



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Tuomas Kaunisto

Asunnot sijoituskohteena

Liiketalous
2019

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
Talouhallinto

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Tuomas Kaunisto
Opinnäytetyön nimi	Asunnot sijoituskohteena
Vuosi	2019
Kieli	suomi
Sivumäärä	42 + 5 liitettä
Ohjaaja	Jukka Paldanius

Opinnäytetyössä tutkitaan asuntoja sijoituskohteena ja tähän liittyviä eri variaatioita. Tutkimuksen tavoitteena on tuoda perusvälineet asuntosijoittamisesta kiinnostuneille sekä avata eri sijoitusmuotojen mahdollisuudet ja edut. Asuntosijoittaminen on ollut jo pidempään suosittua ja suosio näyttää jatkuvan asuntolainojen korkojen säilyessä historiallisesti katsottuna matalana

Tutkimuksen teoriaosuus tehtiin kvalitatiivisella menetelmällä alan materiaalia hyväksikäyttäen. Tutkimusaineistoa on kerätty pääosin kirjallisuudesta sekä internet artikkeleista. Työ on jaoteltu rationaalisesti niin, kuin se opin kannaltakin muodostui.

Työn tavoitteena oli saada aiempia tutkimuksia kattavampi kuva asuntosijoittamisesta pystyä vertailemaan suoran ja epäsuoran asuntosijoittamisen luonnetta, tuottavuutta ja erityispiirteitä. Tutkimuksen alussa käsitellään yleisesti asuntosijoittamista, jonka jälkeen paneudutaan yksityiskohtaisemmin eri toimintatapoihin. Työssä tuodaan esille asunnon ostamisen keskeisimmät asiat sijoittajan näkökulmasta sekä hajautuksen merkitys sijoitustoiminnassa. Tutkimuksessa myös käydään läpi vieraan pääoman käyttöä, aihealueeseen liittyvää verotusta ja näiden sijoitusmallien riskienhallintaa.

Teoriaosuuden lopussa näytetään kolmen esimerkki asuntorahaston toimintaperiaatteet, tuottoerusteet ja hallinnointiin liittyviä seikkoja. Sijoitusmalleissa ydin sekä markkinoiden vaikutukset ovat pääpiirteittäin samat. Kuitenkin sopivuus henkilökohtaisella tasolla on pitkälti kiinni harjoittajan omasta taitotasosta sekä varallisuusasemasta. Tuottotasolla eri sijoitusmuotojen vertailtavuutta ei nähty tutkimuksessa mielekkäänä juuri näiden erityispiirteiden johtuen.

Opinnäytetyön pohjalta sain hyvät valmiudet sijoitusasunnon ostamiseen ja siihen liittyvien asioiden hoitamiseen. Asuntorahastoista kiinnostuin myös työn puolesta enemmän sekä pystyn valikoimaan näistä paremmin itselleni sopivat.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Taloushallinto

ABSTRACT

Author	Tuomas Kaunisto
Title	Investing in housing markets
Year	2019
Language	Finnish
Pages	42+5
Name of Supervisor	Jukka Paldanius

This study was conducted to research about housing market and renting apartments as an investment strategy. The goal of the study was to compare different ways of investing in housing markets and risks of the investments. The popularity of investing in housing markets has always been high in Finland and it has only gone higher.

The theoretical part of the study was conducted using qualitative approach by gathering the material available. Material was gathered mainly from literature and articles found from the world wide web. As the study went on it was found difficult to compare these different ways of investing in housing markets due to their specialities.

One of the goals of the study was to be able to list and compare the different natures, profitability and characteristics of the approaches. The study starts with setting a theoretical framework and then continues to get into more details of every approach. These matters, and taxation, are taken into account as well as risk management on each approach.

At the end of the theoretical part a closer look is taken to different funds strategies and it is found that although the profits and the markets look to be same.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
2	SUORA ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	8
	2.1 Asuntosijoittaminen yleisesti.....	8
	2.2 Oman talouden kartoittaminen.....	9
	2.3 Sijoitusmalli ja strategia.....	10
	2.3.1 Edulliset yksiöt ja kaksiot.....	10
	2.3.2 Arvoasunnot keskustassa.....	11
	2.3.3 Asunnon flippaaminen.....	11
	2.3.4 Uudet asunnot sijoituskohteena.....	11
	2.4 Asuntojen hintojen kehitys.....	12
	2.5 Sijoitusasunnon valitseminen.....	13
	2.5.1 Sijainti.....	14
	2.5.2 Taloyhtiön tilanne.....	14
	2.6 Rahoitus.....	15
	2.6.1 Lainan korko.....	16
	2.6.2 Lainan lyhentäminen.....	16
	2.7 Velkavivun käyttö.....	17
	2.7.1 Velkavivun riskit.....	18
	2.8 Kaupan teko.....	19
	2.9 Asunnon vuokraaminen.....	19
	2.10 Vuokralaisen hankinta.....	20
	2.10.1 Vuokrasopimus.....	20
	2.11 Asunnon flippaamisella voittojen maksimointi.....	21
3	ASUNTORAHASTOT.....	23
	3.1 Asuntorahastot yleisesti.....	23
	3.2 Asuntorahastoihin sijoittaminen.....	24
	3.3 Esimerkki rahastot.....	24
	3.4 Ålandsbanken asuntorahasto.....	25
	3.4.1 Ålandsbankenin asuntorahaston sijoitusstrategia.....	25
	3.4.2 Ålandsbankenin asuntorahaston tuottavuus.....	26
	3.5 Op-vuokratuotto.....	27

3.5.1	Op-vuokratuoton strategia.....	27
3.5.2	Op-vuokratuottorahaston tuottavuus.....	28
3.6	S-asuntorahasto	28
3.6.1	S-asuntorahasto strategia ja tavoitteet.....	29
3.6.2	S-asuntorahaston tuotot ja kulut.....	29
4	VEROTUS TUTKIMUKSEN SIJOITUSMUODOISSA	31
4.1	Varainsiirtovero	31
4.2	Vähennykset pääomatuloista	31
5	RISKIT TUTKIMUKSEN SIJOITUSMUODOISSA.....	33
5.1	Suoran asentosijoittamisen riskit ja riskienhallinta	33
5.2	Asuntorahaston varjopuolet	34
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	35
	LÄHTEET.....	37

KUVIOLUETTELO

Kuva 1 - Ansiotason ja suntojen hintojen vuosimuutokset	12
Kuva 2 - Tuottolaskelma	17
Kuva 3 - Ålandsbanken tuottavuus	26
Kuva 4 - Op-vuokratuottorahaston tuottavuus	28
Kuva 5 - S-asuntorahaston tuottavuus.....	29
Kuva 6 - S-asuntorahaston kulut	30

1 JOHDANTO

Suomessa suora asuntosijoittaminen ja asuntorahastot ovat suosittuja sijoituskohteita niin kokeneille sijoittajille, kuin aloittelijoille. Tässä tutkimuksessa tuodaan esille suoran asuntosijoittamisen, sekä asuntorahastoihin sijoittamisen keskeisimmät asiat, sekä strategiat. Tutkimuksessa vertaillaan näitä kahta asuntosijoitusmallia luonteen, sekä tuottojen perusteella. Työn on tarkoitus tuoda aihepiiristä kiinnostuneille perusteet ja valmiudet asuntosijoittamisen hallitsemiseen sekä innoittaa kyseiseen toimintaan. Pyrin jaksottamaan työn niin, että se on rationaalinen ja loppua kohti yksityiskohtaisempi.

Suoraan asuntosijoittamiseen siirrytään usein pakollisten menojen, siirtämisestä säästöiksi, eli ostetaan omistusasunto vuokralla asumisen sijaan. Tutkimuksessa tuodaan ilmi asuntosijoittamisen eri variaatiot sekä sijainnin merkitys parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Asunnon osto on usein ihmisen yksi suurimmista hankinnoista, joten työstä on hyötyä myös ensiasunnon ostajalle.

Opinnäytetyössä perehdytään asuntorahastojen tulorakenteeseen ja käydään läpi suoran asuntosijoittamisen yleismallit. Tutkimuksessa käydään myös läpi strategisesti vieraanpääoman käyttöä, riskienhallintaa sekä lievää verosuunnittelua asuntosijoittamisessa. Työn edetessä havaitsin, että mahdollisimman realistiseen lopputuloksen tarvitaan enemmänkin, kuin suora yhteenveto.

Taustatietoa keräsin pääosin kirjallisuudesta, lehtiartikkeleista ja internetistä. Työstä pyrin tekemään helppolukuisen ja kohdistamaan tämän asiasta kiinnostuneille sekä avata käsitteet myös sellaisille ihmisille, joilla ei asiakokonaisuudesta ole aikaisempaa tietoa. Tutkimuksen kohteet valitsin tarkoituksella, koska nämä työssä käsitellyt sijoitusmuodot ovat suosittuja edelleen ja myös tulevaisuudessa. Aiheesta en löytänyt kattavaa tutkimusta, jossa käytäisiin läpi asuntorahastoja, niiden luonnetta ja tuottoperusteisuutta.

2 SUORA ASUNTOSIJOITTAMINEN

2.1 Asuntosijoittaminen yleisesti

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan oman asunnon lisäksi hankittua asunto-osaketta, jota vuokrataan eteenpäin ja tästä saadaan kuukausittaista tuloa. Oikein tehtynä pyritään samalla toiminnan ohella saamaan hyötyä asunnon mahdollisesta arvonnousta. Usein aloitteleva sijoittaja ostaa pankkilainalla erillisen kohteen, jonka lainakuluja katetaan vuokralaiselta saaduista tuloista. Tavoitteena on pidemmällä tähtäimellä saada velaton asunto ja säännöllinen lisätulo. Hyvin suunniteltuna sijoitusasunnosta saatava vuokratulo kattaa siitä aiheutuvat menot. Säästöt ja hyvät ansiotulot helpottavat huomattavasti asuntosijoittajaksi ryhtymistä, mutta hyvällä suunnittelulla ja maltillisuudella on myös mahdollista pienituloisenkin aloittaa sijoittaminen. Omat kulutustottumukset ja elämäntilanne vaikuttavat asuntosijoittamisen aloittamiseen. Eli mikäli on tottunut elämään pienellä ja säästämään, niin on aloittaminen huomattavasti helpompaa ja riskejä on mahdollista hallita. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity - vaurastu, 1. painos, 22 -23.)

Suomessa kerrostaloasuntoja on yli 1 379 000 kappaletta, jonka osuus oli vuoden 2017 vuoden selvityksessä 46 prosenttia koko asuntokannasta. Näistä vuokra-asuntojen osuus on 878 000 ja tämä ryhmä maksaa samalla kuukausittain asunnon-omistajille vuokraa. (tilastokeskus 2018.) Asuntosijoittaminen on ollut kasvussa 2000-luvulta lähtien, koska asuntojen hintakehitys on ollut positiivista, asuntolainojen korot ovat pysyneet maltillisina sekä nyt on ollut havaittavissa jonkin asteista epävarmuutta muiden sijoitusinstrumenttien suhteen. Asunnot ovat maineeltansa vakaita ja nämä ovat säästyneet jatkuvilta suuremmilta heilahduksilta historiassa, kuin esimerkiksi osakkeet. Asuntojen hintojen maltillinen liikkuvuus, helpottaa vakuuden arvon määrittelyssä, jota tarvitaan velkavivun arvioinnissa. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu 2013)

Suora asuntosijoittaminen on hieman työläämpää, kuin sijoittaminen asuntorahastoihin. Suoran asuntosijoittamisen hyötyjä ovat kuitenkin valinnan vapaus. Asunnon ostajana on oikeus valita paikkakunta, asunnon tyyppi, hintataso sekä sijoitusmalli. Asunto-osakkeen omistajana on myös mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön yleisiin asioihin. Asuntosijoittamista voidaan harjoittaa joko pitkällä tähtäimellä, eli osta ja pidä tai lyhyemmällä tähtäimellä, kunnosta ja myy. Pitkällä tähtäimellä asuntoa pidetään omistuksessa, jolloin arvon oletetaan kasvavan ja pidetään vuokralaista asunnossa, jolloin lainan lyhennykset ja hoitovastikkeet pyritään kattamaan vuokratuloilla. Lyhyttä kauppaa harjoittaessa on asunto tarkoitus ostaa remontoimia varten ja pyrkiä saamaan muutaman vuoden kuluttua tästä myyntivoittoa. Asuntosijoittamisessa käytetään usein vierasta pääomaa hyödyksi ja pankit hyväksyvät vakuudeksi 70 prosenttia asunnon sen hetkisestä markkina-arvosta. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu, 2013.)

2.2 Oman talouden kartoittaminen

Aluksi on syytä laskea tarkkaan omat tulot ja menot. Tätä voidaan kutsua oman talouden tuloslaskelmaksi ja sen avulla voidaan kartoittaa kulutustottumukset ja tehdä säästöjä niiden osalta. Viivan alle jäävä positiivinen luku, on mahdollista pitää puskurina sijoitukseen. Mikäli ei kartoita omia tuloja ja menoja, niin on erittäin hankala olla tilanteen tasalla omasta maksukyvyistä. Oman tulo-meno suhteen saa tulostettua verkkopankista ja se kannattaa tehdä viimeisen puolen vuoden osalta. Tämän haravoitua saa hyvän käsityksen siitä, mihin rahaa oikeasti kuluttaa. Jaottelu on hyvä rajata pakollisiin menoihin, eli kiinteisiin kustannuksiin ja sitten muuttuviin kustannuksiin. Kiinteistä kustannuksista on vuositasolla mahdollista saada säästöä esimerkiksi kilpailuttamalla operaattorit, pankit ja vakuutusyhtiöt. Muuttuvat kustannukset liittyvät arjen menojen hallintaa ja näihin voi vaikuttaa esimerkiksi keskittämällä ostokset. Oma talous on saatava positiiviseksi, eli

ylijäämätaloudeksi, että toimintaa on mahdollista pyörittää. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity - vaurastu, 73- 77.)

2.3 Sijoitusmalli ja strategia

Sijoitusasunnon hankinnassa kannattaa käyttää harkintaa ja tehdä kunnan suunnitelma, ennen kuin ottaa harteilleen mahdollisia velkoja. Sijoittajat suosivat eniten yksiöitä ja kaksioita, koska näissä riittää eniten kysyntää. Pienemmissä asunnoissa vuokratuoton suhde neliöhintaan on parempi kuin esimerkiksi neljän tai viiden huoneen asunnoissa. Asunnon hintaan vaikuttaa eniten sijainti ja kunto. Asuntoa hankkiessa on syytä tutkia huolella isännöitsijäntodistus. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity - vaurastu. 82- 83.)

Asuntosijoittamiseen perehdyttäessä on tärkeää valita strategia, joka ohjaa matkan päämäärään. Päämäärä arvioidaan itse ja sen on oltava realistinen. Asuntosijoittamisessa ei ole yhtä oikeaa strategiaa, vaan on itse punnittava elämäntilanteen, vahvuuksien ja varallisuuden pohjalta. Ilman hyvää strategiaa on todennäköisempää, että tulee hankittua välttävä kohde liian vähäisen suunnittelun takia. Strategiaan on sisällytettävä myös riskien hallinta. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 134.)

2.3.1 Edulliset yksiöt ja kaksiot

Yksiöt ja kaksiot ovat sijoittajien suosiossa, joten niissä on myös kilpailu suurinta. Tämä perustuu vuokratuottojen suhteesta asunnon hankintahintaan. Edullisten hintojen vuoksi tästä on usein helpompi aloittaa, koska ei tarvita niin suurta pääomaa. Kehittyviä lähiöitä voidaan pitää hyvänä hakukriteerinä, koska asuntojen hintojen kehitys on oletettavampaa. Asuinalueen lähipalvelut vaikuttavat myös asunnon kysyntään.. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 142.)

2.3.2 Arvoasunnot keskustassa

Kasvukeskuksien keskustan asuntoihin on tunkua, joten asunnon vuokraaminen on vaivattomampaa. Velallisen asunnon vuokratuotot eivät yleensä ole niin suuria, joten tämä sijoitusmalli perustuu pitkälti odotettuun arvonnousuun. Sijoitusmalli vaatii enemmän pääomaa, koska asuntojen hinnat ovat luonnollisesti korkeammat. Yhtiövastike on useammin alhaisempi, koska monissa taloyhtiöissä on liikehuoneistoja katutasossa, josta yhtiö saa vuokratuottoa hoitokulujen maksamiseen. Myös vuokralaisten vaihtuvuus on näissä vähäisempää verrattuna lähiöihin. Arvoasunnot ovat riskialttiimpia alhaisemman vuokratuoton ja lainataakan takia. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 144.)

2.3.3 Asunnon flippaaminen

Asunnon flippaaminen on lyhyemmän tähtäimen sijoitustoimintaa. Tarkoituksena on ostaa remontin tarpeessa oleva asunto, remontoida ja laittaa myyntiin. Oikein tehtynä pääoma kiertää nopeasti ja kohteesta saadaan hyvä kate. Sijoitusmalli ei sovi ihan kaikille, koska asunnon kunnostamiseen on oltava remontointitaidot sekä silmää markkinahinnoille. Asuntojen flippaaminen hidastuu markkinoiden laskusuhdanteessa ja tällöin myös tuotot ovat usein pienemmät. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 151.)

2.3.4 Uudet asunnot sijoituskohteena

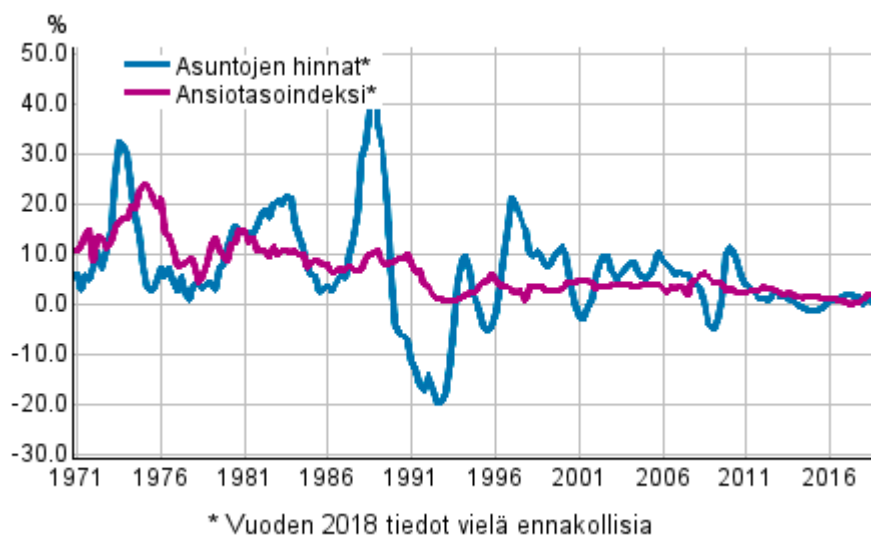
Uudiskohteet ovat pääsääntöisesti kalliimpia, kuin vanhat asunnot. Yhden asunto-osakeyhtiön sisällä on neliöhinnaltaan eriarvoisia asuntoja, joten varsinkin edulliset ovat houkuttelevampia sijoittajan näkökulmasta. Neliöhintaan vaikuttaa huoneiston malli, asuinkerros, ikkunoiden näkymä ja varustelutaso. Uusien asuntojen suurin etu on se, että hyvin rakennettuna siihen ei ole tulossa hetkeen kalliita remontteja ja asuntoon kohdistuvat kuluerät ovat paremmin tiedossa. Uudiskohteiden hintoja kannattaa vertailla sijainnin ja rakennuttajan kesken. Usein uudessa asunnossa asunnolle on annettu velallinen myyntihinta, eli omarahoitusosuus ja sen päälle velkaosuus. Velallinen osuus on asuntokohtaista yhtiölainaa ja monesti lainanlyhentäminen tapahtuu vasta kahden tai kolmen vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta.

Eli näille ensimmäisille kuukausille tulee maksettavaksi vain hoitovastike, vesimaksu ja pääomavastikkeen korko. Tärkeä tieto sijoittajalle uusissa asunnoissa on rahoitusvastikkeiden tuloutus asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja tämä käydään myöhemmin tutkimuksen vero-osuudessa. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 218 -221.)

2.4 Asuntojen hintojen kehitys

Asuntojen hinnoissa on historiassa ollut myös heittelyä. 1980-luvun loppupuolella asuntomarkkinat ylikuumentivat ja nousua tapahtui noin 40 prosenttia ja 1990-luvun alkuun mennessä hinnat jopa puolittuivat. Yhtä radikaaleja hintojen muutoksia ei tarkastellulla ajanjaksolla ole ollut. Ansiotaso, eli palkkataso on pysynyt maltillisempänä vuosien aikana. Yksi suurempi heilahdus on 1970-luvulla, jolloin suuren inflaation takia palkat nousivat yli 20 prosenttia vuodessa. Palkat ovat nousseet keskimäärin 2000-luvulta hitaammin, kuin asuntojen hinnat, joten tämän takia palkkojen ostovoima on heikentynyt viime vuosina.

Kuva 1 - Ansiotason ja asuntojen hintojen vuosimuutokset



(osakeasuntojen hinnat, tilastokeskus 2019)

Säästöpankkiryhmän pääekonomisti Timo Vesalan mukaan uudisrakentamisen trendi vuonna 2016 – 2018 palveli enemmän sijoittajia ja vuokralla asuvia, kuin tavallisia perheitä. (Kauppalehti 1/2019) Kun sijoittajat ovat poistumassa markkinoilta, niin voidaan odottaa asuntojen tarjonnan monipuolistuvan. (Vesala, Kauppalehti 1/2019)

Pellervon taloustutkimuksen mukaan odotetaan vuosien 2017 – 2021 vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvua noin 2,4 prosenttia vuodessa. Myös asunto-osakkeen hoitokulujen ennustetaan kasvavan samalla ajanjaksolla arviolta 4,5 prosenttia vuodessa. Tutkimuksessa ennakoidaan myös vuokrien vuotuista 3 prosentin nousua suurimmissa kaupungeissa, kuitenkin tätä saattaa painaa uusien vuokra-asuntojen lisäävä tarjonta, joten vuosittaisen vuokratason nouseminen voi jäädä odotettua pienemmäksi vuosien 2017 - 2021 välisenä aikana. (www.vuokrantajat.fi, PTT 2017)

2.5 Sijoitusasunnon valitseminen

Ensi asuntoa valittaessa yleensä ihminen on tarkempi oman asunnon osalta, kuin sijoitusasunnon kohdalla. Huomio keskittyy upeisiin julkisivuihin, uusiin kodinkoneisiin ja asunnolta haetaan muuttovalmiutta. Nämä asiat eivät kuitenkaan sijoittajan näkökulmasta ole niin tärkeitä, koska siinä ei itse asuta. Tuottomahdollisuus nähdään peruseremontoinnilla ja usein vuokralainen tyytyy myös normaaliin ja siistiin asuntoon. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu, 53)

2.5.1 Sijainti

Sijainnilla on suuri merkitys asunnon kysyntään ja tämän perusteella myös asunnon vuokraaminen on helpompaa. Asuntosijoittajista ylivoimaisesti suurin osa sijoittaa vuokratuottoihin perustuvalla strategialla, kuin puhtaasti arvonnousuun tähtäävällä. Pellervon taloustutkimus on tehnyt kattavan tutkimuksen asuntojen vuokratuotoista kaupunkikohtaisesta. Tästä ilmenee, että Kajaani, Pori ja Rauma ovat kolme tuottavinta kaupunkia vuokratuottojen osalta. Mikäli katsotaan kokonaistuottoja, niin silloin kolme tuottavinta kaupunkia on Kokkola, Vaasa ja Helsinki. Kokonaistuottoon on laskettu vuokratuoton lisäksi arvioitu arvonnousu. (Tuottotutkimus 2017 PTT.) Tästä voi vetää johtopäätöksen, että nämä edellä mainitut kaupungit olisivat ne parhaat sijoittajan näkökulmasta. Kuitenkin Pelkkää vuokratuottoa tai kokonaistuottoa sijoittajan mukaan, ei kannata seurata, jos kaupunkia kohden ei muuten ole havaittavissa lisääntyvää kiinnostusta. Eli väestönkehitys, palvelujen lisääntyminen ja korkeakoulujen tilanne on syytä ottaa sijaintia valittaessa huomioon. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu 2013, 62 -63)

2.5.2 Taloyhtiön tilanne

Taloyhtiöllä on pääpiirteittäin sama toimintatapa ja vastuu kuin normaaleilla osakeyhtiöilläkin. Asunto-osakeyhtiössä isännöitsijä laatii tilinpäätöksen, jonka on annettava totuuden mukainen ja riittävä kuva asunto-osakeyhtiön tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tilinpäätökseen kuuluvat asiakirjat ovat tuloslaskelma, tase ja taseen liitetiedot. Näitä asiakirjoja varten laaditaan vielä toimintakertomus täydentämään kokonaiskuvaa. (Pasi Partanen, YLE 2017)

Toimintakertomuksessa tulee käydä selväksi kerätyistä yhtiövastikkeista ja niiden käytöstä, pääasialliset lainaehdot ja niiden kulut, olennaiset tiedot tilikauden tapahtumista, arvio mahdollisesta kehityksestä ja taloyhtiön hallituksen esitys yhtiön voittojen käytöstä sekä oman pääoman jakamisesta. (Finlex)

Asuntoa hankkiessa on syytä tutkia isännöitsijäntodistusta. Sitä pidetään tärkeimpänä dokumenttina asunnosta. Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi yhtiön historia, taloudellinen tila sekä tehdyt remontit ja tulevat korjaukset. Todistuksesta on hyvä

laittaa myös merkille tontin luonne, eli onko se omistuksessa vai vuokralla ja kauanko vuokrasopimus on voimassa. Isännöitsijän todistuksesta käy ilmi myös hoito- ja pääomavastikkeen määrät sekä vesimaksunperimistä koskeva peruste. Todistuksessa mainitaan asunnossa tehdyt remontit, sisältyykö autopaikka, asunnon nykyinen omistaja sekä tästä selviää myös mahdollinen energiatodistus. (www.isannointiliitto.fi)

Merkittävä dokumentti asunnonostajalle on myös kunnossapitosuunnitelma. Suunnitelman toteuttaa taloyhtiön hallitus, isännöitsijä ja tähän erikoistuneet ammattilaiset. Kunnossapitosuunnitelman avulla pyritään ennakoimaan tulevia remonteja sekä kartoitetaan tämän hetkistä yhtiön kunnostustarvetta. (Kiinteistöliitto) Taloyhtiön tulevat ja tehdyt remontit on otettava huomioon asuntoa valittaessa sekä pyrittävä hinnoittelemaan ne remonttivaraksi asunnon ostohinnan lisäksi. Yleisimmät isot ja pakolliset remontit ovat putkistosaneeraus, julkisivuremontti, kattoremontti, sähköjen uusiminen, ovi- ja ikkunaremontti. Etenkin putkistosaneerauksen yhteydessä on tärkeää selvittää sen laajuus ja kattavuus. Putkistosaneerauksen hinta vaihtelee 450- 900€ / asuineliö ja julkisivuremontti 100- 500€ / asuineliö. Tähän vaikuttaa paljon työn luonne, sijainti ja aikaisemmin mainitsema laajuus. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu, 184 -187)

2.6 Rahoitus

Valmiilla ja selkeällä strategialla on huomattavasti paremmat mahdollisuudet saada pankkilaina sopivaa asuntoa varten. Pankkeihin on hyvä olla yhteydessä laina-asioissa jo ennen sopivan löytymistä. Lainalupaus olisi hyvä saada, koska asuntokauppa käy vilkkaana ja tällöin pysyy varmemmin hintakilpailussa mukana. Asuntolaina on syytä kilpailuttaa pankkien kesken ja tällöin on tehtävä asuntolainatarjouspyyntöjä. Asuntolainatarjouspyynnön saa kätevästi tehtyä useampien suurimpien pankkien sivuilta suoraan. (www.op.fi, www.nordea.fi, www.danskebank.fi) Pitkällä juoksulla asuntolainojen ehtojen neuvottelu tuo säästöä. Neuvotteluissa

pyritään mahdollisimman matalaan todelliseen vuosikorkoon, pieneen marginaaliin sekä velalliselle soveltuviin lainehtoihin. (www.sijoitusovi.com, Ilona Suviranta)

2.6.1 Lainan korko

Asuntolainojen korot ovat olleet edellisen talouskriisin jälkeen matalat talouden elvytyssyistä. Korkojen odotetaan kuitenkin nousevan, kun Euroopan keskuspankki rupeaa myymään ostamiaan velkapapereita. (Mikael Sjöström, Kauppalehti 2017) Laina sidotaan viitekorkoon, kuten Euribor korkoon tai pankin omaan primekorkoon. Euriborissa määritellään koronmääräytymisjakso kolmen, kuuden tai kahdentoista kuukauden jaksoon. Euribor lasketaan Euroopan pankkien korkotarjousten perusteella ja tämä on muuttuva korko. Pankin oma primekorko muuttuu myös markkinoiden mukaan, mutta ei niin tiheästi. Lainan koron lisäksi pankki asettaa oman marginaalinsa sekä mahdolliset hoitokulut, jotka ovat osin neuvoteltavissa. Asuntolainan voi hakea myös kiinteäkorkoisena, jolloin markkinoiden korkovaihtelu ei muuta asuntolainasi korkoa. Kuitenkin korkotasosta riippuen se voi tulla lainanottajalle kalliimmaksi, kuin vaihtuvaan korkoon sidottu. (www.finanssivalvonta.fi)

2.6.2 Lainan lyhentäminen

Annuiteetti on tällä hetkellä yleisimmistä lainan lyhennystavoista. Tässä mallissa laina-aika on kiinteä ja kuukausittainen maksuerä määräytyy korkojen mukaan. Toinen suosittu lyhennystapa on kiinteä tasalyhennys. Kiinteässä tasalyhennyksessä lainan maksuerä pysyy vakiona, mutta laina-aika on muuttuva. Lyhennystapa valitaan usein arvostuksen kannalta, eli arvostaako laina-aikaa vai tasaista kuukausierää. Kiinteän tasalyhennyksen valittua on usein helpompi pitää omasta taloudesta huolta, koska kuukausierien suhteen ei tule yllätyksiä. Näiden kokonaishinnassa ei välttämättä ole suuria eroja, mutta annuiteetilaina tulee usein edullisemmaksi. Henkilökohtainen talous ja strategia määrittelevät myös lainan lyhennystavan. Näiden kahden lyhennystavan lisäksi on kertalyhennettävä laina, eli bullet -laina. Lainaajaksi valitaan esimerkiksi kymmenen vuotta, ja kun tämä aika on kulunut, niin silloin laina maksetaan kerralla pois. Bullet -lainaa pidetään melko korkea riskisenä ja sitä käytetään vain erityistapauksissa. (www.sijoitusovi.com, Heli Hänninen)

2.7 Velkavivun käyttö

Velkavipu on vierasta pääomaa, jota otetaan omaa pääomaa vastaan. Asunnon velattomasta arvosta kelpuutetaan 70 - 80 prosenttia vakuudeksi ja lainaa myönnetään hyvin perusteluin sijoitusasuntoon, koska tällä on tarkoitus saada jatkuvaa tuloa vuokran muodossa. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu 2013, 18, 38)

Teoriassa jos omistaa velattoman asunnon arvoltaan 100 000 euroa, on tällä mahdollista ostaa kolme asuntoa lisää vipua käyttämällä. Asuntolainojen korkojen ollessa matalana ja pienten asuntojen kysynnän nousu tekee tästä kannattavampaa tällä hetkellä. On varauduttava siihen, että pankit eivät loputtomiin anna näin edullista rahaa, johon on edellisen talousromahduksen jälkeen totuttu. Suomessa pankit ovat kuitenkin tietoisia mahdollisista riskeistä, joten vakuusvaateet poikkeavat pankkikohtaisesti sekä heidän määräämät marginaalit lainaehdoissa.

Kuva 2 - Tuottolaskelma

Tuottolaskelma arvonnousun kanssa velattomalla omistusasunnolla ja vertailuna velkavipua käyttäen:

	Velaton asunto	Velkavipu
Hinta	100 000	4 x 100 000= 400 000
Oma pääoma	100 000	100 000
Lainan määrä	0	300 000

vuokra	600	4 x 600 = 2400
vastike	200	4 x 200 = 800
Vuosikorko (2 %)	0	-6000
Arvonmuutos (2,5 %)	2500	10000
Vuokratuotto (€/v)	4800	19200
Arvonmuutos + vuokratuotto	7300	23200
Oman pääoman tuotto (%)	7,30 %	23,20 %

(www.sijoitusasunnot.com)

2.7.1 Velkavivun riskit

Nettotuoton laskiessa tai korkotason noustessa on riski, että velkavipu kääntyy käyttäjää vastaan. Asunnon ylläpitokustannusten nousu, kuten ennalta tiedetyt tai äkilliset remontit syövät nettovuokratuottoa. Tällöin lainan lyhentämiseen saattaa joutua laittamaan omista rahoista enemmän ja mikäli korkotaso nousee samalla esimerkiksi kolmen prosentin tasolle, on useamman sijoitusasunnon hallitseminen haasteellista. Asunnon arvonaleneminen syö varallisuutta ja tällöin kokonaistuotto kääntyy negatiiviseksi. Pahin mahdollinen skenaario on, ettei ole säästännyt itselle riittävää puskuria pahan päivän varalle tai neuvotellut mahdollisesta lisärahoituksesta. Silloin sijoittaja saattaa joutua pakkomyynnin eteen ja asunnot myydään eniten tarjoavalle, jotta saadaan omaisuus realisoitua. Suositeltavaa sijoittajien mielestä on, että riskit tiedostetaan, jolloin niihin on mahdollista varautua ja sijoittajalle luodaan riskinkantokyky. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus, 58- 60)

2.8 Kaupan teko

Pankilta saadun lainalupauksen ja sopivan asunnon löydyttyä on syytä tehdä kohteesta ostotarjous ja tästä esimerkki liiteluettelossa. Tarjouksen tekijä maksaa asunnosta käsirahan ja mikäli tämä peruuttaa allekirjoittamisen jälkeen kaupan, niin myyjällä oikeus pidättää tämä. Vastaavasti jos myyjä peruuttaa allekirjoittamisen jälkeen kaupan, niin ostajalle palautetaan käsiraha ja lisäksi sitä vastaava summa. Osuuspankin ostotarjousmalli on tutkimuksen Liite 1. (www.op.fi.)

2.9 Asunnon vuokraaminen

Asuntosijoittajan nettotuoton ydin luodaan asunnon vuokraamisella. Yksi osa asuntosijoittajista ulkoistaa täysin vuokraustoiminnan, eli käyttää välittäjiä. Tämä sopii sellaisille henkilöille hyvin, jotka omistavat asuntoja useista kaupungeista tai työnpuitteissa ei ole aikaa vuokralaisen hankintaprosessille. Ulkoistaminen sopii myös sellaisille henkilöille joilla ei ole riittävästä markkinatuntemusta alueelta tai oma osaaminen ei ulotu tälle sektorille. Petri Roinisen mukaan; ”Vuokraustoiminnan johtamista ei käsittäkseni tulisi koskaan sijoitusyhtiössä tai rahastoissa ulkoistaa, koska samalla tulee ulkoistetuksi koko sijoitustoiminnan keskeinen tuottokomponentti”. Asunnosta maksettava vuokra on pääomalle maksettavaa korvausta sekä asunto-osakeyhtiön ylläpidosta koostuvien kustannuksien kattamiseen osallistumista. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus, 65- 66)

Asunnon vuokraamisen tuottoa on mahdollista nostaa isompien asuntojen kohdalla, niin että tarjoaa mahdollisuutta kimppekämpä asumiseen. Kimppekämpän vuokraamisen etuna voidaan pitää yhteisvastuullista vuokranmaksua sekä tästä johtuvaa maksukykyä. Pienempien asuntojen osalta myös lyhytaikaisemmat vuokraussuhteet oikein tehtyinä ovat tuottavampia. Eli asuntoa vuokrataan kalustettuna lyhytaikaisiin majoituksiin, kuten väliaikaisratkaisuksi, työmatkoille tai hotellin

korvikkeena. Hintatason määrittelevät hotellihuoneiden hinnat, kilpailu ja pidempien vuokrasopimusten hintataso. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus, 69- 70)

2.10 Vuokralaisen hankinta

Ensimmäisenä on ilmoitettava kohderyhmälle vapaasta asunnosta. Parhaimpia kanavia löytää vuokralainen asuntoon on erilaiset internet -sivut, jossa keskitytään asuntoihin. Joillakin opiskelijajärjestöillä on myös omat ilmoituspalstat, josta tavoittaa vuokralaisia. Ilmoituksen tulee olla houkutteleva ja kertoa kaikki oleellinen vuokrattavasta asunnosta kuten: koko, sijainti, huoneiden lukumäärä, hinta, vakuus, vesimaksu, vuokrasopimuksen luonne sekä mahdollinen autopaikka. Asunnosta olisi hyvä laittaa kuvia, jotta säästytään ylimääräisiltä puheluilta sekä säästyy ylimääräiseltä asunnonesittelyltä. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu, 2013, 157- 159)

Vuokralaiset voidaan karkeasti jaotella opiskelijat, työssä käyvät, työttömät, eläkeläiset ja luottotiedottomat. Opiskelijat ovat yleensä hyviä vuokralaisia, koska koulu kestää kolmesta kuuteen vuotta ja mikäli saa hyvän suhteen vuokralaiseensa luotua, niin saattaa tämä asua koko opiskeluaikansa kyseisessä asunnossa. Opiskelijoille myönnetään erikseen asumistuki vuokrasopimusta vastaan, jonka on tarkoitus ohjata se summa aina kuukaudessa asumismenoihin.

Työssä käyvät ihmiset ja eläkeläiset, ovat myös yleisesti hyviä vuokralaisia. Eläkeläisten kohdalla voi herätä kysymys, että minkä takia he eivät omista itse asuntoa. Kokemuksien perusteella eläkeläiset ovat kuitenkin rauhallisia sekä sääntillisiä vuokranmaksajia. Vuokralaista etsiessä on tärkeää tarkastaa vuokralaisten luottotiedot sekä tarkastella ihmisen perusluonnetta, jotta välttyttäisiin mahdollisilta ongelmilta. (J. Orava & O. Turunen; osta, vuokraa, vaurastu, 2013, 147- 149)

2.10.1 Vuokrasopimus

Asunnon omistaja ja vuokralainen tekevät sopimuksen asunnon vuokraamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista. Vuokrasopimus on joko määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on syytä tehdä kirjalliseksi, koska muuten tämä

katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Sopimuksessa käy ilmi vuokrauksen kohde ja siihen liittyvät tiedot sekä kuukausittainen vuokra. Vuokrasopimuksesta tulee käydä ilmi myös vesimaksut, autopaikka ja laajakaistamaksu. Sopimuksessa on vuokralaisen ja vuokranantajan yhteystiedot, jolloin tarvittavat tiedotteet ovat molemmin puolin saatavilla. Mikäli asuinhuoneistoon on muuttamassa useampia henkilöitä, niin voidaan sopimukseen merkitä nämä vuokralaisiksi, jolloin he ovat vuokrasta yhteisvastuullisesti vastaamassa. Vuokralaiselta peritään vuokrasuhteen alussa takuuvuokra, joka on usein kahden kuukauden vuokra. Takuuvuokralla pyritään ennaltaehkäisemään mahdollisia vuokrasuhteesta aiheutuvia häiriöitä ja kattamaan esimerkiksi asunnon vaurioittamisesta aiheutuneita kuluja. Vuokrasopimuksessa täytyy olla maininta, mikäli vuokran määrä on sidottu indeksiin tai taloyhtiön hoitovastikkeeseen. Kaikkien osapuolien on allekirjoitettava sopimus ja tutkimuksen liitteissä vuokrasopimus pohja. (www-vuokratuura.fi)

2.11 Asunnon flippaamisella voittojen maksimointi

Vuokratuottoa laskiessa pyritään laskemaan realistisesti, ellei hieman pessimistisesti, jolloin mahdolliset takaiskut ovat helpommin kontrolloitavissa. Asunnon jatkuviin kuluihin on syytä lisätä arvioidut remontointikustannukset kymmeneltä vuodelta ja jakaa ne kuukausikohtaisiksi, koska asunto kuluu aina käytössä. Yhtä ja oikeaa kaavaa ei ole kuluille ja tuotoille olemassa, vaan kannattaa laskea eri tavoilla ja poimia näiden keskiarvo.

Yksi esimerkki laskentatavasta:

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

Voiton eteen kannattaa nähdä vaivaa ja muutamia perusasioita, joilla saa säästää aikaa:

1. Neuvottele ostohinnasta. Myyjä saattaa olla kahden asunnon loukussa tai muuten kiire asunnon realisoinnille. Tällöin osto-/myyntihinnasta on usein

mahdollista tinkiä 5-15 prosenttia, joka voi tarkoittaa jo useampien tuhansien säästöä. Asunto on voinut olla myös pitkään myynnissä, jolloin kysyntä on vähäinen pyyntihintaan nähden ja tästä on myös mahdollista usein tinkiä.

2. Suurin osa käyttää vierasta pääomaa asunnonostoon, jolloin kannattaa selvittää ja kilpailuttaa pankeilla tarvittava lainanmäärä. Myös vanhan asuntolainan voi kilpailuttaa pankeilla, mikäli marginaalisi on selvästi yli 1,1 prosenttia ja laina-aikaa on jäljellä yli viisi vuotta.
3. Asuntoa kannattaa remontoida vasta pakon edessä. Mikäli asuntoa kohtaan on kiinnostusta vuokralaisilla, on tämä merkki siitä, että se kelpaa vielä sellaisenaan vuokralaiselle. Jossain tapauksissa asukas haluaa itse myös laittaa asuntoaan, vaikkakin vaihtelevalla menestyksellä, niin tapauskohtaisesti voi antaa luvan.
4. Älä käytä vuokravälittäjää, vaan vuokraa itse. Nykypäivänä on useita kanavia, joista vuokralaisia tavoittaa sekä valmiita vuokrasopimus pohjia helposti saatavilla.
5. Tee verovähennykset pääomatuloverotukseen liittyen.
6. Myy itse, jolloin säästät välityspalkkiot. Asunnolle sopivan myyntihinnan saa vertailemalla saman tai viereisen taloyhtiön myytävien asuntojen neliöhintoja. Myyntikanavina voi käyttää internetissä alan myyntisivuja ja sanomalehden ilmoituspalstaa esimerkiksi. (Pekka Väänänen, 2016)

3 ASUNTORAHASTOT

3.1 Asuntorahastot yleisesti

Asuntosijoittamista on mahdollista harjoittaa asuntorahastojen kautta, jolloin et itse hanki sopivaa sijoituskohdetta, vaan tähän keskittynyt yritys tekee sen puolestasi. Rahastojen sijoituskohteet sisältävät muutakin, kiinteistökauppaa ja vuokraustoimintaa, kuten toimitilojen vuokrausta, loma-asuntojen vuokrausta ja erilaisten hallien ja varastojen vuokrausta. Asuntorahastojen toimintaperiaate perustuu siihen, että rahastoon on kasattu useasta lähteestä pääomaa, jolla ostetaan kokonaisia tai suuria kohteita itselleen massa-alennuksen perusteella. (Heli Hänninen, www.sijoitusovi.com)

Suomen asuntovarallisuus on noin 460 miljardia, mutta asuntosijoitustuotteiden arvo vain muutamia miljardeja. Tästä voi päätellä, että kiinteän omaisuuden arvopaperimarkkinoilla on vielä mahdollisuutta kasvaa. Sijoitusmuotona tämä on melko tuore, koska asuntorahastoihin oli yksityisellä henkilöllä mahdollisuus sijoittaa vasta 2000-luvulla. Ensimmäisten ja useiden rahastojen arvonnousut perustuivat pitkälti vain asuntojen markkinahintojen mukaan, jolloin todellisuudessa nettovuokratuotto ei ollut avainasemassa. Tämä oli yksi syy, miksi ensimmäiset asuntorahastot ajautuivat kriisiin. Jälkeenpäin asuntorahastoista on pyritty tekemään läpinäkyvämpiä ja myös pyritty tuottamaan lisäarvoa pelkän rahaston hallinnoin lisäksi luomalla kokonaisvaltaisempaa toimintaa rahastojen sisälle. Hallinnoinnin lisäksi rahastojen toimintamalliin kuuluu kohteiden rakennuttaminen ja suunnittelu sekä niiden vuokraaminen. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus, 106-107)

Asunnot vuokrataan eteenpäin ja vuokratuotoista sekä arvonnoususta maksetaan tällöin alkulähteille tuottoa. Rahastoissa on myös kuluja, kuten rahaston hoitopalkkio ja jossain tapauksissa tuottosidonnainen palkkio. Asuntorahastojen kulut ovat rahastokohtaisia. Asuntorahastoihin sijoittaminen sopii sellaisille henkilöille, joilla ei ole ammattitaitoa tai aikaa suoralle asuntosijoittamiselle. Sijoittamista aloittelevan henkilön on helppo lähteä näihin mukaan, koska osallistua voi melko pienelläkin panoksella ja asuntorahastoista löytyy paljon tietoa. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus)

3.2 Asuntorahastoihin sijoittaminen

Sijoittamista asuntorahastoihin voidaan harjoittaa myös joko lyhyellä tai pitkällä tähtäimellä. Rahastoihin sijoittaessa pätee sama, kuin suorassa asuntosijoittamisessa, eli on hyvä määritellä itselle tavoite ja strategia. Yleisesti voidaan asuntorahastosijoittamista pitää matalakynnyksisempänä, kuin suoraa asuntosijoittamista, koska asuntorahastoihin voi lähteä mukaan pienemmällä pääomalla. Tavoitteita on hyvä käydä läpi matkan varrella uudelleen, jotta kokonaisuus helpommin käsiteltävissä. (www.sijoitusrahastot.org)

Rahastoja tutkiessa on Petri Roinisen mukaan hyvä keskittyä rahaston lisäarvon tuottamiseen. Rahastolle tuo sijoittajan näkökulmasta lisäarvoa esimerkiksi hyvin suunnitellut kiinteistöjärjestelyt, rakennushankkeiden kehittyminen sekä tuloon keskittyneisyys. Tuottolupauksia katsoessa täytyy kiinnittää erityisesti huomiota tuoton koostumisesta. Eli perustuuko tämä puhtaasti kassavirran nettotuoton mukaisesti, kiinteistöjen arvonmuutokseen vai molempiin. Asuntorahastojen tehokkuutta voidaan tarkkailla esimerkiksi sillä kuinka paljon nettovarallisuuden kokonaistuotoista siirtyy rahastoa omistaville. Tästä voidaan päätellä myös hallinnon kuluja sekä rahastosta jaettavia palkkioita, jotka syövät rahaston tuottoja. (Petri Roininen; Asunto, elämäsi tärkein sijoitus, 107- 110)

3.3 Esimerkkirahastot

Tässä kappaleessa olen poiminut kolme asuntorahastoa, jotka avaan sekä tutkin niiden rakennetta.

3.4 Ålandsbanken asuntorahasto

Ålandsbankenilla oli vuonna 2017 kaksi erikoissijoitusrahastoa, joista toinen on kiinteistörahasto ja toinen tonttirahasto. Asuntorahasto, joka on erikoissijoitusrahasto sijoittaa kasvukeskuksien uusiin pienempiin asuntoihin ja suurimmalta osalta pääkaupunkiseudulle. Tonttirahasto sijoittaa tontteihin, joita vuokrataan rakennuttajille ja asunto-osakeyhtiöille. Asuntorahasto voi käyttää ja järjestää pidempiä lainoja, mutta vuonna 2017, se ei ollut luottanut suoraan, vaan pelkästään asunto-osakeyhtiön asukkaiden yhtiölainan osuuksia. Velkaosuuden määrä rahaston kokonaisvarallisuudesta oli 46 prosenttia ja sen suurin lainoitusaste on 50 prosenttia. Rahaston asunto-osakeyhtiöiden lainat eivät ole Ålandsbankenin myöntämiä, vaan muutaman suuremman pankin. Minimisumma, jolla voi lähteä mukaan on 500 euroa. (Ålandsbanken kiinteistörahastot, toimintakatsaus 2017)

3.4.1 Ålandsbankenin asuntorahaston sijoitusstrategia

Rahaston varat sijoitetaan Suomessa oleviin asuntoihin ja näitä vuokrataan eteenpäin. Tilapäisesti rahasto voi myös hallita vuokraamattomia asuntoja, jotka ovat pelkästään myyntiä varten. Asunnot ovat uudiskohteita ja ne valitaan sijainnin sekä koon mukaan. Strategiana on hajauttaa sijoitus omistaen useita asunto-osakeyhtiöitä. Tarkoituksena on omistaa vähemmistöosuuksia asunto-osakeyhtiöistä, mutta Ålandsbankenin rahastolla on mahdollisuus omistaa myös enemmistöosuuksia asunto-osakeyhtiöistä, mikäli hinta katsotaan eduksi. Pääasiassa uudet asunnot mielletään sijoituskohteeksi, koska rakennusten korjaus- ja ylläpitokustannuksia pyritään minimoimaan. Rahasto pyrkii pitämään omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden keski-ään alle kymmenessä vuodessa. (Ålandsbanken kiinteistörahastot, toimintakatsaus 2017)

3.4.2 Ålandsbankenin asuntorahaston tuottavuus

Tutkiessani asuntorahaston tuloslaskelmaa, kävi ilmi, että Ålandsbankenin tilikauden tuotot koostuvat: Arvopapereiden nettotuotosta, korkotuotosta ja muut tuotot osuudesta. Arvopapereiden netto-osuus oli 97,49 % kokonaistuotosta. Arvopapereiden netto-osuus piti sisällään realisoitumattomat arvonmuutokset sekä vuokratulot ja näitten summasta vähennetään yhtiövastikkeet sekä rahoitusvastikkeiden sisältämä korko. Realisoitumattomat arvonmuutokset ovat massaostoista johtuvan alennuksen arvostamista takaisin tuloslaskelmaan. Asuntojen markkina-arvon määrittelee Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija.

Rahasto jakaa tuottona vuosittain vähintään 75 prosenttia edellisen tilikauden toteutuneesta tuloksesta tai vähintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta tilikauden viimeisenä päivänä, riippuen kumpi summa on suurempi.

(www.alandsbanken.fi, vuosikertomus 2017)

Kuva 3 - Ålandsbanken tuottavuus

Kulujen ja maksujen yhteenlaskettu vaikutus tuottoon 10 vuoden jälkeen

	Sijoitettu summa, €	Lunastettaessa 1 vuoden jälkeen	Lunastettaessa 3 vuoden jälkeen	Lunastettaessa 5 vuoden jälkeen	Lunastettaessa 10 vuoden jälkeen
Sijoituksen arvo (NAV)	1 000 €	990,96 €	1 096,70 €	1 221,58 €	1 582,65 €
Jatkuvaluonteiset kulut	2,88 %	29,85 €	64,12 €	72,55 €	233,61 €
Kaupankäyntikulut	0,00 %	- €	- €	- €	- €
Merkintäpalkkio	2,00 %	20,00 €	- €	- €	- €
Lunastuspalkkio	1-4 %	32,19 €	24,71 €	14,22 €	20,23 €
Tuottosidonnainen palkkio (20 % yli 5 % vuotuisen tuoton osuudesta)	20,00 %	- €	- €	- €	- €
Arvo ennen kuluja ja maksuja	N/A	1 073,00 €	1 235,38 €	1 422,32 €	2 023,01 €
Kulujen ja maksujen vaikutus tuottoon	N/A	82,04 €	138,68 €	200,74 €	440,36 €

(www.alandsbanken.fi, ennakkotietoa kuluista.pdf)

3.5 Op-vuokratuotto

Op-vuokratuottorahasto on myös erikoissijoitusrahasto, joka keskittyy kasvukeskuksiin ja muihin nouseviin alueisiin. Rahastoon sijoittamalla hajautus tapahtuu asuntoihin, kiinteistöihin ja rakennuttamiseen. Minimisumma, jolla voi osallistua on 5000 euroa. Rahastoa hallinnoi sijoitusten osalta OP kiinteistösijoitus. Rahaston osuuksia on mahdollista merkitä ja lunastaa jokaisen kvartaalin viimeisenä pankkipäivänä. Riski-tuottoprofiililtaan rahasto on asteikoilla 3, kun asteikko on luvuista 1-7, jossa luku 1 määritellään matalariskiseksi, pienemmillä tuotto-odotuksilla ja luku 7 suureksi riskiksi, jossa suuremmat tuottomahdollisuudet. Rahastojen riskiluokitus on muuttuva, eikä aina välttämättä anna todellista tietoa tulevaisuudesta. Op:n vuokratuottorahasto on esitteidensä mukaan kotimainen sijoitusrahasto. (www.op.fi) (Op-vuokratuotto esite 2018)

3.5.1 Op-vuokratuoton strategia

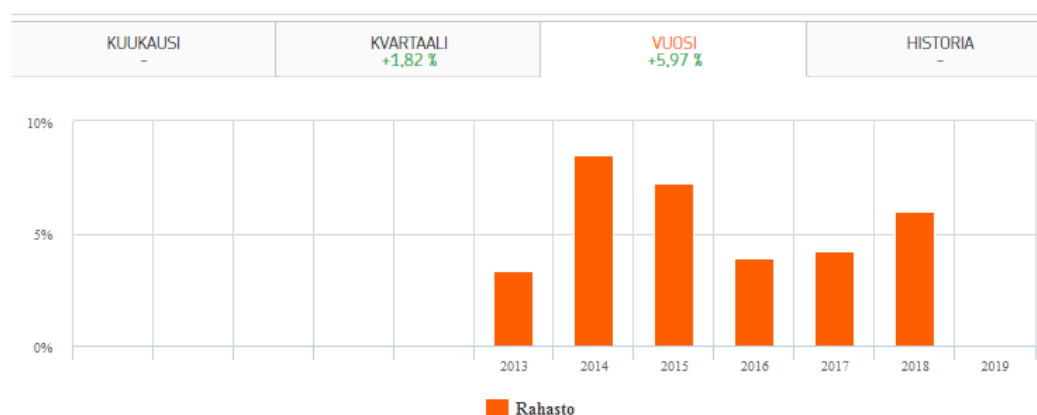
Rahasto sijoittaa asuntoihin, kiinteistöihin ja rakentamiseen. Op-rahaston salkusta noin puolet koostui asunnon vuokraukseen liittyvästä toiminnasta ja enintään noin viidennes bruttovaroista sijoitetaan välillisesti asuntojen rakennuttamiseen hankkimalla osuuksia rakennuttajien kohteista. Tavoitteena on saada pitkällä tähtäimellä arvonnousua sijoittamalla rahaston laatimien sääntöjen mukaisesti. Lisätuottoa rahasto voi hankkia omistamalla ja vuokraamalla liikekiinteistöjä sekä sijoittamalla yhtiöihin, jotka toimivat rakennus- ja kiinteistöhankeissa. Rahasto voi ottaa luottoa sijoitustoimintaansa enintään 50 prosenttia rahaston kokonaisvaroja vastaava summa ja sillä on mahdollisuus käyttää varojaan korkosijoittamiseen sekä pörssi-johdannaisiin.

(www.op.fi) (Op-vuokratuotto esite 2018) (Op-vuokratuotto Säännöt 2017)

3.5.2 Op-vuokratuottorahaston tuottavuus

Luonteeltaan rahasto on tuottorahasto ja se jakaa vuosittain toteutuneesta tuloksesta vähintään 75 prosenttia osuuden omistajilla. Rahaston tulos muodostuu pääsääntöisesti vuokratulosta ja kohteiden myyntivoitosta. Rahaston arvoon ja tuottoihin vaikuttaa kiinteistöjen sekä vuokrien hintakehitys.

Kuva 4 - Op-vuokratuottorahaston tuottavuus



(www.op.fi)

3.6 S-asuntorahasto

S-asuntorahasto on S-ryhmän asiakasomistajille suunnattu erikoissijoitusrahasto. FIM varainhoito oy hallinnoi kyseistä rahastoa ja tämä on osa S-pankkikonsernia. Minimisijoitus kertasijoituksena on 200 euroa ja rahasto-osuutta on mahdollista ostaa tai myydä neljä kertaa vuodessa. Rahasto-osuuden arvo lasketaan kvartaaleittain ja julkaistaan 15 päivää kvartaalin päättymisen jälkeen. S-asuntorahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2014. Rahasto on riski-hyötyprofiililtaan 3/7, jossa luku 1 on odotusarvoltaan matalariskinen ja maltillisemmalla tuotolla. Luku 7 on riskiluokaltaan korkea ja mahdollinen tuotto-odotus täten suurempi. (www.fim.com , avaintietoesite)

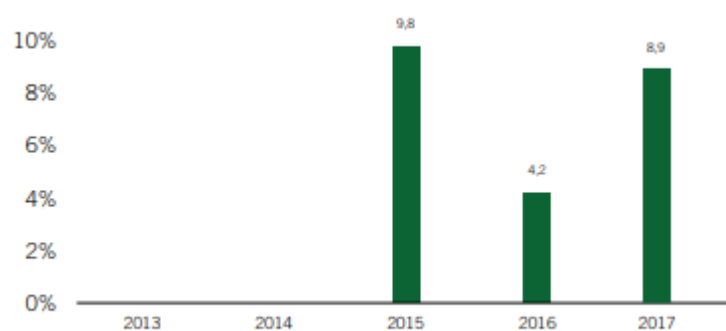
3.6.1 S-asuntorahasto strategia ja tavoitteet

Erikoissijoitusrahastona S-asuntorahastolla on mahdollisuus maltillisempaan sijoitusten hajauttamiseen, kuin tavallisella sijoitusrahastolla. S-asuntorahasto sijoittaa pääsääntöisesti Suomessa oleviin rakennuksiin, asuntoihin ja kiinteistökehityshankkeisiin. Sijoituksissa rahasto käyttää lainarahaa, jolla oman pääoman tuottoa pyritään kasvattamaan. Rahaston kohteiden valinta perustuu vuokratuottoihin ja arvonnousuun. Rahasto käyttää velkavipua osana salkunhoitoa ja tämän takia korkein sijoitusaste on 240 prosenttia. Rahasto maksaa omistajille tuottoa vähintään 75 prosenttia realisoituneesta tuloksestaan.

3.6.2 S-asuntorahaston tuotot ja kulut

Rahaston asunnot ja kiinteistöt arvostetaan kvartaaleittain markkina-arvoon Keskukskauppakamarin myöntämän kiinteistönarvioitsijan toimesta. Rahaston nettoarvo lasketaan vähentämällä rahaston varoista rahaston velat. S-asuntorahaston tuotto perustuu pitkälti kiinteistöjen markkina-arvonmuutokseen, mutta myös vuokratuotto huomioidaan. (S-pankki, avaintietoesite 2018)

Kuva 5 - S-asuntorahaston tuottavuus



(S-pankki, avaintietoesite 2018)

Sijoittajien maksamilla kuluilla katetaan rahaston ylläpitoon liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi toimintakustannuksia sekä markkinointikustannuksia ja nämä pienentävät rahaston tuottoja. Rahaston hallinnointikuluista muodostuva määrä vähennetään rahaston arvosta. Rahaston juoksevat kulut olivat 2,45 prosenttia vuonna 2017 ja tämä piti sisällään hallinnointi- ja säilytyspalkkiot.

Kuva 6 - S-asuntorahaston kulut

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio (tilitetään rahastolle)	
jos sijoitusaika on alle 1 vuosi	4 %
jos sijoitusaika on yli 1 vuosi mutta alle 3 vuotta	3 %
jos sijoitusaika on yli 3 vuotta mutta alle 4 vuotta	2 %
jos sijoitusaika on yli 4 vuotta	1 %

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	2,45 %
-----------------	--------

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

Tulosperusteinen palkkio	–
--------------------------	---

(S-pankki, avaintietoesite 2018)

4 VEROTUS TUTKIMUKSEN SIJOITUSMUODOISSA

Tulo, joka on peräisin varallisuudesta, kuten vuokratulo ja omaisuuden luovutusvoitosta saatu tulo sekä muu varallisuuden kerryttämä tuotto käsitellään verotuksessa pääomatuloina. Pääomatuloista maksetaan veroa 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osuudesta 34 prosenttia. Verotettava pääomatulo määräytyy bruttotulon ja oikeutettujen vähennyksien erotuksesta. (Verohallinto 2017)

4.1 Varainsiirtovero

Kerrostalo- ja rivitalo-osakkeen ostaja on velvoitettu maksamaan kauppasummasta 2 prosenttia varainsiirtoveroa, mikäli tämä ei ole ensiasunto. Vero lasketaan velatuksesta kauppahinnasta, eli myyntihinta + yhtiölainanosuus. Varainsiirtovero maksetaan verottajalle kahden kuukauden kuluessa, siitä hetkestä, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Ilmoitus toimitetaan verottajalle ja se välitetään sen jälkeen isännöitsijälle. (Verohallinto 2019)

4.2 Vähennykset pääomatuloista

Bruttovuokratuloista on oikeus tehdä verovähennyksiä, jotka pienentävät verotettavaa tuloa.. Tätä voidaan kutsua lieväksi verosuunnitteluksi ja sitä oikein käyttämällä, säästetään huomattavia summia vuosittain. Verosuunnittelussa valitaan ne vaihtoehdot, jotka ovat oikeuskäytännössä hyväksytyt ja joidenka seuraamukset tiedetään.

Verotus on keskeisessä osassa niin, asuntorahastoissa, kuin suorassa asutosijoittamisessa. Molemmat ovat pääomatuloverotuksen alaista, koska ne ovat varallisuudesta saatavaa tuloa. Bruttovuokratuloista vähennyskelpoisia kuluja ovat hoitovastikkeet, pääomavastikkeet, vuosikorjauskulut, perusparannuskulut ja vesimaksu. Uusien asuntojen suhteen on mahdollista tehdä myös bruttovuokratulosta verovähennykset yhtiölainan lyhennyksistä, mikäli asunto-osakeyhtiö on päättänyt

tulouttaa lyhennykset kirjanpidossaan. Lyhyemmällä tähtäimellä yksi kulmakivistä on, että asunnosta ei tarvitse maksaa myyntivoitosta veroa, mikäli omistaja on asunut pysyvästi kaksi vuotta asunnossa. (Marko Kaarto, Sijoita asuntoihin; aloita – kehity – vaurastu) (Pääomaverotus ja verovähennykset vuokratulosta, Verohallinto 2017)

5 RISKIT TUTKIMUKSEN SIJOITUSMUODOISSA

Sijoittamiseen liittyy aina riskejä, jotka ovat ennakoitavissa tai ennalta arvaamattomia. Sekä rahastosijoittaminen, että suora asuntosijoittaminen ovat markkinataloudesta riippuvaisia. Väärä sijoituskohde ja huono ajankohta voi koitua sijoittajan kohtaloksi. Riskit ja tuotot kulkevat Tapio Haaviston mukaan käsi kädessä. Eli mitä suuremmat mahdolliset tuotot, sitä korkeampi on sijoituksen riskitaso. Hyvä sijoittaja pystyy tunnistamaan tämän hetkiset tuottomahdollisuudet sekä näkemään pidempiaikaiset tuottomahdollisuudet unohtamatta riskejä matkan varrella. (www.salkunrakentaja.fi , Tapio Haavisto)

5.1 Suoran asuntosijoittamisen riskit ja riskienhallinta

Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä, kuten asuntojen hintojen laskeminen. Suorassa asuntosijoittamisessa hintojen lasku on negatiivista, mutta se ei kohdistu sijoittajalle merkittävästi, mikäli sijoitusmalli perustuu vuokratuottoon, eikä pelkästään asuntojen hinnan muutokseen. Asuntojen hintojen negatiivisella kehityksellä tappio realisoituu vasta asuntoa myydessä, jos myyntihinta on ostohintaa matalampi tai asuntoa pantattaessa. Hintojen heilahtelua voidaan käyttää myös asuntoja flippaava hyödyksi, mikäli ajoitus osuu hyvään kohtaan markkinoita. Hyvällä sijainnilla olevalla asunnolla ja vuokratuottoon perustuvalla sijoitusmallilla hintojen negatiivisen heilahtelun haittoja voidaan minimoida.

Asuntolainojen korkotason nousu vaikuttaa asuntosijoittajan kuukausittaiseen kasvivirtaan. Viime aikoina on totuttu ennätysellisen mataliin korkoihin ja asuntosijoittamisen trendi on ollut yleisesti kasvussa. Yhä useampi sijoittaja käyttää velkavivua hyödykseen, korkojen ollessa matalat. Laskelmia tehdessä on syytä ottaa huomioon korkotason nousu, koska ennen pitkää korkojen odotetaan nousevan. Maltillisella velkavivulla ja rahoituspuskurilla voidaan mukautua korkotason nousuun ja

välttyä pahimmalta. Asuntolainan korko on vaihdettavissa myös kiinteään korkoon, jolla voidaan varautua tasaiseen kuukausierään.

Riskinä voidaan pitää poliittisia päätöksiä, jotka liittyvät asuntosijoittamisen verotuksen kiristykseen, vuokratuotoista tehtävien vähennysten pienentämiseen tai asumis- ja opintotuen leikkauksiin. Näihin ei sijoittaja oikein voi vaikuttaa, mutta varautua voi seuraamalla politiikkaa, jotta on asioiden tasalla.

(www.sijoitusovi.com, Heli Hänninen)

5.2 Asuntorahaston varjopuolet

Asuntorahastoihin saatetaan sijoittaa matalalla kynnyksellä, jolloin ei välttämättä tule tarkkaan tutkittua rahaston toimintatapoja ja strategioita sekä rahastoon kohdistuvia ehtoja. Asuntorahastosta ei välttämättä pääse niin helposti eroon, kuin alkuun vaikuttaa. Pidemmällä tähtäimellä suunniteltuna pelkkä asuntojen markkina-arvoon nojaavassa rahastossa on kohdistuvia riskejä. Rahastot ovat usein 100 prosenttisesti velkavivulla, joten korkotason heittely aiheuttaa painetta taloudellisesti. (Petri Roininen; Asunto, tärkein sijoitus, 110- 111)

Asuntorahastoissa usein tuotto perustuu asuntojen arvonmuutokseen, eli kun rahasto ostaa esimerkiksi kokonaisen kerrostalon, saa se rakennuttajalta prosentuaalisen massa-alennuksen. Rakennuksen valmistuessa kohteen arvo ei perustu sen hankintahintaan, vaan asiantuntijan laatimaan markkina-arvoon. Rakennuksen käypä arvo on siis vain arvio, joka muuttuu todelliseksi rahaksi vasta, kun omaisuus on ostettu pois rahastolta. Markkinoiden negatiivinen heilahtelu ravistuttaa rahaston tuloslaskelmaa, mikäli sen tuotto perustuu pitkälti juuri edellä mainittuun tyyliin. (www.taloustaito.fi, Karo Hämäläinen)

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tavoitteena oli tutkimalla asuntosijoittamiseen liittyvää aineistoa antaa tästä kiinnostuneille henkilöille perusteet ja valmiudet harjoittamaan kyseistä sijoitustoimintaa. Tein tutkimuksestani tarkoituksella helppolukuisen ja mahdollisimman ytimekkään perustiedoiltaan, jolloin sekä aloitteleva, että kokeneempi voivat hyödyntää työssä esitettyjä eri variaatioita. Tutkimuksen teoriaosuus tehtiin kvalitatiivisella menetelmällä hyödyntäen kirjallisuutta sekä internetartikkeleita. Tutkimuksen jaottelin niin, kuin se loogisimmiltaan muodostui oppimisprosessin mukana.

Asuntorahastoihin ei vaadita kovin suurta alkupääomaa ja kaikki sijoitustoimintaan liittyvä hoidetaan puolestasi. Sijoitusta asuntorahastoihin voidaan pitää tutkimuksen mukaan vähemmän työläämpänä sekä helpommin aloitettavana vaihtoehtona puhtaasti sijoitusmielessä. Kuitenkin asuntorahastoissa oli piileviä kuluja ja niiden tuottoerusteisuus oli vaihtelevaa. Rahastoissa oli paljon ehtoja, jotka määrittelivät merkintäpalkkiot, omistusajat, lunastuspalkkiot sekä lunastusajat. Riskitasoa voidaan pitää suoralla vuokratuottoerusteisella sijoittamisella sekä vuokratuottorahastolla pääpiirteittäin samanlaisena. Massaostoista johtuvat näennäiset tulovirrat antavat kuvan, että rahasto tekee kovaa tulosta, vaikka todellisuus voi olla toista. Sopivalla hajautuksella eri rahastoihin ja maltillisella asuntojen hintojen kasvulla asuntorahastosijoittamista voidaan pitää tuottojen suhteen samankaltaisena, kuin suoraa asuntosijoittamista.

Suoraa asuntosijoittamista voidaan harjoittaa monella eri tavalla ja koska sijoittajan ammattitaidot ovat vaihtelevat, niin siksi ei voida tuottoerusteisesti vetää yksipuolista johtopäätöstä. Sijoitusvariaatioiden kesken on suuria eroja ajallisesti ja sen osalta myös säädeltävissä omaan arkeen mukautuvaksi. Sijoittaessa remonttikohteeseen kuluu huomattavasti enemmän aikaa, kuin vasta valmistuneeseen kohteeseen, jonka vuokraaminen ulkoistetaan, mutta tuotot ovat usein myös oikein tehtynä remonttikohteessa paremmat. Asunnolla on huomattavasti parempi vakuusarvo, kuin rahasto-omituksilla ja täten velkavipua voidaan käyttää suorassa asuntosijoittamisessa järkevästi apuna. Valinnan vapaus, konkretia ja mahdollisuudet ovat suoran asuntosijoittamisen hyvät puolet rahastoihin verrattuna. Verotuksen puolesta

asuntosijoittaminen vaatii hieman enemmän tietämystä, kuin rahastosijoittaminen, mutta se antaa myös enemmän liikkumavaraa suunnittelulle. Verotukseen liittyvää tietoa on helposti saatavilla, joten se harvemmin on kompastuskivi.

LÄHTEET

Kaarto, Marko (2015): Sijoita asuntoihin. aloita – kehity – vaurastu. KM Growth, Tampere

Orava, Joonas & Turunen, Olli (2013): Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum, Helsinki

Roininen, Petri (2018): Asunto. Elämäsi tärkein sijoitus, Alma Talent, Helsinki

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. Yleiskatsaus 2017, 1. Asuntokanta 2017. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:1.9.2018]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_001_fi.html

Asuntojen hinnat. [verkkojulkaisu] Myytyjen asuntojen tilastot, neliöhinnat ja hintojen kehitys. [viitattu 1.9.2018] saatavissa: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. Kesäkuu 2018. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:10.1.2019]. Saantitapa:http://www.stat.fi/til/ashi/2018/06/ashi_2018_06_2018-07-31_tie_001_fi.html

Eronen, Eeva, Sp - Koti. Sijoittajat poistumassa markkinoilta,), [verkkojulkaisu], Kauppalehti (1/2019), [verkkojulkaisu] [viitattu: 4.2.2019], saatavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/sp-koti-sijoittajat-poistumassa-asuntomarkkinoilta/23d0a7db-3032-4e0a-9b13-0e57b5aaf93d>

Pellervon taloustutkimus: Tuottotutkimus 2017, [verkkojulkaisu] , [viitattu: 4.2.2019] saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/#1467294150827-560d09c4-c019>

Suviranta, Iiona. Mitä asuntosijoittajan tulee tietää asuntolainoista? [verkkojulkaisu] [viitattu 15.11.2018], saatavilla: <https://sijoitusovi.com/mita-asuntosijoittajan-tulee-tietaa-asuntolainoista/>

Sjöström, Mikael. Matalat korot muuttuvat helposti ansaksi, Kauppalehti [verkkojulkaisu 30.5.2017] [viitattu 15.11.2018], saatavilla: <https://www.kauppa-lehti.fi/uutiset/matalat-korot-muuttuvat-helposti-ansaksi/4e57484b-3b38-366e-b8a7-5947a5daf978?ref=ampparit%3A15cd&ext=ampparit>

Finanssivalvonta, Lainan korko muodostuu viitekorosta ja pankin marginaalista [julkaistu 24.4.2014] [viitattu 4.10.2018] Saatavilla: <https://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx>

Hänninen, Heli. Asuntosijoittajan rahoitus osa 2: Lainan lyhennystavat . [verkkojulkaisu] [viitattu 5.11.2018] saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/>

Sijoitusasunnot.com, Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. [verkkojulkaisu] [viitattu 10.11.2018] saatavilla: <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>

Väänänen, Pekka. Asuntosijoittajan 9 säästövinkkiä. [verkkojulkaisu 28.7.2016] [viitattu 15.11.2017]. Saatavilla: <https://www.sijoittaja.fi/41550/asuntosijoittajan-9-saastovinkkia-nailla-vinkeilla-jopa-tuhansien-eurojen-saastot/>

Vuokratu.fi, Vuokrasopimuksen tekeminen. [verkkojulkaisu] [viitattu 15.11.2018.] Saatavilla: <https://www.vuokratu.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen/#yleista>

Verohallinto, pääomatulon veroprosentti (2017). [verkkojulkaisu] [viitattu 18.10.2017] Saatavilla: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/paaomatulot/>

Verohallinto, varainsiirtovero (2017). [verkkojulkaisu] [viitattu 18.10.2017] Saatavilla: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto, Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja (2018). [verkkojulkaisu] [viitattu 20.8.2018] saatavilla: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Hänninen, Heli. Asuntorahastot osa 1: Hyvä vaihtoehto.? [verkkojulkaisu] [viitattu 11.11.2018] saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>

Sijoitusrahasto.org. Vinkkejä rahastosijoittamiseen. [verkkojulkaisu] [viitattu 4.2.2019]. saatavilla: <https://sijoitusrahastot.org/rahastot-sijoitusrahasto-opas/rahastosijoittaminen/>

Ålandsbanken, Asuntorahasto A:n tiedotteet, katsaukset ja esitteet. [luettu 20.1.2019] saatavilla: <https://www.alandsbanken.fi/pankkipalvelut/sijoitasaasta/rahastot/asuntorahasto-a>

Osuuspankin vuokratuottorahaston kuukausikatsaus, säännöt ja avaintietoesitteet. [luettu 20.1.2019]. saatavilla: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto>

S-asuntorahasto, avaintietoesite. [luettu 20.1.2019] Saatavilla: <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/s-asuntorahasto/>

Haavisto, Tapio, Sijoittajan riskit ja niiden hallinta abc (28.6.2015). [verkkojulkaisu] [viitattu 22.1.2019]. Saatavilla: <https://www.salkunrakentaja.fi/2015/06/sijoittajan-riskit-ja-niiden-hallinnan-abc/>

Hänninen, Heli, 8 Asuntosijoittamisen riskiä - ja vinkkejä niiden hallintaan. [verkkojulkaisu] [viitattu 5.2.2019] saatavilla: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittaminen-8-yleisinta-riskia-ja-niiden-hallinta/>

Hämäläinen, Karo, Ovatko asuntorahastot pyramidihuijaus?. [verkkajulkaisu] [viitattu 5.2.2019] saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Rahat/ovatko-asuntorahastot-pyramidihuijaus/>

Liitteet

Liite 1. Huoneiston ostotarjous

Tarjoudumme ostamaan alla kuvattua huoneistoa koskevat asunto-osakkeet tässä tarjouksessa kuvatuilla ja muilla erikseen sovituille ehdoilla.

1. Tarjouksen kohde

Osakkeiden numerot:

Yhtiön nimi:

Osoite:

Kuvaus huoneistosta:

2. Kaupantekopäivä

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään _____.

3. Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta on _____ euroa.

Velaton kauppahinta on _____ euroa.

Osuus taloyhtiön lainoista on [pvm] _____ euroa.

Ostaja ottaa vastattavakseen yllä kuvatun velkaosuuden omistusoikeuden siirryttyä ostajalle.

Kauppahinta maksetaan kokonaan kaupantekohetkellä.

Kauppahinnasta maksetaan kaupantekohetkellä _____ euroa. Loput kauppahinnasta _____ maksetaan viimeistään _____.

Viivästyskorko määräytyy korkolain 4.1 §:n mukaan.

4. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Omistusoikeus siirtyy ostajalle loppukauppahinnan maksua vastaan viimeistään _____.

[] Muu: _____

[] Osakekirjat luovutetaan ostajalle siirtomerkinnöin kaupantekotilaisuudessa.

[] Osakekirjat luovutetaan ostajalle siirtomerkinnöin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Jos ostaja viivästyy kauppahinnan suorittamisessa yli ____ vuorokautta, myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja pitää kerta-kaikkisena korvauksena _____ jo maksetusta kauppahinnasta.

5. Hallinnan luovutus

Hallintaoikeus huoneistoon luovutetaan ostajalle viimeistään _____.

Jos hallintaoikeuden luovutus viivästyy myyjästä riippuvasta syystä, myyjä maksaa ostajalle hyvityksenä viivästyksestä _____ kertakaikkisena korvauksena ja _____ euroa myöhästymisen kultakin alkavalta viikolta.

Jos huoneisto myydään vuokrattuna, ostaja saa asunnosta koituvan vuokratuoton _____ alkaen. Vuokran suuruus on _____. Vuokravakuus siirretään ostajalle _____.

6. Asunnosta aiheutuvat maksut

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista asuntokauppalain 6 luvun 5 §:n mukaisista maksuista asunnon hallinnan luovutukseen asti, jonka jälkeen niiden suorittamisesta vastaa ostaja.

7. Tarpeisto

Tässä kohdassa kuvattu asunnon tarpeisto kuuluu / ei kuulu kauppaan: _____

8. Asuntoon ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut asuntoon, sitä koskevaan myyntiesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen, yhtiöjärjestykseen, yhtiön tilinpäätösasiakirjoihin, talousarvioon sekä seuraaviin asuntoa koskeviin asiakirjoihin:

Ostaja on tietoinen yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeesta ja muista asunnon luovutusta koskevista rajoituksista.

9. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vakuuttaa olevansa ensiasunnon ostaja.

10. Vakuudet

Käsiraha

Ostaja maksaa tarjouksen vakuudeksi käsirahan, jonka suuruus on _____ euroa. Käsiraha on osa lopullista kauppahintaa. Jos tarjousta ei hyväksytä, käsiraha palautetaan tarjouksen tekijälle korottomana.

Jos ostaja kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa myyjästä riippumattomasta syystä, kun tämä tarjous on hyväksytty, käsiraha jää myyjälle. Jos sovittua kauppaa ei tehdä myyjästä johtuvasta syystä sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, käsiraha palautetaan tarjouksen tekijälle korottomana. Lisäksi myyjä suorittaa tarjouksen tekijälle käsirahan suuruisen korvauksen.

Vakiokorvaus

Jos ostaja kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, ostaja maksaa myyjälle vakiokorvauksena _____ euroa sekä tästä myyjälle koituvat kohtuulliset perimiskulut. Jos kauppaa ei tehdä myyjästä johtuvasta syystä sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, myyjä maksaa tarjouksen tekijälle vakiokorvauksena _____ euroa sekä tästä ostajalle koituvat kohtuulliset perimiskulut.

Yllä kuvattujen käsirahan ja vakiokorvauksen määrä on enintään 4 % kauppahinnasta. Käsirahan ja vakiokorvauksen enimmäismäärä voi olla enemmän kuin 4 %, jos tämä on perusteltua erityisestä syystä.

11. Muut ehdot

12. Voimassaolo

Tämä tarjous on voimassa _____ klo _____ asti. Tarjous raukeaa, jos myyjä ei hyväksy sitä tähän mennessä.

13. Allekirjoitus

Nimi:

Aika ja paikka: Aika ja paikka:

Osoite:

Puhelin:

Sähköposti:

Henkilötunnus:

Ostotarjouksen tekijät ovat tunnistamista varten liittäneet tarjoukseen kopiot seuraavista dokumenteista:

- Passi
- Ajokortti
- Henkilökortti
- Muu:

Tarjouksen hyväksyminen

Hyväksymme yllä olevan ostotarjouksen yllä kuvatuin ehdoin.

Nimet ja allekirjoitukset
