



Asuntosijoittaminen velkavivulla

Jani-Petteri Laakso

2020 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittaminen velkavivulla

Jani-Petteri Laakso
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Marraskuu, 2020

Jani-Petteri Laakso

Asuntosijoittaminen velkavivulla

Vuosi 2020

Sivumäärä 24

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asuntosijoittamiseen velkavivua hyödyntäen. Lisäksi tarkoituksena oli käydä läpi yleisesti sijoitusasunnon valintaan vaikuttavia tekijöitä, eri asuntosijoitustapoja, riskejä sekä verotusta. Tavoitteena oli tuoda esiin asuntosijoittajan tuottoon vaikuttavia tekijöitä, riskien pienentämiskeinoja sekä velkavivun käytön vaikutusta kassavirtaan.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria- ja tutkimusosioista. Teoriaosuus käsittelee pääsääntöisesti velkavivua, ja sisältää myös pintapuolisen katsauksen asuntosijoittamisen eri muotoihin, sijoitusasunnon valintakriteereihin, riskeihin ja verotukseen. Teoriaosuudessa on myös esimerkkilaskelmia remonttikuluista ja oman pääoman tuotosta eri korkoprosenteilla. Teoria on pyritty kokoamaan niin, että myös asuntosijoittamisesta tietämätön voi saada pintapuolisen yleiskuvan asuntosijoittamisesta, ja pääsee syventymään enemmän velkavivun toimintaan.

Tutkimus toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena käyttäen menetelmänä vapaamuotoista teemahaastattelua, johon oli pohdittu kysymyksiä valmiiksi. Tutkimusta varten haastateltiin yhtä asuntosijoittamisen asiantuntijaa, jolla on runsaasti kokemusta ja näkemystä asuntosijoittamisesta. Haastattelun tulokset litteroitiin ja ryhmiteltiin aihepiireittäin.

Tutkimuksen tulokset ovat linjassa teoriaosuuden kanssa, ja niissä toistuu samoja teemoja. Keskeisimmiksi tuloksiksi muodostui huolellinen perehtyminen asuntosijoittamiseen sekä asuntosijoittajan oman taloudellisen tilanteen hallinta. Asuntosijoittamiseen liittyy riskejä, joihin sijoittaja voi hieman vaikuttaa omalla toiminnallaan. Velkavivun käytössä korostuu varsinkin korkoriski, johon suurella velkavivulla sijoittavan tulee varautua oman talouden hallinnan kautta. Oikein toteutettuna asuntosijoittaminen on kannattava sijoitusmuoto.

Jani-Petteri Laakso

Apartment investment with debt leverage

Year 2020

Pages

24

The purpose of this thesis was to get acquainted with housing investment using debt leverage. In addition, the purpose was to review the factors that generally affect the choice of investment apartments, different housing investment methods, risks and taxation. The aim was to highlight the factors influencing the return of a housing investor, risk mitigation measures and the impact of the use of debt leverage on cash flow.

The structure of the thesis consists of a theoretical and research section. The theoretical part deals mainly with debt leverage, and also includes a brief overview of the different forms of housing investment, investment home selection criteria, risks and taxation. The theoretical part also contains example calculations of renovation costs and return on equity at different interest rates. The theory has been compiled in such a way that even those unfamiliar with housing investment can get a basic overview of housing investment, and can get deeper into the operation of the debt lever.

The research was carried out as a qualitative study, using a free-form thematic interview as a method, in which questions had been considered beforehand. For the study, one housing investment expert with experience and insight into housing investment was interviewed. The results of the interview were spelled out and grouped by topic.

The results of the study are in line with the theoretical part and repeat the same themes. The most important results were a careful familiarization with housing investment and the management of the housing investor's own financial situation. There are risks associated with housing investment that can be slightly influenced by the investor's own actions. The use of debt leverage emphasizes the interest rate risk, which an investor with a large debt leverage must prepare for through his own financial management. Properly implemented, housing investment is a profitable form of investment.

Keywords: housing investment, debt leverage, profitability

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Työn tausta	6
1.2	Tarkoitus ja tavoitteet	6
2	Asuntosijoittaminen.....	7
2.1	Erilaiset strategiat asuntosijoittamiseen	7
2.1.1	Vuokratuotto	7
2.1.2	Arvonnousu	8
2.1.3	Uudiskohteet	9
2.1.4	Muita strategioita.....	9
3	Sijoitusasunnon valintakriteerit	10
3.1	Asunnon hinta.....	10
3.2	Asunnon sijainti	11
3.3	Asunnon koko	11
4	Velan vipuvaikutus tuottoon	13
4.1	Pankkilaina	13
4.2	Taloyhtiölaina	15
5	Asuntosijoittamisen riskit	16
6	Sijoitusasunnon verotus	17
7	Tutkimusprosessi	18
7.1	Empiirinen tutkimus	18
7.2	Tutkimusmenetelmän valinta	18
8	Tutkimustulokset	19
8.1	Velkavivun käyttö	20
8.2	Pankkilaina ja taloyhtiölaina	20
8.3	Asuntosijoittaminen osakeyhtiön nimissä.....	21
8.4	Sijoitusasuntojen hallinnointi	21
8.5	Uudiskohteet.....	22
8.6	Vinkit aloittelevalle asuntosijoittajalle	22
9	Johtopäätökset ja pohdinta.....	23
	Lähteet.....	24
	Taulukot	26
	Kaavat.....	26

1 Johdanto

1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on ajankohtainen sijoitusalue. Asuntosijoittamisen suosiota on kasvattanut viime vuosien alhaiset korkotasot ja muun muassa perinteisten korkosijoitusten poikkeuksellisen pieni tuotto. Matala korkotaso yhdistettynä korkeisiin ja nouseviin vuokratasoihin mahdollistavat hyvän tuoton asuntosijoittamisella. (Asuntosalkunrakentaja 2016.)

Aiheen valintaan vaikutti oma mielenkiinto sekä asuntosijoittamisen ajankohtaisuus matalien korkojen seurauksena. Lainarahan käyttö sijoitustoiminnassa herättää myös vahvoja ajatuksia muun muassa kuluista ja velkaantumisesta. Monesti lainarahaa vieroksuvat unohtavat usein lainan toisen puolen, eli sijoitusinstrumentin olemassaolon. Laina ei siis ole kadonnut ilmaan, vaan sillä on ostettu sijoitusasunto.

Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria- ja tutkimusosuudesta. Teoriaosuudessa käsitellään pintapuolisesti asuntosijoittamisen erilaisia strategioita, sijoitusasunnon valintakriteereitä, riskejä ja verotusta. Pääpaino työssä on velkavivussa ja sen käytössä asuntosijoittamiseen. Työ sisältää laskelmia, jotka havainnollistavat erilaisten tekijöiden merkitystä asuntosijoittajan saamaan tuottoon. Teoria on koottu niin, että se antaa myös aiheesta tietämättömälle yleiskuvan asuntosijoittamisesta, ja auttaa perehtymään tarkemmin velkavivun käyttöön.

1.2 Tarkoitus ja tavoitteet

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata asuntosijoittamista yksityishenkilönä velkavivua hyödyntäen. Opinnäytetyössä tuodaan ilmi erilaisia sijoitusstrategioita sekä sijoitusasunnon valintakriteereitä, mutta pääpaino keskittyy lainarahan käyttöön. Lisäksi tämä opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamisen verotusta sekä yleisimpiä riskejä.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tuoda esiin merkittäviä tuottoon vaikuttavia tekijöitä, kun käytössä on velkavivua. Opinnäytetyö ei perehdy tarkasti asuntomarkkinoihin tai asuntosijoittamisen perusteisiin, vaan tavoitteena on syventää tietämystä velkavivun käyttöön ja sen kautta parempiin tuottoihin liittyen.

2 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen tarkoittaa asunnon ostamista vuokrattavaksi eteenpäin. Vuokralainen maksaa asumisesta sovitun korvauksen eli vuokran kuukausittain vuokranantajalle. Sijoitusasunnon tuotto muodostuu vuokratulosta sekä mahdollisesti asunnon arvonnoususta pitkän aikajakson kuluessa. Oikein toteutettuna sijoitusasunnon vuokratulo kattaa kaikki tarvittavat asunnon kulut, kuten vastikkeen, verot, remontointikulut sekä mahdollisen pankkilainan lyhennyksen korkoineen. Parhaassa tapauksessa vuokratulo riittää kaikkiin näihin kuluihin, ja vuokralainen maksaa asuntolainan pois sijoittajan puolesta, jolloin asunto ajan kanssa muuttuu velattomaksi. (Orava & Turunen 2016, 22.)

Asuntosijoittaminen on yksi sijoitusmuoto, aivan kuten esimerkiksi perinteiset osakesijoitukset ovat. Asuntosijoittamista jopa verrataan välillä osakesijoittamiseen, mutta näiden välillä on huomattavasti eroavaisuuksia. Pörsissä osakkeiden hinnat elävät päivittäin, kun taas asunnon arvo ei lähtökohtaisesti heilahtele lyhyellä aikavälillä. Yksi suurimmista eroista osakesijoittamisen ja asuntosijoittamisen välillä on sijoitusten likvidiys eli miten nopeasti ne saataisiin tarvittaessa muutettua rahaksi. Osakekauppaa voi käydä tietokoneella, ja sijoitusinstrumenttien vaihto käy hetkessä. Asunnoissa kaupankäyntiajat ovat huomattavasti pidempiä. (Orava & Turunen 2016, 48.)

2.1 Erilaiset strategiat asuntosijoittamiseen

Asuntosijoittamiseen ei ole vain yhtä oikeaa tapaa, vaan sijoitusstrategioita on useita. Tämä opinnäytetyö keskittyy tarkastelemaan strategioista lähinnä vuokratuottoa sekä arvonnousua. Näiden lisäksi on muitakin erilaisia strategioita asuntosijoittamiseen, joita käsitellään lyhyesti tässä kappaleessa. Asuntosijoittajan tulee valita oma strategiansa huolellisen pohdinnan seurauksena. Valintaan vaikuttavat muun muassa oma pääoma sekä saatavilla olevan lainarahan määrä ja omat sijoitustavoitteet. Kun sijoitusstrategia on oikein valittu, tehostaa se asuntosijoittajana onnistumista.

2.1.1 Vuokratuotto

Vuokratuotto on yksi yleisimmistä sijoitusstrategioista. Tarkoituksena on ostaa asunto, ja vuokrata se kerryttämään kuukausittaista kassavirtaa. Tärkeintä ovat säännölliset ja jatkuvat kassavirrat pitkällä aikavälillä. Näiden kuukausittaisten kassavirtojen tulisi olla suuremmat kuin sijoitusasunnon vuokraamiseen liittyvät kulut, jotta sijoittaja saa tuottoa. Vuokratuotto on sijoittajalle arvonnousua varmempi tulonlähde, koska vuokratasot eivät ole riippuvaisia asunnon arvon mahdollisesta heilahtelusta. (Orava & Turunen 2016, 50.)

Vuokratuottoa tavoittelevalle sijoittajalle usein pienet asunnot ovat parhaita sijoituskohteita. Yksiöillä ja kaksioilla on suurin kysyntä, joten niiden vuokrattavuus on lähtökohtaisesti isoja

asuntoja parempi. Pienissä asunnoissa myös kulut ovat pienempiä, joten saatu vuokratuotto on suhteessa korkeampaa, kuin isoista asunnosta saatava. (Sijoitusovi 2020.)

Vuokratuoton laskemiseksi sijoittajan pitää arvioida asunnosta saatava vuokra sekä asunnon menot. Hoitovastikkeen ja verojen lisäksi kuluja muodostuu esimerkiksi asunnon ostamisesta, remontoinnista ja peruskorjauksista. Asunto saattaa myös joskus olla tyhjillään, jolloin vuokratuloa ei tule ollenkaan. Vuokralainen saattaa vaihtua, jolloin asuntoon ei välttämättä löydy heti uutta vuokralaista. Vuokratuoton voi laskea esimerkiksi 11 kuukauden perusteella, jolloin laskelma huomioi vuodessa yhden tyhjän kuukauden. Lisäksi remontteja ei kannata aliarvioida, vaan enemmän remonttien kulut kannattaa arvioida yläkanttiin. Tällöin remonttikulut eivät pääse yllättämään asuntosijoittajaa, ja remonttien toteutuessa rahaa ei mahdollisesti menekään arvioitua määrää, vaan vähemmän. (Orava & Turunen 2016, 71-73.)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100\% = \text{vuokratuotto}$$

Kaava 1: Vuokratuotto (Orava & Turunen 2016, 71).

2.1.2 Arvonnousu

Toinen yleinen sijoitusstrategia on asunnon arvonnousuun keskittyminen. Tässä tärkeintä on asunnon hintakehitys ja odotus sen noususta tulevaisuudessa. Hintakehitykseen vaikuttavat esimerkiksi alueelliset tekijät sekä talouskehitys yleisesti koko maan laajuudella. Arvonnousu on tehokkainta kasvavilla ja kehittyvillä kaupunkiseuduilla, jotka ovat muuttovoittoisia, eli niihin muuttaa enemmän asukkaita, kuin asukkaita muuttaa pois. Näin ollen arvonnousuun keskittyvää sijoitusstrategiaa ei kannata toteuttaa muuttotappiollisella alueella. (Sijoitusovi 2020.)

Asuntosijoittaja voi vaikuttaa asunnon arvonnousuun muun muassa remonteilla. Remonttitaloinen asuntosijoittaja voi ostaa huonokuntoisen asunnon alle markkinahinnan, kunnostaa sen itse ja myydä kalliimmalla nopeasti eteenpäin. Kunnostettavan asunnon ostaminen, remontointi ja myynti tunnetaan sijoitusstrategiana nimellä flippaus. Vaikka asuntojen flippauksessa hintakehitys ei ole merkittävä pitkällä ajalla, kannattaa sijoitusasunto silti hankkia kasvavalta alueelta. (Sijoitusovi 2020.)

Flippauskohteen remontointia ei kannata ampua yli. Nopean arvonnousun tarkoitus ei ole saada asunnosta itselle täydellistä omaan asumiskäyttöön, vaan kohentaa asunnon yleisilmettä, nostaa arvoa ja myydä asunto pois. Remontin tulisi olla linjalla alueen tason ja taloyhtiön kanssa. Pintaremonteissa räikeät värit ovat usein huono ratkaisu, ja sijoittajan kannattaakin remontoida asunnosta neutraalin värinen. Asunnon ostajia kiinnostaa siistit

asuinpinnat, toimiva pohjaratkaisu sekä asunnon valoisuus. Näiden ohella eniten huomio kiinnittyy keittiöön ja kylpyhuoneeseen. Tästä syystä asuntosijoittajan kannattaa panostaa myös keittiön ja kylpyhuoneen remontointiin, vaikka ne useimmiten ovatkin kustannuksiltaan kalliimpia. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

Arvonnousuun keskittyvän asuntosijoittajan täytyy varautua myös siihen, ettei asunto heti menekään kaupaksi. Sijoitusasunnon olisi hyvä toimia tarvittaessa myös pidempiaikaisena sijoituskohteena vuokratuoton kautta. Sijoitusasunnolle tehty mahdollinen remontti nostaa heti vuokratuottoa ja kasvattaa asunnon houkuttelevuutta vuokraamiseen. Tästä syystä sopivan flippauskohteen kannattaa täyttää myös vuokratuottoasunnon kriteereitä, kuten asunnon pieni koko. Toisaalta suuremmissa asunnoissa voi olla paremmat arvonnousumahdollisuudet, mutta vuokrattavuus on heikompi. Asuntosijoittajan tuleekin huomioida tämä riski sijoitustavoitteissaan. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

2.1.3 Uudiskohteet

Asuntosijoittamista voi tehdä myös sijoittamalla uudiskohteisiin. Uudiskohteiden hinta on usein vanhoja asuntoja kalliimpi, eikä vuokratuotto nouse yhtä lailla asunnon hinnan kanssa. Vuokratuotto jääkin pienemmäksi vanhempaan asuntoon verrattuna. Uudiskohde tarjoaa kuitenkin varmempaa, matalampaa tuottoa. Uudiskohteissa suuria remonttikuluja ei tarvitse odottaa lähivuosina, mutta yleistä kunnossapitoa ei voi silti unohtaa. Uudiskohteissa on usein pienempi vastike alkuun, ja se alkaa nousta vuosien kuluessa. Tämä pienentää sijoittajan tuottoa, jos vuokratuottoa ei saa nostettua samaan tahtiin. (Orava & Turunen, 2016, 135-137.)

Uudiskohteiden etu vanhempiin asuntoihin verrattuna on yhtiölainan tuomat hyödyt. Monesti uudiskohteet on rahoitettu taloyhtiölainalla. Kun käytössä on paljon yhtiölainaa, ei omaa rahaa tarvitse sijoittaa paljoa eikä lainaa tarvitse hakea pankista. Taloyhtiölaina saattaa useinkin olla edullisempaa, kuin pankkilaina. Yksi uudiskohteen tärkeimmistä eduista on verohyöty yhtiölainan maksuerään. Yhtiölainaa maksaessa asuntosijoittaja voi vähentää hoito- ja rahoitusvastikkeen suoraan vuokratulosta, jolloin verotettavan pääomatulon summa jää pieneksi, tai parhaassa tapauksessa sitä ei muodostu ollenkaan. (Asuntosalkunrakentaja 2016.) Taloyhtiölainaa on käsitelty laajemmin tämän opinnäytetyön kappaleessa neljä.

2.1.4 Muita strategioita

Soluttaminen on yksi asuntosijoittamisen strategioista, jos haluaa keskittyä pienten asuntojen sijaan isompiin, helpommin ostettaviin asuntoihin. Valtaosa asuntosijoittajista keskittyy pieniin asuntoihin, joten markkinoilla on huomattavasti enemmän isoja asuntoja tarjolla. Esimerkiksi opiskelijakaupungissa olevan ison asunnon voi muuttaa kimppekämpäksi eli soluksi. Varsinkin koulujen läheisyydessä olevat soluasunnot ovat haluttuja, koska ne ovat

opiskelijoille yleensä omaa vuokra-asuntoa halvempi asumismuoto. Soluasuminen tuo sijoittajalle kuitenkin mukanaan myös haasteita, koska vuokralaiset vaihtuvat usein ja asunnon hallinnointiin kuluu enemmän aikaa. (Sijoitusovi 2020.)

Työmatkailijat, turistit ja lomalaiset ovat tuoneet kasvanutta kysyntää kalustettujen asuntojen vuokraamiseen. Asuntosijoittajalle vuokratuotto on korkeampi kalustetusta asunnosta, koska se on luonnollisesti jo asumisvalmis. Kalustetun asunnon vuokraaminen on hyvä vaihtoehto hotellimajoitukselle. Useimmiten kalustettujen asuntojen vuokrahinta vaihtelee vuokra-ajan pituuden mukaan. Kalustettuja asuntoja harvemmin vuokrataan pitkäaikaisesti, joten vuokralaisten vaihtuvuus on todella suurta. Kalustettuja asuntoja varten on oma vuokraussivusto, Airbnb, jossa asunnon voi saada paremmin vuokrattua. (Sijoitusovi 2020.)

Loma-asuntojen, kuten kesämökkien vuokraus on myös yksi asuntosijoittamisen muodoista. Sesonkiaikana vuokratusta loma-asunnosta saa huomattavan suuret vuokratuotot. Toisaalta loma-asuntojen vuokraus ympäri vuoden voi olla haastavaa, jolloin tulee tyhjiä kuukausia ja sijoittajalta jää vuokratuotot saamatta. Usein loma-asuntoja vuokraavat sijoittajat käyttävät myös itse asuntoaan muutaman viikon vuodessa, ja paikkaavat vuokratuotoilla käyttämättömiä viikkoja. (Sijoitusovi 2020.)

3 Sijoitusasunnon valintakriteerit

Asuntosijoittaminen vaatii aina huolellista pohjatyötä sijoittajalta. Arpapelillä sijoittava todennäköisesti epäonnistuu. Sijoitusasuntoa etsittäessä sijoittajan tulee ottaa huomioon muun muassa asunnon sijainti, koko, hinta, ikä ja remonttitarpeet sekä asunnon varustelu ja kunto. (Orava & Turunen 2016, 76-77). Sijoitusasunnon oston tulisi perustua laskelmiin, toisin kuin oman asunnon oston, johon yleensä myös tunteet vaikuttavat laskelmien lisäksi.

3.1 Asunnon hinta

Asunnon hinta on sijoittajalle yksi merkittävimmistä tekijöistä kohdetta etsiessä. Asunnon hinta saa suuntaa asuntomarkkinatasosta, mutta asunnon tarkkaan hintaan vaikuttaa useampi tekijä. Asunnon hintaan vaikuttavat muun muassa asunnon sijainti, koko, kunto ja ominaisuudet sekä taloyhtiön tilanne ja tulevat remontit. (Suomen vuokranantajat 2019.)

Asunnon hinta vaikuttaa olennaisesti vuokratuottolaskelmiin. Mikäli asuntosijoittaja maksaa asunnosta liikaa vuokratasoon verrattuna, jää vuokratuotto pienemmäksi. Lisäksi asunnon myyminen voitolla tai edes hankintahinnalla vaikeutuu, jos asunnosta on maksettu keskimääräistä markkinahintaa korkeampi hinta. Usein remontoitujen asuntojen hinnat on asetettu yläkanttiin, kun vastaavasti kuluneen asunnon saa halvemmalla. Pintaremonttia

vaativan asunnon ilmettä saa monesti kohennettua jo muutamalla tuhannella eurolla, jolloin asuntoon menee yhteensä vähemmän rahaa, kuin valmiiksi remontoituun asuntoon. (Orava & Turunen 2016, 63-67.)

3.2 Asunnon sijainti

Asunnon sijainti on asuntosijoittajan tärkein valinta, koska sijaintiin ei pysty vaikuttamaan enää jälkikäteen. Asunnon sijainti vaikuttaa merkittävästi vuokratuottoon ja arvonnousumahdollisuuksiin. Asuntosijoittajan ei kannata sokeasti ostaa laskelmien mukaan korkean vuokratuoton mahdollistavaa asuntoa kuihtuvalta paikkakunnalta, koska vuokrattavuus heikkenee jatkuvasti opiskelu- ja työpaikkojen vähentyessä alueelta. Tämä voi nopeasti johtaa tyhjiin kuukausiin ja usein vaihtuviin vuokralaisiin, jotka tuntuvat heti sijoittajan tuotossa. (Orava & Turunen 2016, 76-83.)

Asunnon etäisyys kaupungin keskustasta vaikuttaa suuresti kysyntään. Monille on tärkeää asua lähes kävelymatkan päässä keskustasta ja sen palveluista. Keskustasta kauemmas siirryttäessä hyvien liikenneyhteyksien ja oman autopaikan merkitys korostuu. Keskustassa riittää usein hieman pienempikin asunto, kun taas etäisyyden kasvaessa asunnon koko, varustelu ja kunto saavat lisäpainoa vuokralaisten kriteereissä. Hyvällä ja keskeisellä sijainnilla asunnon kunto ja varustelutaso saavat olla alhaisempia. (Orava & Turunen 2016, 106-109.)

Asunnon sijaintia valitessa sijoittajan tulisi selvittää alueen opiskelumahdollisuudet sekä työpaikat. Lisäksi on hyvä huomioida myös alueen muut palvelut, kuten päiväkodit, kaupat ja terveysasemat. Runsaat palvelut lisäävät alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Kun asuinalue on elinvoimainen ja parhaassa tapauksessa muuttovoittainen, on asunnolle luultavasti paljon kysyntää eli asunnon vuokrattavuus on hyvä. Muuttovoittoisella alueella myös asunnon arvonnousu on todennäköisempää. Sijainnin kannalta tasaista vuokrattavuutta ja vuokratuottoa saa opiskelijakaupungeista. (Asuntosalkunrakentaja 2016.)

Sijoitusasunnon hakukriteerinä tulee huomioida myös oma asuinpaikka. Asuntokaupat, vuokrasopimukset sekä asuntonäytöt ja muut asunnolla vierailut vaativat usein käyntejä paikan päällä. Sijoitusasunnon omistajan mielenkiinto voi hiipua, jos asunnolle pitää usein matkustaa satoja kilometrejä hoitamaan pieniä tai suuria asioita. Sijoitusasunnon ollessa suhteellisen lähellä omaa asuntoa, on juoksevien asioiden hoitaminen miellyttävämpää. Toki vuokralaisen hankinnan ja esimerkiksi avainten luovuttamisen voi ulkoistaa paikalliselle palveluntarjoajalle, mutta se lisää aina myös kuluja. (Orava & Turunen 2016, 88.)

3.3 Asunnon koko

Asuntosijoittajalle monesti pienet yksiöt ovat paras sijoitus. Oikein toteutettuna yksiöihin sijoittaminen on vakaata ja tuottoisaa. Pienten asuntojen etu on se, että niissä on korkein

suhteellinen vuokratulo, koska yksiöiden neliövuokrat ovat kaikkein korkeimmat. Yksiöllä on myös monesti suurin vuokralaiskysyntä. Asunnon koon kasvaessa neliövuokra pienenee. Asunnon omistajalla on myös kuukausittainen vastike eli hoitokulu, jonka suuruus lasketaan neliöhinnan mukaan. Neliöhinta on taloyhtiössä kaikille sama. Vastike on luonnollisesti pienempi pienessä asunnossa. Esimerkiksi 30-neliöisen yksiön vastike on puolet pienempi, kuin samassa taloyhtiössä olevan 60-neliöisen kaksion vastike. Asunnosta saatava vuokratulo ei kuitenkaan nouse linjassa neliömäärän mukaan, joten 60-neliöisestä kaksion vastike ei välttämättä saa tuplahintaa 30-neliöiseen yksiöön verrattuna. Näin ollen asunnon kulut nousevat suorassa linjassa neliömäärän kasvaessa, mutta vuokratuotto ei. (Asuntosalkunrakentaja 2016.)

Asunnon koko vaikuttaa myös remonttien kustannuksiin. Taloyhtiön remonteissa kustannuksille arvioidaan ja lasketaan neliöhinta, joka on sama kaikille. Remonttien loppusummien erot muodostuvat asuntojen neliömäärästä. Esimerkiksi 90-neliöisen asunnon remonttikustannukset ovat kolminkertaiset 30-neliöiseen yksiöön verrattuna. Yksiöissä remonttikulut voivat jotenkuten siirtyä asunnon hintaan, mutta asuntojen koon kasvaessa vain pieni osa remonttikustannuksista voidaan saada siirrettyä asunnon hintaan. (Orava & Turunen 2016, 100-104.)

Esimerkki		
Koko	Yksiö 30m ²	Kolmio 90m ²
Vastike	30m ² x 4,5 € = 135 €	90m ² x 4,5 € = 405 €
Neliövuokra	20 € / m ²	20 € / m ²
KK-vuokra	30m ² x 20 € = 600 €	90m² x 20 € = 1800 €
		Oikea vuokra noin 900-1400 €
Linjasaneeraus	700 €/m ²	700 €/m ²
Remontin hinta	30m ² x 700 € = 21000 €	90m ² x 700 € = 63000 €

Taulukko 1: Lasku. Asunnon koon vaikutus remonttikuluihin ja vastikkeeseen.

Yllä olevasta esimerkistä nähdään vastikkeen ja remonttikulujen kasvavan suhteessa asunnon koon kasvaessa. Isommasta asunnosta saa toki rahallisesti enemmän vuokraa, mutta sen suhteellinen neliövuokra on pienempi, kuin yksiössä. Esimerkissä kummatkin asunnot sijaitsevat samassa taloyhtiössä, ja taloyhtiössä toteutetaan linjasaneeraus. 90-neliöisen kolmion vastike ja remonttikulut ovat kolminkertaiset 30-neliöiseen yksiöön verrattuna. Kuitenkaan 90-neliöisen asunnon vuokrahinta ei todennäköisesti ole kolminkertainen 30-neliöiseen asuntoon verrattuna, vaan realistinen vuokra on noin kaksinkertainen, eli noin 900-1400€.

4 Velan vipuvaikutus tuottoon

Asuntosijoittamista voi toteuttaa sekä omalla pääomalla, että vieraalla pääomalla. Sijoittajan omat säästöt ovat luonnollisesti omaa pääomaa. Vierasta pääomaa voi hyödyntää asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa tuottoon merkittävästi muun muassa velkavivulla eli lainarahalla. Lainalla sijoittaja pääsee nopeammin kiinni sijoitusasuntoihin, kun koko asunnon hintaa ei tarvitse kerätä säästöön ennen asunnon ostoa.

Velkavivulla sijoittajan oman pääoman tuotto kasvaa paljon sijoitusasunnon alkaessa tuottaa kassavirtaa sijoittajalle. Iso osa asunnon arvosta käy lainan vakuudeksi, ja tämänhetkisten matalien korkojen seurauksena tuotto kasvaa entisestään. Velkavipu kasvattaa tuottoa, mutta myös riski kasvaa. Asuntosijoittajan tulee arvioida oma taloudellinen tilanteensa tarkkaan, jotta velan määrä on realistinen takaisinmaksun kannalta. (Sijoitusovi 2020).

4.1 Pankkilaina

Asuntosijoittajalle helpoin keino saada velkarahaa on pankkilaina. Jos sijoittajan taloudellinen tilanne vaikuttaa olevan kunnossa eikä lainan myöntämiselle näy esteitä, lainaa pankki usein noin 70% asunnon hinnasta. Asunto toimii lainan vakuutena ja asuntosijoittajalla tarvitsee olla säästössä vain 30% asunnon hinnasta. Sijoittajan oma pääoma käteisen muodossa ei ole ainut keino, vaan myös muita sijoituksia tai osakkeita voi käyttää loppuosan rahoitukseen. (Sijoitusovi 2020.)

Sijoittaja voi laskea tuoton sekä kokonaan sijoitetulle pääomalle, että omalle pääomalle. Sijoitetun pääoman tuotto eli ROI (Return on Investment) tarkoittaa sijoituksen tuottoa suhteessa sen hintaan. Sijoitetun pääoman tuottoon käytetään asunnon velatonta hintaa, varainsiirtoveroä sekä remonttivaraa. (Sijoitusovi 2020.)



$$\frac{((\text{VUOKRA} - \text{VASTIKE}) \times 12) - \text{VIERAAN PÄÄOMAN KULU}}{\text{VELATON HINTA} + \text{VARAINSIIRTOVERO} + \text{REMONTTIVARA}} \times 100$$

Kaava 2: Sijoitetun pääoman tuotto (Sijoitusovi 2020).

Oman pääoman tuotto eli ROE (Return on Equity) kiinnostaa usein velkavivulla sijoittavia asuntosijoittajia enemmän, kuin sijoitetun pääoman tuotto. Velkavivulla sijoittamisen yksi tärkeimmistä tavoitteista on oman pääoman tuoton kasvattaminen. Oman pääoman tuoton

laskemisessa ei käytetä asunnon velatonta hintaa, vaan vertailukohtana on sijoittajan oma pääoma, joka on sidottu sijoitukseen. (Sijoitusovi 2020.)

$$\frac{((\text{VUOKRA} - \text{VASTIKE}) \times 12) - \text{VIERAAN PÄÄOMAN KULU}}{\text{OMA PÄÄOMA}} \times 100$$

Kaava 3: Oman pääoman tuotto (Sijoitusovi 2020).

Velkavipua hyödyntävä asuntosijoittaja voisi siis esimerkiksi ostaa 60 000€ maksavan yksion, johon pankki lainaisi 70% eli 42 000€. Sijoittajan maksettavaksi pääomaksi jäisi tällöin 18 000€. Tämän yksion vuokra on esimerkin yksinkertaistamiseksi 450€, ja vastike 120€. Remonttikuluja ei ole huomioitu ollenkaan. Vastikkeen jälkeen sijoittajalle jää vuokratuottona 330€, josta maksetaan vero, lainan lyhennys, korot sekä kulut. Pankkilainan korot voi vähentää vielä vuokratuotosta, jonka jälkeen nettovuokratuotosta maksetaan vero pääomatulon veroprosentin mukaisesti, eli 30% 30 000€ asti ja 34% tämän ylittävältä osuudelta.

Laina-aika on tässä esimerkissä 25 vuotta. Lainan korkoina käytetään kahta, neljää sekä kuutta prosenttia. Lainan lyhennyserät on laskettu käyttäen Nordean asuntolainalaskuria. Kahden prosentin korolla kuukausilyhennys olisi 181€, josta korkojen osuus 70€. Vuokratuotto siis olisi 260€, josta asuntosijoittaja maksaisi pääomaveron 30% eli 78€. Vuokratulo verojen jälkeen olisi 182€, ja tästä summasta maksettaisiin vielä pankkilainan lyhennysosuus 111€. Puhdasta voittoa sijoittajalle jäisi tällöin 71€ kuukaudessa. Neljän prosentin korolla kuukausilyhennys olisi 226€, josta korkojen osuus olisi 141€. Tässä tilanteessa vuokratulo luonnollisesti pienenesi, ja samalla pienenesi myös maksettavan veron määrä. Veron ja pankkilainan lyhennyksen jälkeen tuotoksi jäisi 82,30€. Kuuden prosentin korolla velan lyhennyserä olisi 276€, ja koron osuus olisi jo 212€. Vuokratuotoksi jäisi 168€, josta veroja tulisi maksettavaksi 50,40€. Lainan lyhennysosuus olisi tällöin 64€, joten sijoittajalle jäisi korkeallakin korolla 53,60€ voittoa. Vaikka tässä esimerkissä korkeallakin korkoprosentilla sijoittaja tekisi pientä voittoa, on huomioitava, että lainan kokonaiskustannukset nousisivat koron noustessa huomattavan paljon. Korkeampi korkoprosentti tekisi merkittävän loven asuntosijoittajan talouteen. Alla olevassa taulukossa on sama esimerkkilaskelma numeromuodossa.

Esimerkki			
Lainan summa	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €
Oma pääoma	18 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €
Vuokra	450,00 €	450,00 €	450,00 €
Vastike	120,00 €	120,00 €	120,00 €
Lainan korkoprosentti	2 %	4 %	6 %
Lainan lyhennys	181,00 €	226,00 €	276,00 €
Vuosittainen vuokratuotto lainan lyhennysten jälkeen	1 788,00 €	1 248,00 €	648,00 €
Oman pääoman tuotto prosentti	9,93 %	6,93 %	3,60 %

Taulukko 2: Lasku. Oman pääoman tuotto.

Yllä olevan esimerkin asunnosta saisi siis hyvää tuottoa, jos korkotaso pysyy matalana, eli kokonaiskorko noin kahdessa prosentissa. Tuotto myös paranee entisestään, jos vuokran hintaa saa korotettua muutamankin kympin ylöspäin. 470€ vuokralla oman pääoman tuotto prosentti ennen veroja ylittäisi 11 prosenttia. Laina pienenesi hiljalleen vuokralaisen maksamana, ja parhaassa tilanteessa asuntosijoittajan ei tarvitsisi lyhentää lainaa itse. Toki asuntosijoittajan tulisi ottaa laskelmiin mukaan myös remonttikulut sekä asunnon mahdollinen arvonnousu. Lainan lyhentyessä sijoittajan oman pääoman osuus kasvaa, mikä vastaavasti pienentää oman pääoman tuotto prosenttia.

4.2 Taloyhtiölaina

Sijoitusasunnon voi ostaa myös ilman pankkilainaa, jos taloyhtiössä on avointa taloyhtiölainaa. Laina on valmiiksi neuvoteltu, ja lyhennykset maksetaan taloyhtiölle hoitovastikkeen yhteydessä. Taloyhtiölainan lyhennystä kutsutaan rahoitusvastikkeeksi. Asuntosijoittaja ei pääse vaikuttamaan taloyhtiölainan ehtoihin tai lyhennyserien suuruuteen, kuten henkilökohtaisessa pankkilainassa on hieman mahdollista. Toisaalta taloyhtiölaina ei vaadi pankin maksukyky selvitystä eikä vakuuksia. (Huoneistokeskus 2019.)

Taloyhtiölaina tuo mukanaan myös riskiä, kun velkataakka on kaikkien osakkaiden harteilla. Huonossa tapauksessa oman osuuden maksaminen ei riitä, jos taloyhtiössä on yksi tai useampi osakas, joilla ilmenee maksuvaikeuksia. Tällöin puuttuvat maksut tulevat muiden osakkaiden maksettavaksi. Taloyhtiö voi tällaisissa tilanteissa ottaa maksuvaikeuksissa olevien osakkaiden asunnot haltuunsa, ja vuokrata niitä rästien kattamiseksi. Osakas voi myös myydä asuntonsa, jolloin velat kuitataan myyntihinnasta. (Huoneistokeskus 2019.)

Taloyhtiölainaa esiintyy useimmiten uudiskohteissa, mutta myös vanhemmissa asunnoissa voi sitä olla jäljellä. Taloyhtiölainallisiin uudiskohteisiin kuuluu usein myös muutaman vuoden lyhennysvapaa, jolloin sijoittaja maksaa vain hoitovastikkeen sekä taloyhtiölainan korkoja. Lyhennysvapaan aikana asuntosijoittajan kassavirta on luonnollisesti todella hyvä, ja lyhennysvapaa onkin erinomainen aika kerryttää esimerkiksi puskurirahastoa tai käsirahaa seuraavaa sijoitusasuntoa varten. Lyhennysvapaan päättyessä kuukausittaiset kulut nousevat huomattavasti, kun rahoitusvastike nousee täyteen summaansa. Kassavirta pienenee kulujen

noustessa, mutta toki kassavirta ei aina kerro kaikkea, sillä lyhennysvapaan jälkeen alkaa vasta yhtiölainan lyhennys, jolloin myös asuntosijoittajan oma pääoma kasvaa. (Sijoitusovi 2020.)

5 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittaminen sisältää aina riskiä, aivan kuten muutkin sijoitusmuodot. Riskit vaihtelevat riippuen muun muassa asuntosijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, lainarahan määrästä sekä asunnon tai asuntojen sijainnista, koosta ja kunnosta. Osaan riskeistä sijoittaja voi itse vaikuttaa hieman, mutta osa riskeistä ei ole sijoittajan käsissä. Asuntosijoittajalle tuottoa mahdollisesti pienentäviä riskejä ovat muun muassa asuntojen hintariski, korkoriski, vastikeriski ja remonttiriski. (Orava & Turunen 2016, 245.)

Hintariskillä tarkoitetaan asunnon hintojen suurta muutosta. Hintariski on merkittävä varsinkin asuntosijoittajalle, joka on lähiaikoina ostamassa tai myymässä asuntoa. Lisäksi hintariski vaikuttaa myös olemassa olevan sijoitusasunnon vakuusarvoon, jos sitä halutaan käyttää lisävelan saamiseksi uutta asuntoa varten. Hintariskin varsinainen vaikutus riippuu sijoitusstrategiasta. Asuntojen flippaajalle eli nopean arvonnousun tavoittelijalle pienikin hintamuutos voi koitua tappiolliseksi. Sen sijaan vuokratuottoon keskittyvälle asuntosijoittajalle asunnon hinnan heilahteluilla ei ole niin suurta merkitystä, jos vuokrataso pysyy silti samana. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Korkoriski on merkittävä asuntosijoittajalle, joka käyttää paljon velkavipua. Velkavipu mahdollistaa hyvät tuotot korkojen ollessa matalalla, mutta velkavipu toimii myös toiseen suuntaan korkojen noustessa. Mitä enemmän sijoittajalla on lainarahaa käytössä, sitä suurempi on siihen liittyvä korkoriski. Velkavivulla sijoittavan tuleekin huomioida korkojen mahdollinen nousu ja sen vaikutus kassavirtaan. (Suomen vuokranantajat 2019.)

Asuntosijoittaja voi osittain suojata itseään korkoriskiä vastaan sopimalla pankin kanssa kiinteän koron laina-ajalle tai suurimmalle osalle laina-ajasta. Kiinteällä korolla kokonaiskorko eli viitekorko ja marginaali ovat aina samalla tasolla. Tällöin sijoittaja tietää aina korkojen suuruuden, ja kassavirta on selkeästi ennakoitavissa. Kiinteä korko ei ole kuitenkaan sijoittajalle ilmaista, vaan korko on usein normaalia korkotasoa suurempi. Lainalle voi sopia myös maksullisen korkokaton, jolloin asuntosijoittaja maksaa pankille kertaussumman sopimuksesta, ettei viitekorko ylitä tiettyä rajaa. Korkoriskiltä voi suojautua myös käyttämällä maltillista velkavipua, jolloin korkojen nousun vaikutus pienenee. On myös hyvä pitää vararahastoa, jolla voi tarvittaessa keventää velkataakkaa. (Orava & Turunen 2016, 250-251.)

Remonttiriski jakautuu taloyhtiön remonteihin sekä asunnon remonteihin. Taloyhtiön suurimmat ja kalleimmat remontit, kuten käyttövesiputkiston, julkisivujen, parvekkeiden ja ikkunoiden sekä viemäreiden uusimiset voivat helposti tehdä asuntosijoittajan kassavirtaan suuren loven. Lisäksi asunnon kalleimmat remontoitikohteet eli keittiö ja kylpyhuone saattavat tuottaa paljon kuluja. Jos asuntosijoittajan vuokratuotto on laskettu huomioon remontit ja taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen on perehdytty huolellisesti, koituu remonteista myös hyvää asunnon arvonnousun muodossa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Asuntosijoittaja voi omalla toiminnallaan vaikuttaa vuokralaisriskiin. Tärkeintä on valita vuokralainen huolellisesti, jotta todennäköisesti välttyy ikäviltä yllätyksiltä. Huono vuokralainen saattaa esimerkiksi jättää vuokrat maksamatta tai pahimmassa tapauksessa tuhota koko asunnon. Vuokralaisriskiä voi pienentää muun muassa luottotietojen tarkistamisella, riittävän suurella vakuudella ja jututtamalla vuokralaisehdokkaita. (Orava & Turunen 2016, 254.)

6 Sijoitusasunnon verotus

Asuntosijoittaja maksaa sijoitusasunnosta erinäisiä veroja koko asunnon omistuselinkaaren aikana. Sijoitusasuntoa ostettaessa tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka on kaksi prosenttia asunnon velattomasta kauppahinnasta. Sijoitusasunnosta saatava vuokratulo on pääomatuloa, joten siitä maksetaan veroja 30 prosenttia 30 000 euroon asti, ja 34 prosenttia summan ylittäessä 30 000 euroa. Lisäksi asuntoa myytäessä mahdollisesta luovutusvoitosta eli asunnon arvonnoususta maksetaan vero pääomatulojen prosentin mukaisesti. (Verohallinto 2020.)

Vuokratulosta maksettava vero määräytyy nettovuokratulon mukaan. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokratulosta vähennetään ensin vuokraustoiminnan kulut, kuten hoitovastike, tuloutetun taloyhtiölainan rahoitusvastike sekä muut vuokraukseen liittyvät kulut, kuten lehti-ilmoitus tai vuokranvälittäjän palkkiot. (Verohallinto 2020.)

Asuntosijoittajan kannalta tuloutettu taloyhtiölaina tuo merkittävän verotusedun. Tuloutettu taloyhtiölaina tarkoittaa, että osakkaiden suoritukset kirjataan taloyhtiön tuloslaskelmaan. Yleisempi tapa taloyhtiöissä on kuitenkin rahastoida osakkaiden suoritukset, eli ne merkitään taseeseen ja suorituksia käsitellään pääomasijoituksina. Jos kyseessä on tuloutettu taloyhtiölaina, voi asuntosijoittaja vähentää rahoitusvastikkeen heti vuokratuotosta, jolloin verotettava tulo pienenee huomattavasti. Rahastoidun taloyhtiölainan verotushyöty taas on mahdollista saada vasta asunnon myyntitilanteessa. Kummallakaan näistä tavoista ei kuitenkaan välty kokonaan verojen maksulta, vaan kyse on enemmänkin verojen siirtämisestä tulevaisuuteen, mikä on sijoittajan kannalta hyödyllistä. (Sijoitusovi 2020.)

Asuntoon tehtävistä remonteista voi myös saada verohyvitystä. Remontit jaetaan verotuksessa vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin. Vuosikorjauksella asunnon kunto palautetaan takaisin alkuperäiseen kuntoonsa, eli korjataan lähinnä asumisen jälkiä ja normaalia kulumista. Vuosikorjauksiin lasketaan mukaan myös rikkiäisen kodinkoneen vaihtaminen uuteen. Perusparannuksessa asunnon arvo nousee, kun sitä esimerkiksi laajennetaan, muutetaan huoneen käyttötarkoitusta tai vaihdetaan pintamateriaalit arvokkaampiin. Vuosikorjaukset voidaan vähentää vuokratulosta menon maksuvuotena, jolloin maksettavan veron määrä pienenee. Perusparannukset vähennetään joko myynnin yhteydessä osana hankintahintaa tai vuotuisina tasapoistoina. (Fasoulas, Manninen & Niiranen 2019, 90.)

7 Tutkimusprosessi

Tutkimusprosessi muodostuu tutkimuksen eri vaiheista, jotka yhdessä muodostavat kokonaisuuden. Tutkimusprosessi alkaa tutkimusongelman määrittelyllä sekä perehtymisellä mahdollisiin aiempiin tutkimuksiin samasta aiheesta. Lisäksi tutkimusprosessissa hyödynnetään olemassa olevaa teoretietoa ja aiempien tutkimusten tuloksia. Tutkimusprosessin alussa tehdään myös tutkimussuunnitelma. Tutkimussuunnitelmassa selvitetään, että mitä ja miksi tutkitaan, millaista aineistoa tarvitaan ja miten se kerätään sekä miten aineisto analysoidaan ja raportoidaan. (Heikkilä 2014, 20.)

7.1 Empiirinen tutkimus

Empiirinen tutkimus eli havainnoiva tutkimus auttaa testaamaan teoriasta johdetun hypoteesin eli oletuksen toteutumista käytännössä. Lisäksi tutkimusongelmana voi olla myös esimerkiksi ratkaisun löytäminen jonkin asian toteutukselle tai ilmiön syiden selvittäminen. Empiirisen tutkimuksen perimmäinen tavoite on saada vastaus tutkimusongelmasta johdettuihin kysymyksiin. (Heikkilä 2014, 12.)

Harkittu kohderyhmä ja sopiva tutkimusmenetelmä ovat edellytyksiä onnistuneelle tutkimukselle. Tutkimusmenetelmän valinta tehdään lähtökohtaisesti tutkimusongelman ja tutkimuksen tavoitteen pohdinnan kautta. Tutkimusongelma tarkoittaa tutkimuksessa pohdittavaa asiaa, joka on usein muotoiltu kysymykseksi. Tutkimuksen kohderyhmää kutsutaan perusjoukoksi. Tutkimuksen voi toteuttaa joko kokonaistutkimuksena tai otantatutkimuksena. Kokonaistutkimuksessa koko perusjoukko tutkitaan ja otantatutkimuksessa vain tietty osa perusjoukosta, eli otos tutkitaan. (Heikkilä 2014, 12-13.)

7.2 Tutkimusmenetelmän valinta

Tutkimus voi olla kvantitatiivinen eli määrällinen tai kvalitatiivinen eli laadullinen. Tutkimusongelma ja tutkimuksen tarkoitus määrittävät käytettävän tutkimusmenetelmän ja

tutkimusotteen. Kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimus eivät sulje toisiaan pois, vaan ne tukevat toisiaan. Osassa tutkimuksissa voidaan siis hyödyntää molempia tutkimustyyliä. (Heikkilä 2014, 14.)

Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus pyrkii ymmärtämään tutkimuskohdetta ja tarjoamaan selityksiä sen päätösten ja muun käyttäytymisen syiksi. Laadullisen tutkimuksen kohderyhmä on rajattu pieneen, ja se on tarkasti harkittu. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään saamaan tarkkaa tietoa kohderyhmästä, eikä tarkoituksena ole tehdä yleistyksiä.

Kvalitatiivinen tutkimus soveltuu esimerkiksi markkinoinnin tai tuotekehittelyn pohjaksi sekä toiminnan kehittämiseen ja erilaisten vaihtoehtojen löytämiseen. Usein laadullinen tutkimus voi sisältää avoimia vastauskohtia, eikä aineiston kerääminen ole yhtä strukturoitua, kuin määrällisessä tutkimuksessa. (Heikkilä 2014, 15.)

Opinnäytetyötä varten toteutettiin kvalitatiivinen teemahaastattelu, jossa haastateltiin asuntosijoittamisen asiantuntijaa, jolla on laajaa näkemystä asuntosijoittamiseen niin yksityisenä henkilönä, kuin työnsä kautta. Haastattelun rakenteesta tehtiin avoin ja luonteva ennalta määriteltyjen kysymysten avulla.

8 Tutkimustulokset

Teemahaastattelussa haastateltavana oli asuntosijoittamisen asiantuntija Joonas Orava, joka on muun muassa kirjan Osta, vuokraa, vaurastu toinen kirjoittajista. Hänellä on myös laajaa kokemusta ja näkemystä asuntosijoittamiseen omien sijoitusasuntojensa sekä työnsä kautta. Haastattelu toteutettiin puhelinkeskusteluna, ja keskustelu nauhoitettiin, jotta keskustelun aikana ei tarvinnut tehdä muistiinpanoja. Haastattelu litteroitiin ja ryhmiteltiin aihepiireittäin.

Tutkimuksen tarkoituksena oli saada ammattilaisen näkökulmaa ja vinkkejä asuntosijoittamiseen. Pääpaino haastattelussa oli velkavivun käytössä, mutta käsitelimme myös muita aiheita, kuten sijoitusasunnon hallinnointia, uudiskohteita sekä asuntosijoittamista osakeyhtiön nimissä. Tutkimuskysymykset olivat seuraavat:

- Miten velkavipu toimii asuntosijoittamisessa?
- Miten pankkilaina eroaa taloyhtiölainasta?
- Onko asuntosijoittaminen osakeyhtiön nimissä järkevää?
- Kannattaako sijoituskohteita hallinnoida itse?
- Onko uudiskohde hyvä sijoituskohde?
- Mitä asioita aloittelevan asuntosijoittajan tulisi huomioida ennen sijoittamista?

8.1 Velkavivun käyttö

Oravalla itsellään on sijoitusasuntoja omissa nimissään sekä yhteisiä asuntoja ystävänsä kanssa. Lisäksi heillä on myös sijoitusyhtiö, jonka kautta on hankittu muutama sijoitusasunto. Orava kertoi, että kaikkien sijoitusasuntojen ostoissa on käytetty velkavivua, joka on useimmiten pyritty maksimoimaan yksittäisen kohteen hankintahetkellä. Hän kuitenkin painottaa, että velkavivun suuruutta tulisi verrata koko sijoitussalkun arvoon ja koko varallisuuteen, eikä niinkään yksittäiseen kohteeseen. (Orava 2020.)

Usein asunnon arvosta 70% käy vakuudeksi lainaa varten, ja loppu 30% tulee muuta kautta, kuten esimerkiksi omista säästöistä, lyhennysten myötä toisen asunnon vapaasta vakuudesta tai arvonnoususta. Orava toteaa, että maksimoitua velkavivua voi hyvin käyttää asuntosijoituksissa, kunhan velan määrä on järkevä suhteessa sijoittajan koko varallisuuteen. Sijoitusasunnon voi ostaa myös täysin ilman omaa pääomaa, eli 100 prosenttisella velkavivulla. Orava kertoo itse ostaneensa jonkin yksittäisen kohteen tällä tavoin, ja palaa samalla aikaisempaan kommenttiin velan suhteuttamisesta varallisuuteen. Hän myös konkretisoi tätä kaksiosaisella esimerkillä, jossa ensimmäinen sijoittaja ostaa 100 000€ arvoisen asunnon täysin velalla ilman muuta varallisuutta ja toinen sijoittaja ostaa saman asunnon samanlaisella velkavivulla, mutta sijoittajalla on jo velaton 200 000€ arvoisen oma asunto. Ensimmäisessä tapauksessa sijoittajalla on todella kova velka-aste, kun käytössä on asuntolaina sekä esimerkiksi kulutusluotto, jotta saadaan sataprosenttinen velkavivu. Sijoittajan nettovarallisuus on tällöin käytännössä miinuksella. Toisessa tapauksessa sijoittajan velka-aste on paljon maltillisempi, kun velkaa on vain noin kolmasosa varallisuudesta, vaikka yksittäinen sijoituskohde onkin täysin sama. (Orava 2020.)

8.2 Pankkilaina ja taloyhtiölaina

Kysyin haastattelussa myös pankkilainasta ja taloyhtiölainasta sekä niiden eroista. Orava kertoi omistavansa sekä yhtiölainallisia kohteita, että pankkilainakohteita. Selkeästi suurempi osa hänen asunnoistaan on rahoitettu pankkilainalla, mutta syy ei ole lainan pienissä eroissa, vaan kokonaisuuksissa. Oravan mukaan kummassakin on hyvät puolensa, mutta sijoitusasunnon oston pitäisi olla järkevää rahoitustavasta riippumatta. Taloyhtiölainallisten kohteiden eduksi Orava toteaa varsinkin verotushyödyt, jos taloyhtiö tulouttaa rahoitusvastikkeen, jolloin sen voi vähentää kokonaan vuokratuotosta. Verotushyöty ei kuitenkaan ole niin suuri, että pelkästään sen takia kannattaisi valita sijoituskohdetta taloyhtiölainallisen tai pankkilainallisen asunnon välillä. (Orava 2020.)

Taloyhtiölainan voi halutessaan maksaa myös kokonaan pois, käyttäen esimerkiksi pankkilainaa. Kysyin Oravalta mielipidettä yhtiölainan maksamiseen pois pankkilainalla. Hän kertoi, että jotkut maksavat sen pois verotusmielessä. Yleensä kertasuoritukset rahastoidaan taloyhtiöissä, jolloin niitä ei saa vähentää heti verotuksessa, vaan vasta asunnon

myyntivaiheessa. On kuitenkin myös sellaisia taloyhtiöitä, jotka tulouttavat isommatkin lyhennykset. Tällöin sijoittaja saa verovähennykset heti kyseiselle kalenterivuodelle, ja isomman lyhennyksen jälkeen verovähennykset saattavat riittää usealle vuodelle, jos pääomatulot ovat sen verran pienet suhteessa lyhennykseen. Oravan mukaan tällaisessa tilanteessa voisi olla kannattavaa maksaa yhtiölaina pois. (Orava 2020.)

Sijoittaja pystyy hieman vaikuttamaan omaan pankkilainaansa ja suojautumaan esimerkiksi korkoriskiltä kiinteällä korolla tai korkokatolla. Haastattelussa Orava mainitsi käyttäneensä itse pieneen osaan sijoituslainoista kiinteätä korkoa, mutta valtaosa on kuitenkin vaihtuvalla korolla. Tässä hän painottaa jälleen oman talouden numeroiden arviointia. Todennäköisesti vaihtuvakorkoinen laina tulee olemaan halvempi, mutta sijoittajan tulee myös arvioida omaa taloutta siltä kannalta, että korot nousisivat. Mikäli sijoittajan talous kestää hyvin useankin prosentin nousun koroissa, on korkosuojaus melko turhaa. (Orava 2020.)

8.3 Asuntosijoittaminen osakeyhtiön nimissä

Kysyin Oravalta asuntosijoittamisesta osakeyhtiön nimissä ja sen eroavaisuuksista yksityishenkilönä sijoittamiseen. Peruseriaatteen näissä ovat yhteneväiset, eli esimerkiksi kohteen arviointi ja valinta tehdään täysin samalla tavalla. Suurimmat erot liittyvät rahoitukseen ja verotukseen. Orava toteaa, että osakeyhtiön kautta on hieman vaikeampaa saada lainaa, kuin yksityishenkilönä. Usein yrityslainojen laina-ajat ovat lyhyempiä ja korkokulut korkeampia. Tämä voi helposti aiheuttaa osakeyhtiön kassavirtaongelmaa, kun kuukausittainen lyhennys onkin huomattavasti suurempi, vaikka asunnon vuokrassa ei tapahdu muutosta. Tällaisessa tilanteessa yrityksellä pitäisi olla myös jotain muuta liiketoimintaa, tai yrityksen omistaja voi lainata omaa rahaansa osakeyhtiölle. Verotuksen osalta hän toteaa osakeyhtiön olevan järkevä valinta, jos yrityksestä ei tarvitse nostaa rahaa ollenkaan pois, vaan pystyy sitä kautta kasvattamaan osakeyhtiön varallisuutta. (Orava 2020.)

Halusin kysyä myös asuntojen vuokrattavuudesta, että eroaako osakeyhtiön omistamien asuntojen vuokraus yksityishenkilönä tapahtuvasta. Orava toteaa, että näiden välillä ei ole eroa vuokrattavuuden kannalta. Hän ilmoittaa asunnot samalla tavalla omissa nimissään, vaikka ne olisivat yrityksen omistamia, sillä joka tapauksessa hän toimii siinä yhteyshenkilönä. Usein osakeyhtiön nimi näkyy vuokralaiselle vain sopimuksessa sopimuskumppanina. (Orava 2020.)

8.4 Sijoitusasuntojen hallinnointi

Yhtenä aiheena haastattelussa oli sijoitusasuntojen hallinnointi. Orava hoitaa itse ystävänsä kanssa sijoitusasuntojensa hallinnointia ja vuokrausta. Sijoitusasunnoille on myös hallinnointipalveluita, mutta Orava suosittelee aloitteleville asuntosijoittajille, että kannattaa alkuun hoitaa itse, mikäli elämäntilanne sen sallii. Samalla saa itse kokemusta

vuokra-asunnon hallinnoinnista, ja osaa myös arvioida ostettavan hallinnointipalvelun laatua, jos lopulta päätyy sellaiseen. Hän kuitenkin lisää vielä, että mikäli on vahvaa kiinnostusta asuntosijoittamiseen, ja käytännössä ainut sen estävä tekijä olisi asunnon hallinnointi itse, niin siinä tapauksessa ehdottomasti heti alkuun hallinnointipalvelun kautta. (Orava 2020.)

Tiedustelin Oravalta arviota ajasta, joka suunnilleen kuluu yhden sijoitusasunnon hallintaan kuukaudessa. Hän toteaa, että kohteisiin tarvittava hallinnointiaika vaihtelee paljon. Suurimmaksi työksi Orava listaa vuokralaisen vaihtumiseen liittyvät toimenpiteet, kuten vuokrailmoituksen ja asuntonäyttöjen järjestämisen. Toinen aikaa vievä tekijä on mahdolliset ongelmat huoneistossa vuokrasuhteen aikana. Kuitenkin panostamalla vuokraukseen ja vuokralaisen valintaan enemmän aikaa, voi todennäköisesti välttyä monelta harmilta. Orava arvioi, että keskimäärin yhden asunnon hallinnointiin kuluu noin 24 tuntia vuodessa, eli noin 2 tuntia kuukautta kohden. Näistä tunteista noin 10-15 tuntia on vuokrauksen osuus, ja loput asunnon satunnaista hallinnointia. (Orava 2020.)

8.5 Uudiskohteet

Kysyin Oravan mielipidettä uudiskohteisiin, ja niiden hyviä puolia. Hän kertoo kolmasosan sijoitusasunnoistaan olevan uudiskohteita eli taloyhtiölainallisia. Hyväksi puoleksi Orava nostaa varsinkin sijainnin, sillä uusia kohteita rakennetaan hyvillä asuinalueille, joissa on kattavat palvelut lähellä sekä hyvät liikenneyhteydet. Toisena tärkeänä tekijänä hän mainitsee kiinteistön ja huoneiston teknisen kunnon. Uudiskohteisiin sijoittaminen on melko huoletonta, kun mitään yllättäviä kustannuksia tai korjauksia ei asuntoon kohdistu ensimmäisien vuosien aikana. (Orava 2020.)

Orava nostaa esiin myös uudiskohteiden rahoitukselliset edut, mutta painottaa edelleen, että valmis rahoitus on enemmänkin bonus, kuin sijoituspäätökseen vaikuttava tekijä. Rahoituksellisesti uudiskohde on hyvä valinta silloin, jos on tilanne, jossa on vaikeampaa saada lainaa pankista. Tästä Orava mainitsee esimerkkinä alkuvaiheessa olevan yrittäjän, jolla on jo hyvin varallisuutta, mutta yritystoiminnan tulot ovat pienet. Toiseksi esimerkiksi hän kertoo asuntosijoittamisen sijoitusyhtiön kautta, jolloin laina-ajat ovat usein lyhyempiä. Näissä tilanteissa valmiiksi neuvoteltu laina on hyvä rahoituksellinen etu. (Orava 2020.)

8.6 Vinkit aloittelevalle asuntosijoittajalle

Haastattelun loppuun kysyin Oravalta vinkkejä aloittelevalle asuntosijoittajalle. Tärkeimpinä vinkkeinä hän listaa oman taloudellisen tilanteen tuntemisen ja asuntomarkkinoihin perehtymisen ennen sijoittamista. Kun valmistautuu paremmin sijoitusasunnon hankintaan, on myös helpompi perustella hanketta pankissa ja saada rahoitusta. Huolellisella pohjatyöllä pienentää sijoituksen riskejä ja parantaa sen onnistumisen todennäköisyyttä. Orava toteaa,

että laskelmia voi ja kannattaa itse tehdä valmiiksi, niin pystyy paremmin pankissa osoittamaan omaa ymmärrystä asuntosijoittamisesta. (Orava 2020.)

Sijoituskohteiden valinnan pohjatyössä korostuu Oravan mukaan myös asunnon sijainti. Sijainnin ja huoneiston kunnan perusteella määräytyy melko vahvasti se, millainen asukaskunta kyseiseen asuntoon olisi halukas muuttamaan. Syrjäiselle seudulle voi olla hankalampaa löytää pitkäaikaista vuokralaista. Tärkeää on myös perehtyä taloyhtiön rahalliseen tilanteeseen sekä tekniseen kuntoon, jotta taloyhtiö ei ole liian velkainen ja pystyy tarvittaessa rahoittamaan tulevat remontit. (Orava 2020.)

9 Johtopäätökset ja pohdinta

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asuntosijoittamiseen velkavivulla. Velkavivun käytön lisäksi työssä kuvattiin keskeisiä sijoitusasunnon valintaan vaikuttavia kriteereitä ja riskejä. Asuntosijoittamisen asiantuntijan haastattelu toi työhön uutta näkökulmaa ja hyviä ajatuksia asuntosijoittajalle huomioitavaksi. Asuntosijoittaminen vaatii huolellista pohjatyötä ja oman talouden hallintakykyä. Perehtymällä asuntomarkkinaan ja sijoituskohteisiin parantaa huomattavasti sijoituksen onnistumisen todennäköisyyttä.

Oikein tehtynä asuntosijoittaminen velkavivulla on kannattava sijoitusmuoto. Tärkein periaate asuntosijoittamisessa on, että vuokratulo kattaa kaikki asunnon kulut ja jättää myös hieman puhdasta voittoa sijoittajalle. Tällaisessa tilanteessa vuokralainen maksaa velan pois, ja asuntosijoittajan varallisuus kasvaa hiljalleen taustalla. Velkavivun käyttö sisältää myös riskiä, joten asuntosijoittajan onkin tärkeää hallita omat taloudelliset lukunsa ja tehdä sijoitukset niihin pohjautuen.

Opinnäytetyön laskuesimerkeissä käytettiin realistisia lukuja asunnon hinnasta, vastikkeesta, vuokrasta sekä remonttikuluista, jotka perustuvat tilastoihin. Lisäksi hyödynnettiin pankkien lainalaskureita, joista saatiin muun muassa realistinen korkoprosentti lainalle. Lainaesimerkki laskettiin myös Excelissä, ja tulos vastasi suurin piirtein pankin antamaa laskelmaa, kun satunnaisia kuluja ei huomioitu laskelmassa. Asiantuntijahaastattelun tulokset olivat luotettavia ja yleismallisia. Tutkimuksen luotettavuutta heikentää se, että tässä opinnäytetyössä toteutettiin vain yksi haastattelu. Tutkimuksen luotettavuutta olisi voinut parantaa toteuttamalla lisäksi vielä toisen tutkimusmenetelmän.

Lähteet

Painetut

Fasoulas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Helsinki: Alma Talent.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Porvoo: Edita Publishing.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. Uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media.

Sähköiset

Huoneistokeskus. Miten taloyhtiölaina kannattaa huomioida asuntoa ostaessa? Viitattu 16.9.2020

<https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/miten-taloyhtiolaina-kannattaa-huomioida-asuntoa-ostaessa>

Nordea. 2020. Asuntolainalaskuri. Viitattu 3.9.2020.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/mita-asuntolainamaksaa.html#/>

Sijoitusovi. 2020. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Viitattu 16.8.2020.

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>

Sijoitusovi. 2020. Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto. Viitattu 9.9.2020.

<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>

Sijoitusovi. 2020. Näkemyksiä taloyhtiölainasta. Viitattu 16.9.2020

<https://sijoitusovi.com/nakemyksia-yhtiolainasta/>

Sijoitusovi. 2020. Rahastointi ja tuloutus. Viitattu 16.9.2020.

<https://sijoitusovi.com/rahastointi-ja-tuloutus/>

Sijoitusovi. 2020. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 6.9.2020.

<https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusovi. 2020. Vivuttamisen lyhyt oppimäärä. Viitattu 8.9.2020.

<https://sijoitusovi.com/vivuttamisen-lyhyt-oppimaara/>

Suomen vuokranantajat. 2019. Asuntosijoittajan opas. Viitattu 17.9.2020.

<https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/10/Asuntosijoittajan-opas-2019.pdf>

Suomen vuokranantajat. 2019. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 28.9.2020.

<https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/#e3a47acd>

Verohallinto. 2020. Varainsiirtovero. Viitattu 17.9.2020

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto. 2020. Vuokratulot. Viitattu 17.9.2020.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/>

Verohallinto 2020. Luovutusvoitto. Viitattu 17.9.2020.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>

Väänänen, P. 2017. Asuntosalkunrakentaja. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 28.9.2020.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Väänänen, P. 2018. Asuntosalkunrakentaja. Flippaus. Viitattu 16.8.2020.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>

Väänänen, P. 2016. Asuntosalkunrakentaja. Uudiskohteet. Viitattu 16.8.2020.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>

Väänänen, P. 2016. Asuntosalkunrakentaja. Sijoitusyksiö. Viitattu 25.8.2020.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusyksiö/>

Julkaisemattomat

Orava, J. 2020. Asuntosijoittamisen asiantuntijan haastattelu 21.10.2020.

Taulukot

Taulukko 1: Lasku. Asunnon koon vaikutus remonttikuluihin ja vastikkeeseen.....	12
Taulukko 2: Lasku. Oman pääoman tuotto.....	15

Kaavat

Kaava 1: Vuokratuotto (Orava & Turunen 2016, 71).....	8
Kaava 2: Sijoitetun pääoman tuotto (Sijoitusovi 2020).	13
Kaava 3: Oman pääoman tuotto (Sijoitusovi 2020).	14