



Asuntosijoittaminen Suomessa

Elina Koskiranta

OPINNÄYTETYÖ
Tammikuu 2021

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

KOSKIRANTA, ELINA:
Asuntosijoittaminen Suomessa

Opinnäytetyö 45 sivua
Tammikuu 2021

Opinnäytetyön aihe oli asuntosijoittaminen Suomessa yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Aihe rajattiin kattamaan ainoastaan Suomen asuntomarkkinat, jotta opinnäytetyöstä tulisi mahdollisimman tarkka ja yksityiskohtainen. Tavoitteena oli selvittää, millaiset asunto- ja vuokramarkkinat Suomessa ovat ja mitä asioita kannattaa ottaa huomioon, kun päättää ryhtyä asuntosijoittajaksi. Tarkoituksena oli ottaa selvää asuntosijoittamisen eri osa-alueista ja tehdä niistä tiivis ja kattava asuntosijoittamiseen liittyvä opinnäytetyö.

Opinnäytetyön tekemisessä käytettiin useita eri lähteitä kirjoista, internetistä sekä lehtiartikkelista. Tämä tehtiin sen vuoksi, että kerätty tieto olisi mahdollisimman monipuolista ja että se havainnollistaisi sekä asuntosijoittamisen hyvät ominaisuudet, että myös sen merkittävät riskitekijät.

Tämän opinnäytetyön tuloksena voidaan todeta, että asuntoihin sijoittamalla on mahdollisuus saada hyvinkin vakaata tuottoa, mikäli laskelmat on tehty huolellisesti ja sijoitusasunnon asiakirjoihin ja asunnon hankintaan liittyvään tietoon on perehdytty kunnolla. Aina ei voi kuitenkaan varautua aivan kaikkeen. Esimerkiksi asuntojen ja vuokrien hinnat saattavat laskea ja korot voivat nousta, joka vaikuttaisi merkittävästi mahdolliseen velan vipuvaikutuksen tulokseen. Velkavipua käyttämällä sijoitukselleen voi tietyissä tilanteissa saada parempaa tuottoa, mutta luonnollisesti myös riskit ovat aina sitä suurempia mitä suurempaa velkavipua sijoituksissaan käyttää. Jotkut pienemmät paikkakunnat ovat riippuvaisia yhdestä suuresta työllistäjästä. Tämä voi johtaa siihen, että koko alueen arvo laskee, mikäli tämä työllistäjä lopettaa toimintansa kunnassa.

Asiasanat: sijoittaminen, asuntosijoittaminen, asuntomarkkinat

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Business Administration

Koskiranta, Elina:
Housing Investment in Finland

Bachelor's thesis 45 pages
January 2021

The topic of the thesis was housing investment in Finland from the perspective of a private investor. The topic was limited to cover only the Finnish housing market so the thesis would be as accurate and detailed as possible. The target was to find out what kind of housing and rental market there is in Finland and what things to consider when deciding to become a housing investor. The purpose was to figure out information on various aspects of housing investment and to make a concise and comprehensive thesis related to housing investment.

Several different sources from books, Internet and magazines were used to create this thesis. This was done to make the collected information as diverse as possible and to illustrate both the good features of housing investment and its significant risk factors.

As a result of this thesis, it can be stated that by investing in apartments, it is possible to get a very stable return if the calculations have been made carefully and the documents of the investment apartment and the information relating to the acquisition of apartment have been properly studied. However, it is not always possible to prepare for everything. For example, housing and rental prices may fall and interest rates may rise, which would significantly affect the potential outcome of debt leverage. Using a debt lever can yield a better return on your investment in certain situations, but naturally the risks are always greater the higher leverage you use in your investments. Some smaller localities are dependent on one large employer. This can lead to a decrease in the value of the whole area if this employer stops operations in the municipality.

Key words: investing, housing investment, housing market.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	ASUNNOT SIJOITUSKOHTEENA.....	7
	2.1 Hintojen kehitys.....	7
	2.2 Vuokrien kehitys.....	8
	2.3 Sijoitusstrategia.....	10
	2.4 Velkavipu	10
	2.5 Verovähennykset	11
	2.6 Likviditeetti	12
	2.7 Asuntorahastot.....	12
3	SUOMALAISTEN ASUMINEN.....	13
	3.1 Vuokra-asuminen	13
	3.1.1 Asuntojen ja asuntokuntien koko.....	14
	3.2 Vuokranantajat Suomessa	16
4	ASUNTOMARKKINAT	17
	4.1 Kaupungin valinta.....	17
	4.1.1 Sijoittaminen pieneen kaupunkiin	18
	4.1.2 Sijoittaminen lähiöön	19
	4.2 Asunnon valinta.....	20
	4.2.1 Soluasunnot	21
	4.2.2 Uudiskohteet	21
	4.3 Yhtiövastikkeet.....	23
	4.4 Koronaviruksen vaikutus asunto- ja vuokramarkkinoihin.....	24
5	REMONTOINTI JA KUNNOSTUS	25
	5.1 Remontointi.....	25
	5.2 Taloyhtiön remontit.....	25
	5.2.1 Linjasaneeraus	26
	5.2.2 Muut taloyhtiön remontit	27
	5.3 Asuntojen remontointi ja kunnostus	29
6	VUOKRAUS.....	31
	6.1 Asunnon vuokraaminen	31
	6.1.1 Vuokrailmoitus ja -sopimus.....	31
	6.2 Valmiiksi vuokrattu asunto	32
	6.3 Vuokratuoton laskeminen.....	33
	6.4 Oman pääoman tuoton laskeminen	34
7	ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT	36
	7.1 Riskinsietokyky.....	36

7.1.1 Remonttiriski.....	36
7.1.2 Hintariski.....	37
7.1.3 Korkoriski.....	38
7.1.4 Vuokraan liittyvät riskit.....	39
7.1.5 Muut riskit.....	39
8 YHTEENVETO JA POHDINTA.....	42
LÄHTEET.....	44

1 JOHDANTO

”Asuntomarkkina ja asumismielitymykset heijastelevat ajan trendejä ja ovat aina jonkinlainen kompromissi sen suhteen, mitä ihmiset kulloinkin haluavat, mitä viranomaiset vaativat ja mikä on taloudellisesti järkevää toteuttaa. Rakentaminen on pitkäjännitteistä toimintaa. Rakennus rakennetaan sijoilleen vuosikymmeniksi.” (Orava & Turunen 2020, 333.)

Säästämisen muodot ovat vuosien varrella moninaistuneet. Osa säästää edelleen tavallisille pankkien säästötileille, mutta yhä useampi on alkanut sijoittamaan rahojaan saadakseen tuottoa pääomalleen. Erilaisia sijoitusinstrumentteja sekä -strategioita on valtava määrä ja useimpiin niistä jokaisella tavallisellakin kansalaisella on mahdollisuus päästä kiinni.

Asuntosijoittaminen on yksi monista sijoittamisen muodoista, siinä vuokratulo on suhteellisen helposti ennustettavissa ja kassavirta hyvässä tapauksessa säännöllistä. Asuntosijoittamisen suosio on ollut voimakkaasti kasvussa viime vuosien aikana ja asuntosijoittamiseen liittyviä strategioita on monia. Niiden sijoittajien määrä, jotka vuokraavat sijoitusasuntoaan, on nousussa. (Pajala 2020)

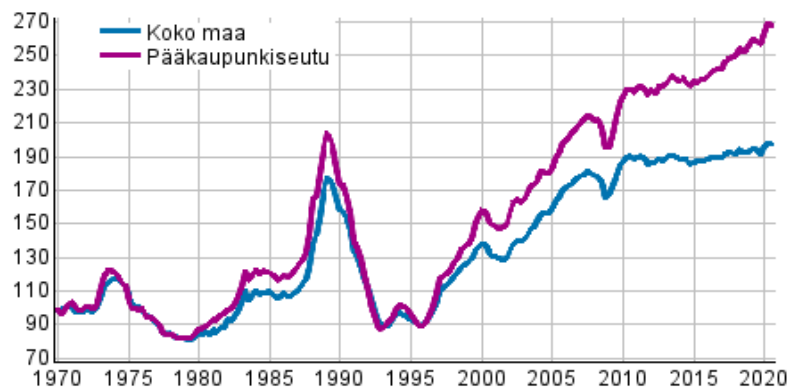
Usein luullaan, että voidakseen alkaa asuntosijoittajaksi, täytyy olla paljon rahaa valmiina ostaakseen sijoitusasunnon. Tämä voi olla syynä sille, että vain harvat sijoittavat asuntoihin, vaikkakin asuntosijoittaminen on kovassa nousussa. Todellisuudessa asuntosijoittamiseen ei tarvita satoja tuhansia euroja. Pankki myöntää helpommin lainaa asuntosijoituksille kuin esimerkiksi osakesijoituksille. Tämä johtuu asuntojen suhteellisen vakaasta arvosta, kun taas osakkeiden arvot voivat heilahdella voimakkaastikin puolelta toiselle. ”Asuntosijoittaminen ei ole nopea tie rikkauksiin, vaan hidas tie vaurastumiseen” (Huru 2018).

Tämän opinnäytetyön aiheena oli asuntosijoittaminen Suomessa. Tavoitteena oli selvittää, millaiset asunto- ja vuokramarkkinat Suomessa on ja mitä asioita tulee ottaa huomioon, kun suunnittelee asuntosijoittamista. Tarkoituksena oli ottaa selvää asuntosijoittamisen eri osa-alueista ja tehdä niistä tiivis ja kattava asuntosijoittamiseen liittyvä opinnäytetyö.

2 ASUNNOT SIJOITUSKOHTEENA

2.1 Hintojen kehitys

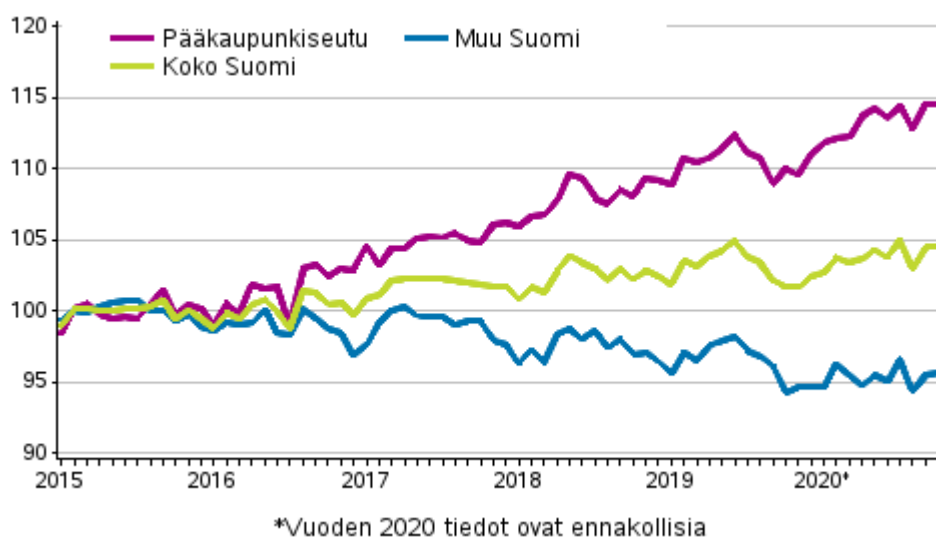
Kun tarkastellaan historiallisesti, asunnot ovat olleet kohtuullisen vakaa sijoituskohte. Vuodesta 1985 asuntojen hinnat alkoivat nousta jyrkästi, se kuitenkin päättyi 1990-luvulla alkaneeseen lamaan. Tuolloin asuntojen laskivat rajusti. Asunnoilla on tästä huolimatta maine vakaana sijoituskohteena ja se edesauttaa saamaan niille hyvän vakuusarvostuksen. Hyvä vakuusarvostus taas on edellytys velkavivun saamiselle ja sen käytölle asuntosijoittamisessa. Kuviosta 1 näkee, miten asuntojen hinnat ovat muuttuneet vuodesta 1970 tähän päivään koko maassa sekä pääkaupunkiseudulla.



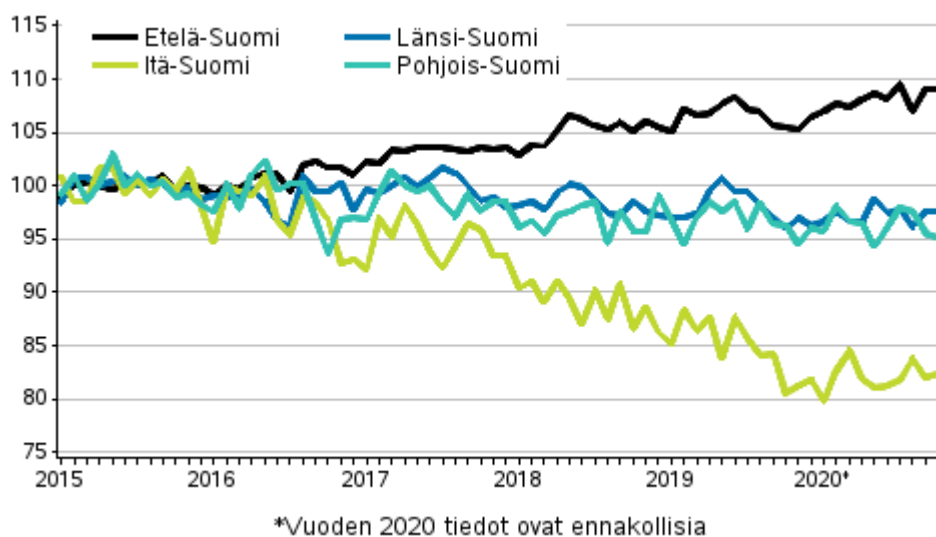
*Vuoden 2020 tiedot ovat ennakkollisia

KUVIO 1. Vanhojen asuntojen reaalihintaindeksi. (Tilastokeskus 2020 A)

Riski asuntojen arvonlaskusta on aina olemassa, joten sijoittaja ei voi luottaa siihen, että niiden hinnat vain nousevat ajanjaksosta ja alueesta riippumatta. Hintojen kehitys ei ole samaa luokkaa kaikkialla Suomessa. Asuntojen hinnat nousevat todennäköisimmin muuttovoittoisilla alueilla ja niiden välittömässä läheisyydessä. Pienemmillä ja syrjäisemmillä paikkakunnilla hinnat eivät kehity läheskään yhtä kovaa tahtia ja saattavat jopa heikentyä. Kuviossa 2 näkyy, miten vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat kehittyneet eri puolilla Suomea vuodesta 2015 lähtien vuoden 2020 lokakuuhun. Kuviosta 3 voi nähdä vielä tarkemmin, millä alueilla hinnat kasvavat ja millä alueilla ne laskevat.



KUVIO 2. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain 2015–2020, indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 2020 B)

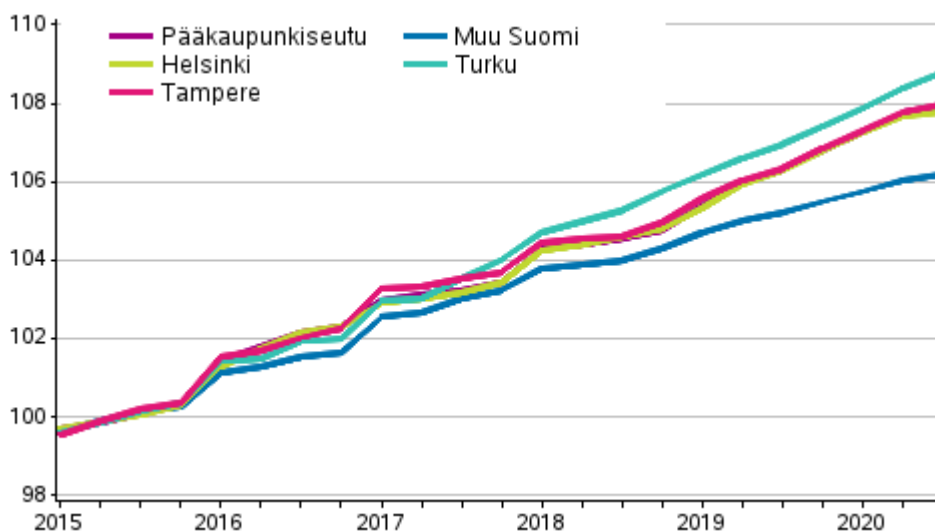


KUVIO 3. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain suuralueilla 2015–2020, indeksi 2015=100. (Tilastokeskus 2020 B)

2.2 Vuokrien kehitys

Sijoitusasunnoista on mahdollista saada vuokrattuina helposti ennustettavaa vuokratuloa, eli kassavirtaa. Vuokrien keskimääräinen nousu vuosina 1963–2016 on ollut 5,8 % vuodessa. Toisin kuin asuntojen hinnat, vuokrat ovat nousseet myös taloudellisesti heikkoina aikoina, kuten esimerkiksi 1990-luvulla alkaneen laman aikana. Toisaalta joillain seuduilla, kuten Helsingissä, asuntojen hinnat sekä vuokrat ovat olleet lähes koko ajan nousussa. Laman vallitessa vuosina

1990–1993, asuntojen nimelliset vuokrat nousivat keskimäärin 10 % vuodessa. Tämän voi selittää sillä, että tuohon aikaan omistusasuntojen kysyntä laski, jolloin vuokra-asuntojen kysyntä vastaavasti nousi. Kuviosta 4 voidaan nähdä, miten vuokrien hinnat ovat kehittyneet eri puolilla Suomea vuodesta 2015 lähtien. (Kinnunen 2017)



KUVIO 4. Vapaaehtoisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100. (Tilastokeskus 2020 C)

Suomessa vuokrat ovat kasvaneet hyvin tasaisesti vuosien saatossa paikkakunnasta riippumatta. Suomen suurimmissa kaupungeissa vapaaehtoisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet eniten Vantaalla, Turussa, Tampereella ja Helsingissä, kun verrataan vuoteen 2015. Samalta ajalta pienin vuokrien nousu on tapahtunut Seinäjoella, Riihimäellä sekä Hämeenlinnassa. Vuokrat ovat nousseet vuodesta 2015 lähes 8 % pääkaupunkiseudulla ja yli 6 % muualla Suomessa. (Tilastokeskus 2020C)

ARA-vuokra-asunnoissa vuokrat ovat säädeltyjä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimesta. Vapaaehtoisten eli vapaiden markkinoiden vuokra-asuntojen vuokrat ovat usein korkeampia. Vapaaehtoisissa asunnoissa asunnon vuokrasta päättää sen omistaja. (Tampereen vuokra-asunnot n.d)

2.3 Sijoitusstrategia

Asuntosijoittamiseen toimivia sijoitusstrategioita on monia ja niistä kannattaa valita se, joka itselleen sopii parhaiten. Sijoitusstrategiaan sisältyy muun muassa ostettavan kohteen sijainti, laatu, sijoituksen pitoaika sekä tuotto-odotukset. Tämä opinnäytetyö painottuu osta ja pidä strategiaan, jossa keskitytään pääasiassa vuokratuoton saamiseen. (Hänninen 2016)

Toinen suomalaisten suosima strategia keskittyy kohdeasunnon arvonnousuun, tällöin sijoittaja sijoittaa asuntoihin, joiden arvon hän uskoo nousevan tulevaisuudessa. Luonnollisesti tätä strategiaa käyttävät sijoittajat keskittyvät kasvaviin kaupunkiseutuihin ja välttelevät muuttotappioalueita. Jotkut arvonnousua hakevat sijoittajat ostavat asuntoja halvalla, jonka jälkeen he korottavat niiden arvoa remonttien avulla ja myyvät ne sitten pikaisesti eteenpäin. (Hänninen 2016)

Muita sijoitusstrategioita ovat esimerkiksi sijoittaminen uudiskohteisiin, soluasuntoihin, keskeneräisiin huoneistoihin, kalustettuihin asuntoihin, loma-asuntoihin, ulkomaan asuntoihin, toimitiloihin sekä rahastoihin. Jokaisella sijoitusstrategialla on omat hyvät ja huonot puolensa, joten yhtä ainoa ja oikeaa vaihtoehtoa ei ole olemassa. (Hänninen 2016)

2.4 Velkavipu

Velkavivulla eli velan vipuvaikutuksella tarkoitetaan pyrkimystä oman pääoman tuoton lisäämiseen kasvattamalla vieraan pääoman suhteellista osuutta sijoituskohteen rahoituksessa. Velkavipua käytetään pääasiassa suorissa asuntosijoituksissa. Velkavipu toimii tehokkaasti silloin, kun pääoman tuotto ylittää vieraasta pääomasta koituvat kustannukset, tällöin velan vipuvaikutus on positiivinen. Toisaalta velkavipu toimii myös päinvastaiseen suuntaan, jos pääoman tuotto alittaa vieraasta pääomasta koituvat kustannukset, on velan vipuvaikutus tällöin negatiivinen. Vieraan pääoman korot on luonnollisesti maksettava sijoituskohteen kannattavuudesta riippumatta. (Knüpfer & Puttonen 2014, 185–186)

Mitä suurempi velkavipu niin sitä suurempi riski. Matalien korkotasojen aikana velkavivusta saatava hyöty korostuu, koska vieraan pääoman kustannukset ovat niin alhaalla suhteessa koko pääoman tuottoon. Vastaavasti korkotason noustessa alkavat nousemaan myös vieraan pääoman kustannukset. Tämä voi aiheuttaa varautumattomalle sijoittajalle nopeasti tulojen menetystä. (Knüpfer & Puttonen 2014, 187)

Finanssialan keskusliiton mukaan pankit eivät pääsääntöisesti voi Suomessa vaatia lisävakuutta yksityishenkilöiden asuntolainoille, vaikka asunnon vakuusarvo laskisi. Tämä on hyvinkin merkittävä etu, sillä esimerkiksi Yhdysvalloissa ei tällaista käytäntöä ole. Monet Yhdysvaltain kansalaiset joutuivat finanssikriisin aikana myymään asuntonsa tappiolla. Täytyy kuitenkin muistaa, että jos asunnon vakuusarvon lasku johtuu velallisen omista tekemisistä, tämä käytäntö ei välttämättä päde. (Kinnunen 2017)

2.5 Verovähennykset

Asuntosijoittaja pystyy vähentämään sijoitusasuntoa varten otetun lainan korot sekä lyhennykset täysimääräisenä verotuksesta, mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiölaina on tuloutettu taloyhtiön kirjanpitoon. Tämä tuo merkittävän veroedun asuntosijoittajalle, mikä realisoituu varsinkin uudiskohteissa, joissa yhtiölainaa voi olla jopa 70 % asunnon hankintahinnasta. (Kinnunen 2017)

Kaikki asuntosijoittamiseen liittyvät kulut saa tämän hetken verotuksen perusteella vähentää verotuksessa. Asuntosijoittamiseen liittyviä kuluja ovat muun muassa remontoinnista ja vuokrauksesta syntyneet kulut. Myös sellaiset kilometrikulut, jotka ovat liittyvät sijoituskohteen ostoon, myyntiin ja hallinnointiin voi vähentää verotuksessa. Nämä edellä mainitut verolainsäädäntöön liittyvät kohdat ovat voimassa tällä hetkellä, mutta ne saattavat muuttua tulevaisuudessa. (Väänänen 2017)

2.6 Likviditeetti

Suorien asuntosijoitusten likviditeetti on melko heikko verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Likviditeetti tarkoittaa tässä yhteydessä sitä, miten helposti tai nopeasti sijoituksissa kiinni olevan pääoman saa muutettua takaisin rahaksi. Asuntosijoitusten heikko likviditeetti johtuu siitä, että asunnon myyntiaika voi olla viikkoja tai jopa kuukausia, sen ostohinta on suuri ja lisäksi asuntoa myytäessä joudutaan maksamaan myös muutaman prosentin suuruinen välityspalkkio. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 115–116)

Asuntoihin sijoitettaessa, kuten muihinkin sijoituskohteisiin, ei tulisi koskaan sijoittaa sellaisia rahoja, joita ei ole valmis menettämään. Asuntoon käytetyn pääoman muuttaminen takaisin rahaksi nopealla aikavälillä voi olla vaikeaa. Likviditeettiä pystyy kuitenkin parantamaan ostamalla sijoitusasunnon alueelta, jonka väestömäärä on kasvussa ja asuntojen kysyntä korkealla. (Haataja 2017)

2.7 Asuntorahastot

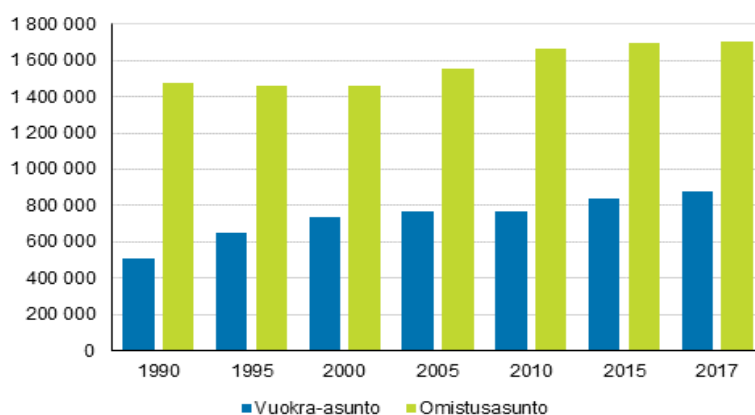
Mikäli sijoittajalla ei ole aikaa, tarvittavaa alkupääomaa tai vain tarpeeksi kiinnostusta lähteä sijoittamaan suoraan asuntoihin, mutta haluaa silti sijoittaa nimenomaan asuntoihin, hän voi yksinkertaisesti sijoittaa asuntoihin myös rahastoyhtiöiden tarjoamien asuntorahastojen kautta. Näissä on usein parempi likviditeetti kuin suorissa asuntosijoituksissa sekä parempi hajautus. Myös sijoituksen hoitamiseen kuluu vähemmän vaivaa ja pienemmälläkin rahasummalla pääsee mukaan joihinkin asuntorahastoihin. Asuntorahastojen etu on myös siinä, että rahaston asuntoja vuokrataan ammattimaisesti, eli vuokria korotetaan sekä niiden perintä on säännöllistä. (Sjögren 2020; Orava & Turunen 2020, 141)

Asuntorahastoissa on usein korkeat kulut, joihin sisältyy juoksevat kulut, merkitäpalkkio sekä lunastuspalkkio. Nämä kulut luonnollisesti vähentävät sijoituksesta saatavaa tuottoa. Suurin osa asuntorahastot hyödyntävät velkavipua, jotta ne voivat sen avulla parantaa tuottoaan. Kuitenkaan henkilökohtaisella tasolla velkavivusta saatavaa kasvanutta pääoman tuottoa ei pääsääntöisesti pysty hyödyntämään rahastosijoituksissa. (Sjögren 2020; Orava & Turunen 2020, 139)

3 SUOMALAISTEN ASUMINEN

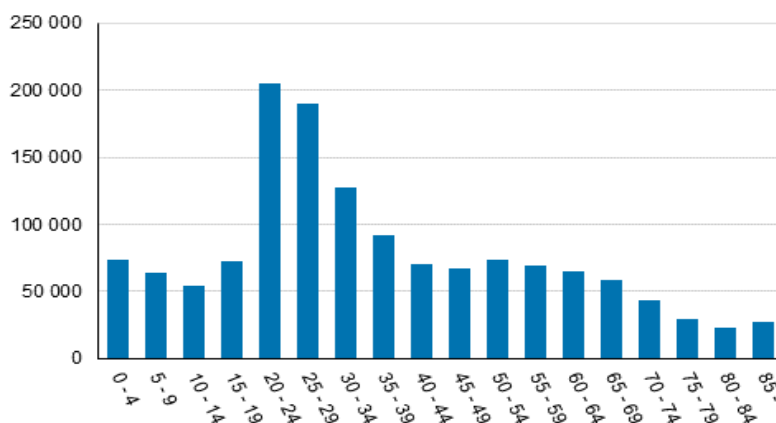
3.1 Vuokra-asuminen

Suomalaiset ovat aina suosineet omistusasumista, mutta silti erityisesti pienten asuntojen kohdalla vuokra-asuminen on ollut tasaisessa kasvussa. Omistus-asunnoissa asuminen on pysynyt määrällisesti melko tasaisena vuodesta 2010 saakka. Vuokralla asujista suuri osa on nuoria aikuisia ja usein vuokralla asutaan pienissä asunnoissa. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 kolmasosa asuntokunnista asui vuokralla, vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asui 561 000 asuntokuntaa ja ARA-rahoitteisissa asunnoissa 317 000 asuntokuntaa. Yhteensä vuokralla asui siis 878 000 asuntokuntaa vuonna 2017. Omistus-asunnoissa asuvia asuntokuntia oli noin 1 700 000 kappaletta. Alla olevasta kuviosta 5 voidaan nähdä, miten vuokralla asuminen on kehittynyt kahden viime vuosikymmenen aikana suhteessa omistusasumiseen. (Asunnot ja asuinolot, 2018)



KUVIO 5. Vakituisesti asutut vuokra- ja omistusasunnot 1990–2017, lkm. (Tilastokeskus 2018)

Vuonna 2019 vuokralla asui Suomessa 1,5 miljoonaa henkilöä ja vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja oli vuoden lopussa noin 923 000, joka on 34 % osuus kaikista Suomen vakinaisesti asutuista asunnoista. Vuokralla asuminen yleistyy täysi-ikäisyyden jälkeen ja lukumäärällisesti eniten vuokralla asujista olikin 20–29-vuotiaita nuoria, kuten seuraavalla sivulla olevasta kuviosta 6 nähdään. (Tilastokeskus 2018, 2019)

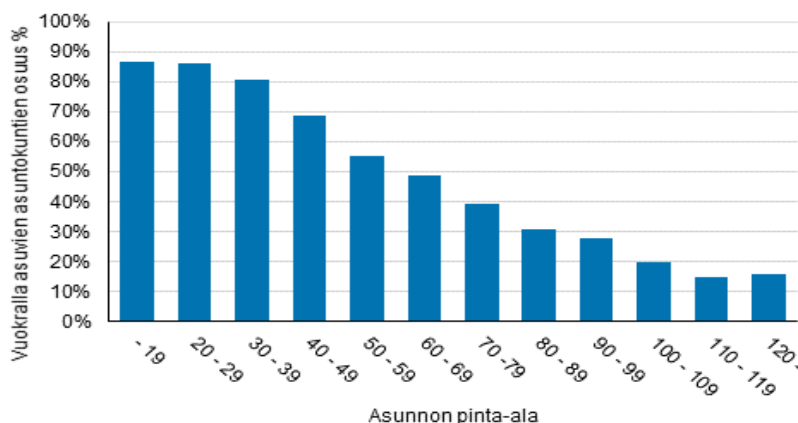


KUVIO 6. Vuokralla asuva väestö iän mukaan 2017. (Tilastokeskus 2018)

Etenkin suurissa kaupungeissa suositaan vuokralla asumista. Tilastokeskuksen vuonna 2018 tehdyssä tutkimuksessa todetaan, että vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien lukumäärä kasvoi eniten Helsingissä, Vantaalla ja Tampereella vuonna 2017. Viime vuosien aikana vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on noussut varsinkin yliopistokaupungeissa sekä muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. (Tilastokeskus 2018)

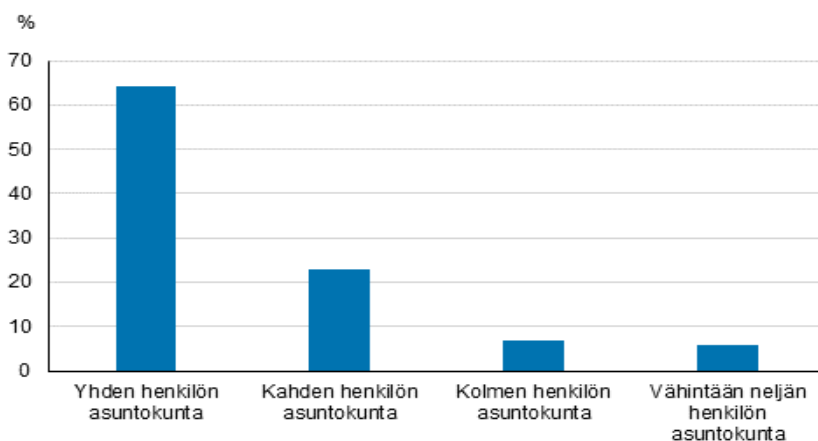
3.1.1 Asuntojen ja asuntokuntien koko

Pienemmät asunnot ovat selvästi vuokralla asujien suosiossa, kun suuremmat asunnot taas ostetaan useimmiten omaksi. Alle 29 neliömetrin asunnoista lähes 90 % on vuokratyössä, kun taas yli sadan neliömetrin asunnoissa vuokratyö on alle 20 %. Mitä suurempiin asuntoihin mennään, niin sitä pienemmäksi vuokrausprosentti siis laskee. Alla olevassa kuviossa 9 näkyy tarkemmin, miten kerrostaloasuntojen vuokralla asuvien asuntokuntien osuudet jakautuvat eri pinta-alueissa. (Tilastokeskus, 2018)



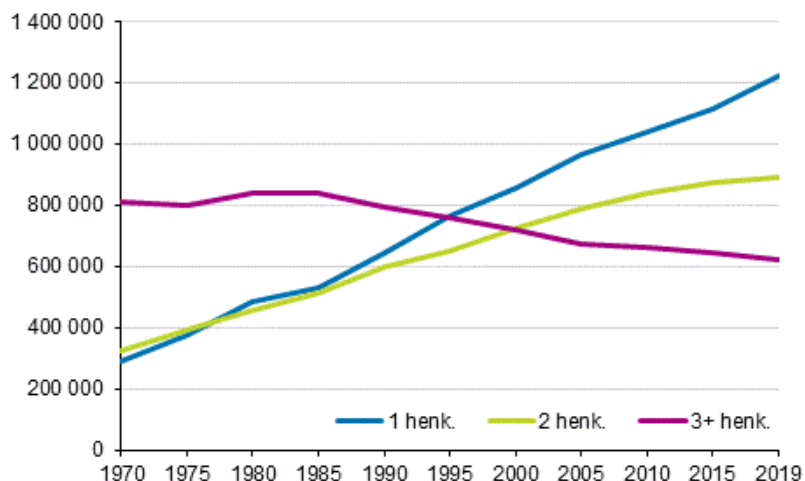
KUVIO 9. Kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien asutokuntien osuudet eri pinta-alalukoissa 2017. (Tilastokeskus 2018)

Vuokra-asunnot ovat olleet pääsääntöisesti pienten asutokuntien suosiossa. Vuonna 2019 noin 64 % vuokra-asuntojen asutokunnista oli yhden hengen talouksia ja noin 23 % oli kahden hengen talouksia. Yhteensä yhden ja kahden hengen asutokuntien osuus vuokra-asumisessa oli siis 87 %, kun omistusasunnoissa vastaava osuus oli hieman pienempi, 72 %. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy tarkemmin vuokra-asuntojen asutokunnat henkilöluvun mukaan.



KUVIO 7. Vuokra-asunnot asutokunnan henkilöluvun mukaan 2019. (Tilastokeskus 2019)

Asutokunnan keskimääräinen koko vuonna 2019 oli 1,97 henkilöä. Yhden ja kahden hengen taloudet ovat kuvion 8 mukaan olleet lukumäärällisesti kasvussa vuodesta 1970. Yhden hengen talouksien määrä on nelinkertaistunut ja kahden hengen talouksien määrä on kolminkertaistunut. Vähintään kolmen hengen taloudet ovat taas vähentyneet noin neljänneksellä.



KUVIO 8. Asuntokunnat koon mukaan 1970–2019, Ikm. 2019. (Tilastokeskus 2019)

Varsinkin nuoret asuntokunnat suosivat vuokra-asumista. Vuokralla asui 79 % niistä asuntokunnista, joissa vanhimman henkilön ikä oli alle 30 vuotta. Asuntokunnan vanhimman henkilön iän noustessa vuokra-asuminenkin vähenee selvästi.

3.2 Vuokranantajat Suomessa

Suomen vuokranantajien tekemän vuokranantajakyselyn (2020) ohessa kerrotaan, että yksityisten vuokranantajien omistuksessa on kaksi kolmasosaa Suomen vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Kyselyyn vastasi yhteensä 3 100 yksityistä vuokranantajaa, joista naisia ja miehiä oli molempia 50 %. Vuonna 2019 tehdyssä vastaavassa tutkimuksessa naisten osuus oli 48 % ja miesten osuus 52 %. Tämän perusteella asentosijoittaminen on siis hyvinkin tasa-arvoinen sijoitusmuoto sukupuolten välillä. (Suomen vuokranantajat 2019, 2020)

65 % yksityisistä vuokranantajista omistaa 1–2 vuokra-asuntoa, 32 % vuokranantajista 3–10 asuntoa ja loput omistaa yli 10 asuntoa. Keskimäärin yksityisellä vuokranantajalla on 1,5 asuntoa omistuksessaan. Yksityisistä vuokranantajista keskimäärin 17 % on alle 40-vuotiaita ja heistä 55 % tienaa ansiotuloina alle 50 000 euroa vuoden aikana. (Suomen vuokranantajat 2020)

4 ASUNTOMARKKINAT

4.1 Kaupungin valinta

Kaupungin vetovoimaisuus ja kysyntä ilmenee hyvin väestön kehityksestä. Tämän hetken yksi megatrendi on kaupungistuminen ja se näkyy kirkkaasti myös Suomessa. Oravan ja Turusen (2020) mukaan vuoden 2014 lopun kuntajaolla Suomen kunnista yksi kolmasosa kasvaa ja kaksi kolmasosa ehtyy. Tämä tarkoittaa sitä, että Suomen kaikista 317 kunnasta 205 oli väestömäärältään heikentynyt vuosien 2000–2014 välisenä aikana. (Orava & Turunen 2020, 77)

Kaupungin valinta on ensisijaisen tärkeää asuntoihin sijoitettaessa. Väestömäärältään isojen ja kasvavien kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla pienillä vuokra-asunnoilla on usein tarjontaa suurempi kysyntä, kun taas väestömäärältään pienemmissä kaupungeissa ja kunnissa sijaitsevilla kohteilla tarjontaa on lähes aina enemmän kuin kysyntää. Tämä kysynnän ja tarjonnan suhde vaikuttaa vahvasti myös asunnosta saatavan vuokran suuruuteen sekä hyvän vuokralaisen löytymiseen. Kaupungin valinta kannattaa tehdä oman sijoitusstrategiansa mukaisesti. (Neuvonen, n.d)

Sijoitusasunnon ostaminen kasvavien kaupunkien keskustoista on suosituimpina ja turvallisimpana pidetty asuntosijoittamisen strategia, sillä kohteen saa helposti ja nopeasti vuokrattua sekä sen myyminen pois on kohtuullisen vaivatonta. Myös mahdollinen asuntojen arvonnousu on keskustassa ja sen ympärillä selvästi todennäköisempää kuin lähioissa ja pienemmillä paikkakunnilla. Keskustassa tarjolla olevien sijoituskohteiden suosio ja turvallisuus kuitenkin luonnollisesti lisäävät kohteiden hintaa. (Neuvonen, n.d)

Sijoituskohteen hankinta tutulta paikkakunnalta luo sijoittajalle kotikenttäedun. Jokainen tietää oman kotipaikkansa hyvä- ja pahamaineisimmat alueet, mutta vieraille paikkakunnalle sijoitettaessa tätä tietoa ei mahdollisesti ole ja sitä voi olla hankala saada selville vain tilastoja tarkastelemalla. Tämän takia kannattaa sijoituskohdetta ostaessa tutustua myös sen lähiympäristöön sekä puhua kyseisen kohteen taloyhtiön isännöitsijää tai hallituksen puheenjohtajaa aiheesta.

Kaupungin kaavoituskatsauksiin on hyvä perehtyä ennen ostopäätöksen tekoa. Niistä saa selville, mitä muutoksia kaupunkiin ollaan lähivuosina tekemässä. Alueilta, joissa kehitykset ovat vasta edessäpäin, voi odottaa merkittäviä hinnannousuja. (Orava & Turunen 2020, 90–93)

Keskustan ulkopuolella sekä pienillä paikkakunnilla on sijaitsevien asuntojen hinnat ovat selvästi edullisempia kuin keskustan alueella. Tämä johtuu suuresta tarjonnasta ja suppeammasta kysynnästä. Asuntojen vuokrat eivät kuitenkaan laske samassa suhteessa kuin niiden hinnat ja alhaisen kysynnän vuoksi asuntoja saatetaan aika ajoin myydä reilustikin halvemmalla mitä normaalisti. Näin ollen pääomalle on mahdollista saada suurempi tuotto kuin suuren kysynnän kohteissa. Toisaalta täytyy myös huomioida, että vuokralaisen löytyminen on hankalampaa kuin keskustan alueella ja sijoituskohteen mahdollinen edelleen myyminen voi olla vaikeaa. (Neuvonen, n.d)

4.1.1 Sijoittaminen pieneen kaupunkiin

Pienissä kaupungeissa asuntojen hinnat ovat tyypillisesti matalia, kuten jo aiemmin todettiin. Asuntojen hintoihin nähden vuokratuotot ovat kuitenkin korkealla ja juuri siitä syystä jotkut asuntosijoittajat haluavatkin sijoittaa tällaisiin kohteisiin. Pienellä paikkakunnalla sijaitsevaan asuntoon voi olla vaikeaa löytää vuokralaista, varsinkaan pidemmäksi aikaa. Vuokrattavuutta voi yrittää varmistaa ostamalla sijoitusasunto kaupungin parhaimmalta paikalta. Tällä tavoin sen saattaa saada myös myytyä helpommin, kun sen aika koittaa. Pienellä paikkakunnalla sijaitsevan asunnon remontteihin käytetty summa ei välttämättä siirry täysimääräisenä asunnon myyntihintaan. (Orava & Turunen 2020, 95)

Pieniin kaupunkeihin sijoittaminen sopii sijoittajalle, jolla on hyvä riskinsietokyky. Tällaisiin kohteisiin sijoitetaan pääasiassa suurten, jopa 10 prosentin suuruisen vuokratuottojen takia. Joidenkin pienten kaupunkien vuokra-asuntojen kysyntä perustuu suuriin työllistäjiin, kuten esimerkiksi tiettyyn tehtaaseen. Tämän kaltaisen suuren työllistäjän lopettaminen voi muuttaa merkittävästi kyseisen kaupun-

gin vuokramarkkinoita sijoittajalle epäedullisempaan suuntaan. Tästä syystä pienille paikkakunnille sijoittaessa sijoittajan tulisi olla alati valppaana sekä seurata aktiivisesti kohdekaupungin markkinatilannetta. (Kaarto 2015, 143)

4.1.2 Sijoittaminen lähiöön

Lähiöihin sijoittaminen sopii niin kokeneelle kuin vasta aloittavallekin sijoittajalle, joka tähtää parempaan vuokratuottoon sijoituksessaan. Lähiöissä sijaitsevien asuntojen hankintahinta on tyypillisesti pienempi kuin kaupunkien ytimissä, sen takia niistä saatavat vuokratuototkin suhteessa sijoitettuun pääomaan ovat korkeammat. Lähiöitä on monenlaisia, sijoitusmielessä parhaimmat lähiöalueet ovat sellaisia, joissa väestömäärä on kasvava ja itse lähiö on kehittyvä. Asunnoilla, jotka sijaitsevat kehittyvässä lähiössä, on hyvä mahdollisuus arvonnousuun. Kunnan kaavoituskatsaukseen tutustumalla saa hyvin tietoa siitä, mitä muutoksia kohdealueelle tullaan lähivuosina tekemään. (Kaarto 2015, 142)

Varsinkin kasvukeskuksien ympärillä sijaitsevilla lähiöillä on vahvaa potentiaalia parantaa palveluitaan sekä viihtyvyyttään tulevaisuudessa. Tietysti on olemassa sellaisiakin lähiöitä, jotka ovat jo viihtyisiä, palvelurikkaita ja joissa sen asukkailla on hyvä asua. Lähiöihin sijoitettaessa tuleekin ottaa huomioon sen sijainti sekä kohdeasunnon lähiympäristö. Hyvät ja toimivat liikenneyhteydet ovat lähiöissä tärkeitä, kuten myös suuret tiet, joita pitkin pääsee kulkemaan helposti autolla. Mikäli julkiset yhteydet eivät ole niin erinomaiset, niin oman autopaikan tärkeys asukkaille korostuu. Sijoituskohteen alueen maine vaikuttaa huomattavasti vuokralaispotentiaaliin, joten lähiöiden mainetta kannattaa siis tutkia ennen ostopäätöksen tekoa. (Orava & Turunen 2020, 96–97; Kaarto 2015, 142)

Monet Suomen lähiöt ovat täynnä pääasiassa betonitaloja, jotka ovat rakennettu 1970–1980 lukujen aikana. Tuona aikana rakennetuilla taloilla on tyypillisesti korjausvelkaa, joka voi olla sadoista euroista jopa tuhanteen euroon per neliö seuraavalle kymmenelle vuodelle. Lähiöissä on se sama haaste kuin pienillä paikkakunnilla, että tehtyjä remontteja ei todennäköisesti saada täysimääräisenä siirtymään asunnon hintaan. (Orava & Turunen 2020, 98–99)

4.2 Asunnon valinta

Asunnon ostajalla on selonottovelvollisuus, kun taas asunnon myyjällä on tiedonantovelvollisuus. Kun ostaja kysyy asunnon kuntoon liittyviä asioita, on myyjän kerrottava jokainen hänen tiedossaan oleva siihen liittyvä asia. Ostajan vastuulle jää tässä kohtaa varmistaa, että kohde vastaa kuvausta. Ostettavaan kohteeseen kannattaa käydä tutustumassa ennen ostopäätöstä, sillä esimerkiksi äänet ja hajut saattaa huomata vasta paikan päällä. Lisäksi kaupanteon jälkeen ei voi enää vedota sellaisiin asioihin, jotka ostaja olisi voinut kohtuudella havaita asunnossa käydessään. (Koskinen 2020)

Pääsääntöisesti pienet yksiöt ja kaksiot ovat asuntosijoittajien suosiossa. Tämä johtuu siitä, että vuokran määrä ei nouse neliöiden tahdissa, mutta vastikkeet ja remonttikulut puolestaan nousevat. Lisäksi yksiöiden vuokrakysyntä on myös kirkkaasti suurempaa kuin muun kokoisissa asunnoissa, kuten kuviosta 7 aikaisemmin havaitsimme. Neliöhinnat ovat yksiöissä lähes aina suuremmat, mutta siitä huolimatta tuotot ovat myös lähes aina paremmat, kun verrataan isompiin asuntoihin. (Orava & Turunen 2020, 100)

Otetaan esimerkki. Vuoden 2020 marraskuussa Tampereella sijaitsevissa, 1970–1980 luvuilla rakennetuissa 20–30 neliömetrin yksiössä vuokrien mediaani on 550 euroa. Vuokrien keskiarvo taas on noin 520 euroa. Mediaani ja keskiarvo on otettu 14:stä vuokrattavana olevasta asunnosta sivulta Vuokraovi.fi. Kun tarkastellaan samalla aikavälillä rakennettujen kaksioiden hintoja Tampereella, joiden pinta-ala on 50–60 neliometriä, saadaan mediaaniksi 679 euroa ja vuokrien keskiarvoksi 690 euroa. Nämä tiedot ovat myös haettu sivun Vuokraovi.com vuokrattavina olevista asunnoista, joita oli 57 kappaletta. Tästä voidaan konkreettisesti havaita, että asuntojen vuokrat eivät kasva läheskään samaan tahtiin kuin niiden neliömetrit. (Etuovi.com)

Remonttikulut jakautuvat neliömetrien mukaan, jos esimerkiksi linjasaneerauksen remonttikulut ovat 700 euroa neliöltä, niin 20 neliömetrin asunnossa se tarkoittaa 14 000 euron remonttia. Jos taas omistaa 60 neliömetrin asunnon, niin remonttikulut ovat kolminkertaiset 42 000 euroa verrattuna edellisen esimerkin

yksiön remonttiin. Mitä kalliimpi remontti on kyseessä, sitä vaikeampaa sen hintaa on saada täysimääräisenä siirtymään asunnon hintaan.

4.2.1 Soluasunnot

Soluttaminen on yksi asentosijoittamisen strategioista. Kuten edellä on mainittu, niin suurempia asuntoja saa neliöhinnoltaan paljon edullisemmin kuin pieniä asuntoja, joilla on kova kysyntä. Varsinkin opiskelijakaupungeissa pienistä yksioista on niin kova pula, että jotkut opiskelijat valitsevat ennemmin halvemman vaihtoehdon, eli soluasumisen. Soluasunnot ovat haluttuja varsinkin opiskelijakaupungeissa sekä oppilaitosten läheisyydessä. (Hänninen 2016)

Vuokranantaja voi tehdä sijoitusasunnostaan **soluasunnon** yksinkertaisesti asentamalla jokaisen makuuhuoneen oveen lukot. Tällä tavoin isommasta asunnosta saatavat vuokratulot saattavat joissain tapauksissa nousta jopa yksiöiden vuokratuloja korkeammaksi, mutta toisaalta soluasunnot vaativat enemmän hallinnointiaikaa vuokranantajalta, sillä vuokralaisia on useampia. (Hänninen 2016)

Soluasuntojen avulla suurista asunnoista on mahdollista saada hyvinkin tuottavia, mutta sijoittajan tulee kuitenkin ottaa huomioon myös suuret yhtiövastikkeet sekä taloyhtiöön tulevat remontit. Suurempien asuntojen kohdalla ne saattavat pahimmillaan kääntää vuokratuoton jopa negatiiviseksi, sillä sekä vastikkeet että remonttien hinnat jakautuvat neliömetrien määrän mukaan asunnon omistajille. Tyhjien kuukausien riski on myös suurempi uhka soluasuntojen kohdalla, sillä niihin harvoin muuttaa pitkäaikaisia vuokralaisia. Tätä riskiä voi kuitenkin pienentää tekemällä määräaikaisia vuokrasopimuksia. (Hänninen 2016; Kaarto 2015, 146)

4.2.2 Uudiskohteet

Uudisasuntoihin sijoittaminen toimii myös sijoitusstrategiana, kuten ylempänä on mainittu. Uudiskohteet ovat huomattavasti kalliimpia kuin vanhemmat kohteet

eikä niistä saatava kuukausittainen vuokratuottoakaan suhteessa sijoitettuun pääomaan välttämättä yllä niin korkealle kuin vanhoissa asunnoissa, huolimatta niiden mahdollisista remonttikuluista. Uudiskohteiden kanssa ei kuitenkaan tarvitse murehtia asuntoon tai taloyhtiöön tehtävistä remonteista moneen vuoteen. Lisäksi uusissa asunnoissa on usein parempi pohjaratkaisu ja äänieristys kuin vanhemmissa asunnoissa. Myös korkea energiatehokkuus sekä alhainen yhtiövastike on uudiskohteille tyypillisiä ominaisuuksia. (Hänninen 2016)

Uudiskohteissa on tyypillisesti suuri osuus yhtiölainaa. Yhtiölainan korot sekä vähennykset ovat suoraan vähennyskelpoisia vuosittaisista vuokratulosta, mikäli taloyhtiö on tulouttanut taloyhtiölainan kirjanpidossaan tämänhetkisen verolainsäädännön mukaan. Sijoittajan kannattaa siis ennen ostopäätöstä selvittää, onko taloyhtiö tulouttanut tai aikooko se tulouttaa yhtiölainan kirjanpidossa. Tämä parantaa merkittävästi kohteesta saatavaa kassavirtaa, sillä veron maksu siirtyy vasta asunnon jälleenmyyntihetkeen. Luonnollisesti ostohetkellä uusi asunto ei ole kuitenkaan pysyvästi uusi, jonka takia vuokran määrässäkin on enemmän paineita alas- kuin ylöspäin. Tämän takia vuokran korotusmahdollisuudet ovat heikommät kuin vanhemmissa kohteissa. Yhtiövastikkeen kanssa haasteeksi voi tulla se, että sitä mukaa kun asunto vanhenee, yhtiövastike melko varmasti nousee nopeammin kuin alueen yleinen kustannustaso. (Orava & Turunen 2020, 135; Kaarto 2015, 220)

Uudiskohteen ostajalla on jo asunnon rakennusvaiheessa tiettyjä oikeuksia asuntoon liittyen. Kun rakenteilla olevasta talosta on ostettu neljäsosa asunto-osakkeista, niin rakennusaikainen hallitus on velvoitettu järjestämään osakkeenostajien kokouksen, johon kutsutaan kaikki ostajat. Tässä kokouksessa ostajilla on oikeus valita tilintarkastaja sekä rakennustyön tarkkailija. Valittu tilintarkastaja valvoo yhtiön kirjanpitoa sekä rakennusajan taloudellista tilaa ja rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakennusprojektin etenemistä, aikataulussa pysymistä sekä asianmukaisten työtapojen ja materiaalien käyttöä. (Heino 2020)

Ostajan etuja ovat myös käyttöönottotarkastus, muuttotarkastus, hallinnointiluovutuskokous, vuositarkastus sekä rakennuttajan vastuu. Käyttöönottotarkastuksessa rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennuksen käyttöönotettavaksi sekä toimittaa tästä pöytäkirjan. Tämän tarkoituksena on varmistaa, että

rakennus on kaikin puolin suunnitelmien ja rakennusluvan ehtojen mukainen. Muuttotarkastuksen asukas tekee itse niin halutessaan. Se ei ole pakollinen, mutta silti kannattavaa tehdä havaitakseen mahdolliset puutteet ja virheet ajoissa. Hallintoluovutuskokouksessa taloyhtiölle valitaan hallitus ja tyypillisesti pyydetään myös vastuunvapautusta rakentamisaikaiselle hallitukselle. Vuositarkastus on myyjän velvollisuus, joka hänen on tehtävä 12-15kk käyttöönototarkastuksen jälkeen. Tässä tarkastuksessa käydään läpi kaikki talon havaitut puutteet ja viat. Rakennuttaja on vuositarkastuksenkin jälkeen vastuussa tietyistä talon virheistä 10 vuoden ajan. (Heino 2020)

Uudiskohteiden kanssa tulee ottaa huomioon se, että vuokratuotot eivät ala juoksemaan heti tilille ja kohteen kauppahintaa maksetaan vähitellen ja samaan aikaan kun kohde on vielä valmistusvaiheessa. Vuokratuotot alkavat luonnollisesti vasta silloin, kun kohdeasunto on valmis ja siihen on löydetty vuokralainen. (Orava & Turunen 2020, 137)

4.3 Yhtiövastikkeet

Ennen sijoitusasunnon ostoa on hyvä perehtyä isännöitsijäntodistukseen. Asuntoon tehtyjen sekä myös tulevien peruskorjausten ajankohdat kannattaa tarkistaa huolellisesti ennen ostopäätöstä. Taloyhtiöön tehtyjä remontteja maksetaan pois rahoitusvastikkeen muodossa. Sen voi normaalisti maksaa kerralla kokonaan pois asunnon oston yhteydessä. Vaikka ostamassasi sijoituskohteessa ei olisi esimerkiksi parveketta tai autohallipaikkaa, jokainen yhtiön osakkeen omistaja on silti omalta osaltaan vastuussa koko yhtiön kuluista. (Koskinen 2020)

Hoitovastikkeen suuruus vaihtelee paljon eri asunto-osakeyhtiöiden välillä ja jos yhtiö omistaa vuokralla olevia liikehuoneistoja, niistä saatava vuokra korvaa pääsääntöisesti osan hoitovastikkeeseen kuuluvista kuluista. Toisaalta liikehuoneistoissa on se vaara, että jos sijainti ei ole oikea niin niiden käyttö saattaa jäädä vajaaksi. Hoitovastikkeeseen kuuluu muun muassa lämmitys-, jätehuolto- sekä pihan kunnossapitokulut. (Koskinen 2020)

4.4 Koronaviruksen vaikutus asunto- ja vuokramarkkinoihin

Covid-19 viruksen eli yleisemmin koronaviruksen aiheuttama pandemia on vaikuttanut laajalti Suomen sekä koko muun maailman talouteen. Asunto- ja vuokramarkkinatkaan eivät ole selvinneet viruksen aiheuttamasta talouden laskusta aivan ehjin nahoin. Koronasta johtuva talouskehityksen heikkeneminen vähentää asuntojen kysyntää ja sitä myötä aiheuttaa hintatason laskua asuntomarkkinoilla. Toisaalta kysynnän lasku voi heijastua voi tarjontaan asuntorakentamisessa ja siten madaltunut tarjonta voi pienentää laskua asuntojen hinnoissa. (Oikarinen 2020)

Vuokraovi.fi palvelun Laakkonen (2020) kertoo, miten Suomen vuokramarkkinat ovat selvinneet melko vähällä koronapandemiasta. Vuokra-asuntojen kysyntä on ollut ennätysellisen korkealla tasolla ja asunnonetsijöitä on ollut paljon tavallista enemmän. Koronapandemian ensimmäinen aalto aiheutti väliaikaisen laskun vuokra-asuntojen kysynnässä, mutta tilanne palautui nopeasti pandemiaa edeltäneelle tasolle. Maalis-toukokuussa 2020 vuokra-asuntoja on haettu enemmän kuin edellisinä vuosina samaan aikaan. Käyttäjämäärät Vuokraovi.fi sivustolla ovat olleet jopa yli 40 % kasvussa viikkotasolla viime vuoteen verrattuna. Jo ennen pandemian alkua vuokra-asuminen on lisääntynyt vahvasti, esimerkiksi Helsingissä suurin osa kotitalouksista asuu jo vuokralla. (Laakkonen 2020)

5 REMONTOINTI JA KUNNOSTUS

5.1 Remontointi

Kunnostus- ja remonttitoita on tyypillisesti kahdenlaisia, sellaisia, joista yhtiökoukous päättää ja sellaisia, joista asunnon omistaja päättää itse. Yhtiökokouksen päätöksestä aloitetut remontit ovat niitä, jotka tehdään taloyhtiön kunnan ja arvon säilymisen kannalta. Tällaiset remontit eivät yleensä paranna asumismukavuutta, mutta niiden kustannukset ovat paljon korkeammat kuin huoneistoissa tehtävien remonttien kustannukset. Taloyhtiön kuntoa ja korjaustarvetta voidaan arvioida esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa kerrottujen tehtyjen korjausten perusteella. Erityisesti vanhemmissa taloyhtiöissä yhtiön kunnan arviointi on ensisijaisen tärkeää, sillä niihin on todennäköisimmin tulossa isoja tai pieniä kunnostus- sekä remontointitoita. (Orava & Turunen 2020, 147; Kasso 2006, 53)

Käytetyt materiaalit sekä alkuperäisen rakentamisen laatu näkyvät vahvasti asunnon kunnossa. Tärkeä tekijä on myös asunnon hoito. Mikäli asuntoa on kunnostettu tarpeen mukaan ja hoidettu huolellisesti niin asumisen jäljet voivat olla hyvinkin minimaaliset jopa 20 vuotta vanhassa asunnossa. Toisaalta, mikäli asunnosta ei ole pidetty huolta, saattaa se olla remonttikunnossa jo parinkin vuoden jälkeen. Asunnon omistaja voi pääasiassa päättää itse, haluaako tehdä omaan asuntoonsa viihtyvyyteen ja ulkonäköön vaikuttavia remonteja. Nämä remontit vaikuttavat suoraan asumismukavuuteen ja sitä myötä myös asunnosta saatavan vuokran määrään. Lisäksi huoneistojen sisällä tehdyt remonttien hinnat siirtyvät todennäköisemmin asunnon hintaan kuin koko taloyhtiöön tehdyt remontit. (Orava & Turunen 2020, 147; Kasso 2006, 54)

5.2 Taloyhtiön remontit

Remonttien maksuperuste on määrätty aina taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Normaali käytäntö on, että remonttien hinnat jakautuvat osakkaille heidän asuntonsa pinta-alojen mukaan. Jokainen taloyhtiö on veloitettu asunto-osakeyhtiölain toimesta ottamaan kantaa yhtiöön tuleviin remontteihin. Minimiedellytys on

seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen laatiminen. Hyvän taloyhtiön yhtenä erityispiirteenä on, että lain vaatiman selvityksen lisäksi taloyhtiölle tehdään hyvä strategia sekä korjausohjelma. (Orava & Turunen 2020, 147–148)

Taloyhtiön laatima kunnossapitotarveselvitys sisältää listauksen jokaisesta mahdollisesta remontista, jotka saattavat tulla ajankohtaiseksi seuraavan viiden vuoden aikana ja jotka ovat sen verran kalliita toteuttaa, että se vaikuttaisi nostavasti yhtiövastikkeeseen. Kaikkia listalla mainittuja remontteja ei siis edes välttämättä suoriteta tulevan viiden vuoden aikana. Ennen asunnon ostamista sijoittajan on tärkeää selvittää, kuinka todennäköisesti kunnossapitotarveselvityksessä listatut remontit toteutetaan ja kuinka kalliita ne tulevat olemaan. Taloyhtiön isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta saa helposti ja nopeasti tietoa näistä tulevista remonteista. (Orava & Turunen 2020, 148)

Hyvin hoidetun taloyhtiön yhtenä merkinä on taloyhtiön teetättämä kuntoarvio. Kuntoarvio tehdään kuitenkin silmämääräisesti, joten sen tieto arvio ei paljasta talon rakenteissa piileviä ongelmia. Kuntoarvio sisältää myös pitkän tähtäimen suunnitelman kymmeneksi vuodeksi, siitä ilmenee taloyhtiön tekninen kunto, arvio tulevista remonteista, niiden suositelluista toteuttamisen ajankohdista sekä arvio tulevien remonttien kokonaiskustannuksista taloyhtiölle. Laskemalla pitkän tähtäimen suunnitelman sisältämien remonttien kustannukset kymmenen vuoden osalta, saadaan hyvä arvio siitä, kuinka paljon rahaa kannattaa varata ostettavan kohteen remonttikustannuksiin. (Kaarto 2015, 185)

5.2.1 Linjasaneeraus

Linjasaneeraus eli LVIS-saneeraus on remonteista se kaikkein yleisin ja kaikkien tuntema, eli putkiremontti. Linjasaneeraukseen kuuluu kuitenkin paljon muutakin kuin pelkästään taloyhtiön putkien remontointi. Linjasaneeraus pitää kokonaisuudessaan sisällään viemärien, käyttövesiputkien, märkätilojen, sähköjen sekä talosaunan ja pesutuvan uusimisen. Välillä taloyhtiö ei linjasaneerauksen aikana uusi mitään, vaan kunnostaa vanhaa. Tämä vaihtoehto on toki halvempi taloyhtiön osakkaille, mutta ei läheskään yhtä kestävä vaihtoehto kuin tilojen kokonaan

uusiminen. Pääsääntöisesti koko linjasaneerauksen hinnaksi tulee 450–900 euroa neliömetriltä. Linjasaneerauksen uudistustöiden hinnat vaihtelevat 200–400 euron välillä. Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat tyypillisesti korkeammat kuin muualla Suomessa. Putkiremontin hintaan vaikuttavat valitun menetelmän lisäksi myös taloyhtiön koko sekä taloyhtiön asuinhuoneistojen keskipinta-ala. Remontti tulee sitä kalliimmaksi, mitä enemmän taloyhtiössä on pieniä asuntoja. (Orava & Turunen 2020, 154–155; Kaarto 2015, 187)

Isännöintiliitto teetätti vuonna 2015 putkiremonttibarometrin, jonka mukaan putkiremontin tekevän talon keski-ikä on 50 vuotta. Täytyy kuitenkin huomioida, että eri vuosikymmeninä rakennetuissa taloissa on paljon eroja. Rakennustavat sekä materiaalit ovat vaihdelleet ajan saatossa ja siksi putkiremontin ajankohta ei aina ole täysin vakio. Tämän saman putkibarometrin mukaan tällä hetkellä toteutettavista putkiremonteista 60 % kohdistuu sellaisiin taloihin, jotka ovat rakennettu vuosina 1960–1970. Tämä kannattaa huomioida ostaessa asuntoa tällä aikavälillä rakennetuista taloista sekä laskea linjasaneerauksen hinta mukaan tuleviin remontteihin. (Orava & Turunen, 2020. 157–167)

Mikäli taloyhtiöön on hiljattain tehty linjasaneeraus, kannattaa sijoittajan ottaa selvää siitä, mitä kaikkea se on pitänyt sisällään. Jos isännöitsijäntodistuksessa on maininta ainoastaan käyttövesiputkien uusimisesta, niin silloin lähes puolet linjasaneerauksesta voi olla vielä tekemättä, esimerkiksi viemärit ja mahdollisesti myös sähköremontti. (Kaarto 2015, 188)

5.2.2 Muut taloyhtiön remontit

Muita taloyhtiöön tehtäviä remontteja ovat katto-, julkisivu-, parveke-, ikkuna- ja hissiremontit. Kattoremonttien hinta-arvio on 15–80 euroa neliometriä kohden. Kattoremontin hintaan vaikuttaa suurimmaksi osaksi siihen käytettävä materiaali. Halvimmalla pääsee, mikäli katto on huopakatetta eli bitumia. Tiili- ja peltikatot ovat hintavampia, mutta ne myös kestävät pidempään. Tiili- ja peltikattojen käyttöikä on 50 vuotta ja huopakattojen käyttöikä vaihtelee 20–30 vuoden välillä. Katton remontointi ei tyypillisesti aiheuta haittaa asumiselle, joten vuokranantaja välttää vuokran menetykset. (Orava & Turunen 2020, 158; Kaarto 2015, 191–192)

Julkisivuremonttiin kuuluvat rappauksen uusiminen tai sen purku ja uusi lämpö-rappaus. Julkisivumateriaaleja on niin useita erilaisia, että niiden remonttikustan-nusten vertailu on paikoin hankalampaa kuin muiden remonttien. Julkisivujen tek-niset käyttöiät vaihtelevat 20–50 vuoden välillä julkisivumateriaalin mukaan. Jul-kisivuremontin hintahaarukka on 100–500 euroa neliömetriltä. Julkisivuremontti voi pitää sisällään vain maalauksen, jolloin asunnon omistajat pääsevät melko halvalla. Mikä asuntoon on tulossa julkisivuremontti, kannattaa sijoittajan ottaa selvää mitä kaikkea se tulee pitämään sisällään. Suurin haitta julkisivuremontissa on talon huputus, jolloin asunnosta ei näe ulos ja parvekkeelle ei todennäköisesti pääse. Pieni vuokranalennus saattaa olla ajankohtainen remontin aikana. (Orava & Turunen 2020, 159–160; Kaarto 2015, 189)

Parvekkeet rakennetaan kestävämmän yhtä kauan kuin itse rakennuskin. Tästä huolimatta parvekkeita joudutaan kunnostamaan tai jopa täysin uusimaan ajan saatossa. Lasitetun parvekkeen tekninen käyttöikä voi olla jopa 50 vuotta, mutta lasittamattoman parvekkeen käyttöikä on vain 30 vuotta. Parvekkeet kunnoste-taan tai uusitaan usein julkisivuremontin yhteydessä ja niiden uusiminen maksaa 160–200 euroa neliömetriltä. (Orava & Turunen 2020, 161)

Ikkunoiden tekninen käyttöikä on yleensä 50 vuotta, mutta välillä ikkunaremont-teja saatetaan tehdä myös energiatehokkuuden ja käyttömukavuuden paranta-miseksi ennen teknisen käyttöiän täyttymistä. Ikkunaremontti kestää vain muuta-man päivän yhdessä asunnossa, joten siitä aiheutuvat asumisen haitat ovat koh-tuulliset. Ikkunaremontit maksavat 80–120 euroa neliometriä kohden. (Orava & Turunen 2020, 162)

Hissin rakentamisen kulut jakautuvat taloyhtiössä eri tavalla kuin muiden remont-tien. Hissin kustannukset kasvavat sitä mukaa mitä ylemmässä kerroksessa asunto sijaitsee. Hissin rakentaminen maksaa taloyhtiöstä riippuen 125 000–200 000. Jos asunto sijaitsee ylimmissä kerroksissa, niin hissin rakentamisen kustan-nukset saattavat ylittää jopa linjasaneerauksen tasolle. Tästä syystä kannattaakin sijoitusasuntoa ostaessa tutkia, onko taloyhtiöön tulossa hissi lähivuosien aikana. Vanhan hissin modernisointi on myös mahdollinen kuluerä, ei niin kallis kuin täy-sin uusi hissi, mutta siihenkin kannattaa varata mahdollinen remonttivara. Hissin

modernisoinnin hintahaarukka on 20 000–100 000 ja hintaan vaikuttavat taloyhtiön koko ja kerrosmäärä sekä se, miten hissiä on kohdeltu. (Kaarto 2015, 192)

5.3 Asuntojen remontointi ja kunnostus

Asunnon kuntoon kannattaa kiinnittää sitä enemmän huomiota, mitä kauempana se sijaitsee keskustasta ja palveluista. Tämä johtuu siitä, että tarjontaa on enemmän ja kysyntää vähemmän kuin keskustassa. Sijoitusasuntoon kannattaa valita yksinkertaisia ja neutraaleita värejä, jotta asunto miellyttää mahdollisimman monen vuokralaisen silmää. Asunnon yleisilmettä voi nostaa maalamalla seinät ja laminoimalla lattiaa, tämä ei vaadi kohtuuttomasti vaivaa tai rahaa, ja lopputuloksena asumismukavuus sekä vuokratuotto paranevat. Asunnon märkätiloja ei välttämättä kannata lähteä remontoimaan, mikäli sille ei ole akuuttia tarvetta. Kylpytilan remontointi on kallista ja sen lisäksi se maksaa itsensä takaisin todella hitaasti. (Orava & Turunen 2020, 184; Kaarto 2015, 166)

Jotkin remontointi ja kunnostustyöt ovat pakko teetättää ammattilaisilla. Tällaisia tapauksia ovat luvanvaraiset remontit, kuten märkätiloissa tehtävät remonttityöt sekä jotkin sähkölaitteiden asennukset. Palkkaamalla rakennusalan ammattilaisen voi lisäksi varmistua siitä, että työ tulee tehtyä laadukkaasti ja mahdolliset epämiellyttävät yllätykset tulevat heti ilmaannuttuaan asuntosijoittajan tietoon. Remontti kannattaa kilpailuttaa vasta hyvin laaditun remontointisuunnitelman jälkeen. Tässäkään asiassa ei kannata mennä sieltä missä aita on matalin, valitsemalla remontilleen kokeneen ja suositellun tekijän, voi varmistua siitä, että saa rahoilleen luvattua vastinetta. Sijoittajan kannattaa ottaa huomioon, että osakkeenomistaja on asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollinen ilmoittamaan taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle etukäteen suunnitellusta kunnossapitotyöstä. Ainoastaan maalaus- ja tapetointityöt eivät vaadi lupaa taloyhtiöltä. (Kaarto 2015, 166–177)

Sijoittaja voi suorittaa remontin itse, mutta voi myös palkata siihen muun henkilön tai tahon. Rakennusalan opiskelijat ovat tähän edullinen vaihtoehto, joka hyödyttää sekä sijoittajaa että opiskelijaa. Nuorien verotus on pääsääntöisesti matala ja

työnantajalle palkka ja sen sivukulut ovat alhaisemmat, kun kyseessä on nuorempi työntekijä. Pieniä remontteja voi antaa myös vuokralaiselle tehtäväksi ja maksaa hänelle palkka vuokran hetkellisen alentamisen muodossa. Aina kun palkkaa jonkun muun remontoimaan asuntoa, niin remontoinnin kohteesta on sovittava tarkasti, jotta vältetään väärinymmärryksiä. (Orava & Turunen, 2020. 185)

6 VUOKRAUS

6.1 Asunnon vuokraaminen

Sijoitusasunnon ostaminen ja vuokraaminen eteenpäin on yksi suosituimmista asentosijoittamisen strategioista. Vuokraprosessi kannattaa tehdä huolellisesti ja tarkasti, jotta riskejä voisi paremmin hallita sekä löytää asuntoon parhaan mahdollisen vuokralaisen. Jokainen ihminen, kuten vuokralainenkin, on erilainen. Silti vuokralaiset voidaan karkeasti jaotella eri luokkiin, kuten esimerkiksi opiskelijoihin ja eläkeläisiin. (Hänninen 2016)

Kuten remontitkin, niin myös vuokrausprosessin voi ulkoistaa niin halutessaan. Sijoitusasunnon vuokraaminen ei käytännössä vaadi erikoisosaamista. Internetin käyttötaidolla, tekstin tuottamisella sekä ihmisten kanssa kommunikoimalla pääsee jo pitkälle. On kuitenkin huomioitava, että ensimmäinen vastaan tuleva vuokralaisehdokas ei välttämättä ole se paras. Vuodenajat vaikuttavat vuokralaistarjonnan laatuun ja määrään kuten myös sijoitusasunnon sijainti ja kunto. (Orava & Turunen 2020, 193)

Vuokranvälittäjää käyttämällä voi olla varma siitä, että kohdeasunnosta saa markkinahintaista vuokraa. Tämä korostuu varsinkin silloin, kun sijoitusasunnon ostaa vieraalta paikkakunnalta. Lisäksi osa vuokravälittäjistä antaa 12 kuukauden vuokratakuun, joka tarkoittaa sitä, että ensimmäisenä vuotena sijoitusasunnosta saa täyden vuokran, vaikkei siellä asukasta koko aikaa olisikaan. Vuokravälittäjän palkkio on normaalisti yhtä kuukautta vastaavan vuokran määrä. (Orava & Turunen 2020, 193)

6.1.1 Vuokrailmoitus ja -sopimus

Ennen vuokrailmoituksen laatimista tulee selvittää alueen vuokrataso, jotta sijoituskohteen tuotto saadaan maksimoitua. Hyvän ilmoituksen tarkoituksena on saada vuokralasikandidaatit kiinnostumaan kohteesta sekä ottamaan yhteyttä saadakseen lisäkuvia tai tullakseen katsomaan asuntoa. Ilmoituksesta tulisi

käydä ilmi ainakin asunnon koko, sijainti, vuokran ja muiden maksujen suuruus, vakuuden määrä, asunnon vapautumisen päivämäärä sekä vuokranantajan yhteystiedot. (Orava & Turunen 2020, 201–203)

Tässäkään tilanteessa ei kannata turvautua suullisiin sopimuksiin, vaan kirjata ylös kaikki sopimuksessa olevat asiat. Tällä tavoin voidaan välttyä mahdollisilta ongelmatilanteilta vuokralaisen kanssa. Hyvästä vuokrasopimuksesta ilmenee vuokranantajan sekä vuokralaisen tiedot, vuokrauskohte, vuokra-aika ja sen tyyppi, vuokran ja vakuuden suuruus sekä vuokrankorotusehdot. Myös muut ehdot, kuten tupakointi ja lemmikkien pito asunnossa on hyvä mainita vuokrasopimuksessa. Vuokrasopimuksia tulee tehdä kaksi kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. (Orava & Turunen 2020, 214; Hänninen 2017)

6.2 Valmiiksi vuokrattu asunto

Joskus sijoitusasunto ostetaan valmiiksi vuokrattuna. Tässä on etuna se, että vuokralaisen hankintaan ei tarvitse käyttää aikaa tai rahaa ja vuokratulot alkavat rullamaan sijoittajalle heti asunnon oston jälkeen. Tämän lisäksi asuntoon ei tarvitse tehdä remonttia heti, vaikka asunto olisikin remonttikunnossa. Toisaalta, jos sijoittaja päättää silti remontoida valmiiksi vuokrattua asuntoa, niin remonttikulut saa vähentää verotuksessa. Mikäli asunto ei ollut vuokratoiminnassa ennen sen ostoa niin remontin kulut saa vähentää vasta sillä hetkellä, kun asunnon myy eteenpäin. (Neuvonen n.d, B)

Ostaessa valmiiksi vuokratun asunnon sijoittajalle avautuu mahdollisuus erittäin pitkäaikaisen vuokralaisen saamiseen. Tällöin myös vuokralaisen vuokran maksamatta jättämiselle on pienempi todennäköisyys, varsinkin jos hän on asunut jo kauan kyseisessä asunnossa. Mikäli asunnon vuokraan on tehty säännöllisesti korotuksia niin vuokra voi olla jopa korkeampi kuin mitä uudelta vuokralaiselta saisi. Tämä pätee varsinkin edullisten ja huonokuntoisten asuntojen kohdalla. Tässä kohtaa täytyy kuitenkin muistaa, että jos vuokralainen muuttaa pois, saatetaan asuntoon joutua tekemään remonttia enemmän tai vähemmän. (Neuvonen n.d, B)

Valmiiksi vuokratun asunnossa on luonnollisesti myös riskinsä. On mahdollista, että asunnon vuokra on paljonkin alle alueen hintatasosta. Hyvän tavan mukaan asunnon vuokraa voi korottaa kerrallaan vain 15 % ja korotus astuu voimaan vuokralaiselle vasta 6 kuukauden päästä. Lisäksi vuokralaisvalintaan ei pysty vaikuttamaan yhtä tehokkaasti kuin vuokraamattoman asunnon kohdalla. Asunnon edellinen vuokranantaja on saattanut valita asuntoon huonon vuokralaisen, joka jättää vuokria maksamatta tai ei pidä asunnosta hyvää huolta. Tavallisesti asuntoa ostettaessa voi tarkistaa tämän tilanteen. Mikäli sijoittaja aikoo myydä sijoitusasunnon omistusasujalle, voi siellä asuvasta vuokralaisesta olla haittaa. Vuokranantajan irtisanoessa vuokralaisen, on irtisanomisaika 6 kuukautta. Tämä aiheuttaa turhaa työtä sekä viivyyttää merkittävästi aikataulua. (Neuvonen n.d, B)

6.3 Vuokratuoton laskeminen

Vuokratuotto on sijoitusasunnon tuottojen ja kulujen suhde asunnon velattomaan hintaan. Sijoittajan tulisi tehdä sijoituspäätöksiä tulisi aina laskelmien perusteella eikä omien tunteiden. Vuokratuoton laskeminen on yksi asuntosijoittajan tärkeimmistä työkaluista ja se määrittää pitkälti, kuinka hyvää tuottoa sijoituskohteesta saa. Yksinkertaisesti asunnosta saatava vuokratuotto lasketaan alla olevalla kaavalla 1.

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton hinta}} \times 100$$

KAAVA 1. Yksinkertainen asunnon vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017)

Asunnosta saatavaan vuokratuottoon vaikuttavat asunnon arvo, alueen vuokrataso sekä kustannukset. Vuokran tasoa miettiessä tulee ottaa huomioon myös taloyhtiön ikä ja kunto sekä itse vuokrattavan asunnon kunto. Myös kaupunki ja kaupunginosa vaikuttavat vuokratasoon. Sijoittajan sijoitusstrategiasta sekä -tavoitteesta riippuen sijoituskohteiden vuokratuotto on tavallisesti 4–8 %. (Väänänen 2017)

Edellisen kappaleen laskukaava on yksinkertaistettu muoto, se ei ota huomioon ollenkaan taloyhtiön tai asunnon remontteja, arvonnousua tai -laskua ja mahdollisia vuokran menetyksiä. Vuokratuoton voi laskea myös hieman monimutkaisemalla kaavalla, joka on kannattavaa etenkin vanhojen asuntojen kohdalla, joihin on tulossa remontteja. Seuraavassa kaavassa 2 voidaan ottaa huomioon myös asunnon mahdollinen arvonnousu sekä vuokranmenetykset eli tyhjät kuukaudet.

$$\frac{(\text{Vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 11 \text{ tai } 12}{\text{Velaton hinta} + \text{remonttikustannukset}} \times 100$$

KAAVA 2. Asunnon vuokratuoton laskukaava remonttikustannukset huomioiden (Väänänen 2017)

Mahdolliset tyhjät kuukaudet voi arvioida sijoituskohteen sijainnin päätteellä. Suuren kysynnän sijainnilla ei välttämättä tule ollenkaan tyhjiä kuukausia, joten kaavassa voi hyvin käyttää 12 kuukautta vuokratulon laskemisessa. Jos sijoitus-asunto sijaitsee asuinalueella, jolla on heikko maine tai jossa on paljon tarjontaa vuokra-asunnoista, kaavassa kannattanee käyttää 11 tai jopa 10 kuukautta vuokratulon laskemiseen. (Väänänen 2017)

Tulevien remonttien hinta-arvioon kannattaa sisällyttää sekä taloyhtiöön että asuntoon tehtävät remontit ainakin seuraavan 5 vuoden aikana. Taloyhtiön isännöitsijältä ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta saa kysymällä tietoa tehdyistä sekä tulevista remonteista. Myös taloyhtiön papereita tutkimalla saa hyvän käsityksen tilanteesta. Remonttien mahdollisia hintoja ja niiden teknisiä käyttöiä on listattuna aiemmassa ”Remontointi ja kunnostus” kappaleessa. (Väänänen 2017)

6.4 Oman pääoman tuoton laskeminen

Oman pääoman tuotto on niin asuntosijoittamisessakin kuin myös muussa sijoitustoiminnassa käytetty työkalu, jonka avulla saadaan selville tuotto, joka saadaan omalle sijoitetulle rahalle. Asuntosijoittamisessa on kohtuullisen helppoa käyttää velkavipua ja sillä tavoin kasvattaa oman pääomansa tuottoa. Mitä suurempaa velkavipua käyttää sijoituksessaan, sitä isompaa tuottoa saa omalle pää-

omalleen. Poikkeuksena tietenkin tilanne, jolloin otetun lainan korko ylittää sijoituskohteesta saatavan tuoton. Toisaalta velkavivun käyttöön liittyy aina riski, joka kannattaa ottaa huomioon miettiessä kuinka suurella velkavivulla lähtee sijoittamaan. Oman pääoman tuotto voidaan laskea alla olevan kaavan avulla. (Väänänen 2018)

$$\frac{(\text{Vuokra - hoitovastike}) \times 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

KAAVA 3. Oman pääoman tuotto (Väänänen 2018)

Oman pääoman tuoton laskennassa on huomioitava, että heti kun maksaa yhdenkin lainaerän takaisin pankille niin oman pääoman tuotto laskee. Myös tapauksissa, joissa otetun lainan korko nousee, niin oman pääoman tuotto laskee. Tätä riskiä voi kuitenkin pienentää ottamalla sijoitukselleen kiinteän koron mahdollisimman pitkälle ajalle. Vastaavasti oman pääoman tuotto nousee, kun korot laskevat. Korot ovat viime vuosien aikana olleet ennätysellisen alhaisia, mutta niiden on ennustettu nousevan hitaasti. Tulevaisuuden korkotasosta ei kuitenkaan voi koskaan olla täysin varma. (Väänänen 2018)

7 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

7.1 Riskinsietokyky

Sijoitusten riskit mielletään yleisesti tappioiden syntymisen mahdollisuudeksi. Käsitteenä riski kuitenkin tarkoittaa sekä voiton että tappion mahdollisuutta. Rahoitusteorian näkökulmasta katsottuna riski tarkoittaaakin tuoton vaihtelua, sisältäen mahdollisuuden sekä voittoihin että tappioihin. Kun tarkastellaan sijoittajan riskinsietokykyä, niin riskillä usein tarkoitetaan sijoittajan kykyä suhtautua mahdollisten tappioiden syntymiseen. Jos sijoittaja tavoittelee suurta voittoa, häneltä vaaditaan hyvää riskinsietokykyä. Sijoitustoiminnassa suurta tuottoa ei voi koskaan saada ilman riskiä. (Kallunki ym. 2011, 23–24)

Sijoituspäätöksen ensimmäinen ja tärkein vaihe onkin tunnistaa sijoittajan yksilöllinen riskinsietokyky. Riskeihin suhtautuminen on hyvin henkilökohtaista jokaiselle sijoittajalle eikä sen suhteen ei ole olemassa mitään tiettyä kaavaa, joka kertoisi kullekin sijoittajalle oikean riskinsietokyvyn. Sijoituskohde tulisi valita vasta sen jälkeen, kun sijoittajan riskinsietokyky on selvitetty, sillä se vaikuttaa voimakkaasti sijoituksen tuotto-odotukseen. Lähtökohtana järkevässä sijoittamisessa on, että riski otetaan ainoastaan siitä saatavaa palkkiota, eli tuottoa vastaan. (Anderson & Tuhkanen 2004, 34–36)

7.1.1 Remonttiriski

Kuten kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen, niin myös asuntosijoittamiseen kuuluu omat riskinsä. Asuntosijoittajan tulisi olla tarkkana erityisesti remonttien ja korjausvelan suhteen sijoituskohteessa. Suomen kerrostaloista 40 % eli noin 550 000 taloa on rakennettu 1960–1970 luvuilla. Tällä aikavälillä rakennetut talot tulevat vaatimaan hyvin laajoja peruskorjauksia, jollei niitä vielä ole tehty. Korjausvelan määrä pääsääntöisesti kertoo, onko taloyhtiössä tehty tarvittavia remontteja ja kuinka paljon remontteja on jätetty tekemättä. Huonosti valittu sijoituskohde voi peruskorjausremonttien vuoksi syödä suuren osan asuntosijoittajan sijoitustuotoista ja -pääomasta. (Kinnunen 2017)

Asuntoa ostaessa kannattaa selvittää ainakin taloyhtiöön tehdyn viimeisimmän linjasaneerauksen ja julkisivuremontin ajankohdat. Jos taloyhtiö on rakennettu 1960–1970 lukujen aikana eikä edellä mainittuja remonteja ole tehty, ne mitä luultavimmin tullaan tekemään seuraavien vuosien aikana. Pahimmassa tapauksessa juuri ostettu sijoitusasunto saattaa olla perinteisellä menetelmällä tehtävän putkiremontin takia jopa kuukausien ajan asuinkelvoton. Suuret remonttikulut ja tyhjät kuukaudet tekevät luonnollisesti hallaa sijoittajan kassavirralle. Remonttiriskiä voi pienentää valitsemalla asuntosijoitussalkkuun uudiskohteita, joita ei tarvitse remontoida lähivuosina. Lisäksi huolellinen perehtyminen ostettavan asunnon taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan kanssa käytävä keskustelu aiheesta vähentävät remonttiriskiä. (Orava & Turunen 2020, 258)

7.1.2 Hintariski

Hintariskin vakavuus riippuu paljolti asuntosijoittajan strategiasta. Mikäli sijoittajan strategiana on ostaa asunto, remontoida se ja myydä heti eteenpäin, niin hintariski kannattaa huomioida. Jos asuntosijoittaja ostaa asunnon pitääkseen sitä monia vuosia ja keräten siitä vuokratuottoja, niin hintariski ei ole aivan niin oleellinen, sillä hintojen lasku ei vaikuta samalla tavoin vuokraan kuin asuntoihin. Kun asuntoa pitää sijoitussalkkussaan monia kymmeniä vuosia, niin on todennäköistä, että asuntojen hinnat nousevat sillä aikavälillä. Myös vuokratuottoa hakeville sijoittajille hintariski realisoituu varsinkin silloin, kun on ostamassa tai myymässä asuntoja, tarvitsee lisää lainaa ja aikoo käyttää nykyistä asuntoa vakuutena ja velkavivun ollessa yli 70 % suhteessa asuntojen markkina-arvoon. (Orava & Turunen 2020, 247)

Hintariskin todennäköisyys suuressa velkavivun käytössä on pieni, mutta mahdollinen. Riski toteutuu mahdollisesti ainoastaan silloin, kun pankki pystyy osoittamaan, että annettu vakuus ei ole enää riittävä johtuen velallisen tekemistä toimenpiteitä tai laiminlyönneistä. Teoriassa tämä ei ole mahdollista, mikäli velalli-

nen on hoitanut asiansa kunnolla. Hintariskiltä voi suojautua parhaiten sijoittamalla asuntoihin pääasiassa vuokratuottojen eli kassavirran vuoksi sekä vähentämällä sijoituksiin kohdistuvaa velkaa. (Orava & Turunen 2020, 248–249)

7.1.3 Korkoriski

Lainanottaja valitsee itse, minkä viitekoron lainalleen haluaa. Vaihtoehtoja on useita, mutta yleisin niistä on Euribor-korko. Euribor-korkoja on eri pituisia ja niiden hinnat eli korot kasvavat korkoajan mukana. Tämä johtuu siitä, että lainaajan pidetessä epävarmuus tulevasta lisääntyy. Ennen finanssikriisin puhkeamista vuonna 2008, 6kk Euribor-korko oli keskimäärin 3,4 % vuosien 1999–2008 aikana. Korot alkoivat laskemaan finanssikriisin jälkeen. 6 kk Euribor on nyt, marraskuussa 2020, noin -0,5 %. Tällä hetkellä korot ovat ennätysalhaalla, mutta niin ei välttämättä tule olemaan lähitulevaisuudessa. Velkavipua käyttävän asuntosijoittajan tulisi tiedostaa, että korkotason nousu on mahdollista ja sen vuoksi pyrkiä varautumaan siihen oman riskinsietokykynsä ja -halunsa mukaan. (Kinnunen 2017; Puttonen & Kivisaari 1999, 177)

Korkoriski vaikuttaa luonnollisesti eniten sellaiseen sijoittajaan, joka käyttää paljon velkavipua sijoituksissaan. Velan ottaminen matalien korkojen aikana on houkuttelevaa, mutta velkataakan kasvaessa myös riski kasvaa. Korkoriskiltä voi suojautua tiedostamalla riskin olemassaolon sekä varautumalla siihen. Valitsemalla lainalleen kiinteän koron, voi suojautua ennalta määritellyksi ajaksi korkojen nousulta. Kiinteässä korossa sekä viitekorko että marginaalikorko pysyvät samoina sovitun ajanjakson mukaisesti. Lainan korko tulee olemaan sitä suurempi, mitä pidemmälle ajanjaksolle otat kiinteän koron. Pankit myös tarjoavat tuotteita, joilla voi suojautua korkoriskiltä. Tyypillisesti ottamalleen lainalle saa lisäksi korkokaton, jonka avulla varmistetaan, ettei viitekorko ylitä tiettyä rajaa. Korkokatto kuitenkin maksaa, joten sen kustannus kannattaa suhteuttaa korkojen nousun todennäköiseen määrään, jotta se pysyisi kannattavana. (Orava & Turunen 2020, 249–251)

7.1.4 Vuokraan liittyvät riskit

Vuokranantajalla on aina olemassa riski siitä, ettei vuokralainen maksa vuokri-
aan. On myös mahdollista, että vuokralainen aiheuttaa tuhoja asunnossa, jolloin
sijoittajalle aiheutuu kustannuksia asunnon uudelleen kunnostamisesta. Joihinkin
asuntoihin vuokralaista ei välttämättä löydy ollenkaan, jolloin sijoittajalle tulee tyh-
jiä kuukausia ja siten myös menetettyjä tuottoja. Sijoitusasunnolle kuuluvat kulut
tulee maksaa, vaikka asunnossa ei vuokralaista olisikaan. Hajauttamalla asunto-
sijoituksiaan eri paikkakunnille voi ennalta ehkäistä vuokrariskiä. (Puttonen & Ki-
visaari 1997, 167)

Asuntojen nimellivuokrat ovat tilastojen perusteella kasvaneet monen vuosikym-
menen ajan. Vuokratasoriski on siis melko pieni, varsinkin jos keskittyy asuntoi-
hin, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa ja hyvällä paikalla. Vuokratasoriski on aina
yksilötasolla olemassa, joten sijoittajan tulisi tiedostaa liian korkean vuokran riski.
Ylihinnoiteltu vuokrataso johtaa hyvin usein tyhjiin kuukausiin, jotka käyvät sijoit-
tajalle kalliiksi. Vuokratasoriskiä voi välttää tutustumalla kohdealueen vuokrata-
soon. Alueen vuokratasosta voi myös tiedustella kiinteistön- tai vuokranvälittä-
jältä. Vuokranvälittäjän käyttö myös luonnollisesti vähentää tätä riskiä, sillä he
tietävät alueensa vuokratason. Heidän palkkionsa on yleensä noin 1 kuukauden
vuokran verran ja tämän kyseisen palkkion saa vähentää veroista. (Orava & Tu-
runen 2020, 255)

7.1.5 Muut riskit

Vastikeriski tarkoittaa merkittävää nousua hoitovastikkeessa. Hoitovastike on tar-
koitettu kattamaan taloyhtiön vuotuiset juoksevat kustannukset sekä erilaiset
huoltotoimenpiteet. Vastikkeet saattavat nousta taloyhtiön iän myötä, joten teh-
tyihin ja tuleviin remontteihin kannattaa tämänkin asian puolesta perehtyä kun-
nolla ennen sijoitusasunnon ostoa. Mikäli taloyhtiö omistaa liikehuoneistoja, niistä
saattavat vuokrat kattavat usein suurimman osan taloyhtiön kuluista ja tämän an-
siosta jotkin taloyhtiöt eivät vaadi ollenkaan hoitovastiketta asuinhuoneistojen

omistajilta. Lisäksi taloyhtiön energiatehokkuuteen sekä kannattaa kiinnittää huomiota, sillä energiakustannukset ovat keskimäärin 24 % kaikista taloyhtiön kuluista. (Orava & Turunen 2020, 257)

Rahoituksen saaminen sijoituksille voi vaikeutua niin paljon, että siitä on haittaa sijoitusasuntojen ostamiselle. Tätä kutsutaan pankkiriskiksi. Pankkiriski ei vaikuta merkittävästi jo kerättyyn asuntovarallisuuteen sekä vuokratulovirtaan. Pankkiriski kohdistuu pääasiassa asuntovarallisuuden kasvattamiseen, se realisoituu silloin, kun pankki ei vapaasta vakuusarvosta huolimatta myönnä asuntosijoittajalle lisää lainaa. Luonnollisesti pankkiriskiltä voi välttyä kokonaan, mikä sijoittajalla on varallisuutta niin paljon, ettei tarvitse velkarahaa ostaakseen uusia sijoituskohteita. (Orava & Turunen 2020, 258–259)

Riskejä voi ilmaantua myös sijoitusasunnon sijainnin puolesta. Suomi on jakautunut kasvukeskuksiin, joissa väkiluku kasvaa, sekä muuttotappioalueisiin, joissa väkiluku pienenee. Asunnot ovat sidottuja tiettyyn paikkaan, eikä niitä voi siirrellä paikoiltaan hintamuutoksien tai minkään muunkaan vuoksi. Vaikka muuttotappioalueilla asuntojen hinnat voivat olla houkuttelevan alhaalla, niihin voi olla vaikea etsiä vuokralaista tai uutta ostajaa. Lisäksi tällaisilla alueilla myös taloyhtiöiden on hankalampi saada lainaa talon peruskorjauksiin. Sijoitusasuntojen hajauttaminen eri paikkakunnille vähentää sijainnista johtuvaa riskiä, mutta harvalla yksityisellä asuntosijoittajalla on varaa sijoittaa moneen eri asuntoon. (Puttonen & Kivisaari 1997, 167; Kinnunen 2017)

Asuntosijoittajalla on olemassa myös poliittinen riski, jota voi olla hyvin vaikea ennakoida. Poliittinen riski voi olla esimerkiksi verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden pienentäminen tai asumistukijärjestelmän heikentäminen. Myös jotkin paikalliset poliittiset päätökset voivat tuottaa hallaa asuntosijoittajalle, kuten vaikka oppilaitosten lakkauttaminen, jonka myötä alueen opiskelijakanta hupenee. Tällaisia riskejä on miltei mahdotonta välttää ja vaikea ennakoida monien vuosien päähän. (Orava & Turunen 2020, 259)

Viimeisimpänä mainittakoon luonnonilmiöriski. Suomessa näistä ei ole paljonkaan haittaa, mutta myrskyt saattavat aiheuttaa paikallisia sähkökatkoja ja ala-

vammilla alueilla on tulvan mahdollisuus. Kerrostaloihin sijoittavalle asuntosijoittajalle luonnonilmiöriski on hyvin pieni, mutta jos sijoittaja on keskittynyt vaikkapa mökkeihin tai rivitaloihin niin luonnonilmiöriskin todennäköisyys on hieman suurempi. (Orava & Turunen 2020, 259)

8 YHTEENVETO JA POHDINTA

Kaiken kaikkiaan asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa riskit ovat tunnettuja sekä hyvin ennakoitavissa ja kuukausittaiset tuotot voivat olla tasaisen kiinteitä sekä helposti laskettavissa. Asuntosijoittamisen kannattavuutta selkeyttää asuntojen ja niiden vuokrien arvonnousut monien vuosikymmenten ajalta, varsinkin Suomen kasvukeskuksissa. Pienissä kaupungeissa hinnat ovat toisaalta muuttaman viime vuoden olleet hieman laskussa. Myös velkavivun hyödyntäminen on asuntosijoituksissa yksinkertaista ja sen avulla voi saada pääomalleen hyvinkin suuret tuotot. Velkavivun käytössä piilee aina korkoriski, korkojen noustessa velkavivusta voi tulla paljonkin haittaa sijoittajalle. Asuntosijoittajien yksi isoimmista haasteista tällä hetkellä on taloyhtiöiden ikääntyminen ja sitä myötä niihin tulossa olevat remontit. Julkisivremonnit ja linjasaneeraukset aiheuttavat mitä todennäköisimmin sijoittajille merkittäviä rahallisia menetyksiä. **Asuntoihin sijoittamalla syntyy lisäksi aina riski siitä, että asuntojen hinnat alkavatkin laskemaan. Monia riskejä syntyy myös vuokralaisen puolelta, hän voi esimerkiksi jättää vuokransa maksamatta tai jopa pistää koko asunnon remonttikuntoon.**

Asunnot ovat oivallinen sijoitusvaihtoehto niille sijoittajille, joita kiinnostavat kiinteistöt ja asunnot ja jotka ovat valmiita uhraamaan sijoitustoiminnalleen aikaa ja vaivaa saadakseen parempaa tuottoa. Suorassa asuntosijoitustoiminnassa alkuun pääseminen vaatii enemmän pääomaa mitä useimmissa muissa sijoituskohteissa, mutta asuntosijoittajalla on vaihtoehtonaan myös asuntorahastot, joihin ei tarvitse niin paljoa alkupääomaa kuin suorissa asuntosijoituksissa. Uuden sijoitusasunnon hankinta tulee myös jokaisen asunnon jälkeen hieman helpommaksi kasvavan pääoman myötä.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli ensisijaisesti selvittää, millaiset ovat Suomen asunto- ja vuokramarkkinat ja mitä asioita tulee ottaa huomioon kun ryhtyy sijoittamaan asuntoihin. Opinnäytetyössä käytettiin lähteinä useaa eri kirjaa sekä monia verkkolähteitä sekä lehtiartikkelia. Opinnäytetyöhön sisältyy kattavasti tietoa asuntosijoittamisen eri osa-alueista tiiviissä ja helppolukuisessa muodossa.

Asuntosijoittaja Harri Hurun sanoin, asuntosijoittaminen ei ole nopea tie rikastumiseen, vaan hidas tie vaurastumiseen. Tämä näkökanta on havainnollistunut entistä enemmän tämän opinnäytetyön teon aikana.

LÄHTEET

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy

Etuovi.com, Myytävät asunnot. Luettu 16.11.2020. <https://www.etuovi.com/>

Haataja, T. 2017. Asuntosijoittaminen – millainen sijoitusmuoto ja kenelle soveltuu? Omista ja vaurastu. Tulostettu 30.10.2017. Luettu 08.12.2020
<https://omistajavaurastu.com/2017/10/asuntosijoittaminen-millainen-sijoitusmuoto-ja-kenelle-soveltuu.html>

Heino, A. 2020. Sijoitusasunnon ostaminen näkemättä kohdetta. Sijoitusovi.com. Tulostettu 28.10.2020. Luettu 24.11.2020
<https://sijoitusovi.com/kannattaako-sijoitusasunnon-ostaminen-nakematta/>

Heino, A. 2020. Sijoitusasunto uudiskohteesta – osakkeenostajien oikeudet. Sijoitusovi.com. Tulostettu 13.11.2020. Luettu 22.11.2020
<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-uudiskohteesta-osakkeenostajien-oikeudet/>

Huru, H. 2018. Kannattaako asuntosijoituslainat maksaa pois ja nauttia maksimikassavirroista? #17 Julkaistu 03.07.2018. Viitattu 23.11.2020
<https://www.youtube.com/watch?v=tf4ILSpGZ0w>

Hänninen, H. 2016. 10 tärppiä sijoitusasunnon vuokraamiseen. Sijoitusovi.com. Tulostettu 14.02.2016. Luettu 25.11.2020
<https://sijoitusovi.com/10-tarppia-sijoitusasunnon-vuokraukseen/>

Hänninen, H. 2016. Asuntosijoittamisen 10 tyypillisintä strategiaa. Sijoitusovi.com. Tulostettu 28.01.2016. Luettu 22.11.2020
<https://sijoitusovi.com/asuntosijoittamisen-10-tyypillista-strategiaa/>

Hänninen, H. 2017. Sijoitusasunnon vuokrauksen ABC. Sijoitusovi.com. Tulostettu 13.12.2017. Luettu 29.12.2020
<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-vuokraus-mita-taytyy-muistaa/>

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

Kallunki, J-P.; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. 7. painos. Helsinki: Talentum Media Oy

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy

Kinnunen, J. 2017. Miksi yksityishenkilön kannattaa sijoittaa asuntoihin Suomessa? Inderes. Tulostettu 12.01.2017. Luettu 02.11.2020
<https://www.inderes.fi/fi/miksi-yksityishenkilon-kannattaa-sijoittaa-asuntoihin-suomessa>

Knüpfer, S & Puttonen, V. 2014. Moderni rahoitus. 7. painos. Helsinki: Talentum Media Oy

Koskinen, A. 2020. Asuntokaupalla on omat sääntönsä. Ota huomioon ainakin nämä asiat, kun ostat asuntoa tai mökkiä. Aamulehti: Koti 17.10.2020, 1–3.

Neuvonen, H. n.d. Asunnot henkilökohtaisesti vai yrityksen nimiin? Sijoitusasunnot.com. Luettu 27.11.2020

<https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnot-henkilokohtaisesti-vai-yritykselle/>

Neuvonen, H. n.d.B. Asuntosijoittaminen – aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. Sijoitusasunnot.com

<https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Oikarinen, E. 2020. Pandemiat ja asuntokehitys – mitä kertoo tieteellinen tutkimus? Smartland. Tulostettu 18.05.2020. Luettu 17.11.2020

https://smartland.fi/pandemiat_ja_asuntohintakehitys/

Orava, J. & Turunen, O. 2020. Osta, vuokraa, vaurastu. 8. painos. Helsinki: Talentum Media Oy

Pajala, J. 2020. Pelästyttikö korona asuntosijoittajat? Asuntosijoittamisen trendit ja näkymät Suomessa. Nordea. Tulostettu 24.06.2020. Luettu 09.11.2020

<https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>

Puttonen, V. & Kivisaari, T. 1997. Sijoittaminen ja sijoitusrahastot Suomessa. Helsinki: KY Palvelu Oy.

Puttonen, V. & Kivisaari, T. 1999. Mitä missä miljoona. Juva: WSOY

Rokkanen, S. n.d. Vuokramarkkinakatsaus kesä 2020, Suomen vuokranantajat. Luettu 17.11.2020

Sjögren, M. 2020. Kumpaan sijoittaa: asuntorahastoon vai suoraan asuntoihin? Varapuu. Tulostettu 05.02.2020. Luettu 10.11.2020

<https://www.varapuu.fi/asuntorahastoon-vai-asuntoihin-suoraan/>

Suomen vuokranantajat. n.d. Vuokranantajakysely 2019. Luettu 22.11.2020

<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2019/#bae9ee64>

Suomen vuokranantajat. n.d. Vuokranantajakysely 2020. Luettu 22.11.2020

<https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely-2020/#bae9ee64>

Tampereen vuokra-asunnot. n.d. Mitä vapaarahoitteinen ja ARAVA rahoitteinen tarkoittavat? Luettu 13.11.2020

Tilastokeskus, 2018. Vuokra-asuminen yleistyy – pienet asunnot useimmiten vuokralla. Tulostettu 10.10.2018

https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html

Tilastokeskus, 2019. Asuntokunnat ja asuinolot 2019. Tilastokeskus. Tulostettu 14.10.2020. Luettu 20.11.2020

http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_002_fi.html

Tilastokeskus, 2020A. Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100. Tilastokeskus. Tulostettu 29.10.2020. Luettu 10.11.2020

https://www.stat.fi/til/ashi/2020/09/ashi_2020_09_2020-10-29_kuv_005_fi.html

Tilastokeskus, 2020B. Vanhojen osakeasuntojen hintojen nousu jatkui etenkin Tampereella ja Helsingissä. Tilastokeskus. Tulostettu 30.11.2020. Luettu 15.12.2020

https://www.stat.fi/til/ashi/2020/10/ashi_2020_10_2020-11-30_tie_001_fi.html

Tilastokeskus, 2020C. Vaparaahoitteiset vuokrat nousivat eniten Keravalla, Vantaalla ja Porvoossa. Tilastokeskus. Tulostettu 27.10.2020. Luettu 15.12.2020.

http://www.stat.fi/til/asvu/2020/03/asvu_2020_03_2020-10-27_tie_001_fi.html

Väänänen, P. 2017. Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. Salkunrakentaja. Tulostettu 29.08.2017. Luettu 26.11.2020

<https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>

Väänänen, P. 2018. Oman pääoman tuotto & asuntosijoittaminen. Salkunrakentaja. Tulostettu 08.01.2018. Luettu 26.11.2020

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/asuntosijoittaminen-oman-paaoman-tuotto/>

Väänänen, P. 2017. Sijoitusasuntojen hallinnointi etänä - näin hallinnoit kaukana olevia sijoitusasuntoja! Asuntosalkunrakentaja. Tulostettu 20.02.2017. Luettu 28.11.2020

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-hallinnointi/>