



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Asuntosijoittaminen velkavivulla

---

Salmela, Juho

2012 Leppävaara

**Laurea-ammattikorkeakoulu**  
Laurea Leppävaara

## Asuntosijoittaminen velkavivulla

Juho Salmela  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Marraskuu, 2012

Salmela, Juho

### Asuntosijoittamisen velkavivulla

Vuosi	2012	Sivumäärä	37
-------	------	-----------	----

---

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön aiheena on asuntosijoittaminen velkavivulla yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Asuntosijoittamisen idea on, että sijoittaja hankkii asunnon järjestämällään rahoituksella. Sijoittaja vuokraa asuntoa eteenpäin saaden korvaukseksi vuokratuottoja. Opinnäytetyössä selvitetään asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Opinnäytetyön tavoitteena on saada helppolukuinen opas asuntosijoittajan ja asuntosijoittamisen parissa työskentelevien käyttöön. Teoriaosuus pohjautuu liitteenä olevaan oppaaseen.

Opinnäytetyön ensimmäinen teoriaosio pohjautuu asuntosijoittamista käsitteleviin ajankohtaisiin artikkeleihin, kirjallisuuteen, lainsäädäntöön sekä aihetta koskeviin tilastoihin. Teoriaosassa käsitellään myös asuntosijoittamisen kannattavuuden mittaamisen keinoja ja menetelmiä. Taulukkolaskentaohjelmalla tehtyjen vaihtoehtolaskelmien avulla selvitettiin korkotason muutosten sekä velkavivun eri painotuksien vaikutusta asuntosijoittamisen kannattavuuteen.

Toisessa osiossa esitellään kannattavuuslaskelmien tulokset, jotka osoittavat pienenkin korkotason muutoksen vaikuttavan asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Oman pääomantuotto prosenttiin vaikuttaa velkavivun määrä. Toinen osa sisältää myös tulokset teemahaastattelusta, joka toteutettiin yhteistyössä kiinteistöalan ammattilaisen kanssa. Asuntosijoittajan kannattaa sijoittaa nykyaikaisiin pieniin asuntoihin, koska tulevaisuuden asumistrendejä ovat helppous sekä tehokkuus. Asuntomarkkinoilla kysyntään ja tarjontaan kaksi vaikuttavinta tekijää ovat työllisyys ja korkotaso.

Salmela, Juho

**Apartment investment with leverage**

Year	2012	Pages	37
------	------	-------	----

---

This functional thesis examines apartment investment with leverage from a private investors' perspective. The purpose of apartment investment is for the investor to buy an apartment and then rent it forward to get compensation for cash flow. The main objective of this thesis is to explain the principles of apartment investment and to research the profitability of apartment investing with leverage. The aim of this thesis project is to produce an easy-to-read guide for investors and other clients working in this field.

The theoretical section is based on current research literature, legislation, and statistics concerning apartment investment. The theoretical section also clarifies the means and methods that can be used to measure the profitability of investing in apartments. Calculations of profitability were done to determine how interest rate and leverage changes affect the profitability of apartment investment.

The second section presents the results of the calculations of profitability, which demonstrate that even a small change in interest rates can affect the profitability of apartment investments. The amount of debt leverage impacts the Return on Equity margin. The second section also includes the results of a theme interview, which was conducted with a real estate professional. Apartment investors should invest in small modern apartments, because people's expectations for housing are likely to be based on ease and efficiency in the future. The two most significant factors affecting supply and demand in the housing market are employment and interest rates.

Keywords apartment investment, profitability, rate, risk

## Sisällys

1	Johdanto .....	7
	1.1 Työn tausta .....	7
	1.2 Tarkoitus ja tavoitteet .....	8
2	Asuntomarkkinat osana kansantaloutta .....	8
	2.1 Asuntomarkkinoiden virta-varantomalli .....	9
	2.2 Vuokra-asuntojen kysyntä .....	9
3	Asuntosijoittaminen .....	10
	3.1 Vuokratuotot .....	11
	3.2 Arvonnousu .....	12
	3.3 Velan vipuvaikutus asuntosijoittamisessa .....	12
4	Tuotto ja riski .....	13
	4.1 Asuntosijoittajan riskit .....	13
	4.2 Vuokrariski .....	13
	4.3 Kiinteistötekkinen riski .....	14
	4.4 Korkoriski .....	14
5	Kannattavuuslaskelmat .....	15
	5.1 Sijoituskohde-esimerkki .....	15
	5.2 Vaihtoehtolaskelmat .....	16
6	Sijoitusasuntolainan rahoitus .....	18
	6.1 Korko .....	18
	6.1.1 Euribor-korko .....	19
	6.1.2 Prime-korko .....	20
	6.1.3 Asiakaskohtainen korkomarginaali .....	21
	6.2 Lyhennystavat .....	22
	6.2.1 Tasalyhennys .....	22
	6.2.2 Tasaerä .....	22
	6.2.3 Kiinteä tasaerä .....	22
	6.2.4 Kertalyhennys .....	23
	6.3 Vakuudet .....	23
7	Sijoitusasunnon verotus .....	23
	7.1 Varainsiirtovero .....	23
	7.2 Verovähennykset .....	24
8	Asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymät .....	24
9	Teemahaastattelu .....	25
	9.1 Haastattelun toteutus .....	25
	9.2 Haastattelun yhteenveto .....	25
10	Johtopäätökset ja pohdintaa .....	26

Lähteet.....	27
Kuviot .....	29
Taulukot .....	30
Liitteet.....	31

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto, jota pidetään suhteellisen vakaana pitkäkantähtäimen sijoitusmuotona muihin instrumentteihin verrattuna. Matala korkotaso suosii sijoittamaan asuntoihin myös lainarahalla, jota on mahdollista hyödyntää tuottojen kasvattamisen toivossa. Velkavivun käyttöön liittyy kuitenkin riski korkotason noususta, joka on sijoittajalle epäedullinen.

Asuntosijoittamisen perusteet on mahdollista oppia tuntemaan nopeasti perehtymällä muutamisiin perusasioihin. Perusidea on, että sijoittaja hankkii yhden tai useamman asunnon ja vuokraa sitä eteenpäin. Vuokralainen maksaa vuokraamastaan asunnosta sijoittajalle kuukausittaista korvausta, josta vähennysten jälkeen jäävä tuotto on verotettavaa tuloa. Tämän taseisen kassavirran lisäksi asunto voi ajan kuluessa kasvattaa arvoaan, joka realisoituu kylläkin sijoittajalle vasta myöhemmin myyntitilanteessa. Tyydyttävän tuoton saavuttaminen suhteessa asuntosijoittamisen riskeihin vaatii kuitenkin sijoittajalta suunnitelmallisuutta ja monipuolista osaamista. Sijoituskohteen valinnan ja päätöksen tueksi on nykyään saatavilla kaikki tarpeellinen tieto, mutta näiden oleellisten tietojen tunnistaminen ja soveltaminen tietoviidakosta voi olla haastavaa.

Onnistuneen asuntosijoituksen saavuttaminen vaatii sijoittajalta asuntosijoittamisen eri osa-alueiden perushallintaa. Sijoittajan lisäksi myös rahoituksen tarjoajien on ymmärrettävä asuntosijoittamisen perusteet. Heidän on ymmärrettävä perusteet siten, että ne voidaan tuoda esille ymmärrettävästi ja houkuttelevasti, hyvää palvelua silmällä pitäen, esimerkiksi sijoitusasuntolainaneuvotteluissa. Asuntosijoittamiseen liittyvää kirjallisuutta on kattavasti tarjolla. Yksityiselle sijoittajalle tiedonkeruu ja käsittely saattaa olla mahdottomalta tuntuva ponnistus, joten tämän opinnäytetyön taustalla nähtiin tarve helppolukuisen asuntosijoitusoppaan tekeminen sijoittajan avuksi ja pankkitoimihenkilön työn tueksi.

Aiheen valintaan vaikutti oman mielenkiinnon lisäksi näkemys asuntosijoittamisen ajankohtaisuudesta. Tällä hetkellä vallitseva matala korkotaso pitää sijoitusasuntojen aseman vahvana sijoitusmarkkinoilla. Sijoitusasunnot ovat osoittautuneet tuottaviksi sijoituskohteiksi ja vallitsevassa markkinatilanteessa velkavivun käyttö antaa mahdollisuuksia sijoittajalle tuottojen kasvattamiseen. Asuntojen hintakehitys on ollut positiivista ja asuntosijoittajalle tärkeiden vuokratuottojen nousupaineita tukee vuokra-asuntojen edelleen kasvava kysyntä. (KTI Markkinakatsaus, 2012, 2-8)

## 1.2 Tarkoitus ja tavoitteet

Asuntosijoittamista voidaan harjoittaa kiinteistösijoittamisen, asunto-osakkeiden tai sijoitusrahastojen kautta. Asunto-osakesijoittaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että sijoittaja ostaa asuntomarkkinoilta kohteen, jota vuokraa eteenpäin saaden siitä tuottoa. Vuokratuottojen lisäksi sijoittaja voi saada arvonnousutuottoa asunnon myydessään. Tämän opinnäytetyön aihe rajataan koskemaan sijoittamista asunto-osakkeisiin yksityishenkilön näkökulmasta. Kannattavuuslaskelmissa huomioidaan asunnon vuokratuotot, koska ne ovat tärkein osa tuoton muodostusta. Aiheen valintaan vaikutti, oman mielenkiinnon lisäksi, näkemys asuntosijoittamisen ajankohtaisuudesta. Tarjolla on hyvin paljon uutisia ja kirjallisuutta, jotka käsittelevät asuntosijoittamista. Asuntomarkkinat ovat tärkeä osa kansantaloutta, johon vaikuttaa vahvasti talouden suhdannevaihtelut.

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata asuntomarkkinoiden toimintaa ja asuntosijoittamisen kannattavuutta velkavivulla. Kannattavuutta mitataan vaihtoehtolaskelmilla. Vaihtoehtolaskelmissa verrataan korkoa ja velkavivun määrän vaikutusta asuntosijoittamisen kannattavuuteen.

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön tavoitteena on saada aikaan ymmärrettävä ja tiivis asuntosijoitusopas sijoittajalle ja asuntosijoittamisen parissa työskentelevien käyttöön. Asuntosijoittaminen on pitkántähtäimen sijoitus ja sisältää velkavivulla sijoittavalle merkittävän korakoriskin. Muita asuntosijoituksen kannattavuuteen liittyviä riskejä ovat vuokrariski sekä kiinteistötekniinen riski.

Opinnäytetyön toteuttamiseen on käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, internetlähteitä, lehtiartikkeleita sekä asiantuntijan teemahaastattelu. Teoreettisen viitekehyksen rakentamiseksi työhön on koottu asuntosijoittamiseen velkavivulla liittyviä käsitteitä, joita ovat muun muassa asuntomarkkinat, asuntosijoittaminen, rahoitus, velkavipu ja verotus.

## 2 Asuntomarkkinat osana kansantaloutta

Asunto on välttämättömyshyödyke, jonka hankinta tai vuokraus aiheuttaa kuluttajille yhden suurimmista kulueroista. Asuntokaupalla siirretään sekä yksilön että yhteiskunnan näkökulmasta merkittäviä varallisuusmääriä, joten asuntomarkkinat ovat merkittävä osa kansantaloutta. Asunto on kiinteä, paikkaan sidottu hyödyke ja se on muihin hyödykkeisiin verrattuna hyvin heterogeeninen. Asuntoja on erilaisia niin materiaaleiltaan, kooltaan ja tyypiltään. Näiden ominaisuuksien lisäksi asunnot sijaitsevat eri alueilla, joista toiset ovat arvostetumpia kuin toiset. Asuntojen käyttäjät eli kotitaloudet ovat keskenään myös hyvin erilaisia tarpeineen ja



arvoineen. Elämäntilanne ja asumisen vaatimukset vaikuttavat kotitalouksien asunnonvalintaan ja hintaan, jonka asumisesta joutuu kauppahintana tai vuokrana maksamaan. Asuntomarkkinat määräävät asumisen hinnan kysynnän ja tarjonnan mukaan. Välttämättömyyshyödykkeen lisäksi asunto on myös yksi sijoitusvarallisuuden muodoista, jossa tuotto perustuu saatuun vuokratuottoon ja asunnon arvonnousuun. Asuntosijoittajan on tärkeä ymmärtää asuntomarkkinoiden toiminta, jotta hän pystyy tekemään oikeita sijoituspäätöksiä. Vuokrien kehityksen seuraaminen on asuntosijoittamisen yksi tärkeä piirre kannattavuutta ajatellen. (Keskitalo, 2004, 11; Laakso & Loikkanen, 2001, 7.)

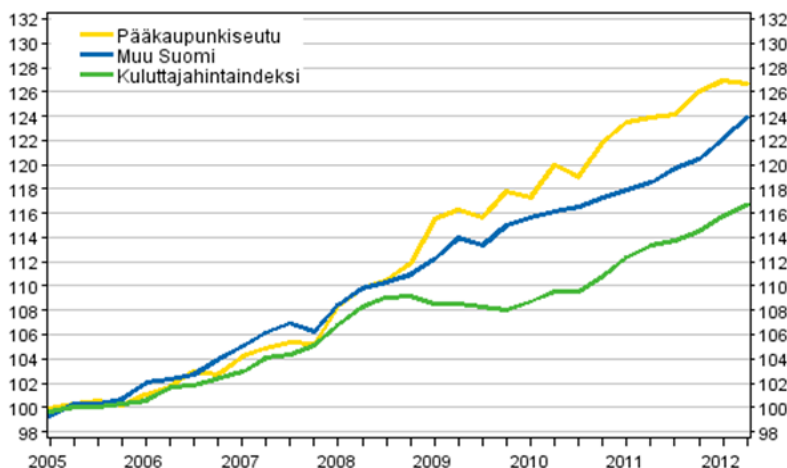
## 2.1 Asuntomarkkinoiden virta-varantomalli

Asuntomarkkinoilla kysyntään ja tarjontaan vaikuttavien tekijöiden joukko on varsin laaja. Kysynnän ja tarjonnan taustalla nähdään yleensä kansantaloudellisia tekijöitä, kuten työllisyystilanne, tulo- ja korkotaso sekä rahoituksen saatavuus, mutta myös institutionaaliset tekijät, jotka ohjaavat muun muassa kaavoitusta ja maankäyttöä. Asuntomarkkinoiden toimintaa voidaan havainnollistaa virta-varantomallilla, jonka lähtökohtana on se, että asuntojen hinnat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Tarjonta koostuu mallissa sekä vanhasta asuntokannasta (varanto) että uudistuotannosta (virta). Lyhyellä aikavälillä tarjonta tulee käytännössä kokonaan vanhasta asuntokannasta, joten se on kiinteä. Pidemmällä tarkasteluvälillä kysynnän kasvu johtaa uudistuotantoon. Toimivilla markkinoilla asuntojen hintojen nousun pitäisi olla signaali uudistuotannolle. Ongelma on kuitenkin se, että hintojen nousun eli kysynnän kasvun ei aina katsota luoneen riittävästi uudistuotantoa. Uudistuotanto ei rakennusviiveistä johtuen välittömästi lisää tarjontaa, joten epätasapaino voi johtaa ylikysyntätilanteeseen. Ylikysyntätilanne voi syntyä myös nopeista suhdannevaihteluista, joihin rakennustoimijat eivät ehdi reagoimaan. Nopeasti ilmenevä kysynnän hiipuminen laskusuhdanteen aikana aiheuttaa hintojen laskua ja vähentää tuotantoa jopa niin paljon, että pienikin talouden piristymisen synnyttää uuden ylikysyntätilanteen. Tätä asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluista johtuvaa ilmiötä kutsutaan sikasykliksi. (Lönnqvist & Vaattovaara, 2004, 17-18.)

## 2.2 Vuokra-asuntojen kysyntä

Omistusasunnon ostaminen on keskimäärin yksityiselle henkilölle koko hänen elämänsä suurin sijoitus, oli kyse sitten asuinkiinteistöstä tai osakehuoneistosta. Suomessa kotitalouksien varallisuudesta noin kaksi kolmasosaa muodostuu juuri asunnon omistamisesta. Matala korkotaso houkuttelee nykytilanteessa omistusasunnon hankintaan, mutta pitkittynyt eurokriisi ja yleinen talouden epävarmuus ovat lisänneet kuluttajan varovaisuutta asuntokaappasuunnitelmissa. Näin ollen vuokralla asuminen kiinnostaa ja se näkyy kysynnässä. Epävakaan taloustilanteen aikana uuden asuntokannan rakentaminen hidastuu, joten tarjontaa on vähemmän. Jat-

kuva kysyntä näkyy vuokrahinnoissa, jotka ovat nousseet tasaisesti viime vuosina. Vuokrahintojen kehitys on ollut kuluttajahintaindeksiä nopeampaa vuosina 2005 - 2012 (kuvio 1). Viime vuonna vuokrat nousivat 3,9 prosenttia, kun kuluttajahintojen kehitystä mittaava inflaatio oli keskimäärin 3,4 prosenttia. (Tilastokeskus, 2012)



Kuvio 1: Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2005=100

Suomen sisäinen muuttoliike, joka kohdistuu entistä enemmän kohti kasvukeskuksia, pitää vuokratason kehityksen positiivisena. Erityisesti pääkaupunkiseudulla vuokrat lähentelevät jo vuokranmaksajien kipurajaa, kun asumismenot vievät yhä suuremman osan kuukausituloista. Tästä johtuen pääkaupunkiseudun vuokrien kehityksessä näkyy ajoittaista yskähtelyä. Muualla Suomessa vuokrat ovat nousseet pääsääntöisesti tasaisesti vuosina 2005 - 2012 (kuvio 1). (Talouselämä, 2012.)

Vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttaa taloustilanteen ja paikkakunnan lisäksi myös vuodenaika. Vuosittain lähes puolet vuokrasopimuksista solmitaan kolmen kesäkuukauden aikana. Tähän vuodenaikaan vuokra-asunnon löytäminen on kovan kysynnän takia vaikeaa ja vuokrapyyntö korkeimmillaan. Vastaavasti loppuvuonna ja vuodenvaihteen tienoilla kysyntä on maltillisempaa ja vuokrapyyntö alhaisempia. (Talouselämä, 2012.)

### 3 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisen ideana on, että sijoittaja ostaa asuntomarkkinoilta asunnon ja pyrkii kasvattamaan varallisuuttaan siitä saatavien tuottojen kautta. Asuntoa vuokrataan eteenpäin, jolloin siitä saadaan kuukausittaista kassavirtaa vuokratuottona. Vuokrasta vähennetään asunto-osakkeen vastikkeet, korot sekä verot, jonka jälkeen saadaan verotettava nettotuotto. Ajan myötä asunto voi kasvattaa arvoaan, joten sijoittaja voi myös saada tuottoa myymällä sen eteenpäin. Arvonnousua on mahdollista hyödyntää myös haettaessa lisävakuuksia pankilta. (Kallunki; Martikainen & Niemelä, 2008, 115-116.)

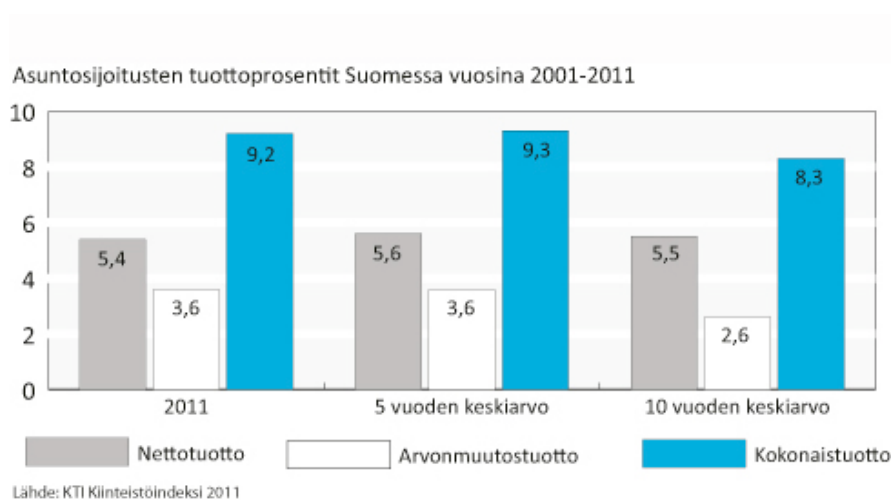
Asuntosijoittamista pidetään pitkántähtäimen sijoitusmuotona, koska asuntoon liittyy suuri yksikkökoko ja heikko likvidisyys. Asuntosijoittajalta vaaditaan hyvää aluetuntemusta ja oikea-aikaista aktiivisuutta onnistuneen asuntokaupan toteuttamiseksi. Historiallisesti sijoitusasunnot ovat tarjonneet tasaista inflaation voittavaa kassavirtaa taloustilanteesta riippumatta, joten epävarmoina aikoina ne ovatkin toimineet riski-tuotto-näkökulmasta monen sijoittajan turvasatamana. (LähiTapiola, 2012a)

### 3.1 Vuokratuotot

Asuntosijoittajan tuotot muodostuvat suurelta osin vuokratuottona saatavana nettokassavirtana. Nettovuokratuotot ovat olleet viimeisen 10 vuoden aikana noin 5-6 prosentin luokkaa (kuvio 3). Sijoitusasunnosta saatava vuosituotto riippuu siitä, miten paljon asunnosta on maksettu ja paljon siitä saadaan nettokassavirtaa. Prosentuaalisten vuosituottojen laskemiseen voidaan käyttää yksinkertaista kaavaa, jossa kuukausittaiset nettokassavirrat jaetaan asunnon ostohinnalla ja lopuksi kerrotaan sadalla (kuvio 2). Nettokassavirralla tarkoitetaan sitä osuutta vuokratuotosta, joka jää jäljelle vastikkeen, korko- ja muiden kulujen vähentämisen jälkeen. (LähiTapiola, 2012a)

$$VUOSITUOTTO (\%) = \frac{\text{nettokassavirta}}{\text{ostohinta}} \times 100$$

Kuvio 2: Prosentuaalinen vuosituotto



Kuvio 3: Asuntosijoitusten tuotot Suomessa 2001-2011

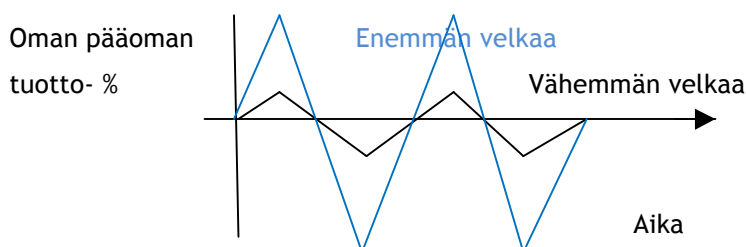
### 3.2 Arvonnousu

Sijoitusasunnon arvonnousu on pitkälti riippuvainen sijainnista, kulkuyhteyksistä ja maineesta. Ympäristö ja sen kehitys vaikuttavat siihen, kuinka kysytty asunto on tulevaisuudessa. Tämä näkyy juuri alueellisissa hintakehityksissä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntojen neliöhinnat ovat korkeammat kuin ympäryskunnissa. Yksittäisen kaupunginkin sisältä löytyy alueellisia hintaeroja. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa asunnon kiinnostavuuteen remontoimalla asuntoa viihtyisäksi ja nostamalla näin asunnon arvoa. Tästä syystä asuntosijoittajalta vaaditaan hyvää aluetuntemusta, jotta asunto koettaisiin kiinnostavaksi. (Vuokraturla, 2012a)

Kiinteistöalan ammattilaisten mukaan asunnon oston ajoitusta voi parantaa seuraamalla ennusteita asuntomarkkinoiden käännteistä. Asuntokauppatilastoista voi tutkia toteutuneita kauppvoja sekä myyntiaikoja. Historiaa tarkastelemalla yksityinen sijoittaja saa saman tiedon kuin asuntomarkkinakatsauksia laativat kiinteistönvälittäjätkin. (Taloussanomat, 2012)

### 3.3 Velan vipuvaikutus asuntosijoittamisessa

Sijoitusasuntoa rahoitetaan joko omalla tai vieraalla pääomalla. Vieraan pääoman tarkoituksellista käyttöä sijoittamisessa kutsutaan velkavivuksi. Velan vipuvaikutus tarkoittaa pyrkimystä kasvattaa oman pääoman tuottoa (ROE) käyttämällä vierasta pääomaa asuntosijoituksen rahoituksessa. Vipuvaikutus toimii tehokkaasti, kun sijoitusasuntolainan kustannukset katetaan asunnosta saatavalla nettovuokratuotolla. Matalan korkotason aikana velkavivun hyöty korostuu, kun vieraan pääoman kustannus on alhainen suhteessa kokonaispääoman tuottoon. Yleisesti todetaan tuoton ja riskin kulkevan käsi kädessä ja sama pätee myös velkavivun käytössä. Nettovuokratuottojen alittaessa vieraan pääoman kustannukset, vipuvaikutus toimii päinvastaiseen, negatiiviseen suuntaan. Tämä saattaa käydä toteen, jos vieraan pääoman kustannukset, eli korot, nousevat nopeasti. Velan vipuvaikutus lisää riskiä oman pääoman tuotto-prosentin vaihtelusta (kuvio 5). (Knüpfer & Puttonen, 2009, 179-180.)



Kuvio 4: Havainnointi velkavivun käytöstä

## 4 Tuotto ja riski

Tuottavaan sijoittamiseen liittyy aina riskejä eikä täysin riskittömiä sijoitusmuotoja ole olemassa. Rahoitusteoriassa riski kuvaa tuoton vaihtelua eli voiton ja tappion mahdollisuutta sijoituksessa. Sijoittajan riskinsietokyvyllä tarkoitetaan yleensä kykyä suhtautua tappioiden mahdollisuuteen. Riskinsietokyvyn tunnistaminen on yksi tärkein sijoittamiseen liittyvä kysymys. Tuottotavoitteita määriteltäessä sijoittajan on mietittävä eri sijoitusvaihtoehtoja oman riskinsietokyvyn kautta. Kaikkeen sijoittamiseen pätee perussääntö: mitä suurempaa tuottoa sijoittaja hakee sitä suurempaa riskiä hänen on siedettävä. Sijoittajan päätöksen takana tulee olla hyvä riskinsietokyky, kun hän tavoittelee tuottavaa sijoitusta. Sijoittajalla, joka on varovainen tai tyytyy vähäiseen tuotto-odotukseen, katsotaan olevan heikompi riskinsietokyky. Riskiin suhtautuminen on jokaisen sijoittajan henkilökohtainen asia, joka tulee itse miettiä ennen allokaatiopäätöksen tekemistä. Sijoittamisessa hyvä riskienhallinta perustuu maalaisjärkeen, jossa tunteilla ei kannata pelata. Faktatiedon hyödyntäminen sijoituspäätöksissä auttaa tekemään tuottavia ratkaisuja. (Anderson & Tuhkanen, 2004; 34-36, Kallunki; Martikainen & Niemelä, 2008, 23-24, 55.)

### 4.1 Asuntosijoittajan riskit

Asuntosijoittamista pidetään yleisesti suhteellisen vakaana ja pieniriskisenä sijoitusmuotona, joka sisältää kuitenkin riskejä, joita sijoittajan on tärkeä huomioida ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Asuntosijoittamisen riskit liittyvät itse sijoituskohteeseen ja vuokralaiseen. Rahoituksen näkökulmasta asuntosijoittaminen velkavivulla sisältää korkoriskin, joka on uhka pääomien tuotoille. (Vuokratuura, 2012a)

### 4.2 Vuokrariski

Merkittävin asuntosijoittamisen riski liittyy asunnon vuokraamiseen. Vuokranantajalla on aina riski siitä, että vuokralainen ei syystä tai toisesta hoida vuokranmaksuvelvoitteitaan tai teke tuhoja asunnossa. Yksikin vuokranmaksun laiminlyönti syö asuntosijoittajan tuottoa. Luotettavan vuokralaisen löytäminen ja pitäminen asunnossa voi olla haastavaa. Vuokrariskiä voi pienentää valitsemalla tarkoin vuokralaisensa. Ammattilaisten palveluilta on syytä käyttää, jos omat edellytykset vuokralaisen taustojen tarkastamiseen eivät riitä. Vuokratason määrittäminen voi olla haastavaa, mutta sijoittajan etu on saada luotettava vuokralainen pysymään asunnossa pitkään, järkevän vuokrahinnoittelun avulla. Kotivakuutuksen edellyttäminen ja 1-2 kuukauden takuuvuokran talletus, vuokrasuhteen solmimisen ehtona, antaa turvaa äkillisten vahinkojen ja vuokran laiminlyönnin varalle. Yleensä pieniin asuntoihin riittää runsaasti kysyntää suuremmilla paikkakunnilla. Tämä on ideaalitalanne asuntosijoittajalle, koska tällöin

hän pääsee valitsemaan parhaan ja luotettavimman vuokralaisensa. (Puttonen & Kivisaari, 1997b 167., Vuokratuura, 2012a)

#### 4.3 Kiinteistötekniinen riski

Asuntosijoittajan on syytä tarkistaa asunto-osakeyhtiön taloudellinen ja tekninen tilanne pienentääkseen riskiä yllättäville kuluille. Isännöintitodistuksesta näkee tehdyt ja tulevat remontit ja tilinpäätöksistä taloudelliset tunnusluvut. Taloyhtiön kunnan arvioimiseksi kannattaa etenkin vanhemmissa asunnoissa kiinnittää huomiota suuriin huoltotoimenpiteisiin, joiden tarve jokaisessa kiinteistössä tulee eteen jossakin vaihteessa. Vanhempien kerrostalojen saneerauksien kustannukset voivat olla huomattavat, joista voivat yllätyksenä tullessaan aiheuttaa harmia sijoittajan tuotoille. (Kasso, 2006, 53.)

Asuntokohtainen kuntoon vaikuttavat alkuperäisen rakentamisen laatu sekä käytetyt materiaalit. Asunnon kunnossapidolla ja hoidolla on myös suuri vaikutus asunnon kestämykseen. Huonolla hoidolla oleva asunto saadaan jo muutamassa vuodessa remonttikuntoon. Sijoittajan on syytä kartoittaa remonttitarve ennen ostopäätöstä. (Kasso, 2006, 54.)

#### 4.4 Korkoriski

Korkoriskillä (interest rate risk) tarkoitetaan koron muutosten aiheuttamaa epävarmuutta tuotoista ja kustannuksista. Asuntosijoituksessa korkotaso vaikuttaa rahoitettavan velkaosuuksien kustannuksiin ja sitä kautta asuntosijoittajan tuottoihin. Velkavivulla sijoitettaessa on keskeistä hahmottaa oma riskinsietokyky korkojen nousun varalle. Asuntosijoittaminen velkavivulla on sitä kannattavampaa mitä alhaisemmat markkinakorot ovat. Pankit tarjoavat mahdollisuutta varautua korkoriskiin maksullisten korkokatto-tuotteiden ja vakuutusten kautta. (Tuhkanen, 2006, 312.)

Velkavipuun kohdistuvaan korkorisktiin vaikuttaa lainan ja oman pääoman välinen suhde. Kriittinen piste (break-even point) on eräänlainen kannattavuuden raja, jossa tuottojen ja kustannusten erotus on nolla. Tässä yhteydessä termillä tarkoitetaan sitä korkotasoa, jonka yläpuolella asunnosta saatavat vuokratuotot eivät riitä kattamaan velkavivun hoitokuluja. Kriittisen pisteen ylitys tarkoittaa, että sijoittajan kassavirta on negatiivinen. Kriittiseen pisteeseen vaikuttaa kolme tekijää: vuokratuotto, oman pääoman osuus sijoituksessa sekä kokonaiskorko. Kriittinen piste muuttuu korkotason mukaan: kun korot nousevat, kriittinen piste laskee ja päinvastoin. (Taloussanomien, 2012d)

## 5 Kannattavuuslaskelmat

Vaihtolaskelmien tarkoitus on hahmottaa asentosijoittamisen kannattavuutta sijoitettaessa velkavivulla. Laskelmissa on käytetty realistista esimerkkiä sijoituskohteesta, jossa vuokratulo ja muut kulut on mitoitettu tämän päivän hintatason mukaan. Laskelmissa on tehty vertailua velkavivun määrän ja korkotason muutoksien välistä vaikutusta käytettyihin kannattavuuden tunnuslukuihin. Laskelmiin on valittu velkavivun tasoiksi 5000€, 50000€ ja 100000€ (liite 1). Kokonaiskorkotasot ovat kaksi, kolme ja neljä prosenttia. Laskelmissa oletetaan lainanlyhennystavan olevan kiinteä tasaerä. Laskelmat on tuotettu Excel-taulukkolaskentaohjelmalla ja ne ovat nähtävissä kokonaisuudessaan tämän opinnäytetyön liitteissä.

### 5.1 Sijoituskohte-esimerkki

Parhaan mahdollisen tuoton saavuttamiseksi ei ole yhdentekevää, millaiseen asuntoon sijoittaa. Sijainnilla on suuri merkitys, ei pelkästään vuokratuottoihin, vaan myös arvonnousun mahdollisuuteen. Oikealla ajoituksella markkinoilta voi löytää sopivan hintaisia sijoituskohteita, joilla on mahdollista kasvattaa arvoaan tulevaisuudessa. Arvonnousu antaa sijoittajalle mukavan lisätuoton. Suureen asuntoon on huomattavasti haastavampaa saada vuokralaista ja yleensä kulurakenne on kovempi pieniin asuntoihin verrattuna. Mitä pienempi asunto sitä vähemmän aiheutuu remonteista ja vastikkeista nettotuottoihin vaikuttavia kuluja.

(Vuokraturva, 2012a)

Laskelmissa on käytetty Helsingin seudun yksiöiden keskimääräistä neliökohtaista kauppahintaa, vuokrahintaa ja vastikemaksua. Tiedot ovat lokakuulta 2012. Laskelmissa esimerkkinä toimii 30 neliöinen yksiö, joten luvut on kerrottu asunnon neliömäärällä kulujen ja tulojen selvittämiseksi (taulukko 1). Asunnon arvoksi muodostui 157 830 euroa, josta maksetaan kuukausittain vastikemaksuja 117 euroa. Vuokran määrä on 537,30 euroa (liite 1). (Etuovi.com, 2012)

Kerrostalot Helsinki 10/2012	Myyntihinnat (€/m <sup>2</sup> )	Vuokrahinnat (€/m <sup>2</sup> )	Vastikemaksu (€/m <sup>2</sup> )
yksiö	5261	17,91	3,90

Taulukko 1:Yksiöt Helsingissä Lokakuussa 2012

## 5.2 Vaihtoehtolaskelmat

Kannattavuutta on mitattu ROE ja ROI tunnuslukujen avulla. Oman pääoman tuotto prosentti ROE saadaan, kun vuosittaiset nettotuotot jaetaan sijoituksessa kiinni olevalla omalla pääomalla (kuvio 5). Tämä tunnusluku on sijoittajalle tärkeä, kun halutaan tutkia velkavivun tuottoa omalle pääomalle. ROI kuvaa näissä laskemissa kokonaisuudessaan sijoitetun pääoman tuotto prosenttia. Tämä kaava on rakenteeltaan sama kuin aiemmin esitetty vuosituottokaava (kuvio 2).

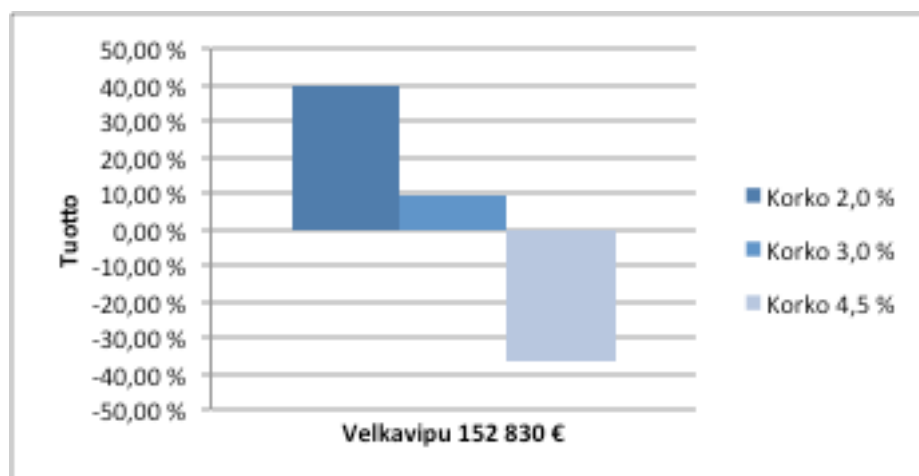
$$ROE = \frac{\text{nettotuotot } (v)}{\text{omapääoma}} \times 100$$

Kuvio 5: Oman pääoman tuotto prosentti

$$ROI = \frac{\text{nettotuotot } (v)}{\text{ostohinta}} \times 100$$

Kuvio 6: Sijoitetun pääoman tuotto prosentti

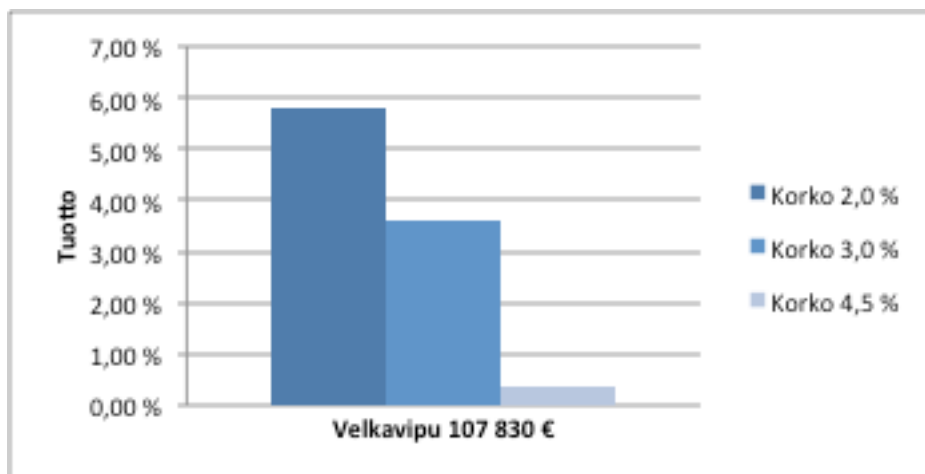
Kuviossa 7 verrataan oman 5000 euron pääoman tuotto prosentteja eri korkotasolla. Velkavivusta maksettavan koron ollessa 2 prosenttia oman pääoman tuotto on noin 39,8 prosenttia (liite 1). Prosentin nousu korkotasolla laskee tuotto prosenttia olennaisesti noin yhdeksään prosenttiin, joka on kuitenkin vielä hyvä tuotto prosentti asuntosijoittamisessa. Velan kustannukset 4,5 prosentin korkotasolla ovat korkeat ja oman pääoman tuotto prosentti tästä syystä negatiivinen (liite 2).



Kuvio 7: Oman pääoman tuotto prosentti 152 830 €:n velkavivulla

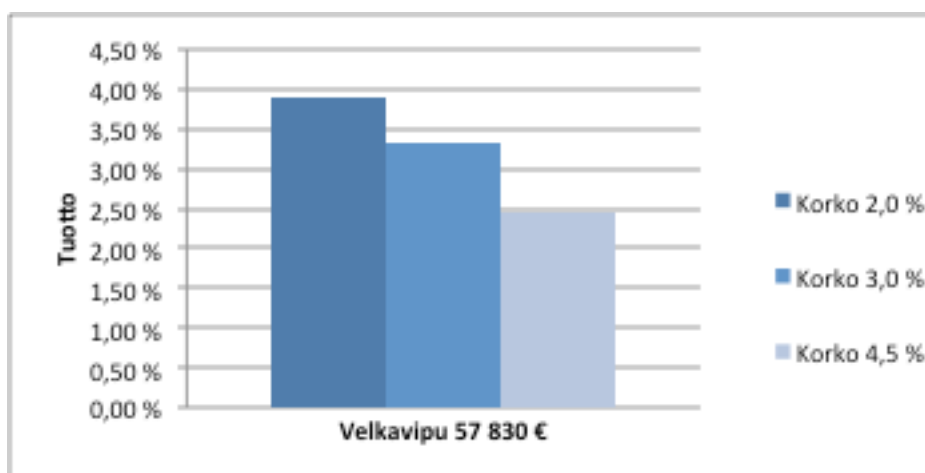


Kuvioista 8 nähdään, että velkavivun pienentämisellä pystytään vaikuttamaan korkoriskiin. Oman pääoman tuotto prosentti kahden prosentin korkotasolla on noin 5,8 prosenttia (liite 3). Koron ollessa 4,5 prosenttia, oma pääoman tuotto prosentti jää vaivoin positiiviseksi 0,38 prosenttiin. Tällainen tuotto vastaa nykyisen korkotason pankkitalletusta.



Kuvio 8: Oman pääoman tuotto prosentti 107 830 €:n velkavivulla

Kuviossa 9 velkavivun osuus on 57 830 euroa oman pääoman kattaessa loput 100 000 euroa. Tuotto prosentit ovat kaikilla valituilla korkotasolla positiiviset ja tuoton vaihteluväli huomattavasti maltillisempaan edellisiin tilanteisiin verrattuna (kuvio 7, kuvio 8). Oman pääoman tuotto prosentit jäävät varsin alhaiselle tasolle noin 2,5-3,9 prosentin välille valituilla korkotasolla (liite 4).



Kuvio 9: Oman pääoman tuotto prosentti 57 830 €:n velkavivulla

## 6 Sijoitusasuntolainan rahoitus

Sijoitusasuntolainaa hakevan on hyvä tutustua pankkien Internet-sivuilta löytyviin laskureihin, joiden avulla voi helposti kartoittaa omia mahdollisuuksia lainanhoitoon sekä verrata erilaisia takaisinmaksuvaihtoehtoja. Sijoitusasuntolainaa haetaan käymällä pankissa lainaneuvottelussa tai täyttämällä lainahakemus Internetin kautta. Tarjouskysely useammasta pankista on suotavaa, koska näin lainanhakija voi varmistaa saavansa kilpailukykyisen lainatarjouksen. Lainanhakijan kannattaa kiinnittää huomiota lainan todelliseen vuosikorkoon, koska se sisältää lainanhoitokulut. Pienilläkin piilokustannuksilla, kuten erilaisilla palvelumaksuilla, on merkitystä sijoittajan nettotuottoihin.

Lainaneuvottelussa, oli kanava mikä tahansa, selvitetään lainanhakijan taloudellinen tilanne, lainanhoitokyky sekä käytettävissä olevat vakuudet. Lainan myöntöhetkellä sovitaan korosta, laina-ajasta sekä lyhennystavasta. Sijoitusasuntolainoille myönnetään maksimissaan 30 vuoden takaisinmaksuaika, pankista riippuen. Lainan takaisinmaksuaika ja lyhennystapa kannattaa mitoittaa niin, että sijoittajan talous ei joudu lainaa lyhentäessä liian kireälle. Tiukan paikan tullen pankki voi myöntää lyhennysvapaata, joka pidentää laina-aikaa.

### 6.1 Korko

Rahoitusmarkkinoiden yksi tehtävä on tasoittaa rahan kysynnän ja tarjonnan eroa. Rahaa lainataan yli- ja alijäämasektoreiden välillä. Lainatulle rahalle syntyy rahoitusmarkkinoilla hinta eli korko. Rahan lainaaja maksaa lainaamastaan rahasta lainan antajalle korvauksen siltä ajalta, jolloin raha ei ole lainanantajan käytettävissä. Tätä kutsutaan vaihtoehtois-kustannukseksi. Rahalle syntyy myös kustannuksia ostovoiman heikentymisestä eli inflaatiosta. Inflaatio on myös peruste periä korkoa. Korko muodostuu laskukaavalla (kuvio 7) seuraavista muuttujista: pääomasta, korkokannasta ja korkoajasta. (Pörssisäätiö, 2010)

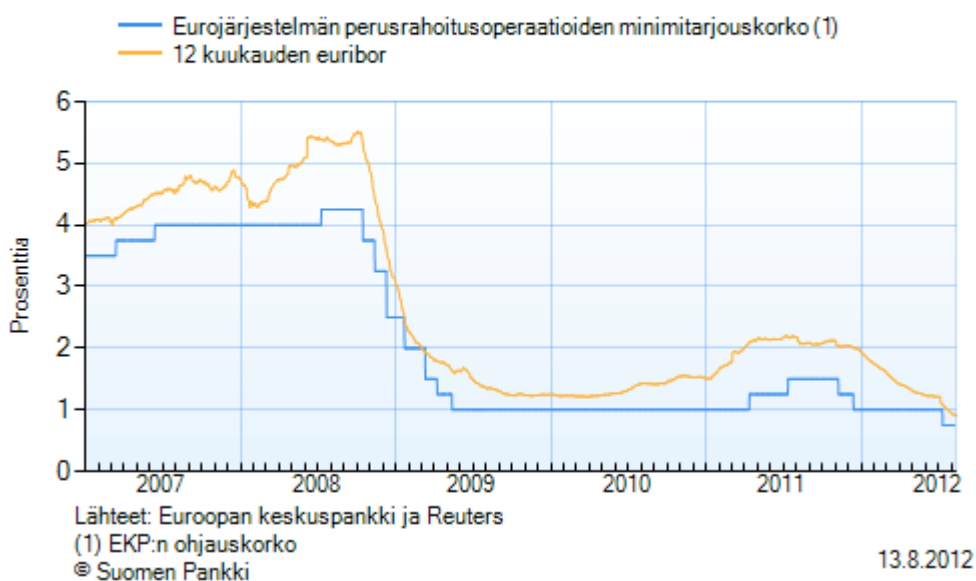
$$KORKO = \text{pääoma} \times \frac{\text{korkokanta}}{100} \times \frac{\text{korkoaika}}{\text{vuosiperuste}}$$

Kuvio 10: Korko

Euroalueella rahapolitiikasta säättää yhteisesti euroalueen kansalliset keskuspankit sekä Euroopan keskuspankki EKP, jonka tärkein rahapolitiikan väline on ohjauskorko. Ohjauskoron säätelyllä pyritään ylläpitämään hintavakautta eli rahan ostovoimaa. Käytännössä ohjauskoron nostolla halutaan hillitä inflaatiota ja liian voimakasta talouskasvua tai päinvastoin laskea, jos

talouskasvu hiipuu ja kasvua halutaan elvyttää. Ohjauskorot vaikuttavat euroalueen markkinakorkoihin ja kokonaistaloudelliseen kehitykseen. (Suomen Pankki, 2012)

### Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor



Kuvio 11: EKP:n ohjauskorko ja 12 kk Euriborkorko

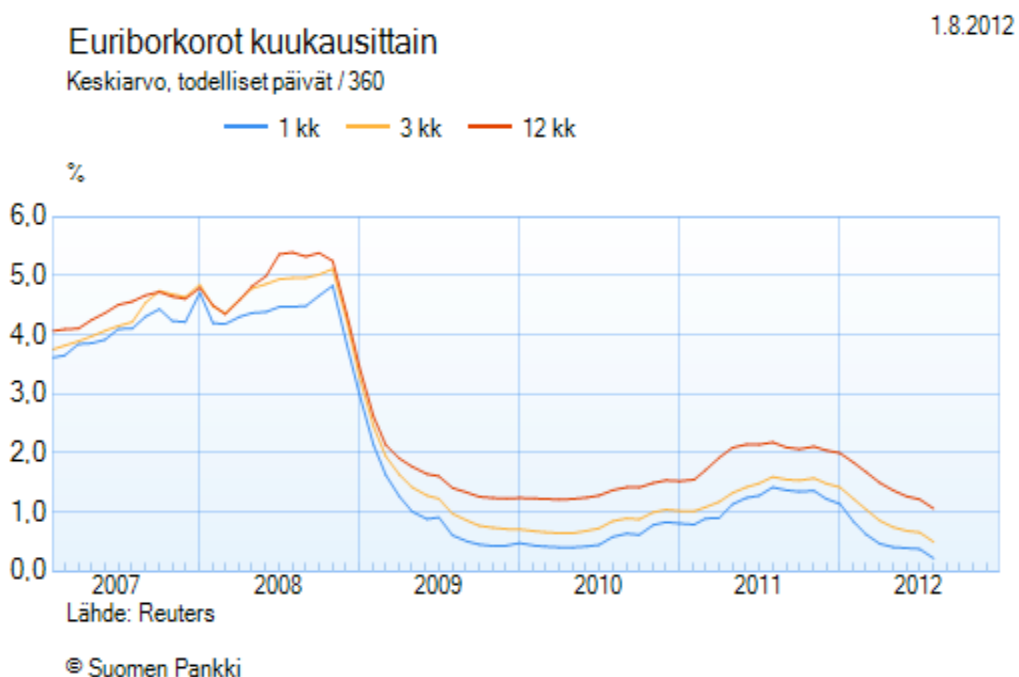
EKP:n ohjauskoron muutokset ja 12 kuukauden Euribor-korko ovat seuranneet toisiaan vuosina 2007-2012 (kuvio 3).

Korko voidaan sopia pankin kanssa joko kiinteäksi tai vaihtuvaksi. Kiinteä korko pysyy samalla tasolla sovittun määräajan, joka asuntolainoissa on yleensä kolmen tai viiden vuoden mittainen. Vaihtuvakorkoisessa sijoitusasuntolainasopimuksessa sovitaan koron perustaksi jokin viitekorko eli Euribor tai Prime. Viitekorkoon lisätään asiakaskohtainen, pankin oma korkomarginaali, joiden summana saadaan lainan kokonaiskorko. (Pörssisäätiö, 2010)

#### 6.1.1 Euribor-korko

Euribor-rahamarkkinakorko on (European Interbank Offered Rate) pankkien välinen kustannus toisille annettaville euromääräisille luotoille. Euribor-korko määräytyy euroalueella toimivien, parhaiden luottoluokitusten omaavien pankkien korkotietojen perusteella. Euribor-koron määrittelyperusteena pankit käyttävät korkoa, jolla luottokelpoiset euroalueen pankit keskenään tarjoavat toisilleen talletuksia tietyn pituiselle ajanjaksolle. Euribor-korko lasketaan joka

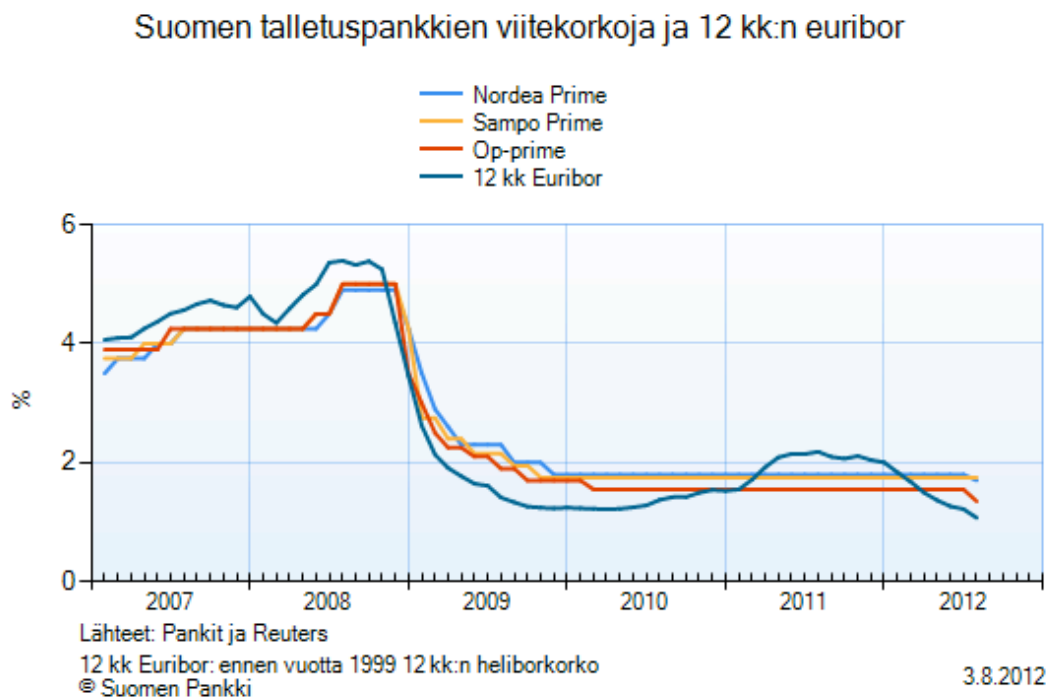
pankkipäivä klo 12 sekä 365 että 360 korkopäivän mukaan ja ajanjakso koron määrittelylle vaihtelee yhden viikon ja 1-12 kuukauden välillä. Korko eli lainan hinta on yleensä korkeampi siirryttäessä yhdestä kuukaudesta eteenpäin, koska tulevaisuuden epävarmuus kasvaa laina-ajan pidentyessä. Tavallisesti asuntolainasopimuksissa käytetään kolmen, kuuden tai 12 kuukauden Euriboria viitekorkona. Euribor-korot ovat tällä hetkellä historiallisen alhaisella tasolla EKP:n pitäessä ohjauskorkoa matalana talouden elvyttämiseksi (kuvio 4). (Leppiniemi, 2009, 92; Puttonen & Kivisaari, 1999a, 177.)



Kuvio 12: Euribor-korot kuukausittain 2007-2012

### 6.1.2 Prime-korko

Prime-korko on pankin itse säätelemä, toistaiseksi voimassa oleva, oma viitekorko, joka seuraa viiveellä lähinnä lyhyiden markkinakorkojen muutoksia. Prime-korkoihin vaikuttavat yleisten rahoitusmarkkinoiden muutoksien lisäksi pankin omat päätökset ja näkemykset. Prime-koron tavoite on olla vakaampi pitkällä aikavälillä kuin herkkäliikkeisen lyhyet Euribor-korot. Prime-koron etuna on lainanottajalle erityisesti se, että sitä käyttämällä vältetään koronmääräytymispäivän poikkeukselliset korkotilanteet. Eri pankkien Prime-korkojen vertailu voi olla äärimmäisen haastavaa, koska niiden perimät kulut ja maksukaudet eroavat paljon toisistaan eivätkä siksi ole vertailukelpoisia keskenään. Kuten alla olevasta kaaviosta nähdään, Suomen kolmen suurimman pankin Prime-korot seuraavat ajan mittaa Euribor-koroissa tapahtuneita tason muutoksia pienellä viiveellä (kuvio 4). (Leppiniemi, 2009, 93-94.)



Kuvio 13: Pankkien viitekorot ja 12 kk Euribor-korko

### 6.1.3 Asiakaskohtainen korkomarginaali

Kuten aiemmin mainittiin, sijoitusasuntolainan korko muodostuu valitusta viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalista. Lainan marginaali on pankin perimä kate omalle toiminnalleen. Marginaali sisältää pankin näkökulmasta oman pääoman tuottovaatimuksen, lainan käsittelystä aiheutuneita kuluja sekä lainan myöntöön liittyvän riskin luottotappiosta. Marginaaliin vaikuttavat useat tekijät, mutta keskeisimpiä niistä ovat:

- Pankkisuhde
- Varallisuus, säästöt
- Työsuhteasiat
- Ikä
- yleinen markkinatilanne

Kun viitekorot ovat markkinoilla viimeaikoina laskeneet, ovat pankit nostaneet asiakaskohtaisia lainamarginaalejaan kannattavuuden parantamiseksi. Kesäkuussa 2012 Suomen Rahatiedon tekemässä selvityksessä keskimarginaali oli noussut yhteen prosenttiin viime vuoden vastaavan ajankohdan 0,78 prosentista. Vertailussa selvisi kuuden pankin kymmenestä nostaneen lainamarginaalejaan viimeisen vuoden aikana. Marginaalin osuus asuntolainan korkomenoista on asuntovelallisille nykytilanteessa huomattava. (Taloussanommat, 2012c)

## 6.2 Lyhennystavat

Sijoitusasuntolainaa voidaan lyhentää eri tavoilla, kuten muitakin lainoja, mutta yhteistä lyhennystavoille on yleensä lainaerän kuukausittainen erääntyminen. Lyhennystavoista yleisimpiä ovat tasalyhennys ja tasaerä eli annuiteettilyhennys. Muita lyhennysmuotoja ovat kiinteä tasaerä ja kertalyhennys. Vaihtuvakorkoisissa lainoissa korkotason muutos vaikuttaa lainan takaisinmaksuun. Koron aleneminen pienentää maksuerää tai lyhentää laina-aikaa, maturiteettia. Koron nousu vastaavasti suurentaa maksuerää tai pidentää maturiteettia. (Tuhkanen, 2006, 240.)

### 6.2.1 Tasalyhennys

Tasalyhyenteisessä lainassa lainattu pääoma jaetaan yhtä suuriin osuuksiin, jotka erääntyvät sovituin aikaväleihin. Tämän lyhennystavan alkupuolella lainanhoitokulut ovat suurimmillaan. Sitä mukaa, kun laina lyhenee, maksettavien korkojen osuus pienenee ja itse lyhennyksen määrä kasvaa. Maturiteetin edetessä lainanhoidon rasite siis pienenee. Korkomuutokset vaikuttavat tasalyhennyksessä maksuerän suuruuteen laina-ajan pysyessä vakiona. (LähiTapiola, 2012c.)

### 6.2.2 Tasaerä

Tasaerälainassa, jota kutsutaan myös annuiteettilainaksi (annuity loan), lyhennys ja maksettava korko muodostavat lyhennyserän, jonka määrä muuttuu korkotason mukaan maturiteetin pysyessä vakiona. Annuiteettilainassa lyhennyksen osuus on aluksi pieni suhteessa korkoihin, mutta lyhennyksen osuus kasvaa aikaa myöten korkojen osuuden pienentyessä. Annuiteettilaina on hyvin yleinen kotitalouksien asuntolainoissa, koska tällaisen lainan budjetointi on helppoa. Annuiteettilaina on hyvä valinta myös sijoittajalle, koska sijoituksen alkupuolella lainanhoitokulut ovat matalat tasalyhenteiseen lainaan verrattuna. (Tuhkanen, 2006, 240.)

### 6.2.3 Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerälyhennyksessä kaikki maksuerät ovat koko maturiteetin ajan yhtä suuria. Korkotason muutokset vaikuttavat tässä lyhennysmuodossa laina-aikaan. Takaisinmaksuerä on kuitenkin aina vähintään koron suuruinen. Jos sovittu erä ei riitä kattamaan korkokuluja, maksuerä nousee. (LähiTapiola, 2012c.)

#### 6.2.4 Kertalyhennys

Kertalyhenteinen laina eli bullet-laina (bullet loan) erääntyy maksettavaksi yhdellä kertaa maturiteetin lopussa. Tämä on varsin harvinainen lyhennystapa, jota pankit eivät yleisesti edes tarjoa yksityisille pitkäaikaisen lainan hakijoille. (Tuhkanen, 2006, 240.)

#### 6.3 Vakuudet

Lainan takaisinmaksun turvaksi pankki vaatii sijoitusasuntolainaan aina vakuudet. Vakuutena voidaan käyttää ostettavia asunto-osakkeita, jolloin tehdään panttaussopimus ja osakekirja, jotka luovutetaan pankille. Lainaneuvotteluissa pankki arvioi asunnon vakuusarvon, joka on yleensä 70 prosenttia osakekirjan kauppahinnasta. Loput 30 prosenttia on rahoitettava omilla säästöillä, muulla lainalla tai vakuuksilla. Nykyään pankit tarjoavat maksullista asiakasluottovakuutusta, jolla voi kattaa puuttuvan vakuuden määrän aina 30 prosenttiin asti.

(LähiTapiola, 2012b)

### 7 Sijoitusasunnon verotus

Asuntosijoittaja on verovelvollinen harjoittamastaan tulojen hankkimisesta. Asunnon kaupan yhteydessä on suoritettava varainsiirtovero. Asuntoa vuokratessa saaduista tuloista tulee maksaa veroa. Vuokratuottoja verotetaan Suomessa pääomatulona, jonka verokanta on 30 prosenttia ja progressiivinen siten, että veronalaisten tulojen 50000 euron ylittävältä osalta verokanta on 32 prosenttia. Tulonhankkimiskustannuksista, jotka liittyvät sijoitusasuntoon on mahdollista tehdä tiettyjä verovähennyksiä. (Verohallinto 2012.)

#### 7.1 Varainsiirtovero

Asunnon kaupan yhteydessä on maksettava varainsiirtoveroa, jonka yleensä maksaa ostaja. Veron maksu hoidetaan kaupantekotilanteessa välittäjän toimesta, jos asuntokaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää. Muussa tapauksessa ostaja on vastuussa veron maksamisesta. Varainsiirtoveron määrä on 1,6 prosentin osakehuoneiston kauppahinnasta ja 4 prosentin kiinteistön kauppahinnasta 2012. Hallituksen esityksen mukaan ensi vuoden alusta varainsiirtoveron verokantaa nostetaan kahteen prosenttiin ja veropohjaa muutetaan. Uudistuksena jälkeen asunnon ostaja maksaisi varainsiirtoveroa myyntihinnan lisäksi myös asuntoon kohdistuvasta taloyhtiön yhtiölainasta. (Helsingin Sanomat, 2012; Verohallinto 2012.)

## 7.2 Verovähennykset

Asuntosijoittajan on mahdollista tehdä tulonhankkimisesta aiheutuneista kuluista tiettyjä verovähennyksiä. Vuokratuotoista asuntosijoittaja voi vähentää muun muassa seuraavia kuluja:

- hoitovastikkeet
- rahoitusvastikkeet, kun ne ovat merkittynä asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloksi.
- asunto- ja opintolainojen korot
- vuosikorjauksesta aiheutuneet kulut
- perusparannuskulut kymmenen vuoden aikana tehtävin tasapoistoin
- vuokranvälityspalkkiot

Veronalaiseksi tulonhankkimiskustannukseksi luetaan myös sijoitusasuntolainan korot ja muut sivukulut, jotka saa vähentää täysimääräisenä pääomatuloista, esimerkiksi vuokratuloista. Jos lainan korot ovat pääomatuloja suuremmat, voidaan osa korkomenoista vähentää ansiotulojen verosta alijäämähyvityksenä. (Tuhkanen , 2006, 335.)

Verovähennysten ilmoittaminen verottajalle on asuntosijoittajan omalla vastuulla. Hyödyntämättömiä verovähennyksiä on mahdollista hakea verottajalta jälkikäteen edellisiltä viideltä vuodelta. Verovähennysten hyödyntämisellä on keskeinen rooli asuntosijoittamisen kannattavuudessa. Vuokratuotojen mukaan vuosittain vuokranantajilta jää käyttämättä miljoonien eurojen verovähennysoikeudet. (Vuokratuoto, 2012b.)

## 8 Asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymät

Suomen asuntomarkkinat ovat muuttuneet vuoden 2008 finanssikriisin myötä epävakammiksi. Viimeisten neljän vuoden aikana on saatu dramaattisia talousuutisia, jotka ainakin hetkellisesti vaikuttavat kuluttajien käytökseen asuntomarkkinoilla. Tämä tuo asuntosijoittajalle mahdollisuuden ajoittaa asunnon ostoa hetkeen, jolloin muut lykkäävät ostopäätöstä. Myyntiaikojen pidentyessä hinnat notkahtavat. Asuntosijoittajalle pienetkin hinnan muutokset ovat taloudellisesti merkittäviä erityisesti silloin, kun sijoitusta rahoitetaan vieraan pääoman, velkavivun, avulla. Pieni hinnanlasku tuo sijoitukseen mukavan velkahelpotuksen. Asunnonoston ajoitusta voi parantaa seuraamalla ennusteita asuntomarkkinoiden käänteistä. Asuntokauppatilastoista voi tutkia toteutuneita kauppahintoja sekä myyntiaikoja omien osto- tai myyntiaikoiden tueksi. (Taloussanomien, 2012c.)

Kiinteistöalan ammattilaisten mukaan ensiasunnon ostamisen trendinä on ollut jo pitkään, ettei ensikodiksi hankita yksiotä eikä välttämättä kaksiotakaan, vaan omaksi ensikodiksi halu-



taan heti isompi asunto, joka on kolmio. Kiinteistömaailman vuonna 2012 välittämistä ensiasuntokaupoista 40 prosenttia oli kolmioita ja 36 prosenttia kaksioita. Sijoittajalle merkityksellistä on se, että ennen omistusasuntoon muuttoa asutaan vuokralla pääsääntöisesti yksiöissä tai kaksioissa, joten niiden kysynnän taso pysyy vahvana. (Kauppalehti, 2012)

## 9 Teemahaastattelu

Opinnäytetyötä varten toteutettiin teemahaastattelu, johon haluttiin haastateltavaksi kiinteistöalan tai rahoitusalan asiantuntija, jolla on laaja-alaista näkemystä sijoittamisesta asuntomarkkinoilla. Haastattelu pyrittiin rakentamaan avoimeksi ja luontevaksi ennalta laadittujen kysymysten ympärillä. Haastattelutilanteessa jotkut etukäteen laaditut, mutta tilanteeseen soveltumattomat kysymykset ohitettiin ja korvattiin mieleen tulevilla aiheeseen liittyvillä kysymyksillä. Haastattelussa pyrittiin huomioimaan haastateltavan tulkinta ja merkityksenanto. Tämä haastattelumuoto oli käyttökelpoinen, koska haastattelulla haluttiin saada tietoa asuntomarkkinoidenilmiöistä sekä vahvistaa yksittäisten mittareiden pätevyyttä. (KvaliMOTV- Menetelmäopetuksen tietovaranto, 2006)

### 9.1 Haastattelun toteutus

Opinnäytetyötä varten toteutettiin teemahaastattelu, jonka tavoitteena oli saada käsitys asuntosiirtämisen pelikentästä tulevaisuudessa, vireillä olevat lakimuutokset huomioon ottaen, ja vahvistaa teoriaosuutta. Haastateltavana asiantuntijana toimi 24housing- kiinteistönvälitysyhtiön toimitusjohtaja ja omistaja Heikki Niskanen, jolla on vankka yli 10 vuoden kokemus kiinteistönvälityksestä niin yhteisösiirtäjille kuin yksityisille kotitalouksille. 24housing toimii Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Pohjois-Pohjanmaalla. 24housing tarjoaa kiinteistönvälityspalveluiden lisäksi arviointipalvelua, vuokrauspalvelua sekä uudiskohdeprojektien suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. Haastattelu pidettiin 24housing-yhtiön toimitiloissa Espoon Leppävaarassa.

### 9.2 Haastattelun yhteenveto

Niskasen mukaan asuntomarkkinoilla kaksi suurinta kysyntään ja tarjontaan vaikuttavaa tekijää ovat työllisyys ja vallitseva korkotaso. Nämä tekijät ohjaavat kuluttajia vuokra- ja omistusasumiseen tilanteesta riippuen. Uutiset työllisyystilanteen heikentymisestä korostavat vuokra-asuntojen kysyntää, kun omistusasuntoa ei uskalleta ostaa. Toisaalta matala korkotaso innostaa sellaiset henkilöt ottamaan asuntolainaa, joiden riski joutua työttömäksi on pieni. Niskanen mainitsee asuntomarkkinoiden olevan hyvin paikalliset, joten ei ole yhdentekevää minne asuntosiirtäjä suuntaa katseensa. Hyvä sijainti ja ympäristön palvelut sekä niiden

kehittyminen tulevaisuudessa ovat tärkeimpiä sijoitusasunnon kriteerejä vuokralaisten saamiseksi.

Sijoituskohteen koosta keskustellessa Niskanen kertoo pienten asuntojen kysynnän olevan jatkuvassa kasvussa, oli kyse sitten vanhasta asunnosta tai uudiskohteesta. Sijoittajia kiinnostavat yhä enenevässä määrin uudiskohteet, koska ne tarjoavat nykyajan vaatimuksille sopivaa asumista. Pienemmät, mutta asuinelioiltään tehokkaammat asunnot, ovat nykyajan rakentamisen trendi, koska yhden ihmisen talouksien lukumäärä on Niskasen käsityksen mukaan kasvussa. Yksiöt tulevat olemaan sijoittajien mielikohteita myös jatkossa, koska niihin riittää aina vuokralaisia.

## 10 Johtopäätökset ja pohdintaa

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntosijoittamista velkavivun avulla yksityisen sijoittajan näkökulmasta. Työssä oli tarkoitus kuvata lukijalle kattavasti asuntomarkkinoiden toimintaperiaate sekä asuntosijoittamisen idea. Keskeistä työssä oli kertoa myös asuntosijoituksen tuoton muodostuksesta ja sijoittajaa koskevaa verotuksesta. Asuntosijoittamiseen liittyvät oleelliset riskit ja niihin varautuminen käytiin kattavasti läpi. Kiinteistö-, korko-, ja vuokratarkoituksiin on mahdollista varautua ennalta hyvällä suunnittelulla. Ammatillaisen haastattelu antoi näkökulmaa asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta ja sijoittamisen trendeistä. Tämän opinnäytetyön tuloksena saatiin tiivis opas asuntosijoittajalle ja työelämän käyttöön (liite 5).

Asuntosijoittaminen velkavivulla on kannattava sijoitusmuoto varallisuuden kasvattamiseksi, kun lainan korkokulut ovat pienemmät kuin nettovuokratuotto. Velkavivun määrä vaikuttaa tuoton vaihteluihin eri korkotasolla. Velkavivun määrä on suoraan verrannollinen oman pääoman tuottoihin, joten suurella vivulla sijoittavan on varauduttava myös suurempaan korkoriskiin. Vaihtoehtolaskelmissa käytettiin realistisia lukuja hinnasta, vastikemaksuista ja vuokrasta, jotka perustuivat tilastoihin. Laskelmien luotettavuutta heikentää se, että vastikemaksuissa ja vuokrissa ei tapahtuisi muutoksia. Näin ei todellisuudessa ole asian laita, koska vastikemaksut ja muut kulut nousevat ainakin inflaation seurauksena pitkällä aikavälillä. Vuokranantajan on tärkeä viedä nousevat kulut vuokriin mahdollisimman pian, jotta tuotot eivät kärsisi. Lopulta vuokratason määrittää kuitenkin markkinat, joten sijoittajan on syytä olla ajan tasalla vallitsevasta vuokratasosta. Jos vuokratuotot uhkaavat jäädä pieneksi voi sijoitus jäädä kannattamattomaksi eikä sijoittaja saa vastinetta pääomillensa.

Jatkotutkimus tälle työlle voisi koskea asuntosijoittajalta vaadittavia ominaisuuksia, koska Tutkimuksen voisi toteuttaa laadullisena työnä, jossa kartoitettaisiin onnistuneen asuntosijoittajan profiilia.

## Lähteet

### Artikkelit

KTI Markkinakatsaus. 2012. Helsinki: Oy, KTI Kiinteistötieto, 2 - 8.

### Kirjalliset lähteet

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

Kallunki, J.-P.; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 5. painos. Keuruu: Talentum Media.

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

Keskitalo, P. 2004. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing.

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2009. Moderni rahoitus. 4. painos. Helsinki: WSOY.

Lönnqvist, H. & Vaattovaara, M. 2004. Asuntomarkkinoiden vuoristorata. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5. painos. Porvoo: WSOY.

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

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

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja. Helsinki: Edita.

### Sähköiset lähteet

Etuovi.com. 2012. Luettu 19.11.2012.

[http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/housingmarket/barometer/hm\\_marketing\\_barometer.jsp?town=Helsinki&portal=eo](http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/housingmarket/barometer/hm_marketing_barometer.jsp?town=Helsinki&portal=eo)

Helsingin Sanomat. 2012. Luettu 9.10.2012.

<http://www.hs.fi/kotimaa/Asuntokaupan+varainsiirtovero+kiristet%C3%A4%C3%A4n+kahdella+tapaa/a1305559297737>

Kauppalehti. 2012. Ensiasunnon koko on kasvanut. Luettu 20.10.2012.

<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/ensiasunnon+koko+on+kasvanut/201210283491>

KvaliMOTV- Menetelmäopetuksen tietovaranto. 2006. Teemahaastattelu. Luettu 20.10.2012.

[http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_2.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_2.html)

LähiTapiola. 2012a. Arjen katsaus. Luettu 30.10.2012.  
<http://www.sijoitustalous.fi/arjen-katsaus/artikkeli/1310376746368/alhaiset-korot-vauhdittavat-asuntokauppaa>

LähiTapiola. 2012b. Koti. Luettu 17.10.2012.  
[http://www.tapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Asiakkaana+Tapiolassa/Elamantilanteet/nuoren\\_elama/Ensimmäinen+koti/Hyva+tietaa+ensiasuntoa+ostaessa.htm](http://www.tapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Asiakkaana+Tapiolassa/Elamantilanteet/nuoren_elama/Ensimmäinen+koti/Hyva+tietaa+ensiasuntoa+ostaessa.htm)

LähiTapiola. 2012c. Laina-aika ja takaisinmaksutapa. Luettu 10.10.2012  
[http://www.tapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Pankkipalvelut/Lainat/Asuntolaina/Takaisinmaksu\\_uusi.htm](http://www.tapiola.fi/www/Yksityisasiakkaat/Pankkipalvelut/Lainat/Asuntolaina/Takaisinmaksu_uusi.htm)

Pörssisäätiö. 2010. Miten korot määräytyvät? Luettu 3.10.2012.  
<http://www.porssisaatio.fi/blog/2010/03/04/miten-korot-maaraytyvat/>

Suomen Pankki. 2012. Rahapolitiikka. Luettu 1.10.2012.  
<http://www.suomenpankki.fi/fi/rahopolitiikka/Pages/default.aspx>

Talouselämä. 2012. Vuokraa asunto helmikuussa, älä elokuussa - säästät satasen kuussa. Luettu 16.10.2012.  
<http://www.talouselama.fi/uutiset/vuokraa+asunto+helmikuussa+ala+elokuussa++saastat+satasen+kuussa/a2081617>

Taloussanomat. 2012a. Nämä paljastavat, koska asuntojen hinnat kääntyvät. Luettu 25.10.2012. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/10/25/nama-paljastavat-koska-asuntojen-hinnat-kaantuvat/201240584/310>

Taloussanomat. 2012b. Pankki vie yhä suuremman osan lainasiivustasi. Luettu 13.10.2012.  
<http://www.taloussanomat.fi/raha/2012/07/23/pankki-vie-yha-suuremman-osan-lainasiivustasi/201233679/139>

Taloussanomat. 2012c. Taloussanakirja. Luettu 21.10.2012.  
<http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/kriittinen+piste/0>

Tilastokeskus. 2012. Kuluttajahintaindeksi 2011. Luettu 23.10.2012.  
[http://stat.fi/til/khi/2011/12/khi\\_2011\\_12\\_2012-01-13\\_tie\\_001\\_fi.html](http://stat.fi/til/khi/2011/12/khi_2011_12_2012-01-13_tie_001_fi.html)

Verohallinto. 2012. Asunnon ostaminen. Luettu 9.10.2012. [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen)

Vuokratuura. 2012a. Sijoitusasunnon ostaminen. Luettu 25.10.2012.  
<http://www.vuokratuura.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/>

Vuokratuura. 2012b. Vuokratulojen verotus. Luettu 9.10.2012.  
[http://www.vuokratuura.fi/?page\\_id=125](http://www.vuokratuura.fi/?page_id=125)

Julkaisemattomat lähteet

Niskanen, H. 2012. Toimitusjohtajan haastattelu. 20.11.2012. 24Housing Oy. Espoo.

## Kuviot

Kuvio 1: Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2005=100 .....	10
Kuvio 2: Prosentuaalinen vuosituotto .....	11
Kuvio 3: Asuntosijoitusten tuotot Suomessa 2001-2011 .....	11
Kuvio 4: Havainnointi velkavivun käytöstä .....	12
Kuvio 5: Oman pääoman tuotto prosentti .....	16
Kuvio 6: Sijoitetun pääoman tuotto prosentti .....	16
Kuvio 7: Oman pääoman tuotto prosentti 152 830 €:n velkavivulla .....	16
Kuvio 8: Oman pääoman tuotto prosentti 107 830 €:n velkavivulla .....	17
Kuvio 9: Oman pääoman tuotto prosentti 57 830 €:n velkavivulla .....	17
Kuvio 10: Korko .....	18
Kuvio 11: EKP:n ohjaukorko ja 12 kk Euriborkorko.....	19
Kuvio 12: Euribor-korot kuukausittain 2007-2012 .....	20
Kuvio 13: Pankkien viitekorot ja 12 kk Euribor-korko.....	21

## Taulukot

Taulukko 1:Yksiöt Helsingissä Lokakuussa 2012.....	15
--	----

## Liitteet

Liite 1: Vipuvaihtoehdot.....	32
Liite 2: Vipu 152830 €.....	33
Liite 3: Vipu 107830 €.....	34
Liite 4: Vipu 57830 €.....	35
Liite 5: Asuntosijoitusopas .....	36

## Liite 1: Vipuvaihtoehdot

Yksiö 30m <sup>2</sup>		Yksiö 30m <sup>2</sup>		Yksiö 30m <sup>2</sup>	
Ostohinta	157 830,00 €	Ostohinta	157 830,00 €	Ostohinta	157 830,00 €
OPO	100 000,00 €	OPO	50 000,00 €	OPO	5 000,00 €
VPO	57 830,00 €	VPO	107 830,00 €	VPO	152 830,00 €
Vuokra	537,30 €	Vuokra	537,30 €	Vuokra	537,30 €
- Vastikemaksut	- 117,00 €	- Vastikemaksut	- 117,00 €	- Vastikemaksut	- 117,00 €
- Velkavivun korko (2,0 %)	- 96,38 €	- Velkavivun korko (2,0 %)	- 179,72 €	- Velkavivun korko (2,0 %)	- 254,72 €
= nettotuotto (kk)	323,92 €	= nettotuotto (kk)	240,58 €	=Tuotto (kk)	165,58 €
ROE	3,89 %	ROE	5,77 %	ROE	39,74 %
ROI	2,46 %	ROI	1,83 %	ROI	1,26 %



## Liite 2: Vipu 152830 €

Yksiö 30m <sup>2</sup>		Yksiö 30m <sup>2</sup>	
Ostohinta	157 830,00 €	Ostohinta	157 830,00 €
<b>OPO</b>	<b>5 000,00 €</b>	<b>OPO</b>	<b>5 000,00 €</b>
<b>VPO</b>	<b>152 830,00 €</b>	<b>VPO</b>	<b>152 830,00 €</b>
Vuokra	537,30 €	Vuokra	537,30 €
- Vastikemaksut	-117,00 €	- Vastikemaksut	-117,00 €
- Velkavivun korko (3,0 %)	-382,08 €	- Velkavivun korko (4,5 %)	-573,11 €
=Tuotto (kk)	38,23 €	=Tuotto (kk)	-152,81 €
<b>ROE</b>	<b>9,17 %</b>	<b>ROE</b>	<b>-36,68 %</b>
<b>ROI</b>	<b>0,29 %</b>	<b>ROI</b>	<b>-1,16 %</b>

## Liite 3: Vipu 107830 €

Yksiö 30m <sup>2</sup>		Yksiö 30m <sup>2</sup>	
Ostohinta	157 830,00 €	Ostohinta	157 830,00 €
<b>OPO</b>	<b>50 000,00 €</b>	<b>OPO</b>	<b>50 000,00 €</b>
<b>VPO</b>	<b>107 830,00 €</b>	<b>VPO</b>	<b>107 830,00 €</b>
Vuokra	537,30 €	Vuokra	537,30 €
- Vastikemaksut	-117,00 €	- Vastikemaksut	-117,00 €
- Velkavivun korko (3,0 %)	-269,58 €	- Velkavivun korko (4,5 %)	-404,36 €
=Tuotto (kk)	150,73 €	=Tuotto (kk)	15,94 €
<b>ROE</b>	<b>3,62 %</b>	<b>ROE</b>	<b>0,38 %</b>
<b>ROI</b>	<b>1,15 %</b>	<b>ROI</b>	<b>0,12 %</b>

## Liite 4: Vipu 57830 €

Yksiö 30m <sup>2</sup>		Yksiö 30m <sup>2</sup>	
Ostohinta	157 830,00 €	Ostohinta	157 830,00 €
<b>OPO</b>	<b>100 000,00 €</b>	<b>OPO</b>	<b>100 000,00 €</b>
<b>VPO</b>	<b>57 830,00 €</b>	<b>VPO</b>	<b>57 830,00 €</b>
Vuokra	537,30 €	Vuokra	537,30 €
- Vastikemaksut	-117,00 €	- Vastikemaksut	-117,00 €
- Velkavivun korko (3,0 %)	-144,58 €	- Velkavivun korko (4,5 %)	-216,86 €
=Tuotto (kk)	275,73 €	=Tuotto (kk)	203,44 €
<b>ROE</b>	<b>3,31 %</b>	<b>ROE</b>	<b>2,44 %</b>
<b>ROI</b>	<b>2,10 %</b>	<b>ROI</b>	<b>1,55 %</b>

Liite 5: Asuntosijoitusopas

# Asuntosijoittajan opas

Juho Salmela Marraskuu 2012



## Asuntosijoitus

Asuntosijoittaminen sopii sinulle, jos:

- sinulla on aikaa ja kiinnostusta perehtyä hyvän sijoituskohteen löytämiseen.
- sinulla on säännölliset tulot ja vakuuksia rahoituksen saamiseksi.

Tartu asuntosijoittamisen mielenkiintoiseen maailmaan, kun:

- arvostat suhteellisen vakaata ja varmaa tuottoa.
- olet valmis näkemään vaivaa asunnon ylläpitoon ja hallintaan.



*Oma raha kasvamaan – velkavipu moninkertaistaa tuotot. Mitoita vipu oman riskinsietokyvyn mukaan.*

## Onnistuneen asuntosijoituksen vaiheet:

### 1. Sijoitussuunnitelma – hyvä startti

Sijoitustoimintaan liittyy aina riskejä. Asuntosijoittamisen riskit liittyvät sijoitusasuntolainan korkojen nousuun, yllättäviin remonteihin tai asunnon arvon laskemiseen. Ennen asuntosijoittamiseen ryhtymistä puntaroi oma riskinsietokyky, taloudellinen tilanne sekä



### 2. Rahoitus kuntoon – velkavipu käyttöön

Hanki lainapäätös pankista ennen kuin aloitat sijoituskohteen etsimisen. Kilpailuta lainatarjouksesi. Valmis lainapäätös antaa mahdollisuuden tarttua nopeasti hyvään sijoituskohteeseen. Mitoita velkavipu sen mukaan, kuinka paljon talutesi kestää negatiivista kassavirtaa. Näin huomioit korkoriskiä.

### 3. Etsivä löytää sopivan kohteen

Etsi pientä asuntoa hyvältä paikalta. Tutustu alueen työllistäjiin, kulkuyhteyksiin ja palveluihin. Perehdy taloyhtiön historiaan. Vaivaa myyjää, välittäjää ja isännöitsijää. Ennakoi remontit ja korjaustarpeet. Perusta sijoituspäätöksesi aina faktoille, ei tunteille.



### 4. Tee tarvittavat remontit – arvonnousua ja vuokralainen viihtyy

Alkuperäiskuntoiset asunnot saavat helposti uuden ilmeen pienellä pintaremontilla. Remontti lisää viihtyvyyttä ja mahdollisesti sijoituksen arvoa. Pyri tekemään mahdollisuuksien mukaan remontti itse, jolloin säästät kustannuksissa.

### 5. Tasaista kassavirtaa

Hanki luotettava vuokralainen, jonka luottotiedot ovat kunnossa. Sovi tarkasti vuokraussuhteen ehtoista laatimalla kirjallinen vuokrasopimus. Vaadi takuuvuokraa ja kotivakuutusta vahinkojen varalta. Maltillinen ja järkevä vuokrapyyntö pitää vuokralaisen todennäköisesti kauempaa asunnossa. Vie indeksikorotukset ja remonteista aiheutuneet kulut mahdollisimman nopeasti vuokraan. Muista hyödyntää verovähennysoikeutesi.

