

**VARALLISUUDEN KASVATTAMINEN
ASUNTOSIJOITTAMISELLA**

Valonen Jaana

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutus
Tradenomi (AMK)

2020

Liiketalouden koulutus
Tradenomi (AMK)

Tekijä	Jaana Valonen	Vuosi	2020
Ohjaaja	Tia Lämsä		
Työn nimi	Varallisuuden kasvattaminen asuntosijoittamisella		
Sivu- ja liitesivumäärä	56 + 6		

Tämän opinnäytetyön keskeisenä tutkimuskohteena on varallisuuden kasvattaminen asuntosijoittamisella. Tarkemmin tutkittiin asuntosijoittamista ja sen strategioita, riskejä ja työkaluja sijoitustoiminnan kehittämiseen. Lisäksi perehdyttiin vaurastumisen malliin, passiivisen tuloon, korkoa korolle -ilmiöön ja taloudelliseen riippumattomuuteen. Tavoitteena oli antaa vinkkejä kannattavan asuntosijoitustoiminnan aloittamiseen ja toiminnan kasvattamiseen.

Teorian perustana hyödynnettiin alan kirjallisuutta, nettilähteitä ja artikkeleja. Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä oli määrällinen eli kvantitatiivinen kyselytutkimus. Kyselytutkimus toteutettiin Webropol-kyselyllä, joka suunnattiin asuntosijoittajille. Kysely julkaistiin Facebookin Vuokranantajapalsta-ryhmässä syksyllä 2020. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, millaisena asuntosijoittajat mieltävät asuntosijoittamisen ja kokevatko he vaurastuneensa asuntosijoittamisella.

Yhä suosituampi sijoitusmuoto asuntosijoittaminen voi tuoda etenkin kokemattomalle sijoittajalle mukanaan huolta ja riskejä. Ennen asuntosijoitustoimiin ryhtymistä olisi hyvä perehtyä aiheeseen kattavasti ja eri lähteitä hyödyntäen. Kokeneetkin asuntosijoittajat voivat kehittää toimintaansa jatkuvasti ja ottaa toimivia vinkkejä vastaan koulutuksista, kirjoituksista ja kollegoiltaan.

Tutkimustuloksena on, että asuntosijoittamisella voi vaurastua. Vaurastuminen ei yleensä tapahdu nopeasti, vaan se vaatii onnistuakseen pitkäjänteistä työtä. Suurimmalla osalla asuntosijoittajista on omistuksessaan yhdestä kahteen sijoitusasuntoa. Sijoitusasuntojen määrää ja tulovirtaa on mahdollista kasvattaa pienelläkin pääomalla kun toiminnassa pääsee alkuun ja hyödyntää jo aiemmin hankittuun asunnon velatonta osuutta vakuutena uuden asunnon lainoituksessa. Asuntosijoittamisessa menestyminen vaatii kuitenkin perehtyneisyyttä, sillä virheiden tekeminen voi johtaa isoihinkin taloudellisiin menetyksiin. Toisaalta onnistuessaan määrätietoisella työllä asuntosijoittaja voi saavuttaa jopa taloudellisen riippumattomuuden.

Avainsanat

Asuntosijoittaminen, vaurastuminen, vuokratuotto, velkavipu, asuntosijoittaja

Degree Programme in Business
Management
Bachelor of Business Administration

Author	Jaana Valonen	Year	2020
Supervisor	Tia Lämsä		
Subject of thesis	Prosperity through real estate investment		
Number of pages	56 + 6		

The aim of this thesis is to study how to increase wealth from real estate investing. The focus is on real estate investment and its strategies, risks and tools for developing investment activities. Furthermore, the thesis includes information of wealth, passive income and financial independence. The aim is to provide tips for starting a profitable housing investment business and to increase the business.

The theory is based on literature and online sources as well as articles discussing the topic of this work. The research was accomplished by using quantitative methods. The empirical part of this thesis was gained from a survey for the housing investors. The survey was published in the real estate investors Facebook group in the autumn of 2020. The purpose of the survey was to find out how housing investors perceive their investment and do they feel themselves wealthier with housing investment.

The increasingly popular real estate investing, can bring concerns and risks, especially for the inexperienced investor. Before embarking on housing investment activities, it would be a good idea to get acquainted with the topic comprehensively and by utilizing various sources. Even experienced real estate investors can continually improve their operations and receive workable tips from seminars, articles, and their colleagues.

As a conclusion, housing investment can prosper. Wealth does not usually increase quickly and it requires long-term work to succeed. Most housing investors own one or two investment apartments. It is possible to increase the number of investment apartments and the income stream even with a small amount of capital. However, success in housing investment requires studying, as making mistakes can lead to even large financial losses. On the other hand, if determined work is successful, the real estate investor can achieve financial independence.

Key words Real estate investing, prosper, rental income, leverage, real estate investor

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	TUTKIMUSKOHTEENA ASUNTOSIJOITTAMINEN	7
3	ASUNTOSIJOITTAMINEN	10
3.1	Vuokratuotto vai arvonnousu	10
3.1.1	Asunnon vuokraus	11
3.1.2	Lyhytaikainen vuokraus	13
3.1.3	Flippaus	14
3.1.4	Osta, remontoi, uudelleenrahoita, vuokraa	15
3.1.5	Asuntorahastot	15
3.2	Riskit	16
3.3	Kulut ja verotus	19
3.4	Velkavipu työkaluna	20
3.5	Osakeyhtiön tuomat veroedut	21
4	SUUNTANA VAURASTUMINEN	24
4.1	Vaurastumisen malli	24
4.2	Korkoa korolle -ilmiö	24
4.3	Passiivinen tulo	25
4.4	Taloudellinen riippumattomuus	26
5	ASUNTO SIJOITUKSENA	28
5.1	Kyselytutkimuksen toteutus	28
5.2	Kyselytutkimuksen tulokset	28
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	49
7	POHDINTA	51
	LÄHTEET	54
	LIITTEET	57

1 JOHDANTO

Yhä useampi suomalainen näkee asuntosijoittamisen potentiaalisena keinona kasvattaa varallisuutta ja hajauttaa omia sijoituksia. Lainojen korot ovat jo pitkään olleet alhaiset ja pankit arvostavat asuntoja vakuutena hyvin. Vuokra-asuminen on kasvattanut suosiotaan ja vuokrataso on noussut vakaasti. Monet haluavat asua vuokralla, sillä se ei sido samalla tavalla esimerkiksi paikkakuntaan kuin omistusasuminen. Lisäksi etenkin vanhemmat sukupolvet haluavat vapauttaa omaisuutensa pois omistusasunnosta ja elää huolettomampaa elämää ilman asuntolainaa. Nämä ovatkin varmasti osasy sijoittamisen suosioon. Ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä tulisi kuitenkin perehtyä aiheeseen kattavasti ja tunnistaa tämän sijoitusmuodon tuomat riskit.

Tämän opinnäytetyön keskeisenä tutkimuskohteena on varallisuuden kasvattaminen asuntosijoittamisella. Työssä perehdytään tarkemmin asuntosijoittamisen strategioihin ja asioihin, jotka kannattaa ottaa huomioon asuntosijoitustoiminnassa. Tutkimuskysymyksenä on selvittää, voiko asuntosijoittamisella vaurastua ja miten. Toisena tutkimuskysymyksenä tarkastellaan, mitkä ovat asuntosijoittamisen riskit ja mitä tässä sijoitusmuodossa tulisi ottaa huomioon, jotta toiminta olisi mahdollisimman kannattavaa. Tutkimuksen tarkoituksena on antaa etenkin aloittavalle asuntosijoittajalle työkaluja tuottavan sijoitustoiminnan aloittamiseen, mutta myös kokeneemmalle sijoittajalle vinkkejä toiminnan kasvattamiseen.

Opinnäytetyön alussa käydään läpi työn tavoitetta ja kvantitatiivista tutkimusta. Asuntosijoittamiseen ja vaurastumiseen perehdytään aluksi perusteita ja teoriaa läpikäyden. Tutkimuksessa käydään läpi asuntosijoittamisen eri strategiat, riskit ja toiminnan tehostamisen työkalut sekä vaurastumisen ajatusmalli, korkoa korolle -ilmiö, passiivinen tulo ja taloudellinen riippumattomuus. Tutkimuksen lopussa käsitellään Facebookin Vuokranantajapalsta -ryhmässä julkaistun asuntosijoittajille suunnatun kyselyn tulokset. Kyselytutkimuksen avulla selvitettiin asun-

tosijoittajien strategiaa, taustaa ja vaurastumista. Valmiiden vastausvaihtoehtojen lisäksi kyselyssä haluttiin tuoda sijoittajien omaa kokemusta ja ääntä kuuluviin avointen vastausvaihtoehtojen avulla.

Teorian perustana on käytetty kirjallisuutta, artikkeleita ja nettilähteitä, jotka pyrittiin valitsemaan mahdollisimman tuoreista lähteistä. Asuntosijoittamisen suosion kasvaessa uutiset ja kirjoitukset aiheesta ovat lisääntyneet. Media pelottelee kauhuvuokralaisilla, vaikka useimmiten vuokralaiset ovat rehellistä väkeä. Vuokranantajana toimivat yhä useammin tavalliset yksityiset ihmiset. Haluan tutkimuksen avulla jakaa sijoittajien vinkkejä ja kehittää asuntosijoitustoimintaa. Aiempi työkokemukseni kiinteistönvälittäjänä sekä laillistettu kiinteistönvälittäjän tutkinto ovat luoneet vahvan mielenkiinnon lisäksi hyvän teoriapohjan tutkimusaiheeseen.

2 TUTKIMUSKOHTENA ASUNTOSIJOITTAMINEN

Tutkimus toteutettiin asuntosijoittajille suunnatun kyselytutkimuksen avulla. Kyselytutkimus valikoitui tutkimusmuodoksi, sillä tutkimuksessa haluttiin selvittää ison sijoittajajoukon strategioita ja vaurastumista asuntosijoittamisella. Kyselytutkimuksen avulla saa tärkeää tietoa ihmisten toiminnasta, mielipiteistä, asenteista ja arvoista. Kyselytutkimuksen mittarina toimii kyselylomake, joka laadittiin kyselyn tavoitteita silmälläpitäen. (Vehkalahti 2014, 11-12.)

Kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta voidaan kutsua myös tilastolliseksi tutkimukseksi, sillä sen avulla voidaan tutkia lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Tutkimuksen aineisto kerätään useimmiten valmiiden vastausvaihtoehtojen avulla tutkimuslomakkeisiin ja tutkimuksen tuloksia voidaan havainnollistaa taulukoiden ja kuvioiden avulla. Kvantitatiivisen tutkimuksen onnistuminen edellyttää tarpeeksi suurta vastaajamäärää ja oikeaa kohderyhmää. (Heikkilä 2014, 15.)

Jotta tutkimusprosessi saadaan liikkeelle, täytyy määritellä tutkimuksen yleinen tavoite ja tarkastelukulma sekä tutkimuskysymykset ja -ongelmat. Alkuvaiheessa on tärkeää perehtyä tutkittavaan aiheeseen esimerkiksi kirjallisuuden, teorian ja keskeisten käsitteiden avulla. Suunnitteluvaiheessa päätetään, millainen otos tutkimusta käsittävästä perusjoukosta eli tutkimuksen kohderyhmästä tarvitaan. Otos on valittava mahdollisimman kattavasti ja tarkoituksenmukaisella tavalla, jotta tutkimuksen tuloksesta voidaan tehdä päätelmiä koko perusjoukosta. (Tähtinen, Laakkonen & Broberg 2020, 16-21.)

Kyselylomakkeen eli tutkimuksen mittarin suunnittelu edellyttää, että tiedetään, mihin kysymyksiin etsitään vastauksia ja tutkimustavoite on selvillä. Kyselylomakkeen kysymykset voivat olla monivalintakysymyksiä, avoimia kysymyksiä ja sekamuotoisia kysymyksiä. Monivalintakysymysten kysymysmuoto on standardisoitu eli vakioitu, ja sen avulla tavoitellaan kysymysten vertailukelpoisuutta. Avoi-

mien kysymysten tarkoituksena on saada vastaajilta mahdollisimman spontaaneja ja totuudenmukaisia mielipiteitä. Sekamuotoisissa kysymyksissä osa vastausvaihtoehdoista on annettu ja osa on avoimia kysymyksiä. Sekamuotoista kysymystä käytetään silloin, kun kaikkia vastausvaihtoehtoja ei tunneta. (Vilka 2015, 105-106.)

Tutkimusprosessi voidaan tiivistää eri vaiheisiin. Tutkimuksen alussa tehdään johtopäätökset aiemmista aiheeseen liittyvistä tutkimuksista, asetetaan tutkimusongelma sekä määritellään teoria ja käsitteet. Aineiston keräämisen suunniteluun sisältyy kyselylomakkeen laatiminen, teoreettisen käsitteen yhdistäminen kohteessa havaittaviin mitattaviin ominaisuuksiin, tutkittavien sekä otantamenetelmän valinta ja otannan suunnittelu. Palautuneiden kyselylomakkeiden laadun ja kadon tarkistuksen jälkeen aineisto järjestetään tilastollisesti käsiteltävään muotoon eli taulukoidaan. Lopuksi tehdään päätelmät tilastolliseen aineistoon perustuen sekä suhteutetaan päätelmät laajempaan aiheita koskevaan keskusteluun. Viimeisenä tutkimus raportoidaan. (Vilka 2015, 114.)

Tutkimuksen pätevyys eli validiteetti tarkoittaa mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata tutkittavaa asiaa. Validiteetti tarkoittaa sitä, millä tavalla tutkittavat ovat ymmärtäneet mittarin, kyselylomakkeen ja kysymykset. Tulokset voivat vääristyä, jos vastaaja ajattelee eri tavalla kuin tutkija on tarkoittanut. Validiutta täytyy tarkastella jo tutkimuksen suunnitteluvaiheessa käsitteiden, perusjoukon ja muuttujien tarkalla määrittelyllä, aineiston keräämisen ja mittarin huolellisella suunnittelulla ja varmistamalla, että tutkimuksen kysymykset kattavat koko tutkimusongelman. (Vilka 2015, 193-194.)

Tutkimuksen luotettavuus eli reliabiliteetti tarkoittaa mittauksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia ja mittaustuloksen toistettavuutta eli tulosten tarkkuutta. Mittausta toistettaessa saman henkilön mittaustuloksen ei tulisi muuttua vaikka tutkija vaihtuisikin. Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys muodostavat mittarin kokonaisluotettavuuden. Tehdyn tutkimuksen kokonaisluotettavuus on

hyvä, kun tutkittu otos edustaa perusjoukkoa ja mittaamisessa on mahdollisimman vähän satunnaisuutta. (Vilka 2015, 194.)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

3.1 Vuokratuotto vai arvonnousu

Asuntoihin on mahdollista sijoittaa usealla eri strategialla. Sijoittaja valitsee millaiseen asuntoon sijoittaa, miten pitkään sen aikoo pitää ja millaista tuottoa hän hakee. Strategianvalintaa ohjaa sijoittajan tavoitteet ja käytettävissä olevat resurssit eli oman pääoman ja lainarahan määrä. (Hänninen 2016.) Mikäli sijoittajan strategia ja päämäärä ei ole selvillä, etenkin ongelmatilanteissa sijoittaja saattaa päätyä hätiköityihin ratkaisuihin (Kaarto 2015, 134). Asuntosijoittamisessa ei ole vain yhtä oikeaa strategiaa tai tapaa sijoittaa. Toiselle sijoittajalle asunto voi olla oikea löytö, kun taas toinen ei missään nimessä sijoittaisi siihen. (Pöysti 2019.)

Sijoittajan täytyy valita painottaako sijoituksessaan arvonnousua vai vuokratuottoa. Hyvässä kohteessa voi olla kumpaakin tuoton osaa, mutta on lähes mahdotonta painottaa molempia yhtä aikaa. (Valkonen 2020.) Sijoitusasunnon tuottavuutta mitataan vuokratuottoprosentin avulla. Vuokratuoton laskentakaavaan perehdytään tarkemmin seuraavassa luvussa. Vuokratuottoa painottavassa strategiassa kassavirran on oltava positiivinen. Kassavirralla tarkoitetaan sijoitusasunnon tulojen ja menojen erotusta, eli vuokratulosta vähennetään asunnon vastikkeet, verot ja mahdolliset lainanlyhennykset. Kassavirta voi siis olla joko positiivinen tai negatiivinen riippuen siitä, jääkö vuokratulosta kulujen jälkeen tuloa. (Hänninen 2016.)

Arvonnousu selviää vasta asunnon myyntihetkellä, joten se on vuokratuottoa selkeästi vaikeampi ennustaa. Asuntosijoittaja voi saada asunnosta voittoa, jos onnistuu löytämään asunnon markkinahintaa edullisemmin tai esimerkiksi remontin avulla. Asunnon arvonnousuun vaikuttavat sijainti, alueen kehitys, liikenneyhteydet, palvelut, asunnon ja taloyhtiön kunto sekä markkinatilanne. Asuntojen hinnat ovat nousseet vakaasti yli 20 vuotta, mutta varmaa hintojen nousua ei voida taata

tulevaisuudessa. Suomen asuntomarkkinat jakautuvat kasvukeskusten ja muuttotappiollisten kuntien välillä, joten asuntosijoittajalla voi olla edessä myös asunnon arvonlasku. (Hänninen 2016.)

3.1.1 Asunnon vuokraus

Asuntosijoittamisen perusajatuksena on ostaa asunto ja etsiä siihen vuokralainen. Vuokraamisesta saa kuukausittain vuokratuloa ja myös asunnon arvonnousu on mahdollista. Yleensä asuntoa varten otetaan pankkilaina, jota lyhennetään kuukausittain vuokratuloilla. Pitkällä tähtäimellä asunto on maksettu velattomaksi ja sen lisäksi asunnosta saadaan säännöllistä vuokratuloa. Parhaassa tilanteessa asunnosta saatava vuokra kattaa kaikki asunnosta koituvat kulut sekä lainanlyhennyksen, jolloin ajansaatossa ajatus vuokralaisen maksamasta asunnosta toteutuu. (Kaarto 2015, 22)

Asuntosijoittamisessa kohteen kannattavuutta voidaan arvioida vuokratuoton avulla. Vuokratuottoon vaikuttavat asunnon ostohinta, vuokrataso, vastikkeen suuruus ja tulevat remontit. Myös laina ja korkojen määrä vaikuttavat sijoitusasunnon tuottoon. Tavoiteltavana vuokratuottona voidaan pitää noin 5-7% tuottoa. Vuokratuoton voi laskea usealla eri laskentakaavalla. Kohteita vertaillaessa kannattaa kuitenkin käyttää aina samaa kaavaa, jotta tuotot ovat vertailukelpoisia keskenään. Yleisesti käytetty vuokratuoton laskentakaava (Kaava 1) olettaa, että vuokratuloja saadaan vuoden jokaisena kuukautena eli tyhjiä kuukausia ei ole. Tyhjien kuukausien riski on silti olemassa ja se on hyvä tiedostaa. (Hänninen 2016.)

Kaava 1. Vuokratuoton laskentakaava (Hänninen 2016)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{vastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100$$

Vuokratuottoprosentti on vain yksi kannattavuuden mittari, eikä se yleensä kerro asentosijoituksen toteutunutta vuotuista kokonaistuottoa. Vuokratuotto kuvaa tuottoa vain nykyhetken vuokra- ja hoitovastiketasoilla, mitkä saattavat muuttua ajan myötä. Vuokratuottoa laskiessa tulisi ottaa huomioon asuntoa ja koko taloyhtiötä koskevat remonttitarpeet ja lisätä näiden arvioitu kustannus laskentakavassa asunnon velattomaan kauppahintaan. Vuokratuotto ei tuo esiin mahdollisia rahoituskuluja, tuottoon liittyviä pääomatuloveroja tai mahdollista asunnon arvonnousua tai -laskua. (Kinnunen 2016.)

Kassavirran eli vuokratulon avulla sijoittaja saa lainasummat maksettua ja varallisuutta kerättyä. Kun kassavirta on vahva, ei asentosijoittajan tarvitse välittää ajoittaisista asuntojen hintojen muutoksista. Säännöllinen kassavirta tuo turvaa sijoittajan talouteen ja voi mahdollistaa jopa taloudellisen riippumattomuuden mikäli sijoitusasuntoja on saanut kerättyä salkkuunsa useita. Kassavirta voi olla myös negatiivinen, mikäli sijoitusasunnosta saatava vuokratulo ei kata asunnosta koituvia kuluja eli vastiketta ja lainanlyhennystä. Mikäli oma talous kestää, voi negatiivinen kassavirta olla myös kannattava, koska sijoitusasuntolaina lyhenee kuitenkin koko ajan. Pitkällä aikavälillä asuntolaina on saatu maksettua ja sijoittajalla on omistuksessaan velaton asunto, jonka hän voi myydä tai jättää kerryttämään vuokratuloja. Velattomasta asunnosta saatava vuokratulo on suurempi, koska lainanlyhennystä ei enää tarvitse maksaa. (Kaarto 2015, 28-29.)

Asunnon vuokraamista voidaan ajatella asiakaskokemuksena, jossa vuokralainen on vuokranantajan asiakas. Toiminnan sujuvuuden takaamiseksi vuokranantajan kannattaa kiinnittää huomiota hyvään asiakaskokemukseen. Positiivinen kokemus edesauttaa myös hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen saamisessa. Nykyään vuokralaiset hakevat yhä parempia ja hyväkuntoisempia asuntoja, eikä vuokra-asumista mielletä enää vain väliaikaiseksi. Vuokra-asunnoissa on aiempaa enemmän vaihtoehtoja ja markkinointiajat ovat pidentyneet, joten hyvistä vuokralaisista voi joutua kilpailemaan. (Krabbe 2020.)

3.1.2 Lyhytaikainen vuokraus

Lyhytaikaista kalustetun asunnon vuokrausta suositaan sen mahdollistaman hyvän tuoton vuoksi. Vuokraan vaikuttavat pitkäaikaisen vuokrauksen tapaan asunnon sijainti, koko, kunto ja vuokra-ajan pituus. Lyhytaikaista vuokrausta varten on olemassa monenlaisia markkinapaikkoja, tällä hetkellä todennäköisesti tunnetuimpana niistä Airbnb-palvelu. Palvelu perustettiin alun perin ihmisille, jotka tarjoavat vuokralle omaa kotiaan tai osaa siitä siksi aikaa, kun itse matkustavat. Nopeasti kuitenkin asuntosijoittajat löysivät palvelun ja alkoivat kalustaa asuntoja vain lyhytaikaista vuokraustarkoitusta varten. Palvelujentarjoajat vaativat käyttäjiltään henkilöllisyyden varmentamista ja sivustot kehottavat arvioimaan sekä majoittajia että vieraita. Myös majoittumisen maksaminen hoituu palveluiden kautta etukäteen, mikä tekee palvelujen käytöstä turvallisempaa. (Hänninen 2016.)

Lyhytaikainen vuokraus vie sijoittajalta paljon aikaa ja panostusta. Ennen vuokrausta on kalustettava ja sisustettava asunto sekä laadittava kattava vuokrausilmoitus. Vuokralaisten kyselyihin täytyy vastata ja avaimet käydä luovuttamassa. Asunto on myös siivottava sekä pyyhkeet ja lakanat pestävä vuokralaisen vaihtuessa. Osa sijoittajista on ulkoistanut siivouksen, mutta tämä syö osaltaan tuottoa. Hyvä tuotto ei siis tule sijoittajalle itsestään. (Hänninen 2016.)

Joissakin taloyhtiöissä lyhytaikainen vuokraus on kokonaan kielletty yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan koko taloyhtiön suostumus, joten vanhemmissa yhtiöissä kiello on harvinaisempi. Uudiskohteita, joissa kielletään lyhytaikainen vuokraus, on alkanut tulla markkinoille yhä useammin. Taloyhtiö on ensisijaisesti siellä asuvien ihmisten koti, joten vieraita on hyvä ohjeistaa miten kyseisessä taloyhtiössä toimitaan. (Suomen vuokranantajat 2019.)

Lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta saatavat tulot ovat veronalaisia pääomatuloja. Tulot tulee siis ilmoittaa verottajalle viimeistään veroilmoituksessa. Toiminnasta aiheutuvat kulut saa vähentää verotuksessa tulonhankkimiskuluina. Am-

mattimaisesta majoitustoiminnasta maksetaan lisäksi 10% arvonnisävero. Satunnainenkin oman asunnon vuokraus katkaisee oman asunnon verovapaaseen myyntiin oikeuttavan kahden vuoden asumisajan. (Suomen vuokranantajat 2019.)

3.1.3 Flippaus

Flippaus-termillä tarkoitetaan kassavirtaa tuottavan omaisuuden ostamista ja sen myymistä nopeasti voitolla eteenpäin. Tarkoitus on siis ostaa huonompikuntoinen asunto, remontoida ja myydä asunto eteenpäin korkeammalla hinnalla. Flippaus sopii parhaiten kokeneelle ja taitavalle remontoinnista pitävälle sijoittajalle, sillä koko remontin teettäminen ulkopuolisella voi syödä koko flippauksen tuoton. (Väänänen 2018.)

Flippauskohteen kuluja ovat ostohinta, remontti- ja myyntikulut sekä vastikkeet. Flippauskohde on tärkeä valita huolellisesti, jotta asunnosta saatava myyntihinta kattaa kulut ja niiden jälkeen jää voittoa eli tuottoa. Asunto kannattaa ostaa hyvältä ja kysytyltä alueelta, jolloin arvonnousu on todennäköisempää ja myytävyyden helpompaa. Myytävyyden paranee ja sijoituksen riski pienenee, kun flippauskohde valitaan hyvin hoidetusta taloyhtiöstä. (Väänänen 2018.)

Pienet kaksiot ja kolmiot sopivat hyvin flippauskohteiksi, koska niistä on mahdollista saada hyvää tuottoa sijoitusasuntonakin, mikäli ne eivät mene heti kaupaksi. Isoon kaksioon voi hakea arvonnousua rakentamalla lisähuoneen, vaatehuoneen tai saunan. Ison asunnon remontilla tehdään todennäköisesti suurin voitto, mutta koska asunto sopii huonommin vuokratyöhön on riski suurempi. Yksiössä arvonnousumahdollisuudet flippaamisella ovat todennäköisesti pienemmät, vaikka riski vuokrattavuudesta on pieni. (Väänänen 2018.)

3.1.4 Osta, remontoi, uudelleenrahoita, vuokraa

BRRRR-strategian nimi tulee suoraan englanninkielisistä sanoista buy, rehab, rent, refinance, repeat eli suomeksi osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista. Strategiassa ostetaan asuntoja, joiden arvoa on mahdollista nostaa remontin avulla. Ostohetkellä on tärkeää arvioida asunnon arvonnousupotentiaali sekä remontin laajuus ja kustannukset. BRRRR-strategiassa asunnon remontin kustannukset on oltava pienemmät kuin asunnon markkina-arvon nousu, jotta sijoittaja voi hyötyä asunnon arvonnousun tuomasta tuotosta. Strategiaa hyödyntävän sijoittajan on oltava kiinnostunut remontoimisesta, sillä tuottoa voi parantaa merkittävästi suunnittelemalla ja remontoimalla asunnon itse. (Hänninen 2020.)

Flippaus-strategiasta poiketen sijoittaja jättää remontoitun asunnon omistukseensa ja vuokrattavaksi. Sijoittaja pääsee nauttimaan remontin tuomasta arvonnoususta, kun hän uudelleenrahoittaa asunnon. Tavoitteena on siis arvioida asunto remontin jälkeen uudelleen, jolloin sijoittajalle jää arvonnousun verran vapaita vakuuksia käytettäväksi tulevia sijoituksia varten. Kun asunto on ostettu edullisesti, remontoitu järkevästi, vuokrattu ja haettu pankista uuteen markkina-arvoon pohjautuva uudelleenrahoitus, voi sijoittaja ostaa uuden strategiaan sopivan kohteen ja toistaa kaavan. (Hänninen 2020.)

3.1.5 Asuntorahastot

Muista strategioista poiketen, asuntorahastoon sijoittaessa ei osteta sijoitettavaa asuntoa itse vaan sijoitus tehdään asuntorahaston kautta. Asuntorahaston tuotto muodostuu pääosin oletetusta arvonnoususta, velkavivusta ja suurista kertaostoista, kun rahasto saa ostettua asuntoja markkinahintoja edullisemmin. Asuntorahastoon on helppo ja vaivaton sijoittaa pienelläkin pääomalla. Rahaston helpouden varjopuolena on sen suhteellisen korkeat kulut, jotka koostuvat useista eri palkkioista. (Kaarto 2015, 57.)

Yksityinen asuntosijoittaja pääsee todennäköisesti parempiin tuottoihin sijoittaessaan suoraan asuntoihin, mikäli asunnot on valittu huolella ja ostettu sopivalla velkavivulla. Asuntorahastoihin sijoittaessa sijoittajalla itsellään on pienemmät vaikutusmahdollisuudet sijoituksen tuottoon eikä velkavipua pysty hyödyntämään, joten oman pääoman tuotto jää matalaksi (Asuntosalkunrakentaja 2020). Toisin kuin rahastoon sijoittaneella, laina-ajan päättyessä asunnon ostaneella sijoittajalla on omistuksessaan velaton asunto. Kun lainanhoitokustannuksia ei enää ole, asunnosta saatava tuotto on myös suurempi ja asunnon voi halutesaan realisoida. Itsenäisesti sijoittavalla on toki suurempi riski huonon vuokralaisen suhteen ja sijoitukseen joutuu uhraamaan enemmän aikaa. (Kaarto 2015, 57-58.)

3.2 Riskit

Kuten sijoittamisessa yleensäkin, myös asuntosijoittamisessa on mahdollisia tuottoja heikentäviä ja toimintaa haittaavia riskejä. Riskit vaihtelevat sijoittajan kokemuksen ja osaamisen, asuntojen sijainnin, koon ja kunnon sekä velan määrän ja vuokralaisen valinnan mukaan. Jollekin asuntosijoittajalle toinen riski on suurempi kuin toinen sijoitustavasta riippuen. Asuntosijoittamiseen liittyy myös ennalta-arvaamattomia riskejä, joihin on mahdoton vaikuttaa etukäteen. (Orava & Turunen 2016, 245-246.)

Vaikka useimmiten vuokralaiset ovat luotettavia, on hyvä tiedostaa myös vuokralaisiin liittyvät riskit. Vuokralaisiin liittyvät riskit ovat vuokranmaksu, vuokralaisten tiheä vaihtuminen, vuokralaisten löytäminen ja asunnon kunnon ylläpito. Sijoituksen tuottoon voi vaikuttaa merkittävästi vuokralaisen huolellisella valinnalla. Vuokralaista valitessa kannattaa järjestää hetki kahden kesken juttelulle, jolloin mahdolliset ongelmat on helpompi huomata kuin isossa asuntonäytössä. Sopivan vuokralaisehdokkaan löytyessä kannattaa vielä tarkistaa luottotiedot. Riskiä pienentää myös vuokralaiselta ennen muuttoa saatava yhden tai kahden kuukauden vuokraa vastaava vakuus. (Orava & Turunen 2016, 253-255.)

Tyhjät kuukaudet vähentävät vuokratuottoa merkittävästi, sillä hoitovastike on maksettava vaikka vuokralaista ei olisikaan (Sjögren & Hikipää 2014, 95). Tyhjen kuukausien riskiä voi pienentää keskittymällä yksiöihin, sillä Suomessa vuokralla asuvista asuntokunnista yhden hengen talouksia on jopa 60 prosenttia. Asunnon kunto ja markkinahintainen vuokra on myös tärkeä tekijä pitkäaikaisen vuokralaisen viihtyvyydelle. Sijainti keskeisellä paikalla kasvavassa kaupungissa, jossa on useita oppilaitoksia pienentää tyhjen kuukausien riskiä ja helpottaa vuokraamista. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Mikäli ei tunne alueen vuokratasoa, saattaa helposti hinnoitella vuokran liian korkeaksi. Korkea vuokra taas aiheuttaa vuokralaisten vaihtuvuutta ja sitä kautta mahdollisia tyhjiä kuukausia sekä kuluja uuden vuokralaisen etsimisestä. Mikäli vuokran hinnoittelee liian alhaiseksi, vuokratuotto jää markkinatasoa pienemmäksi. (Orava & Turunen 2016, 255.)

Asuntojen ajoittainen hintojen lasku ei merkittävästi haittaa kassavirtasijoittajaa, jonka strategiana on omistaa asunnot pitkään. Asuntojen hintamuutoksella on väliä, mikäli sijoittaja on ostamassa tai myymässä asuntoa, hakemassa lisää lainaa nykyisen asunnon ollessa lisävarauksena tai sijoittajalla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon. Mikäli asunto on tarkoitus realisoida, olisi hinnan hyvä olla vähintään ostohinnan tasolla, jotta ei synny pääomataappiota. Jos sijoitusasunto on ostettu suurella velkavivulla ja asunto joudutaan myymään tappiolla, sijoittaja voi joutua kaivamaan lisärahaa, jolla saa maksettua lainan pois. Kun asuntoa on tarkoitus pitää vuosikymmeniä, pidemmällä aikavälillä asuntojen hinnat todennäköisesti nousevat ja asuntosijoittaja voi keskittyä vuokratuottoon. Toki asunnon arvonnoususta ei ole ikinä täyttä varmuutta. (Sjögren & Hikipää 2014, 94.)

Mikäli sijoittajan strategiana on flippaaminen, hintariskillä on suurempi vaikutus. Myyntiajan piteneminen ja hintojen lasku voi kääntää sijoituksen negatiiviseksi. Toisaalta vastakkaisessa markkinatilanteessa ja oikein toimiessaan flippaaja voi kääntää riskin hyväksi tuotoksi. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Taloyhtiö kerää osakkailta hoitovastiketta kattamaan taloyhtiön juoksevia kustannuksia ja pieniä huoltotoimenpiteitä. Rahoitusvastiketta peritään isompien remonttien, kuten putkiremontin yhteydessä. Uudiskohteissa rahoitusvastikkeella lyhennetään mahdollista yhtiölainaa. Hoito- ja rahoitusvastike muodostavat yhdessä yhtiövastikkeen. Mikäli yhtiövastike nousee merkittävästi, vuokratuotto luonnollisesti pienenee. Vastikeriskiä voi pienentää sijoittamalla isompiin taloyhtiöihin, koska ison taloyhtiön pyörittäminen on suhteellisesti ottaen edullisempää kuin pienkerrostalon. Energiatehokas taloyhtiö pienentää myös vastikeriskiä, sillä lämmityskulut ovat taloyhtiön suurin yksittäinen kuluerä. Taloyhtiön omistamat asuin- ja liikehuoneistot voivat tuoda taloyhtiölle vuokratuloja tai liikehuoneistot maksaa taloyhtiölle suurempaa vastiketta. Taloyhtiön tulot pienentävät osakkailta perittävää vastiketta, mutta liikehuoneistot voivat tyhjiään olla myös menoerä taloyhtiölle. (Orava & Turunen 2016, 256-257.)

Mikäli velkaa on paljon, korkojen nousu on merkittävä kassavirtoihin vaikuttava riski. Riski liian suuresta velasta kasvaa matalan korkotason aikana, jolloin velan ottaminen on houkuttavaa. Korkoriski on huomioitava, kun velkaa on yli 50 prosenttia asuntojen markkina-arvoon nähden. Korkoriskiä voi pienentää kiinteällä korolla, jolloin kokonaiskorko on kiinteä sovittun ajan. Mitä pidempi kiinteä korkojakso, sitä suurempi korko on. Korkokaton ostaminen kertamaksuna varmistaa, ettei viitekorko ylitä sovittua rajaa. Maltillisen velkavivun käyttö pienentää korkojen nousun riskiä merkittävästi. (Orava & Turunen 2016, 249-251.)

Mikäli rahoituksen saaminen pankista vaikeutuu merkittävästi, voi se haitata sijoitusasuntojen ostamista. Riski kohdistuu siis asuntojen määrän kasvattamiseen. Pankkiriskiltä voi välttyä kokonaan, mikäli varallisuutta on tarpeeksi ostaa asunto ilman velkarahaa. (Orava & Turunen 2016, 258-259.)

3.3 Kulut ja verotus

Asuntosijoittaminen ei ole pelkästään tulovirtaa pankkitilille, vaan sijoituksesta syntyy myös kuluja. Kuukausittaisia kuluja ovat asunnon hoitovastike, mahdollinen taloyhtiölainan lyhennys eli rahoitusvastike sekä asuntolainan lyhennys pankille. Vaikka asunnossa ei asuisi vuokralaista, asunnosta on silti maksettava juoksevat kulut. Vuokra-asunto kuuluu ajan saatossa, joten remontteihin ja kodinkoneiden uusimiseen on hyvä varautua. Muita kuluja ovat vakuutukset ja mahdolliset vuokraukseen liittyvät kulut, kuten vuokravälityspalkkio tai asunnon markkinoituskulut ja luottotietojen tarkistusmaksu. Asuntosijoittamisesta maksetaan myös veroa.

Ensimmäinen asuntosijoittajalle maksettavaksi tuleva vero on varainsiirtovero, joka maksetaan asunnon ostovaiheessa. Asunto-osakkeesta maksetaan 2 % varainsiirtoveroa ja kiinteistöistä ja rakennuksista maksetaan veroa 4 % velattomasta kauppahinnasta. Asunnon myyntivaiheessa mahdollisesta luovutusvoitosta maksetaan veroa pääomatulojen mukaan eli 30000 euroon asti vero on 30 % ja siltä ylittävältä osalta 34 %. Luovutusvoittoveroa ei tarvitse maksaa, mikäli on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja on itse tai perheenjäsen on asunut asunnossa omistusaikana yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Jos asunnon joutuu myymään tappiolla, tappion voi vähentää sen verovuoden luovutusvoitoista. (Verohallinto 2020.)

Vuokratulosta maksetaan pääomatuloveroa, joka on 30000 euroon asti 30 % ja 30000 euroa ylittävältä osalta 34 % (Verohallinto 2017). Saadusta vuokratulosta saa vähentää lähes kaikki tulonhankkimiseen liittyvät kulut ja vasta jäävästä osasta maksetaan pääomatuloveroa. Tärkeimmät vuokratulosta tehtävät vähennykset ovat hoitovastike ja rahoitusvastike. Taloyhtiö joko tulouttaa tai rahastoi osakkaiden maksamat suoritukset kirjanpidossaan ja rahoitusvastikkeen saa vähentää verotuksessa vain silloin, kun taloyhtiö tulouttaa sen kirjanpidossaan. Mikäli taloyhtiö rahastoi suoritukset kirjanpidossaan, voidaan suoritukset lisätä

asunnon hankintamenoon ja vähennykset voi tehdä luovutusvoitosta asunnon myyntivaiheessa. (Suomen vuokranantajat 2020.)

Vähennyksiä voi tehdä myös esimerkiksi vuokratun asunnon vuosikorjauskuiluista, kodinkoneiden uusimisesta sekä sähkö- ja vakuutusmaksuista. Asunnon suuremmat muutos- ja uudistustoimet lasketaan perusparannusmenoiksi, joita voi vähentää verotuksessa 10 vuoden aikana tehtävin tasapoistoin. Sijoitusasunnon oston yhteydessä maksettava varainsiirtovero ja kiinteistönvälittäjän palkkio voidaan vähentää vasta mahdollisesta luovutusvoitosta. Asuntosijoittajan kannattaa tutustua verovähennyksiin, sillä ajan kuluessa niistä muodostuu huomattava etu. (Kaarto 2015, 29-31.)

3.4 Velkavipu työkaluna

Useimmilla ei ole mahdollisuutta ostaa sijoitusasuntoa kokonaan omalla rahalla, eikä se ole sijoituksellisesti välttämättä kannattavintakaan. Pankit arvostavat kiinteää vakuutta, joten lainarahan eli velkavivun käyttö asuntosijoittamiseen on suhteellisen helppoa. Pankit lainoittavat yleensä noin 60-80% asunnon hankintahinnasta, joten omaa rahaa tarvitsee sijoittaa noin 20-40% hankintahinnasta. Asuntojen määrän kasvaessa pankin vaatimaksi omarahoitusosuudeksi voi käyttää lyhentyneiden lainojen tai arvonnousun vapauttamia vakuuksia muista asunnoista ja kasvattaa asuntosalkkua nopeastikin. Oikeaoppisesti käytettynä velkavivulla voidaan saavuttaa kohtuullisella riskillä hyvä tuotto. Henri Neuvonen tiivistää blogikirjoituksessaan (2019) tuoton kasvattamista seuraavasti:

”Lainan toimintaperiaate on yksinkertainen: jos saat asunnosta 5% tuoton ostamalla sen ilman velkaa, saat samasta asunnosta noin 15% tuoton sijoittamallesii pääomalle käyttämällä sijoitusasunnon ostoon 30% omaa rahaa ja 70% lainaa.”

Vuokratuotto lasketaan asunnon velattomalla hinnalla. Mikäli käyttää velkavipua asuntosijoittamisessa, oman pääoman tuotto kannattaa laskea laskentakaavan

avulla (Kaava 2). Laskutoimitus avaa lainarahan hyödyntämistä, mitä pienempi oman pääoman sijoitus on, sitä suurempi mahdollisuus on parempaan tuottoon. Esimerkiksi jos asunnon nettotuotto kuussa on 200€ ja asuntoon on sijoitettu 14000€ omaa rahaa, oman pääoman tuotto on 17,14%. (Hänninen 2016.)

Kaava 2. Oman pääoman tuoton laskentakaava. (Hänninen 2016)

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

Asuntosijoittajat hyödyntävät ahkerasti velkavipua asuntosijoittamisessa. Korot ovat pitkään olleet matalalla, jolloin lainarahalla ostaminen on ollut järkevää. Velkavivun ideana on saada lainaraha tuottamaan enemmän kuin sen kulut ovat. Tuoton maksimoimiseksi pankin kanssa voi neuvotella myös ajoittaisista lyhennysvapaista, jolloin lainaa ei tarvitse lyhentää ja vuokratulot voi säästää tai sijoittaa uudelleen. (Hänninen 2016.)

Käyttämällä velkavipua oman pääoman tuotto nousee, mutta samalla myös riskit kasvavat. Velkavivun määrä tulisi suhteuttaa aina omaan taloudelliseen tilanteeseen sopivaksi. Mikäli käytetään maksimaalista velkavipua, kuukausittainen kasvavirta ei välttämättä riitä kattamaan korkojen nousua tai muita yllättäviä menoja. Käyttämällä kiinteäkorkoista lainaa riski korkojen noususta pienenee. (Väänänen 2020.)

3.5 Osakeyhtiön tuomat veroedut

Yhden tai muutaman sijoitusasunnon takia ei ole järkevää sijoittaa osakeyhtiön kautta. Mikäli asuntoja on tarkoitus kerätä useampia ja alkuvaiheessa ei ole tarvetta nostaa rahoja omiin tarpeisiin, voi osakeyhtiön kautta sijoittaminen olla perusteltua. Osakeyhtiö kannattaa perustaa jo alussa kun tavoitteena on kasvattaa

asuntosalkkua reilusti, koska asuntojen siirto myöhemmin yritykseen ei ole taloudellisesti järkevää. Perussääntönä osakeyhtiön perustamiselle voisi pitää kymmenen sijoitusasunnon rajaa. Aina päätös ei silti ole niin yksinkertainen. (Väänänen 2017.)

Osakeyhtiön perustamista seuraa jonkin verran ylimääräistä työtä. Osakeyhtiölle on tehtävä yhtiöjärjestys ja mahdollisesti myös osakassopimus, perustamistoimet täytyy hoitaa sekä avata yritykselle pankkipalvelut. Tilinpäätös ja veroilmoitus on laadittava vuosittain ja pidettävä hallituksen kokous, josta taas on tehtävä pöytäkirjat. Hallituksen kokouspöytäkirjoja tarvitaan asunnon myyntivaiheessa myös ostajan pankille. Monet osakeyhtiön perustaneet hankkivat kirjanpitäjän avukseen hoitamaan näitä lakisäätteisiä paperiasioita. Kirjanpidosta seuraa työmäärästä riippuen lisäkuluja osakeyhtiölle. (Väänänen 2017.)

Yrityksenä on huomattavasti vaikeampi saada sijoitusasuntoon lainaa. Pankki arvioi yrityksen riskiarvion ja päättää sen myötä lainan myöntämisestä ja sen ehtoista. Laina-ajat yrityksen saamissa lainoissa ovat yleensä lyhyempiä ja korot korkeampia. Jos yhtiöllä on jo useita tilinpäätöksiä takana, on sen sijoitukset pankilla helpompi lainoittaa kuin uuden yhtiön. Vakavaraisen yrityksen kohdalla voi olla yksinkertaisempaa käyttää yrityksen sisällä olevia varoja sijoitusasuntojen ostamiseen kuin nostaa varat ensin palkkana tai osinkona. (Neuvonen 2019.)

Osakeyhtiö maksaa yhteisöveroa 20% tuloksestaan. Se on huomattavasti alhaisempi kuin yksityishenkilön maksama joko 30% tai 34% pääomatulovero. Yrityksen kautta sijoittaessa raha kuitenkin pysyy yrityksessä eikä sen siirtäminen omaan käyttöön ole yksiselitteistä. Rahaa voidaan nostaa yrityksestä osingonjaon ja palkanmaksun kautta. Palkanmaksu pienentää yrityksen verotettavaa tuloa ja siten yhteisöveroa, sillä se on yritykselle kuluja. Sijoittaja maksaa saamastaan palkasta ansiotuloa. Palkan nostaminen on viisainta kun ansiotulot ovat pienet, jolloin veroprosentti jää alhaiseksi. Mikäli sijoittajan ansiotulot ovat valmiiksi suuret ja ansiotulojen veroprosentti korkea, ei palkan nostaminen yrityksestä ole järkevää. (Väänänen 2017.)

Toinen vaihtoehto on nostaa rahaa osinkoina. Osingon maksu ei vähennä yrityksen verotettavaa tulosta ja näin ollen yhteisöveron määrää. Osan osingoista voi nostaa kuitenkin kevyesti verotettuina eli yhtiön arvosta kahdeksaa prosenttia vastaavan summan. Osingoista 25% on sijoittajalle veronalaista pääomatuloa eli veroprosentiksi tulee silloin 7,5%. Osakkeen arvo lasketaan edellisen kalenterivuoden viimeisen tilinpäätöksen yhtiön nettovarallisuuden mukaan. Esimerkiksi jos yhtiön matemaattinen arvo on 100000€, kevyesti verotettuja osinkoja voi nostaa 8000€ eli 8% yhtiön arvosta. Verotettavaa pääomatuloa on tällöin 25% eli 2000€, josta menee pääomatuloveroa 30% eli 600€. Veroprosentiksi nostetusta osingosta tulee 7,5%. (Väänänen 2017.)

Kahdeksan prosentin rajan jälkeen osingosta 75% on veronalaista ansiotuloa 150000€ asti. Tämän ylittävästä osasta 85% on veronalaista pääomatuloa. Jos palkanmaksun jälkeen halutaan nostaa varallisuutta yrityksestä, kannattavaa on nostaa kevyesti verotetut osingot vuosittain. Aloittavan yrityksen varallisuus on yleensä kuitenkin pieni, jolloin kevyesti verotettuja osinkoja ei pystytä nostamaan kovinkaan paljoa. (Väänänen 2017.)

Mikäli sijoittajalla ei ole tarvetta nostaa rahaa omiin tarpeisiin, kannattavinta olisi jättää kertynyt voitto yritykseen nostamatta sitä ollenkaan pois. Tässä tilanteessa vuosittain maksetaan vain 20% yhteisövero ja yritykseen jää enemmän uudelleen sijoitettavaa pääomaa. Mikäli yritykseen kertyneen pääoman sijoittaa aina uudelleen, kasvaa korkoa korolle ilmiön vaikutukset merkittävästi. (Väänänen 2017.)

Flippaaja voi hyötyä osakeyhtiön kautta sijoittamisesta. Mikäli flippaustoiminta on jatkuvaa, voi verottaja katsoa toiminnan yritystoiminnaksi ja päättää verottaa voitot ansiotuloverotuksen mukaan. Osakeyhtiön kautta myyntivoitosta tulee maksettavaksi vain 20% yhteisövero, vaikka toiminta olisi kuinka jatkuvaa tahansa. (Neuvonen 2019.)

4 SUUNTANA VAURASTUMINEN

4.1 Vaurastumisen malli

Vaurastuminen voidaan mieltää ajatusmallina, joka oikein toteutettuna vaurastuttaa jopa automaattisesti. Kirjailija, yrittäjä ja kiinteistömiljonääri Robert Kiyosakin mukaan vaurastumisessa tarkoituksena on kerätä varallisuutta, joka tuo lisää rahaa ja välttää vastuita, jotka vievät rahaa. Vastuiksi Kiyosaki nimeää esimerkiksi uuden auton tai kesämökin, sillä niistä aiheutuu kuluja. (Väänänen 2020.)

Vaurastumisen kaava on yksinkertainen. Tuloja on oltava enemmän kuin menoja, jotta talous on ylijäämäinen. Suuret tulot eivät suoraan aiheuta vaurastumista, mutta ne parantavat vaurastumisen potentiaalia. Vaurastuminen alkaa kun ylijäämällä ostetaan omaisuutta, joka kerryttää tuloja omaan talouteen. (Väänänen 2020.)

4.2 Korkea korolle -ilmiö

Korkoa korolle -ilmiöllä tarkoitetaan tilannetta, jossa sijoitetulle pääomalle kertyy korkoa, jota uudelleensijoittamalla varallisuus kasvaa kiihtyvästi. Korolla tarkoitetaan tuottoa, jota ovat osakkeiden osingot, korkosijoitusten korot ja sijoitusasuntojen vuokratulot. Korkoa ei kerry vain säästetystä pääomasta, vaan myös jo kertyneestä korosta. Korkeampi korko on siis joka vuosi suurempi ja ajan kuluessa korkoa korolle -efekti vain kasvaa. (Nummiaro 2019.)

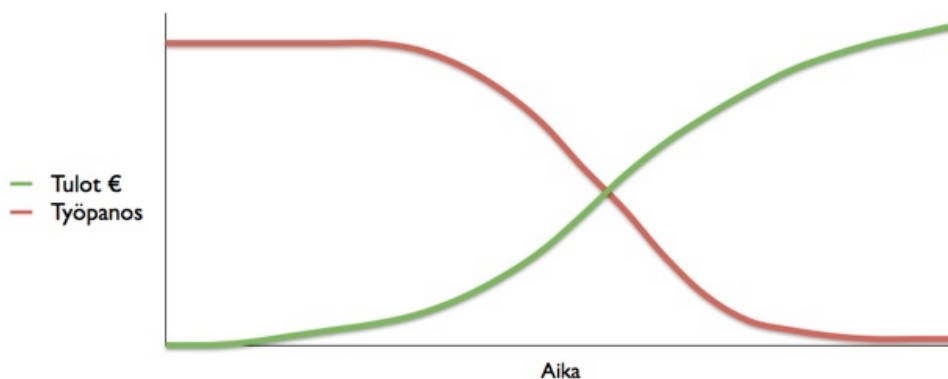
Asuntosijoittamisessa korkoa korolle -ilmiöstä pääsee nauttimaan kassavirtaan perustuvassa osta ja pidä -strategiassa. Tärkeää on hankkia asunto arvonnousulle otolliselta alueelta, jossa on kysyntää vuokra-asunnoille. Pitkäaikaisessa kassavirtaan perustuvassa asuntosijoittamisessa väliaikaisilla asunnon arvonnousuilla ei ole kuitenkaan paljon merkitystä. Vuokratulo tuottaa positiivista kassavirtaa uudelleen sijoitettavaksi, jota voidaan tehostaa velkavivun käytöllä. Velan pienentyessä asunnon vakuusarvo kasvaa ja vapautunutta vakuutta voi-

daan sijoittaa uudelleen. Pitkän ajan kuluessa sijoituslaina lyhenee ja lopulta sijoittajalla on velaton asunto, jonka mahdollisesta arvonnoususta pääsee nauttimaan. (Huru 2019.)

4.3 Passiivinen tulo

Passiiviset tulonlähteet helpottavat vaurastumista. Passiiviseksi tuloksi kutsutaan tuloa, jota saadaan ilman aktiivista työntekoa. Tällaista tuloa voi saada esimerkiksi osakesijoittamisesta osinkojen muodossa ja asuntosijoittamisesta vuokratulona. Yleensä työ passiivisen tulon saamiseksi on tehty etukäteen ja tulovirta tulee vasta myöhemmin perässä. Vaikka passiivinen tulo vaatii aluksi kovaa panostusta ilman tuloja, työn tuotoista pääsee nauttimaan myöhemmin ilman suurempaa panostusta. Passiivisen tulon ansiosta aikaa ja tekemistä voi suunnata itselle mieleisiin asioihin. Alla olevasta kuvaajasta näkee kuinka aluksi työstä saatava korvaus on vaatimatonta, mutta tulot kuitenkin kasvavat samalla kun työmäärä vähenee huomattavasti. (Liljeroos 2020.)

Kuvio 1. Passiivinen tulo suhteessa työpanokseen (Liljeroos 2020)



Passiivinen tulo voidaan jakaa kahteen kategoriaan: täysin passiiviseen tuloon ja semipassiiviseen tuloon. Täysin passiivista tuloa ovat esimerkiksi rojaltitulot, joita voi saada kirjoitetuista kirjoista ja tehdystä musiikista. Suurin osa passiivisen tu-

lon muodoista on kuitenkin semipassiivisia ja ne vaativat jonkin verran ylläpityötä. Vuokratulo on semipassiivista, sillä sen eteen täytyy tehdä toimenpiteitä, kuten uuden vuokralaisen etsintää ja asunnon remontteja. (Liljeroos 2020.)

4.4 Taloudellinen riippumattomuus

Taloudellinen riippumattomuus tarkoittaa tilannetta, jossa pystyy elättämään itsensä passiivisilla tulonlähteillä kuten säästöillä ja sijoitustuotoilla. Eri ihmisille taloudelliseen riippumattomuuteen tarvittava passiivisen tulon määrä vaihtelee riippuen kulutustottumuksista. Toiselle riittää pienempikin tulo kun taas toinen tarvitsee kulutuksiaan varten huomattavan rahamäärän. (Raha.fi 2020.)

Taloudelliseen riippumattomuuteen tarvittava rahamäärä voidaan laskea 25-kertaisen omaisuuden ja 4% periaatteella. Tällä tarkoitetaan vuosittaisten menojen kertomista 25:llä, jolloin sijoitussalkusta voidaan nostaa vuosittain 4% ilman että rahat loppuvat sijoittajan elinajan aikana. Kulutustottumukset, inflaatio ja pääomaverotus saattavat muuttua, jolloin lukujen tarkka laskeminen on mahdotonta. (Raha.fi 2020.)

Valmentaja, yrittäjä, kirjailija ja puhuja Tony Robbins listaa kirjassaan Money – master the game, viisi taloudellisen riippumattomuuden tasoa. Ensimmäinen taso on taloudellinen turvallisuus, jossa ilman palkkatuloja pystytään kattamaan pakolliset menot, kuten asuminen, ruoka, liikkuminen ja vakuutukset. Seuraava taso on taloudellinen elinvoimaisuus, jossa pakollisten menojen lisäksi pystytään kattamaan puolet nykyisistä menoista, kuten vaatteista, ulkona syömisestä tai lomamatkoista. Kolmas taso, taloudellinen itsenäisyys tarkoittaa sitä, että voi kattaa kaikki nykyiset kulunsa ilman palkkatuloja. Taloudellinen vapaus tarkoittaa sitä, että ilman palkkatuloja voi kattaa kaikki nykyiset kulut ja kohtuulliset muut lisäkulut. Viimeinen taso, täydellinen taloudellinen vapaus tarkoittaa tilannetta, kun voi tehdä mitä vaan välittämättä rahasta. Täydellisen taloudellisen vapauden tason saavuttaneet voivat nauttia yksityislentokoneista ja muista ylellisyyksistä, jotka ovat vain harvan saavutettavissa. (Talousviisas 2019.)

Asuntosijoittaminen ei koskaan tuota pelkästään passiivista tuloa eikä se tarjoa täydellistä vapautta ilman ajoittaisia toimenpiteitä. Toisaalta taloudellinen vapaus mahdollistaa sen, että saa työskennellä itsenäisesti asuntosijoittamisen eli vuokralaisten, remonttien, taloyhtiöiden ja rahoittajien parissa. Asuntosijoittamisella on mahdollista saavuttaa taloudellinen vapaus ja riittävät passiiviset tulot, jotta omaa tekemistä ja aikaa voi suunnata itselle mieleisiin asioihin. (Huru 2020.)

5 ASUNTO SIJOITUKSENA

5.1 Kyselytutkimuksen toteutus

Tutkimusta varten haluttiin selvittää, voiko asuntosijoittamisella vaurastua ja miten sekä mitä asuntosijoittajat pitävät toiminnan riskeinä ja miten asuntosijoittaminen olisi mahdollisimman kannattavaa. Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena asuntosijoittajille. Kyselyssä haluttiin saada vastaajilta rehellisiä mielipiteitä asuntosijoittamisesta, joten useaan kysymykseen asetettiin avoin vastausvaihtoehto valmiiden vastausvaihtoehtojen lisäksi sekä muutama kokonaan avoin kysymys.

Empiria opinnäytetyöhön hankittiin Facebookin Vuokranantajapalstan jäseniltä. Kyseinen Facebook-ryhmä valikoitui näytteeksi, koska ryhmä on tarkoitettu vuokranantajille ja vuokranantajana toimimista harkitseville. Vuokranantajapalstalla on lähes 17.000 jäsentä ja ryhmän keskustelut painottuvat vuokraukseen ja asuntosijoittamiseen. Ryhmää ylläpitää Suomen Vuokranantajat Ry, joka on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien valtakunnallinen järjestö. Linkki Webropol-kyselyyn julkaistiin Vuokranantajapalstalla lokakuussa 2020.

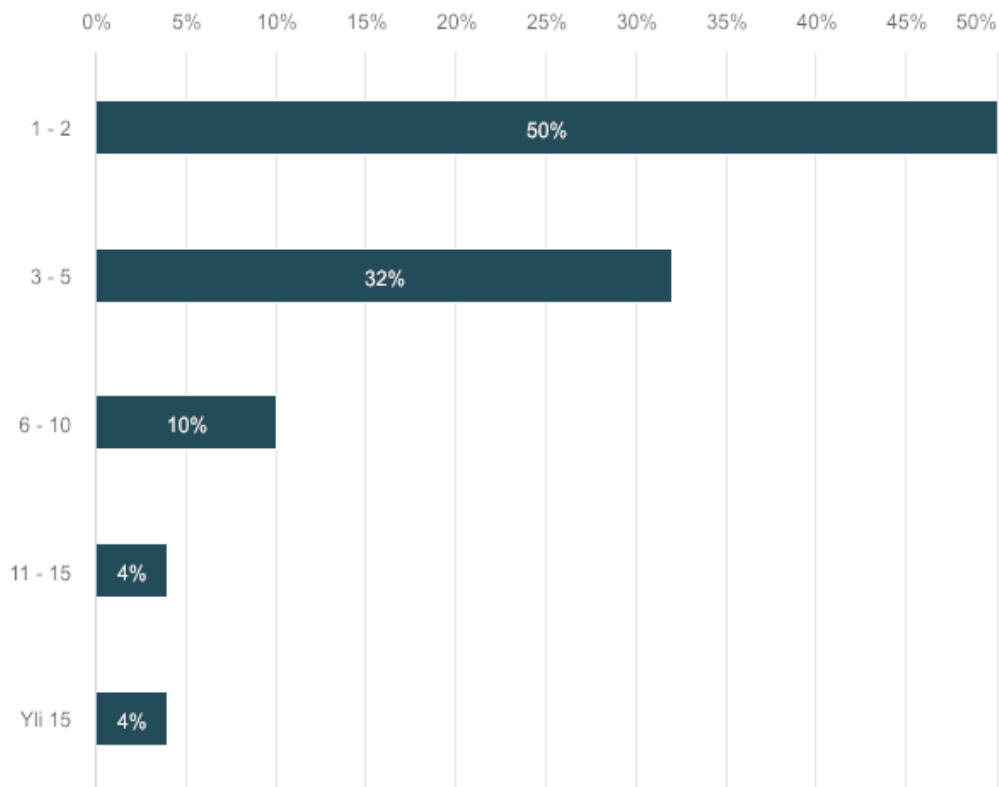
Lyhyestä saateviestistä ilmeni, että kysely oli suunnattu asuntosijoittajille ja kyselyn avulla haluttiin selvittää asuntosijoittamisella vaurastumista. Kysely toteutettiin suomen kielellä ja siihen vastattiin anonyymisti. Mihinkään kysymykseen ei ollut pakollista vastata. Kysely oli avoinna kolme päivää, jonka aikana vastauksia tuli 562 kappaletta.

5.2 Kyselytutkimuksen tulokset

Ensimmäisenä kyselyssä selvitettiin vastaajien sijoitusasuntojen määrä (Kuvio 2). Jos vastaajalla oli sijoitusasunto yhteisomistuksessa, puoliksi omistettu asunto tarkoitti 0,5 asuntoa ja tarvittaessa lukumäärä piti pyöristää seuraavaan tasalukuun. Suurimmalla osalla eli noin 50 %:lla vastaajista oli omistuksessaan

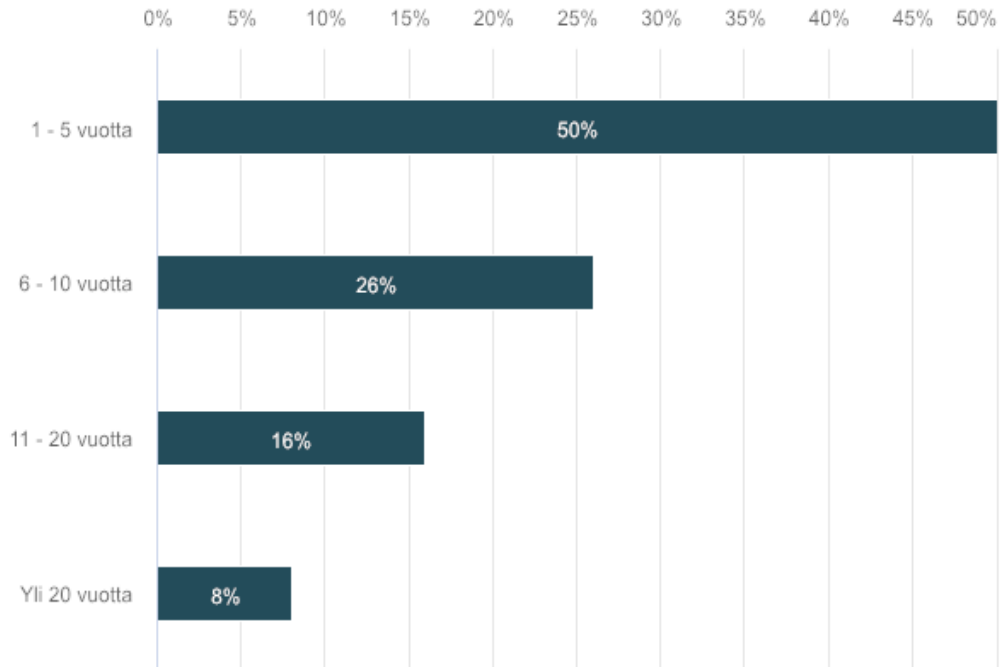
1-2 asuntoa. Toiseksi suurin ryhmä oli 3-5 sijoitusasuntoa noin 32 %:lla vastaajista. 11-15 sijoitusasuntoa ja yli 15 sijoitusasuntoa oli molempia noin 4 %:lla vastaajista. Kuvio 2 osoittaa, kuinka vahvasti vastaajien sijoitusasuntojen määrä painottuu 1-5 asuntoon.

Kuvio 2. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat tällä hetkellä?



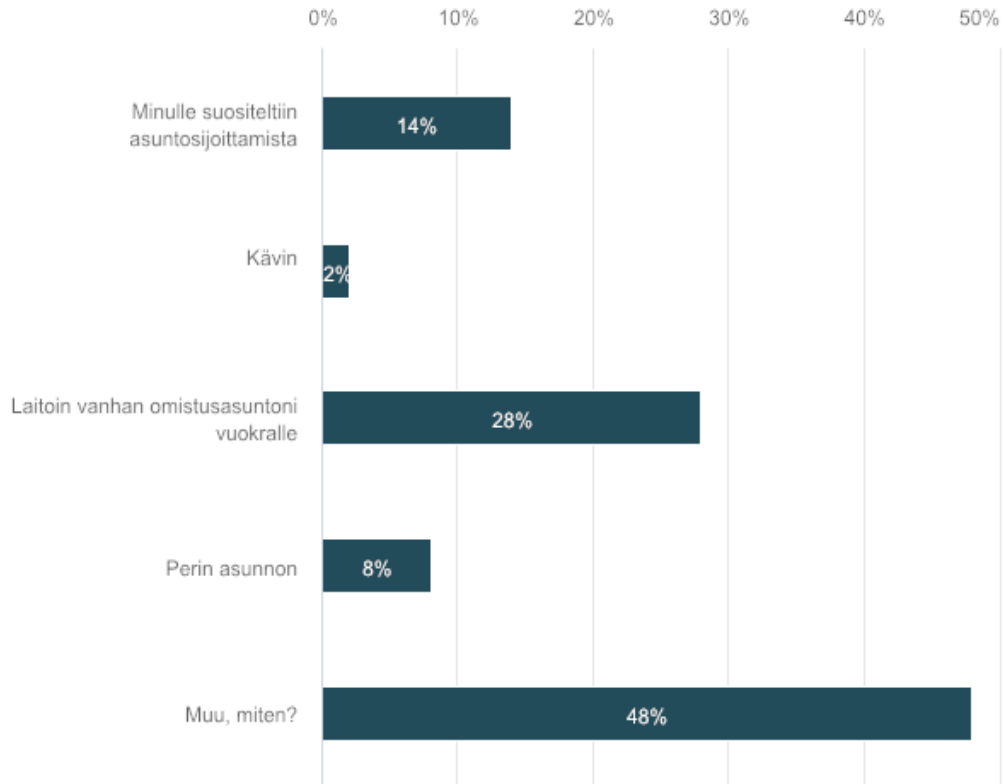
Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin heidän kokemusta asuntosijoittamisesta, eli kuinka monta vuotta he ovat harjoittaneet asuntosijoittamista. Puolet vastaajista olivat harjoittaneet asuntosijoittamista 1-5 vuotta. Yli 20 vuotta asuntosijoittamista harjoittaneita oli vain noin 8 % vastaajista. Vastaajien määrä vähenee kun kokemusvuodet asuntosijoittamisesta kasvavat (Kuvio 3).

Kuvio 3. Kuinka monta vuotta olet harjoittanut asuntosijoittamista?



Vastaajilta haluttiin selvittää miten he ovat päätyneet asuntosijoittajiksi (Kuvio 4). Valmiita vastausvaihtoehtoja annettiin neljä: minulle suositeltiin asuntosijoittamista, kävin asuntosijoitusvalmennuksessa, laitoin vanhan omistusasuntoni vuokralle ja perin asunnon. Vanhan omistusasunnon laittaminen vuokralle oli noin 28 %:lla vastaajista asuntosijoittamisen alku. Asuntosijoitusvalmennuksen innoittamia vastaajia oli vain noin 2 % vastaajista. Viides vastausvaihtoehto oli avoin ja siihen päätyi enemmistö eli noin 48 % vastaajista.

Kuvio 4. Miten päädyit asuntosijoittajaksi?



Avoimen vastausvaihtoehdon vastaukset painottuivat monella tapaa perheen esimerkkiin. Usealla oli jo lapsuudenperheessä sijoitettu asuntoihin ja vanhempien esimerkin tai kannustuksen kautta he itsekin aloittivat asuntosijoittamisen. Asuntoihin sijoitetaan myös omaa lasta ajatellen, sillä asunnon hankinta painottui monilla lapsen opintojen aikaan. Osa kyselyyn vastaajista on hankkinut sijoitusasunnon alun perin omaa käyttöä varten tai hyödyntänyt sijoitustaan myöhemmässä vaiheessa omana kotina.

Kiinnostus asuntosijoittamiseen on tullut monelle ystäväpiiriin, työn, median ja kirjallisuuden kautta. Asuntosijoittamiseen päädyttiin useasti myös silloin, kun perintörahat haluttiin sijoittaa järkevästi, vakuuksia oli vapautunut pankkilainasta tai ylimääräistä rahaa oli säästynyt sijoitettavaksi. Monet halusivat hajauttaa sijoituksiaan ja valitsivat asuntosijoittamisen yhdeksi sijoitusmuodoksi. Lisäksi lainan-

saanti pankista ja vakuuksien hyödyntäminen asuntosijoittamiseen koettiin helpommaksi kuin muihin sijoitusmuotoihin. Monet sijoittavat asuntoihin sen tuoman säännöllisen lisätulon vuoksi. Eläkkeellä tulonsaanti on haluttu varmistaa pääomatulojen muodossa ja muuten pienituloiset ovat halunneet hankkia itselleen lisätuloja asuntosijoittamisesta.

”Ostettiin lapsille opiskelukämpät jotka sitten opintojen jälkeen laitettiin vuokralle.”

”Pankissa vihjattiin vapaiden vakuuksien käyttämiseen sijoitusasuntoon.”

”Tutustuin eri sijoitusmuotoihin ja koin asuntosijoituksen hyväksi hajautukseksi eri omaisuusluokkien välillä.”

”Asuntosijoittamiseen on helpompi saada lainaa kuin osakesijoittamiseen ja yleinen mielenkiinto.”

”Työ sijoituslalla toi näkemyksen toiminnan järkevyydestä.”

”Somen, median ja kirjallisuuden innoittamana.”

”Oli pakko vuokrata entistä omistusasuntoa kun hinnat tuli 1993 voimakkaasti alas ja ei voinut myydä kun markkinahinta ei olisi riittänyt velan määrään.”

”Olin jo asuntoa ostaessa ajatellut, että siitä tulisi aikanaan sijoitusasunto. Kun muutin avopuolisoni kanssa yhteen, katsoin järkevämmäksi vuokrata ensi asuntoni kuin myydä sen.”

”Hankimme omakotitalon rakentamisen ajaksi yksiön asuttavaksemme ja laitoimme sen sitten vuokralle, kun muutimme omaan kotiin. Sen jälkeen innostuimme ja ostimme toisenkin sijoitusasunnon.”

”Eläketurvaksi, koska työeläkekertymäni on pieni.”

”Halusin yksinhuoltajana ryhtyä vaurastuttamaan itseäni”

Vastaajilta haluttiin selvittää avoimen kysymyksen kautta miksi he ovat valinneet asuntosijoittamisen. Monet mielsivät asuntosijoittamisen paremmin ymmärrettäväksi kuin osakesijoittamisen. Asuntosijoittamiseen myös uskalletaan ottaa helpommin lainaa kuin osakesijoittamiseen. Velkavivun käyttö ja helpohko lainansaanti asuntoihin mainittiin useassa vastauksessa. Asuntosijoittamisen tuomaa tuottoa pidettiin hyvänä ja siihen koettiin pystyvän itse vaikuttaa hyvin. Vastaajien toiveena oli eläköityä aikaisemmin ja vuokratuloista haettiin lisätuloa eläkkeelle. Osa vastaajista haaveili taloudellisesta riippumattomuudesta. Vastaajat kokivat että asunnon voi realisoida mikäli rahaa tarvitsee muuhun. Asuntosijoittamisen riskejä pidettiin maltillisina ja ymmärrettävinä. Monet kokivat asuntosijoittamisen mielenkiintoisena ja yrittäjämäisenä toimintana. Lisäksi asuntojen arvon miellettiin säilyvän ja jopa kasvavan vakaasti.

”Koen sen suhteellisen turvallisena tapana sijoittaa varojani kiinteään omaisuuteen. Tarvittaessa voin muuttaa asuntoon itse asumaan. Sijoittamalla osakkeiden ja rahastojen lisäksi myös asuntoon pystyn hajauttamaan sijoituksiani. Asunto pitää olla sellainen että sen voi helposti myydä jos tulee tarvetta.”

”Asunnot tarjoavat korkean oman pääoman tuoton, jos on mahdollista pitää portfolion velkavipu tarvittavan korkealla tasolla. En tarvitse kassavirtaa elämiseen, vaan kykenen allokoimaan tuotot jatkosijoituksiin.”

”Hankin asunnot aikoinaan velkarahalla ja ne ovat melkein velattomia, kun nyt olen eläkkeellä. Voin tarvittaessa myydä vaikka yhden, jos tarvitsen enemmän rahaa ja eläkerahani ei riitä. Eli vanhuuden päivien varalle, että voin nauttia eläkepäivistä ilman rahahuolia.”

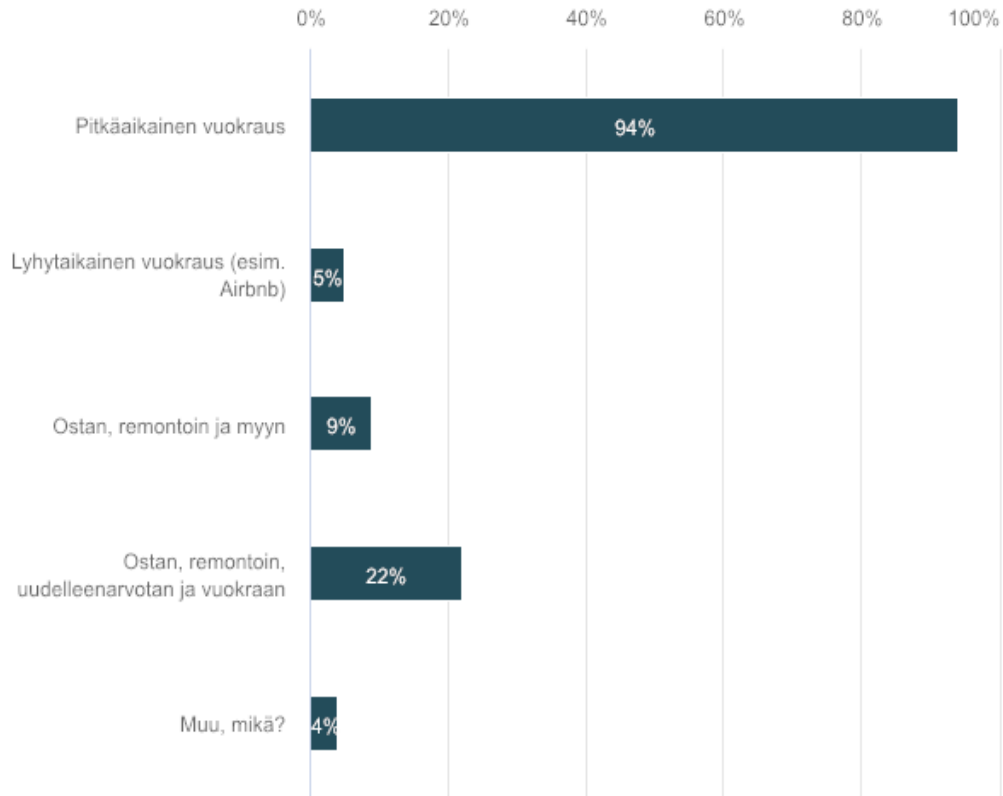
”Kuukausittainen kassavirta. Vakaa ja varma tulonlähde, kävi asuntojen hinnoille mitä tahansa vuokralainen maksaa aina vuokraa. Ajattelen sijoitusasunnon oston ”ostan kuukausittaista kassavirtaa” periaatteella, eli kun nyt sijoitan x summan, saan seuraavat 50v y summan joka kuukausi.”

” Mahdollisuus käyttää velkavipua, vähemmän heiluntaa kuin osakemarkkinoilla, hyvä oman pääoman tuotto, mahdollisuus itse vaikuttaa sijoitusten menestymiseen, mahdollisuus vaurastua ja laajentaa toimintaa pitkällä aikavälillä.”

Vastaajilta kysyttiin heidän strategiaansa asuntosijoittamisessa. Kysymykseen annettiin neljä valmista vastausvaihtoehtoa: pitkäaikainen vuokraus, lyhytaikainen vuokraus, ostan, remontoim ja myyn -strategia sekä ostan, remontoim, uudelleenarvotan ja vuokraan -strategia. Lisäksi vastaajille annettiin mahdollisuus vastata avoimeen tekstikenttään. Vastaaja pystyi valitsemaan vastatessaan useamman strategia-vaihtoehdon.

Ylivoimaisesti eniten vastaajat suosivat pitkäaikaista vuokrausta (Kuvio 5), johon päätyi noin 94 % vastaajista. Ostan, remontoim, uudelleenarvotan ja vuokraan -strategian valitsi noin 22 % vastaajista. Ostan, remontoim ja myyn -strategiaa suosivat noin 9 % vastaajista ja lyhytaikaiseen vuokraukseen keskittyivät vain noin 5 % vastaajista.

Kuvio 5. Mikä on strategiasi asentosijoittamisessa?



Avoimen tekstikentän vastauksissa strategioista nousi esille omaisuusjärjestely perintöverotuksen optimoimiseksi, uudisasuntoihin sijoittaminen remonttien välttämiseksi, asuntojen rakennuttaminen, myyminen ja velkavivun hyödyntäminen. Osa vastaajista asui sijoitusasunnossa vähintään kaksi vuotta, jotta välttyisi tulevaisuudessa asunnon mahdollisen myyntivoittoveron maksusta. Vastauksista päätellen monet vastaajat luottivat asuntojen arvonnousuun.

”Ostan, remontoin, asun verottomaksi, myyn, ehkä myös vuokraan jossain välissä.”

”Tarkoitus ottaa perheenjäsenille käyttöön joskus myöhemmin.”

”Arvon kasvaminen vuosien aikana, voitto”

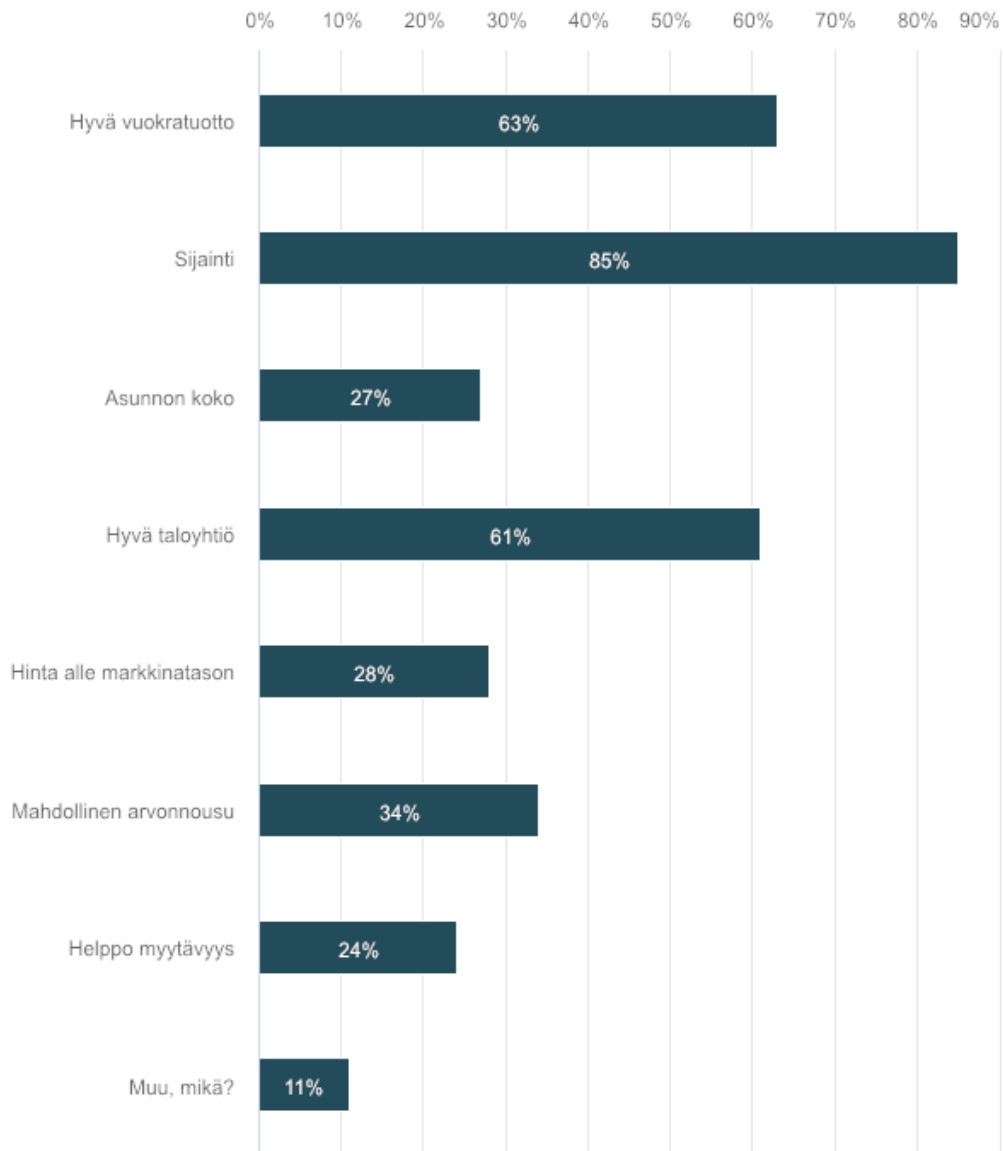
”Uusien sijoitusasuntojen hankkiminen sitä mukaa, kun mahdollista on lainan saannin osalta.”

Vastaajien halukkuutta kasvattaa sijoitusasuntojen määrää kysyttiin kyllä/ei kysymyksellä. Selkeästi suurin osa eli noin 77 % vastaajista aikoi kasvattaa sijoitusasuntojen määrää ja vain noin 23 % vastaajista ei ollut aikomusta kasvattaa sijoitusasuntojen määrää.

Kyselyssä selvitettiin sijoitetaanko asuntoihin yksityishenkilönä, yhtiön kautta vai sekä että. Yksityishenkilönä asuntoihin sijoitti noin 88 % vastaajista ja yhtiön kautta vain noin 3 %. Yksityishenkilönä ja yhtiön kautta sijoitti noin 9 % vastaajista.

Vastaajia pyydettiin valitsemaan heidän mielestään tärkeimmät kriteerit sijoitusasuntoa valitessa. Vaihtoehdot olivat hyvä vuokratuotto, sijainti, asunnon koko, hyvä taloyhtiö, hinta alle markkinatason, mahdollinen arvonnousu ja helppo myytävyyden. Vastaajat pystyivät valitsemaan useamman vaihtoehdon ja myös avoin vastausvaihtoehto annettiin (Kuvio 6). Suurin osa eli noin 85 % vastaajista piti sijaintia yhtenä tärkeimmistä kriteereistä sijoitusasuntoa valitessa. Yli 60 % vastaajista piti hyvää vuokratuottoa ja hyvää taloyhtiötä tärkeimpinä kriteereinä. Asunnon helppo myytävyyden sai annetuista vaihtoehdoista vähiten kannatusta, noin 24 %.

Kuvio 6. Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät kriteerit sijoitusasuntoa valitessa?

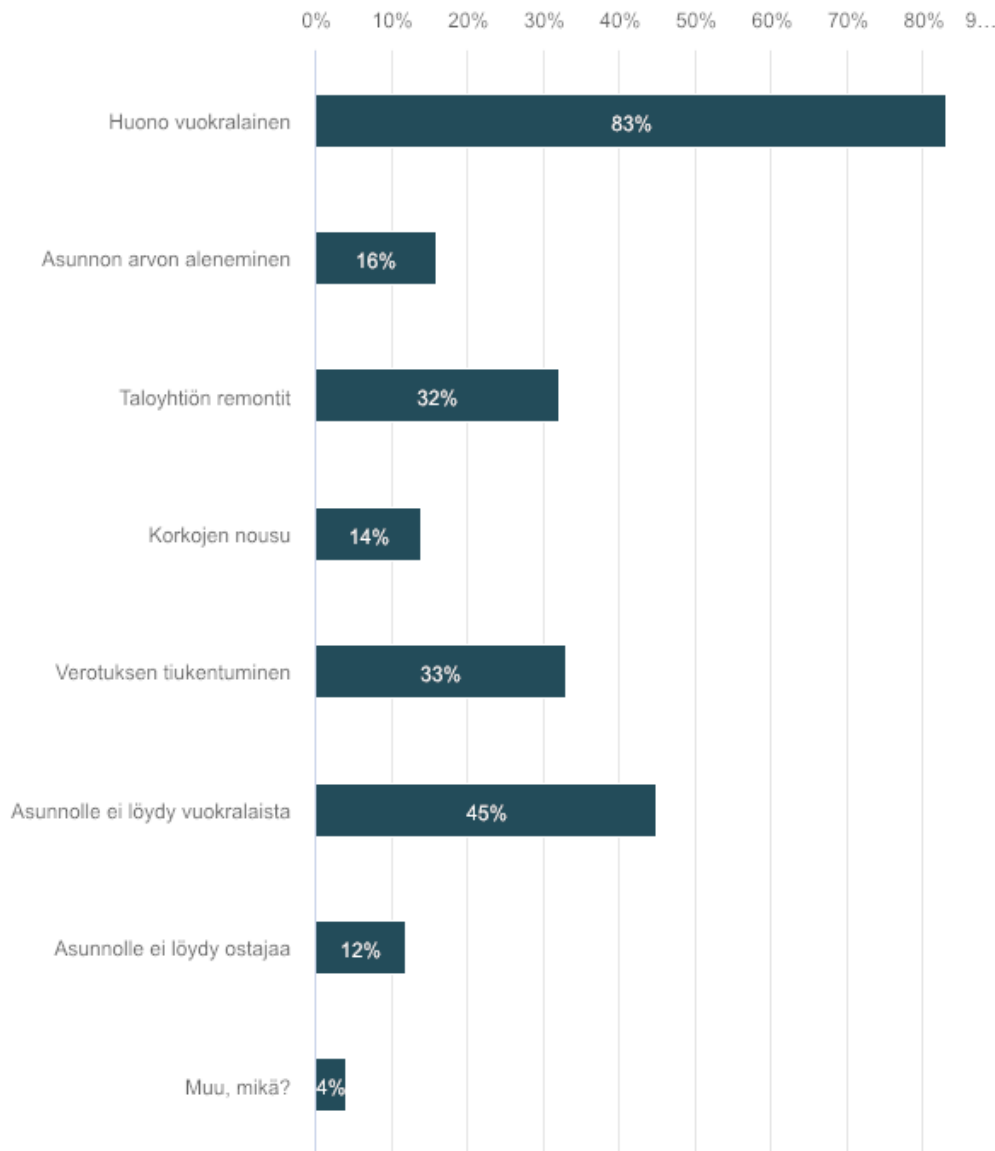


Avoimeen tekstikenttään vastanneet pitivät tärkeänä asunnon helppoa vuokratavuutta, hyvää kuntoa ja pohjaratkaisua. Taloyhtiön toivottiin olevan omalla tonilla, isot remontit suoritettuna tai vasta kaukana tulevaisuudessa sekä yhtiövas- tikkeen toivottiin olevan kohtuullinen. Osa hajautti asentosijoituksiaan eri ikäisiin kohteisiin, jotta isot remontit eivät sattuisi päällekkäin. Sijoitusasunnon toivottiin

sijaitsevan tutulla, keskeisellä ja viihtyisällä alueella. Osa vastaajista suosi asuntoja, joissa voisi kuvitella itsensä tai perheenjäsenensä asuvan. Osa suosi uudiskohteita, joissa on iso yhtiölainaosuus ja pieni myyntihinta.

Kyselyssä selvitettiin mitkä ovat vastaajien mielestä suurimmat riskit asuntosijoittamisessa (Kuvio 7). Koska asuntosijoittamiseen liittyy useita riskejä, vastaaja pystyi valitsemaan annetuista vastausvaihtoehdoista useamman tai kirjoittamaan avoimeen vastauskohtaan vastauksensa. Selvästi suurin osa vastaajista eli noin 83 % piti asuntosijoittamisen suurimpana riskinä huonoa vuokralaista. Noin 45 % vastaajista pelkäsi ettei asunnolle löydy vuokralaista. Kolmasosa vastaajista piti taloyhtiön remontteja ja verotuksen tiukentumista riskinä asuntosijoittamiselle. Vain pieni osa vastaajista oli huolissaan jos asunnolle ei löydy ostajaa, asunnon arvo alenee tai korot nousevat.

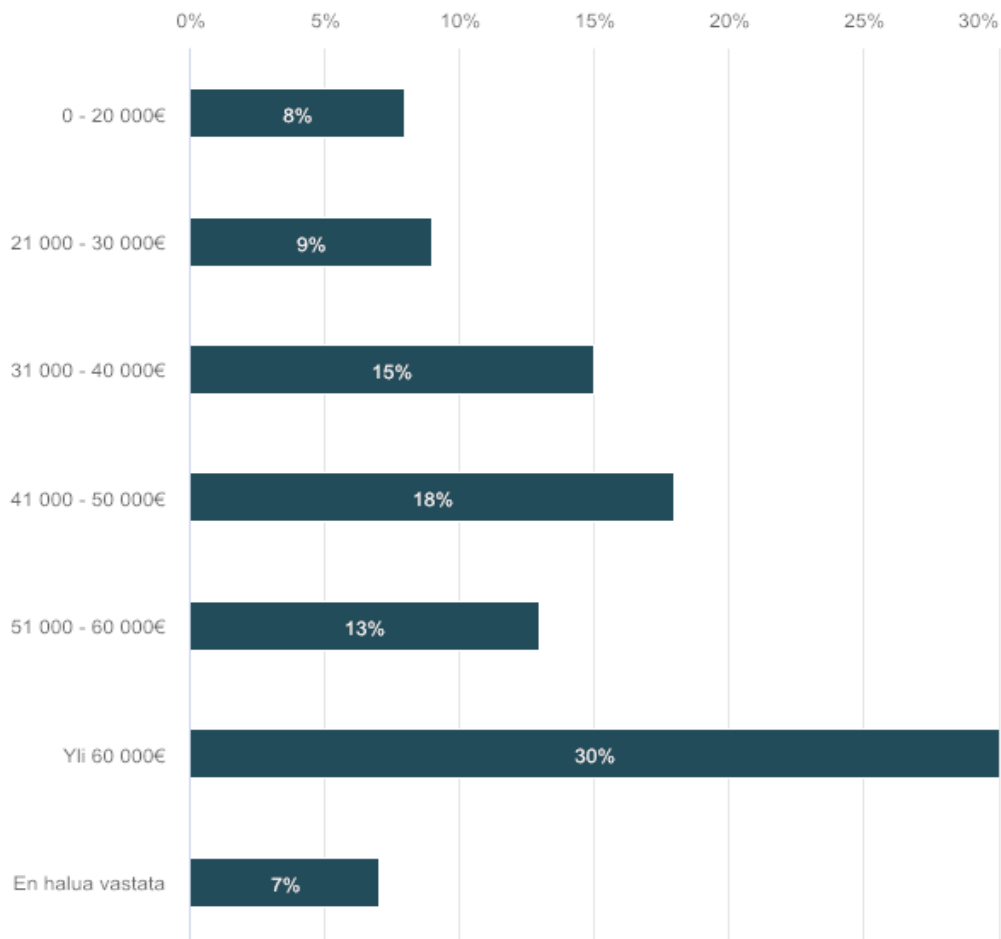
Kuvio 7. Mitkä koet suurimmiksi riskeiksi asuntosijoittamisessa?



Avoimissa vastauksissa riskeiksi mainittiin hallituksen toimet, lainsäädännön muutokset ja verovähennysten heikkeneminen, liika rakentaminen ja vuokra-asuntojen ylitarjonta sekä vuokratason lasku suhteessa asuntojen hintatasoon. Osa vastaajista oli huolissaan taloyhtiön huonosta hallituksesta ja siitä, ettei taloyhtiön remontteja ja taloutta ennakoida. Huonot naapurit, poikkeuksellinen maailmantilanne ja vuokralaisten vaihtuvuuden aiheuttamat lisätyöt mainittiin myös asuntosijoittamisen riskejä kysyttäessä.

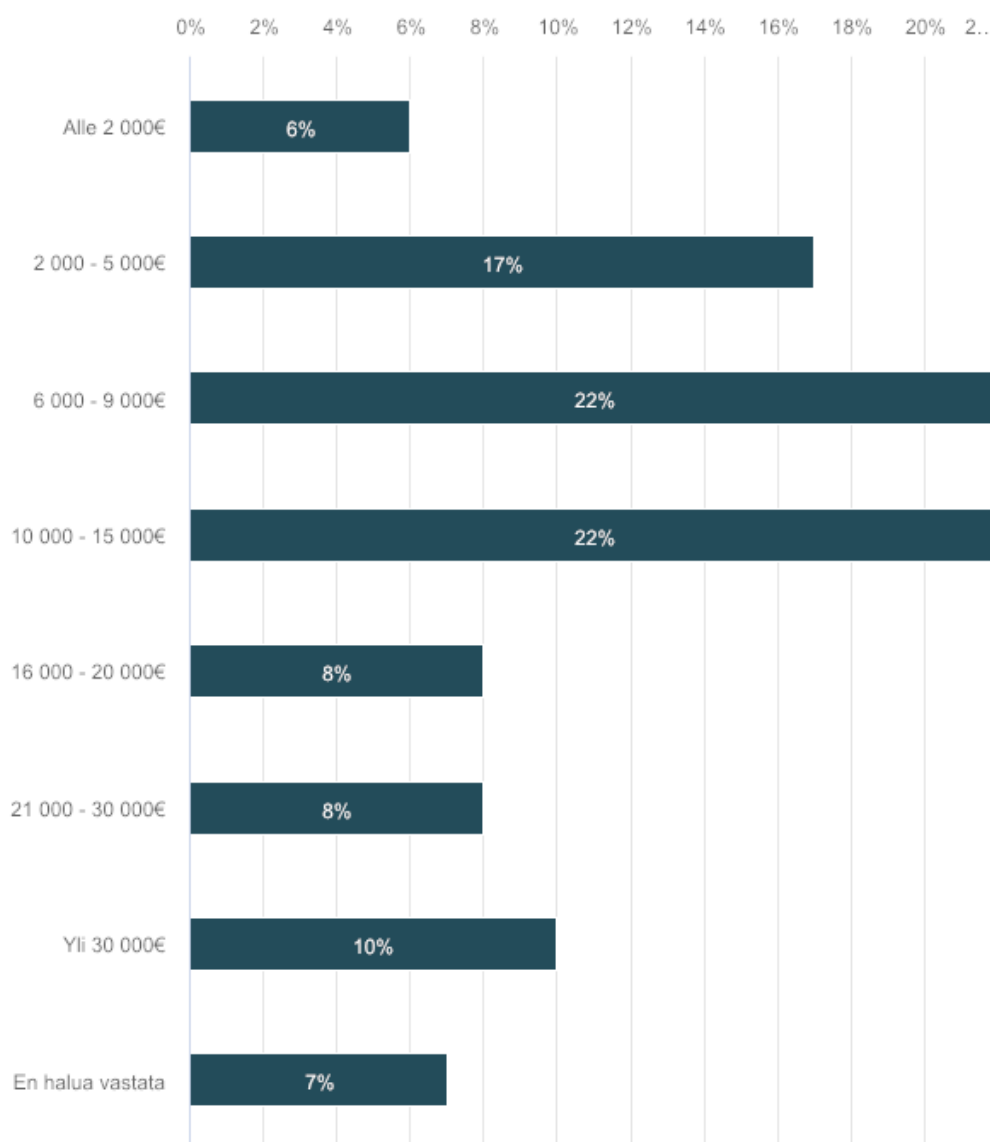
Vastaajilta kysyttiin heidän verotettavia ansio- ja pääomatuloja, jotta vastauksia voitiin analysoida keskenään. Vastaajalle annettiin mahdollisuus olla vastaamatta kysymykseen en halua vastata -vaihtoehdolla. 7 % vastaajista ei halunnut vastata näihin kysymyksiin. Yli 60000 euroa tienaavia oli suurin osuus eli kolmasosa vastaajista (Kuvio 8). Toiseksi suurin osuus eli noin 18 % vastaajista tienasi 41000-50000 euroa vuodessa. Noin 8 % vastaajista tienasi 0-20000 euroa vuodessa. Pois lukien vuodessa yli 60000 euroa tienaavat, verotettavien ansiotulojen määrä jakautui melko tasaisesti eri vastaajien välillä.

Kuvio 8. Mitkä ovat verotettavat ansiotulosi vuodessa?



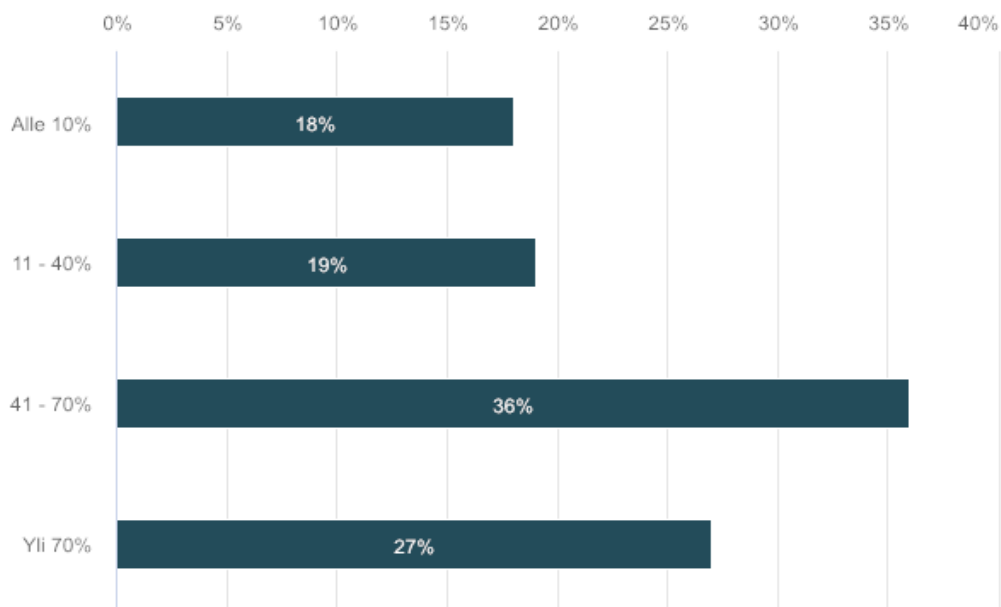
Vastaajien verotettavat vuosittaiset pääomatulot jakautuivat melko tasaisesti eri vastausvaihtoehtojen välillä (Kuvio 9). Suurin osa vastaajista sai verotettavia pääomatuloja 6000-9000 euroa tai 10000-15000 euroa vuodessa. Toiseksi suurin osa eli noin 17 % vastaajista sai pääomatuloja 2000-5000 euroa vuodessa. Alle 2000 euron pääomatulot asuntosijoittamisesta oli noin 6 %:lla vastaajista ja yli 30000 euron pääomatulot oli noin 10 %:lla vastaajista.

Kuvio 9. Mitkä ovat vuosittaiset verotettavat pääomatulosi asuntosijoittamisesta?



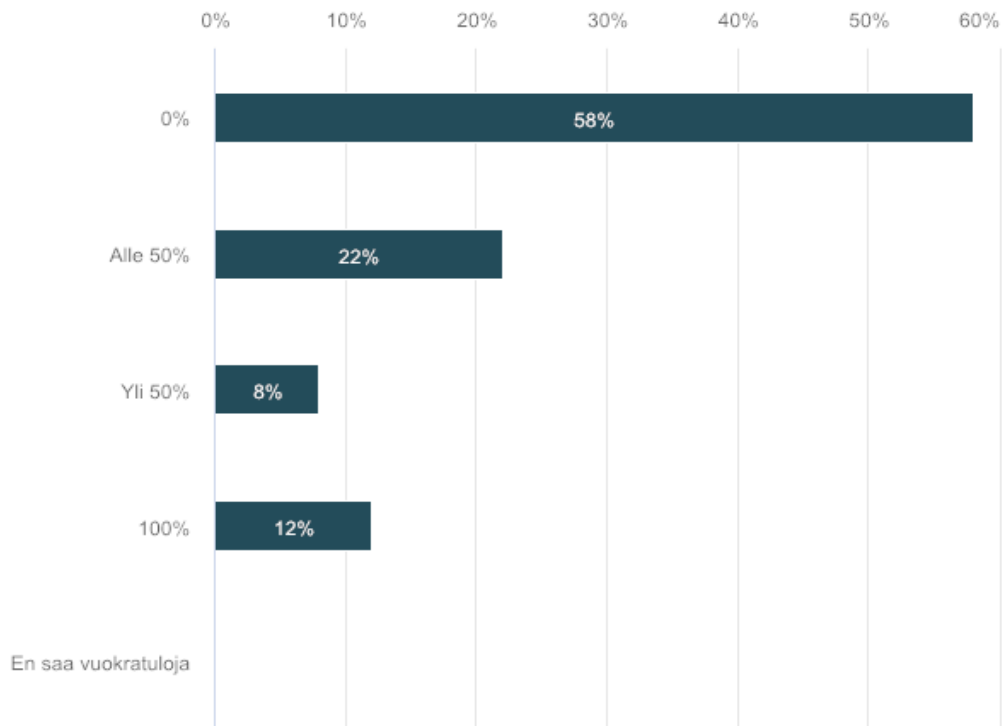
Asuntosijoittajien hyödyntämä velkavivun määrä haluttiin selvittää valmiiden vastausvaihtoehtojen avulla. Vastauksessa pyydettiin huomioimaan pankkilaina ja uudiskohteen laina. Reilu kolmasosa vastaajista hyödyntää asuntosijoittamisessa 41-70 %:n velkavivua (Kuvio 10). Vajaa kolmannes vastaajista hyödyntää yli 70 %:n velkavivua. Alle 10 %:n velkavivua hyödyntää 18 % vastaajista.

Kuvio 10. Kuinka suurta velkavivua hyödynnät tällä hetkellä asuntosijoittamisessa?



Kyselyyn vastanneilta asuntosijoittajilta haluttiin selvittää kuinka suuri osa heidän asuntosijoituksistaan on kassavirtanegatiivisia. Kysymystä tarkennettiin kassavirtanegatiivisuuden määritelmällä: vuokrasta ei jää kuukausittain tuottoa tilille vastikkeiden, lainanlyhennyksen ja verojen jälkeen. Suurimmalla joukolla eli noin 58 %:lla vastaajista ei ollut ollenkaan kassavirtanegatiivisia asuntosijoituksia (Kuvio 11). Noin 22 % vastaajista ilmoitti, että heillä on kassavirtanegatiivisia asuntosijoituksia alle 50 % kohteista. Kaikki asuntosijoitukset olivat kassavirtanegatiivisia noin 12 %:lla vastaajista ja yli 50 % kassavirtanegatiivisia asuntosijoituksia oli noin 8 %:lla vastaajista.

Kuvio 11. Kuinka suuri osa asentosijoituksistasi on kassavirtanegatiivisia?



Merkittävä osa eli noin 97 % kyselyyn vastanneista koki, että on pystynyt kasvattamaan varallisuuttaan asentosijoittamisella. Vain noin 3 % vastaajista koki ettei asentosijoittaminen ole kasvattanut heidän varallisuuttaan.

Tutkimuksen tekoaikaan koronavirus koskettaa lähes koko maailmaa. Koronapandemiolla on terveyden lisäksi laajoja vaikutuksia myös talouteen. Vastaajilta haluttiin selvittää, millaisia mahdollisia vaikutuksia koronapandemiolla on ollut heidän asentosijoittamiseen (Kuvio 12). Kysymykseen annettiin avoimen kohdan lisäksi valmiit vastausvaihtoehdot: vuokralaista on ollut vaikeampi löytää, vuokra on jäänyt maksamatta tai viivästynyt, olen laskenut sijoitusasunnon vuokraa, jätin vuokrankorotuksen tekemättä, rahoitusta on ollut vaikeampi saada, harkitsen sijoitusasunnon myymistä koronan takia ja koronalla ei ole ollut vaikutusta asentosijoittamiseeni. Kysymykseen sai valita useamman vastausvaihtoehdon.

Jopa noin 66 % vastaajista kertoi, että koronalla ei ole ollut vaikutusta asuntopaikkajättämiseen. Vuokrankorotuksen jätti tekemättä noin 16 % vastaajista ja 13 % vastaajista ilmoitti vuokralaisen löytymisen olevan vaikeampaa koronan vuoksi. Vain noin 1 % vastaajista harkitsi sijoitusasunnon myymistä koronan vuoksi. Monet avoimeen kysymyksiin vastanneista kertoivat lyhytaikaisen vuokrauksen kysynnän hiipuneen ja osa oli siirtänyt kohteensa pitkäaikaiseen vuokraukseen. Yksi vastaaja puolestaan kertoi pohjoisessa sijaitsevan vuokramökkinsä kysynnän kasvaneen. Lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleet asunnot vaikuttivat vastausten perusteella vuokramarkkinaan.

”Airbnb käytössä olleet asunnon tulvahtivat markkinoille keväällä huomattavasti normaalia hintatasoa alemmalla vuokralla. Tämä hankaloitti vuokralaisen löytämistä kun tarjontaa oli selkeästi enemmän kuin aiemmin.”

Asunnoissa on monen sijoittajan mielestä ollut enemmän vuokralaisten vaihtuvuutta ja tyhjiä kuukausia on tullut. Osa vastaajista on jättänyt pandemian vuoksi uuden sijoitusasunnon hankkimisen myöhempään. Vuokralaiset ovat irtisanoneet asuntoja jäädessään työttömiksi tai lomautetuiksi. Yksi vastaajista kertoi vuokralaisen vaihtuneen kun kerrostaloasukas kaipasi eristysaikana omaa pihaa. Osa vastaajista antoi vuokralaisilleen vuokranalennusta ja joustoa vuokranmaksuun.

”Asuntojen osalta ei vaikutusta, liiketiloja tällä hetkellä tyhjiillään 9kpl kun normaalisti ehkä 2-3, jn. 70% vuokralaisista pyytänyt vuokranalennusta koronan alkuaikoina.”

”Yhden asunnon vuokraa laskin vuokralaisen 2kk lomautuksen ajaksi.”

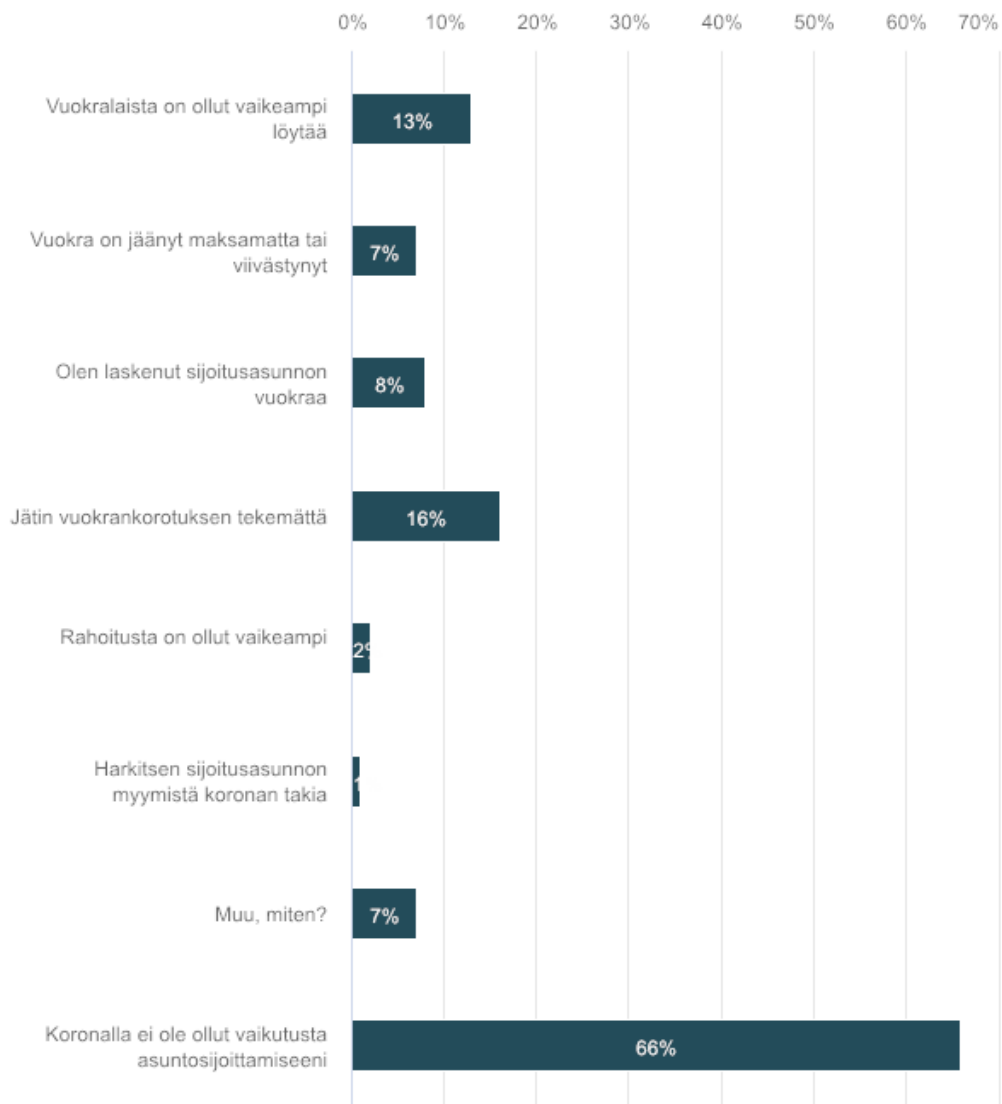
”Kysyin vuokralaisilta miten he pärjäävät ja tarjosin apua. Sanoin että jos tulee rahan kanssa tiukkaa olisivat ensin yhteydessä meihin ja sitten etsittäisiin yhdessä ratkaisua.”

Osa asuntosijoittajista kertoi hyötynensä koronapandemian aiheuttaneesta tilanteesta. Useampi kyselyyn vastannut kertoi ostaneensa uuden sijoitusasunnon mielestään edullisella hinnalla. Yksi vastaaja kertoi jäävänsä odottamaan mahdollista pandemian aiheuttamaa kriisiä lisähankintoja varten.

”Strategiaa on saanut hieman laittaa uusiksi. Ei negatiivisia vaikutuksia.”

” Asuntojen hinnat laskenee hieman, enemmän kohteita tarjolla.”

Kuvio 12. Miten koronapandemia on vaikuttanut asuntosijoittamiseesi?



Viimeisenä vastaajilta kysyttiin avoimen kysymyksen muodossa, millaisia vinkkejä he antaisivat aloittavalle asuntosijoittajalle. Vinkkejä tuli 336 kyselyyn vastanneelta. Vastaajat kehottivat vallitsemaan sijoitusasunnon huolella. Eniten vastauksissa painotettiin asunnon hankkimista hyvältä sijainnilta, kasvukeskuksista ja sijoittajan itsensä tuntemalta alueelta. Sijoitusasunnon taloyhtiön kuntoon ja taloudelliseen tilanteeseen tulisi kiinnittää huomiota ja taloyhtiön tulisi mielellään sijaita omalla tontilla. Isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle kehoitettiin soittamaan ennen asunnon ostopäätöstä, sillä heillä on paras tieto taloyhtiöstä. Pieniin yksiöihin ja kaksioihin kannustettiin sijoittamaan niiden alhaisempien vastikkeiden ja korjauskulujen vuoksi.

”Viisaampaa on ostaa huono asunto hyvästä taloyhtiöstä kuin toisinpäin. Asunnon pinnat saa aina remontoitua, mutta huonosta taloyhtiöstä on vaikeampi tehdä hetkessä hyvää.”

”Ostakaa hyvällä sijainnilla. Asuntokaupan tuotto tehdään ostaessa, eikä myytäessä.”

”Valitse kohteet järjellä, ei tunteella. Opettele lukemaan tilinpäätöksiä ja huomioi taloyhtiön remonttisuunnitelmat sekä erityisesti korjausvelka. Itse pienennän sijoitusriskiä ostamalla vain omatonttisia kohteita, mutta toki vuokratonttistakin voi hyvä löytyä - silloin perehdyttävä vuokrasopimuksen ehtoihin.”

Monet vastaajista korostivat vuokralaisen valintaa: mieluummin tyhjä kuukausi kuin huono vuokralainen. Huono vuokralainen voi tuhota useamman kuukauden tuotot. Luottotiedot kehoitettiin tarkistamaan aina eikä pelkkään vuokralaisen kertomaan tulisi luottaa. Vuokralaisen kanssa kannattaa tavata kasvotusten ennen vuokrauspäätöstä ja vuokrasopimus tulee tehdä huolellisesti. Ennen avainten luovutusta vakuuden tulisi olla maksettuna vuokranantajan tilille ja vuokralaisella tulisi olla kattava kotivakuutus otettuna asuntoon. Mikäli vuokranmaksu viivästyy, kannattaa reagoida mahdollisimman pian. Vuokranantajana tulee toimia rehdisti

ja reilusti vuokralaista kohtaan. Mikäli ongelmia ilmenee, ne pitää ratkaista mahdollisimman nopeasti. Vuokralaisen kanssa kannattaa säilyttää asialliset välit.

Laskelmissa kehoitettiin olemaan realistinen ja varautumaan yllättäviin menoihin. Exceliä kannattaa hyödyntää tuoton laskennan työvälineenä ja uskoa laskelmia tunteiden sijaan. Huonon vuokralaisen, tulevien remonttien ja korkojen nousun vuoksi suositeltiin pitämään puskuria. Kokeneemmilta sijoittajilta kannattaa kysyä neuvoa ja heidän kanssa kannattaa verkostoitua. Asuntosijoittamista ja verotuksen perusteita suositeltiin opiskelemaan ja siihen perehtymään myös itse esimerkiksi kirjallisuuden, blogikirjoitusten ja podcastien avulla. Suomen vuokranantajien järjestöön kehoitettiin liittymään vertaistuen ja asiantuntijoiden neuvojen vuoksi. Myös erilaiset asuntosijoittajille suunnatut valmennukset kannattaa hyödyntää.

”Maltillinen velkavivun käyttö ja sen ymmärrys. Itse suosin riittävää asuntokohtaista puskuria, asuntoa ei koskaan osteta viimeisillä rahoilla ja täytyy pystyä varautumaan yllätyksiin. Puskurin täytyy kasvaa myös asuntojen lukumäärän kasvaessa. Mielestäni tästä puskurista puhutaan todella vähän ja toivon että sijoittaja ymmärtää kulujen juoksevan, vaikka asunto olisi tyhjillään pidemmänkin aikaa. Lisäksi useampi asunto voi samaan aikaan tyhjentyä vuokralaisista ja uuden vuokralaisen saaminen voi pahimmillaan kestää ja kulut olla korkeat.”

”Kuuntele Harri Hurun podcasteja. Lue kirja. Osta asunto. Oma tapani sijoittaa vaatii pitkäjänteisyyttä, se on tapa säästää. Tämä ei ole monimutkaista, mutta ei oikein sovi nopeiden voittojen etsijöille.”

Vastaajien mukaan asuntosijoittaminen kannattaa aloittaa heti kun siihen on valmis. Tuottojen kanssa tulee olla kärsivällinen, sillä ne tulee ajan kanssa. Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä hommaa eikä nopeita voittoja ole kuin harvoin lu-

vassa. Riskit kannattaa pitää sen suuruisina kuin niihin itsellä on varaa. Vuokrauksen eteen joutuu tekemään töitä uutta vuokralaista etsiessä, mutta myös sen jälkeen on vastattava vuokralaisen yhteydenottoihin, varautua kodinkoneiden uusintaan ja asunnon remonttiin. Siistiin remontoituun asuntoon on helpompi löytää siistit vuokralaiset.

”Aloita kassavirtapositiivisella kohteella, sekä remontoi itse asunto. Näin saat käsityksen erilaisista työvaiheista sekä ymmärrät paremmin työn arvon. Vastikään remontoitu asunto on myös todella helppo ja nopea vuokrata. Positiivisella kassavirralla varmistat, ettet joudu ongelmiin tyhjien kuukausien aikana.”

”Ylivoimaisesti tärkeintä on lähteä rohkeasti mukaan. Asioiden yli-analysointi ja "kaikkien skenaarioiden" pohtiminen ei johda mihinkään. Varmasti virheitä ja huonojakin sijoituksia sattuu matkan varrelle, mutta niitä ei pidä pelätä -niistä pitää oppia.”

”Tutustu hyvin hintatasoon alueella, josta aiot ostaa kohteen, mutta älä käytä liian kauan aloittamiseen. Täydellistä kohdetta ei ole, tärkeintä on päästä alkuun.”

”Ei nopeita pikavoittoja, vaan tasaista tuottoa. Kassavirta kannattaa laskea tarkkaan.”

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Suurin osa kyselyyn vastanneista omisti yhdestä kahteen sijoitusasuntoa ja sijoitti asuntoihin yksityishenkilönä eikä yhtiön kautta. Tästä voidaan päätellä asuntosijoitustoiminnan olevan usein aivan tavallisten yksityishenkilöiden käsissä. Toki täytyy huomioida, että kyselyn ulkopuolelle jäivät suuret asuntosijoitusyhtiöt.

Asuntosijoitustoiminnan koko ajan kasvanutta suosiota puoltaa kyselyyn vastanneiden kokemusvuodet asuntosijoittamisesta. Suurin osa oli harjoittanut asuntosijoittamista alle viisi vuotta. Yli 20 vuotta sijoittaneita oli vain vähemmistö vastanneista. He ovat aloittaneet sijoitustoiminnan jo 1990-luvun puolella, jolloin toiminta ei ollut yhtä suosittua.

Vertailtaessa sijoittajia alle kymmenen ja yli kymmenen asunnon omistavien joukoissa, sijoitusasuntojen määrää halusi kasvattaa lähes sama prosentti sijoittajista. Voisi päätellä yli 10 asunnon omistajien olevan tyytyväisiä jo saavutettuun tuottoon. Voi myös olla, että asunnoiden tuoma työmäärä kasvaa yli kymmenen asunnon kohdalla sen verran suureksi, että lisätyötä ei enää haluta. Yli kymmenen asunnon sijoitussalkun omistajista kuitenkin jopa 81 % aikoo vielä kasvattaa asuntojen määrää. Asuntosalkun ollessa näin suuri, määrän kasvattaminen on helpompaa suurempien tuottojen ja kasvaneiden vakuusarvojen avulla.

Selkeä enemmistö alle kymmenen asunnon salkun omaavista sijoitti yksityishenkilönä. Yli kymmenen asuntoa omistavat sijoittivat pääosin yhtiön kautta, mikä tukee osakeyhtiön perustamisen kannattavuuden karkeaa kymmenen asunnon rajaa. Suurimmaksi koetut riskit ja sijoitusasunnon tärkeimmät kriteerit olivat molemmilla ryhmillä miltei samat. Suuremman asuntosalkun omaavat painottivat asunnon valintakriteereissään markkinatason alittavaa hintaa, kun taas pienemmän salkun omaavat arvostivat enemmän hyvää taloyhtiötä. Riskeissä taloyhtiön remontit askarruttivat enemmän pienemmän salkun omaavia ja verotuksen tiukentuminen taas isomman salkun omaavia.

Verotettavat ansiotulot jakautuivat ryhmien välillä melko tasaisesti, mutta yli 60000 euroa vuodessa tienavia oli selkeästi enemmän yli kymmenen asuntoa omistavissa vastaajissa. Asuntosijoittamisen pääomatulot puolestaan erottivat ryhmät toisistaan selkeämmin. Noin 70 % yli kymmenen asuntoa omistavista sai pääomatuloja asunnoista yli 30000 euroa vuodessa. Alle kymmenen asuntoa omistavista samaan summaan pääsi vain noin 5 % sijoittajista. Velkavipua hyödynnettiin molemmissa ryhmissä tasaisesti.

Kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista lähes kaikki kokivat että ovat pystyneet kasvattamaan varallisuutta asuntosijoittamisella. Myös suurin osa vastaajista aikoi vielä kasvattaa sijoitusasuntojen määrää. Asuntosijoittamisesta puhuttiin avoimissa vastausvaihtoehdoissa positiiviseen sävyyn. Kyselyn perusteella asuntoihin sijoittaminen koetaan kannattavaksi.

7 POHDINTA

Kuten sijoituksista ylipäättään, myöskään asuntosijoittamisesta ei voida sanoa sen tulevaisuudessakin olevan aina kannattavaa. Asuntojen hintojen ja vuokratason vakaa kehitys yhdistettynä alhaiseen korkotasoon on mahdollistanut asuntosijoittamisen kannattavuuden jo pitkään. Ei ihmeikään, että asuntosijoittamisen suosio on kasvanut vuosien saatossa. Osa sijoittajista on ottanut kaikki opit käyttöönsä, mutta osa vasta harjoittelee toimintaa. Koen, että asuntosijoittajan perehtyneisyydellä asuntosijoittamiseen on suuri vaikutus pitkällä tähtäimellä toiminnan tuottavuuteen.

Asuntosijoittamista tuskin jaksaa ainakaan suuremmassa mittapuussa tehdä, jollei asiasta ole oikeasti kiinnostunut. Vuokralaisten etsiminen, vuokrasopimusten tekeminen, avainten luovuttaminen, asunnon tarkastaminen ja remontit vaativat työtä. Ensin on toki löydettävä sopiva asunto sijoitustoimintaa varten. Mikäli vuokralaiset vaihtuvat tiheään, työtä on paljon. Mitä enemmän asuntoja, sitä suuremmaksi asuntojen tuoma työmäärä kasvaa. Osan toimista voi toki ulkoistaa, mutta ulkoistaminen syö asuntosijoittamisen tuottoa. Täysin passiivista tuloa asunnot eivät sijoittajalle tuo.

Suurin osa kyselyyn vastanneista sijoittajista mielsi suurimmaksi riskiksi huonon vuokralaisen. Vaikka vuokralaisvalintaan voi itse vaikuttaa ja vuokralaisten luottotiedot tarkistaa ennen sopimuksen tekemistä, silti negatiivisia yllätyksiä vuokralaisten kanssa voi syntyä. Osa vuokralaisista jättää vuokrat maksamatta ja pahimmassa tapauksessa tekee vahinkoa asunnolle. Vuokranantajan täytyy olla valmis neuvottelemaan vuokrasaattavistaan ja varautua yllättäviinkin asunnon remontteihin. Asuntosijoittaminen voi siis aiheuttaa ylimääräistä päänvaivaa ja rahallista menoa. Sijoittajan olisi hyvä varautua ylimääräisiin kuluihin pienellä puskurilla. Mitä enemmän salkussa on asuntoja, sitä enemmän puskuria tulisi olla.

Opinnäytetyön empiria eli kysely suunnattiin asuntosijoittajille. Kysely julkaistiin vain Facebookin Vuokranantajapalsta-ryhmässä, joten vastaajista on karsiutunut

asuntosijoittajat, jotka eivät ole kyseisessä ryhmässä tai Facebookissa ollenkaan. Toisaalta kyselyn julkaisu ryhmässä mahdollisti kyselyn suuntaamisen sopivalle kohdejoukolle ja vastauksia saatiin kyselyn luotettavuuden kannalta tarpeeksi suuri määrä. Empiria tuki hyvin teoriasta löydettyjä asioita, eikä merkittäviä eroja empirian ja teorian väliltä löytynyt.

Tutkimuksessa kysyttiin, mitkä ovat tärkeimmät kriteerit sijoitusasuntoa valitessa. Helppo vuokrattavuus oli jäänyt valmiista vastausvaihtoehdoista pois ja se toistui avoimissa vastauksissa. Tutkimuksessa selvitettiin myös, kuinka monta vuotta sijoittaja on harjoittanut asuntosijoittamista. Kysymyksen kohdalla ensimmäinen vastausvaihtoehto oli 1-5 vuotta, kun vaihtoehto olisi pitänyt olla 0-5 vuotta. Alle vuoden sijoittaneet jäivät siis kysymyksen ulkopuolelle. Uskon, ettei tällä kuitenkaan ollut suurta vaikutusta tutkimuksen reliabiliteettiin. Todennäköisesti alle vuoden sijoittaneet ovat vastanneet kysymykseen 1-5 vuotta, eikä tällä ole suurta merkitystä tutkimustuloksen luotettavuuteen.

Kyselytutkimuksella selvitettiin pelkästään asuntosijoittajien omia näkökulmia ja kokemuksia asuntosijoittamiseen. Tutkimuksen teoriaosuus käsittelee asiantuntijoiden kirjoittamien tekstien pohjalta asuntosijoittamista. Tutkimus ei kuitenkaan suoraan kerro, miten sijoittaja voi varmimmin vaurastua toiminnalla. Toisaalta kuitenkin sijoittamisessa ylipäätään, myöskään asuntosijoittamisessa ei ole suoraa ja ainoaa oikeaa tietä vaurastua.

Tästä tutkimuksesta voivat hyötyä etenkin asuntosijoittamisesta kiinnostuneet, jotka harkitsevat ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa. Uskon tutkimuksesta olevan hyötyä myös kokeneemmille asuntosijoittajille toiminnan tehostamiseksi. Tutkimus osoitti, kuinka paljon omalla toiminnalla voi vaikuttaa asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Sijoitustoimintaa voi tehostaa niin monella tavalla, ettei kaikkea voitu millään sisällyttää tähän opinnäytetyöhön.

Jatkotutkimuksena voisi tehdä syvemmän tutkimuksen ammattimaisesta asuntosijoitustoiminnasta, jossa tavoitteena on taloudellinen riippumattomuus. Tutkimus

voitaisiin toteuttaa laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää käyttäen esimerkiksi haastattelun avulla. Toisena jatkotutkimusaiheena voisi olla ainoastaan lyhytaikaiseen vuokraukseen keskittyvä tutkimus, jossa perehdyttäisiin laaja-alaisesti kannattavan sijoitustoiminnan rakentamiseen. Lyhytaikainen vuokraus on nostanut nopeasti suosiotaan, mutta toiminta on hiipunut koronan vaikutuksesta.

Halusin tehdä tutkimuksen aiheesta, josta voisin hyötyä myös tulevaisuudessa. Työn aiheen mielenkiintoisuus vahvisti oppimiskokemusta. Sain paljon syventävää tietoa asuntosijoittamisen strategioista ja erityisesti työkaluista asuntosijoitustoiminnan tehostamiseksi. Teoriaan perehtyessä tutustuin moneen hyvään kirjoittajaan, joiden tekstejä aion hyödyntää vastaisuudessakin. Esimerkein varustellut kirjoitukset vahvistivat käsitystäni oikein tehdyn asuntosijoittamisen kannattavuudesta.

LÄHTEET

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9., uudistettu painos. Porvoo: Bookwell Oy

Huru, H. 2020. Miten saavuttaa taloudellinen vapaus asuntosijoittamisella 10 vuodessa? Ostan asuntoja 22.9.2020. Viitattu 7.11.2020 <https://ostanasuntoja.com/2020/09/22/miten-saavuttaa-taloudellinen-vapaus-asuntosijoittamisella-10-vuodessa-youtube-133/>.

Huru, H. 2019. Mitä ”korkoa korolle” tarkoittaa asuntosijoittamisessa? Youtube #66 Ostan asuntoja 11.6.2019. Viitattu 21.11.2020 <https://ostanasuntoja.com/2019/06/11/mita-korkoa-korolle-tarkoittaa-asuntosijoittamisessa-youtube-66/>.

Hänninen, H. 2016. Airbnb:n kaltaisten palveluiden hyödyntäminen osa 1: perusteet. Sijoitusovi 22.6.2016. Viitattu 15.11.2020 <https://sijoitusovi.com/airbnb-hyodyntaminen-asuntosijoittamisessa-perusteet/>.

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen perusteet: 6 syytä aloittaa asuntosijoittaminen. Sijoitusovi 18.1.2016. Viitattu 20.11.2020 <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-perusteet-6-mainiota-syyta-aloittaa-asuntosijoittaminen/>.

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen 10 tyypillistä strategiaa. Sijoitusovi 28.1.2016. Viitattu 22.10.2020 <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>.

Hänninen, H. 2020. BRRRR-strategian perusteet. Sijoitusovi 8.1.2020. Viitattu 15.11.2020 <https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/>.

Hänninen, H. 2016. Miten vuokratuotto lasketaan? Sijoitusovi 22.1.2016. Viitattu 18.11.2020 <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/>.

Hänninen, H. 2016. Vuokratuotto vai arvonnousu? Sijoitusovi 22.12.2016. Viitattu 26.11.2020 <https://sijoitusovi.com/vuokratuotto-vai-arvonnousu/>.

Hänninen, H. 2016. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi 14.12.2016. Viitattu 26.11.2020 <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin. 1., painos. Helsinki: KM Growth Oy.

Kinnunen, J. 2016. Minkäläistä vuokratuottoa asunnoista saa tällä hetkellä? Inderes 11.11.2016. Viitattu 10.11.2020 <https://www.inderes.fi/fi/minkalaista-vuokratuottoa-asunnoista-saa-talla-hetkella>.

Krabbe, K. 2020. Vuokralainen on asiakkaasi – pidä hänestä huolta! Vuokranantaja, Suomen Vuokranantajat Ry:n lehti 4/2020, 21-27.

Liljeroos, H. 2020. Mistä rahaa passiivisesti? Digivallankumous. Viitattu 17.11.2020. <https://www.digivallankumous.fi/mista-rahaa-passiivisesti/>.

Neuvonen, H. 2019. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Sijoitusasunnot.com. Viitattu 20.11.2020 <https://sijoitus-asunnot.com/asuntosijoittaminen/>.

Nummiaro, H. 2019. Onko korkoa korolle -ilmiö sijoittajan arvoloukku vai maailman kahdeksas ihme? Taloustaito 1.3.2019. Viitattu 20.11.2020 <https://www.taloustaito.fi/blogit/hannu-nummiaro/onko-korkoa-korolle--ilmiio-sijoittajan-arvoloukku-vai-maailman-kahdeksas-ihme/#c645060c>.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Pöysti, J. 2019. Asuntosijoittamisen erilaiset strategiat. Rahamedia 8.10.2019. Viitattu 30.10.2020 <https://www.rahamedia.fi/asuntosijoittamisen-erilaiset-strategiat/>.

Raha.fi 2020. Taloudellinen riippumattomuus. Viitattu 19.11.2020 <https://raha.fi/oma-talous/taloudellinen-riippumattomuus/>.

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

Sjögren, M. & Hikipää, I. 2014. Vaurastumisen reseptit – oma talous haltuun. 1., painos. Helsinki: Kauppakamari.

Suomen vuokranantajat 2019. Muistilista Airbnb-vuokrausta harkitsevalle 29.5.2019. Viitattu 26.11.2020 <https://vuokranantajat.fi/uutiset/muistilista-airbnb/#d8f4d6b4>.

Suomen vuokranantajat 2020. Tuloutus ja rahastointi. Viitattu 25.11.2020 <https://vuokranantajat.fi/verotus/tuloutus-ja-rahastointi/#d8f4d6b4>.

Talousviisas 2019. Taloudellinen riippumattomuus – tässä lyhyt oppimäärä. 17.2.2019. Viitattu 16.11.2020 <https://www.talousviisas.fi/taloudellinen-riippumattomuus/>.

Tähtinen, J., Laakkonen, E. & Broberg, M. 2020. Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita. 2., uudistettu painos. Turku: Painosalama Oy.

Valkonen, V. 2020. Asuntosijoittamisen strategioista, osa 1: Aseta tavoitteet. Suomen vuokranantajat 2.10.2020. Viitattu 2.11.2020 <https://vuokranantajat.fi/2020/10/asuntosijoittamisen-strategioista-osa-1-aseta-tavoitteet/#bf5f01d5>.

Vehkalahti, K. 2014. Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät. Helsinki: Oy Finn Lectura Ab.

Verohallinto 2020. Asunnon myynti. Viitattu 26.11.2020 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/.

Verohallinto 2017. Pääomatulon veroprosentti. Viitattu 14.11.2020 [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatu-
lot/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatu-
lot/).

Verohallinto 2020. Varainsiirtovero. Viitattu 26.11.2020 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. 4., uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Väänänen, P. 2017. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 1 – verotus. Asuntosalkunrakentaja 11.5.2017. Viitattu 20.11.2020 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>

Väänänen, P. 2015. Asuntosijoittaminen vuonna 2020 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja 25.9.2020. Viitattu 19.11.2020 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>.

Väänänen, P. 2018. Flippaus – Osta, remontoi & myy -strategia asuntosijoittamisessa. Asuntosalkunrakentaja 4.2.2018. Viitattu 11.10.2020 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>.

Väänänen, P. 2020. Vaurastuminen. Asuntosalkunrakentaja. Viitattu 17.11.2020 <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/>.

LIITTEET

Liite 1. Webropol-kysely, Asunto sijoituksena

Asunto sijoituksena

Kysely on suunnattu asuntosijoittajille. Kysely on osa Lapin ammattikorkeakoulun opiskelijan opinnäytetyötä, jossa tutkitaan asuntosijoittamista vaurastumisen keinona. Kaikki vastaukset ovat anonyymejä, eikä niiden perusteella pystytä tunnistamaan yksittäistä vastaajaa. Kiitos jo etukäteen vastauksesta!

1. Kuinka monta sijoitusasuntoa omistat tällä hetkellä? Puoliksi omistettu asunto tarkoittaa 0,5 asuntoa, pyöristä tarvittaessa ylöspäin.

- 1 - 2
- 3 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- Yli 15

2. Kuinka monta vuotta olet harjoittanut asuntosijoittamista?

- 1 - 5 vuotta
- 6 - 10 vuotta
- 11 - 20 vuotta
- Yli 20 vuotta

3. Miten päädyit asuntosijoittajaksi?

- Minulle suositeltiin asuntosijoittamista
- Kävin asuntosijoitusvalmennuksessa
- Laitoin vanhan omistusasuntoni vuokralle
- Perin asunnon
- Muu, miten?

4. Miksi sijoitat asuntoihin?

5. Mikä on strategiasi asuntosijoittamisessa? (voit valita useita)

- Pitkäaikainen vuokraus
- Lyhytaikainen vuokraus (esim. Airbnb)
- Ostan, remontoin ja myyn
- Ostan, remontoin, uudelleenarvotan ja vuokraan
- Muu, mikä?

6. Onko sinulla tarkoitus kasvattaa sijoitusasuntojesi määrää?

- Kyllä
- Ei

7. Sijoitatko yksityishenkilönä vai yhtiön kautta?

- Yksityishenkilönä
- Yhtiön kautta
- Yksityishenkilönä ja yhtiön kautta

Liite 1 3(5)

8. Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät kriteerit sijoitusasuntoa valitessa? (voit valita useita)

- Hyvä vuokratuotto
- Sijainti
- Asunnon koko
- Hyvä taloyhtiö
- Hinta alle markkinatason
- Mahdollinen arvonnousu
- Helppo myytävyyys
- Muu, mikä?

9. Mitkä koet suurimmiksi riskeiksi asuntosijoittamisessa? (voit valita useita)

- Huono vuokralainen
- Asunnon arvon aleneminen
- Taloyhtiön remontit
- Korkojen nousu
- Verotuksen tiukentuminen
- Asunnolle ei löydy vuokralaista
- Asunnolle ei löydy ostajaa
- Muu, mikä?

10. Mitkä ovat verotettavat ansiotulosi vuodessa?

- 0 - 20 000€
- 21 000 - 30 000€
- 31 000 - 40 000€
- 41 000 - 50 000€
- 51 000 - 60 000€
- Yli 60 000€
- En halua vastata

11. Mitkä ovat vuosittaiset verotettavat pääomatulosi asuntosijoittamisesta?

- Alle 2 000€
- 2 000 - 5 000€
- 6 000 - 9 000€
- 10 000 - 15 000€
- 16 000 - 20 000€
- 21 000 - 30 000€
- Yli 30 000€
- En halua vastata

12. Kuinka suurta velkavipua hyödynnät tällä hetkellä asuntosijoittamisessa? Huomioi vastauksessa pankkilaina sekä uudiskohteen laina.

- Alle 10%
- 11 - 40%
- 41 - 70%
- Yli 70%

Liite 1 5(5)

13. Kuinka suuri osa asentosijoituksistasi on kassavirtanegatiivisia (vuokrasta ei jää kuukausittain tuottoa tilille vastikkeen, lainanlyhennyksen ja verojen jälkeen)?

- 0%
- Alle 50%
- Yli 50%
- 100%
- En saa vuokratuloja

14. Koetko että olet pystynyt kasvattamaan varallisuutta asentosijoittamisella?

- Kyllä
- En

15. Miten koronapandemia on vaikuttanut asentosijoittamiseesi? (voit valita useita)

- Vuokralaista on ollut vaikeampi löytää
- Vuokra on jäänyt maksamatta tai viivästynyt
- Olen laskenut sijoitusasunnon vuokraa
- Jätin vuokrankorotuksen tekemättä
- Rahoitusta on ollut vaikeampi saada
- Harkitsen sijoitusasunnon myymistä koronan takia
- Muu, miten?
- Koronalla ei ole ollut vaikutusta asentosijoittamiseeni

16. Millaisia vinkkejä antaisit aloittelevalle asentosijoittajalle?