loppuun mennessä. (Osakehuoneistorekisteri n.d.)

Jos ostaa asunnon 2019-2022 välisenä aikana, eli siirtymäaikana sähköiseen osakejärjestelmään, kaupat tehdään kuten ennenkin paperisilla osakekirjoilla, jos taloyhtiö ei ole vielä siirtynyt käyttämään huoneistotietojärjestelmää. Jos taloyhtiö on vienyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, uuden omistajan täytyy hakea kaupanteon jälkeen omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Jos myytävän asunnon osakkeet eivät vielä ole sähköisessä järjestelmässä, kaupat tehdään paperisilla osakekirjoilla, ja osakekirjat mitätöidään samalla kun omistus rekisteröidään. 1.1.2019 ja sen jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat automaattisesti mukana sähköisessä järjestelmässä. Tällöin painettuja osakekirjoja ei ole, vaan kaikki tiedot ovat huoneistotietojärjestelmässä. Ostaja hakee omistuksen rekisteröinnin kaupanteon jälkeen. (Maanmittauslaitos n.d.)

4 VUOKRAUS

4.1 Vuokra-asunnosta ilmoittaminen

Asuntosijoittamisen alussa, ellei ole valmiiksi vuokralaista, ja aina vuokralaisen vaihtuessa uuden vuokralaisen etsiminen alkaa vuokra-asunnosta ilmoittamalla. Vuokra-asuntoilmoituksen ja koko vuokralaisen valintaprosessin voi tehdä itse, tai vaihtoehtoisesti käyttää kiinteistönvälittäjää tai vuokravälittäjää hoitamaan vuokralaisen etsimisen. Välittäjää käyttäessä on huomioitava kuitenkin, että välittäjä ottaa palkkion. Palkkion suuruus on usein kuukauden vuokraa vastaava summa ja lisäksi kuluna tulee välittäjää käytettäessä isännöitsijäntodistus, jonka hinta riippuu isännöintitoimistosta (Orava & Turunen 2013, 150-151).

Jos asunnon vuokrauksen tekee itse, prosessina se ei ole vaikea: riittää että osaa tehdä ymmärrettävän vuokra-asuntoilmoituksen ja laittaa sen nettiin, sekä kommunikoida ihmisten kanssa. Vuokralaisen valinta sen sijaan vaatii hieman psykologista silmää. (Orava & Turunen 2013, 150.)

Nykyään vuokra-asunnosta ilmoitetaan pääasiassa internetissä. Esimerkiksi Oikotie, Vuokraovi, Tori.fi, paikkakuntien asuntoilmoitusryhmät Facebookissa jne. ovat tyypillisiä ilmoituskanavia. Monilla paikkakunnilla tai alueilla saattaa näiden lisäksi olla muitakin sivustoja, joita suositaan vuokrailmoituksissa. Rovaniemen alueella voi käyttää esimerkiksi Lapin yliopiston ylioppilaskunnan eli LYY:n sivuja vuokra-asunnosta ilmoittamiseen, etenkin jos toivoo vuokralaiseksi opiskelijaa. Paikallistuntemuksesta on hyötyä, kun valitsee ilmoituskanavia vuokra-asuntoilmoitukselle.

Itse ilmoitukseen laitetaan vähintään asunnon perustiedot: koko, huonelukumäärä, sijainti, vuokra ja mahdolliset muut maksut, vakuuden suuruus, milloin asunto vapautuu vai onko heti vapaa, onko vuokrasopimus toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen sekä asunnon vuokraajan yhteystiedot. Asunnon kunnosta on suositeltavaa laittaa edes lyhyt kuvaus, ja kuntoa kuvaillessa on järkevää olla rehellinen. Jos asunnosta löytyy parveke, tiskikone, pesukoneliitännät, autopaikka, sauna ym. niistä kannattaa mainita ilmoituksessa. Samoin luottotietojen tarkistamisesta kerrotaan. Kuvien laittaminen ilmoitukseen on suositeltavaa, se yleensä nopeuttaa vuokrausta. (Orava & Turunen 2013, 157,159.)

Ilmoitukseen laitettavien kuvien olisi hyvä olla mahdollisimman selkeitä ja kuvia riittävä määrä, jotta niiden perusteella saa asunnosta käsitystä. Huonot kuvat, vähäinen määrä kuvia, tai kuvien puuttuminen kokonaan voi johtaa tilanteeseen, jossa ilmoituksen nähnyt ei vaivaudu edes kysymään asunnosta mitään. Tyypillisesti vuokra-asuntoilmoituksessa on myös kerrottu, ovatko lemmikit sallittuja. Ilmoitukseen on hyvä laittaa suoraan todellinen kanta lemmikkien pitämisestä, ovatko ne sallittuja vai eivät. Samoin tupakoinnista, nykyään käytännössä aina kielletty asunnon sisällä, kerrotaan jo ilmoituksessa.

Hyvä ilmoitus on sellainen, joka saa potentiaalisen vuokralaisen ottamaan yhteyttä lisätietojen kysymistä varten tai pyytämään suoraan asunnon näyttöä (Orava & Turunen 2013, 159). Vuokra-asuntoa etsivän näkökulmasta sellainen ilmoitus, jossa on kerrottu vain huonelukumäärä, neliöt, vuokra ja sijainti, kuvia ei ole ja ilmoituksen teksti on lyhyt mutta täynnä virheitä ja epäselvyyksiä, on huono ilmoitus ja saa siirtymään seuraavaan ilmoitukseen.

4.2 Vuokralaisen valinta

Onnistunut vuokralaisvalinta on yksi tärkeimpiä tekijöitä asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen 2013, 161). Vuokratulojen saaminen on kiinni siitä, maksaako vuokralainen vuokransa. Asunnon tuhoava vuokralainen on asuntosijoittajan painajainen. Vuokralaista valitessa onkin selvitettävä huolellisesti vuokranmaksukyky, sekä arvioitava, vaikuttaako vuokralainen maksukyvyyn lisäksi muuten sopivalta vuokralaiselta.

Vuokralaisehdokkaita kannattaa haastatella alustavasti jo puhelimesta (Suomen Vuokranantajat Ry 2015), mutta Oravan ja Turusen (2013, 162) mukaan on suositeltavaa myös tavata potentiaaliset vuokralaiset kasvokkain. Vuokralaista valitessa tärkeää on selvittää tulevan vuokralaisen tai vuokralaisten vuokranmaksukyky ja elämäntilanne (Suomen Vuokranantajat 2015).

Vuokralaiselta voi kysyä, miksi hän on muuttamassa. Vastaus muuton syistä kertoo vuokralaisen elämäntilanteesta ja siitä minkälaista asuntoa ja kuinka pitkälle ajalle hän asuntoa etsii. Vuokralaiselta saa kysyä, onko hän töissä, opiskelija vai jotain muuta. Tällä kysymyksellä voi pyrkiä kartoittamaan vuokranmaksukykyä.

Olennaista asuntosijoittajalle on vuokralainen, joka kykenee maksamaan vuokran. Työelämän ulkopuolella oleva, mutta vuokranmaksukykyinen henkilö ei ole opiskelijaa tai töissä käyvää huonompi valinta. (Suomen Vuokranantajat Ry 2015.)

On suositeltavaa tarkistaa vuokralaisehdokkaan luottotiedot ja oikeustoimikelpoisuus. Oikeustoimikelpoisuuden varmistamisella on merkitystä: holhouksenalainen ei saa itsenäisesti tehdä vuokrasopimusta. (Kaarto 2016.) Luottotietojen kunnossa oleminen yleensä tarkoittaa henkilön hoitavan laskunsa asiallisesti, sen vuoksi pääsääntö on ottaa vuokralaiseksi/vuokralaisiksi henkilö(t), jolla luottotiedot ovat kunnossa. Varsinkin aloittavan asuntosijoittajan on syytä tätä asuntosijoittamisen tyypillistä neuvoa noudattaa.

Luottotiedoton ei kuitenkaan aina ole huono valinta vuokralaiseksi. Riippuu luottomerkitöiden syystä, määrästä ja ajankohdasta, kannattaako luottotiedotonta harkita vuokralaiseksi. Jos luottohäiriöitä on paljon tai merkintöjä on tullut maksamattomista vuokrista, on parempi sivuuttaa ehdokas ja jatkaa vuokralaisen etsimistä. Sen sijaan yksittäinen, esimerkiksi konkurssista johtuva merkintä luottotiedoissa ei vielä tarkoita sitä, että vuokrat jäisivät myös maksamatta, henkilö todennäköisesti hoitaa vuokransa asiallisesti. (Orava & Turunen 2013, 149, 163-164.)

Asuntosijoittajan ei joka kerta vuokralaisen vaihtuessa ole ehdottoman pakko järjestelmällisesti karsia pois luottotiedottomia vuokralaisehdokkaista, mutta on tarkistettava, miksi luottotiedot ovat menneet ja sen mukaan harkita vuokralaiseksi ottamista. Suurentuneen vuokralaisriskin vuoksi tätä ei kannata tehdä, ennen kuin on toiminut pitempään sijoittajana tai omistaa enemmän kuin yhden asunnon.

4.3 Vuokrasopimus

Aina kun uusi vuokralainen tai vuokralaiset on valittu, on aika tehdä vuokrasopimus ennen vuokrasuhteen alkamista. Vuokrasopimus tehdään kirjallisesti (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 1:5 §). Kyseessä ei kuitenkaan ole pakottava säädös (Kasso 2010, 95). Suullisesti tehdyn vuokrasopimuksen katsotaan olevan toistaiseksi voimassa oleva (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

481/1995 1:5 §). Käytännössä kuitenkin vuokrasopimukset on järkevää tehdä aina kirjallisena. Jos ongelmia tulee, sovituista asioista on olemassa dokumentti. (Orava & Turunen 2013, 183.)

Vuokrasopimukseen kirjataan ainakin vuokranantaja(t), vuokralainen/vuokralaiset, vuokrauskohde, vuokra-aika eli sopimuksen kesto ja laatu (toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen), vuokran suuruus, vakuus, vuokrankorotusehdot ja muut ehdot kuten tupakointia ja lemmikkieläimiä koskevat ehdot (Orava & Turunen 2013, 198).

Vuokrasuhteet voivat olla toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia. Määräaikainen sopimus on aina tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen saa tehdä niinkin, että se on toistaiseksi voimassa oleva, mutta sille on määrätty vähimmäiskesto, jota ennen sopimusta ei voi irtisanoa. (Kasso 2010, 96.)

Vuokran suuruudesta vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vapaasti. Vuokra ei kuitenkaan saa olla merkittävästi suurempi kuin samalla alueella sijaitsevien, vuokra-arvoltaan ja käyttötarkoitukseltaan vastaavien asuntojen vuokra. (Suomen Vuokranantajat n.d.) Vuokran lisäksi kirjataan sopimukseen ja peritään vuokralaiselta asunto-osakeyhtiön määräämät käyttökorvaukset, kuten vesi- ja autopaikkamaksut. On varsin harvinaista, että taloyhtiö perisi korvaukset suoraan vuokralaiselta, yleensä ne kulkevat osakkaan eli vuokranantajan kautta. (Orava & Turunen 2013, 184.)

Vakuus saa vastata korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 1:8 §). Hyvä vakuustaso on 1-2 kuukauden vuokraa vastaava summa. Kolmen kuukauden vuokran suuruinen vakuus on monelle vuokralaiselle hankala maksaa. Vaikka käyttäisi vakuutta, vuokralainen täytyy valita huolellisesti. Jos vuokralainen aiheuttaa suuria tuhoja, kulut voivat olla tuhansia euroja ja vakuus ei riitä kattamaan niitä kokonaan. Vakuuden voi ottaa omalle tililleen tai pankkiin voidaan avata erillinen vakuustili, johon vakuus pantataan. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päätyttyä mahdollisimman pian vuokralaiselle, mikäli tämä on maksanut kaikki vuokrat ja asunto on kunnossa ja siivottu. (Orava & Turunen 2013, 169.)

Sillä on merkitystä, lukeeko vuokrasopimuksessa vakuus vai vuokravakuus. Jos käytetään nimikettä vuokravakuus, rahat voi pidättää vain maksamattomien vuokrien takia. Jos nimityksenä on vakuus, rahat saa pidättää maksamattomien vuokrien lisäksi silloin, jos vuokralainen on aiheuttanut vahinkoa asunnolle. (Orava & Turunen 2013, 169.)

Vakuuden sijaan voidaan käyttää takausta. Jos takausta käytetään, vuokrasopimuksessa on ehto siitä, että vuokralaisen takaaja takaa omavelkaisesti sopimusvelvoitteiden täyttymisen (Puolanto 2017). Näillä velvoitteilla tarkoitetaan vuokranmaksua ja vuokralaisen asuntoon aiheuttamien vaurioiden korjaamista. Käytännössä takaus tarkoittaa sitä, että vuokranantaja voi vaatia näitä suorituksia takaajalta, hänen ei tarvitse yrittää periä niitä vuokralaiselta ensin (Puolanto 2017). Vakuudelle lain sallima enimmäismäärä on kolmen kuukauden vuokraa vastaavaa vakuus (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 1:8 §). Korkein oikeus on kuitenkin ennakkopäätöksessään KKO: 2017:91 katsonut, että samaa pykälää ei sovelleta omavelkaiseen takaukseen. Omavelkaisella takauksella ei siis ole ylärajaa. Sopimukseen voi laittaa rajoittamattoman omavelkaisen takauksen (Puolanto 2017). Koska omavelkaisesta takauksesta voi laittaa rajoittamattoman, sillä voi mahdollisessa asunnon vahinko- tai vuokrarästitilanteessa saada perittyä kaikki todelliset kulut. Vakuudessa määrä rajoittuu korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaavaan summaan, jolloin osa kuluista voi jäädä asunnosijoittajan tappioksi.

Vuokrankorotuksista on suositeltavaa sopia vuokrasopimusta tehdessä. Korotuksen määräksi voidaan sopia kiinteä prosentti tai elinkustannusindeksi. (Orava & Turunen 2013, 170.) Vuokraa korottaessaan vuokranantajan täytyy ilmoittaa korotuksesta vuokralaiselle: ilmoituksessa kerrotaan uusi vuokra ja mistä alkaen uusi vuokra on voimassa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 3: 27 §).

Muut ehdot -kohtaan on hyvä kirjata tupakointikielto sisällä, velvollisuus ottaa kotivakuutus vastuuosineen ja vuokralaisen vastuu pitää palovaroitin toimintakunnossa. Luovutettujen avainten määrä kirjataan ylös. (Orava & Turunen 2013, 171.)

Lemmikkien pitäminen on normaalia elämää, mutta hyväksyttävällä syyllä lemmikkien pidon voi vuokralaiselta kieltää. Tällainen syy on esimerkiksi se, että halutaan pitää asunto allergiakohteena. Jos haluaa lemmikkikiellon, se täytyy asettaa jo ennen sopimuksen tekoa. Niiden pitämistä ei voi kieltää enää kesken vuokrasuhteen, jos vuokrasopimuksen alkaessa lemmikit olivat sallittuja. Poikkeuksena tilanne, jossa vuokralaisen lemmikit ovat aiheuttaneet merkittävää vahinkoa asunnolle. (Hienonen, Kinnunen & Viita 2015, 36.)

Vuokrasuhteen alkaessa kannattaa tarkistaa yhdessä vuokralaisen kanssa asunnon kunto, ja kirjoittaa ylös tai kuvata huomiot kunnosta ja mahdollisista vioista. Jos katsausta ei tehdä yhdessä, on vikalistan oltava erittäin tarkka ja vuokranantaja antaa vuokralaiselle oman kappaleen. Mikäli puutteita valokuvataan, kuvissa tulisi näkyä päiväys ja kuvat tulostetaan. Jos asunnon kunnossa on vuokrasuhteen loppuessa huomauttamista, vuokrasuhteen alussa tehdyistä dokumenteista on hyötyä. Niistä voidaan tarkistaa, oliko vika jo vuokralaisen muuttaessa asuntoon, vai onko se tullut asumisaikana. Jos vika oli olemassa jo vuokrasuhteen alkaessa, vuokralainen ei ole siitä vastuussa. (Hienonen ym. 2015, 31-32.)

Vuokrasopimus pohjia on monenlaisia ja niitä löytää internetistäkin. Osa niistä kuitenkin saattaa johtaa mahdollisessa riitatilanteessa epäselviin tulkintoihin. Epäselvä sopimus tulkitaan yleensä laatijansa vahingoksi. Ammattilaisten tekemää pohjaa on järkevin käyttää. (Orava & Turunen 2013, 169.)

4.4 Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksia ja velvollisuuksia

Vuokrasuhteessa sekä vuokranantajalla että vuokralaisella on oikeuksia ja velvollisuuksia. Asuntosijoittajan eli vuokranantajaksi ryhtyvän on tiedettävä omat oikeutensa ja velvollisuutensa, mutta myös vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet on tunnettava, jotta ei tulisi toimineeksi vastoin lakia ja hyvää vuokratapaa.

Vuokralaisella on oikeus saada asunto hallintaansa sinä päivänä, kun vuokrasuhde on sovittu alkavaksi (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 16 §). Asunto täytyy luovuttaa vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin vuokralaisen on kohtuullista asunnon iän ja muiden seikkojen perusteella olettaa (Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 20§). Vuokralaisella on oikeus kotirauhaan, joten vuokranantajan tulee aina sopia vuokralaisen kanssa etukäteen asunnolla käymisestä (Vuokraturva n.d.).

Vuokralainen saa käyttää asuntoa yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 17 §). Hyvän tavan mukaisesti kuitenkin vuokralaisen tulisi ilmoittaa vuokranantajalle, jos henkilömäärä muuttuu vuokrasuhteen aikana esimerkiksi lapsen syntymän vuoksi (Hienonen ym 2015, 18). Asuntoa saa käyttää yhteisenä asuntona myös omien lähisukulaisten tai puolison lähisukulaisten kanssa, ellei siitä ole vuokranantajalle häiriötä. Vuokralainen saa alivuokrata asunnosta puolet. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 17 §.) Vuokralainen saa luovuttaa asunnon väliaikaisesti toisen käyttöön korkeintaan kahdeksi vuodeksi, jos vuokralainen on työn, opiskelun, sairauden tai muun vastaavan syyn vuoksi toisella paikkakunnalla, eikä vuokranantajalla ole syytä luovutusta vastustaa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 18 §). Vuokralaisella on oikeus pitää lemmikkejä asunnossa, mikäli niitä ei ole sopimuksessa kielletty. Toisinaan lemmikkien pito voidaan sallia erillisellä vuokranantajan luvalla. Luvan saaneella vuokralaisella on oikeus ottaa lemmikki asuntoon. (Oikotie 2016.)

Vuokralaisen päävelvollisuuksia ovat maksaa sovittu vuokra sovittuna aikana ja hoitaa asuntoa huolellisesti. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa asunnon tavanomaisesta kulumisesta. (Kasso 2010, 95, 101.) Jos vuokralaisella on lemmikkejä, hänen on huolehdittava siitä, etteivät ne vahingoita asuntoa. Vuokralaisen on korvattava asunnon vahingot, jotka johtuvat hänen huolimattomuudestaan tai laiminlyönneistään. Vuokralainen on vastuussa myös lastensa ja vieraidensa aiheuttamista vahingoista. (Hienonen ym. 2015, 36, 50.) Jonkin verran asumisesta tulee ääntä, ja elämisen äänet ovat sallittuja. Vuokralainen ei kuitenkaan saa viettää asunnossa häiritsevää elämää, eikä sallia vieraidensakaan viettää siellä häiritsevää elämää. Jos vuokralaisen asunnosta tulee jatkuvasti naapureita häiritsevää meteliä, vuokranantaja voi jopa purkaa vuokrasopimuksen. (Vuokraturva n.d.)

Vuokralaisen täytyy ilmoittaa vuokranantajalle, jos asunto on vahingoittunut tai asuntoon tulee vika, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajalle. Ilmoitus täytyy tehdä mahdollisimman nopeasti. Jos vahinko on sellainen, että se täytyy korjata

nopeasti, ettei vahinko suurene, ilmoitus on tehtävä heti. Vuokralaisen on myös ilmoitettava vuokranantajalle, jos on pitkään poissa asunnosta ja annettava vuokranantajalle mahdollisuus käydä asunnossa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 24§.)

Huomaa, että aviopuolisoiden yhteisvastuu vuokrasopimuksen velvoitteista on laajempi kuin sopimusoikeuden yleiset periaatteet yhteisvastuusta. Asuntosijoittajan on hyvä tietää, että vaikka sopimus olisi tehty vain toisen aviopuolison nimiin, molemmat puolisot ovat yhteisvastuussa sopimuksen velvoitteista, jos asuntoa käytetään yhteisenä kotina. (Kasso 2010, 95.)

Vuokralaisen velvollisuus on maksaa asunnosta sovittu vuokra sovittuna aikana, joten oikean vuokran saaminen ajallaan on siis vuokranantajan oikeus. Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokraan korotuksia, silloin kun vuokran korottamisesta on maininta vuokrasopimuksessa. Lisäksi vuokranantaja saa pidättää vuokrasuhteen päättyessä vakuudesta maksamattomat vuokrat tai vuokralaisen aiheuttamat asunnon korjauskustannukset, jos korjaustarve johtuu siitä, että vuokralainen on hoitanut asuntoa huonosti. (Laki24 n.d.)

Vuokranantajalla on myös oikeus valvoa omaisuutensa, eli asunnon kuntoa. Ilmoittamatta asuntoon ei saa mennä, vaan käynnistä tulee sopia vuokralaisen kanssa. Vuokralainen ei kuitenkaan saa aiheettomasti viivyttää tai estää vuokranantajan pääsyä asuntoon. Jos asunto on myynnissä tai vuokralainen on lähdössä, ja asunnon uudelleen vuokraaminen on ajankohtaista, vuokranantajalla on oikeus järjestää asunnossa esittelyitä ostaja- tai vuokralaisehdokkaille. Tässäkin ajankohdasta täytyy sopia vuokralaisen kanssa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 22§.)

Mikäli asuntoon tulee tarve tehdä korjaus, jota ei voida siirtää ilman vahinkoa, vuokranantajalla on oikeus suorittaa korjaus-, huolto- tai muutostyö välittömästi (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 21 §.) Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi putkien vuotaminen tai vesivahinko (Hienonen ym. 2015, 56). Sellaisen korjaus-, muutos- tai hoitotoimenpiteen, joka ei aiheuta häiriötä tai haittaa asumiselle, alkamisesta vuokranantajan täytyy ilmoittaa vähintään 14 päivää ennen työn alkua vuokralaiselle. Mikäli vuokranantaja haluaa tehdä muunlaisen muutos- tai korjaustyön, siitä täytyy ilmoittaa vuokralaiselle vähintään 6 kuukautta

ennen työn alkua. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 21 §.) Hyvän vuokratavan mukaisesti ilmoituksessa korjaustyöstä täytyy olla yhteyshenkilö, remontin laajuus, aloitusaika ja arvioitu kesto. Ilmoituksessa täytyy ohjeistaa vuokralaista mahdollisesti asuntoon jäävien tavaroiden suojauksessa, sekä kertoa miten on järjestänyt remontin jälkeisen siivouksen ja muut käytännön asiat. Lisäksi ilmoitukseen on hyvä liittää ehdotus vuokranalennuksesta remontin ajalle, ja tavoite vuokralle remontin jälkeen. (Hienonen ym. 2015, 56.)

Vuokranantajan velvollisuuksiin kuuluu luovuttaa asunto vuokralaisen hallintaan sovittuna aikana, eli viimeistään vuokrasopimuksen alkamispäivänä. Jos asuntoa ei luovuteta vuokralaiselle sovittuna aikana, vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 16 §.) Vuokranantajalla on velvollisuus ilmoittaa, mihin perustuu hänen oikeutensa vuokrata asunto. Jos vuokranantajan oikeus hallita asuntoa päättyy, tästä täytyy ilmoittaa vuokralaiselle heti. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 5: 37 §.)

Jos asunto on vuokrasuhteen alkaessa puutteellisessa kunnossa, tai sen kuntoon tulee vuokrasuhteen aikana puutteita, jotka eivät johdu vuokralaisen huolimattomuudesta ja vuokranantaja on vastuussa asunnon kunnosta, vuokranantajalla on velvollisuus korjata tai poistaa puute. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 20 §.) Vuokranantajan täytyy huolehtia siitä, ettei asunnon mahdollisista muutos-, korjaus- tai huoltotöistä ole vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin työn suorittamisen kannalta on välttämätöntä. Vuokralaiselle täytyy antaa vapautus vuokranmaksusta tai alentaa vuokraa siltä ajalta, kun asuntoa ei ole voinut käyttää tai se ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokraa ei tarvitse alentaa, jos asunnon puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen huolimattomuudesta tai muutos- tai korjaustyö on tehty vuokralaisen aiheuttaman vahingon vuoksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 2: 23 §.)

4.5 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Vuokrasopimus voidaan irtisanoa tai purkaa, joskin purkaminen on harvinaisempaa ja se voidaan tehdä vain joissakin tilanteissa. Vuokralaisen oikeus purkaa

vuokrasopimus perustuu eri seikkoihin kuin vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on huomattavasti vuokranantajaa laajemmat oikeudet irtisanoa vuokrasopimus. Vuokranantajalla täytyy olla aina perusteltu syy sopimuksen irtisanomiseen.

Määräaikaista vuokrasopimusta ei yleensä voi kumpikaan irtisanoa kesken sopimuskauden. Jos vuokranantaja ja vuokralainen ovat kuitenkin yksimielisiä sopimuksen päättymisestä muuna kuin alun perin sovittuna ajankohtana, määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa kesken kauden. (Kasso 2010, 124.) Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen voi irtisanoa koska tahansa, poikkeuksena tilanne, jossa ensimmäinen irtisanomispäivä on sovittu esimerkiksi 11 kuukauden päähän, vaikka sopimus olisi toistaiseksi voimassaolevaa muotoa.

Vuokralaisen ei tarvitse esittää perusteluita toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen irtisanomiseen. Vuokranantajalla sen sijaan on oltava perustelu irtisanomiselle, ja tämä perustelu tulee kertoa irtisanomisilmoituksessa. (Kasso 2010, 125.) Päteviä syitä vuokranantajan tekemälle irtisanomiselle ovat esimerkiksi se, että vuokranantaja tarvitsee asuntoa omaan, perheensä tai lähisukulaisensa käyttöön tai aikoo myydä asunnon. Irtisanomisperusteen on oltava totta. Jos ei oikeasti aio myydä asuntoa, vuokrasopimusta ei myöskään voi irtisanoa sillä perusteella, että olisi myymässä asunnon. (Hienonen ym. 2015, 65.)

Irtisanominen täytyy aina ilmoittaa kirjallisesti, riippumatta siitä onko irtisanoja vuokralainen vai vuokranantaja. Irtisanominen täytyy myös toimittaa perille todistettavasti. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 7: 54 §.) Mikä tahansa tapa käy, kunhan ilmoituksen perillemeno voidaan näyttää toteen (Kasso 2010, 127). Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan alkaneeksi sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt irtisanottaessa vähintään vuoden. Mikäli vuokranantaja irtisanoa alle vuoden kestäneen vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokrasopimusehto, jolla pidennetään vuokralaisen irtisanomisaikaa tai lyhennetään vuokranantajan irtisanomisaikaa, on mitätön. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 7: 52 §.)

Asunto(j)ja vuokraavan on hyvä tietää, että puoliso ei voi avioparin yhteisen kodin vuokrasopimusta sanoa irti ilman toisen puolison suostumusta (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 7: 53 §). Käytännössä pariskunnat kuitenkin päättävät lähes aina yhdessä muuttamisesta ja asunnon irtisanomisesta. Jos vuokralaisina on aviopari, ja toinen puolisoista ilmoittaa sopimuksen irtisanomisesta, vuokranantajan on kuitenkin järkevää varmistaa toiseltakin puolisoilta, että tämä on tietoinen irtisanomisesta. Tällä voidaan varmistaa, että lakia tulee noudatettua tämän aviopuolisoita koskevan pykälän osalta.

Purkaminen poikkeaa irtisanomisesta siten, että purkamalla sopimus voi päättyä saman tien. Sekä vuokralaisen että vuokranantajan täytyy toimittaa purkamisilmoitus kirjallisesti, perustella purkamisen syy, ja ilmoittaa sopimuksen päättymispäivä, jos ei pura sopimusta päättymään heti. Käräjäoikeuteen toimitettu haaste, jossa vaaditaan vuokrasopimuksen purkua ja häätöä, käy myös purkamisilmoituksena. Purkamisperusteet on määriteltävä laissa, eikä niistä voida vuokrasopimuksella poiketa. (Hienonen ym. 2015, 68-69.)

Vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen jättää vuokrat maksamatta, vuokralainen antaa oikeudettomasti asunnon jonkun muun käyttöön, asuntoa käytetään muuhun kuin vuokrasopimuksen edellyttämään tarkoitukseen, vuokralainen viettää tai sallii asunnossa vietettävän häiritsevää elämää, vuokralainen hoitaa asuntoa huonosti tai rikkoo asunnossa sitä, mitä on terveyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi säädetty ja määrätty (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 8: 61 §).

Jos vuokralaisen toiminnalla on vähäinen merkitys, vuokranantajalla ei ole purkuoikeutta. Rikkomuksen täytyy olla olennainen ja siitä on oltava selvä näyttö. Käytännössä esimerkiksi vuokranmaksun suhteen kahden tai kolmen kuukauden vuokratilaukset eivät ole enää vähäisiä, vaan yleensä purkuperuste. Pääsääntöisesti vuokranantajan täytyy antaa vuokralaiselle varoitus, jos aikoo purkaa sopimuksen, jotta vuokralainen saa mahdollisuuden korjata virheellisen toimintansa. Varoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa esimerkiksi maksamattoman vuokran tilanteissa. (Kasso 2010, 124, 130-131.)

Vuokralainen saa purkaa vuokrasopimuksen, jos asunnosta aiheutuu vuokralaiselle, hänen kotiväkeensä kuuluvalle tai vuokralaisen palveluksessa olevalle terveyteen kohdistuvaa vaaraa. Myös silloin vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksen, jos asunto tai osa siitä on joutunut pois hänen hallinnastaan. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 8: 63 §.)

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKEISTÄ

5.1 Mikä on riski?

Sijoitusmaailmassa sana riski tarkoittaa epävarmuutta sijoituksen tulevasta hinnasta. Määritelmä poikkeaa hieman tavanomaisesta riskin määritelmästä. (Hämäläinen 2005, 54.) Riskien tiedostaminen ja niihin suhtautuminen oikein on tärkeää asuntosijoittamisessa. (Orava & Turunen 2013, 198).

Asuntosijoittamisessa on tiettyjä sille ominaisia riskejä, joita esitellään seuraavissa alaluvuissa. Riskeille on esitelty myös lyhyesti hallintakeino.

Yleisesti voidaan sanoa asuntosijoittamisen riskienhallintaan liittyen, että asuntosijoittajankin on hyvä muistaa hajauttaa muihinkin sijoitusinstrumentteihin (Orava & Turunen 2013, 40). Sijoitusmaailman vanha, tunnettu neuvo on nimittäin ”älä laita kaikkia munia samaan koriin”. Yleensä sen mielletään koskevan pörssiosakkeisiin sijoitavia, mutta käytännössä kaikkien sijoittajien on turvallisinta sijoittaa monipuolisesti. (Hultzkrant & Masalin, 2007, 125, 127).

5.2 Asuntosijoittamiselle ominaisia riskejä

Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ovat:

- Hintariski
- Korkoriski
- Tyhjien kuukausien riski
- Vuokralaisriski
- Vuokratasoriski
- Vastikeriski
- Remonttiriski
- Pankkiriski
- Poliittiset riskit.

Riippuu sijoitustyylistä, kuinka paljon merkitystä milläkin riskillä on. (Orava & Turunen 2013, 197-198.) Oravan & Turusen riskiluetteloa voidaan vielä täydentää

lisäämällä riskeiksi Asuntosalkunrakentaja -sivuston (2017) mukaan maantieteellinen riski, alueriski ja sijoittaja itse.

5.2.1 Hintariski

Hintariski tarkoittaa asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua. Asuntosijoittajalle hinnoilla on merkitystä, jos: 1. On ostamassa tai myymässä asunnon tai asuntoja lähiaikoina. 2. Aikoo hakea lisää lainaa sijoittamiseen olemassa olevia asuntoja vakuuksina käyttäen. 3. Jos velan määrä on yli 70 prosenttia asunnon tai asuntojen markkina-arvosta. (Orava & Turunen 2013, 197, 199.)

Flippaamista eli asunnon ostamista, remontoimista ja myymistä edelleen lyhyessä ajassa strategiana käyttävän sijoittajan tulee erityisesti tiedostaa hintariski. (Orava & Turunen 2013, 197, 199.) Kassavirtaan keskittyvälle, asuntoja pitkään pitävälle hintojen heilahtelu ei ole järkevästi merkittävää (Asuntosalkunrakentaja 2017). Vuokratulojen saaminen ei riipu asunnon markkina-arvosta riippumatta (Orava & Turunen 2013, 199).

Yli 30 prosentin hintojen lasku on asuntomarkkinoilla epätodennäköistä, mutta ei täysin mahdotonta. Suomessakin on ollut voimakkaita laskuvuosia asuntojen hinnoissa. Hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla kassavirtaperusteisesti, ei pelkkää arvonnousua tavoitellen. (Orava & Turunen 2013, 200-201.) Riskiä voi hallita silmäkin, että ostaa sijoitusasunnon sellaisesta kaupungista ja alueelta, jossa todennäköisesti asuntojen tarvetta on jatkossakin (Asuntosalkunrakentaja 2017).

5.2.2 Pankki- ja korkoriski

Pankkiriski koskee lähinnä sijoittajia, jotka käyttävät velkavipua, ja haluavat ostaa lisää sijoitusasuntoja. Pankkiriski kohdistuu nimenomaan asuntobisneksen laajentumiseen: pankki kieltäytyy myöntämästä lainaa lisäasuntojen hankkimiseen, vaikka edellisiä lainoja olisi lyhennetty, ja olemassa olevien asuntojen vakuusarvo olisi riittävä (Orava & Turunen 2013, 209).

Pankkiriskillä ei ole merkitystä olemassa olevan asuntovarallisuuden ja vuokratulon kannalta. Pankkiriskiltä välttyy täysin, jos ei käytä velkavipua asuntosijoittamisessa. (Orava & Turunen 2013, 209-210.)

Korkoriski kohdistuu pankkiriskin tavoin velkavipua hyödyntäviin. Korkoriski tarkoittaa lainojen korkojen merkittävää nousua (Orava & Turunen 2013, 197). Korkoriski on paljon velkavipua käyttävälle merkittävä riski. Jos asuntosijoittajalla on velkaa yli 50 prosenttia sijoitusasunnon tai -asuntojen markkina-arvosta, korkoriskistä on oltava tietoinen. Matalan korkotason aikana velan ottaminen houkuttaa ja saattaa johtaa liian suureen lainamäärään. (Orava & Turunen 2013, 201-202.)

Velkavipua käyttävä ei voi kokonaan välttyä korkoriskiltä, mutta sitä voi pienentää seuraavilla keinoilla:

- Ota lainalle kiinteä korko: kokonaiskorko pysyy samana sovitun ajan. Mitä pidemmän kiinteän koron ottaa, sitä suurempi korko on. (Orava & Turunen 2013, 202.)
 - Korkokatto: Pankin kanssa tehdään sopimus, jolla varmistetaan, ettei viitekorko nouse tietyn rajan yli. Korkokattosopimuksesta maksetaan sopimusta tehdessä kertasumma. (Orava & Turunen 2013, 202.)
 - Käytä maltillista velkavipua: Jos velan määrä on alle 50 prosenttia asunnon/asuntojen arvosta, korkojen nousun vaikutus on pieni (Orava & Turunen 2013, 202).
 - Vararahasto: Vararahastona yli 30 % asuntojen arvoon nähden rahaa tai nopeasti rahaksi muutettavaa omaisuutta. Tällöin velkaa saa äkkiä pienemmäksi, jos tulee tiukka tilanne. (Orava & Turunen 2013, 203.)
- Huomaa, että yllä mainituista keinoista on kuluja.

5.2.3 Vuokratasoriski ja tyhjien kuukausien riski

Vuokratasoriski tarkoittaa vuokratason merkittävää laskua. Tähän saakka nimellivuokrat ovat nousseet vuosittain ja vuokrat nousevat muuta kustannustasoa nopeammin. Riski on siis varsin pieni. Asuntosijoittaja sen sijaan voi sortua ylihinnoittelemaan vuokran, eli toteuttaa vuokratasoriskiä omalla kohdallaan. Väärä taso vuokralle on yhtä lailla riski kuin kollektiivinen vuokrien laskeminen. Jos ei tunne taloyhtiön sijaintikaupunginosan vuokratasoa, saattaa pyytää liian korkeaa vuokraa, joka helposti aiheuttaa tyhjiä kuukausia. (Orava & Turunen 2013, 197, 206.)

Riskin voi välttää selvittämällä alueen vuokratason. Vuokratasosta pääsee perille selaamalla internetissä sivustoja, joissa ilmoitetaan vuokra-asunnoista. Myös kiinteistönvälittäjät ja vuokravälittäjät osaavat kertoa vuokratasosta. Yksi keino on käyttää vuokravälittäjän palveluita asuntoa vuokratessa. (Orava & Turunen 2013, 206.)

Tyhjät kuukaudet tarkoittavat sitä, että vuokralaista ei löydy. Tyhjiin kuukausiin törmäävät kaikki asuntosijoittajat joskus. Yksikin kuukausi ilman vuokralaista pienentää tuottoa, sillä kuluja on tyhjästäkin asunnosta. Vastikkeet täytyy maksaa, vaikka asunnossa ei asuisi ketään. (Orava & Turunen 2013, 197, 203.)

Tyhjien kuukausien riskiä voi minimoida jollakin tai useammalla seuraavista keinoista:

- Yksiöihin sijoittaminen. Suomessa 60 % vuokralla asuvista kotitalouksista on yhden hengen talouksia. Yksiöillä on kysyntää. (Orava & Turunen 2013, 204.)
- Osta asunto kasvavasta kaupungista. Osta asunto mieluiten keskustasta. (Orava & Turunen 2013, 204.)
- Vuokran määrä markkinahintaiseksi tai jopa hieman alle. Ylihintaisiin kohteisiin saa harvoin pitkäaikaisia vuokralaisia. (Orava & Turunen 2013, 204.)
- Hyväkuntoiset asunnot houkuttelevat hyviä vuokralaisia (Orava & Turunen 2013, 204).

5.2.4 Vuokralaisriski

Vuokralaisriski tarkoittaa kohdalle osunutta huonoa vuokralaista, joka ei maksa vuokriaan ja/tai tuhoaa asunnon. Kauhuvuokralaiset, jotka pistävät koko asunnon remonttiin, ovat kuitenkin harvinainen ilmiö. Suomessa suurin osa vuokralaisista on asiallisia ja maksaa vuokrat sovittuna aikana. (Orava & Turunen 2013, 197, 204-205.)

Huonon vuokralaisen ottamisen riskiä voi pienentää tarkastamalla aina luottotiedot, pyytämällä 1-2 kuukauden vuokran suuruisen vakuuden ennen muuttoa ja tapaamalla vuokralaisehdokkaat ja keskustelemalla kahden kesken. Suurissa

asuntonäytöissä voi olla vaikeampaa havaita ongelmatapaukset, kuin kahden kesken keskustelemalla. (Orava & Turunen 2013, 205.) Kun keskustelet vuokralaisehdokkaan kanssa, selvitä vuokranmaksukyky. Voit tiedustella muuttamisen syytä. Tee vuokrasopimus huolellisesti. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

5.2.5 Vastikeriski ja remonttiriski

Vastikeriski tarkoittaa hoitovastikkeen merkittävää nousua. Hoitovastikkeen tason nousua kymmenen vuoden aikana on vaikea arvioida, mutta taloyhtiön tilanteeseen perehtymällä siitä voi saada suuntaa. (Orava & Turunen 2013, 208.)

Vastikeriskin välttämiseksi kiinnitä huomiota:

- Omistaako asunto-osakeyhtiö asuin- tai liikehuoneistoja, joista yhtiö saa vuokratuloja, tai kuuluuko siihen liikehuoneistoja, joista maksetaan isompaa vastiketta. Nämä tilanteet pienentävät asunto-osakkeen omistajan hoitovastiketta. (Orava & Turunen 2013, 208.)
- Yhtiön energiatehokkuus: Lämmityskulut ovat asunto-osakeyhtiöiden suurin kuluerä. Energiatehokas talo on parempi, kuin talo josta lämmöt pääsevät karkaamaan. (Orava & Turunen 2013, 208.)
- Mitä isompi taloyhtiö, sitä pienempi vastike (Orava & Turunen 2013, 208).

Taloyhtiöön liittyen remonttiriski tarkoittaa sitä, että vastaan tulee pidempi tai kalliimpi remontti kuin oletettiin (Orava & Turunen 2013, 197). Julkisivu-, ikkuna-, parveke-, ja putkiremontit ovat kalleimpia remontteja asunto-osakeyhtiöissä. Putkiremontissa asunto saattaa olla jopa kuukausia asuinkelvoton, riippuen remontin toteutustavasta. (Orava & Turunen 2013, 197, 209.) Isot remonttikulut + tyhjät kuukaudet ovat ikävä yhdistelmä asuntosijoittajalle.

Asuntoon liittyvä remonttiriski tarkoittaa vastaavasti kalliin remontin tarvetta asunnossa. Keittiö- ja kylpyhuoneremontit ovat kalleimpia. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Taloyhtiöön liittyvän remonttiriskin pienentäminen: Uudiskohteissa on vähiten remontoinnin tarvetta. Vanhemmassa yhtiössä perehdy huolellisesti pitkän tähtäi-

men suunnitelmaan tai kunnossapitotarveselvitykseen, isännöitsijältä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta voi saada suunnitelluista remonteista lisätietoa. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Asuntoon liittyvän remonttiriskin pienentäminen: Arvioi ennen asunnon ostoa sen remointitarve huolellisesti, etenkin keittiön ja kylpyhuoneen osalta (Asuntosalkunrakentaja 2017).

5.2.6 Maantieteellinen- ja alueriski sekä luonnonilmiöriski

Maantieteellisen riskin asuntosijoittaja kohtaa, jos sijoitusasunnon sijaintikaupungissa väkiluku laskee. Se johtaa asuntojen kysynnän vähentymiseen ja niiden vuokrien ja myyntihintojen laskuun. Asuntoa on vaikeampi myydä ja tyhjiä kuukausien riski kasvaa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Maantieteellistä riskiä voi pienentää selvittämällä asunnon ostovaiheessa kaupungin väkiluvun kehittymistä ja tekijöitä, jotka voivat kehitykseen jatkossa vaikuttaa (Asuntosalkunrakentaja 2017).

Alueriski puolestaan tarkoittaa sitä, että sijoitusasunto on alueella, jolla vuokra-asuntojen kysyntä on vähäistä. Tämä johtaa jälleen tyhjiä kuukausien riskiin. Alueriski on olemassa kasvavissakin kaupungeissa. Niistäkin löytyy alueita, joilla vuokra-asunnoille on vähän kysyntää. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Alueriskiä voi välttää perehtymällä valitun kaupungin eri alueisiin, jotta tietää mitkä alueet ovat kasvavia ja mitkä kuihtuvia. Alueelliset myynti- ja vuokramarkkinat on hyvä tuntea. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Luonnonilmiöriskillä tarkoitetaan esimerkiksi tulvaa tai isoa myrskyä, joka aiheuttaa vaurioita kiinteistöön, jossa sijoitusasunto on. Suomessa luonnonilmiöriski on moneen muuhun maahan verraten pieni. Täällä voi olla lähinnä myrskyjä, tai alavilla seuduilla tulvia, mutta yleensä niistä ei ole merkittävää haittaa. Luonnonilmiöistä johtuvia riskejä on erittäin vaikea ennakoida. (Orava & Turunen 2013, 198, 210.)

5.2.7 Poliittiset riskit ja sijoittaja itse riskinä

Poliittisilla riskeillä tarkoitetaan suuria veronkorotuksia, korkojen vähennysoikeuden leikkaamista ja muita asuntosijoittajaa haittaavia poliittisia päätöksiä. Lisäksi erilaisten valtiontukien heikennys, kuten opintotuen heikentäminen, tai alueelliset päätökset, kuten oppilaitosten lakkautus, voivat vaikuttaa vuokralaisten löytymiseen. (Orava & Turunen 2013, 210.)

Poliittisia riskejä ei oikeastaan voi välttää mitenkään, tai pidemmällä tähtäimellä edes ennakoida (Orava & Turunen 2013, 210). Hyvä esimerkki poliittisista riskeistä on tämän opinnäytetyön kirjoittamisen aikana ilmestynyt uusi hallitusohjelma. Siinä todetaan, että hallitus selvittää mahdollisuutta uudistaa asuntosijoittamisen verotusta siten, että yhtiölainojen lyhennystä ei enää saisi vähentää vuokratuoton verotuksesta (Pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelma 2019, 22). Kaikki hallitusohjelmaan kirjatut tavoitteet ja selvitykset eivät välttämättä toteudu. Jos hallitus kuitenkin toteuttaa yhtiölainojen verovähennysoikeuden poistamisen asuntosijoittajilta, poistuu kokonaan tämä tärkeä verotuksellinen etu.

Asuntosijoittamisessa suurin riski on kuitenkin sijoittaja itse! Taitava sijoittaja hallitsee riskit, toimii järjellä ja faktojen kanssa sekä käyttää laskinta. Riskialtista on pohjata päätökset tunteisiin ja hetken mielijohteisiin. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Omasta toiminnastaan aiheutuvia riskejä voi hallita seuraavasti: Tee sijoitussuunnitelma, osta asunto laskimen avulla, tunne alueet, pidä velkavipu järkevänä, perehdy ennen ostoa asunto-osakeyhtiöön, josta olet asuntoa ostamassa, tee päätökset faktojen, laskelmien ja tiedon avulla. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

6 KANNATTAVA ASUNTOSIJOITUS ROVANIEMELLÄ

6.1 Rovaniemi asuntosijoituskaupunkina

Kuten teoriaosiossa todetaan, sijoitusasunnon sijaintikaupungiksi on järkevää valita kasvava kaupunki. Suomen kunnista valtaosa on sijoittajan kannalta huonoja valintoja. Suomessa on vain noin 30 kuntaa, jotka ovat asuntosijoittajan kannalta kiinnostavia (Orava & Turunen 2018). Löytämieni kirjoitusten, artikkeleiden ja tutkimusten mukaan Rovaniemi on hyvä valinta asuntosijoittajalle.

Kokeneet asuntosijoittajat Orava & Turunen (2018) ovat jakaneet sijoittajaa kiinnostavat kaupungit neljään ryhmään. Rovaniemi kuuluu kasvavien yliopistokaupunkien ryhmään. Rovaniemi on Lapin alueella ja jonkin verran kansallisestikin tärkeä yliopistokaupunki, jonka kasvu on tähän mennessä jatkunut. Yliopiston vaikutus kaupungin kehitykseen on ilmeisesti merkittävä, vaikka korkeakoulutetuja lähtee opintojen jälkeen paljon pääkaupunkiseudulle. (Orava & Turunen 2018.)

Oravan ja Turusen käsitykselle löytyy vahvistusta tutkimuksesta, jonka Suomen Vuokranantajat Ry on tehnyt vuokramarkkinoista. Tutkimus on tehty vuonna 2018. Tutkimuksen mukaan (2018, 22) Rovaniemellä vuokrat ovat nousussa. Turismi Rovaniemellä on kasvanut, ja se on tuonut mukanaan lyhytaikaisen vuokrauksen, eli airbnb:n markkinat kaupunkiin, joka vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vuokriin. Lisäksi rakentamistahti Rovaniemellä on vilkkaimpia koko Suomessa, kun asia suhteutetaan kaupungin kokoon. Voidaan olettaa, että voimakas asuntojen rakentaminen tulee tasoittamaan hintojen ja vuokrien nousua lähivuosien aikana.

Rovaniemen vuokrataso on korkeampi kuin Oulun, vaikka Oulun väkiluku on liki 4 kertaa suurempi. Rovaniemellä korkeakoulut ovat luoneet merkittävää kysyntää pienille vuokra-asunnoille. Pienten asuntojen suuri kysyntä vahvistaa Rovaniemen kiinnostavuutta asuntosijoittajille. Vuokra-asuntojen keskikoko on käytännössä säilynyt ennallaan ja on suhteellisen suuri suhteessa muihin opiskelijakaupunkeihin. Se lisää pienten asuntojen kysyntää. Vuonna 2017 asuntojen keskikoko yksityisillä vuokranantajilla oli 52 neliötä, vuonna 2018 50 neliötä. (Suomen Vuokranantajat Ry 2018, 22).

Aluevalinnan merkitys kasvaa Rovaniemelläkin. Rovaniemellä asunnot vuokra- taan Vuokraovi.comin tilastojen mukaan noin parissa viikossa. Se on varsin lyhyt aika, kun verrataan isompiin kaupunkeihin kuten Ouluun ja Lahteen. Markkinoin- tiaika vaikuttaa yhä lyhentyvän, joka kertoo vuokra-asuntojen kysynnän vahvis- tuvan edelleen. Vuonna 2017 yksityisen vuokranantajan keskimääräinen markki- nointiaika oli 15 vuorokautta, vuonna 2018 enää 10 vuorokautta. (Suomen Vuok- ranantajat Ry 2018, 22.)

Suomen Vuokranantajien sivuilta löytyy myös Pellervon taloustutkimuksen tuot- totutkimus vuodelta 2018, joka kertoo Rovaniemen vuokramarkkinoista seuraa- vaa: Rovaniemi on alueellisten kehitystekijöiden mukaan vahvimpia kaupunkeja. Nettomuuton kehitys on tasaista nollan paikkeilla ja väestön vanhentuminen on kohdistunut maaseutumaisille alueille. Asuntojen hinnoissa on suurta vuosittaista vaihtelua, yksiöiden hinnat ovat kasvaneet, isompien asuntojen laskeneet. Vuok- rien kehitys on tasaisen matalaa, 2017 kasvu on ollut keskivertoa parempaa.

Sijoitusasunnon ostaminen Rovaniemeltä on kannattavaa, sillä asunnoille, eten- kin pienille, on kysyntää ja kysyntä vaikuttaa pysyvän tai jopa kasvavan tulevina vuosina. Yliopisto ja ammattikorkeakoulu vetävät jatkossakin paikkakunnalle opiskelijoita, ja monet opiskelijat asuvat vuokralla. Kysyntää lienee etenkin Ran- tavitikan alueella, sillä molemmat kampukset sijaitsevat siellä. Myös keskusta si- jaintina kiinnostaa monia opiskelijoita. Useimmat opiskelijat haluavat vuokrata yk- siöitä ja kaksioita, suurempia asuntoja kohtaan opiskelijoiden kiinnostus ja tarve on vähäisempää.

Uudiskohteista kiinnostuneita ilahduttaa tieto siitä, että Rovaniemellä rakentami- nen on tällä hetkellä erittäin vilkasta. Uusia kerrostaloja on rakennettu ja on ra- kenteilla useita. Toisaalta rakennustahdissa on riskinsä. Jos asuntoja on muuta- man vuoden kuluttua sijoittajien hallussa enemmän kuin vuokramarkkinoilla tar- vitaan vuokra-asuntoja, vuokralaisen saaminen vaikeutuu ja tyhjien kuukausien riski kasvaa.

Rovaniemen vuokriin aiheuttaa toistaiseksi painetta myös airbnb -asuntojen yleistymisen. Lyhytaikaisen vuokrauksen markkinoiden hinnoittelu nostaa pitkä- aikaiseen asumiseen vuokrattavien asuntojen vuokria. Rovaniemellä voi pyytää ja saadakin kaupungin kokoon nähden isoja vuokria, ja sitä myöten jopa hyviä

vuokratuottoja. Näen kuitenkin Rovaniemen vuokratason nousussa kuplan riskin. Vuokrataso on korkeampi kuin Oulussa, ja Oulu on reilusti suurempi kaupunki. Vuokrataso on siis kaupungin kokoon ja maantieteelliseen sijaintiinkin suhteutettuna varsin erikoinen. Jos vuokratason nousu jatkuu, missä vaiheessa kupla puhkeaa?

Tuottomahdollisuudet ovat tällä hetkellä varsin hyvät. Sijaintikaupunginosalla, taloyhtiöllä ja asunnolla on kuitenkin oma merkityksensä sijoituksen onnistumiselle. Seuraavat alaluvut keskittyvät tutkimukseeni, josta selviää, mistä päin Rovaniemeä voi olettaa saavansa parhaat tuotot, millaisia ovat hinnat ja vuokrat eri alueilla, onko yksiöiden ja kaksioiden välillä suurta kannattavuuseroa, ja miten velkavipu vaikuttaa oman pääoman tuottoon.

6.2 Tutkimus kannattavasta asuntosijoituksesta

Tutkimuksessani olen tehnyt vertailun viiden eri Rovaniemen alueen vuokratuotoista. Jokaiselta alueelta on yksiö ja kaksio. Alueet ovat keskusta, 3. kaupunginosa, Rantavitikka, Ounasrinne ja Korkalovaara. Alueet kartalla liitteessä 8. Valitsin nämä alueet, koska asuntosijoittamista käsittelevässä teoriassa törmää usein väitteeseen siitä, että lähiöiden tuotto prosentit voivat olla keskustaa paremmat. Toisaalta keskustassa on vähemmän tyhjiä kuukausia, minkä vuoksi keskustastakin sijoitusasuntoja ostetaan. Halusin selvittää, päteekö se Rovaniemellä.

Näiden alueiden välillä on myös selkeät erot asuntojen myyntihinnoissa sekä vuokratasossa. Keskustan, 3. kaupunginosan ja Rantavitikan alueen asuntoja sekä myydään että vuokrataan suuremmilla summilla kuin Ounasrinteen ja Korkalovaaran asuntoja. Keskustassa voi pyytää varsin korkeaa vuokraa, mutta asunnosta usein täytyy maksaa suurempi kauppahinta. Ounasrinteeltä ehkä saa asunnon edullisesti, mutta vuokraa ei voi asettaa kovin korkealle. Minua kiinnosti, näkyykö tämä hinta- ja vuokratason vaihtelu jotenkin vuokratuotto prosentteissa. Näiden alueiden ottaminen mukaan tutkimukseen johtui siitäkin, että kyseisiltä alueilta usein vuokrataan asuntoja, ja suuri osa vuokra-asuntoilmoitusten vuokra-asunnoista on jollain näistä alueista.

Tutkimuksen toteutin niin, että etsin verkosta myynti-ilmoitusten joukosta joka alueelta esimerkiksi yhden myytävän yksiön ja yhden kaksion. Toiseen taulukoon etsin verkosta vuokrailmoituksista jokaiselle myytävälle asunnolle vastine esimerkiksi vuokra-asunnon. Valitut vuokra-asunnot ovat mahdollisimman samantasoisia, -kokoisia ja -ikäisiä myytävien kanssa. Tällöin niiden vuokrataso voi käyttää esimerkkinä vuokratuottolaskelmassa. Velkavivun käyttäminen on tavanomaista asuntosijoittamisessa, ja sen vuoksi tein pankkien asuntolainalaskureilla lainojen vertailutaulukon. Varainsiirtovero ja remonttivara on huomioitu, remonttivaran olen arvioinut asunnoille tapauskohtaisesti ja varainsiirtoveron laskenut Verohallinnon varainsiirtoverolaskurilla. Tiedot yhdistin yhteen taulukkoon ja lopuksi olen laskenut saadut vuokratuotot ja kerännyt ne omaan taulukkoonsa. Asunnoille olen laskenut 70 prosentin velkavivun, ja tehnyt erillisen taulukon, joka havainnollistaa oman pääoman tuotto prosenttia velkavivulla ja ilman velkavivua.

Tutkimuksen avulla saa suuntaa siitä, minkälaisia vuokratuottoja Rovaniemellä eri alueilla voi saada ja miten yksiöiden ja kaksioiden tuotot eroavat toisistaan. Tutkimuksen perusteella ei kuitenkaan välttämättä voi varmasti sanoa, että minkälaisia tuottoja miltäkin alueelta saa. Tutkimuksen aineisto on pieni, eikä tutkimus ole täydellisesti yleistettävissä. Tutkimuksen avulla voinee kuitenkin päätellä, onko asuntosijoittaminen todennäköisesti kannattavaa vai kannattamatonta Rovaniemellä.

6.2.1 Myytävät asunnot

Aloitin tutkimuksen etsimällä sijoituskäyttöön sopivia myytäviä asuntoja. Asunnot etsin Oikotien ja Etuoven ilmoituksista. Selatessani ilmoituksia, rajasin sivustot näyttämään keskustan, 3. kaupunginosan, Rantavitikan, Ounasrinteen ja Korkealovaaran asunnot. Rajasin asunnot yhden ja kahden huoneen asuntoihin, sekä jätin tarjouskauppakohteet, uudiskohteet ja asumisoikeusasunnot haun ulkopuolelle. Tarjouskauppakohteista on hankalaa arvioida, millä hinnalla ne lopulta myydään, oli selvintä jättää ne pois. Uudiskohteet rajasin ulos sen vuoksi, että todellisen elämän esimerkkiä vuokratasosta olisi vaikeaa löytää, asumisoikeusasuntoja puolestaan ei sijoittamisessa käytetä. Taulukon asunnot ovat olleet Etuovessa ja/tai Oikotiellä heinäkuussa 2019 tai elokuun alussa 2019. Taulukko myytävistä asunnoista löytyy liitteistä, liite 1.

Rakennusvuosien väillä on suurta vaihtelua, mukana on niin 1960 -luvulla kuin tällä vuosikymmenelläkin rakennettuja (Liite 1). Kaikki asunnot ovat kerrostaloista. Korkalovaaran ja Ounasrinteen asunnot ovat vanhoista taloista, näiltä alueilta ei käytännössä löydy uusia kerrostaloja. Rantavitikalla, 3. kaupunginosassa ja keskustassa sen sijaan on uudempaa rakennuskantaa, joten sijoituskäyttöön sopivia asuntoja löytyi helposti uudemmistakin taloista. Neliöiden määrä vaihtelee 26- 59 välillä (Liite 1). Valitsemisani asunnoissa olen arvioinut sitä, kuinka helposti siihen löytäisi vuokralaisen ilman asunnon remonttia. Mukaan otetut asunnot ovat siis vähintään kohtuullisessa, suurin osa jopa hyvässä kunnossa.

Keskustan asuntojen hinnat ovat kalleimmat. Korkalovaaran ja Ounasrinteen asunnot ovat edullisimmat, Ounasrinteellä vielä Korkalovaaraakin edullisemmat. Ounasrinteeltä valitut asunnot ovat samasta taloyhtiöstä. (Liite 1.) Valituista asunnoista suurinta osaa ei myyntihetkellä rasita yhtiölaina. Yhtiölainan sisältävistä käytän velatonta hintaa, jossa yhtiölaina maksetaan pois ostohetkellä. Näin vastikekuluksi jää hoitovastike. Monissa kuitenkin jonkinlainen remontti tai korjaus on tulossa, etenkin vanhemmissa asunnoissa. Vaikka isot remontit lähivuosina eivät ole asuntosijoittajan unelma, käytännössä sijoituskäyttöön ostetaan asuntoja sellaisistakin taloista, joihin niitä tulee. Opinnäytetyön tekijän aika on rajallinen, joten en ehtinyt odottaa jokaisesta kaupunginosasta sijoittajan kannalta täydellisen asunnon myyntiin tuloa. Putkiremontteja tai julkisivuremontteja ei kuitenkaan missään asunnossa ole lähivuosille.

6.2.2 Vuokrattavat asunnot

Tutkimussuunnitelmaa tehdessäni minun täytyi miettiä, mistä saan kuukausivuokran myytävälle asunnoille tuottolaskelmaa varten. Pohdin ensin, että käyttäisin alueiden keskivertovuokria, jotka etsisin tilastotiedoista tai laskisin sillä hetkellä vuokrattavista. Tämä tapa ei kuitenkaan olisi huomioinut asuntojen rakennusvuosia, tasoeroja tai esimerkiksi saunaa tai sen puuttumista. Päädyin siihen, että etsin jokaiselle myytävälle vastineparin vuokrailmoituksista.

Etsin vuokrattavista asunnoista mahdollisimman paljon kutakin myytävää asuntoa vastaavan asunnon, ja käytän tämän vastineparin vuokraa myytävän asunnon kuukausivuokrana vuokratuottolaskelmassa. Näin saan kullekin asunnolle sellaisen vuokran, jota todennäköisesti voisi oikeasti käyttää, mikäli asuntoa vuokraisi. Taulukon asunnot on löydetty Oikotien, Vuokraoven ja Torin vuokra-asuntoilmoituksista. Asuntojen ilmoitukset ovat olleet mainituilla sivustoilla heinäkuussa 2019 ja/tai elokuussa 2019. Taulukko vuokra-asunnoista on liitteissä, liite 2.

Neliömäärät ovat mahdollisimman lähellä toisiaan, neliöissä sallittuna heittona pidin korkeintaan ± 5 neliötä. Rakennusvuosien osalta etsin saman vuosikymmen sisällä rakennettuja asuntoja. Asunnoissa kunto vastaa toisiaan. Jos myytävä asunto oli erittäin hyväkuntoinen, vuokrattavien taulukkoon etsin vastaavan kuntoisen. (Liite 2.)

6.2.3 Lainavertailu

Vuokratuottolaskelmassa ilmenee jokaisen asunnon vuokratuotto. Tavallinen vuokratuottolaskelma ei kuitenkaan huomioi velkavivua mitenkään, ja monet asuntosijoittajat käyttävät sitä. Lisäksi eräs tutkimuskysymykseni koskee velkavivun hyötyjä. Tavallisen vuokratuottolaskelman lisäksi olen laskenut oman pääoman tuoton, eli tuottoprosentin jokaiselle asunnolle, jos käytetään 70 % velkavivua. Tätä varten laadin lainavertailutaulukon, jossa on käytetty viiden eri pankin asuntolainalaskuria. Asuntosijoittajankin kannattaa vertailla lainoja. Selvitin asuntolainalaskureilla myytävälle asunnoille lainatiedot sitä mukaa kun valitsin asuntoja mukaan tutkimukseen. Lainavertailutaulukko liitteissä, liite 3.

Käytetyt laskurit ovat Osuuspankin, S-Pankin, Danske Bankin, Säästöpankin ja Aktian asuntolainalaskurit. Laskureita on käytetty heinä- ja elokuussa 2019. Kaikkiin asuntoihin on laitettu velkavivuksi 70 %, joten lainan määrä on 70 % asunnon velattomasta hinnasta. Laskureissa käytetty laina-aika on 20 vuotta. Korkoprosentiksi joka laskuriin on asetettu 2 %. Suurin osa laskureista antaa 2 % koron oletuksena, joten päätin käyttää kyseistä korkoa kaikissa.

Korot ovat nyt ennätysalhaiset. Tutkimuksessa käytetty korko on hieman korkeampi kuin tämän hetkiset korot todellisuudessa ovat. Maaliskuussa asuntolainojen kokonaiskorot ovat vaihdelleet 0,84 % - 11,10 % välillä (Taloustaito 2019). Viime vuosina korot ovat pysyneet matalina, ja korkotason oletetaan pysyvän matalana myös tulevaisuudessa (Euro ja Talous, 2018). 1980 -luvun ja 1990 -luvun yli kymmenen prosentin korkotason palaaminen asuntolainoihin ei tunnu todennäköiseltä. Korkotaso kuitenkin palanee jossain vaiheessa hieman nykyistä korkeammaksi, joten noin kahden prosentin korko asuntolainassa on mahdollinen ensi vuosikymmenellä. Käytän tutkimuksessani tätä kahden prosentin korkoa juuri tämän korkotason mahdollisen nousemisen vuoksi. Velkavivulla sijoittamisessa korkojen nousu on riski, ja käyttämällä noin prosentin korkoa odotukset tuotosta olisivat liian optimisia, mikäli korot nousevat prosenttiyksikönkään verran. Lainarahalla sijoittavan on järkevää miettiä, selviääkö korkojen noususta.

Pankkien välillä lainojen kuukausierissä ei ole suuria eroavaisuuksia ainakaan nettilaskureita käytettäessä. Aktian lyhennyserät ovat suurimmat, mutta ero muihin on pieni, noin euron – kahden luokkaa. Osuuspankin laskurista ei selvinnyt koron osuus lyhennyserässä, ja koron määrän tietäminen on oleellista, kun lasketaan oman pääoman tuottoa. Valitsin lopulta S-Pankin käyttämisen tämän opinnäytetyön esimerkkiasuntojen rahoittamisen pankiksi. S-Pankin lyhennyserä on usein edullisin (Liite 3) ja S-Pankin laskuri antoi eniten tietoja.

6.2.4 Remonttivarat

Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä on esitetty vuokratuoton laskukaava. Laskukaava on Oravan & Turusen (2013) mukaan, samanlainen kaava löytyy esimerkiksi Suomen Vuokranantajien sivuilta. Kaavassa on huomioitu remonttivarat. Oravan & Turusen (2013) mukaan remonttikulut täytyy aina muistaa laskea mukaan. Mikäli remonttikulut jättää laskelmasta pois, vuokratuottolaskelma voi näyttää liian optimistiselta, ja tuotto voi lopulta todellisuudessa olla esimerkiksi prosenttiyksikön verran pienempi kuin laskelmat osoittivat, mikäli jokin remontti on jätetty huomiotta (Orava & Turunen 2013, 57-58). Tämän vuoksi tutkimuksessa on arvioitu asunnoille remonttivarat. Remonttivarat suuruus riippuu asunnosta ja tiedossa olevista taloyhtiön remonteista.

Suosittelun taloyhtiön remonttivara on 500-800 euroa per neliö, riippuen kunnossapitotarveselvityksestä, talon iästä ja tehdyistä remonteista. Ylläpidon osalta remonttivaraa voi varata 0,5 – 1 % asunnon arvosta per vuosi. (Suomen Vuokranantajat Ry, n.d.) Remonttivarojen arvioiminen oli melko hankalaa, joten käytin pääosassa kohteita Suomen Vuokranantajien suositusta taloyhtiön remonttivaraan. Tutkimukseen valitut asunnot ovat sellaisia, ettei asuntoihin itsessään tarvitse tehdä remonttia, joten erillistä pelkkään asuntoon kohdistuvaa remonttivaraa ei ole mukana.

Arvioin remonttivarat asunnon myynti-ilmoituksen tietojen mukaan, vanhempiin yhtiöihin ja yhtiöihin, joihin oli tulossa isompia remonteja, laitoin suuremmat remonttivarat kuin pieniin yhtiöihin (Liite 4). Remonttivaran taulukkopohjan tein samaan aikaan kuin myytävien taulukon, ja kirjoitin heti valinnan jälkeen asuntojen myynti-ilmoitusten remonttitiedot remonttivarataulukkoon. Itse remonttivarat arvioin sen jälkeen, kun kaikki asunnot tutkimusta varten olivat löytyneet. Remonttivarataulukko on liitteissä, liite 4.

6.2.5 Aineisto tuottolaskelmiin

Tutkimusaineiston keruun jälkeen kokosin saadut tiedot yhteen taulukkoon. Jokaiselle myytävälle asunnolle (Liite 1) olen asettanut vuokraksi sen vastinepariksi etsimäni vuokra-asunnon vuokran (Liite 2). Keskustasta valitulle myytävälle yksiolle on laitettu vuokra-asuntotaulukon keskustan yksiön vuokra, Ounasrinteen myytävälle kaksiolle on laitettu vuokra-asuntotaulukon Ounasrinteen kaksion vuokra ja niin edelleen. Velkavipu on 70 prosenttia kunkin asunnon velattomasta hinnasta, tai myyntihinnasta jos myynti- ja velaton hinta ovat sama. Lainan kuukausierä ja ensimmäisen koron määrä ovat S-Pankin lainalaskurin (2019) mukaiset (Liite 3). Taulukossa on lisäksi remonttivara ja varainsiirtovero. Varainsiirtovero on laskettu Verohallinnon varainsiirtoverolaskurilla (2018). Taulukko 1 löytyy suurempana liitteistä, liite 5.

Taulukko 1. Aineisto tuottolaskelmiin

Sijainti:	Tyyppi:	Osoite:	Hinta:	Vuokra:	Vastike:	Velkavipu:	Lainan kuukausierä:	Koron osuus 1. kuukausierästä:	Remonttivarava:	Varainsiirtovero:
Rantavitikka	Kaksio	Jokiväylä 17-19	69 500	710	155,8	48 650	246,11	81,09	24250	1 390
Rantavitikka	Yksiö	Väinämöisentie 17	99 000	520	143,83	69 300	350,58	115,51	0	1 980
3. kaupunginosa	Kaksio	Kiertotie 5	142 000	770	140,25	99 400	502,85	165,68	8500	2 840
3. kaupunginosa	Yksiö	Kairatie 34	96 000	550	131,15	67 200	339,95	112,01	9150	1 920
Keskusta	Yksiö	Maakuntakatu 15	102 800	570	118,4	71 960	364,03	119,92	16000	2 056
Keskusta	Kaksio	Valtakatu 37	118 000	750	273,6	82 600	417,86	137,66	22260	2 360
Korkalovaara	Kaksio	Louhikkotie 9	49 000	530	192	34 300	173,52	57,18	35400	980
Korkalovaara	Yksiö	Koulukuja 1	35 000	420	176,4	24 500	123,94	40,82	20100	700
Ounasrinne	Kaksio	Vaaranlaita 4	29 000	520	216,45	20 300	102,69	33,82	46800	580
Ounasrinne	Yksiö	Vaaranlaita 4	32 000	450	112	22 400	113,32	37,32	25 600	640

Taulukon 1 tarkoituksena on antaa selvä kokonaiskuva tutkimuksen asunnoista ennen vuokratuottolaskelmien esittämistä. Taulukosta nähdään, että yli 700 euron vuokrat kaksioista ovat mahdollisia keskustassa, 3. kaupunginosassa ja Rantavitikalla. Tämä riippuu tietenkin myös asunnon kunnosta, mutta tämän tutkimuksen asunnot ovat sen verran hyväkuntoisia, että niistä todella voitaisiin periä yli 700 euron vuokria, mikäli ne olisivat sijoitusasuntoja. Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä kaksioiden vuokrataso on samaa luokkaa 3. kaupunginosan, keskustan ja Rantavitikan yksiöiden kanssa. Näin siitä huolimatta, että asunnot ovat hyväkuntoisia.

Myyntihinnatkin ovat keskustassa, 3. kaupunginosassa ja Rantavitikalla Ounasrinnettä ja Korkalovaaraa kalliimmat. Vastikekuluissa sen sijaan ei kaupunginosien välillä ole eroja, vaan asunnon koko ja taloyhtiö vaikuttavat niihin enemmän. Asunto-osakeyhtiöiden kulurakenne on samantyyppinen kaupunginosasta riippumatta, siihen ei vaikuta kaupunginosan sijainti tai arvostus, toisin kuin myynti- ja vuokrahintoihin. Joissakin tutkimuksen asunnoissa velaton hinta ja myyntihinta eroavat toisistaan (Liite 1). Kaikissa niissä asunnoissa, joissa on eri velaton hinta ja myyntihinta, käytetään tässä laskelmassa kauppahintana velatonta hintaa.

6.2.6 Vuokratuottolaskelma

Vuokratuottolaskelmataulukko esittää jokaisesta valitusta asunnosta saatavan vuokratuoton asetetulla vuokralla ja remonttivaralla. Taulukossa esitetään vuokratuotto prosentteina. Tämä taulukko ei huomioi velkavivun vaikutusta, velkavivun vaikutusta omaan pääomaan havainnollistaa seuraavan alaluvun taulukko.

Vuokratuoton laskemiseen on useita kaavoja, tässä opinnäytetyössä käytettävä kaava esitetään sekä Oravan & Turusen kirjassa ja Suomen Vuokranantajat Ry:n sivuilla.

Vuokratuoton olen laskenut seuraavalla kaavalla:

$$(\text{vuokra-hoitovastike}) * 12 / (\text{velaton hinta} + \text{varainsiirtovero} + \text{remonttivara}) * 100$$

Asunnon hinnan osalta on huomioitava, että toteutunut kauppahinta ei välttämättä ole sama kuin asunnon myynti-ilmoituksessa oleva pyyntihinta. On kuitenkin vaikeaa arvioida, mitä kustakin tutkimukseen valitusta kohteesta lopulta todellisuudessa maksettaisiin. Todelliset ja varmat kauppahinnat näistä asunnoista saisi selville lähettelemällä ostotarjouksia, mutta se ei opinnäytetyön tutkimusta varten ole tietenkään mahdollista. Siksi käytin vuokratuottolaskelmassa myynti-ilmoituksessa esitettävää velatonta hintaa tai myyntihintaa, jos myynti- ja velaton hinta ovat sama. Vaikka lopullista kauppahintaa ei asuntoa harkitessa varmasti tiedetäkään, saa asuntosijoittaja joka tapauksessa erittäin hyvin suuntaa kannattavuudesta jo käyttämällä pyyntihintaa tuottolaskelmassa. Laskemisessa on käytetty taulukon 1 tietoja.

Tuottoprosentit on merkitty eri väreillä. Keltainen on kohtalainen tuotto, vaaleampi vihreä melko hyvä tuotto ja kirkkaampi vihreä hyvä tuotto. Huonolle tuotolle väriksi oli varattu punainen. Asuntojen vuokratuotot ovat keskimäärin 3 - 6 % luokkaa, kun remonttikulut huomioidaan (Orava & Turunen 2013, 41). Tämän tiedon pohjalta päätin luokitella 2 prosentin tuoton heikoksi, 2-4,5 % tuoton kohtalaiseksi, 4,5 – 5,5 % tuoton hyväksi ja yli 5,5 prosentin tuoton erittäin hyväksi. Tuottolaskelma liitteessä 6 suuremmassa koossa.

Taulukko 2. Vuokratuottolaskelma

Rantavittikka	Kaksio	Jokiväylä 17-19	710	8520	155,8	1869,6	69 500	24250	1390	6,90 %
Rantavittikka	Yksiö	Väinämöisentie 17	520	6240	143,83	1725,96	99 000	0	1980	4,47 %
3. kaupunginosa	Kaksio	Kiertotie 5	770	9240	140,25	1683	142 000	8500	2840	4,92 %
3. kaupunginosa	Yksiö	Kairatie 34	550	6600	131,15	1573,8	96 000	9150	1920	4,69 %
Keskusta	Yksiö	Maakuntakatu 15	570	6840	118,4	1420,8	102 800	16 000	2056	4,48 %
Keskusta	Kaksio	Valtakatu 37	750	9000	273,6	3283,2	118 000	22260	2360	4,00 %
Korkalovaara	Kaksio	Louhikkotie 9	530	6360	192	2304	49 000	35400	980	4,75 %
Korkalovaara	Yksiö	Koulukuja 1	420	5040	176,4	2116,8	35 000	20100	700	5,20 %
Ounasrinne	Kaksio	Vaaranlaita 4	520	6240	216,45	2597,4	29 000	46800	580	4,76 %
Ounasrinne	Yksiö	Vaaranlaita 4	450	5400	112	1344	32 000	25 600	640	6,96 %

Yhdenkään asunnon tuotto prosentti ei ole punaisella, eli tutkimuksen asunnoissa tuotto prosentit ovat kohtalaisen ja erittäin hyvän välillä. Tutkimuksessa mukana olevista asunnoista huonoin tuotto prosentti on keskustan kaksion, tuotto prosentti 4. Kaikkein parhaat tuotto prosentit ovat Ounasrinteen yksiöllä ja Rantavitikan kaksion. Rantavitikan yksiö ja keskustan molemmat asunnot ovat tuotoiltaan kohtalaisia, eivät kuitenkaan huonosti tuottavia. 3. kaupunginosan kaksion, Korkalovaaran molempien asuntojen ja Ounasrinteen kaksion tuotot ovat hyviä.

Tutkimuksessa ei ilmene suuria eroja asunnon koon suhteen tuotto prosentteissa yksiöiden hyväksi, vaikka remonttivara on huomioitu tuottolaskelmassa. Rantavitikan kaksiossa on jopa parempi vuokratuotto kuin yksiössä. Selvin ero on Ounasrinteen kaksion ja yksiön välillä. Nämä ovat samasta talosta, johon on tulossa kylpyhuoneremontti asuntoihin, joten remonttivara on suurempi kuin muissa kohteissa. Kaksion tuototkin ovat kuitenkin varsin hyvät. Korkalovaarassa kumpikaan asunto ei ylitä 5,5 % tuottoa, mutta yksiön tuotto on kaksiota parempi.

Kaikki kohteet tarjoaisivat kohtuullista, jopa hyvää vuokratuottoa, mikäli vuokrana käytettäisiin niille tutkimuksessa asetettua vuokraa. Niihin sijoittaminen voisi kannattaa. Näistä Ounasrinteen yksiö olisi paras valinta taulukon perusteella.

6.2.7 Oman pääoman tuotto prosentit

Seuraavassa taulukossa esitetään kunkin asunnon oman pääoman tuotto prosentti. Oma pääoma tarkoittaa rahaa, jonka sijoittaja on itse sijoittanut asuntoon, tässä tutkimuksessa käytin 70 % velkavipua, eli itse sijoitettu pääoma on jokaisen asunnon kohdalla 30 % kauppahinnasta. Tavallinen vuokratuottokaava ei huomioi velkavipun hyödyntämistä, oman pääoman tuotto lasketaan eri kaavalla:

Kuva 2. Oman pääoman tuotto prosenttin laskukaava (Hänninen n.d.)

$$\frac{\text{vuosituotto} ((\text{vuokra} - \text{vastike} - \text{lainan korko}) * 12)}{\text{sijoitettu pääoma} (\text{hankintahinta} - \text{laina})} * 100$$

Asuntojen oman pääoman tuotto prosentit olen laskenut yllä olevan kaavan mukaan. Taulukossa näkyy tavallisen vuokratuottokaavan mukaisesti laskettu tuotto prosentti, sekä oman pääoman tuotto prosentti. Laskemisessa on käytetty taulukon 1 tietoja.

Kuten taulukossa 2, taulukossa 3 punainen on huono tuotto, keltainen kohtalainen tuotto, vaaleampi vihreä hyvä tuotto ja kirkkaampi vihreä erittäin hyvä tuotto. Päätin luokitteluksi seuraavan: Alle viiden prosentin tuotto on huono, 5-10 % kohtalainen, 10-20 % hyvä ja yli 20 % erittäin hyvä. Taulukko liitteessä 7 suurempana.

Taulukko 3. Oman pääoman tuotto prosentti

Kohde:	Tyyppi:	Tuotto:	Oman pääoman tuotto prosentti velkavivulla:
Jokiväylä 17-19	Kaksio	6,90 %	27 %
Väinämöisentie 17	Yksiö	4,47 %	10,53 %
Kiertotie 5	Kaksio	4,92 %	13,07 %
Kairatie 34	Yksiö	4,69 %	12,78 %
Maakuntakatu 15	Yksiö	4,48 %	12,90 %
Valtakatu 37	Kaksio	4,00 %	11,48 %
Louhikkotie 9	Kaksio	4,75 %	22,92 %
Koulukuja 1	Yksiö	5,20 %	23,17 %
Vaaranlaita 4	Kaksio	4,76 %	37,20 %
Vaaranlaita 4	Yksiö	6,96 %	37,58 %

Tässäkään taulukossa ei ole punaisella merkittyä eli huonoa tuottoa. Kaikki ovat hyvää tasoa. Heikoin oman pääoman tuotto prosentti on Väinämöisentien yksiöllä. Siinäkin oman pääoman tuotto on yli 10 % eli hyvä. Erittäin hyvää oman pääoman tuottoa saa molemmissa Korkalovaaran (Louhikkotie 9 ja Koulukuja 1) ja Ounasrinteen (Vaaranlaita 4) kohteissa, sekä Rantavitikan (Jokiväylä 17-19) kaksiossa. Hyvää tuottoa omalle pääomalle saa 3. kaupunginosan kaksiossa (Kiertotie 5) ja molemmissa keskustan kohteissa (Maakuntakatu 15 ja Valtakatu 37).

Velkavipua hyödyntäen kaikki kohteet tarjoavat hyvää oman pääoman tuottoa. Oman pääoman tuotto olisi velkavipua hyödyntäen paras Ounasrinteen yksiössä. Tavanomaisen vuokratuottokaavan mukaan, joka ei huomioi velkavipua, Rantavitikan kaksio antaa toiseksi parhaan tuoton. Kun hyödynnetään velkavipua ja

lasketaan oman pääoman tuotto, toiseksi paras kohde on Ounasrinteen kaksio, Rantavitikan kaksio jää kolmanneksi.

Monien kohteiden tuottoluokitus paranee, kun velkavipua hyödynnetään ja laskeaan oman pääoman tuotto prosentti. Rantavitikan kaksio ja Ounasrinteen yksiö olivat jo aiemmassa taulukossa erittäin hyviä sekä 3. kaupunginosan asunnot hyviä. Velkavipua hyödyntävän on hyvä muistaa laskea tuotto prosentti myös omalle pääomalle. Toisaalta velkavipua käyttävän täytyy muistaa, että oman pääoman tuotto prosentti pienentyy sitä mukaa kun velkaa maksaa pois. Myös vuokratuotto prosentti, jossa ei ole mukana velkavipua, on syytä huomioida, kun harkitsee sijoitusasunnon ostoa.

7 TUTKIMUKSEN JOHTOPÄÄTÖKSET

Oravan & Turusen (2013, 101) mukaan vuokratuotot ovat kaupungin laidalla usein keskustaa paremmat. Tutkimus vahvistaa tätä käsitystä, sillä Korkalovaaran ja Ounasrinteen tuotto prosentit ovat paremmat kuin keskustan ja paras tuotto prosentti löytyy Ounasrinteen yksiöstä tässä tutkimuksessa (Liite 6). 3. kaupunginosan tuotot ovat hyviä (Liite 6), yksiön tuotto on Korkalovaaran kaksiota hieman parempi. Rantavitikka ei ole kaukana keskustasta, ja alueena suosittu. Toisen asunnon tuotto on kohtalainen, toisen taas hyvä (Liite 6). Keskustan tuotto prosentit eivät ole huonoja, mutta häviävät kuitenkin muille alueille (Liite 6).

Velkavipua käytettäessä vastaavasti oman pääoman tuotto prosentit ovat parhaat Ounasrinteellä ja Korkalovaarassa (Liite 7). Tuotto prosenttien perusteella sijoittaminen Ounasrinteelle tai Korkalovaaraan olisi kannattavinta, ja molemmissa kaupunginosissa sijoittaminen yksiöön olisi kannattavampaa kuin kaksioon. Rantavitikan kaksio ja 3. kaupunginosan asunnot antavat myös melko hyvät tuotto prosentit (Liite 6). Keskusta alueena on heikkotuottoisin vaihtoehto, mutta sielläkin vuokratuotto prosentti on neljän paikkeilla (Liite 6) ja oman pääoman tuotto 70 prosentin velkavivulla on yli 10 prosenttia prosenttia (Liite 7).

Vastaus tutkimuskysymykseen alueesta, jolta kannattaa sijoitusasunto Rovaniemen kantakaupungissa ostaa, on Ounasrinne, kun näitä tuottotaulukoita katsotaan. Numerot eivät kuitenkaan yksin kerro kaikkea. Tyhjiä kuukausien riski on laitakaupungilla suurempi kuin keskustassa (Orava & Turunen 2013, 101). Tässä tutkimuksessa ei ole huomioitu tyhjiä kuukausia vuokratuottoa tai oman pääoman tuottoa laskiessa. Ounasrinteen ja Korkalovaaran tuotto prosentit ovat paremmat kuin muiden alueiden, mutta näiden kaupunginosien tyhjiä kuukausien riski on varmasti suurin. Alueilla on huono maine, ja halutaan vuokrata – ilmoituksissa usein näkee lauseen ”Ei Ounasrinne eikä Korkalovaara”. Ounasrinteeltä tai Korkalovaarasta sijoitusasunnon ostava voi saada hyvääkin tuottoa, mutta tyhjätkuukaudet varmasti osuvat jossain vaiheessa kohdalle.

Korkalovaaran ja Ounasrinteen talot ovat vanhoja, ja vanhemmissa taloissa on enemmän taloyhtiön remonteista johtuvia kuluja. Tässäkin tutkimuksessa näihin taloihin tarvittiin suuret remonttivarat (Liite 4). Korkalovaarasta tai Ounasrinteeltä

sijoitusasuntoa ostavan kannattaa pitää mielessä alueen vanha rakennuskanta ja suuri todennäköisyys isoille remonteille sekä alueiden maine. Remonttiriski ja alueriski ovat läsnä Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä. Kumpikaan alue ei ole kovin lähellä keskustaa ja ne ovat kaukana Rantavitikan oppilaitoksista (Liite 8), joka jonkin verran karsii kiinnostuneita vuokralaisia.

Keskusta, 3. kaupunginosa ja Rantavitikka ovat Rovaniemellä vuokra-asuntoa etsivien suosiossa. Rantavitikka kiinnostaa varsinkin opiskelijoita, alueella sijaitsee ammattikorkeakoulun kampus, yliopisto ja ammattiopiston kampus. Tutkimus osoittaa, että näiltäkin alueilta saa vähintään neljän prosentin tuottoja. Tyhjen kuukausien riski on näillä alueilla Korkalovaaraa ja Ounasrinnettä pienempi. Sijoitusasunnon ostaminen Rantavitikalta, keskustasta tai 3. kaupunginosasta vaikuttaa tuotto prosenttien perusteella myös kannattavalta. Näiltä alueilta löytää helposti uusia ja uudehkoja taloja, jolloin remonttiriski pienentyy eikä remonttivarant tarvitse olla yhtä suuri kuin vanhoissa taloissa.

Aloittavalle asuntosijoittajalle ”varma” kohde voi olla paras valinta. Tällöinen varma kohde on esimerkiksi keskustayksiö tai asunto lähellä oppilaitosta. (Orava & Turunen 2013, 101.) Aloittavan sijoittajan voikin olla järkevämpää ostaa asunto keskustasta, 3. kaupunginosasta tai Rantavitikalta. Niissäkin tuotto prosentit ovat hyvät ja sijoitukseen liittyy vähemmän riskejä. Näillä alueilla vuokra-asunnoille on kysyntää. Rantavitikalla sijaitsee useita oppilaitoksia, eikä se ole kaukana keskustasta (Liite 8). Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä on kuitenkin tässä tutkimuksessa erittäin hyvät tuotto prosentit. Näilläkin alueilla voi tehdä hyvin onnistuneen asuntosijoituksen, mutta riskinsietokykyä tarvitaan enemmän kuin muilla tutkimuksen alueilla.

Tuottoerot yksiöiden ja kaksioiden välillä oli eräs tutkimuskysymys. Suurin osa sijoitusasunnoista on yksiöitä ja kaksioita, niihin on suurempi kysyntä kuin isompiin asuntoihin (Suomen Vuokranantajat Ry. N.d.). Kokeneet asuntosijoittajat Orava & Turunen (2013, 71) suosittelevat nimenomaan yksiöitä. Vastikkeen määrä nousee neliöiden mukaan, joten yksiöissä se on luonnollisesti pienin, ja taloyhtiön remonttien kulut määräytyvät yleensä neliöiden mukaan, jolloin yksiöissä ne jäävät pienimmiksi. Kaksiosta tai kolmioista ei saa kolminkertaista vuokraa yksiöön verrattuna. (Orava & Turunen 2013, 71.)

Muilla alueilla yksiöt tuottavat paremmin, mutta Rantavitikalla kaksio tuottaa paremmin. Keskustassa ja 3. kaupunginosassa ero yksiön hyväksi ei ole suuri, alle 0,5 prosenttiyksikköä kummassakin. Korkalovaarassa ero yksiön ja kaksion tuottojen välillä on alle prosenttiyksikön. Ounasrinteellä tuottoero on suurin, mutta kaksionkin tuottoprosentti on melko hyvä. Merkittävää eroa yksiöiden ja kaksioiden välillä ei siis näytä olevan, vaan molemmat voivat olla kannattavia sijoitusasuntoja kaupunginosasta riippumatta. Enemmän vaikuttaa taloyhtiön remontit, vastikekulut, kauppahinta ja se, minkälaista vuokraa asunnosta voi pyytää.

Yksi tutkimuskysymys käsitteli velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon. Kuten taulukosta 3 nähdään, velkavivulla on suuri vaikutus. Jos tuotto on ilman velkavivua 6,96 %, velkavivun kanssa se on jopa 37,58 % (Liite 7). Suurimmassa osassa tutkimuksen asuntoja oman pääoman tuottoprosentti nousee korkeaksi 70 prosentin velkavivulla. Oman pääoman tuottoprosentti parantuu siis huomattavasti, jos käytetään velkavivua, eikä rahoiteta koko asuntoa omalla rahalla.

Päätutkimusongelmana oli selvittää kannattavaa asuntosijoittamista Rovaniemellä. Mikäli korkotaso pysyy alhaisena, velkavivun käyttö kannattaa. Kaikki tutkimuksen alueet antavat hyvät tuotot, mutta prosenteissa mitattuna Ounasrinne on paras tässä tutkimuksessa. Toisaalta alueeseen liittyy useita riskejä: remonttiriski vanhojen talojen vuoksi, alueriski, tyhjien kuukausien riski. Parhaan alueen nimeäminen on lopulta varsin monista tekijöistä riippuva asia, ja johtopäätöksenä pidänkin sitä, että on lopulta hyvin sijoittajakohtaista, mikä alue näistä olisi paras valinta. Sekä yksiöstä että kaksioista saa Rovaniemellä tutkimuksen mukaan hyviä vuokratuottoja, on ehkä enemmän sijoittajasta itsestään kiinni, kumpaan halua sijoittaa. Jos taloyhtiöön on tulossa suuri ja kallis remontti, yksiö on kaksiota parempi, koska kulut osakkaalle ovat pienemmät. Yhteenvetona voidaan sanoa, että vuokratuottojen osalta Rovaniemi on asuntosijoittajalle hyvä kaupunkivalinta.

Yleensä sijoittaja kiinnostaa asunnon vuokratuottojen lisäksi arvonnousu, onhan arvonnousu toinen mahdollinen tapa tehdä tuottoa asuntosijoituksella. Tässä tutkimuksessa keskityin vuokratuottoihin, arvonnousun mahdollisuuksiin en kiinnittänyt huomiota asuntojen valinnassa. Rovaniemellä kuitenkin todennäköisesti keskustan, 3. kaupunginosan ja Rantavitikan asunnoissa arvo vähintään säilyy, ehkä jopa nousee. Korkalovaaran ja Ounasrinteen tilanne ei välttämättä ole yhtä

hyvä. Näilläkin alueilla lienee mahdollista saada voittoa arvonnousulla esimerkiksi ostamalla huonokuntoinen asunto ja remontoimalla se. Toisaalta hyväkuntoistakaan asuntoa ei voi myydä samalla hinnalla kuin vaikkapa keskustassa olevaa. Tämä on nähtävissä ihan asuntoilmoituksia selaamalla. Myös tutkimusaineistossa myyntihintojen ero on selvä (Liite 1). Korkalovaaran ja Ounasrinteen maine on huono ja rakennuskanta vanhaa. Asuntojen arvo voi ennemminkin laskea kuin nousta. Arvonnousua tavoittelevan sijoittajan on varmempaa ostaa asunto muulta alueelta.

8 POHDINTA

Työn teoriaosion tavoitteena oli antaa tarpeeksi kattava ja realistinen kuva asuntosijoittamisesta sijoitusmuotona. Teoriaosion tavoitteena oli antaa tarpeellista tietoa kenelle tahansa asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle, ja olla hyödyllinen varsinkin aloittaville asuntosijoittajille. Tutkimusosion tavoitteena oli selvittää, millainen on kannattava asunto-osakesijoitus Rovaniemellä sekä tutkia, miltä alueelta ja minkä kokoinen asunto Rovaniemellä kannattaa ostaa sijoitusasunnoksi. Tutkimuksen tavoitteena oli myös selvittää miten velkavivun käyttö vaikuttaa oman pääoman tuottoon. Päättökysymys oli *kannattava asuntosijoitus Rovaniemellä?* Sitä täsmensivät tutkimuskysymykset:

- Miltä alueelta Rovaniemellä sijoitusasunto kannattaa ostaa?
- Onko yksiöiden ja kaksioden välillä tuottoeroja? ja
- Mikä on velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon?

Työn teoriaosuus onnistui mielestäni hyvin ja saavuttaa asetetut tavoitteet. Se sisältää tietoa asuntosijoittamisesta yleisesti, vuokrausprosessin ja tietoa sijoitusasunnon ostamisesta, riskeillekin löytyy oma luku. Teoria on varsin laaja, ja olen pyrkinyt käsittelemään asioita riittävästi ja selkeästi. Pidin teoriaosion kirjoittamisesta, ja minulle selvisi paljon uusia asioita asuntosijoittamisesta. Jotain uutta opin myös vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista, vaikka tiesin niistä jo ennestäänkin paljon.

Tutkimuksen tulokset on käyty läpi edeltävässä Johtopäätökset -luvussa, tässä pohdinnassa ei enää kerrata itse tuloksia. Tutkimuksessa saavutin tavoitteeni ja kaikkiin tutkimuskysymyksiin on vastaus. Käyttämäni tutkimusmenetelmä oli tutkimusongelman ratkaisemiseksi sopiva. Tutkimus omassa mittakaavassaan on kohtuullisen luotettava, sillä asunnot on etsitty sillä ajatuksella, että niiden pitää oikeasti sopia sijoitusasunnoiksi ja niissä käytettävät vuokrat ovat oikeita vuokria. Laskelmissa on huomioitu remonttivarat ja velkavivun tutkimista varten vertasin viiden pankin laskureilla lainoja.

Pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelmassa (2019) suunniteltu pääomavastikkeen verovähennysoikeuden poisto vaikuttaa jatkossa siihen, kannattaako asunnosta maksaa velaton hinta vai myyntihinta. Kaikki hallitusohjelmaan kirjattu ei välttämättä toteudu, mutta tässä työssä otin sen oletuksen, että uudistus toteutuu. Tämän vuoksi asunnot, joihin kohdistuu yhtiölainaa, on tutkimuksessa ostettu velattomalla hinnalla. Mikäli pääomavastikkeita ei enää jatkossa saa vähentää vuokratulon verotuksesta, kokonaisverotus jää korkeammaksi ja vastikekulut tulevat pienentämään sijoittajien saamaa vuokratuottoa. Verohyödyn menetyksen voi yrittää siirtää vuokraan perimällä korkeampia vuokria alkavissa vuokrasuhteissa. Alueesta, asunnosta ja edeltävästä vuokratasosta riippuu, onko vuokraa kuitenkaan mahdollista korottaa niin paljon. Samankaltaisiin asuntoihin verrattuna reilusti korkeammalla vuokratasolla vuokralaisten saaminen on vaikeaa. Asunnon ostaminen velattomalla hinnalla on parempi ajatus. Hankinnasta tulee enemmän kuluja, mutta vuokratulosta menee vähemmän vastikekuluja. Joka tapauksessa toteutuessaan uudistus on heikennys asuntosijoittajille, sillä tarvitaan joko isompi pääoma tai laina asunnon hankintaan, eikä vuokratulon pienentymistä pääomavastikkeen vuoksi voi enää verovähennyksellä kompensoida.

Tutkimuksessa on heikkouksiakin: En voi pitää varmana sitä, että tutkimuksessa käytetyt vuokrat lopulta olisivat käytössä, jos tutkimuksen myytäviä asuntoja laitettaisiin vuokralle. Vaikka vuokrat on etsitty todellisilta vuokramarkkinoilta mahdollisimman samanlaisista asunnoista, jokin seikka voisi kuitenkin johtaa hieman matalampaan tai korkeampaan vuokraan jossain tutkimuksen asunnossa, mikäli näitä asuntoja oikeasti vuokrattaisiin. Esimerkiksi neliömäärät eivät ihan tarkasti ole samat myytävissä (Liite 1) ja vuokrattavissa (Liite 2) asunnoissa. Remonttivarojen arvioinnissa on saattanut tapahtua virheitä ylä- tai alakanttiin. Tuotto prosentteihin on voinut jonkin verran vaikuttaa sekin, että laskelmassa käytettiin suoraan pyyntihintaa. Usein asunnoista maksetaan vähän vähemmän kuin alkuperäinen pyynti on. Joskus pyyntihinta saattaa toteutua tai todellinen myyntihinta olla jopa alkuperäistä pyyntiä korkeampi. Tuotto prosentit olisivat saattaneet olla jonkin verran parempia todellisuudessa. Tai heikompia, jos jokin asunnoista myydäänkin korkeammalla hinnalla.

Tutkimuksen aineisto on pieni, kaksi asuntoa joka alueelta eli yhteensä kymmenen asuntoa. Tutkimuksen tulokset kohtaavat teoriassa esitetyt asiat alueellisista

eroista. Mutta luotettavia yleistyksiä näin pienestä aineistosta ei voi tehdä. Asuntojen iät vaihtelevat suuresti (Liite 1), ja sekä yksiöiden että kaksioiden neliömäärät keskenään vaihtelevat (Liite 1). Eri alueiden vertailukelpoisuutta keskenään olisi saattanut parantaa se, että kaikki asunnot olisivat olleet tietyltä vuosikymmeneltä ja neliömäärät mahdollisimman samankaltaiset. Eniten luotettavuutta olisi kuitenkin nostanut isompi tutkimusaineisto.

Tutkimuksessa kohtasin teorian esimerkiksi siten, että siinä lähiöiden vuokratuotot todella pääosin olivat parempia kuin keskustan, tai 3. kaupunginosan, joka on melkein keskustaa. Lähiöiden paremmista tuotoista puhutaan myös asuntosi-joittamiseen liittyvässä kirjallisuudessa ja verkkosivustoilla. Asuntosijoittajille ja siitä kiinnostuneille suositus velkavivusta on tuttu, ja tutkimus osoitti sen nostavan oman pääoman tuottoja jopa radikaalisti

Asuntosijoittamisen kirjallisuudessa ja asiantuntijoiden verkkosivuilla nousee esiin sekin, että pieni asunto on parempi kuin suuri. Pienellä tarkoitetaan yleensä yksiötä ja kaksiota. Niitäkin mielipiteitä on, että vain yksiöt kannattavat. Opinnäytetyön tutkimuksessa oli mukana viisi aluetta Rovaniemeltä, joissa neljässä yksión tuottoprosentti oli parempi. Kuitenkaan erot yksiöiden ja kaksioiden välillä eivät olleet suuria. Kaikista asunnoista saisi ihan mukavia vuokratuottoja, joten käsitys pienten asuntojen sopivuudesta sijoitusasunnoksi pitänee paikkansa. Tämän tutkimuksen perusteella ei voida sanoa, että yksiöt olisivat merkittävästi parempi valinta.

Tutkimuksessa esiin nousi siis teoriasta tutut seikat, eli lähiöiden parempi tuotto-
prosentti ja velkavivun hyödyllisyys. Velkavivun käyttö näyttää kannattavalta. Yksiöiden ja kaksioiden välistä tuottoeroa olisi varmasti valaissut paremmin laajempi tutkimusaineisto, tai tutkimuksen olisi voinut toteuttaa niin, että siinä verrataan yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Laajempi tutkimusaineisto, jossa joka alueelta olisi ollut enemmän asuntoja, olisi ollut myös huomattavasti varmemmin yleistettävä ja lisännyt luotettavuutta. Opinnäytetyön tekemisen aika on kuitenkin rajallinen, ja työtä täytyy yleensä rajata paljon, jotta sen toteuttaminen on järkevää. Tämänkin aineiston keräämisessä kesti noin kuukausi, sillä sopivia asuntoja ei jatkuvasti löytynyt. Laajemman tutkimusaineiston keruu olisi vaatinut enemmän

aikaa. Minulla ei kuitenkaan ollut aikaa laajemman aineiston keräämiseen. Kerätty aineisto ja tutkimus on mielestäni onnistunut hyvin tässä laajuudessa kuin tutkimus oli mahdollista tehdä.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoista, ja opin sen aikana paljon asuntosijoittamisesta. Oppimistani tiedoista on varmasti tulevaisuudessa hyötyä, sillä suunnitelmistani on hankkia joskus sijoitusasunto. Teoriaosio toimii sellaisenaan hyvänä oppaana asuntosijoittamista harkitsevalle, mutta kokeneetkin asuntosijoittajat saattavat löytää siitä hyödyllistä tietoa. Tutkimusta tehdessä opin katsomaan asuntoja asuntosijoittajan silmin, ja vuokratuottojen ja oman pääoman tuottojen laskeminen tuli ihan käytännössä tutuksi. Tutkimuksen perusteella sijoituskaupunkia harkitseva saa tietoa Rovaniemen tilanteesta, ja Rovaniemellä aluetta pohtiva voi hyödyntää tutkimusta aluevalinnassa. Tutkimuksen tekoon liittyvät asiat tulivat myös tutummiksi, ja jos myöhemmin teen jotain muuta tutkimusta, osaan varmasti huomioida monia asioita paremmin jo tutkimuksen suunnittelu- vaiheessa.

Mahdollinen jatkotutkimusaihe työlle voisi olla joidenkin muiden Rovaniemen alueiden vertaaminen vastaavalla tavalla, tai tuottovertailu pienten yksiöiden ja suurten kolmioiden välillä.

LÄHTEET

Ahti-Virtanen J. 2017. Putkiremontin vaihtoehdot: ratkaisu 10 vai 50 vuodeksi? Kiinteistöposti. Viitattu 28.8.2019. <https://www.kiinteistoposti.fi/putkiremontin-vaihtoehdot-ratkaisu-10ksi-vai-50-vuodeksi/>.

Aktia. 2019. Lainalaskuri. Viitattu 3.8.2019. <https://www.aktia.fi/fi/lainat/lainalaskuri>.

Asuntokauppalaki. 23.9.1994/843

Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599.

Asuntosalkunrakentaja. 2017. Asuntosijoittamisen 10 + 1 keskeisintä riskiä. Viitattu 27.5.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>.

Asuntosalkunrakentaja. 2018. Rahoitusvastike & yhtiölaina – Hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Viitattu 28.5.2019. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/>.

Bagdasarov R. 2018. Julkisivuremontti asuntosijoittajan näkökulmasta. Sijoitusovi. Viitattu 21.8.2019. <https://sijoitusovi.com/julkisivuremontti-asuntosijoittajan-nakokulmasta/>.

Danske Bank. 2019. Lainalaskuri. Viitattu 3.8.2019. <https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/lainalaskuri>.

Etuovi. 2019. Myytävät asunnot Rovaniemi. Viitattu 31.7.2019. <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/rovaniemi>.

Euro ja Talous. 2018. Rahapolitiikkaa normalisoidaan asteittain ja ennakoidusti. Viitattu 22.8.2019. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/4/rahopolitiikkaa-normalisoidaan-asteittain-ja-ennakoidusti/>.

Fasoulas E., Manninen P. & Niiranen V. 2012. Sijoittajan verotus. Helsinki: Finnassi- ja vakuutuskustannus Oy

Hienonen V., Kinnunen H. & Viita A. 2015. Hyvä vuokrasuhde – Käytännön opas asunnon vuokraukseen. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hultzkrant J. & Masalin B. 2007. Elämäsi rahat – joka kodin talousopas. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Nemo.

Huoneistokeskus. 2018. Millainen on hyvä sijoitusasunto? Viitattu 12.6.2019. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/millainen-hyva-sijoitusasunto>

Huopio M. 2015. Vakuusarvolla on väliä – aikapommi tikittää. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Viitattu 27.8.2019. <http://www.hypo.fi/vakuusarvolla-on-valia-aikapommi-tikittaa/>.

Hämäläinen K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki: Talentum Oyj.

Hänninen H. N.d. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 13.8.2019. <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>.

Isännöintiliitto. N.da. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Asuminen taloyhtiössä. Viitattu 27.6.2019. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiojarjestys/>.

Isännöintiliitto. N.db. Taloyhtiön hallitus. Asuminen taloyhtiössä. Viitattu 28.8.2019. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/taloyhtion-hallitus/>.

Kaarto M. 2014. Mitä kannattaa huomioida sijoitusasuntoa ostettaessa? Marko Kaarron blogi. Viitattu 2.6.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/mit%C3%A4-kannattaa-huomioida-sijoitusasuntoa-ostettaessa>.

Kaarto M. 2015. Putkiremontti, big bad wolf? Marko Kaarron blogi. Viitattu 21.8.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/putkiremontti-bid-bad-wolf>.

Kaarto M. 2016a. 5 syytä miksi asuntosijoittaminen? Hanki sijoitusasunto. Marko Kaarron blogi. Viitattu 23.5.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/5-syyt%C3%A4-miksi-asuntosijoittaminen-hanki-sijoitusasunto>.

Kaarto M. 2016b. Vuokrasopimus ja kuinka valita oikea vuokralainen? Viitattu 9.6.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/vuokrasopimus-ja-kuinka-valita-oikea-vuokralainen>.

Kaarto M. 2017a. 10 reseptiä asuntosijoittajaksi (osa 7) – Asiakirjoja ja uusia alueita? Kaarron blogi. Viitattu 27.6.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/10-resepti%C3%A4-asuntosijoittajaksi-osa7-asiakirjoja-ja-uusia-alueita>.

Kaarto M. 2017b. Kuinka velkavipu vaikuttaa? Kaarron blogi. Viitattu 29.5.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/monien-mahdollisuuksien-velkavipu>.

Kaarto M. 2017c. 10 reseptiä asuntosijoittajaksi (osa 5) – Remontteja ja huomioita. Kaarron blogi. Viitattu 28.8.2019. <https://www.piksu.net/artikkeli/10-resepti%C3%A4-asuntosijoittajaksi-osa5-remontteja-ja-huomioita>.

Kasso M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kerkkonen A. 2018. Kolmio sijoitusasunnoksi? Lue 6 vinkkiä. Sijoitusasunnot.com. Viitattu 12.6.2019. <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasuntona-kolmio/>.

KKO: 2017:91. Korkein oikeus. Ennakkopäätös.

Kotitalo. 2019. Taloyhtiön 11 tärkeintä dokumenttia. Viitattu 27.6.2019. <https://www.kotitalolehti.fi/tunne-tarkeat-taloyhtion-asiakirjat/#>.

Kullas E. & Myllyoja N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito. Helsinki: Talentum.

Laki24. N.d. Vuokranantajan oikeudet. Artikkelit. Viitattu 28.5.2019. <https://www.laki24.fi/vuokranantajan-oikeudet/>.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481.

Maanmittauslaitos. N.d. Osakehuoneiston ostajan muistilista. Huoneistot ja kiinteistöt. Viitattu 28.6.2019. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/ostajan-muistilista>.

Makkonen A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahhoitus. Helsinki: Alma Talent.

Oikotie. 2016. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet käytännönläheisesti. Vinkit ja oppaat: Asunnon vuokraus. Viitattu 4.6.2019. <https://asunnot.oikotie.fi/vinkit-ja-oppaat/asunnon-vuokraus/vuokralaisen-oikeudet-ja-velvollisuudet-kaytanonlaheisesti/>.

Oikotie. 2019a. Myytävät asunnot Rovaniemi. Viitattu 2.8.2019. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/rovaniemi>.

Oikotie. 2019b. Vuokrattavat asunnot Rovaniemi. Viitattu 5.8.2019. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/rovaniemi>.

Orava J. & Turunen O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum Oyj.

Orava J. & Turunen O. 2016. Asuntosijoitustemme toteutunut vuokratuotto. Osta, vuokraa, vaurastu. Viitattu 23.5.2019. <https://ostavuokraa-vaurastu.com/asuntosijoitustemme-toteutunut-vuokratuotto/>.

Orava J. & Turunen O. 2018. Suomi asuntosijoittajan silmin. Osta, vuokraa, vaurastu. Viitattu 4.7.2019. <https://ostavuokraavaurastu.com/suomi-asuntosijoittajan-silmin/>.

Osakehuoneistorekisteri. N.d. Osakeluettelon siirto. Viitattu 28.6.2019. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>.

Ossa J. 2007. Perheen omaisuuden verosuunnittelu. Helsinki: WSOYpro.

Osuuspankki. N.d. Ensiasunnon osto – asuntokaupan vaiheet. Ensiasunnon ostajan opas. Viitattu 28.6.2019. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/ensiasunnon-ostajan-opas/ensiasunnon-osto>.

Osuuspankki. 2019. Asuntolainalaskuri. Viitattu 3.8.2019. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/lainalaskuri/asuntolainalaskuri-nain-lasket-asuntolainasi>.

Puolanto J. 2017. Omavelkainen takaus vuokrasuhteessa. Kiinteistölehti. Viitattu 21.8.2019. <https://www.kiinteistolehti.fi/omavelkainen-takaus-vuokrasuhteessa/>.

Pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelma. 2019. Osallistava ja osaava Suomi - sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Viitattu 2.7.2019. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161662/Osallistava_ja_osaava_Suomi_2019_WEB.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Realia. N.da. Mitä jokaisen osakkaan tulisi ymmärtää taloyhtiön papereista? Viitattu 27.6.2019. <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/mita-jokaisen-osakkaan-tulisi-ymmartaa-taloyhtion-papereista>.

Realia. N.db. Ylimääräinen yhtiökokous – koska se järjestetään? Viitattu 28.8.2019. <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/ylimaarainen-yhtiokokus-koska-se-jarjestetaan>.

Sijoitustieto. 2014. Sijoitussuunnitelma 2018. Viitattu 4.6.2019. <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitussuunnitelma>.

S-Pankki. 2019. Asuntolainalaskuri. Viitattu 3.8.2019. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/lainalaskurit/asuntolainalaskuri/>.

Suni S. 2017. Myyntihinta ja velaton hinta – mitä niillä tarkoitetaan? Kiinteistömaailma. Viitattu 23.5.2019. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/mit%C3%A4-tarkoitetaan-myyntihinnalla-ja-velattomalla-hinnalla>.

Suomen Vuokranantajat Ry. 2015. Näillä kysymyksillä löydät parhaan vuokralaisen. Viitattu 31.5.2019. <https://vuokranantajat.fi/2015/08/nailla-kysymyksilla-loydät-parhaan-vuokralaisen/>.

Suomen Vuokranantajat Ry. 2018a. Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus syksy 2018 – kaupungistuminen voimistuu. Viitattu 4.7.2019. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2018/08/Vuokramarkkinakatsaus-2018-FINAL.pdf>.

Suomen Vuokranantajat Ry. 2018b. Tuottotutkimus (PTT).2018. Viitattu 4.7.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus-2018-ptt/#1467294718002-5865b2f0-00f85c70-b639>.

Suomen Vuokranantajat Ry. N.d.a Asunnon koko. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu 14.8.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnonostaminen/asunnon-koko/>.

Suomen Vuokranantajat Ry. N.d.b Asuntosijoittajan opas. Viitattu 9.6.2019. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/asuntosijoittajan-opas1.pdf>.

Suomen Vuokranantajat Ry. N.d.c Vuokran määrä. Viitattu 1.6.2019. <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/vuokran-maara/>.

Suomen Vuokranantajat Ry. N.d.d Vuokratuotto. Viitattu 12.8.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>.

Säästöpankki. 2019. Asuntolainalaskuri. Viitattu 3.8.2019. https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/asuntolainalaskuri?gclid=EAlaIQob-ChMlv7nouoqD5AIVy5IYCh05oQIbEAAYASAAEgl35_D_BwE.

Taloustaito. 2019. Asuntolainan korot vertailussa – mitä laina maksaa? Viitattu 22.8.2019. <https://www.taloustaito.fi/koti/asuntolainan-korot-vertailussa--mita-laina-maksaa/>.

Tuloverolaki. 30.12.1992/1535.

Tori.fi. 2019. Vuokrattavat asunnot Rovaniemi. Viitattu 14.7.2019. https://www.tori.fi/lappi/asunnot/vuokrattavat_asunnot?ca=1&m=13&w=1&cg=1010&c=1014.

Viiala H. & Rantanen R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Verohallinto. 2016. Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista. Viitattu 28.5.2019. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/.

Verohallinto. 2018a. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. Viitattu 28.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>.

Verohallinto. 2018b. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Viitattu 28.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#vuosikorjaus>.

Verohallinto. 2018c. Mikä on vuokratuloa? Viitattu 26.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/>.

Verohallinto. 2018d. Näin maksat verot vuokratuloista. Viitattu 26.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/maksuohjeet/>.

Verohallinto. 2018e. Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina. Viitattu 28.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintamenot-rakennus-ja-irtain-omaisuus/>.

Verohallinto. 2018f. Varainsiirtoverolaskuri. Viitattu 8.8.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/varainsiirtoverolaskuri/>.

Verohallinto. 2018g. Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. Viitattu 28.5.2019. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/#vahennykseta>.

Verohallinto. 2019. Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. Viitattu 28.6.2019. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/.

Vuokraovi. 2019. Vuokra-asunnot Rovaniemi. Viitattu 5.8.2019. <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot/Rovaniemi>.

Vuokraturva. N.d. Asunnon vuokrauksen käsikirja. Tietopankit. Viitattu 22.5.2019. <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen>.

Vuokraturlva. N.d. Huoneistossa käynnit. Tietopankit: Hyvä vuokratapa. Viitattu 4.6.2019. <https://www.vuokraturlva.fi/tietopankit/hyva-vuokratapa-teksti/huoneistossa-kaynnit>.

Vuokraturlva. N.d. Mitä on häiritsevä elämä? Tietopankit: Hyvä vuokratapa. Viitattu 4.6.2019. <https://www.vuokraturlva.fi/tietopankit/hyva-vuokratapa-teksti/mita-on-hairitseva-elama>.

Väänänen. 2018. Yhtiölaina ja rahoitusvastike – hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Salkunrakentaja. Viitattu 4.7.2019. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>.

LIITTEET

Liite 1. Myytävien asuntojen taulukko

Liite 2. Vuokra-asuntotaulukko

Liite 3. Lainavertailutaulukko

Liite 4. Remonttivarataulukko

Liite 5. Aineisto tuottolaskelmiin

Liite 6. Vuokratuottotaulukko

Liite 7. Oman pääoman tuotto

Liite 8. Rovaniemen kartta

Liite 1. Myytävien asuntojen taulukko

Kaupunginosa:	Osoite:	Neliöt:	Huonelukumäärä:	Rakennusvuosi:	Myyntihinta:	Velaton hinta:	Vastike per kk:
Rantavitikka	Jokiväylä 17-19	48,5	Kaksio (2h + kk+vh+p)	1982	69 500	69 500	169,75
Rantavitikka	Väinämöisentie 17	26	Yksio (1h +kk+rp)	2018	46 531,40	99 000	143,83
3. kaupunginosa	Kiertotie 5	42,5	Kaksio (2h+k+kph+s+las.p.))	2012	142 000	142 000	140,25
3. kaupunginosa	Kairatie 34	30,5	Yksio (1h+kk+kph+s+p)	2007	80321,51	96 000	131,15
Keskusta	Maakuntakatu 15	32	Yksio (1h+kk+s+p)	2000	97 117,63	102 800	118,4
Keskusta	Valtakatu 37	53	Kaksio (2h+k+vh+kph+las.p)	1965	118 000	118 000	273,6
Korkalovaara	Louhikkotie 9	59	Kaksio (2h+k+kph+vh+las.p)	1967	49 000	49 000	192
Korkalovaara	Koulukuja 1	33,5	Yksio (1h+kk+p)	1974	35 000,00	35 000	176,4
Ounasrinne	Vaaranlaita 4	58,5	Kaksio (2h+k+kph+vh+las.p)	1978	29 000	29 000	216,45
Ounasrinne	Vaaranlaita 4	32	Yksio (1h+kk+kph)	1978	32 000	32 000	112

Taulukossa tutkimukseen valittujen myytävien asuntojen tarkemmat tiedot.

Liite 2. Vuokra-asuntotaulukko

Kaupunginosa:	Osoite:	Neliöt:	Huonelukumäärä:	Rakennusvuosi:	Vuokra:
Rantavitikka	Jokiväylä 17-19	54	Kaksio (2h+k+kph+p)	1982	710
Rantavitikka	Väinämöisentie 17	26	Yksiö (1h+kk+rp)	2018	520
3. kaupunginosa	Lapinkävijäntie 37	47,5	Kaksio (2h+kk+s+las.p.)	2016	770
3. kaupunginosa	Kairatie 46	30,5	Yksiö (1h+kk+alk+s+p)	2013	550
Keskusta	Valtakatu 41	58	Kaksio (2h+k+vh+p)	1968	750
Keskusta	Koskenranta 15	38	Yksiö (1h+kk+s)	1998	570
Korkalovaara	Hillapolku 11	59	Kaksio (2h+k+vh+p)	1972	530
Korkalovaara	Sudentie		Yksiö (1h+kk+vh+kph)	1975	420
Ounasrinne	Matkajängäntie 3	59	Kaksio (2h+k+p)	1976	520
Ounasrinne	Vaaranlaita 4	32	Yksiö (1h+kk+kph)	1978	450

Taulukossa tarkemmat tiedot vuokra-asunnoista, joiden pohjalta vuokratasot on asetettu tutkimukseen.

Liite 3. Lainavertailutaulukko

Käytetyt laskurit:	Osuuspankki	S-Pankki	Danske Bank	Säästöpankki	Aktia
Kohde:	Jokiväylä 17-19	Jokiväylä 17-19	Jokiväylä 17-19	Jokiväylä 17-19	Jokiväylä 17-19
Lainan määrä: 70% 69 500=48 650	48 650	48 650	48 650	48 650	48 650
Lyhennys per kk:	246	246,11	246	246,11	246,78
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	81,09	81	81,08	82,27
Korko:	2 %, todellinen vuosikorko 2,2 %	2 %, todellinen vuosikorko 2,29 %	2,00 %	2 %	2,00 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	59 869	60 166,40 €	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Väinämöisentie 17	Väinämöisentie 17	Väinämöisentie 17	Väinämöisentie 17	Väinämöisentie 17
Lainan määrä: 70%99 000 =69 300	69 300	69 300	69 300	69 300	69 300
Lyhennys per kk:	351	350,58	351	350,58	351,54
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	115,51	116	115,5	117,18
Korko:	2%, todellinen vuosikorko 2,1 %	2 %, todellinen vuosikorko 2,21 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	84 968	85 239,20	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Kiertotie 5	Kiertotie 5	Kiertotie 5	Kiertotie 5	Kiertotie 5
Lainan määrä: 70% 142 000= 99 400	99 400	99 400	99 400	99 400	99 400
Lyhennys per kk:	503	502,85	503	502,85	504,22
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	165,68	166	165,67	168,08
Korko:	2%, todellinen vuosikorko 2,1 %	2, todellinen vuosikorko 2,16%	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	121 633	121 784	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Kairatie 34	Kairatie 34	Kairatie 34	Kairatie 34	Kairatie 34
Lainan määrä: 70% 96 000=67 200	67 200	67 200	67 200	67 200	67 200
Lyhennys per kk:	340	339,95	340	339,95	340,88
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	112,01	112	112	113,63
Korko:	2%, todellinen vuosikorko 2,1 %	2%, todellinen vuosikorko 2,22%	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	82 410	82 688,00	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Maakuntakatu 15	Maakuntakatu 15	Maakuntakatu 15	Maakuntakatu 15	Maakuntakatu 15
Lainan määrä: 70% 102 800 = 71 960	71 960	71 960	71 960	71 960	71 960
Lyhennys per kk:	364	364,03	364	364,03	365,03
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	119,92	120	119,93	121,68
Korko:	2 %, todellinen vuosikorko 2,1	2 %, todellinen vuosikorko 2,21 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	88 208	88 467,20	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Valtakatu 37	Valtakatu 37	Valtakatu 37	Valtakatu 37	Valtakatu 37
Lainan määrä: 70% 118 000= 82 600	82 600	82 600	82 600	82 600	82 600
Lyhennys per kk:	418	417,86	418	417,86	419
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	137,66	138	137,67	139,67
Korko:	2 %,todellinen vuosikorko 2,1 %	2 %, todellinen vuosikorko 2,18 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	101 169	101 386,39	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Louhikkotie 9	Louhikkotie 9	Louhikkotie 9	Louhikkotie 9	Louhikkotie 9
Lainan määrä: 70% 49 000 = 34 300	34 300	34 300	34 300	34 300	34 300
Lyhennys per kk:	174	173,52	174	173,52	173,99
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	57,18	57	57,17	58
Korko:	2 %, todellinen vuosikorko 2,2 %	2 %, todellinen vuosikorko 2,40 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	42 446	42 744,81	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Koulukuja 1	Koulukuja 1	Koulukuja 1	Koulukuja 1	Koulukuja 1
Lainan määrä: 70 % 35 00= 24 500	24 500	24 500	24 500	24 500	24 500
Lyhennys per kk:	124	123,94	124	123,94	124,28
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	40,82	41	40,83	41,43
Korko:	2 %, todellinen vuosikorko 2,3%	2 %, todellinen vuosikorko 2,55 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	30 548	30 845,60	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Vaaranlaita 4 (kaksio)	Vaaranlaita 4 (kaksio)	Vaaranlaita 4 (kaksio)	Vaaranlaita 4 (kaksio)	Vaaranlaita 4 (kaksio)
Lainan määrä: 70% 29 000 = 20 300	20 300	20 300	20 300	20 300	20 300
Lyhennys per kk:	103	102,69	103	102,69	102,97
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	33,82	34	33,83	34,33
Korko:	2 %, todellinen vuosikorko 2,4 %	2 %, todellinen vuosikorko 2,66 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	25 449	25 745,59	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Kohde:	Vaaranlaita 4 (yksiö)	Vaaranlaita 4 (yksiö)	Vaaranlaita 4 (yksiö)	Vaaranlaita 4 (yksiö)	Vaaranlaita 4 (yksiö)
Lainan määrä: 70 % 32 000 = 22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400
Lyhennys per kk:	113	113,32	113	113,32	113,63
Koron osuus 1. lyhennyserästä:	Ei tietoa	37,32	37	37,33	37,88
Korko:	2%, todellinen vuosikorko 2,4%	2 %, todellinen vuosikorko 2,60 %	2 %	2 %	2 %
Muut kulut:	Ei tietoa	Avausmaksu 500 €, tilinhoitomaksu 2,50 €/lasku	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa
Luotto ja luottokustannukset yhteensä:	27 998	28 296,79	Ei tietoa	Ei tietoa	Ei tietoa

Liite 4. Remonttivarataulukko

Kaupunginosa:	Osoite:	Neliöt:	Myyntihinta:	Velaton hinta:	Tiedossa olevat yhtiön remontit:	Remonttivarava	Määrä:
Rantavitikka	Jokiväylä 17-19	48,5	69 500	69 500	Ei tietoja	500 €/neliö, ei mainintaa remonteista, -80 -luvun yhtiö	24250
Rantavitikka	Väinämöisentie 17	26	46 531,40	99 000	Ei tiedossa, 2018 rakennettu	Ei remonttivaravaa, lähes uusi	0
3. kaupunginosa	Kiertotie 5	42,5	142 000	142 000	Tarkastuksia, huoltomaalauksia, jäteastioiden muutokset, iv-kanavien puhdistus	200 €/neliö, ei isoja remotteja tiedossa	8500
3. kaupunginosa	Kairatie 34	30,5	80321,51	96 000	Sadevesijärjestelmän osittainen korjaus, liittyminen kaukolämpöverkkoon	300 €/neliö	9150
Keskusta	Maakuntakatu 15	32	97 117,63	102 800	Kaukolämpölaitteiston uusinta	500€/neliö	16000
Keskusta	Valtakatu 37	53	118 000	118 000	Ikkunoiden ja parvekeovien saneeraus, kilpailutus tulossa	Ikkunat 120 €/neliö, parvekeovet 300€/neliö	22260
Korkalovaara	Louhikkotie 9	59	49 000	49 000	Pääovien uusiminen, piha-alueen kunnostus (ei päätetty)	600 €/neliö	35400
Korkalovaara	Koulukuja 1	33,5	35 000,00	35 000	Ei tiedossa	600 €/neliö	20100
Ounasrinne	Vaaranlaita 4	58,5	29 000	29 000	Yhtiön saunan ja pukuhuoneiden remontti, asuntojen kylpyhuoneremontti	800€/neliö	46800
Ounasrinne	Vaaranlaita 4	32	32 000	32 000	Yhtiön saunan ja pukuhuoneiden remontti, asuntojen kylpyhuoneremontti	800€/neliö	25600

Tutkimuksen asuntojen remonttivaratiedot.

Liite 5. Aineisto tuottolaskelmiin

Sijainti:	Tyyppi:	Osoite:	Hinta:	Vuokra:	Vastike:	Velkavipu:	Lainan kuukausierä:	Koron osuus 1. kuukausierästä:	Remonttivarat:	Varainsiirtovero:
Rantavitikka	Kaksio	Jokiväylä 17-19	69 500	710	155,8	48 650	246,11	81,09	24250	1 390
Rantavitikka	Yksio	Väinämöisentie 17	99 000	520	143,83	69 300	350,58	115,51	0	1 980
3. kaupunginosa	Kaksio	Kiertotie 5	142 000	770	140,25	99 400	502,85	165,68	8500	2 840
3. kaupunginosa	Yksio	Kairatie 34	96 000	550	131,15	67 200	339,95	112,01	9150	1 920
Keskusta	Yksio	Maakuntakatu 15	102 800	570	118,4	71 960	364,03	119,92	16000	2 056
Keskusta	Kaksio	Valtakatu 37	118 000	750	273,6	82 600	417,86	137,66	22260	2 360
Korkalovaara	Kaksio	Louhikkotie 9	49 000	530	192	34 300	173,52	57,18	35400	980
Korkalovaara	Yksio	Koulukuja 1	35 000	420	176,4	24 500	123,94	40,82	20100	700
Ounasrinne	Kaksio	Vaaranlaita 4	29 000	520	216,45	20 300	102,69	33,82	46800	580
Ounasrinne	Yksio	Vaaranlaita 4	32 000	450	112	22 400	113,32	37,32	25 600	640

Tuottolaskelmien pohjana ollut taulukko, jossa yhdistyy edellisten taulukoiden tiedot.

Liite 6. Vuokratuottotaulukko

Rantavitikka	Kaksio	Jokiväylä 17-19	710	8520	155,8	1869,6	69 500	24250	1390	6,90 %
Rantavitikka	Yksiö	Väinämöisentie 17	520	6240	143,83	1725,96	99 000	0	1980	4,47 %
3. kaupunginosa	Kaksio	Kiertotie 5	770	9240	140,25	1683	142 000	8500	2840	4,92 %
3. kaupunginosa	Yksiö	Kairatie 34	550	6600	131,15	1573,8	96 000	9150	1920	4,69 %
Keskusta	Yksiö	Maakuntakatu 15	570	6840	118,4	1420,8	102 800	16 000	2056	4,48 %
Keskusta	Kaksio	Valtakatu 37	750	9000	273,6	3283,2	118 000	22260	2360	4,00 %
Korkalovaara	Kaksio	Louhikkotie 9	530	6360	192	2304	49 000	35400	980	4,75 %
Korkalovaara	Yksiö	Koulukuja 1	420	5040	176,4	2116,8	35 000	20100	700	5,20 %
Ounasrinne	Kaksio	Vaaranlaita 4	520	6240	216,45	2597,4	29 000	46800	580	4,76 %
Ounasrinne	Yksiö	Vaaranlaita 4	450	5400	112	1344	32 000	25 600	640	6,96 %

Liite 7. Oman pääoman tuotto

Kohde:	Tyyppi:	Tuotto:	Oman pääoman tuotto prosentti velkavivulla:
Jokiväylä 17-19	Kaksio	6,90 %	27 %
Väinämöisentie 17	Yksiö	4,47 %	10,53 %
Kiertotie 5	Kaksio	4,92 %	13,07 %
Kairatie 34	Yksiö	4,69 %	12,78 %
Maakuntakatu 15	Yksiö	4,48 %	12,90 %
Valtakatu 37	Kaksio	4,00 %	11,48 %
Louhikkotie 9	Kaksio	4,75 %	22,92 %
Koulukuja 1	Yksiö	5,20 %	23,17 %
Vaaranlaita 4	Kaksio	4,76 %	37,20 %
Vaaranlaita 4	Yksiö	6,96 %	37,58 %

Liite 8 Rovaniemen kartta



Kartalla näkyy tutkimuksessa mukana olleiden alueiden sijainti. 1. kaupunginosa tässä kartassa tarkoittaa keskustaa. Rantavitikka alueena on virallisesti osa Rantaviirin kaupunginosaa, mutta alueella myytävät ja vuokrattavat asunnot erotellaan käytännössä sijaitsemaan Rantavitikalla, Viirinkankaalla tai Korvaniemessä.