

Jonna Nygård ja Pirjo Pykäläinen

**ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN YKSITYISHENKILÖN  
NÄKÖKULMASTA**

# **ASUNTO-OSAKESIJOITTAMINEN YKSITYISHENKILÖN NÄKÖKULMASTA**

Jonna Nygård ja  
Pirjo Pykäläinen  
Opinnäytetyö  
kevät 2012  
liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkea-  
koulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma, Liiketoimintaosaamisen suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä(t): Jonna Nygård ja Pirjo Pykäläinen

Opinnäytetyön nimi: Asunto-osakesijoittaminen yksityishenkilön näkökulmasta

Työn ohjaaja(t): Arja Itkonen

Työn valmistumislukukausi ja –vuosi: Kevät 2012

Sivumäärä:43+12

---

Opinnäytetyö käsittelee asunto-osakesijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Työn tarkoituksena on perehtyä tärkeimpiin sijoituskohteen valintaan vaikuttaviin seikkoihin asunto-osakkeen ostamisen kannalta sekä sijoituksen tuottoon ja kustannuksiin vaikuttaviin tekijöihin. Työn pohjalta luotiin opas asunto-osakesijoittajalle.

Aihe opinnäytetyöhön valittiin tekijöiden oman mielenkiinnon pohjalta. Aihe koettiin ajankohtaiseksi, koska viimeaikoina asuntokauppa on ollut vilkasta. Asunto-osakesijoittamista käsitteleviä oppaita löytyi vain harvoja, joten tarve oppaalle oli olemassa. Toimeksiantajana työllä on Habita Oy LKV. Habita Oy on suomalainen kiinteistönvälitysyriety, jonka toimenkuvaan kuuluu asuntokauppa, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä rakentaminen.

Työ on rakenteeltaan toiminnallinen. Työ on tehty käyttäen laadullista kartoitusta, jonka avulla on perehdytty asuntosijoittamiseen ja vallitsevaan markkinatilanteeseen. Lisäksi työssä havainnollistetaan teoriaa käytännön esimerkillä asuntosijoittamisen suunnittelusta. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan asuntosijoittamista asunnon ostotilanteeseen saakka ja sijoittamista käsitellään ostajan näkökulmasta. Opinnäytetyön teoria on rakennettu alan kirjallisuuden ja aihetta käsittelevien verkkolähteiden perusteella sekä hyödyntäen toimeksiantajan alan tietoutta ja ammattitaitoa.

Opinnäytetyön tuloksena on asunto-osakesijoittamista käsittelevä opas, joka on tarkoitettu yksityishenkilölle. Opas on koottu niin, että siitä löytyy oleellimmat tiedot asunto-osakesijoittamisesta yksissä kansissa. Oppaan tarkoituksena on toimia sijoittajan tukena sijoituspäätöstä tehtäessä.

Tärkeimmäksi johtopäätökseksi muodostui se, että sijoitusasuntoa vuokraamalla ei välttämättä tehdä suuria voittoja. Suuremmat kertavoitot saadaan yleensä vasta asunnon myynnin yhteydessä. Sijoitusasunnon vuokraaminen sopii parhaiten sijoittajalle, joka ei havittele suuria kertavoittoja vaan haluavat pitempiaikaisen tulolähteen. Opinnäytetyölle jatkotyönä voisi olla asunnon vuokraamista käsittelevä työ.

---

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, asuntosijoittaminen, sijoitusomaisuus, vuokrat

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Program in Business Economics, option of Business Competence

---

Author(s): Jonna Nygård & Pirjo Pykäläinen

Title of Bachelor's thesis: Investing in a housing share from the perspective of a private person

Supervisor(s): Arja Itkonen

Term and year of completion: Spring 2012

Number of pages: 43 + 12 *appendices*

---

This thesis deals with investing in a housing share from the perspective of a private person. The primary aim of the thesis is to explore the most important matters effecting the selection of an investment apartment. The other aims are to find out what makes an investment profitable and what affects the expenses of the investment. Based on the theoretical part of the thesis was created a guidebook for housing share investors.

This subject was chosen because both of the authors share an interest on the subject. The subject was topical because the housing market has recently been relatively active and only a few guidebooks exists that deals with this topic. The client of the thesis is a Finnish real-estate agency Habita Oy LKV.

The structure of this thesis is functional and the thesis has been written with using qualitative descriptive study that helps understanding the housing investment and the prevailing market. To simplify the subject the thesis has a practical example of how to plan a housing investment. The outlines of the thesis are buyers point of view and what the investor should know before making the actual purchase of the apartment. The theory is based on literature and web pages that deal with the topic and also the professional knowledge of the client.

The result of this thesis is a housing investment guidebook for private person. The most essential matters concerning investing in a housing share are on the guidebook. The function of the guidebook is to support the investor in the process of making an investment.

The most important conclusion was that renting an investing apartment is not the best way to make large profit. Selling the apartment is probably better way to make great profit at once. That is why renting an apartment suits better for investor who wants the source of income to be more long-term. A follow-up work for the thesis could be a work that deals with apartment renting.

---

Key words: law for housing companies, housing companies, investing in housing, investment estate, rent

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
1.1 Työn tausta ja tavoitteet .....	6
1.2 Työn rakenne ja rajaukset .....	7
2 YLEISTÄ SIOITUSTOIMINNASTA.....	9
3 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKESIOITTIMISESTA.....	10
3.1 Asunto-osakesijoittamisen edut .....	11
3.2 Asunto-osakesijoittamisen haitat .....	12
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEINEN SISÄLTÖ OSTAJAN NÄKÖKULMASTA .....	14
4.1 Yhtiöjärjestys, osakkeet ja vastike .....	15
4.2 Kunnossapito ja muutostyöt.....	16
5 ASUNTOMARKKINATILANNE OULUSSA .....	19
6 SIOITUSKOHTTEEN VALINTA.....	21
6.1 Sioitukseen käytettävä summa .....	21
6.2 Sioituskohteen koon vaikutus vuokrattavuuteen .....	23
6.3 Sioituskohteen sijainti .....	23
6.4 Sioituskohteen kunto ja varustelu .....	25
7 SIOITUSASUNNON RAHOITUS LAINALLA .....	26
7.1 Lainan hakeminen .....	26
7.2 Lainan vakuudet.....	27
7.3 Lainan korot, maksut ja muut kustannukset.....	27
8 SIOITUSASUNNON VEROTUS.....	29
8.1 Varainsiirtovero asunto-osakkeen kaupassa .....	29
8.2 Vuokratulojen verotus.....	30
8.3 Vähennykset vuokratuloista.....	30
8.3.1 Vastikkeet .....	31
8.3.2 Remontit .....	32
9 KÄYTÄNNÖN ESIMERKKI SIOITUSKOHTTEEN VALINNASTA .....	34
10 OPPAAN LAATIMINEN.....	37
11 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	38
LÄHTEET .....	39
LIITTEET.....	44

# 1 JOHDANTO

Asuntosijoittamista pidetään yhtenä turvallisimmista muodoista sijoittaa. Sijoitusasunto antaa yleensä sijoitetulle pääomalle hyvän turvan inflaatiota vastaan ja mahdollinen asunnon arvonnousu saattaa nostaa sijoituksen arvoa huomattavastikin. Asuntosijoittaminen on kannattavaa myös siinä mielessä, että vuokratuotoilla voidaan yleensä maksaa asuntolainan lyhennykset. Tällöin vuokralainen käytännössä maksaa lainan kustannukset sijoittajan puolesta. Tuottavan sijoitusasunnon löytäminen ei kuitenkaan ole itsestäänselvyys, vaan sijoitusasuntoa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon monia vuokratuottoihin ja vuokrattavuuteen vaikuttavia seikkoja. Sijoitusasuntoa ei pitäisikään koskaan ostaa omien mieltymystensä mukaisesti, vaan mahdollista kohderyhmää ajatellen. Kannattaa myös miettiä, onko kannattavampaa ostaa uusi asunto hieman kalliimmalla vai vanhempi asunto halvemmalla ja päivittää se remontoimalla.

Asuntosijoittamisessa houkuttaa myös se, että asuntojen hinnat yleensä nousevat vuosi vuodelta, jolloin sijoittaja voi asunnon myydessään saada siitä ostohintaa paremman hinnan. Lisäksi vuokrataso etenkin suurissa kaupungeissa nousee lähes joka vuosi, joten sijoittaja voi hyötyä myös nousevista vuokratuotoista.

## 1.1 Työn tausta ja tavoitteet

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Habita Oy LKV. Habita Oy on suomalainen itsenäinen kiinteistövälitysyritys, joka on toiminut alalla jo yli 20 vuoden ajan. Habita Oy:n toimenkuvaan kuuluu asuntokaupan lisäksi vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut ja rakentaminen.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä asunto-osakesijoittamiseen ja selvittää, mitä kaikkea ensimmäisen sijoitusasunnon hankintaa suunnittelevan tulisi tietää. Lisäksi työssä perehdytään sijoituksen tuottoon ja kustannuksiin vaikuttaviin tekijöihin. Opinnäytetyön toiminnallinen tuotos on asuntosijoittamista käsittelevä opas, josta ensikertalainen sijoittaja löytää yhdessä tiiviissä paketissa tiedot, joita asunto-osakesijoittamisen aloittamisessa tarvitaan. Opas on laadittu opinnäytetyön teoriapohjaan koottujen tietojen perusteella. Opas on tarkoitettu ensisijaisesti toimeksiantajan käyttöön asiakaspalvelutilanteissa ja annettavaksi asuntosijoittamista harkitseville asiakkaille.

Asunto-osakesijoittamista käsittelevään aiheeseen päädyttiin, koska molemmat tekijät olivat kiinnostuneita perehtymään asuntosijoittamiseen ja molemmat haluaisivat hankkia tulevaisuudessa sijoitusasunnon. Aihe koettiin myös ajankoh- taiseksi ja tarpeelliseksi, koska tietoa on paljon ja sen etsiminen voi olla aikaa vievää. Haluttiin laatia paketti, josta kaikki tarpeellinen tieto löytyy helposti yksien kansien välistä.

## **1.2 Työn rakenne ja rajaukset**

Opinnäytetyön rakenne on toiminnallinen ja tuotoksena on opas asuntosijoittamisesta. Menetelmänä työn tekemisessä on käytetty laadullista kartoitusta, jonka avulla on perehdytty asuntosijoittamiseen ja vallitsevaan markkinatilanteeseen käyttäen apuna jo olemassa olevia tietolähteitä. Lisäksi työssä havainnollistetaan teoriaa käytännön esimerkillä asuntosijoittamisen suunnittelusta. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan asuntosijoittamista asunnon ostotilanteeseen saakka, ja työssä sijoittamista käsitellään nimenomaan ostajan näkökulmasta. Sijoitusasunnon rahoitus on rajattu lainan ottamiseen. Asunto-osakesijoittamista on käsitelty pääosin siltä kannalta, että tuotto pyritään saamaan vuokran muodossa eikä myyntivoittona.

Työn ensimmäisissä kappaleissa käydään läpi sijoittamista yleisesti keskittyen asunto-osakesijoittamiseen sekä sen hyviin ja huonoihin puoliin. Asunto-osakeyhtiölaista käydään läpi asunnon ostajan kannalta tärkeimmät seikat. Markkinatilanneosio keskittyy Oulun alueella vallitsevaan markkinatilanteeseen. Työssä kerrotaan, mitä kannattaa ottaa huomioon sijoituskohdetta valittaessa ja mitkä asiat vaikuttavat sijoituksen tuottavuuteen. Lisäksi perehdytään sijoitusasunnon rahoitukseen ja sijoitusasuntoon liittyvään verotukseen. Lopuksi teoriapohjaa havainnollistetaan käytännön esimerkillä, jossa ostetaan kuvitteellinen sijoitusasunto Oulusta. Johtopäätöksissä pohditaan sijoittamisen tuottavuuteen vaikuttavia tekijöitä ja käytännön esimerkissä tehdyn sijoituksen kannattavuutta.



## 2 YLEISTÄ SIOITUSTOIMINNASTA

Sijoittaminen käsitteenä tarkoittaa esimerkiksi rahasto-osuuksien, osakkeiden ja kiinteistöjen hankkimista ja kaupankäyntiä, jolla pyritään tekemään voittoa (Verohallinto 2012, hakupäivä 7.1.2012). Voitto voi syntyä myynnistä saatuna luovutusvoittona, osinkoina tai korkotulojen kautta. Sijoittaminen ei kuitenkaan aina tuota voittoa, vaan sijoittamisessa on myös riski menettää sijoittamansa rahat.

Miksi siis sijoittaa? Sijoittamisella voidaan parhaassa tapauksessa turvata sijoittajan tulevaisuus tai sijoittajan käytettävissä oleva pääoma. Rahaa voidaan periaatteessa tienata kahdella eri tavalla. Ensimmäinen ja yleisin tapa tienata rahaa on tehdä töitä palkkaa vastaan. Toinen tapa tienata rahaa on sijoittaa eli laittaa raha tekemään töitä sijoittajan puolesta. Sijoittaminen on saattaa olla aikaa vievää ja sijoituksessa kiinni oleva raha on kulutukseen käytettävästä rahasta pois. Sijoittaminen yleensä kannattaa pitkällä aikavälillä, jolloin sijoitetut rahat voivat antaa suurenkin tuoton sijoittajalleen. (Sijoittaminen.eu 2008, hakupäivä 7.1.2012.)

Maailma muuttuu ja monipuolistuu koko ajan myös sijoittajan näkökulmasta. Tarjolla olevia vaihtoehtoja kannattaa punnita tarkasti ja pohtia, miten olisi järkevintä koota oma sijoitussalkku vastaamaan omaa elämäntilannetta. (Nordea 2007, hakupäivä 7.1.2012.) Sijoituskohteen valinta riippuu sijoittajan elämäntilanteesta, riskinsietokyvystä, tavoitteista ja sijoittajan omasta pääomasta. Nämä seikat määrittävät, kuinka sijoittajan kannattaa jakaa sijoituksensa eri sijoitusmuotojen välillä. Jos rahat on mahdollista kiinnittää sijoitukseen pitkäksi aikaa, kannattaa panostaa osakkeisiin. Jos taas rahoja ei haluta tai voida sijoittaa pitkäksi aikaa, on pankkitili yleensä turvallisin vaihtoehto. (Hämäläinen 2003, 142.) Jos sijoittaja haluaa itse vaikuttaa omalla työpanoksellaan sijoituksen tuottavuuteen, on asuntosijoittaminen silloin paras vaihtoehto.

### 3 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKESIJOITTAMISESTA

Asunto-osakesijoittaminen noudattaa asuntosijoittamisen periaatetta. Asunto-osake määritellään asuntokauppalaissa siten, että se on asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osake, joka oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (Keski-talo 2009, 5). Asuntosijoittamisen ideana on ostaa asunto sijoitusmielessä. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja vuokraa ostamansa asunnon eteenpäin ja saa vastikkeeksi vuokratuloja, joilla voidaan kattaa sijoitusasunnon kulut ja joista pyritään saamaan voittoa. (Vuokraturva 2011, hakupäivä 9.11.2011.) Voittoon vaikuttavia tekijöitä asunto-osakesijoittamisessa ovat muun muassa asunnon hinta ja vastikkeet, sijainti, asunnon kunto, taloyhtiön taloudellinen tilanne, tulevat remontit, alueen suosio, samankokoisten asuntojen määrä sekä lähiympäristö (Rissanen 14.2.2011, sähköpostiviesti.) Asuntosijoittaminen on ollut jo pitkään suosittu sijoittamisen muoto, koska asuntosijoittaminen on riskittämpi sijoituskohte kuin esimerkiksi arvopaperisijoittaminen. Riskittömyys johtuu siitä, että asuntojen arvot eivät yleensä laske, vaan päinvastoin sijoittajat ovat päässeet hyötymään asuntojen arvonnousuista. (Vuokraturva 2011, hakupäivä 9.11.2011.)

Asuntosijoittamista suunniteltaessa on mietittävä, mikä on asunnon ostohinta ja millaisia vuokratuloja tavoittelee. Lisäksi kannattaa muun muassa selvittää asunnon mahdollinen remonttitarve sekä isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät varmuudella tiedossa olevat, huomattavat peruskorjaukset (Linnainmaa & Palo 2007, 246). Remonttiin ja korjauksiin tarvittavat kustannukset kannattaa selvittää mahdollisimman tarkasti, jotta välttyisi ikäviltä yllätyksiltä (Vuokraturva 2011, hakupäivä 9.11.2011).

Kun päätös sijoitusasunnon hankkimisesta on tehty, tulee miettiä vuokraamiseen liittyviä seikkoja. Vuokralaisen valintaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota, jotta voidaan välttyä ongelmatilanteilta, kuten esimerkiksi vuokran maksun laiminlyönniltä tai liian usein vaihtuvalta vuokralaiselta. Tärkeää on varautua siihen, että asuntoa ei saa vuokrattua heti oston jälkeen, jolloin

kustannukset tulevat sijoittajan maksettaviksi. (Vuokraturlva 2011, hakupäivä 9.11.2011.)

### **3.1 Asunto-osakesijoittamisen edut**

Asuntosijoittaminen sijoitusvaihtoehtona on suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto. Verrattaessa asuntosijoittamista osakesijoittamiseen on osakesijoittaminen paljon riskialttiimpaa voimakkaiden pörssikurssien vaihteluiden vuoksi. Korkosijoittaminen sen sijaan on kohtuullisen turvallista, mutta sijoittaja ei voi itse vaikuttaa korkojen tuottavuuteen. Sijoitusasunnon hankkimista kannattaa siis harkita silloin, kun haluaa sijoittaa vähemmän riskialttiiseen kohteeseen ja vaikuttaa itse tuoton määrään. (Investori 2011, hakupäivä 6.1.2012.)

Sijoitusasuntoon joutuu panostamaan enemmän kuin vaikkapa pörssiosakkeisiin, mutta sijoitusasunto eroaa muista sijoituskohteista positiivisesti kahdella tavalla. Ensinnäkin sijoitusasuntoon on melko helppoa saada lainaa sijoitusmielessä ja sijoitusasuntoa voi tulevaisuudessa käyttää myös muiden lainojen takaukseen. Myös kansainvälisillä markkinoilla sijoitusasuntoihin on helppo saada lainaa (Real Estate Investing Smarts 2012, hakupäivä 6.1.2012). Toiseksi sijoittaja voi itse vaikuttaa positiivisesti asuntonsa arvoon esimerkiksi kunnostamalla asuntoa ja perusparantamalla asunnon ominaisuuksia. Asunnon arvo voi nousta ilman remontointiakin. (Investori 2011, hakupäivä 6.1.2012.) Esimerkiksi asuinalueen kehittäminen voi nostaa asunnon arvoa.

Näiden kahden syyn lisäksi asunnon veroetuja voidaan myös pitää positiivisena seikkana. Sijoitusasunnon hankkimisen vuoksi otetun lainan korot saa vähentää verotuksessa tulonhankkimisvelan korkoina kokonaan pääomatulosta ja rajoituksin ansiotulosta. (Investori 2011, hakupäivä 6.1.2012.)

Asuntosijoittaminen kannattaa myös siinä mielessä, että asunto tarjoaa hyvän suojan sijoitetulle pääomalle inflaatiota vastaan (Investori 2011, hakupäivä 12.1.2012). Kansainvälisen lähteen mukaan inflaatio on sijoittajan ystävää. Vaikka jotkut asunnon ylläpitokustannukset saattavat inflaation myötä nousta,

nousevat myös vuokrat. Tällaisissa tilanteissa vuokrat voivat nousta enemmän kuin kustannukset, jolloin sijoittaja saa enemmän voittoa. Inflaatio voi nostaa myös vuokra-asuntojen kysyntää kuluttajien keskuudessa, koska omistusasuntojen hinnat saattavat nousta. Tästä syystä useammat ihmiset eivät uskalla ostaa asuntoa, vaan mieluummin vuokraavat asunnon itselleen. Lisääntynyt vuokra-asuntojen kysyntä mahdollistaa suuremmat vuokratulot. (Real Estate Investing Smarts 2012, hakupäivä 6.1.2012.)

### **3.2 Asunto-osakesijoittamisen haitat**

Asunto-osakesijoittamisessa on myös riskinsä. Woychuk (2011, hakupäivä 28.1.2012) kertoo artikkelissaan, että asuntosijoittamisessa on muutamia sellaisia piirteitä, joita kannattaa pohtia tarkkaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Yksi tällainen seikka on asunnon hankintaan tarvittavan lainan suuruus. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittaminen vaatii yleensä suuremman alkupääoman. Vaikka asuntosijoittamiseen saa suhteellisen helposti lainaa, lainan ottamiseen liittyy aina korkoriski (Investori 2011, hakupäivä 12.1.2012). Koron noustessa laina-aika voivat pidentyä tai kuukausierät nousta suunniteltua suuremmiksi.

Sijoitusasuntoon voi tulla yllättäviä remonttitarpeita, jotka yleensä tarkoittavat sijoittajalle odottamattomia lisäkuluja (Investori 2011, hakupäivä 12.1.2012). Esimerkiksi taloyhtiössä voidaan joutua tekemään odottamaton putkiremontti, joka yleensä rahoitetaan asunnon vastikkeen hinnan nostamisella. Näin ollen sijoittaja joutuu pakostakin maksamaan suunniteltua korkeampaa vastiketta. Odottamattomat remonttitarpeet voivat olla myös haittavaikutuksiltaan pienempiä. Tällaiset pienemmät remonttitarpeet liittyvät yleensä asunnon sisätilojen kunnossapitoon kuten seiniin, lattioihin ja kiinteisiin kalusteisiin.

Sijoitusasunnon ylläpitäminen vaatii aikaa ja panostusta. Pelkästään asunnon ostaminen ei riitä vaan sijoittajalta vaaditaan jatkossa asunnon jatkuvaa

hallinnointia. (Woychuk 2011, hakupäivä 27.1.2012.) Sijoittajan on muun muassa huolehdittava vuokralaisten hankkimisesta, vuokrasaatavien seurannasta sekä asunnon kunnosta (Investori 2012, hakupäivä 29.1.2012). Sijoittaja maksaa myös vuokralaisen vaihtuessa normaalista asumisesta aiheutuneet asunnon korjaus- ja kunnossapitokulut.

Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sijoitus ja sijoitusmuotona hyvin epälikvidi. Tämä tarkoittaa sitä, ettei asuntoa voi yleensä muuttaa rahaksi nopeasti. Jos sijoittaja joutuu myymään asunnon pakkotilanteessa, myyntihinta saattaa olla odotettua huonompi. (Investori 2011, hakupäivä 12.1.2012.) Vaikka asuntosijoittaminen on sijoitusmuotona suhteellisen riskitön, ei sekään silti takaa varmaa voittoa myyntitilanteessa. Asunnon arvo voi laskea esimerkiksi asuinympäristössä tapahtuvien epäsuotuisten muutosten johdosta.

## 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEINEN SISÄLTÖ OSTAJAN NÄKÖKULMASTA

Osakkeenomistajat hoitavat usein asunto-osakeyhtiön asioita itse. Asioiden hoitamisen helpottamiseksi asunto-osakeyhtiöitä koskevat säädökset on koottu erilliseen lakiin, asunto-osakeyhtiölakiin. Tästä laista osakkeenomistajat ja yhtiön toimintaa hoitavat henkilöt löytävät helposti kuhunkin tilanteeseen soveltuvat säännökset. Lain tarkoituksena on pyrkiä edistämään asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että osakkeenomistajien asuminen voitaisiin järjestää mahdollisimman turvallisesti, tehokkaasti ja tarpeeksi ennakoitavalla tavalla. (Sillanpää & Vahtera 2010, 14.)

Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 1926 ja toinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1991. Nämä lait pohjautuivat pitkälti osakeyhtiölakiin. Kolmas asunto-osakeyhtiölaki säädettiin 22.12.2009 ja se tuli voimaan 1.7.2010. Tämä laki on kirjoitettu siten, että uudessa laissa ei tarvitse turvautua osakeyhtiölakiin, vaan se käsittelee täysin asunto-osakeyhtiötä. Uudistunut laki ottaa huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet sekä kannustaa osakkaita pitämään huolta huoneistostaan. (Sillanpää & Vahtera 2010, 14; Oikeusministeriö 2011, hakupäivä 19.11.2011.)

Lakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaan asunto-osakeyhtiöinä rekisteröityihin osakeyhtiöihin, ellei missään toisessa laissa säädetä toisin. Yhtiön, joka haluaa rekisteröityä asunto-osakeyhtiöksi, on täytettävä asunto-osakeyhtiölaissa säädetyt asunto-osakeyhtiölle määritellyt tunnusmerkit ja muut laissa määritellyt rekisteröinnin edellytykset. Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös ennen 1.3.1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, joka tarkoitukseltaan ja tunnusmerkeiltään vastaa soveltuvien osin asunto-osakeyhtiölain vaatimuksia. (Sillanpää & Vahtera 2010, 19.)

#### 4.1 Yhtiöjärjestys, osakkeet ja vastike

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksestä on käytävä ilmi yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus sekä sen jakautuminen eri osakkeisiin. Lisäksi yhtiöjärjestyksestä on käytävä ilmi osakkeenomistajan keskeiset oikeudet sekä velvollisuudet. Osaketta ostavan kannattaa tutustua tarkasti yhtiöjärjestykseen muun muassa sen takia, että yhtiöjärjestyksestä voi olla määräyksiä, jotka kieltävät osakehuoneiston vuokraamisen eteenpäin. Lisäksi siitä käy ilmi yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. (Sillanpää & Vahtera 2010, 29, 38.)

Asunto-osakeyhtiölain perusteella kaikki osakkeet antavat yhtiössä lähtökohtaisesti samanarvoiset oikeudet. On kuitenkin olemassa tiettyjä poikkeuksia säännöksissä, joiden vuoksi tämä oletama ei aina pidä paikkaansa. Osakkeen arvosta riippumatta jokaisella osakkeella on kuitenkin sama äänimäärä. Laissa on määriteltä, että uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa vasta silloin, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten. Käytännössä osakkeen saa hallintaansa ilmoittamalla omistuksen vaihtumisesta yhtiön isännöitsijälle tai hallituksen jäsenelle. Uuden omistajan henkilötiedot tulee merkitä osakeluetteloon, josta käy ilmi yhtiön kaikki osakkeet huoneistoittain numerojärjestyksessä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden, ja milloin kukin osakekirja on annettu. (Sillanpää & Vahtera 2010, 38–39, 43, 48.)

Ostaessa osakkeen omistaja/omistajat saavat vain yhden osakekirjan eli painolaitoksella painetun paperin, josta ilmenevät yhtiön toiminimi, yritys- ja yhteisötunnus, osakkeiden järjestysnumerot tai osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero sekä tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa. Lisäksi osakekirjassa on maininta mahdollisesta lunastuslausekkeesta eli osakkeen siirrettävyyttä rajoittavasta tekijästä ja muut laissa merkittäviksi säädetty tiedot. (Sillanpää & Vahtera 2010, 39–40.)

Asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle maksuja eli niin kutsuttuja yhtiövastikkeita. Yhtiövastike sekä käyttökorvaukset ovat yleensä asunto-osakeyhtiön ainoa tulonlähde. Yhtiövastikkeella katetaan kustannukset, jotka aiheutuvat yhtiön toiminnasta ja rakennusten ylläpidosta. Yhtiövastike ei siis ole korvaus osakkeen käyttöoikeudesta vaan se on osakkeenomistajan maksettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista. Yhtiövastikkeen suuruus käy ilmi yhtiöjärjestyksestä. Yhtiövastikeperusteen pohjana voidaan käyttää huoneiston pinta-alaa, osakkeiden lukumäärää tai veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellista tai luotettavasti arvioitua kulutusta. Yleisin laskentaperuste yhtiövastikkeelle on kuitenkin osakehuoneiston pinta-ala. Vastikkeen määrään voi vaikuttaa myös talon saunan, autopaikan tai pesutuvan käyttö sekä koko taloyhtiön yhteiseen käyttöön hankittavien hyödykkeiden, esimerkiksi kuntosalilaitteiden, kustannukset. (Sillanpää & Vahtera 2010, 55–57, 62.)

Osakkeen ostoa suunnitellessa kannattaa tutustua isännöitsijätodistukseen, josta käy ilmi muun muassa edellisen omistajan erääntyneet, mutta suorittamattomat vastikemaksut. Lain mukaan uusi osakas on velvollinen maksamaan isännöitsijätodistukseen merkityt suorittamattomat maksut. Sellaiset suorittamattomat maksut, joita ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa ja jotka ovat erääntyneet maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä, eivät ole uuden omistajan vastuulla. (Sillanpää & Vahtera 2010, 66.)

## **4.2 Kunnossapito ja muutostyöt**

Kunnossapitovastuu ja sen jakautuminen osakkeenomistajien ja yhtiön välillä on asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta yksi kaikkein keskeisimmistä kysymyksistä. Asunto-osakeyhtiölaissa on tarkasti määritelty menettelyt kunnossapito- ja muutostöiden toteuttamisesta. (Sillanpää & Vahtera 2010, 67.)

Yhtiö vastaa siitä osasta kunnossapitoa, joka ei kuulu osakkaan vastuuseen. Yhtiön vastuulle kuuluu muun muassa huoneistojen rakenteet ja eristeet sekä lämmitys-, sähkö-, viemäri-, tiedonsiirto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät. Osakkeen omistajan velvollisuuksiin kuuluu huoneiston sisäosien pitäminen



kunnossa. Mahdolliset kunnossapitotyöt tulee hoitaa siten, ettei niistä koidu vahinkoa yhtiön vastuulla oleville rakennuksen osille. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuuttaan niin, että siitä aiheutuu haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle, yhtiöllä on mahdollisuus teettää kunnossapitotyöt osakkeenomistajan laskuun. Vastaavasti yhtiön laiminlyönnistä johtuva osakkeenomistajalle aiheutuvasta haitasta johtuvat kustannukset voidaan laskuttaa yhtiöltä. (Viiala & Rantanen 2010, 81.)

Jos osakkeenomistaja teettää omistamassaan osakkeessa sellaisia kunnossapitotöitä tai muutostöitä, jotka vaikuttavat kiinteistön vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai toisen osakehuoneiston käyttämiseen, hänen on ilmoitettava kunnossapitotyöstä *kirjallisesti* hallitukselle tai isännöitsijälle, ennen kuin työ aloitetaan. Mikäli osakkeenomistaja aikoo tehdä sellaisia kunnostustöitä, joihin tarvitaan viranomaisen lupa, yhtiön hallitus on velvollinen hakemaan luvan tai antamaan valtakirjan luvan hakemiseen osakkeenomistajalle. (Viiala & Rantanen 2010, 82.) Omistajalle luvan hakeminen on yleensä maksullinen toimenpide riippumatta siitä, hakeeko lupaa itse omistaja vai hallitus (Sillanpää & Vahtera 2010, 86). Lisäksi omistajan tulee ilmoittaa yhtiölle sellaisista havaitsemistaan vioista tai puutteista, joiden korjaaminen on yhtiön vastuulla (Viiala & Rantanen 2010, 82).

Hallituksella tai isännöitsijällä on velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä niille osakkeen omistajille, joiden huoneistoon kunnossapitotyö vaikuttaa. Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan teettämän kunnostustyön tai muutostyön suorittamista. Kunnostustyön on tapahduttava rakennusta tai kiinteistöä vahingoittamatta sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiöllä on myös oikeus valvoa, ettei osakkeenomistaja riko hallituksen tai toisen osakkeenomistajan laatimia ehtoja. Yhtiö voi periä osakkeenomistajalta kohtuullisen korvauksen valvomista aiheutuneista kuluista. (Viiala & Rantanen 2010, 82.)

Osakkeenomistaja voi tehdä omalla kustannuksellaan muutoksia omistamassaan huoneistossa, mutta yhtiöjärjestyksen määräämä huoneiston käyttötarkoitus ei saa muuttua. Esimerkiksi asuinhuoneistoksi tarkoitettua asunto-osaketta

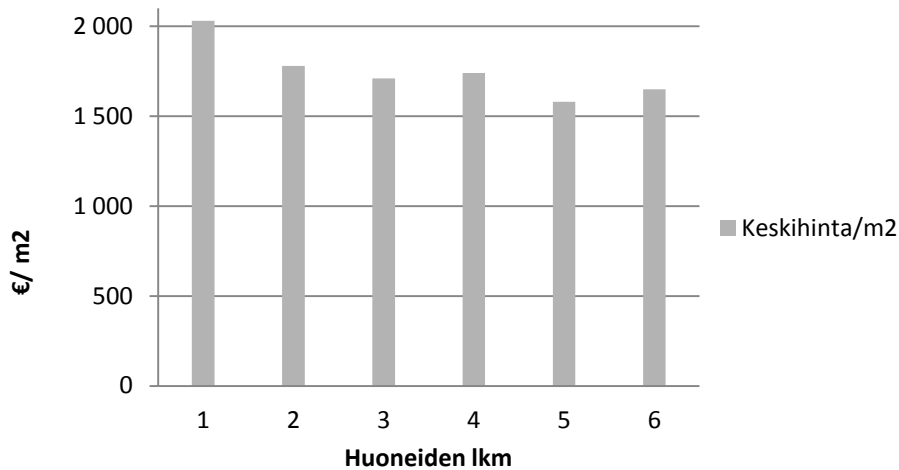
ei saa muuttaa liikehuoneistoksi. Muutostöitä ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeen omistajalla on ollut tarpeeksi aikaa käsitellä muutostyöilmoitusta. Yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus asettaa ehtoja muutostyölle tai jopa kieltää muutostyö, mikäli se aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tai vahingoittaa rakennusta. (Viiala & Rantanen 2010, 83.)

## 5 ASUNTOMARKKINATILANNE OULUSSA

Yleisessä taloustilanteessa tapahtuvat muutokset vaikuttavat kaikkiin hintoihin eli myös asuntojen hintoihin. Yleensä taloustilanteen ollessa hyvä ovat asuntojen hinnat korkealla. Sijoitusasunnon ostaminen kannattaakin siis ajoittaa heikomman taloustilanteen ajankohtaan, kun asuntojen hinnat ovat todennäköisesti matalammat. Asuntojen hinnat yleensä nousevat taloustilanteen parantuessa, ja sijoittaja saa mahdollisesti myytyä sijoitusasuntonsa parempaan hintaan, kuin mitä hän on asunnon ostaessaan siitä maksanut. Muita asuntojen hintatasoon nostavasti vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa kilpailevien asuntokohteiden korkeat hinnat sekä potentiaalisten asunnonostajien suuri määrä. (Asuntosuomi.fi 2012, hakupäivä 29.1.2012.)

Vuonna 2011 kaikkien Oulussa myytyjen asuntojen keskihinta oli 109 000 euroa. Hinnat vaihtelivat välillä 23 000 – 365 000 euroa. Myytyjen asuntojen koko oli keskiarvoltaan 62,3 neliometriä ja huoneiden lukumäärä oli 2,43 huonetta. Keskineliöhinta oli 1 790 euroa per neliö. (Asuntojen hinnat Suomessa 2012, hakupäivä 11.2.2012.)

Myytyjen yksiöiden keskihinta vuonna 2011 oli 66 000 euroa ja keskikoko 32,5 neliometriä. Näin ollen keskineliöhinnaksi muodostui 2 030 euroa per neliometri. Vastaavasti kaksiot olivat hinnaltaan 93 000 euroa, kooltaan 53 neliometriä ja keskineliöhinnaltaan 1 780 euroa neliöltä. (Asuntojen hinnat Suomessa 2012, hakupäivä 11.2.2012.) Yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli kallein muihin asuntokokoihin nähden (katso kuvio 1).



*KUVIO 1. Oulussa vuonna 2011 myytyjen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat huoneiden lukumäärään nähden.*

Jokakoti.fi –sivuston mukaan vuoden 2012 alussa Oulussa myytävänä olevia asuntoja on 1974 kappaletta. Näistä asunnoista suurin osa on kerrostaloasuntoja eli 1 237 kappaletta. (Jokakoti.fi 2012, hakupäivä 11.2.2012.) Sijoitusasuntoa etsivien näkökulmasta mahdollisten sijoituskohteiden saatavuus on Oulussa hyvä ja valinnanvaraa riittää.

Sijoitusasuntoa harkittaessa on hyvä tutustua viimeisimpiin tilastoihin vuokra-asunnoista sekä keskimääräisistä vuokrista ja niiden kehityksestä kohdealueella. Vuonna 2010 Oulussa olevista vakinaisesti asutuista asunnoista yli 40 prosenttia oli vuokra-asuntoja (Tilastokeskus 2011c, hakupäivä 11.2.2012). Vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra oli vuoden 2011 lopussa neliötä kohden 9,76 euroa. Vuokrat olivat nousseet 6,6 prosenttia vuodesta 2010. (Tilastokeskus 2011d, hakupäivä 11.2.2012.)

## 6 SIOITUSKOHTTEEN VALINTA

Sijoitusasuntoja ostetaan usein vaarallisen huolimattomasti kevyellä perehtymisellä. Tästä johtuen monet sijoitusasunnon ostajat huomaavat myöhemmin pettyneensä sijoituksiinsa. (Arvopaperi 2011, hakupäivä 14.1.2012.) Sijoitusasunnon hankintaa harkitsevan kannattaakin perehtyä huolellisesti kohteen valintaan vaikuttaviin seikkoihin mahdollisimman hyvän sijoituskohteen löytämiseksi.

Sijoituskohteen tulee tarjota sijoittajalleen hyvät vuokratuotot sekä säilyttää arvonsa. Tämän vuoksi päätöksen tulee pohjautua järkeen, ei tunteisiin. Sijoituskohtetta valittaessa on myös pidettävä kiinni asetetuista kriteereistä ja oltava kärsivällinen. Oikean asunnon löytyminen voi viedä aikaa, joten sijoittajan ei tule tehdä päätöstä hätiköiden. (Lehto-Isokoski 2009, 90.)

Sijoituskohteen valintaan vaikuttavat monet seikat. Tärkeimpänä on kuitenkin sijoittajan asunnon hankintaan ja mahdolliseen kunnostukseen käytettävissä oleva rahamäärä. Tämä määrittää minkä hintaista asuntoa sijoittaja alkaa etsiä. Seuraavaksi sijoittajan täytyy miettiä, minkä kokoisen asunnon haluaa ostaa ja miten asunnon koko vaikuttaa vuokrattavuuteen. Sijainnilla on myös huomattavan suuri merkitys sijoitusasunnon valintaan, koska sijainti vaikuttaa vuokrattavuuden lisäksi myös tuleviin vuokratuottoihin. Myös sijoituskohteen varusteluun, kuntoon ja mahdollisiin remonttitarpeisiin kannattaa kiinnittää huomiota.

### 6.1 Sijoitukseen käytettävä summa

Sijoitusasunnosta pyydettävään hintaan vaikuttavat pääasiassa asunnon sijainti, ikä, varustetaso, kunto ja ostohetken markkinatilanne. Näistä hintaan vaikuttavista tekijöistä merkittävin seikka on alueen asuntojen hintataso. Sijoittajan kannattaa verrata ostettavan asunnon hintaa muiden alueella myytyjen vastavankokoisten asuntojen hintoihin. Näin sijoittaja voi varmistua siitä, että asunnosta

pyydetty hinta on alueen asuntojen hintatasoon nähden kohtuullinen. (Rantanen 2008, 8.)

Asunnon markkina-arvon selvittämisen jälkeen tulisi miettiä, paljonko asuntoon sitoutuu rahaa seuraavan kymmenen vuoden aikana asunto-osakeyhtiön korjauspäätösten vuoksi. Kannattaa myös arvioida, paljonko rahaa kuluu seuraavan viiden vuoden aikana sijoitushuoneiston kunnostus- ja parannusmenoihin. (Rantanen 2008, 9.)

Asunto voidaan maksaa asunto-osakeyhtiölle kahdella eri tavalla. Asunnosta voidaan maksaa kerralla koko velaton myyntihinta, jolloin ostajan maksettavaksi jää kuukausittain vain hoitovastike. Toinen tapa on maksaa asunnosta vain myyntihinta ja lyhentää velkaa asunto-osakeyhtiölle kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa ja maksaa tämän lisäksi myös hoitovastike. (Aktia 2012, hakupäivä 27.1.2012.) Jos sijoittaja valitsee taloyhtiölainan, eli toisin sanoen maksaa rahoitusvastiketta, ei tämän lainan korkomenoja voi vähentää verotuksessa. Jos taas sijoittaja rahoittaa sijoitusasunnon pankkilainalla, ovat lainan korot vähennyskelpoisia menoja verotuksessa. Muutenkin pankkien lainaehdot ovat yleensä joustavampia kuin taloyhtiöiden lainojen ehdot. (Op.fi 2008, hakupäivä 10.2.2012.)

Asunnon valinnassa pitää myyntihinnan lisäksi huomioida myös asumiskustannukset. Sijoittajan kannattaa selvittää, paljonko asunnon hoitovastike on ja mistä se muodostuu, koska vastikkeen suuruuteen on vaikea vaikuttaa. Hoitovastikkeen suuruuden määrittävät asunto-osakeyhtiön vuotuiset hoitokulut. Hoitovastikkeen suurus lasketaan yleensä joko osakkeiden lukumäärän tai asunnon neliöiden perusteella. Sijoittajan kannattaa varmistaa kuuluvatko hoitovastikkeeseen lämmityskulut ja vesimaksut. Jos nämä kulut eivät sisälly hoitovastikkeeseen, tulee ne huomioida laskelmissa erillisenä kulueränä. (Rantanen 2008, 10.)

## **6.2 Sijoituskohteen koon vaikutus vuokrattavuuteen**

Sijoituskohteen koko vaikuttaa merkittävästi asunnon vuokrattavuuteen. Parhaimman vuokratuoton saa todennäköisesti yksiöstä tai kaksiosista. (Moilanen 2010, hakupäivä 21.1.2012.) On kuitenkin huomioitava, että näissä asunnoissa on yleensä suuri vuokralaisten vaihtuvuus (Rissanen 14.2.2011, sähköpostiviesti). Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2011 keskimääräinen vuokra Suomessa oli 11,00 euroa neliöltä. Yksiöstä perittiin vuokraa keskimäärin 13,94 euroa ja kaksiosista 10,88 euroa neliöltä. Kolmiosta puolestaan perittiin vuokraa vain 9,74 euroa neliöltä. (Tilastokeskus 2011b, hakupäivä 21.2.2012.)

Parhaan vuokratuoton lisäksi pieniä asuntoja on helpompi vuokrata kuin kolmioita tai sitä suurempia asuntoja (Moilanen 2010, hakupäivä 21.1.2012). Suomessa oli vuonna 2010 yhden hengen talouksia noin 60 prosenttia kaikista kotitalouksista. Vastaavasti kahden hengen talouksia oli noin 25 prosenttia. Vuokralalla asuvista kotitalouksista yhteensä 85 prosenttia oli yhden tai kahden hengen kotitalouksia. (Tilastokeskus 2011a, hakupäivä 21.1.2012.) Toisaalta kaksiosia isommat asunnot ovat usein suunnattuja perheille, joiden voi olettaa asuvan asunnossa pidempään. Sijoittajan kannattaakin ottaa huomioon, että vuokralaisen vaihtuminen voi pahimmassa tapauksessa viedä usean kuukauden vuokratuoton, mikäli uutta vuokralaista ei heti löydy. Sijoittajan kannattaa siis miettiä tarkkaan, minkälaiselle kohderyhmälle hän haluaa tarjota asuntoaan vuokralle ja päättää sijoitusasunnon koosta kohderyhmän perusteella. (Myllyoja & Kullas 2010, 203–204.)

## **6.3 Sijoituskohteen sijainti**

Sijoituskohteen sijaintia kannattaa miettiä erityisen tarkasti, koska asunnon sijaintia ei voi enää ostamisen jälkeen muuttaa. Asunnon sijainnilla on myös tärkeä merkitys sijoituksen tuottoon ja kuluihin. Alueilta, joilla sijaitsevista asunnoista voi periä suurempaa vuokratuottoa, on usein kalliimpaa ostaa asunto. Myös asunnon ylläpitokulut voivat olla suuremmat, kuin niin sanotuilla

halvemmillä alueilla. (Säästöpankki 2012, hakupäivä 14.1.2012.) Täytyy kuitenkin muistaa, että jokaisella alueella asuntojen hintatasosta riippumatta on omat riskinsä.

Sijoittajan tulee ottaa huomioon, että sijoitusasunnon ympäristö voi muuttua tulevaisuudessa. Sijoittajan on hyvä selvittää, onko alueelle tulossa suuria asunnon arvoon vaikuttavia muutoksia lähitulevaisuudessa. Esimerkiksi liikenneyhteyksien ja muun infrastruktuurin kehittyminen alueella parantaa kohteen markkinapotentiaalia. (Tapiola 2012, hakupäivä 14.1.2012.) Tällaiset tulossa olevat muutokset voi tarkistaa rakennetuille alueille vahvistetusta kaavasta, johon voi tutustua kunnan asianomaisen virkamiehen luona. Sijoittajan kannattaa myös ottaa yhteyttä kaavoitusviranomaiseen, jotta myös tekeillä olevat kaavat tulevat selvitettyä. (Rantanen 2008, 24.) Kannattaa myös huomioida muuttoliikkeen vaikutus sijoitusasunnon arvoon. Alueet, joiden maine on huono ja väkiluku vähenee, ovat sijoittajalle riski. Vastaavasti taas alueet, joihin muuttoliike suuntautuu, voivat olla sijoittajalle helmiä. Tällaisia alueita voivat olla esimerkiksi kasvukeskukset. Kasvukeskuksista sijoittaja voi saada halvalla hyvän sijoituskohteen, jonka arvo voi nousta huomattavasti alueen kehittyessä ja kasvaessa ajan saatossa. (Lehto-Isokoski 2009, 90.)

Kohteen valinnassa kannattaa huomioida myös ympärillä olevat yleiseen mukavuuteen vaikuttavat tekijät. Lähellä sijaitsevat jokapäiväistä elämistä helpottavat palvelut, kuten kauppa, posti, pankki ja liikenneyhteydet, vaikuttavat positiivisesti vuokratuottoon. Vuokratuloon negatiivisesti vaikuttavia seikkoja ovat muun muassa asumista häiritsevä liikenteen melu, naapurissa sijaitsevat rauhattomat ravintolat sekä palveluiden huono saatavuus. (Linnainmaa 2002, 10.)



#### 6.4 Sijoituskohteen kunto ja varustelu

Asunnon kunto ja varustelu ovat tärkeässä asemassa sijoituskohdetta valittaessa. Jos sijoittaja itse pitää jotain piirrettä asunnossa vastenmielisenä, todennäköisesti potentiaaliset vuokralaiset pitävät myös. Ei kannata sijoittaa sellaiseen asuntoon, joiden huonoja puolia ei voi muuttaa. Tällaisia piirteitä ovat muun muassa turvattoman tuntuinen rappukäytävä, roskakatoksen sijainti ikkunan alla tai huono pohjaratkaisu. (Moilanen 2010, hakupäiviä 21.1.2012.)

Pohjaratkaisuun kannattaa kiinnittää erityistä huomiota, koska sitä on hankala tai kokonaan mahdoton muuttaa. Pohjaratkaisun tulee olla sellainen, että asunto on helposti kalustettavissa. (Moilanen 2010, hakupäivä 21.1.2012.) Asuntoon tulee mahtua henkilömäärän nähden tarpeelliset kalusteet. Asunnossa pitää olla myös riittävästi säilytystilaa astioille, elintarvikkeille, vaatteille ja muille tarpeellisille tavaroille. Keittiön pitää olla riittävä varustelultaan ja ratkaisuiltaan toimiva. Lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota asunnon sähköpisteiden sijaintiin ja lukumäärään. Myös asunnon valaistus on syytä ottaa huomioon, koska valaistuksen muuttaminen voi tulla kalliiksi. Jos asuntoon kuuluu parveke, on se yleensä vuokraamista helpottava etu. (Linnainmaa 2002, 11.)

Taloyhtiöstä löytyvistä lisäeduista on hyvä ottaa selvää, koska nämä seikat tuovat todennäköisesti lisäarvoa vuokralaisen silmissä ja lisäävät mahdollisuutta periä suurempaa vuokraa. Tällaisia lisäetuja ovat esimerkiksi ullakko- ja kellari-varastot, pyörävarasto, pesutupa, autopaikat, hissi ja mahdollinen kuntosali. Lisäksi lisäetua tuovat seikat voivat paikata myös puutteita. Esimerkiksi, jos asuntoon ei voi kytkeä omaa pyykinpesukonetta, on pyykin peseminen kuitenkin mahdollista pesutuvassa. Tällaisten lisäetujen ansiosta voidaan vastata vuokralaisen tarpeisiin. (Linnainmaa 2002, 11.)

## 7 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS LAINALLA

Sijoitusasunnon voi rahoittaa joko sijoittajan omalla rahalla tai lainarahoituksella. Sijoittajan oman varallisuuden puuttuminen ei välttämättä estä sijoitusasunnon ostamista. Useat pankit tarjoavat lainaa myös sijoitusasunnon hankintaa varten jopa 75–100 prosenttia asunnon arvosta. Tyypillinen suomalainen asuntoposijoittaja rahoittaaakin sijoitusasuntonsa pankkilainalla. Lainan ottamista ei kannata pelätä, sillä kohtuuhintaisen asunnon kustannukset pystytään yleensä kattamaan vuokratuloilla. Näin ollen vuokralainen maksaa sijoittajan puolesta suurimman osan kuukausittaisista lainanlyhennyksistä. (Myllyoja & Kullas 2010, 202–203.)

Asunnon hankintahinnan lisäksi tulee ottaa huomioon mahdolliset investointikustannukset. Asunnon kunto vaikuttaa merkittävästi asunnon vuokrattavuuteen ja vuokratulon suuruuteen. Investoimalla perusparannuksiin ja muutoksiin voidaan vaikuttaa asunnon viihtyvyyteen ja tätä kautta vuokralaisen pysyvyyteen. Viihtyisässä asunnossa vuokralaisten vaihtuvuus on todennäköisesti pienempää kuin huonokuntoisessa asunnossa. (Myllyoja & Kullas 2010, 203–204.)

### 7.1 Lainan hakeminen

Kuka tahansa voi hakea asuntolainaa, mutta edellytyksenä lainan saamiselle on yleensä sellainen tulotaso, joka mahdollistaa lainan takaisinmaksun. Myös hakijan luottotietojen tulee olla kunnossa. Jos sijoittaja on epävarma lainan saamisesta, kannattaa hänen käydä lainaneuvottelut pankin kanssa hyvissä ajoin ennen mahdollisia asuntokauppoja. Jotta pankin laatima lainalaskelma on mahdollisimman tarkka, kannattaa sijoittajan käydä mahdollisimman tarkasti läpi omat säästönsä ja sijoituksensa, mahdollinen kiinteistöomaisuus, muut lainat sekä kulutusluotot. Suositeltavaa on, että lainanhakija ottaa mukaansa kolmen viimeisen kuukauden palkkalaskelmat sekä kirjaa ylös tärkeimmät kuukausittaiset menonsa. Näiden tietojen perusteella pankki laskee sijoittajalle henkilökohtaisen tulo- ja menoarvion sekä arvioi sijoittajan maksukyvyyn.

Pankki selvittää myös suurimman mahdollisen myönnettävän lainamäärän. (Asuntolaina.org 2010, hakupäivä 22.1.2012.)

## **7.2 Lainan vakuudet**

Pankki vaatii myöntämälleen lainalle vakuuden. Tällä varmistetaan, että lainantottaja maksaa lainansa takaisin pankille. Vakuus annetaan aina koko lainattavalle summalle. Ostettavaa sijoitusasuntoa voi käyttää lainan vakuutena noin 70 prosentin arvosta. Eli, jos sijoittaja ostaa 100 000 euron asunnon, käy lainan vakuutena 70 000 euroa asunnon arvosta. Loput 30 prosenttia sijoittajan täytyy taata jollakin muulla tavalla. Muita hyväksyttäviä vakuuksia ovat esimerkiksi sijoittajan omat säästöt, reaalivakuus tai henkilötakaus. (Asuntolaina.org 2012, hakupäivä 22.1.2012.)

## **7.3 Lainan korot, maksut ja muut kustannukset**

Pankkilainaa ei saa ilman vastiketta, koska pankki haluaa tuottoa lainaamalleen rahalle, ja tämän takia lainasta peritään korko. Asuntolainan korko koostuu yleensä viitekorosta ja pankin määrittelemästä marginaalista. Marginaali tarkoittaa pankin asettamaa korko-osuutta viitekoron lisäksi. Esimerkiksi pankkilainan korko voi muodostua 1,55 prosentin suuruudesta prime -korosta ja pankin marginaalista 0,65 prosenttia, jolloin kokonaiskoroksi tulee 2,20 prosenttia. Joskus lainankorko voi olla myös kiinteä, jolloin korkoon ei lasketa marginaalin osuutta erikseen. Lainan nostohetkellä pankki yleensä perii lainannostopalkkion. Palkkion suuruus on pankkikohtainen. Muita lainaan liittyviä kustannuksia voivat olla muun muassa suoraveloituskulut ja nettipankkikulut. Sijoittajan täytyy myös ottaa huomioon, että mitä pitempi laina-aika on, sitä suuremmat ovat maksettavat korot. (Asuntolaina.org 2012, hakupäivä 22.1.2012.) Sijoittajan kannattaa aina kilpailuttaa asuntolaina eri pankkien välillä, jotta löytää itselleen parhaimmilla ehdoilla saatavan lainan.

Sijoitusasuntoa varten otettavaa lainaa suunniteltaessa sijoittajan kannattaa tehdä itselleen stressitesti. Stressitesti tarkoittaa sitä, että sijoittaja tekee

laskelmia omasta taloudenpitokyvystään ja siitä, miten selviäisi äkillisestä korkotason muutoksesta tai mahdollisesta oman tulotason heikentymisestä. (Myllyoja 2010, hakupäivä 10.2.2012.) Stressitestillä kannattaa laskea omat lainanhoitokulunsa siten, että olettaa korkotason nousevan tulevaisuudessa esimerkiksi kolme prosenttiyksikköä. Tuloksen perusteella voi päätellä pystyykö edelleen maksamaan lainan kuukausimenot nykyisillä tuloilla. Tuloksen ollessa tiukka, on lainamäärä liian suuri tai takaisinmaksuaika liian lyhyt. (Inha 2012, hakupäivä 10.2.2012.)

## 8 SIJOITUSASUNNON VEROTUS

Sijoitusasuntoa hankittaessa kannattaa perehtyä tarkkaan asunnon verotukseen liittyviin seikkoihin kuten varainsiirtoveroon, vuokratulojen verotukseen ja vuokratuloista tehtäviin vähennyksiin. Jos asunto ostetaan vuokraustarkoituksessa, on asunnon tuottama vuokratulo vuokranantajalle pääomatuloa, jota verotetaan pääomatuloprosentin mukaan. Pääomatulon veroprosentti on 30 prosenttia. Mikäli pääomatulo ylittää 50 000 euroa, on veroprosentti ylimenevältä osalta 32 prosenttia. Mahdollinen asunnosta saatava myyntivoitto verotetaan pääomatuloprosentin mukaisesti. (Vuokraturva 2012, hakupäivä 14.1.2012.)

### 8.1 Varainsiirtovero asunto-osakkeen kaupassa

Varainsiirtovero suoritetaan valtiolle kiinteistön tai arvopaperin luovutuksesta. Varainsiirtoveron suuruus kiinteistökaupassa on neljä prosenttia ja arvopaperikaupassa 1,6 prosenttia. Varainsiirtoveron alaista luovutusta ovat vastikkeelliset saannot eli kaupat tai vaihdot. Varainsiirtovero tulee maksettavaksi luovutuksen saajalle eli esimerkiksi asunnon ostajalle. Varainsiirtoveroa säätelee varainsiirtoverolaki. (Huolman-Lakari 2011, 11–12.)

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupoista maksetaan arvopaperin varainsiirtovero eli 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Asunto-osakkeen varainsiirtoveron maksuajankohta riippuu siitä, onko kyseessä uuden asunto-osakkeen kauppa vai kiinteistövälittäjän kautta tehty asunto-osakkeen kauppa. Jos kyseessä on uuden asunto-osakkeen kauppa, varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Jos taas kyseessä on kiinteistövälittäjän kautta tapahtuva asunto-osakekauppa, varainsiirtovero suoritetaan luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä. Kiinteistövälittäjän tulee antaa todistus peritystä verosta asunnon ostajalle. Muissa tapauksissa, esimerkiksi jos asunto-osakekauppa tehdään kahden yksityishenkilön välillä, varainsiirtovero on suoritettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, eikä omistusoikeuden siirtymisellä

ole merkitystä. Mikäli asunnon edellinen omistaja on laiminlyönyt varainsiirtoveron maksamista, asunto-osakkeen uusi ostaja ei joudu vastuuseen laiminlyödyistä verosta. (Huolman-Lakari 2011, 13–14.)

Jos asunto-osakkeen ostaja ei maksa varainsiirtoveroa määräajassa, ostaja joutuu maksamaan verolle korkoa eli toisin sanoen veronlisäystä. Veronlisäys määräytyy eräpäivän jälkeiseltä päivältä siihen saakka, kun varainsiirtovero on maksettu. Veronlisäyksen laskennassa käytetään 30 kalenteripäivää kuukautta kohden. Veronlisäyksen määrä koostuu yhden prosentin viitekorosta lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli se on yhteensä kahdeksan prosenttia vuonna 2012. (Huolman-Lakari 2011, 14-15.)

## **8.2 Vuokratulojen verotus**

Vuokratulo verotetaan pääsääntöisesti pääomatulona. Vain poikkeustilanteissa voi kyseeseen tulla muu kuin pääomatulona verottaminen. Yksityishenkilön saamat vuokratulot verotetaan sinä vuonna, kun vuokra on maksettu. Myös etukäteen saadut vuokratulot lasketaan maksuvuoden tuloiksi. Myöhässä saadut vuokratulot ja mahdollisesti niistä syntyneet viivästyskorot verotetaan sinä vuonna, kun vuokranantaja on ne saanut. Vuokratuloina verotetaan myös kaikkia vuokralaisen vuokranantajalle vuokrasuhteen perusteella maksamia suorituksia, esimerkiksi sähkö- ja vesimaksua sekä käyttömaksuja parkkipaikasta, saunasta, pesutuvasta tai muusta vastaavasta. Jos vuokralainen maksaa vastikkeen vuokranantajan puolesta, katsotaan sekin veronalaiseksi vuokratuloiksi. Tässäkin tapauksessa vuokranantaja voi vähentää vastikkeen vuokratuloistaan. (Huolman-Lakari 2011, 125-126.)

## **8.3 Vähennykset vuokratuloista**

Pääomatuloista eli tässä tapauksessa vuokratuloista saa vähentää pääomatulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot. Vuokratuloista vähennetään ensisijaisesti ne menot, jotka ovat aiheutuneet vuokratulojen hankkimisesta. Jos tilanne on kuitenkin se, että menoja on enemmän kuin vuokratuloja,

voidaan ylimenevä osuus vähentää verovelvollisen muista pääomatuloista. (Huolman-Lakari 2011, 127.)

Sijoitusasunto poikkeaa muista omistusasunnoista siten, että sijoitusasunnosta ei voi tehdä kotitalousvähennystä. Kotitalousvähennys on tarkoitettu oman vakituisen asunnon muun muassa kunnossapito- ja perusparannustyöhön. (Veronmaksajat 2008, hakupäivä 29.1.2012.)

Vuokratuloista voidaan vähentää esimerkiksi sähkö-, kaasu- ja vesimaksut, hoivovastike, vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut, vuokrasopimuksen laattimisesta aiheutuneet asiantuntijan palkkiot, vuokran perimisestä aiheutuneet kulut, kulut vuokrasuhteeseen liittyvistä riitaisuuksista ja matkakulut. Jos omistaja käyttää asuntoa osittain omassa käytössään, kulut eivät ole oman käytön osalta vähennyskelpoisia. Jos asuntoa vuokrataan vain osan vuodesta, saa vähennykset tehdä vain siltä osalta, jolloin asunto on ollut vuokralla. Vähennyksiä saa joskus tehdä myös silloin, kun vuokratuloja ei jostain syystä tulekaan. Tällaisessa tapauksessa vastike voidaan vähentää, jos vuokralaista on etsitty jatkuvasti ilmoituksin tai tehty vuokranvälityssopimus. (Huolman-Lakari 2011,128-129.)

Kulut saa vähentää sinä vuonna, kun ne on maksettu. Mikäli kulut ovat aikanaan jääneet vähentämättä, omistajan täytyy vaatia ne vähennettäväksi oikaisuvaatimuksella kulun syntymisvuoden verotuksessa. Oikaisuvaatimuksia voidaan tehdä enintään viiden vuoden takaisista vähentämättä jääneistä kuluista. (Huolman-Lakari 2011,128-129.)

### **8.3.1 Vastikkeet**

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä verovelvollinen on taloyhtiö. Tästä johtuen kiinteistöveron suuruus vaikuttaa osakkaiden suorittamiin vastikkeiden määriin. (Huolman-Lakari 2011, 84.) Vastike on vuosikuluna vähennyskelpoinen riippumatta siitä, minkä nimisenä vastike maksetaan, mikäli yhtiö tulouttaa sen kirjanpidossaan. Vastikkeen kirjanpidollinen käsittely ratkaisee sen, onko kyseessä

vuosikulu vai osa hankintamenoa. Kaikki rahastoon kerätyt lainanlyhennys-, pääoma- ja remonttivastikkeet ovat pääomasuorituksia. Maksajalle ne ovat vuokratulosta vähennyskelvottomia huoneiston hankintamenoon lisättäviä eriä. (Huolman-Lakari 2011,129.)

Vuokrakohteen myynnin yhteydessä huoneiston hankintamenoon lisättävät erät voidaan vähentää luovutusvoiton verotuksessa. Jos myynti tapahtuu verovaapaana tai luovutusvoiton laskennassa käytetään hankintameno-olettamaa, rahastoidut vastikkeet jäävät tosiasiasa vähentämättä. Rahastoidut vastikkeet jäävät myös vähentämättä, jos kohde myydään tappiolla, eikä vastaavia luovutusvoittoja muodostu luovutusvuonna tai viitenä sitä seuraavana vuonna. (Huolman-Lakari 2011129.)

### **8.3.2 Remontit**

Vuokratuloista voidaan vähentää tulonhankkimiskuluna vuokrahuoneiston korjaamisesta ja ylläpidosta aiheutuneet kulut. Remonttikulujen vähentämisessä voidaan käyttää kolmea eri tapaa; tasapoistoa, menojäännöspoistoa tai kerta-poistoa. Vuokranantajan itse teetättäessä remontin, on selvitettävä, minkälaisesta remonttikulusta kulloinkin on kyse. Vuosikorjaukset vähennetään kerralla ja huoneistojen perusparannukset tasapoistoin vaikutusaikanaan, mutta kuitenkin enintään kymmenenä vuotena ja rakennuksen perusparannusmenot menojäännöspoistona. (Huolman-Lakari 2011,130.)

Vähennettäessä remonttikuluja vuokratuloista voidaan lisäksi vähentää tarvikkeista aiheutuneet kustannukset. Vuokranantajan itse tekemistä tai teettämistä remonteista aiheutuneista remonttikuluista saa vähentää tarvikekulut ja työstä maksetut korvaukset, mutta omaa työpanostaan ei voi huomioida vähennyksissä. Remontit jaetaan perusparannusmenoihin ja vuosikorjauksiin. Perusparannuksina pidetään laajennus-, muutos- ja uudistustöitä, jotka lisäävät kohteen taloudellista ja toiminnallista kestävyyttä, merkitsevät laajennusta tai entisen



korvaamista arvokkaammilla tai tasokkaammilla materiaaleilla. Tällaiset menot poistetaan tasajäännöspoistoin enintään kymmenen vuoden aikana. Vuosikorjauksia ovat sellaiset remontit, joilla asuinhuoneisto laitetaan entiseen kuntoon, eli korjataan asumisesta johtunutta kulumista. Vuosikorjauskulut tulevat vähennettäväksi kokonaan maksuvuonna. (Huolman-Lakari 2011,130-131.)

## 9 KÄYTÄNNÖN ESIMERKKI SIOITUSKOHTEN VALINNASTA

Tässä sijoituskohteen valintaa käsittelevässä luvussa tarkastellaan asuntosijoittamista käytännön esimerkin kautta. Käytännön esimerkki haluttiin sisällyttää työhön, koska esimerkki selkeyttää teoriaa ja kiteyttää tärkeimmät kohteen valinnassa huomioonotettavat seikat. Kuvitteellinen sijoituskohde on kerrostalon asunto-osake ja tarkoitettu vuokrattavaksi. Tarkoituksena oli löytää kohde, joka tuottaa voittoa.

Sijoituskohdetta valittaessa lähdettiin liikkeelle siitä, paljonko asuntoon voidaan sijoittaa. Asunto päätettiin ostaa velattomalla hinnalla, jotta lainan lyhennyksiä maksetaan käytännön syistä vain pankille. Lainaa mietittäessä todettiin, että pankilta otettava laina on todennäköisesti joustavampi ehdoiltaan sekä lainan korot voidaan vähentää verotuksessa. Taloyhtiölainan korkoja ei voida vähentää verotuksessa. Lainan pitää olla kohtuullinen, jotta vuokratulo kattaa sekä lyhennykset että hoitovastikkeen. Asuntoon aiottiin ensin sijoittaa noin 100 000 euroa. Seuraavaksi selvitettiin kuinka suuret lainanlyhennyserät ovat tälle summalle 30 vuoden laina-ajalla (katso liite 1). Apuna käytettiin Osuuspankin lainalaskuria. Lyhennykset 100 000 euron lainalle ovat olleet 365 euroa kuussa. Tällaiset lainan kustannukset ovat olleet kuitenkin niin suuret, ettei vuokralla voida kattaa kaikkia haluttuja kustannuksia. Vuokra olisi pitänyt nostaa niin suureksi, ettei sijoitus enää olisi ollut kannattava. 100 000 euron lainan todettiin olevan aivan liian suuri. Tästä johtuen mahdolliset sijoituskohteet rajattiin niihin asuntoihin jotka ovat reilusti alle 100 000 euron hintaisia.

Varsinaisen kohteen hakemisessa käytettiin avuksi Jokakoti.fi –sivustoa. Ensimmäiseksi kriteeriksi piti määritellä asunnon sijainti. Jo alusta asti oli selvää, että sijoitusasunnon tulee sijaita Oulussa hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden lähellä. Koska pääasiallinen kohderyhmä olivat opiskelijat, haluttiin asunnon olevan lähellä jotakin oppilaitosta. Ihanteellinen tilanne olisi ollut se, että asunto olisi voitu ostaa keskustasta, jolloin useimpiin oppilaitoksiin olisi ollut hyvät kulkuyhteydet sekä palveluiden saatavuus olisi ollut erittäin hyvä.

Keskustan asunnot olivat kuitenkin hintaluokaltaan aivan liian kalliita budjettiin nähden, joten keskustan asunnot rajautuivat pois mahdollisten sijoituskohteiden listalta. Keskustassa yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli vuonna 2011 2 560 euroa per neliömetri ja kaksioista vastaavasti 2 180 euroa per neliömetri (Asuntojen hinnat Suomessa 2012, hakupäivä 11.2.2012).

Omaehtoisten näkemysten perusteella mahdolliset kaupunginosat, joissa sijoitusasunto voisi sijaita, olivat Linnanmaa, Kaijonharju ja Kaukovainio. Näkemykset perustuivat siihen, että näissä kaupunginosissa vuokrataso on kohtuullinen ja oppilaitokset sekä palvelut lähellä. Nämä seikat helpottavat asunnon vuokraamista. Kaukovainioon päädyttiin, koska lähellä sijaitsee useampi oppilaitos, kulkuyhteydet ovat hyvät, peruspalvelut sijaitsevat lähellä ja keskusta sijaitsee suhteellisen lähellä. Kaukovainiolla myytyjen asuntojen hintataso oli vuonna 2011 kohtuullinen. Yksiöt maksoivat keskimäärin 1 530 euroa neliöltä ja kaksiot 1 120 euroa neliöltä (Asuntojen hinnat Suomessa 2012, hakupäivä 11.2.2012).

Seuraava mietittävä asia oli asunnon koko. Oli selvää, että sijoitusasunnon tulisi olla joko yksiö tai kaksio, koska nämä asuntokoot ovat helpon vuokrattavissa opiskelijoille. Lisäksi yksiöistä ja kaksioista saa todennäköisesti parhaan vuokratuoton kuluihin nähden.

Näillä hakukriteereillä haettiin sijoitusasunnoksi sopivaa kohdetta. Kriteereihin sopivia kohteita löytyi useita. Kohteiden joukosta nousi kuitenkin selkeästi esiin yksi vaihtoehto (katso liite 2), joka täytti asetetut kriteerit. Asunnoksi valittiin tarkoituksella vanhempi asunto, jolloin asunnon arvoa voitaisiin mahdollisesti nostaa remontoimalla asuntoa. Asunto oli ihanteellinen sijainniltaan, koska se sijaitsi Kaukovainiolla. Kyseisen asunnon hinta 45 000 euroa oli budjettiin sopiva. Lisäksi asunnon kunto ja varustelu olivat kuvien perusteella sitä luokkaa, ettei suuria remonttitarpeita ollut. Ainoat asunnon varustelussa olevat puutteet olivat vanha jääkaappi ja pyykinpesukoneen vesipisteen puuttuminen. Taloyhtiössä oli kuitenkin pesutupa, joka mahdollistaa pyykkihuollon. Remonttikustannuksia tulisi kuitenkin pienistä parannuksista, joilla nostettaisiin asunnon arvoa. Tällaisia kustannuksia olisivat ainakin laminaatin asentaminen eteisen lattiaan, jääkaapin uusiminen ja vaatekaapin tai muun säilytysratkaisun hankkiminen eteiseen.

Asunnon hyviä puolia olivat erinomainen pohjaratkaisu, päivitetty yleisilme, siisti ja asunnon kokoon nähden toimiva ja tilava keittiö sekä erillinen suuri vaatehuone. Lisäksi asuntoon oli mahdollista hankkia autopaikka. Positiivista oli myös asunnon sijaitseminen kolmannessa eli ylimmässä kerroksessa, jolloin naapureiden äänet eivät häiritse kohtuuttomasti ja asunnosta avautuu paremmat näkymät vieressä sijaitsevaan puistoon. Asunnon lämmitys toimi kaukolämmöllä, joten vuokralaiselle ei todennäköisesti tulisi suuria lämmityskuluja, kuten esimerkiksi sähkölämmitteisessä asunnossa. Pienenä heikkoutena oli se, ettei asuntoon kuulunut parveketta.

Kohteen valitsemisen jälkeen täytyi miettiä vuokratuloa, joka kattaisi lainan lyhennyksen, hoitovastikkeen sekä mahdollisen voitto-osuuden. Tilastojen mukaan keskimääräinen vuokra per neliö Oulussa oli vuoden 2011 lopussa 9,76 euroa (Tilastokeskus 2011d, hakupäivä 11.2.2012). Asuntoa koskevia laskelmia tehtäessä apuna käytettiin osuuspankin lainalaskuria (katso liite 3), vertailevia lainalaskureita (katso liite 4) ja asuntosijoitusoppaan tuotto- ja rahoituslaskuria (katso liite 5). Asunnon hinnan perusteella lainaa olisi tarvittu 45 000 euroa, mutta mahdolliset remonttikustannukset huomioon ottaen lainan määräksi muodostui 46 720 euroa. Tällä lainalla kuukausilyhennyseräksi tuli 170 euroa Osuuspankin lainalaskurin mukaan, joka oli vertailluista lainoista edullisin vaihtoehto. Hoitovastiketta kohteesta olisi pitänyt maksaa 142,14 euroa kuukaudessa. Näin ollen vuokratuloilla katettavia laina- ja vastikemaksuja olisi ollut yhteensä 312,14 euroa. Lisäksi maksettavaksi tulisi 17 euron vesimaksu. Oulun alueen keskimääräisen vuokratason perusteella päädyttiin 417 euron vuokraan, johon sisältyy 17 euron vesimaksu. Neliöitä kohden laskettuna vuokra oli 9,70 euroa, joten se jäi vuoden 2011 Oulun keskimääräisen neliövuokran (9,76 euroa) alle. Vuokratulojen veroa laskettaessa vuokratuloista vähennetään laina- ja vastikemaksu sekä vesimaksu. Näin ollen kuukaudessa verollista vuokravoittoa syntyisi 87,86 euroa, josta pääomatuloveroa menisi 30 prosenttia eli verojen jälkeen vuokravoittoa syntyisi 61,50 euroa. Täytyy myös muistaa, että vuokralaisen vuokraan sisällytetty lainan lyhennys tulee mahdollisesti olemaan voittoa sijoitusasuntoa myytäessä.

## 10 OPPAAN LAATIMINEN

Alusta asti oli selvää, että opinnäytetyön toiminnallisena osana on opas asunto-osakesijoittajalle. Oppaan (katso liite 6) laatiminen aloitettiin hahmottelemalla alustavan sisällysluettelon, johon merkittiin pääkohdat, jotka oppaassa käsitellään. Oppaasta haluttiin tehdä riittävän kattava, jotta se on hyödyllinen, mutta kuitenkin riittävän tiivis, jotta opas pysyisi selkeänä ja helppolukuisena. Opasta laadittaessa oli tärkeää pystyä rajaamaan aihe niin, että se käsittelee asunto-osakesijoittamista ensikertalaisen näkökulmasta.

Oppaasta haluttiin tehdä ulkonäöllisesti mielenkiintoinen, joten tekstiosuudet pyrittiin pitämään lyhyinä ja ytimekkäinä. Tekstin sekaan luotiin taulukoita, jotka havainnollistavat tekstiä ja tuovat tärkeimpiä kohtia paremmin esille. Oppaaseen sisällytettiin laskelmia sijoitusasunnon kuluista ja asunnon kunnon ja varustelutason arvioimisen helpottamiseksi laadittiin listoja, joihin on helppo merkitä asunnon hyvät puolet ja mahdolliset puutteet. Lisäksi oppaaseen koottiin lista Internet –sivustoista, joilta löytää tarkempaa lisätietoa asunto-osakesijoittamiseen liittyen.

Oppaan sisältö on laadittu opinnäytetyöhön koottua teoriapohjaa hyväksikäyttäen. Oppaaseen on kirjoitettu hyvin tiivistetysti perusasiat, jotka tulee tietää ennen asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Oppaan ulkoasu pidettiin mahdollisimman yksinkertaisena, jotta toimeksiantaja voi halutessaan muokata sitä parhaiten tarpeisiinsa sopivaksi. Luotu opas soveltuu niin yksityishenkilön käyttöön kuin myyntityön tukemiseen.

## 11 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön päätavoitteena oli selvittää mitä asunto-osakesijoittamista suunnittelevan tulee tietää ennen sijoituskohteen hankkimista. Lisäksi tavoitteena oli perehtyä siihen, mitkä seikat vaikuttavat sijoitusasunnon tuottoihin ja kuluihin. Opinnäytetyön teoriapohja luotiin laadullista kartoitusta käyttäen erilaisia aihetta käsitteleviä lähteitä hyödyntäen. Työn tarkoituksena oli luoda opas asunto-osakesijoittamista harkitsevalle yksityishenkilölle.

Käytännön esimerkkiä tehtäessä tultiin siihen lopputulokseen, että pelkillä vuokratuloilla ei kovin nopeasti rikastu, koska vuokratuotto menee suurimmaksi osaksi lainan lyhennyksiin ja vastikkeiden ja muiden kulujen kattamiseen. Näin ollen vuokrasta verojen jälkeen käteen jäävä osa on melko pieni. Suurin voitto on mahdollista saada yleensä vasta asunnon myyntivaiheessa, koska vuokralaisen vuokran muodossa maksama lainan lyhennys likvidisoituu vasta silloin. Voittoa todennäköisesti lisää myös se, jos asuntoa on kunnostettu tai asunnon arvo on noussut.

Tässä työssä perehdyttiin asunto-osakesijoittamisen etuihin ja haittoihin. Asunto-osakesijoittamisessa etuja on enemmän kuin haittoja ja lisäksi edut ovat painoarvoltaan suurempia kuin haitat (katso taulukko 1).

TAULUKKO 1. *Asunto-osakesijoittamisen edut ja haitat.*

<b>Edut</b>	<b>Haitat</b>
+ Suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto	- Vaatii suuremman alkupääoman kuin muut sijoitusmuodot
+ Sijoittaja voi itse vaikuttaa sijoitusasunnon arvoon	- Asuntolainan korkoriski
+ Asuntolainan saaminen kohtuullisen helppoa	- Odottamattomat lisäkulut esimerkiksi remonttitarpeet
+ Sijoitusasuntoa voi käyttää muiden lainojen vakuutena	- Sijoitusasunnon ylläpito vaatii enemmän aikaa ja panostusta kuin muut sijoitusmuodot
+ Osan sijoitusasunnon kuluista voi vähentää verotuksessa	- Sijoitusasunnon rahaksi muuttaminen voi olla hidasta
+ Asunto tarjoaa hyvän suojan sijoittelulle pääomalle inflaatiota vastaan	

Opinnäytetyön tekeminen sujui hyvin ja työ valmistui suunnitellun aikataulun mukaisesti. Työn tekeminen opetti paljon uusia asioita aiheesta ja koko opinnäytetyöprosessista. Opinnäytetyön teoriaosuuden lopputulokseen oltiin tyytyväisiä, koska teoriaosuudesta tuli johdonmukainen, selkeä sekä kattava. Työn tuloksena syntyneestä oppaasta tuli tavoitteiden mukainen ja se on helposti hyödynnettävissä monille eritasoisille sijoittajille.

Koska opinnäytetyön aihe on niin laaja, se tarjoaa mahdollisuuden useammallekin jatkotyölle. Jatkoaiheina työlle voisi olla esimerkiksi miten asuntokauppa tehdään ja mitä siinä tulee ottaa huomioon, mitä vuokranantajana toimiminen edellyttää ja miten löytää hyvä ja pitkäaikainen vuokralainen.

## LÄHTEET

Arvopaperi. 2012. Asuntosijoittajan pahimmat mokat. Hakupäivä 14.1.2012  
<http://www.arvopaperi.fi/uutisarkisto/article285866.ece>.

Asuntojen hinnat Suomessa. 2012. Tilastot- Kaupunki: Oulu. Hakupäivä 11.2.2012  
<http://www.asuntojenhinnat.fi/fi/statistics/city/Oulu>.

Asuntolaina.org. 2012. Kun haet asuntolainaa. Hakupäivä 22.1.2012  
<http://www.asuntolaina.org/hae-asuntolainaa/>.

Asuntosijoitusopas.fi. 2011. Tuotto- ja rahoituslaskuri. Hakupäivä 11.2.2012.  
<http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>.

Asuntosuomi.fi. 2012. Asuntojen hinnat ja hinnan arviointi. Hakupäivä 29.1.2012  
<http://www.asuntosuomi.fi/asuntojen-hinnat/>.

Huolman-Lakari, M. 2011. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto Oy.

Hämäläinen, K. 2003. Osakesijoittajan opas : voitot, riskit, kriteerit, verotus. Helsinki: Tammi.

Inha M. 2012. Asuntolainan syvin olemus. Hakupäivä 10.2.2012  
[http://www.hypo.fi/files/Asuntolainan\\_syvin\\_olemus.pdf](http://www.hypo.fi/files/Asuntolainan_syvin_olemus.pdf).

Investori. 2011. Sijoittaisinko asuntoon? Hakupäivä 6.1.2012  
<http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/66-sijoittaisinko-asuntoon>.

Jokakoti.fi. 2012. Hae myytävää asuntoa. Hakupäivä 11.2.2012  
<http://www.jokakoti.fi/etusivu.0>.



Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. 2. uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Lehto-Isokoski, H. 2009. Sijoitusasunto- mistä ja milloin? Aarre (5), 90. (Ei vuosikertaa).

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Juva: WS Bookwell Oy.

Moilanen, M. 2010. Tällainen on tuottava sijoitusasunto. Hakupäivä 21.1.2012 <http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2010/04/1105164?asuminen/vuokraasuminen>.

Myllyoja, N. 2010. Stressitesti tekee hyvää. Hakupäivä 10.2.2012 <http://www.tekniikkatalous.fi/kommentit/uutiskommentti/article508243.ece>.

Myllyoja, N. & Kullas, E. 2010. Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. Hämeenlinna: Talentum Media Oy.

Nordea. 2012. Lainalaskuri - Laske paljonko maksat lainaa kuukaudessa. Hakupäivä 4.3.2012 <http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Asuminen/Ty%C3%B6kalut+ja+apuv%C3%A4lineet/Lainalaskuri+-+Laske+paljonko+maksat+lainaa+kuukaudessa/701304.html>.

Nordea. 2012. Mihin kannattaa juuri nyt sijoittaa? Hakupäivä 7.1.2012 <http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/S%C3%A4%C3%A4st%C3%B6t+ja+sijoitukset/Neuvoja+sijoittamiseen/Mihin+kannattaa+juuri+nyt+sijoittaa/965382.html>.

Oikeusministeriö. 2011. Uusi asunto-osakeyhtiö laki. Hakupäivä 19.11.2011  
<http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosak>  
Uusiasunto.

Op.fi. 2008. Asuntolainojen korkovähennysoikeus tuo merkittäviä säästöjä. Hakupäivä 10.1.2012 <https://www.op.fi/op?cid=150934184&srcpl=4>.

Op.fi. 2012. Lainalaskuri. Hakupäivä 11.2.2012  
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainalaskuri?id=20103&srcpl=8>

Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas: osakehuoneiston ostajalle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Real Estate Investing Smarts. 2012. Investing in rental property – What are the benefits? Hakupäivä 6.1.2012 <http://real-estate-investing-smarts.com/investing-in-rental-property.html>.

Rissanen, J., aluejohtaja, Habita Oy LKV. Re: Ensimmäinen versio opinnäytetyöstä. Sähköpostiviesti 14.2.2012.

Sampo Pankki. 2012. Lainalaskin. Hakupäivä 4.3.2012  
<http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Lainalaskin/Pages/Lainalaskin.aspx>.

Sijoittaminen.eu. 2012. Sijoittaminen & Säästäminen. Hakupäivä 7.1.2012  
<http://www.sijoittaminen.eu/sijoittaminen>.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

Säästöpankki. 2012. Asuntosijoittajan muistilista. Hakupäivä 14.1.2012  
<https://www.saastopankki.fi/asuntosijoittajan-muistilista>.

Tapiola. 2012. Rahat & markkinat. Hakupäivä 14.1.2012  
[http://www.sijoitustalous.fi/raha\\_ja\\_markkinat/lue/artikkeli/488](http://www.sijoitustalous.fi/raha_ja_markkinat/lue/artikkeli/488).

Tilastokeskus. 2011a. Asuntojen vuokrat. Hakupäivä 21.1.2012  
[http://www.stat.fi/til/asvu/2011/01/asvu\\_2011\\_01\\_2011-05-20\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/asvu/2011/01/asvu_2011_01_2011-05-20_fi.pdf).

Tilastokeskus. 2011b. Asuntokunnat ja asuinolot 2010. Hakupäivä 21.1.2012  
[http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas\\_2010\\_01\\_2011-10-20\\_kat\\_002\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_kat_002_fi.html).

Tilastokeskus. 2011c. Vakinaisesti asutuista asunnoista 30 prosenttia vuokra-asuntoja. Hakupäivä 11.2.2012  
[http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas\\_2010\\_01\\_2011-10-20\\_tie\\_002\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_tie_002_fi.html).

Tilastokeskus. 2012d. Vuokra-asunnot alueittain, 4. neljännes 2011. Hakupäivä 11.2.2012  
[http://www.stat.fi/til/asvu/2011/04/asvu\\_2011\\_04\\_2012-02-03\\_tau\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2011/04/asvu_2011_04_2012-02-03_tau_001_fi.html).

Verohallinto. 2011. Sijoittaminen. Hakupäivä 7.1.2012 <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoittaminen>.

Veronmaksajat. 2008. Kotitalousvähennys ja työn tekemisaikaa. Hakupäivä 29.1.2012  
<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/kotitalousvahennys/tyontakemisaikaa/>.

Viihala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 2. painos. (ei julkaisupaikka): Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Woychuk, I. 2011. Exploring Real Estate Investments: Advantages And Disadvantages. Hakupäivä 28.1.2012




[http://www.investopedia.com/university/real\\_esate/real\\_estate4.asp#axzz1kkV4VJWI](http://www.investopedia.com/university/real_esate/real_estate4.asp#axzz1kkV4VJWI).

Vuokraturva. 2011. Asuntosijoittajan tietopaketti. Hakupäivä 27.10.2011


<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>.

Vuokraturva. 2012. Vuokratulojen verotus. Hakupäivä 14.1.2012


[http://www.vuokraturva.fi/?page\\_id=125](http://www.vuokraturva.fi/?page_id=125).

Lainalaskuri » Alkuun  Tulosta  Ota yhteyttä 


Lainalaskurilla voit laskea juuri sinulle sopivan lainan.

Lainan tarkoitus 


Asunto  Kulutus

Haluan laskea lainan 


kk-erän  määrän  ajan

Lainan määrä 

100 000 e

Laina-aika 

30 v

Korkoprosentti 






1,90 %

Kokeile eri korkoja.

## Kuukausierä

Lyhennystapa: tasaerä 365 e/kk

[Katso tarkempi maksusuunnitelma >](#)

Todellinen vuosikorko 	2,0 %
Erien määrä 	360 erää
Arvioitu kokonaiskustannus 	131 270 e
Turvaa lainasi 	<a href="#">Laske turva</a>
Taloudellinen tilanteesi voi muuttua - varaudu riskeihin luoton takaisinmaksuturvalla.	
OP-bonuskesi 	246 e/vuosi Ensimmäinen vuosi

Saat henkilökohtaisen tarjouksen lainasta nopeasti. Hakemuksen tekeminen ei sido sinua lainan ottamiseen. Tämä laskelma on vain suuntaa antava. Lainan korko ja muut ehdot tarkennetaan lainahakemuksen perusteella annettavassa lainatarjouksessa.

[Hae lainaa](#)

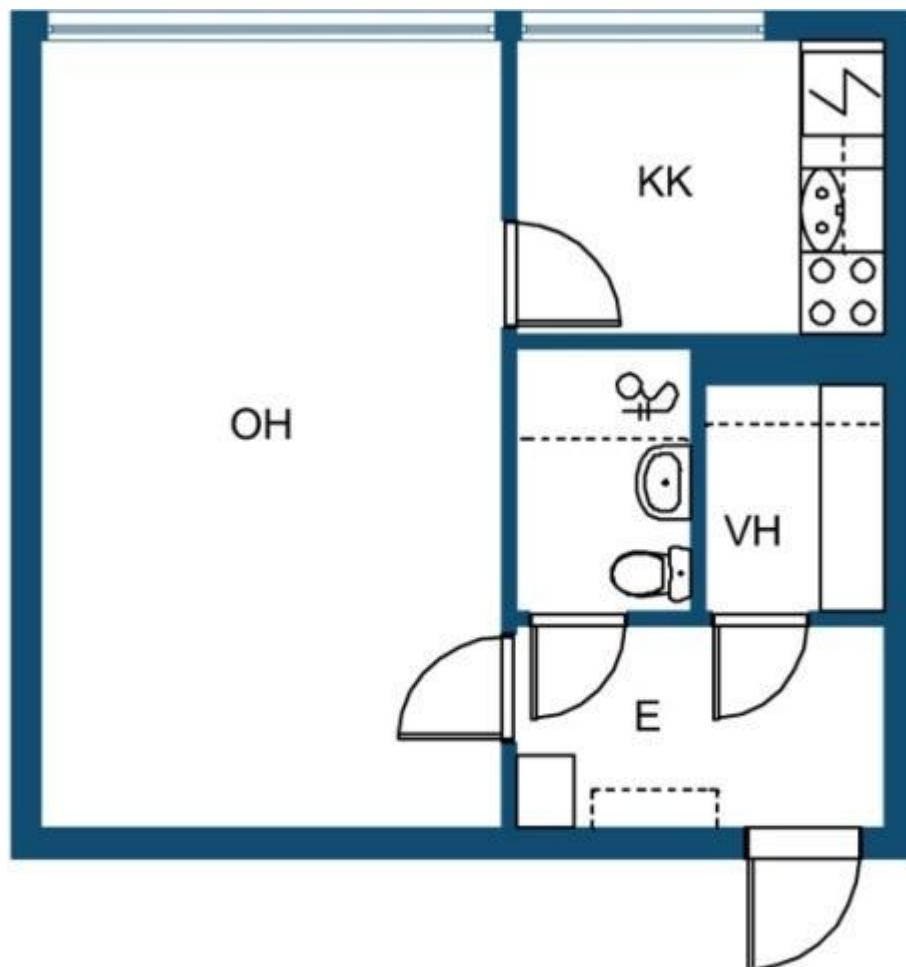
(Op.fi 2012, hakupäivä 11.2.2012)

Kaukovainio, Oulu

34 m<sup>2</sup> (1h, kk, kph/wc, vh), Vh. 45 000,00 €

Siistikuntoinen yksiö oppilaitosten läheisyydessä. Pintaremontti tehty ja keittiötä uusittu 2010.

Heti vapaa.



POHJAKUVA OHJEELLINEN, EI MITTAKAAVASSA  
PINTA-ALAA EI TARKISTUSMITATTU

© virtualdesign.fi

## Perustiedot

**Jokakotitunniste:** 70f31

**Kohdenumero:** 462624

**Sijainti:** Tornihaukantie 2 C, 90250 OULU

**Tyyppi:** Kerrostalo

**Omistusmuoto:** Omistusasunto

**Huoneiden määrä:** 1

**Asuinpinta-ala:** 34 m<sup>2</sup>

**Kokonaispinta-ala:** 34 m<sup>2</sup>

**Yleiskunto:** Hyvä

**Kerros:** 3/3

## Hintatiedot

**Velaton hinta:** 45 000,00 €

**Myyntihinta:** 45 000,00 €

**Velkaosuus:** 0 €

**Yhtiövastike:** 142,14 €/kk (Hoitovastike: 142,14 €/kk)

**Vesimaksu:** 17,00 hlö / kk

## Lisätiedot

**Taloyhtiön nimi:** As. Oy Hiirroskangas

**Rakennusvuosi:** 1973

**Sauna taloyhtiössä:** Kyllä

**Keittiön varustetaso:** Liesi, tuuletin, jää-/pakastinkaappi. Remontoitu 2010.

**WC:n ja pesutilojen varustetaso:** WC-istuin, allas, peili, suihku, laatoitettu.

**Pintamateriaalit:** Maalipinta, kaakeli. Laminaatti, muovimatto, laatta.

**Asunnon säilytystilat:** Tilava vaatehuone, kellarivarasto, kylmäkellari.

**Ikkunoiden suunta ja näkymät:** Puistoon Merikotkantielle päin.

**Tontin pinta-ala:** 5 082 m<sup>2</sup>

**Tontin omistus:** Vuokra

**Tontin vuokranantaja:** Oulun kaupunki, p. 08 5584 2000, vuokra-aika 2034.

**Autopaikat:** 28

**Tehdyt remontit:** Vesikate -97, saunatilat -02, ikkunat ja parvekeovet -07, julkisivujen, parvekkeiden, elementtisaumojen kunnostus -07. lämmönvaihdin ja lämpöverkon tasa-painotus -09, pyykkikoneen uusiminen -09.

**Lämmitys:** Vesikeskuslämmitys, kaukolämpö

**Rakennusmateriaali:** betoni

**Kattotyyppi:** Tasakatto.

**Kattomateriaali:** Huopa

**Kaavoitustiedot:** Asemakaava, lisätietoja Oulun kaupunki p. 08 55842000

**Rannan omistus:** Ei rantaa

**Palvelut ja liikenneyhteydet:** Kaukovainion monipuoliset palvelut vieressä ja hyvät kulkuyhteydet.

**Ajo-ohjeet:** Merikotkantieltä Tornihaukantielle ja heti oikealla.

(Jokakoti.fi 2012, hakupäivä 11.2.2012)



Lainalaskuri » Alkuun Tulosta Ota yhteyttä

Lainalaskurilla voit laskea juuri sinulle sopivan lainan.

Lainan tarkoitus

Asunto  Kulutus

Haluan laskea lainan

kk-erän  määrän  ajan

Lainan määrä

46 720 e

Laina-aika

30 v

Korkoprosentti

1,90 %

Kokeile eri korkoja.

## Kuukausierä

Lyhennystapa: tasaerä **170 e/kk**

[Katso tarkempi maksusuunnitelma >](#)

Todellinen vuosikorko	2,0 %
Erien määrä	360 erää
Arvioitu kokonaiskustannus	61 329 e
Turvaa lainasi Taloudellinen tilanteesi voi muuttua - varaudu riskeihin luoton takaisinmaksuturvalla.	<a href="#">Laske turva</a>
OP-bonukseksi	115 e/vuosi Ensimmäinen vuosi

Saat henkilökohtaisen tarjouksen lainasta nopeasti. Hakemuksen tekeminen ei sido sinua lainan ottamiseen. Tämä laskelma on vain suuntaa antava. Lainan korko ja muut ehdot tarkennetaan lainahakemuksen perusteella annettavassa lainatarjouksessa.

[Hae lainaa](#)

(Op.fi 2012, hakupäivä 11.2.2012)

**Lainalaskin**

Lainan määrä  euroa

Laina-aika  vuotta

Maksan alkuun vain korkoja  vuotta

Lyhennystapa

Lainan korko  %

---

**Lainan määrä** 46720 euroa  
**Laina-aika** 30 vuotta  
**Kuukausierä** 208 euroa  
**Lyhennys** 130 euroa  
**Korko** 78 euroa  
**Erien lukumäärä** 360 kpl.  
**Korot laina-ajalta yhteensä** 14055 euroa  
**Todellinen vuosikorko** 2,05 %

(Nordea 2012, hakupäivä 4.3.2012)

**Lainalaskin**

Haluan tietää?  Lyhennyksen määrän  
 Laina-ajan  
 Lainan määrän

Haluatko lainaturvavakuutuksen?

Lainan määrä: \*

Valitse laina-aika vuosissa:

Valitse korkoprosentti:

Valitse lyhennyksen tyyppi:  Annuiteetti  
 Tasalyhennys

Laskennan tulokset	Lainan tiedot	Jos korko on 2 % korkeampi
Lainan määrä	46.720 €	46.720 €
Laina-aika	30 vuotta	30 vuotta
Korko %	2%	4%
Vuotuinen korkoprosentti	2,0%	4,1%
Lyhennys kuukaudessa	130 €	130 €
Ensimmäinen maksuerä yhteensä	208 €	286 €
Ensimmäisen maksuerän korko	78 €	156 €
Viimeisen maksuerän korko	0 €	0 €
Ensimmäinen vakuutusmaksu	Ei vakuutusta	Ei vakuutusta

Lainan tiedot on laskettu syötettyjen tietojen perusteella. Tämä ei ole pankin tarjous. Lainan ehdoista sovitaan henkilökohtaisesti.

(Sampo Pankki 2012, hakupäivä 4.3.2012)

Tuotto- ja rahoituslaskuri 

## Asunnon tiedot

Velaton hinta: <input type="text" value="45000"/> €	Myyntihinta: <input type="text" value="45000"/> €
Pinta-ala: <input type="text" value="43"/> m <sup>2</sup>	Remonttikulut: <input type="text" value="1000"/> €
Hoitovastike: <input type="text" value="142.14"/> €	Asunnon velkaosuus oletetaan maksettavaksi kaupanteon yhteydessä, jolloin rahoitusvastike on 0 €.

## Rahoitus

Vuokra: <input type="text" value="417"/> €/kk	Katso vastaavien asuntojen vuokrapyyntöjä alueella: <a href="http://Vuokraovi.com">Vuokraovi.com</a> ja <a href="http://Oikotie.fi">Oikotie.fi</a> .
Neliövuokra: <input type="text" value="9.70"/> €/m <sup>2</sup> /kk	
	Vuokralainen maksaa vesimaksun, sähköt sekä mahdollisen autopaikan ja saunamaksun.
	Muista, että vuokran suuruus voi vaikuttaa vuokralaisen pysyvyyteen ja vuokratuottomat kuukaudet tulevat kalliiksi.
Laina-aika: <input type="text" value="20"/> vuotta	
Lainan vuosikorko: <input type="text" value="1.94"/> %	<a href="#">Euribor-korot</a>
Omarahoitusosuus: <input type="text" value="0"/> €	
Varainsiirtoveroprosentti: <input type="text" value="1.6"/>	1,6% asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja 4% kiinteistön myyntihinnasta. Lisätietoja: <a href="http://Vero.fi">Vero.fi</a>

## Laskelma

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu vuokratuotosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Tässä laskelmassa ei oteta arvonnoususta huomioon.

Sijoitetun pääoman tuotto: 7.06 %

Tavoitteena kannattaa pitää yli 5% tuottoa.

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

Oman pääoman tuotto alussa: Ei laskettavissa %

$12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) / \text{omarahitusosuus} * 100$

Tarvittava laina: 46720.00 €

Pankin järjestelypalkkiota ei ole otettu huomioon.

Varainsiirtovero: 720.00 €

Lainan kuukausierä: 235.02 € (annuiteettilaina)

Annuiteettilainassa lainaa maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä, jotka sisältävät sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut. Jos lainan viitekorko muuttuu, maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy muuttumattomana.

Neliöhinta: 1046.51 €/m<sup>2</sup>

Vertaa asuntojen neliöhintoja alueella: [Asuntojen.hintatiedot.fi](http://Asuntojen.hintatiedot.fi)

Hoitovastike/neliö: 3.31 €/m<sup>2</sup>/kk

Hoitovastike oli vuonna 2009 keskimäärin 3,51 €/m<sup>2</sup>/kk (Lähde: Tilastokeskus)

Vuokra - lainan kuukausierä - vastike: 39.84 €.

Näin paljon rahaa sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa.

Pääomavero (28%): 76.96 €/kk, josta saa vähentää lainan korot ja remonttikulut.

Koron osuus 1. kuukausierässä = 75.53 €.

Korkoskenaariot:

Jos korot nousevat 2%, tulee lainan kuukausieräksi 281.64 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa -6.78 €.

Jos korot nousevat 4%, tulee lainan kuukausieräksi 333.10 €, ja sinulle jää lainan ja vastikkeen maksun jälkeen kuukaudessa -58.24 €.

Kriittinen piste alussa: 7.06 %

Jos lainan korko (viitekorko + marginaali) nousee näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää riitä kattamaan korkokuluja ja alat tehdä tappiota. Arvioi kuinka todennäköistä tällainen koronnousu on ja mitoita velkavipu sen mukaan. Kriittinen piste muuttuu lainan määrän pienentyessä.  $12 * 100 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä})$

(Asuntosijoitusopas.fi 2011, hakupäivä 4.3.2012)

# Ensiaskleet kohti asunto-osakesijoittamista

Opas ensikertalaiselle

## Sisältö

Miksi sijoittaa asunto-osakkeisiin?.....	3
Asunto-osakesijoittamisen edut ja haitat .....	3
Sijoituskohteen valinta.....	4
Sijoitukseen käytettävä summa .....	4
Sijoitusasunnon koko .....	5
Sijainti .....	5
Sijoituskohteen kunto ja varustelu .....	6
Sijoitusasunnon rahoitus .....	9
Sijoitusasunnon verotus .....	11
Vähennykset vuokratuloista .....	12
Hyödyllisiä linkkejä .....	13
Omat muistiinpanot: .....	14

## Miksi sijoittaa asunto-osakkeisiin?

Asuntosijoittamisen ideana on ostaa asunto, jota vuokrataan eteenpäin ja josta saadaan vastikkeeksi vuokratuloja. Vuokratulojen tulisi olla riittävän suuret katkaakseen sijoitusasunnon kulut. Asuntosijoittaminen on yleensä muita sijoitusmuotoja riskittömämpää, koska asuntojen arvot laskevat harvoin ja usein sijoittaja pääsee hyötymään asuntojen arvonnoususta.

## Asunto-osakesijoittamisen edut ja haitat

Asunto-osakesijoittamisessa kuten kaikessa muussakin sijoittamisessa on hyvät ja huonot puolensa. Alla on listattu yleisimpiä asunto-osakesijoittamisen etuja ja haittoja, joihin kannattaa kiinnittää huomiota sijoitusta suunniteltaessa.

<b>Edut</b>	<b>Haitat</b>
+ Suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto	- Vaatii suuremman alkupääoman kuin muut sijoitusmuodot
+ Sijoittaja voi itse vaikuttaa sijoitusasunnon arvoon	- Asuntolainan korkoriski
+ Asuntolainan saaminen kohtuullisen helppoa	- Odottamattomat lisäkulut esimerkiksi remonttitarpeet
+ Sijoitusasuntoa voi käyttää muiden lainojen vakuutena	- Sijoitusasunnon ylläpito vaatii enemmän aikaa ja panostusta kuin muut sijoitusmuodot
+ Osan sijoitusasunnon kuluista voi vähentää verotuksessa	- Sijoitusasunnon rahaksi muuttaminen voi olla hidasta
+ Asunto tarjoaa hyvän suojan sijoittelulle pääomalle inflaatiota vastaan	

## **Sijoituskohteen valinta**

Sijoitusasunnon valintaan kannattaa käyttää aikaa, jotta löydät itsellesi parhaiten sopivan sijoituskohteen. Hyvä sijoituskohteen tulisi taata sijoittajalle hyvät vuokratuotot ja säilyttää arvonsa. Tärkeää onkin, että kohdetta valittaessa päätös tehdään järjellä eikä tunteella. Oikean kohteen löytäminen voi viedä aikaa, joten päätöstä ei kannata tehdä hätiköiden. Muista perehtyä myös asunto-osakeyhtiölakiin ja vallitsevaan markkinatilanteeseen.

## **Sijoitukseen käytettävä summa**

Sijoitusasunnosta pyydettävään hintaan vaikuttavat pääasiassa asunnon sijainti, varustetaso, kunto ja ostohetken markkinatilanne. Hintaan vaikuttavista tekijöistä merkittävin seikka on alueen hintataso. Vertaa mahdollisen sijoitusasunnon myyntihintaa muihin alueella myytyjen samankokoisten asuntojen hintoihin varmistaaksesi, että asunnon hinta on alueen hintatasoon nähden kohtuullinen.

Muista huomioida myyntihinnan lisäksi myös mahdolliset asunto-osakeyhtiötä koskevat korjauspäätökset, esimerkiksi putkiremontti ja paljonko täytyy varata rahaa sijoitusasunnon kunnostus- ja parannusmenoihin. Selvitä myös paljonko hoitovastikkeen määrä on ja mitä se pitää sisällään. Mikäli hoitovastikkeeseen eivät sisälly vesimaksu ja lämmityskulut, täytyy ne huomioida laskelmissa erillisenä kulueränä. Hoitovastikkeen määrä perustuu asunto-osakeyhtiön vuotuisiin hoitokuluihin.



Arvioi sijoitukseen käytettävän rahan määrä käyttämällä alla olevaa laskelmaa.

Asunnon myyntihinta €	_____
Asunnon velkaosuus €	_____
Asunto-osakeyhtiön mahdolliset korjauspäätökset (arvio euroissa)	_____
Korjaus ja kunnossapitokustannukset €	_____
Sijoitusasuntoon käytettävä summa yhteensä €	=====

### **Sijoitusasunnon koko**

Sijoituskohteen koko vaikuttaa merkittävästi asunnon vuokrattavuuteen. Todennäköisesti saat parhaan vuokratuoton yksiöstä tai kaksioista, mutta täytyy muistaa, että näissä asunnoissa on myös yleensä suurin vuokralaisten vaihtuvuus. Vuokralaisen pysyvyys on tärkeää siksi, että pahimmassa tapauksessa vuokralaisen vaihtuminen voi viedä usean kuukauden vuokratuoton, mikäli uutta vuokralaista ei heti löydy. Pienempiä asuntoja on myös helpompi vuokrata kuin kolmioita tai suurempia asuntoja.

### **Sijainti**

Sijoituskohteen sijaintiin tulee kiinnittää erityisen paljon huomiota, koska sijainti on ainoa sellainen seikka, jota ei jälkikäteen pysty muuttamaan. Sijainnilla on myös merkitystä sijoituksen tuottoon ja kuluihin, sekä se vaikuttaa oleellisesti asunnon vuokrattavuuteen. Sijaintia miettiessä on myös huomioitava asuinalueen maine, joka voi vaikuttaa vuokrattavuuteen ja vuokratuloihin positiivisesti tai negatiivisesti.

Kohteen valinnassa kannattaa huomioida asunnon ympäristössä sijaitsevat yleiseen asumismukavuuteen vaikuttavat tekijät. Lähellä sijaitsevat jokapäiväistä elämistä helpottavat palvelut, kuten kauppa, posti, pankki ja liikenneyhteydet, vaikuttavat positiivisesti vuokratuottoon. Kannattaa huomioida myös asumiseen vaikuttavat mahdolliset häiritsevät tekijät, kuten liikenteen melu.

### **Sijoituskohteen kunto ja varustelu**

Sijoitusasuntoa valittaessa kannattaa muistaa, että sellaiseen asuntoon, jonka huonoja puolia ei voi muuttaa, ei kannata sijoittaa. Tällaisia ominaisuuksia voi olla esimerkiksi turvattoman tuntuinen rappukäytävä, roskakatoksen sijainti ikkunan alla tai huono pohjaratkaisu. Pohjaratkaisuun kannattaa kiinnittää erityistä huomiota, koska se on usein hankala tai jopa mahdoton muuttaa. Pohjaratkaisun tulisi olla sellainen, että asunto olisi helposti kalustettavissa.

Alla olevan taulukon perusteella voit arvioida asunnon kunnan ja mahdolliset remonttitarpeet.

	Uusittava kokonaan	Korjattava	Kunnossa	Lisähuomioita
Eteinen				
Keittiö				
Olohuone				
Makuuhuone				
Kylpyhuone ja sauna				
WC				

Asunnon kunnon lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota varustetasoon. Asunnossa tulisi olla riittävästi säilytystilaa tavaroille. Keittiön ja kylpyhuoneen pitäisi olla varustetasoltaan hyviä ja ratkaisultaan toimivia. Lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota asunnon sähköpisteiden määrään ja sijaintiin. Myös asunnon valaistus on syytä ottaa huomioon, koska valaistuksen muuttaminen voi tulla kalliiksi.

Alla olevaa taulukkoa voit käyttää apuna asunnon varustetason tarkastelussa.

	Kyllä	Ei	Lisähuomioita
Riittävästi säilytystilaa -keittiö -makuuhuone -eteinen -kylpyhuone			
Keittiössä riittävä varustetaso			
Riittävästi sähköpisteitä			
Paikka pyykinpesukoneelle kylpyhuoneessa			
Sauna			
Riittävä valaistus			
Parveke			

Taloyhtiöstä löytyvistä lisäeduista olisi hyvä ottaa selvää, koska nämä seikat tuovat todennäköisesti lisäarvoa vuokralaisen silmissä ja lisäävät mahdollisuutta periä suurempaa vuokraa. Lisäksi lisäetua tuovat seikat voivat paikata myös asunnon varustelutasossa olevia puutteita.

Alla olevaan taulukkoon voit merkitä taloyhtiöstä löytyvät lisäedut

	Kyllä	Ei	Lisähuomioita
Autopaikka			
Pesutupa			
Taloyhtiön sauna			
Pyörävarasto			
Hissi			
Ullakko- tai kellarivarasto			
Kuntosali tai muu virkistystila			

## Sijoitusasunnon rahoitus

Helpoin tapa ostaa sijoitusasunto on maksaa asunto sijoittajan omilla säästöillä. Oman varallisuuden puuttuminen ei kuitenkaan ole este sijoitusasunnon hankkimiselle. Lainan ottaminen sijoitusasuntoa varten on yksi vaihtoehto, koska kohtuuhintaisen asunnon kustannukset, kuten lainan korot ja lyhennyserät, pystytään yleensä kattamaan vuokratuloilla. Useat pankit tarjoavat lainaa sijoitusasunnon hankintaa varten jopa 75-100 prosenttia asunnon arvosta. Tyypillisin suomalainen asuntosijoittaja hankkiikin sijoitusasunnon lainarahalla. Sijoitettavaan summaan vaikuttaa sijoitusasunnon myyntihinnan lisäksi myös mahdolliset investointikustannukset ja mahdollinen rahoitusvastike. Rahoitusvastike on ennalta määritelty erä velkaosuudesta asunto-osakeyhtiölle, jota lyhennetään kuukausittain. Rahoitusvastike mahdollistaa pienemmän pankkilainan ottamisen, koska voit maksaa asunnosta pelkän myyntihinnan ja lyhentää asunnon velkaosuutta asunto-osakeyhtiölle. Näin ollen sinun ei tarvitse maksaa asunnosta kerralla koko velatonta myyntihintaa.

Jos päätät rahoittaa sijoitusasunnon lainarahalla, kilpailuta pankit, koska pankkien välillä voi olla suuriakin eroja lainan kustannuksissa. Mikäli lainan saaminen on vähänkään epävarmaa, kannattaa lainaneuvottelut pankin kanssa käydä hyvissä ajoin ennen asuntokauppaa. Jotta pankki pystyisi laatimaan mahdollisimman tarkan lainalaskelman, sijoittajan kannattaa käydä mahdollisimman tarkasti läpi omat säästönsä ja omaisuutensa sekä mahdolliset muut velat ja kulusluotot. Näiden tietojen perusteella pankki laskee sijoittajalle henkilökohtaisen tulo- ja menoarvion sekä arvioi sijoittajan henkilökohtaisen maksukykyyn. Pankki antaa myös arvion siitä, mikä on suurin mahdollinen myönnettävä lainamäärä.

Pankkilainalle täytyy aina olla vakuus. Vakuudella varmistetaan, että lainanottaja maksaa velkansa takaisin pankille. Sijoitusasunnolla voi taata noin 70 prosenttia lainasta ja loput 30 prosenttia sijoittajan täytyy taata jollain muulla keinolla, esimerkiksi säästöillä, reaalivakuudella tai henkilötakauksella.

Mahdollisen asuntosijoituksen kannattavuutta selvittäessä voi käyttää apuna Internetistä löytyviä tähän tarkoitukseen laadittuja laskureita. Yksi tällainen laskuri löytyy sivulta <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>. Tätä kyseistä laskuria varten sinun olisi hyvä tietää asunnon myyntihinta, velatonhinta, remonttikustannukset, pinta-ala ja hoitovastike. Lisäksi sinun täytyy määrittää tulevan asunnon kuukausivuokran suuruus, laina-aika ja lainan vuosikorko. Näiden tietojen perusteella laskuri laskee sijoituksen vuotuisen tuottoosentia, lainan kokonaismäärän, veron määrän ja koron nousemisen vaikutuksen sijoituksen tuottoon.

## Sijoitusasunnon verotus

Sijoitusasuntoa harkittaessa kannattaa perehtyä tarkkaan asunnon verotukseen vaikuttaviin seikkoihin, kuten varainsiirtoveroon, vuokratulojen verotukseen ja vuokratuloista tehtäviin vähennyksiin. Sijoittajan on maksettava myyntihinnasta varainsiirtovero, joka on suuruudeltaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupoissa 1,6 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtoveron maksuajankohta riippuu siitä onko kyseessä kahden yksityishenkilön välinen asunto-osakekauppa, kiinteistövälittäjän kautta tapahtuva kauppa vai uuden asunto-osakkeen kauppa. Varainsiirtovero kannattaa maksaa eräpäivään mennessä, koska muuten ostaja joutuu maksamaan veronlisäystä.

Vuokratulot ovat saajalleen pääsääntöisesti pääomatuloa, jota verotetaan pääomatuloprosentin (vuonna 2012 30%) mukaan. Jos verovelvollisen pääomatulot ylittävät 50 000 euroa, ylimenevästä osasta maksetaan suurempaa veroa (vuonna 2012 32%). Mahdollinen asunnosta saatava myyntivoitto verotetaan myöskin pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Vuokratuloista tapahtuva veronmaksu voidaan hoitaa joko ennakkoveroina tai vuoden lopussa.

## **Vähennykset vuokratuloista**

Vuokratuloista saa vähentää tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet vähennykset. Sellaisessa tilanteessa, jossa menot ovat suuremmat kuin vuokratulot, voidaan ylimenevä osuus vähentää verovelvollisen muista mahdollisista pääomatuloista.

Vuokratuloista vähennyskelpoisia menoja ovat esimerkiksi

- vesimaksut
- sähkömaksut
- kaasumaksut
- vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut
- vuokrasopimuksen laatimisesta aiheutuneet asiantuntijapalkkiot
- vuokran perimisestä aiheutuneet kulut
- vuokrasuhteeseen liittyvistä riitaisuuksista aiheutuneet kulut
- remontti- ja ylläpitokustannukset

Mikäli olet epävarma jonkin kulun vähennyskelpoisuudesta ota yhteyttä verohallintoon tai vieraile nettisivuilla [www.vero.fi](http://www.vero.fi).



## Hyödyllisiä linkkejä

**Keskimääräisten vuokrien selvittämiseen voi käyttää muun muassa näitä sivuja:**

Asuntojen hinnat Suomessa: [www.asuntojenhinnat.fi](http://www.asuntojenhinnat.fi).  
Tilastokeskus: [www.stat.fi](http://www.stat.fi).

**Pankkien lainalaskurit löydät jokaisen pankin omilta verkkosivuilta.**

**Sijoitusasuntoja voit etsiä muun muassa näiltä sivuilta:**

Etuovi.com: [www.etuovi.com](http://www.etuovi.com)  
Jokakoti.fi: [www.jokakoti.fi](http://www.jokakoti.fi).  
Oikotie.fi: [www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi)

**Tuotto- ja rahoituslaskuri:**

Asuntosijoitusopas.fi: [www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html](http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html).

**Vuokratulojen verotukseen liittyvissä asioissa kannattaa hyödyntää näitä sivuja:**

Verohallinto: [www.vero.fi](http://www.vero.fi).  
Veronmaksajat: [www.veronmaksajat.fi](http://www.veronmaksajat.fi).

**Lisätietoa sijoittamisesta:**

Investori: [www.investori.com](http://www.investori.com).

Vuokraturva: [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

**Omat muistiinpanot:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---