

# Asuntosijoittamisen kannattavuus Tampereella



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö  
Liiketalous, Hämeenlinnan korkeakoulukeskus

2022

Patrik Viitala

Liiketalouden koulutusohjelma  
Hämeenlinnan korkeakoulukeskus

Tiivistelmä

Tekijä Patrik Viitala  
Työn nimi Asuntosijoittamisen kannattavuus Tampereella  
Ohjaaja Ari Sarviharju

Vuosi 2022

---

## TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tarkoituksena oli käydä läpi asuntosijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta, sekä tutkia asuntosijoittamisen kannattavuutta Tampereen eri kaupunginosissa. Työssä kerrotaan yleisellä tasolla mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa ja tuodaan esiin asuntosijoittamisen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Tämän lisäksi työ avaa Suomen ja Tampereen asunto- ja vuokramarkkinoiden tilannetta, unohtamatta kirjoitushetkellä vallinnutta pandemia-ajan poikkeustilaa.

Työ toteutettiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä käyttäen vertailevaa tukimusta. Vertailtavat sijoituskohteet sijaitsivat Tampereen keskustan, Hervannan, Tesoman sekä Kalevan kaupunginosissa. Kohteet luokiteltiin kahteen ryhmään, uudiskohteisiin, jotka olivat rakennettu vuoden 2018 jälkeen, sekä niin sanottuihin vanhoihin asunto-osakekohteisiin, jotka oli rakennettu ennen vuotta 1977. Kustakin neljästä kaupunginosasta valittiin yksi uudiskohde sekä yksi vanha asunto-osake, jotka kaikki olivat kerrostaloyksiyöitä. Kaikkien tutkimuksessa olleiden asuntojen kannattavuuslaskelmat laskettiin 75 prosentin velkavivulla.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että 75 prosentin velkavivulla rahoitetuista sijoituskohteista nettokassavirta oli suurimmassa osassa negatiivinen riippumatta kaupunginosasta ja asunnon iästä. Juurisyy tähän löytyi asuntojen kalliista hinnasta. Vaikka nettokassavirta olisi negatiivinen, tutkimus osoittaa, että sijoitusasunto voi olla hyvin tuottoisa pitkällä aikavälillä. Kannattavuuteen vaikuttavina tekijöinä voidaan pitää korkotasojen vaihteluita, asuntojen velattomia hintoja sekä omarahoitusosuuksia. Tampereen tulevaisuudennäkymät vaikuttavat hyviltä, joten asuntosijoittaminen koetaan kannattavana sijoitusmuotona tulevaisuudessakin.

Avainsanat Asuntosijoittaminen, arvonnousu, velkavipu, vuokratuotto  
Sivut 53 sivua ja liitteitä 2 sivua

## ABSTRACT

The purpose of this thesis was to review the basics of real estate investing from an individual person's perspective and to study the profitability of real estate investments focusing on apartments in different districts of Tampere. The thesis elaborates on what real estate investing means and what are the possible factors impacting the profitability of the investment. Furthermore, the current real estate and rental market situation in Finland and in the city of Tampere is reviewed by taking the current pandemic into consideration.

This thesis was conducted by using a qualitative comparative study. The compared apartments were in the city center of Tampere, Hervanta, Tesoma and Kaleva districts. Furthermore, the apartments were divided into two classes: new apartments, which were built after 2018, and old apartments built before 1977. From each district one new and one old apartment was selected, and all the apartments were studios. Also, the profitability calculation for each apartment was done so that 75 percent of the sales price was funded with mortgage.

The findings of the thesis indicate that in most of the apartments the net cash flow falls negative despite the district and age of the apartment. The root cause for the negative cash flow are the high sales prices of the apartments. However, the study also indicates that apartments with negative cash flow can be profitable in a long run. For example, interest rates, real estate market fluctuations, debt-free prices and self-finance share are factors, which have an impact on the profitability. All in all, real estate market in Tampere looks tempting for investors now and in the future.

Keywords Housing investment, increase in value, leverage, rental income

Pages 53 pages and appendices 2 pages

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Asuntosijoittaminen .....	2
2.1	Suomen asuntomarkkinoiden tila .....	2
2.2	Tampereen asuntomarkkinat.....	4
2.3	Koronan vaikutus vuokramarkkinoihin .....	5
2.4	Eri tapoja sijoittaa asuntoihin .....	6
2.5	Asuntosijoittaminen vs osakesijoittaminen .....	8
2.6	Sijoitusstrategian suunnittelu .....	10
3	Asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä.....	11
3.1	Vuokratuotto.....	11
3.2	Arvonnousu .....	12
3.3	Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa .....	13
3.4	Uudiskohde vs vanha asunto .....	14
3.5	Asunnon koko .....	15
3.6	Kaupungin valinta.....	16
4	Asuntosijoittamisen riskit .....	18
4.1	Hintariski .....	18
4.2	Korkoriski.....	19
4.3	Tyhjien kuukausien riski .....	20
4.4	Vuokralaisriski .....	21
4.5	Vuokratasoriski .....	21
4.6	Vastikeriski .....	22
4.7	Remonttiriski .....	22
4.8	Pankkiriski .....	23
4.9	Poliittiset riskit .....	23
4.10	Luonnonilmiöriski.....	23
5	Lainat ja verotus .....	24
5.1	Tulohankkimislaina ja asuntolaina.....	24
5.2	Yhtiölaina ja rahoitusvastike .....	25
5.3	Asuntosijoittamisen verotus .....	26

6	Tampereen kerrostaloyksiöiden kannattavuus.....	28
6.1	Uudiskohteet.....	29
6.2	Vanhat asunnot.....	34
7	Johtopäätökset .....	39
8	Pohdinta .....	42
	Lähteet.....	43

## **Liitteet**

- Liite 1 Tutkimuksen uudiskohteiden laskelmat
- Liite 2 Tutkimuksen vanhojen asuntojen laskelmat

## **Taulukot**

- Taulukko 1. Uudiskohteiden perustiedot.
- Taulukko 2. Uudiskohteiden nettokassavirrat.
- Taulukko 3. Vanhojen asuntojen perustiedot.
- Taulukko 4. Vanhojen asuntojen nettokassavirrat.

## **Kuvat**

- Kuva 1. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100.
- Kuva 2. Vuokratuotto prosentti.
- Kuva 3. Realistisempi vuokratuotto prosentti.
- Kuva 4. Vuokratuotto prosentti esimerkki.

## **Kaaviot**

- Kaavio 1. Nettokassavirta euroina kuukaudessa, kahden ensimmäisen vuoden aikana ennen yhtiölainan lainanlyhennyksiä.
- Kaavio 2. Nettokassavirta euroina vuodessa, kahden ensimmäisen vuoden aikana ennen yhtiölainan lainanlyhennyksiä.
- Kaavio 3. Nettokassavirta euroina kuukaudessa huomioiden yhtiölainan lyhennyksen.
- Kaavio 4. Nettokassavirta euroina vuodessa huomioiden yhtiölainan lyhennyksen.

Kaavio 5. Uudiskohteiden vuokratuotto prosentit kun yhtiölainaa lyhennetään.

Kaavio 6. Sijoitetun oman pääoman tuotto prosentti yhtiölainaa lyhennettäessä vuodessa.

Kaavio 7. Vanhojen asuntojen nettokassavirta kuukaudessa.

Kaavio 8. Vanhojen asuntojen nettokassavirta vuodessa.

Kaavio 9. Vanhojen asuntojen vuokratuotto prosentti.

Kaavio 10. Vanhojen asuntojen oman pääoman tuotto prosentti.

## 1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kertoa yleisellä tasolla suorasta asuntosijoittamisesta sekä Tampereen eri kaupunginosien asuntosijoittamisen kannattavuudesta. Opinnäytetyössä tehdään vertaileva tutkimus, jonka tarkoituksena on avata Tampereen eri kaupunginosien kerrostaloyksiöiden hankinnan kannattavuutta. Kaupunginosat, joita tarkastellaan, ovat Tampereella suosittuja alueita, joiden vuokrataso sekä asuntojen hinnat vaihtelevat huomattavasti.

Teoriaosiossa avataan asuntosijoittamista yleisellä tasolla. Mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa ja minkälaisia asioita asuntosijoittajan olisi hyvä ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankittaessa. Teoriaosuudessa kerrotaan myös Suomen sekä Tampereen asunto- ja vuokramarkkinoista sekä näiden tämänhetkisestä tilasta.

Opinnäytetyössä selvitettäviä kysymyksiä ovat: Mitä tarkoittaa asuntosijoittaminen? Minkälaista tuottoa Tampereella voi saada sijoittamalla kerrostaloyksiöön? Onko asuntosijoittaminen kannattavaa?

Asuntosijoittamisen perusidea on suhteellisen yksinkertainen: ostaa asunto, vuokrata se ja saada siitä vuokratuottoa sekä mahdollista arvonnousua. Asuntosijoittamista tekevät ovat täysin tavallisia työssäkäyviä henkilöitä, joiden tarkoituksena on kerryttää varallisuutta sekä taloudellista turvaa. Asuntosijoittamisesta tekee houkuttelevan sen mahdollisuus käyttää lainarahaa. Lainarahan käyttäminen edesauttaa oman varallisuuden kartuttamista. (Kaarto, 2015, s. 22)

Halusin tehdä opinnäytetyön asuntosijoittamisesta, koska olen ollut kiinnostunut asuntosijoittamisesta jo pidemmän aikaa. Tampereella asuvana haluan keskittyä oman paikkakuntani asuntomarkkinoiden tilanteeseen tutkimuksen avulla. Samalla haluan kertoa muille aiheesta kiinnostuneille asuntosijoittamisesta ja Tampereen asuntomarkkinoista.

## 2 Asuntosijoittaminen

Viime vuosina sijoittaminen on noussut entistä suosittumaksi suomalaisten keskuudessa ja etenkin asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan. Tämän ansiosta moni sijoittamista harrastava, sekä aloitteleva sijoittaja on alkanut miettimään, olisiko asuntosijoittaminen itselle hyvä sijoitusmuoto. Yksi hyvistä puolista asuntosijoittamisessa on se, että tuotto on suhteellisen vakaata ja suhdanneherkkyyttä ei ole samalla tavalla verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Asuntosijoittamista voidaan myös harjoittaa monin eri tavoin, mikä lisää asuntosijoittamisen suosiota. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Vuokratuotto on pysynyt tasaisena jo pitkään, aina siitä lähtien, kun vuokrasääntelystä luovuttiin 90-luvun alkupuolella. Vuokratuotto on keskimäärin ollut noin 3 ja 4 prosentin luokkaa. Kasvukeskuksissa asuntosijoittajien tuotot ovat olleet hyviä, ei vain hyvän vuokratuoton, mutta myös merkittävästi nousseen arvonnousun takia. Arvonnousulla on täten iso merkitys tuoton muodostamisessa, joten kannattaa suunnata katseensa kasvukeskuksiin, niiden läheisyyteen sekä alueille, joissa arvonnousu on todennäköistä. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Suomessa on yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat yli 300 000 asuntoa ympäri Suomen, mikä on noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Isoin osa yksityisistä vuokranantajista ovat piensijoittajia, joiden omistuksessa on 1-2 sijoitusasuntoa. Suomen vuokranantajien tekemän kyselytutkimuksen mukaan suuri osa sijoittaa asuntoihin eläkepäiviä varten. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

### 2.1 Suomen asuntomarkkinoiden tila

Talouden taantuessa asuntojen hinnat ovat yleensä laskeneet ja asuntokauppa hidastunut. Viimeisen parin vuoden aikana asuntojen kysyntä on ollut kuitenkin vahvassa nousussa koronapandemiasta huolimatta. Etätyöt sekä -koulu ovat edesauttaneet asuntomarkkinoiden tilannetta. Kotona työskentelyyn on haluttu panostaa enemmän, mikä on vaikuttanut sopivamman asunnon löytämiseen ja täten kasvattanut asuntojen kysyntää.



Myös vähentynyt matkailu ja kulutus ovat vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja asuntosijoittamiseen, unohtamatta negatiivisia korkoja. (Nordea, 2021)

Asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaan kysynnän vuoksi koko maassa. Huhtikuussa 2021 osakehuoneistojen hinnat nousivat 4,9 % vuodentakaista korkeammalle tasolle koko maassa. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 6,1 % ja muualla maassa 3,6 %. Suomessa asuntojen hintojen nousu on ollut maltillista verrattuna muihin pohjoismaihin. (Nordea, 2021)

Asuntokauppojen lukumäärällä on ollut selvä vaikutus myynnissä olevien asuntojen määrään. Tehtyjen asuntokauppojen lukumäärä on kasvanut yli 15 % viimeisen vuoden aikana ja samalla vähentänyt myynnissä olevien asuntojen määrää. Myös myyntiajat ovat laskeneet koko maassa. Kuluttajien kiinnostus ostaa asunto on pysynyt korkealla tasolla, ja asuntojen tarjonta taas ollut rajallinen. Tämän vuoksi ennakoidaan asuntojen hintojen nousua vuoden 2021 loppuun saakka. Viimeisen kahden vuoden aikana asuntotarjonta on ylittänyt väestönkasvun kasvukeskuksissa. Tämä helpottaa hillitsemään asuntohintojen nousua meneillä olevan kysyntäpiikin jälkeen. Asuntoja valmistuu silti viiveellä, joten hintapaine näkyy vasta vuodesta 2022 alkaen. (Nordea, 2021)

Vuokramarkkinoilla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat prosentilla koko maassa vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle vuosineljännekselle. Vuokrakehitys hidastui viime vuonna koko maassa. Suurissa kaupungeissa vuokrien nousu hidastui ja keskisuurissa pysähtyi kokonaan. Suurten kaupunkien vuokramarkkinoiden kehitys on poikennut selkeästi keskisuurten ja pienten kaupunkien kehityksestä viime vuosien aikana. (Suomen vuokranantajat, 2021)

Eriytymiskehitys vuokramarkkinoilla oli kasvussa jo ennen koronapandemian aiheuttamaa poikkeustilaa. Monessa keskisuuressa kaupungissa vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut viime vuosien aikana voimakkaasti kysynnän kehitykseen nähden. Kasvanut tarjonta on tärkeä selittäjä hidastuneelle vuokrakehitykselle. (Suomen vuokranantajat, 2021)

Myös suurissa kaupungeissa valmistuneiden asuntojen määrä on ennätysellinen, mutta pienten asuntojen tarjonta ei ole siltikään pystynyt pysymään perässä kasvaneen kysynnän vuoksi. Lisärakentaminen on kuitenkin hidastanut vuokrien nousua suurissakin

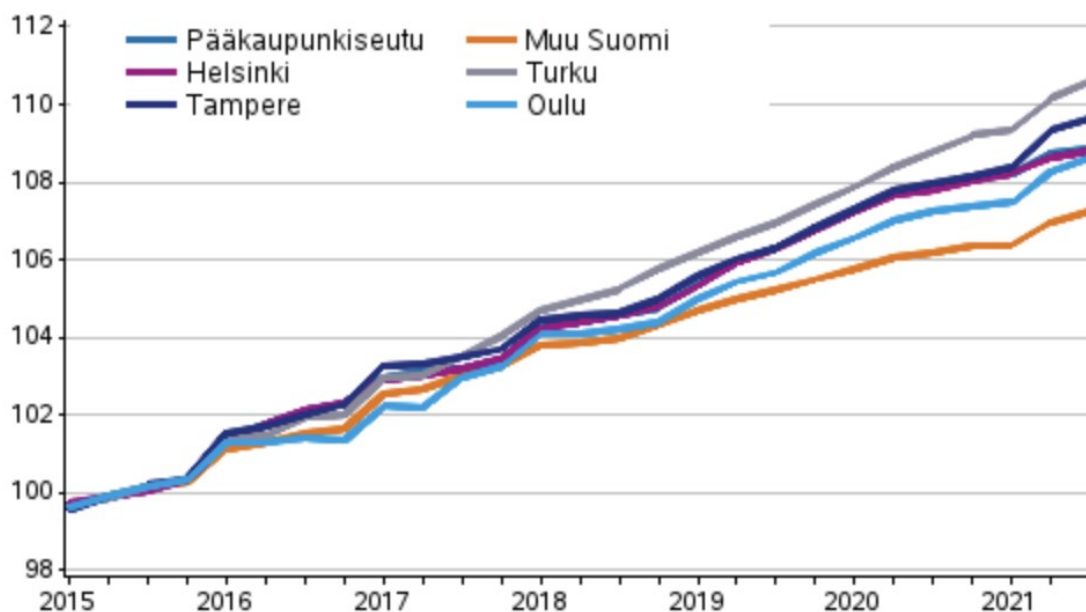
kaupungeissa. Koronan aiheuttama, selkeämmin kasvukeskuksissa kehittynyt rakentaminen voi tasoittaa erikokoisten kaupunkien välisiä eroja vuokrakehityksessä tulevaisuudessa. (Suomen vuokranantajat, 2021)

## 2.2 Tampereen asuntomarkkinat

Tampere on ollut suursuosiossa suomalaisten keskuudessa jo pidemmän aikaan. Kaupungin vetovoima on kasvanut ja tuntuu jopa kiihtyvän. Suomen suosituimpana kaupunkina tituleeratun Tampereen katselukerrat Oikotie Asuntojen hakupalvelussa kasvoivat 20 prosentilla vuonna 2021 edellisvuoteen verrattuna. Suosion uskotaan jatkuvan tulevaisuudessakin. Suomen paikkakunnista Tampere keräsi selvästi eniten muuttovoittoa viime vuoden 2020 aikana ja uusia asukkaita Tampereelle muutti 2094 henkilöä. Tampere on ollut vuonna 2021 myös ainoa opiskelijakaupunki, joka on saanut muuttovoittoa Suomen sisäisessä muuttoliikkeessä. (Asunnot Oikotie, 2021)

Tampereella kaupunkikehityksen viitannäyttäjää on ollut viime vuosina rakenteilla ollut raitiotie. Ratikan liikennöinti on aloitettu ja uusia ratikkalinjoja rakennetaan parhaillaan. Ratikan myötä Tampereen hyvänä pidetty vetovoima paranee entisestään. (Asunnot Oikotie, 2021)

Tampereella vuokrien määrät vaihtelevat merkittävästi alueista riippuen. Yksiöiden neliövuokrista voi joutua maksamaan kalleimmalla alueella keskimäärin 25,0 euroa kuukaudessa. Tampereen kalleimpana alueena pidetään tällä hetkellä Lapinniemeä ja Käpylää. Keskimääräisesti kalleimman ja halvimman alueen neliövuokran ero on yli kymmenen euroa. Halvimpana alueena pidetään Kalkun ja Myllypuron aluetta. Siellä yksiön keskimääräinen neliövuokra on 14,9 euroa. (Etuovi, 2021)



Kuva 1. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100.  
(Tilastokeskus, 2021)

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Tampereella kesän 2021 aikana 1,5 %. Ainoastaan Turussa kehitys oli kovempaa, jopa 1,7 %. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto tarkoittaa vuokra-asuntoa, jonka voi vuokrata kuka tahansa henkilö, jonka vuokrasopimuksen ehdot täyttyvät. (Sato, n.d.)

### 2.3 Koronan vaikutus vuokramarkkinoihin

Vuonna 2020 keväällä alkaneen koronapandemian vaikutukset vuokramarkkinoihin ovat pysyneet suhteellisen maltillisina. Suomen Vuokranantajien tekemän kyselytutkimuksen mukaan vuokranmaksuun ja vuokrasopimusten purkuun liittyvät vaikeudet ovat pysyneet ennallaan verrattuna edeltäviin vuosiin. Viime vuonna tehdystä tutkimuksesta käy kuitenkin ilmi, että vuokrien korotuksista on pidättäydytty edeltäviä vuosia enemmän. Vuokralaisten kanssa tehdyt maksujärjestelyt ovat myös lisääntyneet poikkeustilanteen vuoksi. (Suomen vuokranantajat, 2021)

Vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta kasvoivat äkillisesti keväällä 2020. On myös yleistä, että talouden epävarmuuden kasvaessa myös joustavamman vuokra-asumisen kysyntä

kasvaa. Uusi ilmiö, joka oli koronakriisin aiheuttama, oli nopea tarjonnan kasvu, joka oli huomattavissa esimerkiksi opiskelijoiden ja vaihto-opiskelijoiden keskuudessa. Opiskelijat luopuivat opiskelija-asunnoista kevään aikana ja lyhytaikaiset vuokraukset vaihtuivat pitkäaikaisempiin vuokrauksiin matkailun hiipuessä. (Suomen vuokranantajat, 2021)

Keväällä 2020 kasvanut tarjonta ja markkinointiajat tasaantuivat saman vuoden kesän aikana koko maassa. Loppuvuodesta taas asuntotarjonta ja vuokrausajat kasvoivat monissa kaupungeissa kausivaihtelua enemmän. Vuoden vaihteessa 2020-2021 pahentunut ja pitkittynyt koronatilanne on voinut vaikuttaa kaupunkien vuokra-asuntojen kysyntään. (Suomen vuokranantajat, 2021)

Yksiöiden osalta vuokrausajat kasvoivat erityisesti 2020 keväällä, mutta tilanne tasaantui kesän aikana. Monissa kaupungeissa on havaittavissa, että yksiöiden vuokrausajat tosin pitenivät verrattuna kesään 2019. Yhtenä vaikuttavana tekijänä voidaan pitää etäopetusjärjestelyjen kasvua. (Suomen vuokranantajat, 2021)

## **2.4 Eri tapoja sijoittaa asuntoihin**

Tapoja sijoittaa asuntoihin on monia. Toiset haluavat tehdä kaiken alusta loppuun itse, kun taas toiset haluavat sijoittaa asuntosijoitusrahastoihin. On hyvä kartoittaa, mikä sopii itselle parhaiten. Tässä kerrotaan neljästä eri tavasta sijoittaa asuntoihin, joita ovat: toimia vuokranantajana ja hoitaa kaikki asiat itse, ulkoistaa osa kokonaisuudesta, asuntorahastoiden hyödyntäminen sekä pörssinoteeratut REIT ETF:t.

Ensimmäinen tapa on toimia vuokranantajana ja tehdä kaikki vuokra-asuntoon liittyvät asiat itse, asunnon hankkimisesta lähtien. Tämä siis tarkoittaa sitä, että etsit sijoitusasunnon, tarvittaessa remontoit sen itse, hankit vuokralaisen ja täten nautit parhaasta kassavirrasta sekä mahdollisesta arvonnoususta. Tämän tyyllisen asuntosijoittamisen hyviä puolia ovat paras vuosituotto oikein tehtynä, velkavivun käytön mahdollistaminen sekä uuden oppiminen. Huonoja puolia taas ovat alussa tehdyt virheet kokemattomuuden takia. Myös se, että tekee kaiken itse vie enemmän omaa aikaa, ja ilman kokemusta ja suhteita hyvien kauppojen tekeminen on haastavampaa. (Kaarto, 2015, s. 53)

Seuraava sijoittajan vaihtoehto on ulkoistaa osa asuntosijoittamisen toiminnasta. Voit ulkoistaa asunnon ostamisen, kohteen vuokraamisen tai kohteen hallinnoinnin. Näitä kaikkia voi myös yhdistää. Ostotoimeksiannolla tarkoitetaan sijoitusasunnon hankintaa jonkin toisen henkilön kautta. Toimeksiannon avulla pystytään hyödyntämään toisen kokemusta ja osaamista. Ammatilainen etsii ja ostaa asunnon avaimet käteen -periaatteella. Kustannukset ovat yleensä prosentuaalisesti saman suuruiset, kuin asunnon myynnistä koostuva kuluerä. (Kaarto, 2015, s. 54-55)

Vuokranvälitysyhtiön avulla pystytään ulkoistamaan asunnon vuokraaminen. Vuokrauksen ammattilaisilla on suuri määrä kontakteja ja hyvät verkostot, mikä monesti nopeuttaa asunnon vuokrausta. Vuokrauksen ulkoistaminen maksaa yleensä yhden kuukauden vuokran + alv. Vuokraus kokonaisuudessaan vie oman aikansa, joten vuokrauksen ulkoistaminen on loistava tapa henkilölle, joka haluaa käyttää aikansa muuhun kuin asunnon vuokraukseen. (Kaarto, 2015, s. 54-56)

Asunnon hallinnointipalvelut ovat myös vaihtoehto vuokrauksen helpottamisessa. Maksut ovat yleensä 3-7 % vuokran määrästä. Hallinnointipalvelut pitää sisällään asunnon hallinnointiin liittyvät asiat, joita ovat vastikkeiden maksut, vuokran korotukset, vuokranseuranta, maksumuistutukset sekä tarvittaessa juridiset asiakirjat. Tämän hyviä puolia ovat oman ajan säästäminen, tietotaito, hyvät suhteet sekä sijoituksen riskien minimointi. Huonoja puolia taas ovat ulkoistamisesta perittävät maksut. (Kaarto, 2015, s. 56)

Kolmantena vaihtoehtona on sijoittaa asuntosijoitusrahastoiden kautta. Asuntorahastoiden hyöty on sen helppous. Ei tarvitse kuin ostaa rahastoa ja on mukana vuokrausbisneksessä. Tässä vaihtoehdossa oman sijoitetun pääoman määrän ei tarvitse olla suuri, vaan pienellä summalla pääsee jo alkuun. Rahastojen huono puoli on niiden suuret kulut. Kuluja on paljon, joten rahastoiden tuotto pysyy suhteellisen pienenä. Tuotto muodostuu suurimmaksi osaksi asuntojen hinnannoususta, velkavivusta ja alle markkinahinnan ostetuista isoista kertaostoista. Rahastoiden tuotot maksetaan yleensä 1-4 kertaa vuodessa, riippuen rahastosta. Verokäytännöissä on myös eroja rahastoiden välillä. Rahastoja ja rahastoiden toimintatapoja on monia, joten kannattaa kiinnittää huomiota rahastoiden muotoihin, jos haluaa sijoittaa asuntosijoitusrahastoihin. (Kaarto, 2015, s. 57-59)

Neljäntenä asuntosijoittamisen vaihtoehtona on pörssinoteeratut REIT ETF:t. REIT on lyhenne sanoista Real Estate Investment Trust. ETF taas on Exchange -Trader Fund joka tarkoittaa pörssinoteerattua sijoitusrahastoa. Tällä sijoitusmuodolla voidaan käydä kauppaa arvopaperipörssissä. Hyviä puolia tässä vaihtoehdossa on hajauttamisen laajuus sekä helppous. Tässäkään ei tarvitse tehdä samanlaisia ponnisteluja kuin suorassa asuntosijoittamisessa. Kulut alentavat tuoton määrää. Verrattuna asuntosijoitusrahastoihin kulut eivät ole yhtä suuret, mutta ETF:stä joudutaan yhtä lailla maksamaan korvauksia tehdystä työstä. Osakkeenomistajille maksetaan osinkoa sovittuina ajankohtina. (Kaarto, 2015, s. 60-61)

## 2.5 Asuntosijoittaminen vs osakesijoittaminen

Asuntosijoittamista ja osakesijoittamista monesti vertaillaan niiden paremmuudesta. Itse pidän molempia sijoitusmuotoja hyvinä, mutta hieman erilaisina. Tässä luvussa kerrotaan hieman niiden eroavaisuuksista asuntosijoittamista silmillä pitäen.

Lainan saaminen sijoitusasuntoa varten on huomattavasti helpompaa verrattuna osakesijoittamiseen. Osakemarkkinoiden kurssiheilunnan jatkuvuus on vaikuttanut pankkien intoon antaa lainarahaa osakesijoittajalle. Velkavivun käyttäminen osakesijoittamisessa ei ole mahdotonta, mutta vakuusarvo on pienempi kuin asuntosijoittamisessa ja kassavirta epävarmempi. Jos sijoittaa yksittäiseen osakkeeseen velalla, vakuusarvo voi vaihtua kesken laina-ajan yrityksen taloudellisen tilanteen tai yleisen taloustilanteen muuttuessa.

Asuntosijoittamiseen pankit yleisesti antavat noin 70-80 prosentin vakuusarvon sijoitusasunnoille, riippuen pankista ja ostettavasta kohteesta. Joissain tilanteissa velkavivun on mahdollista saada jopa sataan prosenttiin, mutta silloin täytyy käyttää jotain muuta asuntoa tai omaisuutta lisävakuutena. (Orava & Turunen, 2017, s. 44-45)

Osakkeita tutkivia sijoittajia ja ammattilaisia on tuhansia. Tämän seurauksena on erittäin vaikea olla muita parempi ja erottautua joukosta päätösten paremmuudella.

Osakemarkkinoilla puhutaan usein markkinoiden tehokkuudesta, eli siitä, miten haastavaa kulujen jälkeen keskimääräisen korkeamman tuoton saavuttaminen on.

Asuntosijoittamisessa taas yksittäisiä ammattimaisesti asuntoja ja asunto-osakeyhtiöitä

seuraavia tahoja on merkittävästi vähemmän yhtä kaupunkia kohden. On olemassa ammattimaisia tahoja, kuten VVO ja SATO, mutta ne eivät osta yksittäisiä asuntoja eivätkä toimi täysin samalla markkinalla kuin yksityinen asuntosijoittaja. Tämän seurauksena pidempään asuntomarkkinoilla olleen asuntosijoittajan on helpompi erottaa hyvät kohteet huonoista, ja tehdä parempia päätöksiä, mikä johtaa parempiin lopputuloksiin. (Orava & Turunen, 2017, s. 46)

Asuntosijoittaja pystyy omalla tekemisellään vaikuttamaan merkittävästi sijoituksen tuottoon ja onnistumiseen. Suurimpia vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon sijainti, kunto, taloyhtiön tilanne ja asunnon koko. Pienellä remontilla pystytään vaikuttamaan asunnon viihtyvyyteen ja täten vuokrattavuus paranee, voidaan nostaa vuokran määrää sekä asunnon arvo nousee remontin avulla. Vuokralaisen valinnalla on paljon merkitystä hyvän sijoituksen onnistumisella, joten siihen kannattaa käyttää aikaa. Yhtiökokouksissa on myös hyvä käydä. Siellä pystyy vaikuttamaan taloyhtiön kokouksissa tehtäviin päätöksiin. Taloyhtiön hallitukseen hakeutuminen on myös mahdollista, siten pystytään vaikuttamaan suoraan esimerkiksi tuleviin remontteihin. Vaikutusmahdollisuudet asuntosijoittamisessa ovat huomattavasti paremmat kuin monessa muussa sijoitusmuodossa. (Orava & Turunen, 2017, s. 47)

Osakkeiden ostaminen ja myyminen on helppoa, ei tarvitse tehdä kuin muutama klikkaus tietokoneella tai puhelimella ja osakekauppa on tehty. Asuntojen ostaminen ja myyminen ei ole yhtä helppoa, jos olisi, sitä tekisi huomattavasti useampi. Asuntosijoittamisessa asunnon realisointikynnys on korkeampi, mikä vaikuttaa siihen, että sijoitusta ei tule niin helposti myytyä esimerkiksi uutta autoa tai lomamatkaa varten, kuin osakesijoituksessa. Myös asuntosijoittamisessa on oma vaivansa asuntoa ostettaessa tai myydessä, ja tämän takia se ei sovellu kaikille. Asuntosijoittamisen vaiva kannattaa kääntää positiiviseksi, koska se ei luonnistu kaikilta, siten menestymisen mahdollisuudet ovat paremmat. (Orava & Turunen, 2017, s. 48)

## 2.6 Sijoitusstrategian suunnittelu

Sijoitettaessa yleinen pyrkimys on saada tuottoa sijoitetulle pääomalle ja tällä tavoin kasvattaa omaa varallisuutta. Asuntosijoittamisessa tuoton kartuttaminen on mahdollista monin eri tavoin. Tuottoa voidaan hankkia kuukausittaisella vuokratuotolla tai asunnon arvonnousulla, sekä näiden yhdistelmällä. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Asuntosijoittamista aloittaessa on hyvä käyttää hetki aikaa, ja miettiä, millainen asuntosijoittaja haluaa olla. Sijoittajan strategiaan vaikuttavat sijoittajan asettamat tavoitteet, sijoitetun pääoman ajanjakso sekä käytettävissä olevan pääoman määrä. Sijoitusasuntoa hankittaessa on hyvä etsiä kartalta kohteita, joissa arvonnousupotentiaali on hyvä. Mutta on hyvä myös muistaa, että lyhyellä aikavälillä pelkällä arvonnousulla tuotto voi jäädä kannattamattomaksi. Ehkä parempi vaihtoehto voisi olla hakea hyvää vuokratuottoa ja pitkällä aikavälillä kohtuullista arvonnousua. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Strategiaa mietittäessä voi hyvin lähteä liikkeelle siitä, että poimii kohteiksi vain tietyt asuinalueet, tietyn kokoiset asunnot, asukasprofiilit sekä jopa tietyn vuosikymmenen rakennuskannat. Tiukasti rajattu ja keskitetty strategia auttaa helpottamaan ja nopeuttamaan ostopäätösten tekemistä. Asuntokaupoissa nopeus on monesti valttia. Asuinalueen, rakennuskannan, taloyhtiön taustojen sekä asuinalueen palveluiden tunteminen helpottaa ostopäätösten tekemistä hyvän kohteen tullessa myyntiin. Tutulla alueella asunnon hinnan ja vuokratason selvittäminen on helpompaa. (Suomen vuokranantajat, n.d.)



### 3 Asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä

Tämän luvun aiheena on kertoa asuntosijoittamiseen vaikuttavista tekijöistä.

Asuntosijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä, joita tässä luvussa käydään läpi, ovat vuokratuotto, arvon nousu, velkavivun käyttäminen, uudiskohteiden sekä vanhojen asuntojen vertailu, asunnon koko sekä kaupungin valinta.

#### 3.1 Vuokratuotto

Vuokratuotolla tarkoitetaan sijoitusasunnosta saatavaa säännöllistä kassavirtaa.

Vuokratuottolaskelmien avulla asuntosijoittaja pystyy perehtymään vuokramarkkinoiden sijoitusten kannattavuuteen. Laskelmien avulla myös hätiköidyt ostopäätökset vähenevät. Jotta vuokratuottolaskelmia pystytään tekemään, täytyy perehtyä tarkemmin sijoituskohteeseen, siihen liittyviin kuluihin sekä vuokratasoon. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Vuokratuottoprosentin tarkoituksena on tarkastella asuntosijoituskohteen nettovuokratuoton ja arvon suhdetta tämänhetkisen tai tulevan vuoden mittaisella ajanjaksolla. Etuna on, että suurin osa asuntosijoittajista osaa laskea vuokratuottoprosentin, tunnistaa sen sekä osaa myös hyödyntää sitä. (Huru & Kaarto, 2021, s. 57)

Yleisin ja varmasti tunnetuin laskentakaava asuntosijoittamisen vuokratuottoa laskettaessa on seuraava:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{asunnon velatonhinta}} \times 100 \%$$

Kuva 2. Vuokratuottoprosentti

Yllä olevalla laskentakaavalla saadaan selville vuokratuottoprosentti, mutta todellisuudessaan vuokratuoton selvittämiseen täytyy ottaa muitakin asioita huomioon kuin

vain vuokran määrä, hoitovastikkeet sekä asunnon velaton hinta. Realistisempaan vuokratuotto prosenttiin päästään seuraavalla kaavalla:

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

Kuva 3. Realistisempi vuokratuotto prosentti

Yllä olevan kuvan 3 mukaisen vuokratuotto prosenttin esimerkkilaskelma näyttää seuraavalta:

$$\frac{(\text{Vuokra } 600\text{€} - \text{Hoitovastike } 150\text{€}) \times 12}{\text{Velaton hinta } 80000\text{€} + \text{Julkisivuremontti } 5000\text{€} + \text{Varainsiirtovero } 1600\text{€}} \times 100 \% = 6,2 \%$$

Kuva 4. Vuokratuotto prosentti esimerkki

Remonttikulut, joita voivat olla esimerkiksi julkisivu- tai putkiremontti, on hyvä ottaa huomioon vuokratuottoa laskettaessa. Sijoittajan on helppo jättää tulevat remonttikulut pois laskuista, mutta ne voivat kostautua pahemman kerran yllättävän remontin sattuessa.

Remonttivaraa kannattaa taten jättää asunnon koosta riippuen. Myös mahdollisesti rikkoutuvat kodinkoneet on hyvä huomioida vuokratuottoa laskettaessa. (Orava & Turunen, 2017, s. 71-72)

### 3.2 Arvonnousu

Arvonnousu on tarjonnut asuntosijoittajille merkittäviä tuottoja pitkällä aikavälillä, sekä suojaa inflaatiota vastaan. Arvonnousu on taten ollut iso osa asuntosijoittamista ja väline vaurastumiselle. Alueelliset eroavaisuudet asuntojen arvon kannalta ovat merkittäviä ja sijoitusasuntojen arvojen ennustetaan laskevan monilla suosituimmillakin paikkakunnilla. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Arvonnousun avulla mahdollistettua lisävakuutta pystytään käyttämään uuden asunnon hankinnassa mahdollisen lainan vakuutena. Merkittävästi kasvavasta arvonnoususta ei kannata hämääntyä. Arvonnousu konkretisoituu vasta, kun asuntokaupat on tehty, mikä taas määrittää asunnon todellisen arvon. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Asunnon arvonnousuun historiallisesti vaikuttavia tekijöitä ovat olleet asunnon sijainti, lähellä olevat palvelut, kehityspotentiaali sekä puistojen ja veden läheisyys. Nämä ovat positiivisesti kiinnostavan asumisen vaikuttavia tekijöitä arvonnousua silmällä pitäen. Täytyy myös tiedostaa arvonnousun lisäksi arvonlaskun mahdollisuus. Asuntojen arvon kehitys on tapaus- ja aluekohtaista. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

Kaupungistumisen merkitys arvonnousun kannalta on merkittävä. Kasvavissa kaupungeissa asuntojen hinnat ovat yleisesti kasvussa, kun taas taantuvilla alueilla arvonlasku on arvonnousua yleisempää. Muita asuntojen hintoihin merkittävästi vaikuttavia tekijöitä ovat suuret liikennehankkeet, uudet asuinrakennukset sekä oppilaitosten ja työntajien toimet. Sijoittajan on hyvä olla kartalla oman alueen kehityksestä asuntomarkkinoita laajemmin. (Suomen vuokranantajat, n.d.)

### **3.3 Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa**

Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttäminen tarkoittaa asunnon rahoittamista lainapääomalla. Velkavivun hyödyntäminen asuntosijoittamisessa on yleistä ja sen avulla on mahdollista saada huomattavasti suurempia tuottoja kuin pelkillä kerätyillä säästöillä. Matalalla tasolla olevat korot ovat myös houkutelleet velkavivun käyttämistä asuntosijoittamisessa. (Sijoitusovi, 2020)

Asunnot ovat yleisesti vakaita sijoituskohteita, joissa velkavivun käyttäminen on suhteellisen helppoa. Lainarahan saaminen on suhteellisen helppoa ja vuokralainen maksaa lainanlyhennykset puolestasi. Merkittävästi vaikuttavia tekijöitä velkavivun käyttämiselle on vuokratuotto, velan määrä sekä korkotaso. (Sijoitusovi, 2016)

Velkavivun käyttämisellä on paljon hyviä puolia asuntosijoittamisessa, mutta myös riski on hyvä tiedostaa. Järkevästi käytettynä velkavipu on asuntosijoittajan paras ystävä, mutta

huonosti hallittuna taas todella huono. On ymmärrettävä, mitä riskin ottaminen tarkoittaa ja minkälainen velkavivun määrä sopii itselle. (Sijoitusovi, 2016)

### **3.4 Uudiskohde vs vanha asunto**

Asuntosijoittamisessa monesti mietitään, kumpi on parempi vaihtoehto, uudiskohde vai vanha asunto. Tähän ei ole oikeaa vastausta, molemmissa vaihtoehdoissa on omat puolensa. Tässä luvussa käydään läpi tekijöitä, jotka vaikuttavat uudiskohteen tai vanhan asunnon valintaan.

Vanhat asunnot ovat yleisesti halvempia verrattuna uusiin asuntoihin. Tämän vuoksi vuokratuotto vanhoissa asunnoissa voi olla korkeampi. Uudiskohteissa joudutaan maksamaan rakennusvaiheessa myyntihinta asunnosta, joten vuokratuottoa saadaan vasta kun asunto on valmistunut. Tämä hidastaa tuoton kertymistä, koska rahat ovat kiinni asunnossa, joka on vielä rakenteilla. (Asuntopehtoori, 2021)

Yksi uudiskohteiden hyvistä puolista on sen verohyöty. Uudiskohteiden myyntihinta on yleisesti noin kolmannes asunnon velattomasta hinnasta. Asunnosta ei täten ole pakko maksaa koko hintaa, vaan asunnon omistajaksi pääsee maksamalla kolmanneksen asunnon velattomasta hinnasta. Myyntihinta tarkoittaa summaa, kuinka paljonko asunnosta tarvitsee maksaa päästäkseen asunnon omistajaksi. Velaton hinta tarkoittaa asunnon hintaa, johon kuuluu myyntihinta ja mahdolliset yhtiölainat. Yhtiölaina maksetaan rahoitusvastikkeen muodossa. Tuloutettu rahoitusvastike voidaan vähentää vuokratuloista verotuksessa. Tuloutettu rahoitusvastike tarkoittaa, että taloyhtiö merkitsee rahoitusvastikkeet tuloslaskemallaan tuloksi. Uudiskohteiden ensimmäiset vuodet ovat yleisesti lyhennysvapaita, joten asunnosta ei tarvitse tällöin maksaa muuta kuin pelkkä korko, hoitovastikkeen lisäksi. (Asuntopehtoori, 2021)

Uudiskohteet ovat energiatehokkaampia ja talotekniikka on yleensä parempaa kuin vanhoissa taloissa, tämän takia hoitovastike on monesti pienempi uudiskohteissa. Uudiskohdetta ostettaessa asunnon hinnasta ei yleensä pystytä neuvottelemaan, kun taas vanhan asunnon kohdalla tinkaaminen on mahdollista. (Asuntopehtoori, 2021)

Vanhoissa taloissa remontointi on todennäköisiä. Putkiremontit ja muut taloyhtiön remontit täytyy ottaa huomioon asunto-osaketta ostettaessa. Toisaalta vanhaa taloa remontoimalla asunnon arvoa on mahdollista nostaa reilusti. Uudiskohteet ovat helppoja asuntoja vuokrata hyvän kunnon ja nykyaikaisuuden turvin, eikä remonteista tarvitse välittää. (Asuntopehtoori, 2021)

Pohjaratkaisuissa asunnon neliöt ovat tehokkaammin hyödynnettyjä uudiskohteissa verrattuna vanhoihin asuntoihin. Mm. pesukoneille on suunniteltu paikat ja hukkaneliöt on yritetty saada minimoitua. Uudiskohteiden hyvin pienet yksiöt eivät kuitenkaan houkuttele kaikkia, vaan vanhojen asuntojen isommat neliöt toimivat paremmin osalle vuokralaisista. Pohjaratkaisua kannattaa miettiä asuntoa hankittaessa. (Asuntopehtoori, 2021)

Vanhat asunnot sijaitsevat yleisesti paremmilla paikoilla, joissa arvonnousu on parempaa verrattuna uudiskohteisiin. Tämä ei silti tarkoita, etteikö uusien asuntojen arvonnousu ole mahdollista. Monesti uudiskohteiden parempi arvonnousu tapahtuu hieman keskustan ulkopuolella, jossa on hyvät liikenneyhteydet ja koulutusmahdollisuudet. Oman tontin ja vuokratontin valintaa kannattaa myös miettiä. Uudiskohteissa vuokratontit ovat yleistyneet, mikä voi nostaa kustannuksia. Uudet ja vanhat asunnot ovat hyvin erityyppisiä sijoituskohteita. Kannattaa miettiä minkälaista sijoitusasuntoa on etsimässä, sekä katsoa kokonaisuutta. (Asuntopehtoori, 2021)

### **3.5 Asunnon koko**

Asuntosijoittamisessa kohteen koolla on merkitystä. Myös sillä on vaikutusta, onko kyseessä yksiö, kaksio vai kolmio ja paljonko niissä on neliöitä. Yleisesti yksiöt ovat parhaita sijoituskohteita ja niistä saa parhaan tuoton. Aina pienin vaihtoehto ei kuitenkaan ole paras, sijainti vaikuttaa paljon asiaan. Kasvukeskuksissa pienet asunnot menevät suhteellisen helposti vuokralle ja vuokratuotto on hyvää, kun taas pienemmässä kaupungeissa, keskustan ulkopuolella sijaitsevien, pienten yksiöiden kysyntä on vähäistä ja vuokraaminen haastavampaa. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Turhista neliöistä ei kannata maksaa. 20 neliöisen yksiön vuokraaminen on huomattavasti haastavampaa kuin 27 neliöisen, ja vuokratuotto isommassa vaihtoehdossa on parempi. 27

neliöisessä yksiössä ei yleisesti ole niin sanottuja turhia neliöitä. Kaksioissa taas 40 ja 60 neliöisen asunnon ero on merkittävä. 40 neliöisen asunnon vuokratuotto on parempi verrattuna 60 neliöiseen asuntoon. Hoitovastikkeiden ero näiden kaksioden välillä voi esimerkiksi olla 100 €, mutta 100 € korkeampaa vuokraa isommasta asunnosta tuskin saa. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Asunnon koko vaikuttaa myös remonttikustannuksiin. Jos putkiremontti maksaa esimerkiksi 600 euroa neliöltä, pienemmän kaksion putkiremontti maksaisi 24 000 € kun taas 20 neliötä isomman asunnon 36 000 €. Näiden ero on 12 000 €, mikä vaikuttaa merkittävästi tuottoon ja sijoituksen kannattavuuteen. Sijoitusasuntoa hankittaessa remonttikustannukset kannattaa ottaa huomioon ja kannattaa vertailla tulevia kustannuksia erikokoisten asuntojen välillä, jotta ei joudu myöhemmin maksamaan ylimääräisistä neliöistä. (Sijoitusasunnot, n.d.)

### **3.6 Kaupungin valinta**

Sijoitusasuntoa hankittaessa kaupungin valinnalla on iso merkitys sijoituksen tuottoihin, arvonnousuun, vuokrattavuuteen sekä moniin muihin tekijöihin mitä kannattaa pohtia ennen asunnon ostoa. Tässä luvussa käydään hieman läpi mitä asioita on hyvä miettiä kaupunkia valittaessa.

Vuokratuotto on iso tekijä sijoitusasuntoa hankittaessa, mutta aina ei kannata miettiä vain vuokratuottoa. Kaupungeissa, joissa vuokratuotto on hyvä, mutta työ- ja opiskelupaikat ovat vähenemässä ja ihmiset ovat muuttamassa pois isompiin kaupunkeihin, ei kannata sijoittaa, tai asiaa kannattaa ainakin miettiä hyvin tarkasti. Pienemmillä paikkakunnilla asunnon voi saada hyvin edullisesti, vuokralainenkin voi löytyä, mutta asunnon pitäminen kokoaikaisesti vuokrattuna ja asunnon myyminen tulevaisuudessa voivat tuottaa haasteita. Valitettavasti pienempien kaupunkien, huonon sijainnin omaavien asuntojen arvo tuskin nousee, pikemminkin laskee. (Orava & Turunen, 2017, s. 76-77)

Väestön kehitys kertoo hyvin kaupungin vetovoimaisuudesta ja kysynnästä. Hyviä, vähemmän riskin omaavia kohteita ovat isoimpien kaupunkien keskustat sekä näiden lähiympäristöt. Jos haluaa ottaa enemmän riskiä ja toivoa parempaa tuottoa, pienempien

kaupunkien keskustoista näitä voi saada. Näihin kannattaa kuitenkin perehtyä tarkemmin ja selvittää minkälaisesta alueesta ja kaupungista on kyse. (Orava & Turunen, 2017, s. 76-77)

Suurimmat opiskelijakaupungit ovat usein hyviä sijoituskohteita. Koulujen läheisyydessä olevien vuokra-asuntojen kysyntä on hyvällä tasolla, ja asunnot pitävät yleisesti arvonsa tai arvo jopa nousee. Opiskelijat maksavat yleensä vuokransa ajallaan ja pitävät asunnosta hyvää huolta. (Orava & Turunen, 2017, s. 80-81)

## 4 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamiseen kuuluu riskejä, niin kuin kaikkiin sijoitusmuotoihin ja elämään yleensäkin. Asuntosijoittajan riskeihin vaikuttaa esimerkiksi sijoittajan kokemus ja osaaminen, velan määrä, asuntojen sijainti, asunnon koko ja kunto sekä vuokralaisen valinta. Nämä ovat vain muutamia seikkoja, jotka vaikuttavat asuntosijoittajan riskeihin. On myös olemassa riskejä, jotka ovat täysin kenestäkään henkilöstä riippumattomia, ja joiden täydellinen minimointi on mahdotonta. Asuntosijoittajana menestyvän täytyy osata tiedostaa riskit ja suhtautua niihin oikealla tavalla. Seuraavaksi käydään läpi suurimmat tiedostettavat riskit, jotka täytyy ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankittaessa. (Orava & Turunen, 2017, s. 245-246)

### 4.1 Hintariski

Asuntojen hinnoista käydään usein kiivaita keskusteluja lehdissä sekä verkkopalveluissa. Asuntosijoittajana on hyvä miettiä hintojen muutoksen merkitystä päättämäänsä sijoitusstrategiaan, kuinka paljon siihen kannattaa käyttää aikaa ja kuinka paljon sillä on vaikutusta strategiassasi. Asunnon hinta voi vaikuttaa joissain tilanteissa merkittävästi sijoitetun pääoman tuottoon, kun taas toisessa tilanteessa sen merkitys voi olla huomattavasti vähäisempi. Alla näemme asuntosijoittajan näkökulmasta neljä erilaista tilannetta, joissa asuntojen hinnan muutoksella voi olla huomattava merkitys:

1. Olet lähiaikoina ostamassa asuntoa.
2. Olet lähiaikoina myymässä asuntoa.
3. Olet hakemassa lisää lainaa ja aiot käyttää nykyisiä asuntoja lisävakuutena.
4. Sinulla on velkaa yli 70 prosenttia suhteessa asuntojen markkina-arvoon.

Jos sijoitusstrategiasi on asunnon ostaminen, sen remontointi ja myyminen lyhyen ajan kuluttua, on hintariski hyvä tiedostaa. Kaupankäynnin venyminen ja pienikin hintojen lasku voivat käydä asuntosijoittajalle kalliiksi. Tätä strategiaa hyödyntävä sijoittaja voi toisaalta oikein toimiessaan myönteisessä markkinassa kääntää riskin mittavaksi tuotoksi. (Orava & Turunen, 2017, s. 247)



Kassavirtasijoittajan elämään sen sijaan 15 tai jopa 30 prosentinkaan pudotus asuntojen hinnoissa ei vaikuta merkittävästi. Asunnon hinnan ollessaan mitä hyvänsä, vuokrat rullaavat normaalisti. Sijoitusasunnon ollessa velaton, hintojen muutos on irrelevantti seikka, kunhan yllä mainituista kohdista 1-3 eivät ole akuutteja. Täytyy myös ymmärtää, että aikanaan asunnon markkinahinnan on oltava vähintään ostohinnan verran, jotta asuntoa realisoitaessa ei synny pääomatappiota. Asunnon vuosikymmeniä omistava sijoittaja voi keskittyä puhtaasti vuokratuottoon ja on todennäköisempää, että asuntojen hinnat nousevat pitkällä aikavälillä. (Orava & Turunen, 2017, s. 247)

## 4.2 Korkoriski

Isoa velkavipua käyttävien asuntosijoittajien suurin riski on korkojen nousu. Korkotason ollessa matalalla velan ottaminen on houkuttelevaa, mutta on riski, että velkataakka käy liian suureksi. Matala korkotaso voi helposti hämärtää käsitystä korkotasosta. Monet ovat verranneet asunnon ostamisen kustannuksia vuokraan, vaikka se ei täysin pidä paikkaansa. Kustannusten laskelmat ovat sinänsä järkeviä, mutta sen taustaoletukset eivät ole realistisia, kun lainan kustannukset lasketaan ennätysalhaisilla koroilla. Velan ollessaan yli 50 prosenttia markkina-arvosta, on hyvä huomioida ja tiedostaa korkoriskit. Korkoriskiltä voi varautua seuraavasti:

- Kiinteä korko: Pankit tarjoavat normaalisti 3-20 vuoden kiinteitä korkoja. Tämä tarkoittaa sitä, että kokonaiskorko (viitekorko + marginaali) on kiinteä sovitun ajanjakson ajan. Huono puoli tässä vaihtoehdossa on se, että mitä pidemmän kiinteän korkojakson ottaa, sitä suurempi on korko.
- Korkokatto: korkokatto tarkoittaa sitä, että maksat pankille kertasumman sopimuksesta, jolla varmistetaan, ettei viitekorko voi nousta yli tietyn rajan. Korkokaton hinta kannattaa kuitenkin suhteuttaa siihen, kuinka paljon koron täytyisi nousta, jotta korkokatto olisi kannattava vaihtoehto.
- Maltillinen velkavipu: Velan määrän ollessa alle 50 prosenttia asuntovarallisuuden markkina-arvosta, korkojen nousun vaikutus on pienehkö.
- Vararahasto: Vaikka lainaa olisi paljon, huolta ei ole, kunhan on kerännyt asuntomassaan nähden 30 prosenttia rahaa tai muuta likvidiä varallisuutta.

Velkataakkaa voi keventää tarvittaessa vararahaston turvin. Sen huono puoli on mahdollinen vaihtoehtoiskustannus. Yksi hyvä vaihtoehto on suorat osakesijoitukset ja rahastot. (Orava & Turunen, 2017, s. 249-251)

### 4.3 Tyhjien kuukausien riski

Lähes jokainen asuntosijoittaja törmää tilanteeseen, jossa asunto ei ole vuokrattuna vaan tyhjillään. Jo kuukausikin ilman vuokralaista heikentää vuokratuottoa olennaisesti, koska kulut pysyvät silti samana. Vastikkeet on maksettava riippumatta siitä, asuuko huoneistossa joku vai ei. Vuokrausasteella voidaan kääntäen ilmaista tyhjien kuukausien määrän. Vuokrausasteen ollessaan sata prosenttia, tyhjien kuukausien määrä on nolla. Yleisesti ottaen 95 prosentin vuokrausastetta voidaan pitää hyvänä. Tyhjät kuukaudet voidaan minimoida hankkimalla kohteita, jotka soveltuvat suurimmalle osalle vuokralaisista. Näillä viidellä alla olevalla neuvolla pienennät tyhjien kuukausien riskiä:

- Yksiöt: Yhden hengen talouksia on Suomessa merkittävästi eniten, jopa 60 prosenttia kaikista vuokralla asuvista asuntokunnista.
- Asunnot kasvukeskuksissa: Hankkimalla asunto kasvukeskuksesta, jossa on useita oppilaitoksia, voidaan parantaa vuokrausastetta.
- Keskustakohteet: Keskeisellä paikalla sijaitsevat asunnot liikkuvat parhaiten.
- Vuokran suuruus: Asuntoa vuokratessa on hyvä pitää vuokran määrä markkinahintaisena tai hieman sen alle. Ylihintaisiin asuntoihin voi saada vuokralaisen joksikin aikaa, mutta pitkäaikaista vuokraista tuskin löytyy.
- Asunnon kunto ja varustelu: Asunnot, jotka ovat hyväkuntoisia ja hyvin varusteltuja, vetävät puoleensa hyviä vuokralaisia. Viihtyisyydellä on iso merkitys sille, pysyykö vuokralainen asunnossa vai ei. Myös asuntoa remontoidessa kannattaa suosia neutraaleja värejä, jotka miellyttävät suurinta osaa vuokralaisista. (Orava & Turunen, 2017, s. 252-253)

#### 4.4 Vuokralaisriski

Vuokranantaja pystyy omalla toiminnallaan vaikuttamaan sijoitetun asunnon tuottoon huomattavasti. Yksi suurimmista vaikuttavista tekijöistä on vuokralaisen valinta. Suomessa vuokralaiset ovat yleisesti luotettavia, ja vuokran maksu sujuu ajallaan. Vuokranantajan pahin painajainen on asunnon tuhoaja, joita on onneksi hyvin harvassa. Kolmella alla olevalla neuvolla voit pienentää vuokralaisriskiä:

- Tarkista luottotiedot. Luottotietojen tarkistaminen on helppoa ja nopeaa, ja siten voi välttyä monelta murheelta. Vaikeudet monesti kasautuvat samoille henkilöille.
- Keskustele vuokralaisehdokkaiden kanssa. On hyvä järjestää mieluummin yksityisnäyttöjä, kuin massanäyttöjä. Keskustellessaan vuokralaisehdokkaan kanssa kahden kesken ongelmatapausten selvittäminen on helpompaa.
- Vakuus. Yleisesti kannattaa periä kahden kuukauden vakuus ennen muuttoa. Vakuudella pysytään ehkäisemään vuokranmaksun laiminlyöntejä. (Orava & Turunen, 2017, s. 253-255)

#### 4.5 Vuokratasoriski

Nimellisuokrien nousu on jatkunut historiallisesti katsottuna vuosittain. Kasvukeskuksissa sekä hyvällä sijainnilla olevien asuntojen vuokratasoriski on kollektiivisella tasolla alhainen. Tästä huolimatta liian suurta vuokraa pyytävän vuokranantajan vuokratasoriski kasvaa merkittävästi. Uudiskohteissa ylihinnottelua voi tulla huomaamatta. Uudiskohteet ovat hankintana kalliita, joten kohtalaisen tuoton saaminen edellyttää korkeaa vuokraa. Ylihintainen vuokra-asunto ajaa helposti tyhjiin kuukausiin, mikä taas tekee sijoituksesta epäkannattavan. Vuokratasoriskiä pystyy välttämään seuraavin keinoin:

- Selvitä kohdealueen vuokrataso.
- Käytä vuokravälittäjää. Asunnon voi vuokrata vuokravälittäjän kautta, joka tietää paremmin vuokrien hintatason alueellasi. Täytyy kuitenkin muistaa, että vuokravälittäjän kustannukset ovat yleisesti noin yhden kuukauden vuokra +

arvonlisävero. Palkkio on verovähennyskelpoinen. (Orava & Turunen, 2017, s. 245-256)

#### 4.6 Vastikeriski

Taloyhtiöt keräävät osakkailta tuloja hoitovastikkeiden muodossa, sekä tarvittaessa rahoitusvastikkeiden avulla. Hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta muodostuu yhtiövastike. Taloyhtiön juoksevat kulut katetaan hoitovastikkeen avulla, isommat remontit taas kustannetaan rahoitusvastikkeen avulla. Yleisesti hoitovastike maksetaan kuukausittain ja hoitovastikkeen määrällä on olennainen vaikutus asuntosijoittamisesta saatavaan tuottoon. Hoitovastikkeen noustessa tulee vastaan vastikeriski. On vaikea arvioida miten vastikkeet nousevat pitkällä aikavälillä, mutta perehtymällä taloyhtiöihin saa jonkinlaisen näkemyksen asiasta. Taloyhtiöissä kannattaa kiinnittää seuraaviin asioihin huomioita välttääkseen vastikeriskin:

- Taloyhtiön omistamat asuin- ja liikehuoneistot. Taloyhtiö voi saada vuokratuloja omistamastaan asuin- tai liikehuoneistosta. On kuitenkin hyvä muistaa, että verkkokauppojen yleistyessä kivijalkakauppojen tarve vähenee ja taloyhtiöiden omistavat liikehuoneistot ovat tyhjällään, mikä tarkoittaa sitä, että taloyhtiö ei saa vuokratuloja liikehuoneistosta. Tämän uhan alla on eniten pienten paikkakuntien liikehuoneistot, sekä erityisesti paikat, jotka eivät ole parhaimmalla sijainnilla.
- Energiatehokkuus. Suurin taloyhtiön kuluerä on lämmityskulut. Talo, joka on energiatehokas ja hyvin suunniteltu on huomattavasti parempi vaihtoehto, kuin talo, joka jakaa lämmön pois ja täten suurentaa lämmityskustannuksia.
- Taloyhtiön koko. Suuren taloyhtiön kustannukset ovat suhteellisesti ottaen edullisemmat kuin pienemmän taloyhtiön. (Orava & Turunen, 2017, s. 256-257)

#### 4.7 Remonttiriski

Talojen vanhetessa on selvää, että remontteja joudutaan tekemään jossakin vaiheessa. Suurimpia kulueriä ovat putki-, julkisivu-, ikkuna ja parvekeremontit. Putkiremontin aikana asunto voi olla esimerkiksi tilanteessa, että siellä ei pysty asumaan. Asunnon ollessa

tyhjillään vuokratuottoa ei saa, mutta vastikkeet joudutaan silti maksamaan. Tämän lisäksi remontista aiheutuvat lainat joudutaan maksamaan rahoitusvastikkeen muodossa. Tämä on ikävä tilanne varsinkin silloin, kun siihen ei olla varauduttu etukäteen. (Orava & Turunen, 2017, s. 258)

#### **4.8 Pankkiriski**

Pankkiriski tarkoittaa tilannetta, jossa lainan saamisen vaikeudet ovat merkittävät ja lainan saaminen vaikeuttaa sijoitusasunnon hankintaa. On tilanteita, joissa pankki ei ole valmis lainaamaan rahaa sijoitusasuntoa varten, joten syntyy pankkiriski. Tästä seuraa riski, joka kohdentuu asuntobisnekseksi kasvattamiseen. Pankkiriski on pienehkö jo kerätyn asuntovarallisuuden ja vuokratulovirran kannalta. (Orava & Turunen, 2017, s. 258-259)

#### **4.9 Poliittiset riskit**

Poliittisten riskien ennustaminen on oikeastaan mahdotonta. Asuntoihin sijoittavan henkilön poliittisia riskejä ovat muun muassa verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen, asunto- tai opintotukijärjestelmän heikentäminen sekä geopoliittinen tilanne. Myös oppilaitosten lakkauttaminen ja opiskelijamäärien vähentyminen voivat vaikuttaa asuntosijoittajan päätöksentekoon. (Orava & Turunen, 2017, s. 259)

#### **4.10 Luonnonilmiöriski**

Suomessa luonnonilmiöriskit ovat hyvin vähäisiä. Tilanne on toinen esimerkiksi Yhdysvalloissa, jossa myrskyt ja hurrikaanit tekevät mittavia tuhoja vuosittain. Suomessa tapahtuvat myrskyt ja tulvat ovat isoimpia luonnonilmiön aiheuttavia vahinkoja, joiden ennakointi on hyvin vaikeaa. Toisaalta kerrostaloihin sattuvat luonnonilmiövahingot ovat hyvin harvinaisia. Mokeilla ja rivitaloissa sattuneet luonnonilmiövahingot ovat hieman yleisempiä. (Orava & Turunen, 2017, s. 259)

## 5 Lainat ja verotus

Asuntosijoittamisessa lainoilla ja verotuksella on iso merkitys saataviin tuottoihin.

Asuntosijoittamisessa lainarahan käyttäminen on yleistä ja osittain myös kuuluukin asuntosijoittamiseen. Verotuksen merkitys taas vaikuttaa kassavirtaan. Tuotoista tehdyt verovähennykset parantavat tuottoja, ja täten kasvattaa varallisuutta. Tässä luvussa käydään läpi lainojen ja verotuksen vaikutuksia asuntosijoittamiseen.

### 5.1 Tulonhankkimislaina ja asuntolaina

Sijoitustarkoituksessa hankittuihin asuntoihin haetaan tulonhankkimislainaa, ei asuntolainaa. Tulonhankkimislainaa nimitetään myös sijoitusasuntolainaksi, mutta oikea nimi on tulonhankkimislaina. (Verohallinto, n.d.)

Sijoitusasuntoihin hankittavan lainan ja omistusasujan asuntolainan välillä on eroja. Sijoitukseen hankitulle lainalle ei ole lakiin merkittyä vähimmäisprosenttimäärää, kun taas asuntolainalle on sidottu vähimmäisprosenttimäärä lakiin. Yleisesti tulonhankkimislainaa myönnetään 70-80 % myyntihinnasta, mutta jopa 100 prosentin lainan on tietyissä tilanteissa mahdollista saada. Tulonhankkimislainan korot ovat kokonaan vähennyskelpoisia verotuksessa, kun taas asuntolainan koroista voi vähentää vain 10 %. Lainaa haettaessa sijoitusasuntoa varten täytyy olla tarkkana, että se merkitään oikein tulonhankkimislainaksi. Jos näin ei tehdä, korkoja ei voida vähentää kokonaan verotuksessa. (Lehto, n.d.)

Sijoitusasuntolainaa varten kannattaa selvittää eri pankeista minkälaisia lainoja heiltä olisi mahdollista saada. Hyvänä apuna on lähes jokaisesta pankista löytyvä lainalaskuri, joka helpottaa lainan määrän, koron ja takaisinmaksun laskemista ja vertailua. Lainalaskurit ovat vain suuntaa antavia, joten niihin ei kannata täysin luottaa, mutta ne auttavat hahmottamaan minkälaisia kustannuksia sijoituksessa voisi olla luvassa. Lainalupaus on hyvä neuvotella pankin kanssa jo ennen kuin sopiva kohde on löytynyt. Asuntosijoittamisessa hyvät kohteet menevät nopeasti kaupaksi, joten kannattaa toimia nopeasti mieluisan kohteen löytyttyä. Hakemus tehdään yleisesti pankin verkkosivuilla ja siihen ei tarvitse

pankin asiakuutta. Hakemuksessa on hyvä kertoa omasta taloudellisesta tilanteesta, lainan vakuuksista sekä siitä, minkä tyyliseen asuntoon on tarkoitus sijoittaa. (Lehto, n.d.)

Kun hakemus on lähetetty, pankkivirkailijan kanssa käydään läpi lainaneuvottelu, jossa selvitetään, onko pankki valmis antamaan lainaa sijoitusta varten. Neuvottelussa käydään läpi, millainen on sijoitusstrategia, tuottolaskelmat, lainanlyhennykseen liittyvät asiat, varallisuus sekä miten pystytään reagoimaan koron muutoksiin. Työpaikka on tärkeä tekijä, joka vaikuttaa lainan saantiin. Ilman työpaikkaa lainan saaminen on haastavaa. Myös vakuudet auttavat lainan saamisessa. Vakuus voi olla esimerkiksi omistusasunto. Neuvottelujen jälkeen pankki kertoo, onko lainaa mahdollista saada ja tekee lainatarjouksen. (Lehto, n.d.)

Lainaa haettaessa on hyvä kilpailuttaa lainatarjouksia eri pankeista. Pankista saatujen lainatarjousten ehdot voivat vaihdella huomattavasti, mikä voi vaikuttaa kokonaiskustannuksiin merkittävästi. Yleisesti on hyvä vertailla ainakin 2-3 eri pankkia lainaa haettaessa. (Lehto, n.d.)

Asuntoon hankittavan lainan lyhennystapoja on erilaisia: annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerälaina. Tässä kerrotaan lyhyesti kyseisistä vaihtoehtoista:

- Annuiteetti on hyvä vaihtoehto silloin, jos on valmis mahdollisille korkojen nousulle sekä haluaa tietää tarkalleen laina-ajan etukäteen. Maksuerät ovat yhtä suuret alkutilanteessa. Maksuerä muuttuu, kun korko muuttuu
- Tasalyhennyksessä lainanlyhennys on aina saman suuruinen. Maksuerän suuruus taas vaihtelee koron mukaan. Koron noustessa maksut nousevat ja koron madaltuessa maksut yhtä lailla laskevat.
- Kiinteän tasaerälainan takaisinmaksuerät ovat kaikki yhtä suuret. Koron kasvaessa laina-aika pitenee. Koron madaltuessa myös laina-aika lyhenee. (Nordea, n.d.)

## 5.2 Yhtiölaina ja rahoitusvastike

Yhtiölaina tarkoittaa taloyhtiön ottamaa lainaa, joka jakaantuu taloyhtiön asuntojen omistajien kesken. Yhtiölainan osuus riippuu neliöiden tai osakemäärien määrästä. Lähes

aina uudiskohteilla on yhtiölainaa, joiden määrä on yleisesti 60-70% asunnon velattomasta hinnasta. Yhtiölaina mahdollistaa tilanteen, jossa ostaja voi itse päättää rahoittaako omarahoitussuuden lisäksi asunnon yhtiölainalla vai pankkilainalla. Vanhoissa asunnoissa voi olla myös yhtiölainaa. Näissä tilanteissa yhtiölaina on otettu isompija taloyhtiön remontteja, kuten putkiremonttia varten.

Rahoitusvastike tarkoittaa asunnon omistajalle kohdistettua kuukausittaista maksuerää, jonka tarkoituksena on lyhentää yhtiölainan osuutta. Rahoitusvastikeesta voidaan käyttää myös nimeä pääomavastike. Yhtiölainan voi maksaa pois myös kertasuoritteena tai isompien osasuoritteiden avulla. Isoja maksuja ei voi maksaa kuitenkaan milloin vain, vaan nämä ajankohdat määrää taloyhtiö. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.)

### **5.3 Asuntosijoittamisen verotus**

Asuntoa ostaessa sijoittaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron. Varainsiirtoveron määrä on yleisesti kaksi tai neljä prosenttia velattomasta hinnasta. Kahden prosentin varainsiirtovero joudutaan maksamaan, jos kyseessä on kerrostalo- tai rivitalo-osake, liikehuoneisto, autopaikka, varasto, golfosake, lomaosake tai venepaikka. Neljän prosentin varainsiirtovero taas maksetaan, jos kyseessä on tontti ja sillä mahdollisesti olevat rakennukset, joita ovat esimerkiksi omakotitalo, sekä maa-alue ja sillä mahdollisesti oleva mökki. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa ensimmäisestä omistusasunnosta. (Verohallinto, n.d.)

Sijoitusasunnon ostettua ja vuokralaisen löydyttyä asunnosta aletaan saamaan vuokratuottoa. Vuokratuotosta joudutaan maksamaan vuosittain pääomatuloveroa. Pääomatulosta maksetaan veroa 30 % aina 30 000 € saakka ja siitä ylöspäin 34 %. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Ennen verojen maksamista vuokratuotosta pystytään tekemään tiettyjä vähennyksiä. Näitä vähennyksiä ovat hoitovastike, rahoitusvastike jos tuloutettu, sijoituslainan korot, sekä vesimaksu. Myös vuokralaisen hankintaan liittyvät kulut ovat vähennyskelpoisia verotuksessa. Näitä ovat vuokranvälittäjän palkkiot, vuokrailmoitukset ja luottotietojen tarkistus. Täytyy kuitenkin muistaa, että asunnon täytyy olla tulonhankkimistarkoituksessa.



Tutulle henkilölle tai perheenjäsenelle vastikkeen hinnalla vuokrattu asunto ei ole vähennyskelpoinen. (Sijoitusasunnot, n.d.)

Asuntoon kohdistuvat vuosikorjaukset voidaan myös vähentää verotuksessa. Tällaisia ovat esimerkiksi seinien maalaus, kodinkoneen vaihtaminen ja kaappien uusiminen.

Vuosikorjaukset vähennetään verotuksessa sinä vuonna, kun ne ovat maksettu. Asunnon isommat korjaukset, joita kutsutaan perusparannuksiksi, jotka muuttavat asuntoa tai huoneistoa tasokkaammaksi, ovat esimerkiksi parvekelasien uusiminen tai muovimaton vaihtaminen parketiksi. Perusparannuksista aiheutuvat kulut taas voidaan vähentää tasapoistoina 10 vuoden aikana eli 10 % vuodessa. On hyvin tärkeä muistaa, että asunnon ostettua asunto täytyy ensin vuokrata ennen kuin sitä aletaan remontoimaan. Jos asuntoa remontoidaan ennen ensimmäistä vuokrausta, se katsotaan olevan osa asunnon kauppahintaa ja silloin remontista aiheutuvat kulut eivät ole vähennyskelpoisia. (Sijoitusasunnot, n.d.)

## 6 Tampereen kerrostaloyksien kannattavuus

Tämän kappaleen tarkoituksena on tutkia Tampereen kerrostaloyksien kannattavuutta neljän eri kaupunginosan välillä. Tutkimus tehdään kvalitatiivisena tutkimuksena ja tutkimustapa on vertaileva tutkimus. Vertaileva tutkimus tarkoittaa tutkimusstrategiaa, jossa vertaillaan erilaisten tapausten välisiä yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia. (Koppa, 2015)

Kaupunginosat, jotka valikoituivat tutkittavaksi, ovat Keskusta, Hervanta, Tesoma sekä Kaleva. Kerrostaloyksien pinta-alat, joita vertaillaan, ovat 27,5-34 neliön välillä. Jokaisesta kaupunginosasta vertaillaan yhtä vanhaa asuntoa sekä uudiskohtetta. Tutkimuksessa on yhteensä kahdeksan kerrostaloyksintä. Uudiskohteeksi tutkimuksessa luokitellaan 2018 vuoden jälkeen rakennetut kerrostalot. Uudiskohteissa myyntihinnat ovat huomattavasti halvemmat kuin velaton hinta. Tutkimuksessa vanhaksi kerrostaloksi taas luokitellaan ennen vuotta 1977 rakennetut asunnot. Kohteiden tontit ovat joko omalla tontilla tai vuokratontilla. Tässä tutkimuksessa vuokratontilla olevien asuntojen kohdalla ei ole mahdollisuutta lunastaa tonttia omaksi.

Tutkittavat asunnot ovat todellisia kohteita, jotka on haettu Etuovi.comin ja Oikotien avulla. Vuokran määrä on pyritty pitämään mahdollisimman realistisena ja vuokrat on katsottu Vuokraovi.comin sekä Etuovi.comin olemassa olevien sekä vuokrattujen kohteiden avulla. Kannattavuutta vertaillaan 75 % velkavivulla ja pankkilainan sekä yhtiölainan lyhennystapa on annuiteetti. Korkoprosentti lainoille on 1,5 %. Laina-aika pankkilainalle on 25 vuotta ja yhtiölainalle 23 vuotta. Uudiskohteiden kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita, joista peritään pelkkää korkoa. Uudiskohteiden yhtiölaina on tuloutettu kirjanpidossa, mikä tarkoittaa, että taloyhtiö merkitsee rahoitusvastikkeet tuloksi tuloslaskelmalleen.

Tutkimuksessa ei oteta huomioon mahdollista asunnon arvonnousua, vuotuista vuokrankorotusta, mahdollisia tyhjiä kuukausia eikä asunnolle mahdollisesti tarvittavaa remonttivaraa. Vuokranmäärästä on vähennetty myös vesimaksu. Tutkimuksen vanhoissa asunnoissa ei ole yhtiölainaa, joten rahoitusvastiketta ei tarvitse ottaa huomioon.

## 6.1 Uudiskohteet

Tämän alaotsikon tarkoituksena on perehtyä tarkemmin tutkimuksessa oleviin uudiskohteisiin ja näiden tuottoihin. Keskustan, Hervannan, Tesoman sekä Kalevan asunnot sijaitsevat kaupunginosien parhaimmilla paikoilla, joiden läheisyydessä sijaitsevat hyvät palvelut ja kyseisillä alueilla julkinen liikenne toimii moitteettomasti.

Uudiskohde	Keskusta	Hervanta	Tesoma	Kaleva
Asunnon velaton hinta	212 400,00 €	143 000,00 €	129 000,00 €	189 000,00 €
Myyntihinta	63 720,00 €	42 900,00 €	54 820,91 €	66 600,00 €
Yhtiölainaosuus	148 680,00 €	100 100,00 €	74 179,09 €	122 400,00 €
Pankkilainan osuus	52 038,00 €	35 010,00 €	43 695,63 €	53 730,00 €
Omarahoitusosuus	15 930,00 €	10 750,00 €	13 705,28 €	16 650,00 €
Vuokran määrä	710,00 €	590,00 €	590,00 €	695,00 €
Hoitovastike/kk	159,59 €	141,40 €	110,00 €	168,54 €
Rahoitusvastike/kk	637,29 €	429,06 €	317,95 €	524,64 €
Pankkilainan maksuerä	208,12 €	140,02 €	174,75 €	214,89 €
Asunnon koko	30,5 m <sup>2</sup>	29,5 m <sup>2</sup>	27,5 m <sup>2</sup>	30,5 m <sup>2</sup>
Rakennusvuosi	2021	2021	2018	2020

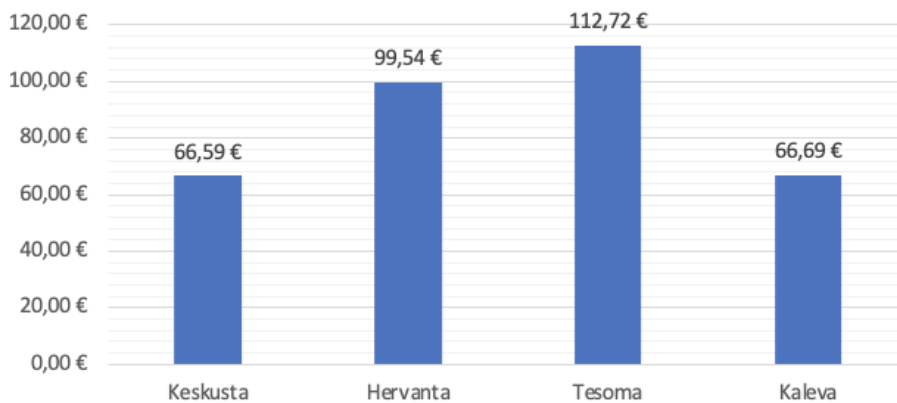
Taulukko 1. Uudiskohteiden perustiedot

Yllä olevasta taulukosta (taulukko 1) näemme kohteiden perustiedot. Kaikki kyseiset asunnot ovat vuokratontilla, jossa ei ole mahdollista lunastaa tonttia itselleen. Kuten on oletettavaakin, keskustan ytimessä sijaitseva uudiskohde on kallein tutkittavista kohteista, Tesomalla sijaitseva uudiskohde taas on halvin. Kaikkien muiden paitsi Tesomalla sijaitsevan kodin myyntihinta on noin kolmannes velattomasta hinnasta. Tämä helpottaa asunnon hankintaa pienellä pääomalla.

Myyntihinnan ollessaan noin kolmannes velattomasta hinnasta pankkilainan saaminen on helpompaa verrattuna tilanteeseen, jossa asunnon myyntihinta on sama kuin velaton hinta. Sijoitettavan asunnon velkavipu tutkimuksessa on 75 %. Tutkimuksen uudiskohteissa 75 % velkavipu lasketaan myyntihinnasta, ei velattomasta hinnasta. Pankkilainan lisäksi on yhtiölainaosuus, joka peritään rahoitusvastikkeen muodossa.

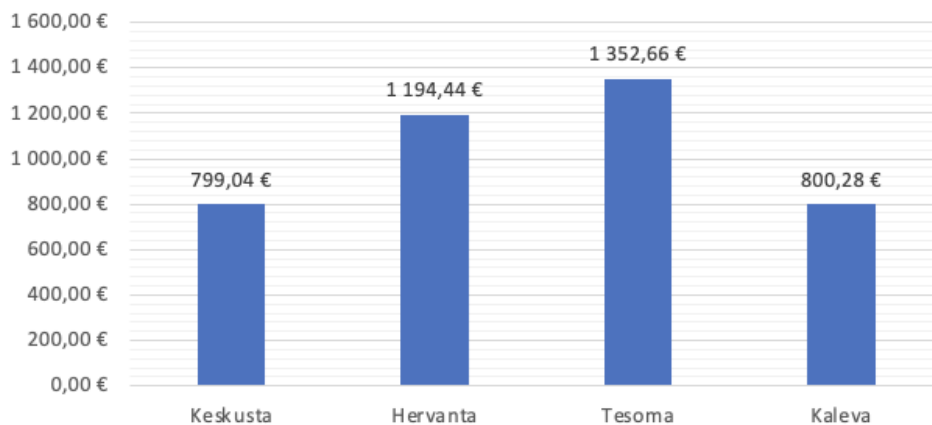
Alla olevista kaavioista (kaavio 1 ja 2) näemme uudiskohteiden nettokassavirrat kuukausittain ja vuoden ajanjaksolla.

## Nettokassavirta kuukaudessa



Kaavio 1. Nettokassavirta euroina kuukaudessa, kahden ensimmäisen vuoden aikana ennen yhtiölainan lainanlyhennyksiä.

## Nettokassavirta vuodessa



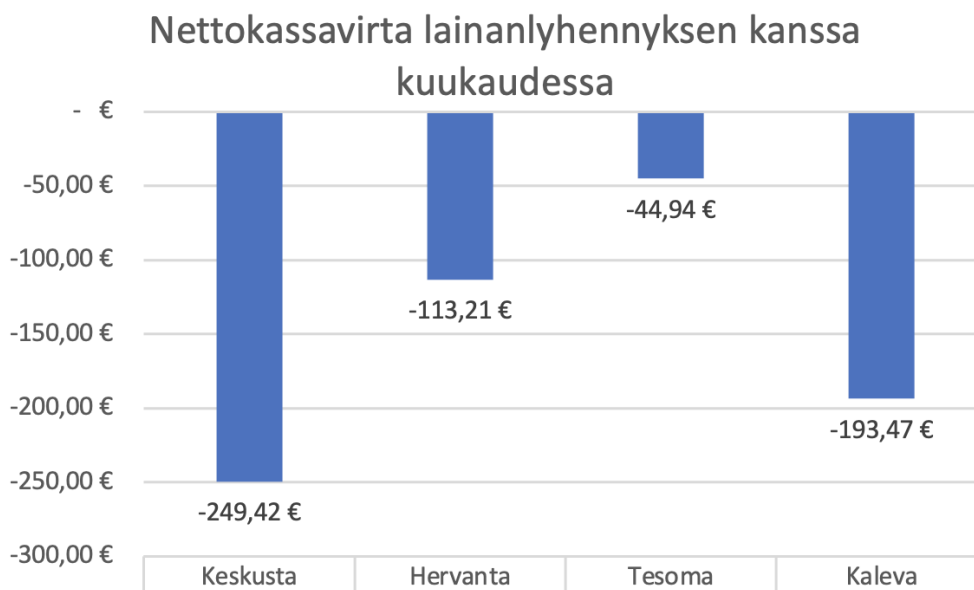
Kaavio 2. Nettokassavirta euroina vuodessa, kahden ensimmäisen vuoden aikana ennen yhtiölainan lainanlyhennyksiä.

Tutkimuksessa olevien uudiskohteiden kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita. Tämä tarkoittaa, että yhtiölainasta ei tarvitse kahden ensimmäisen vuoden aikana maksaa muuta kuin pelkkää korkoa. Yllä olevista kaaviosta (kaavio 1 ja 2) näemme kohteiden nettokassavirrat ennen yhtiölainan lainanlyhennyksiä. Kassavirrat ovat positiivisia kahden ensimmäisen vuoden aikana, koska lainalyhennystä ei peritä.

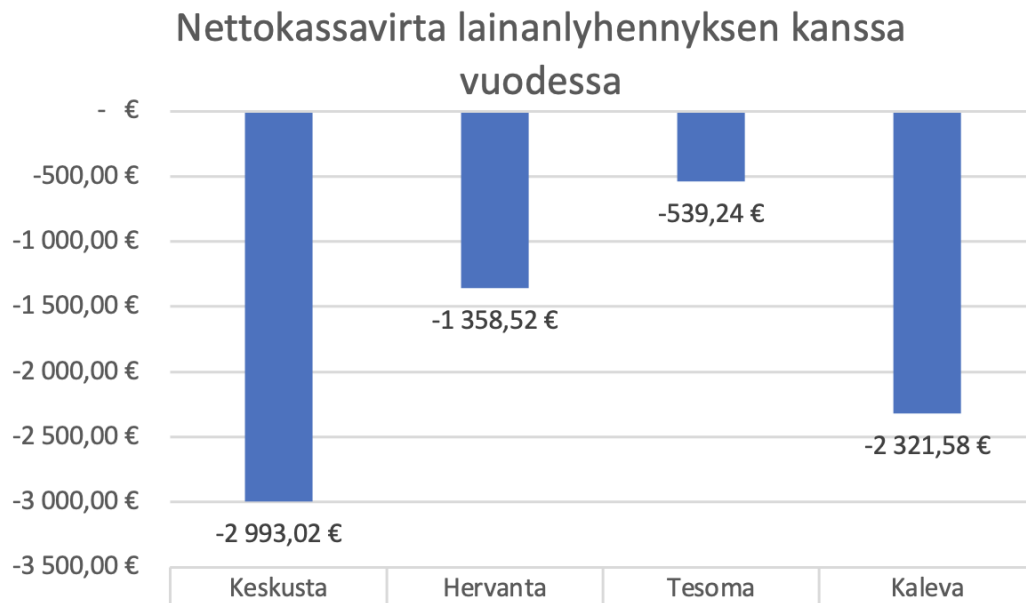
Ensimmäisen kahden vuoden aikana saaduista vuokrasta tehdään vähennyksiä, joiden vaikutuksesta verotettava vuokratuotto pienenee. Vuokran määrästä on täten vähennetty hoitovastike, yhtiölainan korko sekä pankkilainan korko. Nettokassavirtakaavioista on verojen jälkeen vähennetty myös pankkilainan lyhennys.

Tesomalla sijaitsevan asunnon kassavirta on positiivisin tutkittavista uudiskohteista ennen yhtiölainojen lainanlyhennyksiä. Tämä johtuu asunnon velattomasta hinnasta, vuokran määrästä sekä yhtiölainaosuudesta. Keskustan ja Kalevan asuntojen kassavirrat ovat lähes identtiset. Keskustan asunnon hinta on noin 20 000 € euroa kalliimpi kuin Kalevassa sijaitsevan asunnon, mutta hoitovastike taas Keskustan asunnossa on pienempi. Yhtiölainan osuus taas Keskustan asunnossa on 25 000 € euroa kalliimpi kuin Kalevan asunnossa. Hervannan asunnon kassavirta on lähellä Tesoman asunnon kassavirtaa, mutta hinta on huomattavasti halvempi verrattuna Keskustan ja Kalevan asuntoihin.

Alla näemme (kaavio 3 ja 4) uudiskohteiden nettokassavirrat kuukauden ja vuoden ajanjaksolla, huomioiden yhtiölainan lyhennyksen.



Kaavio 3. Nettokassavirta euroina kuukaudessa huomioiden yhtiölainan lyhennyksen.

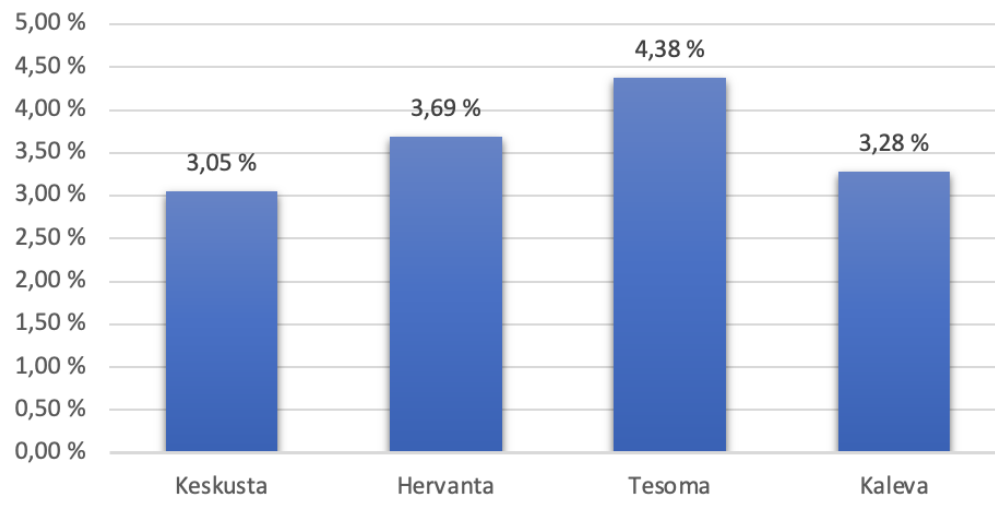


Kaavio 4. Nettokassavirta euroina vuodessa huomioiden yhtiölainan lyhennyksen.

Kahden vuoden jälkeen, kun yhtiölainan lyhennystä aletaan maksamaan, kassavirtalaskelmat ovat erilaiset. Yllä olevien kaavioiden (kaavio 3 ja 4) avulla nähdään, millä tavalla yhtiölainan lainanlyhennys vaikuttaa kassavirtaan. Kassavirta on negatiivinen kaikkien uudiskohteiden osalta.

Tesoman asunnon kassavirta oli eniten plussalla ennen yhtiölainan lainanlyhennystä ja myös lainanlyhennysten alettua se on vähiten tappiollinen. Hervannan asunnon negatiivinen kassavirta on seuraavaksi pienin ja häntäpäätä pitävät Kalevan ja Keskustan asunnot. Keskustan sekä Kalevan asuntojen kassavirrat olivat lähes identtiset kahden ensimmäisen vuoden aikana, mutta lainanlyhennyksen vaikutus kassavirtoihin näkyy selkeämmin. Keskustan asunnon yhtiölainan osuus on huomattava, ja tämä vaikuttaa kassavirtaan negatiivisesti. Alla näemme (kaavio 5) uudiskohteiden vuokratuotto prosentit, kun yhtiölainaa lyhennetään.

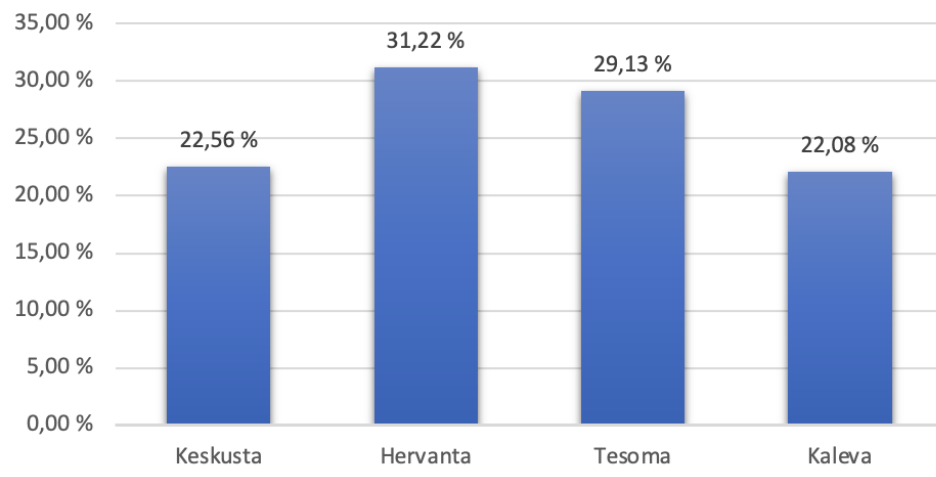
## Vuokratuotto %



Kaavio 5. Uudiskohteiden vuokratuottoprosentit kun yhtiölainaa lyhennetään.

Vuokratuottoprosentti uudiskohteilla on noin 3-4,5 % välillä. Tämä on suhteellisen normaali vuokratuottoprosentti uudiskohteille. Yllä oleva kaavio (kaavio 5) kertoo hyvin vuokratuottoprosentin, kun yhtiölainaa lyhennetään. Tesoman vuokratuottoprosentti on korkein. Tähän vaikuttaa asunnon ostohinta, vastikkeen osuus sekä vuokran määrä. Lisäksi vaikuttavana tekijä on asunnon myyntihinta. Yleisesti hyvänä vuokratuottoprosenttina pidetään 5-7 %. Näiden neljän asunnon osalta ei päästä tähän hyvään vuokratuottoprosenttiin. Alla oleva kaavio (kaavio 6) kertoo oman pääoman tuottoprosentin sijoitetulle pääomalle.

## Oman pääoman tuotto %



Kaavio 6. Sijoitetun oman pääoman tuotto prosentti yhtiölainaa lyhennettäessä vuodessa.

Uusien asuntojen kohdalla asunnon ostamista varten tarvittavan pankkilainan määrä on huomattavasti pienempi, jos haluaa ostaa asunnon 75 % velkavivulla. Velkaa pankista tarvitsee ottaa vain 75 % verran myyntihinnasta. Tämä taas vaikuttaa oman pääoman tuottoihin. Hervannan asunnon omarahoitusosuus on pienin ja tämä selvästi näkyy yllä olevasta kaaviosta positiivisena vaikutuksena oman pääoman tuottoon.

Alla olevasta taulukosta (taulukko 2) näemme uudiskohteiden nettokassavirrat koko laina-ajalta.

<b>Uudiskohteet</b>	<b>Keskusta</b>	<b>Hervanta</b>	<b>Tesoma</b>	<b>Kaleva</b>
Ensimmäiseltä vuodelta nettokassavirta	799,04 €	1 194,44 €	1 352,66 €	800,28 €
Kahden vuoden nettokassavirta	1 598,09 €	2 388,89 €	2 705,33 €	1 600,56 €
10 vuoden nettokassavirta	-22 346,07 €	-8 479,27 €	-1 608,59 €	-16 972,08 €
25 vuoden nettokassavirta	-67 241,37 €	-28 857,07 €	-9 697,19 €	-51 795,78 €

Taulukko 2. Uudiskohteiden nettokassavirrat

Uudiskohteiden nettokassavirrat näkyvät yllä olevasta taulukosta. Näemme, että kaksi ensimmäistä vuotta ovat positiivisia ja tuottavat positiivista kassavirtaa kuukausittain, koska yhtiölainan lainanlyhennyksiä ei olla aloitettu maksamaan. Tämän jälkeen kassavirrat muuttuvat negatiivisiksi.

## 6.2 Vanhat asunnot

Tutkimusosuuden toisessa osiossa tarkastellaan neljää vanhaa asuntoa ja näiden tuottoja. Alueet ovat samat kuin uudiskohteilla, joita tarkasteltiin aikaisemmin. Nämä neljä vanhaa asuntoa sijaitset samoilla alueilla kuin uudiskohteet, joten palvelut sekä liikennöinti ovat hyvät.



Vanha asunto	Keskusta	Hervanta	Tesoma	Kaleva
Asunnon velaton hinta	180 000,00 €	88 000,00 €	65 000,00 €	145 000,00 €
Pankkilainan osuus	138 600,00 €	67 760,00 €	50 050,00 €	111 650,00 €
Omarahoitusosuus	45 000,00 €	22 000,00 €	16 250,00 €	36 250,00 €
Varainsiirtovero	3 600,00 €	1 760,00 €	1 300,00 €	2 900,00 €
Vuokran määrä	610,00 €	550,00 €	550,00 €	590,00 €
Hoitovastike/kk	129,32 €	136,00 €	154,24 €	137,20 €
Pankkilainan maksuerä	554,31 €	271,00 €	200,17 €	446,53 €
Asunnon koko	30,5 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	31,5 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Rakennusvuosi	1963	1977	1977	1958

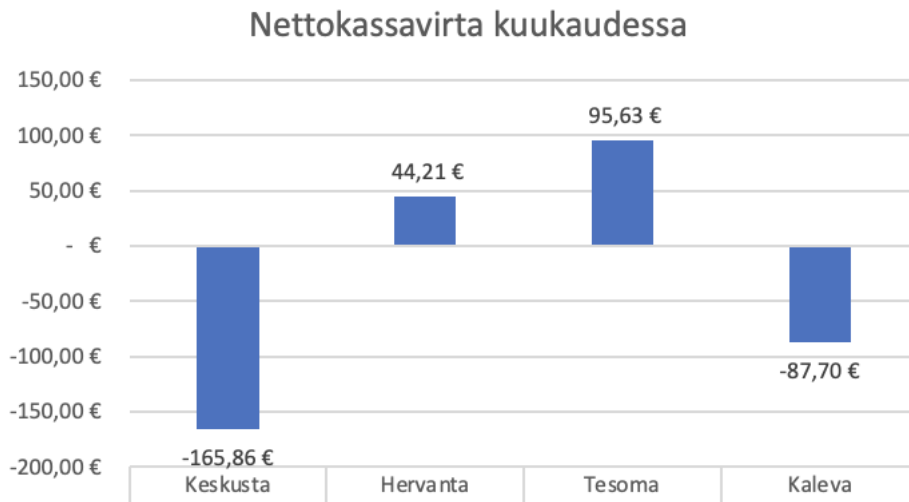
Taulukko 3. Vanhojen asuntojen perustiedot

Yllä olevan taulukon (taulukko 3) avulla näemme tutkittavien vanhojen asuntojen perustiedot. Asuntojen velattomat hinnat ovat halvemmat verrattuna uudiskohteisiin, mikä on odotettua. Tutkittavissa vanhoissa asunnoissa rahoitusvastiketta ei ole, joten ainoa tarvittava laina on pankkilaina. Vanhat asunnot eroavat myös uudiskohteista siten, että nämä ovat omalla tontilla, ei vuokratontilla. Näemme myös, että pankkilainan osuus on suurempi verrattuna uudiskohteisiin. Tämä johtuu siitä, että asunnossa ei ole yhtiölainaosuutta.

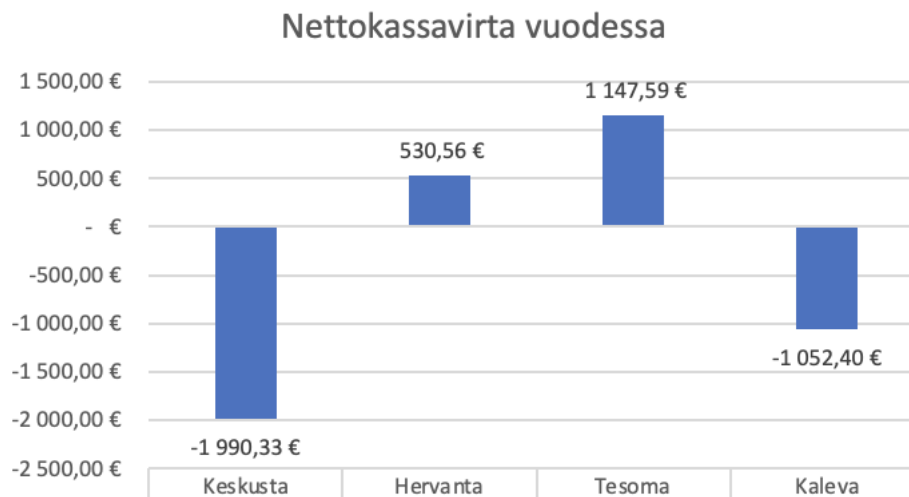
Vanhojen asuntojen hinnat vaihtelevat merkittävästi kaupunginosien välillä. Ei ole yllättävää, että Keskustan vanha asunto on kallein. Tesoman asunto taas halvin. Tesoman uudiskohde on lähes tuplasti kalliimpi verrattuna vanhaan asuntoon. Hervannan sekä Kalevan vanhat asunnot ovat myös halvempia verrattuna uudiskohteisiin.

Vuokran määrää ja hoitovastiketta tutkittaessa huomataan, että molemmat ovat vanhoissa asunnoissa pienemmät kuin uudiskohteissa. Tutkittavien Keskustan ja Kalevan asuntojen vuokrat ovat noin 100 euroa halvemmat vanhoissa asunnoissa, kun taas Hervannan ja Tesoman 40 €.

Alla näemme vanhojen asuntojen nettokassavirrat vuodessa sekä kuukaudessa. (Kaavio 7 ja 8)



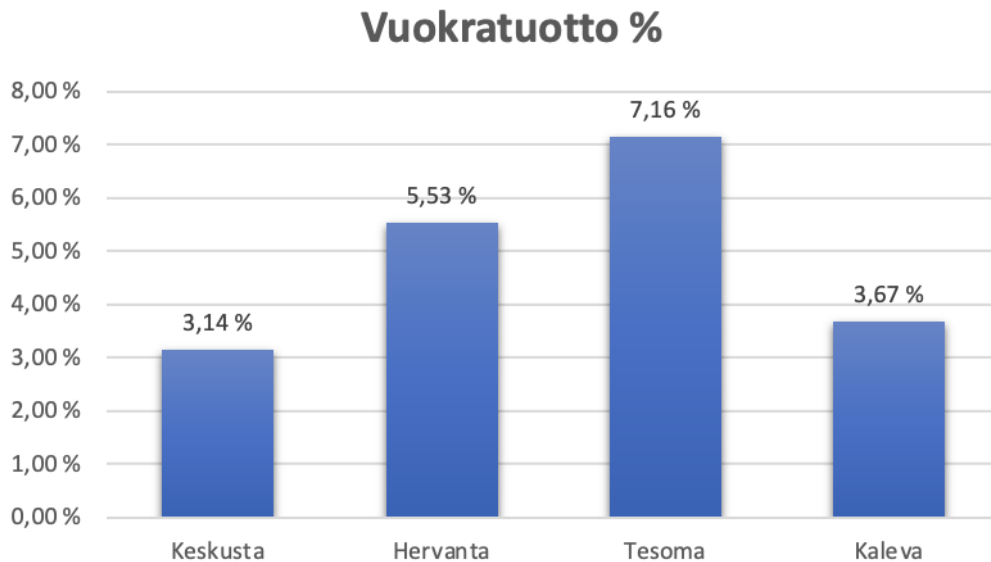
Kaavio 7. Vanhojen asuntojen nettokassavirta kuukaudessa.



Kaavio 8. Vanhojen asuntojen nettokassavirta vuodessa.

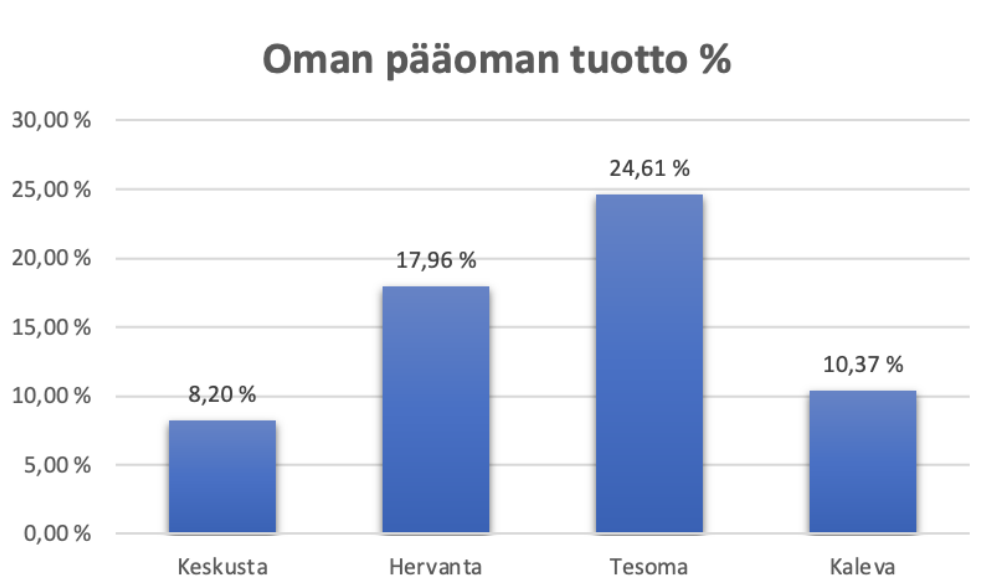
Vuotuinen nettokassavirta on puolella vanhoista asunnoista positiivinen ja puolilla negatiivinen. Tämä johtuu asuntojen hintatasosta. Keskustan asunto on lähes kolme kertaa kalliimpi verrattuna Tesoman asuntoon. Tämän seurauksena kassavirta Keskustan asunnossa on negatiivinen ja Tesoman asunnossa positiivinen. Hervannassa sijaitsevan vanhan asunnon kassavirta on myös positiivinen. Kalevan taas negatiivinen. (Kaavio 7 ja 8)

Alla näemme (kaavio 9) vanhojen asuntojen vuokratuotto prosentit.



Kaavio 9. Vanhojen asuntojen vuokratuottoprosentti.

Vuokratuottoprosentit ovat Keskustan ja Kalevan asuntojen osalta reilun kolmen prosentin luokkaa. Nämä ovat hieman korkeammat kuin uudiskohteiden osalta. Hervannan ja Tesoman vuokratuottoprosentit on taas huomattavasti korkeammat verrattuna uudiskohteisiin. Vuokratuotto on Tesoman vanhan asunnon kohdalla melkein kolme prosenttia korkeampi kuin uudiskohteella. (Kaavio 9)



Kaavio 10. Vanhojen asuntojen oman pääoman tuottoprosentti.

Oman pääoman tuotto prosentti vanhoilla asunnoilla on pienempi verrattuna uudiskohteisiin. Tämä johtuu omarahoitusosuuden määrästä. Omarahoitusosuus on vanhojen asuntojen osalta suurempi. (kaavio 10)

Alla näemme (taulukko 4) vanhojen asuntojen nettokassavirrat koko laina-ajalta.

<b>Vanhat asunnot</b>	<b>Keskusta</b>	<b>Hervanta</b>	<b>Tesoma</b>	<b>Kaleva</b>
Ensimmäiseltä vuodelta nettokassavirta	-1 990,33 €	530,56 €	1 147,59 €	-1 052,40 €
Kahden vuoden nettokassavirta	-3 980,66 €	1 061,12 €	2 295,18 €	-2 104,80 €
10 vuoden nettokassavirta	-19 903,30 €	5 305,60 €	11 475,90 €	-10 524,00 €
25 vuoden nettokassavirta	-49 758,25 €	13 264,00 €	28 689,75 €	-26 310,00 €

Taulukko 4. Vanhojen asuntojen nettokassavirrat.

Vanhojen asuntojen nettokassavirrat ovat negatiivisia Keskustan ja Kalevan osalta, mutta Hervannan ja Tesoman taas positiivisia. Tämä tarkoittaa, että negatiivisen kassavirran omaavien asuntojen osalta asuntoon täytyy laittaa lisää rahaa kuukausittain, jotta vastikkeet ja lainanlyhennykset pystytään maksamaan. Positiivisen kassavirran omaavat asunnot tuottavat kuukausittain positiivista kassavirtaa, jonka tuotot voidaan sijoittaa uudelleen.

## 7 Johtopäätökset

Tutkimuksen asuntojen hintatasot vaihtelevat merkittävästi kaupunginosien välillä.

Keskustan asunnot, kuten on jo todettu, ovat huomattavasti kalliimpia verrattuna Tesoman ja Hervannan asuntoihin. Tämä vaikuttaa sijoitettavan asunnon tarvittavaan omarahoitusosuuteen, kun käytetään 75 % velkavipua.

Keskustan uudiskohde on yli 30 000 € euroa kalliimpi verrattu lähellä sijaitsevaan vanhaan yksiöön. On selvää, että kassavirta uudiskohteen osalta on negatiivisempi, johtuen pienemmästä omarahoitusosuudesta. Uudiskohteen etuna taas on alhaisempi myyntihinta. Vuokratuottoprosentti Keskustassa sijaitsevien asuntojen osalta on parempi vanhassa asunnossa. Isoa ero ei kuitenkaan ole. Keskustassa sijaitsevien asuntojen kassavirta molemmissa kohteissa on negatiivinen. Tämä tarkoittaa, että molempiin asuntoihin täytyisi laittaa omaa rahaa kuukausittain, jotta tarvittavat vastikkeet ja lainanlyhennykset pystytään maksamaan.

Hervannan kohteiden osalta sijoitusten tuotot ovat paremmat verrattuna Keskustan ja Kalevan asuntoihin. Vaikuttavana tekijänä voidaan pitää asuntojen velattomia hintoja. Hervannan vanhan asunnon vuokratuottoprosentti on 5,53 %, joka on tutkittavista kohteista toiseksi paras. Tätä vuokratuottoprosenttia voidaan pitää jo hyvänä. Hervannan uudiskohteen vuokratuottoprosentti on 3,69 %. Tämä on suhteellisen normaali vuokratuottoprosentti uudiskohteelle.

Paras vuokratuottoprosentti löytyy Tesoman vanhasta asunnosta, joka on 7,16 %. Tähän vaikuttava tekijä on asunnon alhainen velaton hinta. Tesomalta löytyi myös uudiskohteiden paras vuokratuottoprosentti, joka oli 4,38 %. Vaikka Tesoman asuntojen vuokratuottoprosentit ovat hyviä, ei se suoraan kerro, että ne olisivat myös hyviä sijoituskohteita.

Kalevan vanhan asunnon vuokratuottoprosentti on hieman korkeampi verrattuna uudiskohteeseen. Molempien kohdalla kassavirta oli negatiivinen, uudiskohteen enemmän. Tämä johtuu omarahoitusosuudesta. Uudiskohteen hyvä puoli on sen helppous, remonteista ei tarvitse murehtia lähitulevaisuudessa. Vanhan asunnon osalta taas remontit ovat

mahdollisia. Remonttivaraa laskelmissa ei otettu huomioon, mutta se on hyvä todellisessa tilanteessa huomioida. Yllättävät remontit voivat vaikuttaa merkittävästi tuottoihin sekä tehtyihin laskelmiin.

Asuntojen tuottoja laskettaessa ei otettu huomioon asunnon arvonnousua, mahdollisia tyhjiä kuukausia, vuokran korotusta eikä mahdollista remonttivaraa. Mahdolliset riskit on otettava huomioon asuntosijoittamista tehdessä. Vaikka laskelmissa ei otettu huomioon mahdollisia tyhjiä kuukausia, kannattaa se laskemissa huomioida. Tämä vaikuttaa saataviin tuottoihin.

Tutkittavien Tampereen kaupunginosien alueilla arvonnousupotentiaalit ovat mielestäni hyvät. Tämä taas tulee positiivisella tavalla vaikuttamaan mahdollisiin tuottoihin. Tesoman asuntojen arvonnousu ei ole mielestäni yhtä nopeaa verrattuna Kalevan ja Keskustan asuntojen arvonnousuun. Myöskään Tesomalla opiskelumahdollisuudet eivät vedä vertoja Keskustan ja Hervannan koulutustarjontaan. On hyvä miettiä vaikuttavia tekijöitä asuntoon sijoittaessaan. Mielestäni ei kannata katsoa pelkästään asunnon hintaa, vuokratuottoa eikä kassavirtaa, vaan miettiä kokonaisuutta.

Huomioitavaa laskemissa oli uudiskohteen ja vanhan asunnon vuokrien vaikutus. Uudiskohteiden vuokrat olivat huomattavasti korkeammat kuin vanhojen asuntojen. Esimerkiksi Keskustan uudiskohteen vuokra oli 100 € kalliimpi verrattuna vanhaan asuntoon. Tämä taas vaikuttaa vuokra-asuntoa etsiviin ihmisiin. Haluavatko he maksaa uudiskohteesta 100 € enemmän vuokraa kuukaudessa, vai muuttavatko mieluummin vanhaan asuntoon 100 € halvemmalla vuokralla.

Tutkimuksen asunnot rahoitettiin pankkilainalla tai yhtiölainalla, joiden korot olivat 1,5 prosenttia ja oletuksena oli, että lainojen korot pysyivät samana koko 25 vuoden laina ajan. Todellisuudessa lainojen korot voivat vaihdella paljonkin 25 vuoden aikana. Tämä kannattaa ottaa huomioon velkavipua käyttäessä. Laskelmat kannattaa tehdä suuremmalla korkoprosentilla, jotta mahdollinen koronnousu ei yllätä, vaan siihen on varauduttu.

Taulukoista 2 ja 4 näemme asuntojen nettokassavirrat kahden ensimmäisen vuoden aikana, 10 vuoden aikana sekä 25 vuoden aikana. Vain Hervannan ja Tesoman vanhojen asuntojen

kassavirrat olivat positiiviset. Vaikuttavana tekijänä voidaan pitää asuntojen velattomia hintoja, jotka olivat tutkimuksen halvimmat, sekä omarahoitusosuutta. Positiivisen kassavirran omaava asunto on yleisesti hyvä sijoituskohte. Täytyy kuitenkin muistaa, että asunnon arvonnousun, taloyhtiön tonttivuokran korotusten, taloyhtiön remonttien, vuokrattavuusasteen sekä sijainnin merkitys vaikuttaa asuntosijoituksen kannattavuuteen.

Vaikka suurin osa sijoitusasunnoista olivat kassavirraltaan negatiivisia, ei tämä silti tarkoita, etteikö sijoitus voisi olla kannattava pitkällä aikavälillä. Esimerkiksi Hervannan uudiskohteen negatiivinen nettokassavirta 25 vuoden aikana on -28 857,07 €. Tämä tarkoittaa, että 25 vuoden aikana joudutaan sijoittamaan lähes 30 000 € enemmän rahaa sijoitusasuntoon. Tämä voi kuulostaa huonolta sijoitukselta, mutta 25 vuoden jälkeen, kun lainat ovat maksettu on sijoittajalla velaton sijoitusasunto, joka tuottaa positiivista kassavirtaa kuukausittain. Puhumattakaan mahdollisesta arvonnoususta.

Tutkimuksen uudiskohteista pitäisin parhaina sijoituskohteina Kalevaa ja Hervantaa. Kalevan sijainti ja vuokrattavuus ovat hyvät. Hinta on hieman korkea, mutta mahdollinen arvonnousu on alueista todennäköisesti paras. Myös palvelut ja ratikka ovat asunnon läheisyydessä. Hervannassa asunnon hinta on Tampereen hintatasoon nähden suhteellisen edullinen. Myös oppilaitokset sekä toimivat liikenneyhteydet, sisältäen ratikan, tuovat Hervannan uudiskohdetta positiivisella tavalla esiin.

Vanhoista asunnoista pitäisin Kalevaa parhaana sijoituskohteena. Vanhan asunnon läheisyydessä on palvelut ja ratikka sekä opiskelupaikat, jotka helpottavat asunnon vuokrausta. Vaikka Kalevan vanhan asunnon vuokratuottoprosentti ei yllä Hervannan ja Tesoman lukemiin, uskon silti Kalevan olevan arvonnousun kannalta tuottoisin.

Tutkimuksen avulla saamani tiedon perusteella pitäisin asuntosijoittamista hyvänä sijoitusmuotona Tampereella. Tampereella asuntojen hinnat ovat suhteellisen korkeat, mutta kasvukeskuksena arvonnousu on positiivista. Siitä huolimatta täytyy muistaa ottaa huomioon velkavivun käyttämiseen vaikuttavat tekijät, arvonnousun tai laskun mahdollisuudet, tyhjät kuukaudet, huonot vuokralaiset sekä kaikki muut vastaavanlaiset tekijät, jotka voivat vaikuttaa sijoituksen kannattavuuteen. Kannattavaan asuntosijoitukseen liittyy monia riskejä, mutta siitä huolimatta koen asuntosijoittamisen olevan sen arvoista.

## 8 Pohdinta

Tietoisuus asuntosijoittamisen mahdollisuuksista on edesauttanut yhä useamman ihmisen kiinnostusta aloittaa asuntosijoittaminen. On myös positiivista, että kuten luvussa 2.4 kerrotaan, asuntosijoittamista voidaan harrastaa eri tavoin. Itsekin katson tulevaisuutta positiivisesti ja uskon asuntosijoittamisen olevan tulevaisuudessakin kiinnostava ja tuottoisa sijoitusmuoto, vaikka korkojen nousun mahdollisuudet ovat todelliset. Myös Tampereen näkymät vaikuttavat hyviltä ja asuntosijoittamisen tutkiminen jatkuu opinnäytetyön jälkeenkin.

Koronan vaikutuksia asuntosijoittamiseen on mahdotonta sanoa pitkällä aikavälillä. Millä tavoin tämä tulee vaikuttamaan asuntosijoittajien ja vuokralaisten näkökulmiin sekä toimintatapoihin tulevaisuudessa. Myös vuokra-asumisen muoto voi vaihtua tulevaisuudessa pandemian vuoksi.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielestäni palkitsevaa ja työ itsessään opetti paljon erilaisia näkökulmia asuntosijoittamisesta, esimerkiksi millä tavoin uutta sijoitusasuntoa olisi hyvä tarkastella ja minkälaisia asioita olisi hyvä ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankittaessa. Kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan on kasvanut entisestään työn edetessä ja halu perehtyä aiheeseen on lisääntynyt.

Opinnäytetyön alkutaipaleella työn tekeminen oli hieman haastavaa. Asuntosijoittamisesta on paljon tietoa saatavilla ja sen läpi käyminen vei aikaa. Tiedon määrä myös yllätti työtä tehdessä. Työn kohdentaminen tiettyihin alueisiin ja ryhmiin vei kuitenkin oman aikansa, johtuen laajasta aiheesta. Opinnäytetyöni tavoitteena oli kertoa asuntosijoittamisesta yleisellä tasolla ja avata lukijalle asuntosijoittamiseen vaikuttavista tekijöistä, joita on hyvä ottaa huomioon asuntosijoittamista suunnitellessa. Koen, että opinnäytetyöstä tuli omaa näkökulmaani vastaava ja työn avulla lukija saa hyvän ja selkeän kuvan mitä asuntosijoittaminen käytännössä tarkoittaa ja minkälaiset asiat siihen vaikuttavat.

Kokonaisuudessaan asuntosijoittaminen on sijoitusmuotona hyvä, kunhan asiaan perehtyy tarpeeksi hyvin. Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä työtä ja se vie aikaa, mutta siitä huolimatta työ, vaiva ja odotus useimmiten palkitaan.



## Lähteet

Asuntopehtoori. (2021) Uudiskohde vs vanha asunto sijoituskohteena. Haettu 28.11.2021 osoitteesta <https://www.asuntopehtoori.fi/uudiskohde-vs-vanha-asunto-sijoituskohteena/>

Asuntosalkunrakentaja. (n.d.) Rahoitusvastike & yhtiölaina - Hyödyt, riskit ja uskomukset. Haettu 12.1.2022 osoitteesta <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/>

Etuovi. (2021) Asuntojen vuokrat Tampereella – edullisimmat ja kalleimmat alueet. Haettu 10.11.2021 osoitteesta <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-tampereella-edullisimmat-ja-kalleimmat-alueet/>

Huru, H & Kaarto, M (2021). Asuntosijoittamisen lumipalloefekti. 1. Painos. KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy

Kaarto M. (2015). Sijoita asuntoihin: Aloita – Kehity – Vaurastu. 4. Painos. Helsinki: KM Growth Oy.

Koppa. (2015) Vertaileva tutkimus. Haettu 17.12.2021 osoitteesta <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/vertaileva-tutkimus>

Lehto. (n.d.) Sijoitusasuntolaina. Haettu 24.10.2021 osoitteesta <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>

Nordea. (n.d.) Asuntolainan lyhennystavat. Haettu 21.12.2021 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Nordea. (2021) Asuntomarkkinakatsaus Q2-2021 – Hellettä asuntomarkkinoilla. Haettu 7.11.2021 osoitteesta <https://corporate.nordea.com/article/66209/asuntomarkkinakatsaus-q2-2021-hellettee-asuntomarkkinoilla>

Asunnot Oikotie. (2021). Suomen suosituimman kaupungin Tampereen vetovoima kasvaa yhä. Haettu 13.11.2021 osoitteesta <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/suomen-suosituimman-kaupungin-tampereen-vetovoima-kasvaa-yha/>

Orava, J. & Turunen, O. (2017). Osta, vuokraa, vaurastu. Alma Talent Helsinki

Sato. (n.d.) Vapaarahoitteiset asunnot. Haettu 16.12.2021 osoitteesta <https://www.sato.fi/fi/usein-kysyttya-vuokra-asunnot/vapaarahoitteiset-asunnot>

Sijoitusasunnot. (n.d.) Hyvät, pahat ja rumat neliöt – Minkä kokoinen sijoitusasunto kannattaa ostaa? Haettu 3.11.2021 osoitteesta <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnon-koko/>

Sijoitusasunnot. (n.d.) Sijoitusasunnon verotus. Haettu 4.11.2021 osoitteesta <https://sijoitusasunnot.com/vuokratuotto-vero-laskuri/>

Sijoitusovi. (2016) Velkavipu asuntosijoittamisessa. Haettu 11.11.2021 osoitteesta <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusovi. (2020) Vivuttaminen - mitä tulee tietää. Haettu 11.11.2021 osoitteesta <https://sijoitusovi.com/vivuttaminen-mita-tulee-tietaa/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.) Arvonnousu. Haettu 14.11.2021 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.) Sijoitusstrategia. Haettu 10.11.2021 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/>

Suomen vuokranantajat. (n.d.) Vuokratuottolaskuri. Haettu 2.11.2021 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokratuotto/>

Suomen vuokranantajat. (2021) Vuokramarkkinakatsaus Talvi 2021. Haettu 13.11.2021 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/03/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2021.pdf>

Tilastokeskus. (2021). Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat heinä-syyskuussa. Haettu 16.12.2021 osoitteesta [https://www.stat.fi/til/asvu/2021/03/asvu\\_2021\\_03\\_2021-10-21\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asvu/2021/03/asvu_2021_03_2021-10-21_tie_001_fi.html)

Verohallinto. (2021) Varainsiirtovero. Haettu 4.11.2021 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verohallinto. (n.d.) Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista. Haettu 1.11.2021 osoitteesta [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/)

## Liite 1: Tutkimuksen uudiskohteiden laskelmat

Uudiskohteet	Keskusta	Hervanta	Tesoma	Kaleva
Velaton hinta	212 400,00 €	143 000,00 €	129 000,00 €	189 000,00 €
Myyntihinta	63 720,00 €	42 900,00 €	54 820,91 €	66 600,00 €
Varainsiirtovero	4 248,00 €	2 860,00 €	2 580,00 €	3 780,00 €
Vuokra	710,00 €	590,00 €	590,00 €	695,00 €
Hoitovastike	159,59 €	141,40 €	110,00 €	168,54 €
yhtiölainan määrä	148 680,00 €	100 100,00 €	74 179,09 €	122 400,00 €
Rahoitusvastike	637,29 €	429,06 €	317,95 €	524,64 €
Korko	185,85 €	125,13 €	92,72 €	153,00 €
Lyhennys	451,44 €	303,93 €	225,23 €	371,64 €
Yhtiölainan korko %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Yhtiölainan laina-aika	23	23	23	23
Tuloutettu rahoitusvastike				
Omarahoitusosuus	15 930,00 €	10 750,00 €	13 705,28 €	16 650,00 €
Pankkilainankorko %	1,50 %	1,5	1,50 %	1,50 %
Laina-aika	25	25	25	25
Vero %	30 %	30 %	30 %	30 %
Pankkilainan osuus	52 038,00 €	35 010,00 €	43 695,63 €	53 730,00 €
Pankkilainan maksuerä	208,12 €	140,02 €	174,75 €	214,89 €
Pankkilainan lyhennys	143,07 €	96,26 €	120,14 €	147,72 €
pankkilainan korko	65,05 €	43,76 €	54,62 €	67,16 €
Vuokratuotto %	3,05 %	3,69 %	4,38 %	3,28 %
Vuokratuotto €/v	3 594,15 €	3 356,55 €	3 991,88 €	3 675,57 €
Oman pääoman tuotto %	22,56 %	31,22 %	29,13 %	22,08 %
Vuokratulo	710,00 €	590,00 €	590,00 €	695,00 €
Hoitovastika	159,59 €	141,40 €	110,00 €	168,54 €
Rahoitusvastike	637,29 €	429,06 €	317,95 €	524,64 €
Pankkilainan korko	65,05 €	43,76 €	54,62 €	67,16 €
Kassavirta ennen lyhennystä	- 151,92 €	- 24,22 €	107,43 €	- 65,35 €
Lainan lyhennys	143,07 €	96,26 €	120,14 €	147,72 €
Kassavirta brutto/kk	- 295,00 €	- 120,48 €	- 12,71 €	- 213,07 €
Kassavirta brutto/v	- 3 529,95 €	- 1 445,71 €	- 152,50 €	- 2 556,82 €
Verot/kk	- 45,58 €	- 7,27 €	32,23 €	- 19,60 €
Kassavirta netto/kk	- 249,42 €	- 113,21 €	- 44,94 €	- 193,46 €
Kassavirta netto/v	- 2 993,02 €	- 1 358,52 €	- 539,24 €	- 2 321,58 €

## Liite 2: Tutkimuksen vanhojen asuntojen laskemlat

Vanha asunto	Keskusta	Hervanta	Tesoma	Kaleva
Velaton hinta	180 000,00 €	88 000,00 €	65 000,00 €	145 000,00 €
varainsiirtovero	3 600,00 €	1 760,00 €	1 300,00 €	2 900,00 €
Vuokra	610,00 €	550,00 €	550,00 €	590,00 €
Hoitovastike	129,32 €	136,00 €	154,24 €	137,20 €
Omarahoitusosuus	45 000,00 €	22 000,00 €	16 250,00 €	36 250,00 €
Pankkilainankorko	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Laina-aika	25	25	25	25
Vero %	30 %	30 %	30 %	30 %
Pankkilainan osuus	138 600,00 €	67 760,00 €	50 050,00 €	111 650,00 €
Pankkilainan lyhennys	381,06 €	186,30 €	137,61 €	306,97 €
pankkilainan korko	173,25 €	84,70 €	62,56 €	139,56 €
Pankkilainan maksuerä	554,31 €	271,00 €	200,17 €	446,53 €
Vuokratuotto %	3,14 %	5,53 %	7,16 %	3,67 %
Vuokratuotto €/v	3 689,16 €	3 951,60 €	3 998,37 €	3 758,85 €
Oman pääoman tuotto	8,20 %	17,96 %	24,61 %	10,37 %
Vuokratuotto/kk	480,68 €	414,00 €	395,76 €	452,80 €
Lainanhoitokulut/kk	554,31 €	271,00 €	200,17 €	446,53 €
Kassavirta ennen pankkilainaa/kk	480,68 €	414,00 €	395,76 €	452,80 €
Kassavirta pankkilainamaksun jälkeen/kk	- 73,63 €	143,00 €	195,59 €	6,27 €
Vero vuokratuloista/kk	92,23 €	98,79 €	99,96 €	93,97 €
Kassavirta verojen jälkeen/kk	- 165,86 €	44,21 €	95,63 €	- 87,70 €
Kassavirta verojen jälkeen/v	- 1 990,33 €	530,56 €	1 147,59 €	- 1 052,40 €