LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

VELKAVIPU JA JÄLLEENRAHOITUS ASUNTOSIJOITUS-SALKUN KASVATTAMISESSA

Remes Laura

Opinnäytetyö
Liiketalous
Tradenomi

2022

LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

Opinnäytetyön tiivistelmä

Liiketalous
Tradenomi

Tekijä	Laura Remes	Vuosi	2022
Ohjaaja	Antti Ovaskainen		
Toimeksiantaja	-		
Työn nimi	Velkavipu ja jälleenrahoitus asuntosijoitussalkun kasvattamisessa		
Sivumäärä	43		

Tämän asuntosijoittamista käsittelevän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten asuntosijoitussalkkua ja asuntosijoittamisella vaurastumista voi pyrkiä kasvattamaan ja tehostamaan hyödyntäen sijoitustoiminnan rahoituspuolessa velkavipua ja vakuuksien uudelleenrahoitusta. Esiteltiin myös asuntosijoittamisen kannattavuuden ja riskienhallinnan yleisiä periaatteita. Opinnäytetyö on suunnattu asuntosijoitustoiminnan kasvua tavoitteleville ja siitä kiinnostuneille.

Opinnäytetyön menetelmänä käytettiin kirjallisuuskatsausta. Opinnäytetyön tietopohja perustuu alan kirjallisuuteen, verkkolähteisiin, tilastotietoon ja lakeihin. Aineiston haussa keskityttiin tiedon luotettavuuden arviointiin ja ajantasaisuuteen. Näitä asuntosijoittamiseen liittyviä aineistoja koottiin opinnäytetyöhön kattavaksi ja tiiviiksi paketiksi.

Velkavivun hyödyntäminen on yksi asuntosijoittamisen keskeisimmistä eduista. Velkavivulla sijoituksen tuottoon päästään kiinni pienemmällä omarahoitusosuudella, jolloin oman pääoman tuotto paranee. Riskienhallinnan näkökulmasta suositeltavana voidaan pitää enintään 70 prosentin velkavipua. Vapaan vakuusarvon jälleenrahoitus on asuntosijoitustoiminnassa erittäin hyväksi koettu menetelmä asuntosijoitussalkun kasvattamiseen. Jälleenrahoituksen tärkeiksi tekijöiksi osoittautuivat sijoitusasunnon ostaminen alle markkinahinnan ja sen arvon nostaminen remontoimalla. Jälleenrahoituksen tehostamisen edellytykset ovatkin suuresti riippuvaisia itse asuntosijoittajan omista toimista. Vakuusarvo kasvaa lisäksi lainanlyhennysten ja mahdollisten arvonnousujen myötä.

BRRRR-strategia nousi keskeiseksi sijoitusstrategiaksi kasvua tavoittelevalle asuntosijoittajalle, sillä siinä yhdistyy useampi kasvua tukeva keino. BRRRR-strategian mukaisesti sijoitusasunto ostetaan alle markkinahinnan, vuokrataan ja remontoidaan arvonnousua tuottaen, jonka jälkeen saavutetut vakuuden arvonnousut jälleenrahoitetaan ja kuvio toistetaan. Kyseisellä mallilla asuntosijoittaja saa mahdollisimman nopeasti vapautettua oman pääoman osuuden seuraavan sijoituskohteen omarahoitusosuuteen verotehokkaasti. Asuntosijoitustoiminnan kasvattaminen vaatii kuitenkin sijoittajalta hyvää perehtyneisyyttä ja riskienhallintaa tavoitteiden saavuttamiseksi.

Avainsanat: Asuntosijoittaminen, velkavipu, jälleenrahoitus, uudelleenrahoitus, sijoitusasunto, BRRRR-strategia

LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

Abstract of Thesis

Business
Bachelor of Business Management

Author	Laura Remes	Year	2022
Supervisor	Antti Ovaskainen		
Subject of thesis	Leverage and refinancing in growing real estate portfolio		
Number of pages	43		

The purpose of this thesis on real estate investing was to study the possibilities in growing the real estate investment portfolio and wealth from real estate investing. The focus was kept in doing it by utilizing leverage and refinancing. General principles of the profitability of real estate investing and risk management were also discussed in the thesis. The thesis is aimed at those seeking to grow their real estate investing and those interested in it.

The method used in the thesis was literature review. Theory for the thesis was gathered from literature, online sources, statistics and laws in the field. Evaluation of reliability, relevancy and topicality was kept in mind while the material was being gathered. The related findings were compiled in a comprehensive and concise matter in the thesis.

Using leverage is one of the greatest advantages of investing in real estate. Leverage provides investors with the opportunity to achieve bigger returns on equity. From risk management perspective leveraging only up to 70 % is recommended. Refinancing collateral value is a very good method for growing real estate portfolio. Important factors in refinancing proved to be purchasing an apartment below market value and increasing its value by renovating. Possibilities in refinancing are, in fact, heavily dependent on the investor's own active measures. In addition, collateral value also increases with loan repayments and possible increases in market value.

The BRRRR method turned out to be a key investment strategy for a growth-seeking real estate investor as it combines multiple means to create value. In accordance with the BRRRR method, real estate is purchased below market value, rented and renovated to increase value, after which the resulting increase in collateral value is refinanced and the pattern gets repeated. This method allows the investor to release the equity invested as quickly as possible into the down payment for the next investment in a tax-efficient way. However, growing real estate portfolio and investing activities require knowledge, skill sets and risk management skills from the investor in order to achieve the goals.

Key words: Real estate investing, leverage, refinance, refinancing, BRRRR method

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 5

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoite 5

1.2 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä 7

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN 9

2.1 Asunnot sijoituskohteena 9

2.2 Asuntosijoittamisen rahoitus ja velkavipu 11

2.3 Sijainti ja koko asuntosijoitusstrategiassa 12

3 ASUNTOSALKUN KASVATTAMINEN 15

3.1 Vakuuksien jälleenrahoitus 15

3.2 Alle markkinahintaan ostaminen 16

3.3 Vakuusarvon nostaminen remontilla 18

4 BRRRR-STRATEGIA 20

4.1 BRRRR-strategia – mikä ja miksi 20

4.2 BRRRR-strategian vaiheet 20

4.3 Esimerkki BRRRR-strategian toteutumisesta 22

4.4 Jälleenrahoituksen haasteet – käänteinen rahoitusmalli 23

4.5 BRRRR-strategia vs. flippaus 25

4.6 Asuntosijoittamisen ja BRRRR-strategian riskit 26

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUNNUSLUKUJA 29

5.1 Vuokratuotto 29

5.2 Kassavirtatuotto 30

5.3 Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto 31

5.4 Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon 33

6 ASUNTOMARKKINAKATSAUS 2022 JA ENNUSTEET 35

7 JOHTOPÄÄTÖKSET 37

8 POHDINTA 38

LÄHTEET 40

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoite

Opinnäytetyöni käsittelee asuntosijoittamista Suomessa. Asuntosijoittajia on monenlaisia jokainen omilla tavoitteillaan ja strategioillaan toiminnan harjoittamisessa. Usealle sijoitusasunnon omistajalle riittää vain yhden asunnon tuoma hajautusturva varallisuuteensa säilyttämiseen, eikä kuukausittaisen kassavirran tarvitse olla välttämättä edes positiivista. Toisessa päässä taas on sijoittajia, jotka hakevat riittävän suuruusluokan asuntosijoitustoiminnalla passiivista tuloa siinä määrin, että sijoitustoiminnasta saatavat tulot voivat olla vaihtoehtona palkkatyölle ja väline taloudellisen riippumattomuuden saavuttamiseen. Asuntosijoittaminen onkin nostanut suosiotaan suomalaisten keskuudessa ja ollut viime vuosien aikana entistä puhutumpi sijoitusmuoto. Tämä johtuu toisaalta varmasti osaltaan viime vuosien alhaisesta korkotasosta. (Asuntosijoittaminen vuonna 2022 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin.)

Valtaosalla asuntosijoittajista voi olla yksi tai kaksi sijoitusasuntoa, mutta toiminnan kasvattaminen tuntuu olevan tavoittamattomissa. Voi esiintyä mielikuvia valtavien pääomien vaatimuksista ja toisaalta uhkaavan suurista riskeistä etenkin velkaantumiseen liittyen. Tämä opinnäytetyö on suunnattu heille, jotka ovat kiinnostuneita tutustumaan asuntosijoitussalkun kasvattamisen mahdollisuuksiin ja strategioihin sen saavuttamiseksi. Opinnäytetyön tarkoituksena ja tutkimusongelmana onkin selvittää asuntosalkun kasvattamista ja asuntosijoittamisella vaurastumisen tehostamista hyödyntäen sijoitustoiminnan rahoituspuolessa velkavipua ja vakuuksien jälleenrahoitusta.

Opinnäytetyön tutkimusongelma voidaan tiivistää seuraaviksi tutkimuskysymyksiksi: Miten asuntosijoitussalkkua voi kasvattaa velkavipua ja jälleenrahoitusta hyödyntäen? Mitkä ovat tehokkaimmat toimintamallit asuntosijoittamisella vaurastumiseen ja taloudelliseen riippumattomuuteen? Perehdyn opinnäytetyössä tehokkaimpien mallien ja strategioiden toimintaperiaatteisiin laskelmien kautta ottaen myös huomioon näihin liittyvät eri asuntosijoittamisen riskit ja etenkin niihin varautumismahdollisuudet. Opinnäytetyössä tutkitaan myös, mitkä sijoittamisen

tunnusluvuista ovat kasvua tavoittelevalle asuntosijoittajalle kaikista hyödyllisimpiä ja mitä ne kertovat.

Asuntosijoittaminen nousi opinnäytetyöni aiheeksi omien mielenkiintojeni kautta. Tarkemman aiherajauksen asuntosalkun kasvattamiseen velkavivun ja jälleenrahoituksen kautta sain usein kuuntelemistani asuntosijoittamiseen liittyvistä podcasteista, joissa useat asuntosijoittajat ja vuokranantajat jakavat kokemuksiaan ja tarinoitaan. Erilaisia strategioita, kokemuksia ja ratkaisuita on yhtä paljon kuin on asuntosijoittajiakin. Koen tavanomaisen mallin yhteen tai muutamaan asuntoon sijoittamisesta olevan verrattain tuttu. Tästä sekä sijoittamisen peruskäytänteistä onkin internetissä paljon helposti saavutettavissa ja luettavissa olevaa kokemusperäistä tietoa sekä neuvoja toiminnan aloittamiseen. Orava ja Turunen (2016, 294) kertovat kuinka sen sijaan jälleenrahoituksessa vakuuden hyödyntäminen useammankin asunnon lainaan on mallina yksinkertainen, mutta silti vähän puhuttu ja suhteellisen tuntematon jopa monelle pankkivirkailijalle. Opinnäytetyössäni haluankin syventyä velkavivun ja vakuuksien jälleenrahoituksen hyödyntämiseen asuntosijoittamisessa, kun tavoitteena on asuntosijoitussalkun kasvattaminen. Laatimastani opinnäytetyöstä saa tiiviissä paketissa koottuja malleja ja strategioita kyseiseen tavoitteeseen.

Tarkastelen opinnäytetyössä lisäksi lyhyen asuntomarkkinakatsauksen avulla asuntosijoittamista koskevia ajankohtaisia ilmiöitä, puheenaiheita ja näkymiä tulevalle. Asuntomarkkinakatsauksen osiossa tarkastellaan koronaviruspandemian vaikutuksia asuntomarkkinoihin etenkin lyhytaikaisvuokraajien siirtyessä pitkäaikaisvuokraukseen matkailun rajoitusten vuoksi. Yllättävistäkin muutoksista asuntomarkkinoilla voi aiheutua asuntosijoittajan kassavirtaan ja toimintaan tuntuvia muutoksia. Myös korkotaso on ollut pitkään alhainen ja koronnousupaineen lisääntyessä osa asuntosijoittajista voi joutua tarkastelemaan tilannettaan ja kassavirtalaskelmiaan uudelleen. Opinnäytetyössäni tutkinkin samalla sitä, miten asuntosijoittaja voi näihin tilanteisiin varautua osana riskienhallintaansa ja kasvattaa asuntosalkkuaan toimintaan kuuluvat riskit riittävästi huomioiden.

1.2 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyöni on kirjallisuuskatsaus, jossa tiedonhaun myötä etsin ja valikoin tutkimusaineistoksi soveltuvaa kirjallisuutta ja aineistoa. Salminen (2011, 3) koosti Baumeisterin ja Learyn (1997, 312) luettelemia syitä, miksi ja millaisiin tilanteisiin kirjallisuuskatsaus sopii. Kirjallisuuskatsauksen tavoitteena on kehittää tieteenalan teoreettista ymmärrystä ja käsitteistöä, kehittää teoriaa tai arvioida olemassa olevaa teoriaa. Toiseksi kirjallisuuskatsauksen piirteeksi he mainitsevat kirjallisuuskatsauksen luonnin rakentavan kokonaiskuvaa tietystä käsiteltävästä asiakokonaisuudesta. Kirjallisuuskatsauksen avulla voidaan myös tunnistaa ristiriitaisuuksia tai ongelmia kyseisessä kohdeilmiössä (Suhonen, Axelin & Stolt 2016, 7, Carterin & Kulbokin 1995 mukaan).

Opinnäytetyöni tutkimuskysymykset koskevat tiedon ja sijoitus- ja rahoitusmallien koostamista sekä niiden sopivuuden arviointia tiettyyn tavoitteeseen nähden. Täten koen kirjallisuuskatsauksen piirteiden ja tavoitteiden, jo olemassa olevan tiedon koostamisen ja arvioinnin, sopivan parhaiten opinnäytetyöni tutkimusmenetelmäksi tutkimuskysymyksiini nähden.

Kirjallisuuskatsauksen tyyppinä opinnäytetyöni menetelmänä toimii tarkemmin määriteltynä kuvaileva kirjallisuuskatsaus. Kuvailevaa kirjallisuuskatsausta voi Salmisen (2011, 6) mukaan luonnehtia yleiskatsaukseksi ilman tiukkoja tai tarkkoja sääntöjä. Tällöin käytetyt aineistot ovat laajoja ja aineiston valintaa eivät rajaa metodiset säännöt toisin kuin usein systemaattisessa kirjallisuuskatsauksessa tai meta-analyysissä. Kuvailevalla kirjallisuuskatsauksella pystytään kuitenkin kuvaamaan kyseistä ilmiötä ja aihetta laaja-alaisesti, mikä sopii opinnäytetyöni koostamiseen.

Kirjallisuuskatsauksen tyypilliset vaiheet ovat tutkimusongelman valinnan jälkeen kirjallisuuden haku, sen kriittinen arviointi, aineiston perusteella tehty synteesi eli yhdistämiset ja analyysi (Stolt, Axelin & Suhonen 2016, 8). Hankintamenetelmänäni toimi tutkimuskysymyksiini liittyvä tiedonhaku asuntosijoittamisen kirjallisuutta, tilastotietoa sekä muita luotettavia verkkolähteitä etsien ja tarkastellen. Tärkeänä tiedonhaussani pysyi tiedon luotettavuuden jatkuva arviointi. Keräsin laajasti asuntosijoittamiseen liittyvää ja opinnäytetyöni tutkimuskysymyksiin

vastaavaa aineistoa, joita vertailin keskenään. Aineistoksi valikoitui ne teoriat ja sisällöt, jotka havaitsin toistuviksi ja suositelluiksi periaatteiksi ja löydöksiksi kirjoittajasta riippumatta.

Tiedonhaun ohella analysoin käytettävissä olevan aineiston olennaisuutta tutkimuskysymyksiini nähden sitä tulkiten ja muun muassa tiedon ajantasaisuutta arvioiden. Sisälsin opinnäytetyöhöni vain mahdollisimman asianmukaista ja ajankohtaista tietoa. Harkitsin jatkuvana osana analyysiäni, kuinka hyvin kyseinen aineisto vastaa valikoimiini tutkimuskysymyksiin. Opinnäytetyötäni laatiessa vertailin ja arvioin keskenään myös mahdollisia ristiriitaisia tiedonlähteitä. Näiden tutkimusprosessin vaiheiden avulla koostin ja keräsin tietomateriaaleista opinnäytetyön lukijalle asuntosijoittamisen asiantuntijoiden laatimia malleja asuntosijoitussalkun kasvattamiseen.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

2.1 Asunnot sijoituskohteena

Asunnot ja kiinteistöt ovat yksi varallisuuslaji pääomamarkkinoilla osake-, korko- ja muiden sijoitusmuotojen lisäksi. Vuotuinen kassavirta muodostuu asuntosijoittamisessa vuokratuotoista sekä asuntojen mahdollisista arvonmuutoksista. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 87.) Asuntosijoittamisen yksi vahvuuksista on, ettei se ole yhtä suhdanneherkkää kuin moni muu sijoitusmuoto. Koteja asumista varten tarvitaan luonnollisesti aina. Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut viime vuosien aikana ja yhä useampi pohtii sitä itselleen sopivana sijoitusmuotona. Etenkin kasvukeskusten pienissä asunnoissa kysyntä on säilynyt ja jatkaa säilymistään. (Suomen Vuokranantajat a.)

Asuntosijoittamiseen liittyy tiettyjä erityispiirteitä erottaen sen esimerkiksi pörssiosakkeisiin sijoittamisesta ja täten tekee siitä monia houkuttelevan sijoitusmuodon. Osakemarkkinoista poiketen asuntomarkkinat eivät ole tehokkaat, joten hinnoitteluvirheitä esiintyy jatkuvasti. Tällöin sijoittaja voi päästä hyötymään omasta aktiivisuudestaan ja esimerkiksi paikallisasiantuntemuksestaan hyvien alihintaisten kohteiden hankinnassa. Asunnot ovat lisäksi toki konkreettisia sijoituskohteita, joissa sijoittaja pääsee suoraan vaikuttamaan niiden arvoon muun muassa remonttien kautta. (Orava & Turunen 2016, 46–47.) Lisäksi toimintaan kuuluvat läheisesti vuokralaiset tehden siitä ihmisläheistä. Näiden piirteiden lisäksi odotettavissa oleva tuotto on korkomarkkinoita korkeampi, ja puolestaan huomattavasti osakkeita vakaampi. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, 88–89.) Keskimääräinen vuokratuotto on pitkälläkin aikavälillä säilynyt tasaisena, kun 90-luvun alkupuolelta lähtien vuokratuotot ovat keskimäärin pysyneet 3 ja 4 prosentin välillä (Suomen Vuokranantajat b).

Sijoitusasunnon tarjoama säännöllinen kassavirta ja kohtuullisen vakaa hintakehitys näkyy myös pankkien suotuisuudessa myöntää sijoitusasuntoihin lainaa huomattavasti helpommin sekä edullisemmalla korolla kuin sitä on saatavilla muuhun sijoittamiseen (Orava & Turunen 2016, 18). Asuntosijoittamisen vakaa ja verrattain kohtalaisen ennustettavissa oleva kuukausittainen kassavirta voikin

olla soveltuva vaihtoehto etenkin silloin, kun sijoitustoiminnan tuotoilla tavoitellaan palkkatyön korvaamista.

Vuonna 2021 yli 300 000 asuntoa ympäri Suomen oli yksityisten vuokranantajien vuokraamia, mikä kattaa noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista (Suomen Vuokranantajat a). Suomen Vuokranantajien järjestämästä kyselytutkimuksesta selvisi 53 % vastaajista olevan pienvuokranantajia, jotka omistavat korkeintaan kaksi vuokra-asuntoa. Suurin osa vastaajista, 26,7 %, kertoi omistavansa vain yhden vuokra-asunnon. Pienin vastaajamäärä oli puolestaan suurimmalla vastausvaihtoehdolla, kun 6,7 % vastaajista ilmoitti omistavansa yli 10 vuokra-asuntoa. 45,3 % vastaajista ei myöskään aikonut hankkia seuraavaa sijoitusasuntoa seuraavan 12 kuukauden aikana. Kun kysyttiin asuntosijoittamisen ensisijaista tavoitetta, kertoi suurin osa vastaajista, jopa 47,3 %, ensisijaisena tavoitteenaan olevan eläkepäivien toimeentulon turvaksi säästämisen. 21,4 %:lla vastaajista ensisijaisena tavoitteena oli puolestaan taloudellisen riippumattomuuden saavuttaminen. (Vuokranantajakysely 2022.)

Asuntosalkunrakentajan Pekka Väänäsen (2022) mukaan asuntosijoittamisen filosofia pohjautuu hyvin pitkälti Robert Kiyosakin vaurastumismallin mukaiseen niin kutsutun hyvän lainan hyödyntämiseen, jossa lainarahalla hankittu omaisuus eli asunto tuottaa enemmän kuin ovat lainarahan kustannukset eli korkomenot. Robert Kiyosaki (2010, 63–67) esittelee varojen hankintaan perustuvan henkilökohtaisen kassavirtamallin, jota hän nimittää vaurastumisen malliksi. Mallin lähtökohdaksi on osattava erottaa varat ja velat, minkä jälkeen ostetaan varoja. Varoja ovat hänen määritelmänsä mukaan esimerkiksi juuri sijoitusasunnot, jotka tuottavat vuokratuloa. Sen sijaan asuntolainalla hankittu omistusasuntokin on Kiyosakin määritelmän mukaan velkaa, sillä se tuottaa vain kuluja. Kyseinen mallin mukaisesti ensiksi esimerkiksi töistä saatavilla tuloilla hankitaan varallisuutta eli asunto, joka laitetaan järkevästi vuokralle. Tästä muodostuu passiivista tuloa, jolla puolestaan voidaan hankkia lisää niin kutsuttuja varoja kuten sijoitusasuntoja tai muita tuloja tuottavia sijoituksia. Tätä tuloa muodostavaa varallisuutta hankkimalla pääoma kiertää ja pikkuhiljaa kasvaa loputtomasti ilman, että henkilökohtaisesta taloudesta virtaa rahaa ulos. Pyritään siis maksimoimaan niin kutsuttua rahan positiivista kierrettä, jota Kiyosaki nimittää myös vaurastumisen oravanpyöräksi.

Väänänen (2022) kuvaa asuntosijoittamista mielenkiintoiseksi sijoitusmuodoksi, sillä se onnistuu jopa ilman omaa pääomaa tai pienellä alkupääomalla. Asuntosijoitussalkusta onkin mahdollista rakentaa hyvin tuottava rakenne erinomaisella riskin ja tuoton suhteella myös ilman suuria tuloja.

2.2 Asuntosijoittamisen rahoitus ja velkavipu

Sijoitusasunnon hankinnan rahoittamiseksi on useita vaihtoehtoja. Asunnon voi ostaa kokonaan säästetyllä käteisellä, mikä tosin harvoin on mahdollista eikä usein edes taloudellisesti järkevää huonon oman pääoman tuoton vuoksi. Rahoitukseen voi hyödyntää säästöjen lisäksi myös velattomasta omaisuudesta saatavaa vakuusarvoa. Asunnon voi vaihtoehtoisesti ostaa yhdessä esimerkiksi puolison tai ystävän kanssa, jolloin tarvittava pääoma on pienempi. Tavallisinta on, että asunnon hankintaan käytetään omaa rahaa tai vakuuksia noin 30 prosentin verran asunnon hinnasta ja loppuun summaan hankitaan pankista lainaa asunnon arvoa vastaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 32–33.)

Luottolaitoslain mukaan asuntoluoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa puolestaan olla enintään 95 prosenttia vakuuksien arvosta luoton myöntämishetkellä. Luottolaitoslaissa määrätään myös, että Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien rajoittamiseksi päättää alentaa luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. (Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014 15:11 §.) Opinnäytetyön kirjoitushetkellä keväällä 2022 onkin voimassa Finanssivalvonnan makrovakauspäätös asuntoluototuksen enimmäisluototussuhteesta, joka on alennettu toistaiseksi 85 %:iin muiden kuin ensiasunnonostajien osalta (Finanssivalvonnan makrovakauspäätökset 2022).

Pankit katsovat kuitenkin tyypillisesti ostettavan sijoitusasunnon toimivan lainan vakuutena 70–80 prosenttiin saakka, jolloin loput 20–30 prosenttia rahoitetaan käteisenä tai muuna vakuutena. Muuta vakuutta voidaan hyödyntää, kunhan sen velatonta osuutta on käytössä vähintään tarvittavan vakuusosuuden verran. (Thurén 2017.) Lainan enimmäismäärää laskettaessa hyväksyttäviä vakuuksia ovat asuntopantit, kuten asunto-osakeyhtiön osakekirjat tai vapaa-ajan asunnot, talletusvakuudet, muut reaalivakuudet, kuten osakkeet ja rahasto-osuudet, tai

saadut vierasvelkapantit. Lainakattoa laskettaessa pankki ei ota huomioon valtiontakausta, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämiä täytetakauksia, eikä henkilötakauksia. (Finanssivalvonta 2020.) Kullakin omaisuuslajilla on kuitenkin omat vakuusarvonsa niiden riskitasoista riippuen. Esimerkiksi osakkeet ja rahasto-osuudet arvostetaan alhaisemmalla vakuusarvolla kuin asunto-osakkeet. (Lehtipuu & Uotila 2022, 33–34.)

Mallia lainarahalla sijoittamisesta kutsutaan velkavivuksi, joka myös erottaa asuntosijoittamisen muista sijoitusmuodoista ollen sen yksi merkittävimmistä eduista. Käytännössä velkavipu on sitä, että sijoitusasunnosta saatavaan tuottoon päästään kiinni pienemmällä omarahoitusosuudella kuin ilman velkarahan käyttöä. Lainanlyhennykset eli asunnon aikanaan velattomaksi maksamisen taas kattaa käytännössä vuokralainen kuukausittain maksamalla vuokrallaan. (Orava & Turunen 2016, 18.) Koska vivuttamisella tarkoitetaan vipuvoiman hyödyntämistä jonkun lopputuleman moninkertaistamiseen, asuntosijoittamisessa vivuttamisella siis tarkoitetaan velan hyödyntämistä sijoitusten tuoton parantamiseksi (Heino 2020a). Velkavivun merkitystä ja vaikutusta oman pääoman tuoton vahvistumisessa tarkastellaan enemmän laskelmien kautta luvussa 5.4.

Kun esimerkiksi 100 000 euron hintaiseen yksiöön pankki myöntää lainaa 70 000 euroa, käytetään siis asunnon ostossa ja sijoitustoiminnassa 70 prosentin velkavipua. Lainan vakuutena toimii itse ostettava asunto. Tällöin puuttuva 30 prosentin eli esimerkin mukainen 30 000 euron omarahoitusosuus on katettava joko säästöillä tai muun omaisuuden vapaalla vakuusarvolla. Keskimääräinen velkavipu asuntosijoittajilla on 50–70 prosenttia. Tällöin asuntojen hinnat voisivat pahimmillaan laskea jopa tuntuvasti ilman, että lainamäärä ylittää asunnon markkina-arvoa ja ylivelkaantumisen myötä ajaudutaan myynnin koittaessa taloudellisiin ongelmiin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 33–40.)

2.3 Sijainti ja koko asuntosijoitusstrategiassa

Kaupungistumisen myötä asuntojen arvot ovat eriytyneet Suomessa tuntuvasti. Paikkakuntakohtaiset erot asuntojen hintojen kehityksessä ovat kasvaneet ennätyksellisesti 2010-luvulla. (Kempas & Tegelberg 2021, 13.) Kasvukeskuksissa asuntosijoittaja voi saada sijoitukselleen arvonnousua, mikä voikin olla keskeinen

tekijä ja tavoite usean asuntosijoittajan sijoitusstrategissa. Toisaalta asuntojen korkeista hinnoista johtuen vuokratuotto jää tällöin usein pienemmäksi kuin pienemmillä paikkakunnilla. (Suomen Vuokranantajat a.) SKV Kiinteistövälityksen toimitusjohtaja Timo Kaisla kehottaa asuntosijoittajaa ennen kaikkea pohtimaan ja suunnittelemaan tarkkaan oman sijoitusstrategiansa. Vaihtoehdot sijoitustoiminnan toteuttamiseen ovat hyvin erilaisia riippuen siitä, haetaanko 4–5 %:n vuokratuottoa ja vakaata arvonkehitystä vai korkeaa, jopa useamman kymmenen prosentin vuokratuottoa. Ensimmäisen vaihtoehdon valitseva suuntaa kasvukeskuksiin. Jälkimmäisen taas väestöltään kuihtuviin paikkakuntiin, joissa asunnon arvo toisaalta on oletusarvoltaan laskuun päin. Kaisla kehottaa lisäksi sijoitusasunnon sijaintia harkitessa ottamaan huomioon sijoittajan oman asuinpaikkakunnan ja kulkemismahdollisuudet, mikäli asuntoja aikoo hallinnoida itse. (Orava & Turunen 2016, 89–90.)

Hurun ja Kaarron (2021, 20) mukaan ihanteellinen asuntosijoituskohde on sellainen, että se on mahdollista hankkia kohtuullista velkavipua käyttäen. Se on hyvällä mikro- sekä makrosijainnilla, keskivertoa suuremmasta hyvästä taloyhtiöstä, tuottaa positiivista kassavirtaa, on helposti vuokrattava, jonka voi ostaa alle markkinahinnan ja jonka arvoa on mahdollista kasvattaa omilla aktiivisilla verotehokkailla toimilla.

Orava ja Turunen (2016, 100) kertovat kokeneensa sekä teorian että käytännön myötä vahvasti, että yksiö on pääsääntöisesti kaksiota tai suurempia asuntoja parempi sijoituskohde. Tämä johtuu yksiöiden tuntuvasti isomman vuokrakysynnän lisäksi siitä, että vastike ja remonttikulut kasvavat usein jyvitetysti neliöiden mukaan, kun vuokran määrä puolestaan ei. He kuvailevat esimerkkinä 20-neliöistä yksiötä, josta saadaan vuokraa 450 euroa. Neliöiden kolminkertaistuessa eli 60-neliöisestä kunnoltaan vastaavasta asunnosta on erittäin hankala saada niin ikään kolminkertaista, 1 350 euron vuokraa. Tästä huolimatta asunnon vastike jyvitetään neliöiden mukaan. Samoin taloyhtiön teettämien remonttien kustannukset ovat kolminkertaiset pieneen asuntoon verrattuna.

Myös Orava ja Turunen (2016, 76) kehottavat asuntosijoittajaa lisäksi huomioimaan asunnon sijainnin vaikutuksen sen vuokratasoon ja hintakehitykseen. Kaupungeissa, joissa työ- ja opiskelupaikat vähenevät, laskevat pois virtaavan

muuttoliikkeen myötä myös asuntojen hinnat. Perussäännön mukaan asunto kannattaa ostaa kasvukeskuksesta ja sen kasvavasta kaupunginosasta.

Asuntosijoittajan on tärkeää tiedostaa kohteidensa markkina-arvot ja niiden kehittymissuunnat. Asuntojen myyntihintoja ja markkinointiaikoja sekä toteutuneita asuntokauppatietoja on siis järkevää seurata. Koska asuntojen hintoihin vaikuttaa merkittävästi myös paikallistason muutokset, on syytä olla tietoinen kyseisen alueen kaavoitushankkeista ja suurten oppilaitosten sekä työnantajien mahdollisista liikkeistä. Suomen Vuokranantajat ry julkaisee vuosittain kaupunkikohtaisia ennusteita vuokratuotoista ja asuntojen arvonkehityksestä yhteistyössä Pellervon taloustutkimuskeskuksen kanssa. (Suomen Vuokranantajat c.)

3 ASUNTOSALKUN KASVATTAMINEN

3.1 Vakuuksien jälleenrahoitus

Luvussa 2.2 esiteltiin velkavivulla asuntosijoittamisen rahoitusta. Mainittiin, että pankkilainaan tarvittavan esimerkiksi 30 %:n omarahoitusosuuteen voi käteisen lisäksi käyttää myös muuta vapaata vakuutta (Lehtipuu & Uotila 2022, 32). Vakuus voi olla peräisin esimerkiksi omasta jo velattomasta asunnosta tai kiinteistöstä tai toisesta aiemmin hankitusta sijoitusasunnosta, jonka velaton osuus on lainanlyhennysten vuoksi kasvanut. Kun yhden asunnon vapaata vakuusarvoa käytetään seuraavan asunnon lainaan, puhutaan jälleenrahoituksesta. Toinen täysin vastaava termi tälle on uudelleenrahoitus. Englanniksi kyseisestä prosessista käytetään nimitystä refinance. (Saloheimo 2020.)

Orava ja Turunen (2016, 293) kuvaavat esimerkillään, kuinka useamman sijoitusasunnon oston rahoitus toimii käytännössä henkilöllä, joka on saanut vuosien varrella maksettua yhden 100 000 euron asunnon velattomaksi tai esimerkiksi sen perinyt. Pankit katsovat asunnon vakuusarvon yleisesti noin 70 prosentin mukaisesti. Täten kyseisessä omassa velattomassa asunnossa on jo tuolloin 70 000 euroa käyttämätöntä vapaata vakuusarvoa, jota vastaan voi pankista hakea lainaa sijoitusasuntoihin. Koska pankki arvottaa myös kunkin sijoitusasunnon vakuusarvon olevan 70 prosenttia kyseiselle lainamäärälle, saadaan lainaan tarvittava lopun 30 prosentin omarahoitus siis lisävakuutena omasta 100 000 euron velattomasta asunnosta. Esimerkin mukaisesti 70 000 euron vakuuksilla saadaan täten hankittua kolme 100 000 euron hintaista sijoitusasuntoa ilman, että on jouduttu kiinnittämään niihin lainkaan käteistä.

Yksiselkoinen tapa saada kerrytettyä vapaata vakuusarvoa jälleenrahoitusta varten on lainan tavanomainen kuukausittain lyhentäminen. Lainanlyhennysten myötä, jotka käytännössä katetaan vuokralaiselta perityllä vuokralla, laskee sijoitusasunnon velan osuus sen hinnasta jatkuvasti. Käytetty velkavipu pienenee esimerkiksi alkuperäisestä 70 prosentista jokaisen lainanlyhennyksen myötä, jolloin kyseistä vapautunutta vakuutta voidaan yhtä lailla uudelleenrahoittaa. Etenkin kasvukeskuksissa asuntojen markkina-arvot ovat lisäksi voineet nousta. Asuntosijoittajan kannattaakin näitä vapautuvia vakuusarvoja jälleenrahoittaa säännöllisesti, jolloin asunnoissa olevaa omaa pääomaa saadaan tehokkaaseen

kiertoon seuraaviin sijoituskohteisiin. (Saloheimo 2020.) Tällöin sijoitustoiminnassa käytössä olevaa velkavipua ei siis edes pyritä laskemaan nollaan prosenttiin.

Esimerkiksi sijoitusasunnossa, jonka lainanlyhennyksen osuus on 750 euroa per kuukausi, lyhenee laina tällöin vuodessa 9 000 euroa. Asuntosijoittajalla, jolla on kolme vastaavaa asuntoa, lyhenee velan kokonaismäärä vuodessa jo 27 000 euroa, mikä muuttuu vapaaksi vakuudeksi. Tämä riittää jo 30 prosentin omapääomaksi 90 000 euron hintaiseen asuntoon, jolloin vain yhdessä vuodessa saataisiin kasvatettua sijoitusasuntojen määrää yhdellä asunnolla. Vaihtoehtoisesti yhdellä vastaavalla sijoitusasunnolla sama vakuusarvo seuraavaan omarahoitusosuuteen saadaan kerrytettyä kolmessa vuodessa. Edellä mainittu laskelma on vain yksi esimerkki vuotuisten vakuusarvojen vapautumisten hyödyntämisestä.

Usein käytettävissä ei kuitenkaan ole valmiiksi velatonta asuntoa tai edellistä sijoitusasuntoa, jonka vapaata vakuusarvoa päästään suoraan hyödyntämään. Tavanomaisesti asuntosijoitussalkun kasvattaminen on hidas prosessi johtuen juuri seuraavan asunnon lainaan tarvittavan esimerkiksi 30 %:n omarahoitusosuuden kerryttämiseen ja sen säästämiseen kuluvasta ajasta. Pelkästään palkkatuloista tai sijoitusasunnon tuottamasta vuokratuotostakin sen säästämiseen kuluu usein vuosia. Jälleenrahoitusta pystytään hyödyntämään kuitenkin myös muiden keinojen ja oman toiminnan kautta. (Huru ja Kaarto 2021, 24.)

3.2 Alle markkinahintaan ostaminen

Yksi vakuuksien uudelleenrahoittamisen tärkeimmistä lähtökohdista on alle markkinahintaan ostaminen. Toisin kuin pörssiosakkeita, asuntoja on mahdollista löytää ja ostaa alle niiden markkinahintojen. Voidaankin sanoa, että voitto tehdään ostettaessa. (Väänänen 2015, 22.) Kun sijoitusasunnosta maksetaan vähemmän kuin mitä sen käypä arvo markkinoilla olisi, on jo kaupantekohetkellä nostettu sijoituksen kannattavuutta merkittävästi, mikä näkyy myös suoraan sijoitustoiminnan eri tunnuslukujen parannuksina. Vakuuksien kannalta asunnossa voidaan laskelmoida olevan saadun alennuksen verran omaa pääomaa kiinni, josta sijoittaja ei ole maksanut itse mitään. Kyseisen asunnosta maksetun alennetun hinnan ja oikean arvon välistä erotusta voidaan käytännössä niin ikään

hyödyntää vakuutena seuraavaan sijoitusasuntoon, kun lainaneuvotteluissa tämän arvon jälleenrahoittaa. (Huru & Kaarto 2021, 109.) Sitä, miten kyseistä alennusta voidaan käytännössä hyödyntää jälleenrahoituksen kautta ja mitä haasteita siinä toisaalta esiintyy, tarkastellaan tarkemmin opinnäytetyön luvussa 4.

Tilastokeskuksen hintakehitysseurannan mukaan erityisesti sijoittajien suosimien yksiöiden hinnat ovat kasvaneet tuntuvasti suurempia asuntoja kuten kaksioita tai kolmioita enemmän. Yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksiöistä myytiinkin sijoittajille. (Kannisto, Korhonen, Rämö & Vuorio 2020.) Asuntojen ja etenkin yksiöiden yleistyttyä sijoitusmuotona viimeisten vuosien aikana, on alle markkinahintaisten kohteiden löytäminen vaikeutunut. Tämä ei kuitenkaan Hurun ja Kaarron (2021, 25) mukaan tarkoita, etteikö niitä aktiiviselle ostajalle löytyisi. He kutsuvat tyypilliseksi keinoksi löytää alle markkinahintaisia asuntoja niin kutsuttujen motivoituneiden myyjien metsästämisen. Motivoituneille myyjille on jostain syystä tärkeää päästä eroon omistamastaan asunnosta, mistä seuraa mahdollisuus alle markkinahintaisten kaupantekopaikkojen löytymiseen. Lehtipuun ja Uotilan (2022, 96) mukaan kyseessä voi olla esimerkiksi perikunnan myymä kohde tai asunto, joka on ollut myynnissä jo pitkään. Heidän mukaansa myyjällä voi olla myös muu tilanne, jonka vuoksi asunto halutaan saada myydyksi mahdollisimman nopeasti. Tällöin myyjä voi olla valmis hyväksymään alemman tarjouksen sen sijaan, että jäisi odottamaan mahdollisesti saapuvaa korkeampaa sellaista.

Orava ja Turunen (2016, 290–291) nostavat esiin verkostoitumisen myötä aukeavat kaupantekomahdollisuudet, jotka eivät päädy julkisille markkinoille. Heidän mukaansa aika ajoin esimerkiksi vuokra-asuntoja tarjoava suuri instituutio päättää myydä kokonaisen kerrostalon. Kyseiset isot kerrostalokokonaisuudet harvoin päätyvät julkiselle markkinalle. Sen sijaan näissä tapauksissa ostajina voivat toimia muodostuneiden verkostojen kautta sijoittajat tai sijoittajatahot. On olemassa myös toimijoita, jotka ostavat kokonaisia kerrostaloja reiluin tukkualennuksin ja myyvät niitä eteenpäin verkostojensa sijoittaja-asiakkailleen yhä alle markkinahintojen (Asuntosalkunrakentaja).

3.3 Vakuusarvon nostaminen remontilla

Alle markkinahinnan ostamisen lisäksi toinen hyvin keskeinen keino vakuusarvon kohottamiseen on sijoitusasunnon remontointi. On selvää, että hyväkuntoinen asunto on huonokuntoista arvokkaampi, jolloin asunnon vakuusarvo nousee myös pankin silmissä. Remonttikustannusten täytyy kuitenkin luonnollisesti olla pienemmät kuin asuntoon saatava toteutunut arvonnousu. (Saloheimo, 2020.) Myös Lehtipuu ja Uotila (2022, 97) muistuttavat, kuinka strategia tuoton tavoitteluun kaatuu, mikäli remonttiin tuhlataan liikaa rahaa ja kulut ylittävät sen tuoman arvonnousun.

Asuntosijoittajan on kuitenkin tärkeä huomioida remontin ajoittaminen Suomen verotussäädöksistä johtuen. Verohallinnon mukaan sijoittaja voi vähentää remonttikustannukset vuokratuloista vain silloin, kun asunto on jo ennen remonttia ollut vuokrauskäytössä. Remonttikuluja puolestaan ei voi vähentää vuokratulosta, jos remontti on tehty heti osakehuoneiston hankkimisen jälkeen ennen kuin se on ollut vuokralla. Mikäli remontti toteutetaan ennen kuin asunto on tai on ollut vuokrauskäytössä, vähennysten sijaan remonttikulut lisätään hankintahintaan ja otetaan huomioon aikanaan asunnon myynnin yhteydessä. (Verohallinto 2021.) Tämä ei kuitenkaan ole optimaalista osta ja pidä -asuntosijoittajalle, jolla asunnon myynti ei ole tähtäimessä (Huhtala 2022). Verosuunnittelun kannalta on siis kannattavaa huomioida asunnon vuokraus ennen remontin toteutusta.

Remontista voidaan pyrkiä sopimaan yhdessä vuokralaisen kanssa, jolloin remontti saadaan suoritettua vuokrasuhteen alussa tai kesken. Vaihtoehtoisesti odotetaan vuokralaisen vaihtumista ja remontti toteutetaan asunnon ollessa tyhjänä. Asuntoon voi solmia myös vain määräaikaisen vuokrasopimuksen, jolloin remontoimaan ja kohteen arvoa nostamaan päästään nopeasti. (Huru & Kaarto 2021, 26.)

Asuntosijoittajan on myös huomioitava erot perusparannusten ja vuosikorjausten verovähennyksissä. Vuosikorjaukset, kuten maalaaminen ja tapetointi, kodinkoneiden vaihtaminen ja varusteiden uusiminen, voidaan vähentää vuokratulosta sinä vuonna, jona kulut on maksettu. Sen sijaan perusparannusmenot, kuten lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien tai vesi- ja viemärilaitteiden

parantaminen sekä parvekelasien asennus, voidaan vähentää vuosittaisina poistoina tai vasta asunnon myynnin yhteydessä. (Verohallinto 2021.)

Hurun ja Kaarron (2021, 25) mukaan on tärkeää huomata, että asuntosijoittaja voi omalla toiminnallaan luoda merkittävää arvoa ostamalleen kohteelle. Näistä keskeisimpiä ovat yllä mainitun mukaisesti saada hankittua sijoitusasunto alle sen markkinahinnan, sekä saamalla aikaan arvonnousua remontoimalla sijoitusasuntoa tai rakennusta täten korottaen sen käypää markkinahintaa. Olennaista on siis onnistua ostamaan alihintaisia kohteita, joiden arvoa on mahdollista nostaa järkevän remontin avulla (Hänninen 2020).

4 BRRRR-STRATEGIA

4.1 BRRRR-strategia – mikä ja miksi

Edellisessä luvussa mainittuja vakuusarvoa nostattavia keinoja yhdistelemällä saadaan varsinainen asuntosijoitusstrategia, jota kutsutaan BRRRR-strategiaksi. BRRRR koostuu sanoista Buy, Rehab, Rent, Refinance ja Repeat. (Hänninen 2020.) Termin on kehittäneet ja nostaneet tunnetuksi Yhdysvaltalaiset kirjailijat, juontajat ja sijoittajat Brandon Turner ja David Greene. (Turner & Greene 2019.) Huru ja Kaarto (2021, 24) kääntävät termin suomeksi OVRJT-strategiaksi, joka koostuu vaiheista Osta, Vuokraa, Remontoi, Jälleenrahoita ja Toista. Huru ja Kaarto huomauttavat, että suomenkielisessä versiossa *remontoi* ja *vuokraa* vaihtavat paikkaa. Tämä johtuu Suomen lainsäädännön verotuksellisista syistä, joita jo tarkasteltiin edellisessä luvussa 3.3.

Lehtipuu ja Uotila (2022, 95) kuvaavat BRRRR-strategian soveltuvan erityisesti asuntosijoittajille, jotka haluavat kasvattaa asuntosijoitussalkkuaan nopeasti, osaavat etsiä ja ostaa kohteita alle markkinahinnan sekä pitävät remontoinnista. Huru ja Kaarto (2021, 24) nostavat BRRRR-strategian yhdeksi parhaimmista keinoista pääoman luomiseen ja asuntosijoittamisella vaurastumiseen. BRRRR-strategia on hyvän sijoitetun pääoman tuottomahdollisuuden vuoksi verotehokas tapa nettovarallisuuden kasvattamiseen (Friström). Oravan ja Turusen (2016, 308) mukaan nopein tie asuntosalkun vauhdilla kasvattamiseen on asuntosalkun arvon nostaminen ja sitä kautta vakuuksien saaminen uusien kohteiden ostamista varten. Parhaaksi käytännöksi arvonnousuun he kuvaavat ostamisen alle keskimääräisen markkinahinnan ja remontoinnin. He eivät nimeä strategiaa, mutta heidänkin kuvaamansa vaiheet ovat siis käytännössä BRRRR-strategian mukaiset.

4.2 BRRRR-strategian vaiheet

BRRRR-strategian ensimmäinen vaihe ja myös keskeinen periaate on pyrkiä ostamaan sijoitusasunto alle markkinahinnan. Tällöin on luotu arvonnousua jo kaupantekohetkellä. Lisäksi ostamalla vain alle markkinahintaisia kohteita pienentää asuntosijoittaja sijoitustoimintansa riskejä suojautuen markkina-arvojen

mahdollisilta laskuilta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 97.) Myös kassavirtaa muodostuu enemmän, mikä nostaa kannattavuutta ja puskuria (Mattila 2021, 39). Ostohetkellä BRRRR-strategian mukaisesti kannattaa suosia kohteita, joissa on riittävästi arvonnousupotentiaalia remontoinnilla. Kuten mainittiin, BRRRR-strategian suomenkielisessä termissä ja Suomessa strategiaa toteuttavat asuntosijoittajat pyrkivät vuokraamaan asunnon ennen strategian remontointivaiheen toteutusta. Tämän noudattamisesta riippuen BRRRR-strategian toinen tai kolmas vaihe on remontointi, jonka tavoitteena on remontin kustannusten pysyminen pienempinä kuin saatava arvonnousu. Tavoitteena on myös vuokratason nostaminen. (Hänninen 2020.)

Huru ja Kaarto (2021, 27) kutsuvat remontoinnin kautta haettavaa arvonluontia arvonnousun pakottamiseksi. Yhdessä tämä alle markkinahintaisen kohteiden ostamisen kanssa muodostavat kaksi tärkeintä tekijää BRRRR-strategian onnistumiseksi. BRRRR-strategian kannalta onkin myös heidän mukaansa oleellista löytää optimaaliset remonttityöt, joilla kasvavat sekä remontin tuoma asunnon arvonnousu että myös vuokrankorotuspotentiaali.

Sijoitusasunnon oston, vuokraamisen, remontoinnin ja kenties uudelleen vuokrauksen jälkeen koittaa BRRRR-strategiassa jälleenrahoituksen vaihe. Remontin valmistettua asuntosijoittaja ottaa yhteyttä kiinteistönvälittäjään, jolta saadaan kirjallinen hinta-arvio asunnon uudesta käyvästä markkinahinnasta. Kun asunto on jo ostettu tavallista alempaan hankintahintaan ja sille on vielä saatu remontilla aikaan arvonnousua, pääsee asuntosijoittaja kiinteistönvälittäjän uuden arvion kanssa osoittamaan pankille pätevän laskelman nyt käytettävissä olevasta vapaasta vakuudesta. (Mattila 2021, 38–39.) Orava ja Turunen (2016, 308) kuvaavat Suomen pankkien luottavan kohtuullisen hyvin kiinteistönvälittäjien hinta-arvioihin etenkin, kun asunto sijaitsee kasvukeskuksessa ja on myös makrosijainniltaan hyvä. Jälleenrahoituksen yhteydessä siis sekä hankintahetken alennus, remontilla luotu arvonnousu, lainanlyhennyksillä saavutettu velattoman osuuden kasvu että mahdollinen markkina-arvon nousu päästään kotiuttamaan niiden luomien vapaiden vakuusarvojen muodossa seuraavan sijoitusasunnon lainan omarahoitusosuuteen. (Huru ja Kaarto 2021, 175–176.) BRRRR-strategian viimeinen vaihe onkin kuvion toistaminen eli käytettävissä olevan vakuusarvon hyödyntäminen seuraavan alle markkinahintaisen kohteen hankintaan ja sen remontointi.

Strategian mukaisesti tätä kuviota toistetaan uudestaan ja uudestaan. (Hänninen 2020.)

Jälleenrahoituksen avulla on tarkoitus saada mahdollisimman nopeasti takaisin ja uuteen käyttöön mahdollisimman iso osa siitä pääomasta, joka on käytetty sijoitusasunnon ostoon ja remontointiin. Tällöin edellinen remontoitu ja vuokrattu asunto jää tuottamaan lisää positiivista kassavirtaa, minkä lisäksi siitä vapautuu jatkuvasti lainanlyhennysten myötä edelleen vakuusarvoa jälleenrahoitukseen ja sijoitukseen. (Huru ja Kaarto 2021, 29.) Uudelleenrahoittamisen tehokkuus perustuukin tiivistetysti siihen, kuinka yhdessä arvonnousun ja lainanlyhennysten vapauttama vakuusarvo siirtyy suoraan seuraavaksi ostettavaan kohteeseen, mikä vähentää seuraavan sijoitusasunnon lainaan vaadittua oman pääoman suhdetta. Tämä malli johtaa asuntosijoittamisella vaurastuminen nopeutumiseen. (BOWA Legal.)

4.3 Esimerkki BRRRR-strategian toteutumisesta

Lehtipuu ja Uotila (2022, 102–104) esittelevät esimerkin avulla, miten BRRRR-strategia käytännössä voi toimia laskelmineen. Kuvio lähtee käyntiin asuntosijoittajan onnistuttua löytämään pintaremonttia kaipaavan 100 000 euron arvoisen asunnon perehtyneisyytensä ja aktiivisuutensa ansiosta 80 000 eurolla. Tällöin arvonnousua on jo ostotilanteessa muodostunut 20 000 euroa. Asunnon ostoon saadaan pankista lainaa 70 %:n velkavivulla 56 000 euroa, sillä myös asunnon vakuusarvo on ostohetkellä kyseinen 56 000 euroa. Loput 30 prosenttia eli omarahoitusosuus asunnon 80 000 euron hinnasta eli 24 000 euroa ja varainsiirtovero 1 600 euroa maksetaan säästöistä. Asunto on jonkin aikaa vuokrauskäytössä ja siitä saadaan vuokratuloa, jonka jälkeen asuntoon toteutetaan remontti. Asuntosijoittaja käyttää remonttiin 5 000 euroa, jolla uusitaan omaa työtä hyödyntäen seinät ja lattiat, kaapinovet ja tiskikone. Remontin valmistuttua pyydetään kiinteistönvälittäjältä tuore arvio asunnon hinnasta. Välittäjä arvioi asunnon uudeksi arvoksi onnistuneen remontin myötä 120 000 euroa ja toimittaa tästä kirjallisen arvion, jonka perusteella sijoittaja esittää pankille laskelmien kautta edellytykset nousseen vakuusarvon uudelleenrahoitukseen.

Asunnossa on siis sitoutunutta omaa pääomaa yhteensä 24 000 + 1 600 + 5 000, eli 30 600 euroa. Asunnon arvo uudelleenrahoituksen yhteydessä on 120 000 euroa, josta 70 %:n velkavivun mukaisesti asunnon vakuusarvo on nyt 84 000 euroa. Koska asunnossa on kuitenkin velkaa vastaan hyödynnettyä vakuutta kiinni vain 56 000 euroa, on loput 84 000 - 56 000 eli 28 000 euron arvoinen vakuusarvon nousu nyt vapaana seuraavan lainan omarahoitusta varten. Lisäksi remontoidusta asunnosta saadaan korkeampaa vuokratuottoa. Remonttikustannukset asuntosijoittaja voi vähentää vuokratulojen verotuksestaan.

Edellä mainitut luvut eivät ole myöskään liioiteltuja, vaan niihin on mahdollista ja tarkoituksenmukaistakin päästä perehtyneisyyden avulla. Huru ja Kaarto (2021, 34) kertovat esimerkkeinä löytäneensä sijoitusasuntoja 30 prosenttiakin alle markkinahinnan ja remontoineensa asuntoja siten, että niiden markkina-arvo on noussut moninkertaisesti remonttikustannuksiin nähden. Orava ja Turunen (2016, 309) kuvaavat myös kohteita, joissa pelkän ostohetken alennuksen myötä saadulla arvonnousulla on saatu kerrytettyä vapaata vakuutta seuraavan kohteen rahoitukseen.

4.4 Jälleenrahoituksen haasteet – käänteinen rahoitusmalli

BRRRR-strategiaa noudattavan asuntosijoittajan ei ole mahdollista hyödyntää arvonnousua ennakoivasti jo ensimmäisen kohteen lainanhakuvaiheessa. Huru ja Kaarto (2021, 27) nimittävät tätä prosessiin tulevana hidasteena, jota kirjoittajat kuvaavat osuvasti verkostoituneen ja taitavasti neuvottelevan asuntosijoittajan rankaisemisena. Vaikka asuntosijoittaja onnistuisi oman aktiivisuutensa ansiosta löytämään ja neuvottelemaan kaupan alle markkinahinnan, ei pankki arvosta tätä onnistunutta niin kutsuttua alennusta, vaan laina myönnetään kauppakirjassa olevan hinnan perusteella. Tällöin alennuksen sekä remontin myötä saavutetun arvonnousun verran kasvanut oma pääoma on heidän mukaansa kiinni vain kuvainnollisesti sijoitusasunnon seinissä ennen kuin se saadaan hyödynnettyä jälleenrahoituksella.

BRRRR-strategiaa noudattavan asuntosijoittajan tavallinen polku on se, että alle markkinahintaan ostetun huonokuntoisen asunnon hankintaan saadaan lainaa pankista sen kauppasumman perusteella, joka kauppakirjassa on. Kun

asunnosta saatua alennusta sekä remontin myötä saavutettua arvonnousua halutaan vapauttaa seuraavaa sijoitusasuntokauppaa varten, tulee sen markkinahinta uudelleenarvioida kiinteistönvälittäjän avulla ja käydä pankin kanssa uudet lainaneuvottelut seuraavaa kohdetta varten. Huru ja Kaarto (2021, 28) kuitenkin kertovat kokeneensa joidenkin pankkien tai lainavirkailijoiden joko kirjoitetut tai kirjoittamattomat säännöt, ettei jälleenrahoitusta ylipäätänsä myönnetä esimerkiksi vain muutaman kuukauden sisällä ensimmäisen lainan myöntämisestä. Orava ja Turunen (2016, 308) mainitsevat vähintään muutaman kuukauden tai puolen vuoden odotusajasta, joka on hyvä malttaa ennen kiinteistönvälittäjän markkinahintaa vastaavan hinta-arvion toimittamista pankkiin. Lähtökohtana tuoreiden asuntohankintojen vakuusarvossa on nimittäin vain kauppakirjan hinta. Myös Lehtipuu ja Uotila (2022, 102) huomauttavat, ettei pankki ole aina valmis rahoittamaan asuntoa uudelleen, kun ostosta on kulunut vasta esimerkiksi muutamia kuukausia. Vaikka asuntosijoittajan toiminta ja vapaat vakuudet olisivat laskennallisesti kunnossa, voi pankki omista käytänteistänsä riippuen hidastaa uudelleenrahoitusprosessia (Mattila 2021, 39).

Edellä mainittuihin ongelmakohtiin Huru ja Kaarto (2021, 28) esittävät yhden ratkaisun, jonka avulla sijoittaja voi nopeuttaa arvonnousun realisoimista seuraavan kohteen hankintaan. Heidän mukaansa BRRRR-strategiaa hyödyntävän asuntosijoittajan, jolla siihen vain on mahdollisuus, voi olla kannattavaa harkita asunnon ostoa käteisellä. Tällöin käteisellä ostettu huonokuntoinen asunto siis ensin vuokrataan verotuksellisista syistä esimerkiksi määräaikaisesti työmatkustajalle, jonka jälkeen asunto remontoidaan. Vasta tämän jälkeen asuntoon haetaan kiinteistönvälittäjän arviokirjan kanssa pankista lainarahoitusta, jolloin on säästytty kaksilta lainannostosta aiheutuvilta kustannuksilta ja odotusajalta sekä etenkin riskiltä, ettei pankki suostu vielä jälleenrahoittamaan asuntoa kiinteistövälittäjän uuden hinta-arvion mukaisesti.

Edellä mainittu toimintamalli poikkeaa totutusta asuntosijoittamisen perusajattelusta, jonka mukaan sijoitusasunnon hankkimisen ensimmäinen vaihe on pankilta lainalupauksen tavoitteleminen. Hurun ja Kaarron (2021, 28–29) mukaan asuntosijoittajaa ei siis tällöin rahoitusvaiheessa rankaista neuvottelemastaan alennuksesta ja kustannustehokkaasta remontointitaidoistaan, vaan lainaneuvottelut saadaan käytyä vakuuden todellisen arvon perusteella viivästyksettä.

Optimitilanteessa asuntosijoittaja voi arvonnousun uudelleenrahoituksen avulla saada irrotettua koko sijoittamansa oman käteispääomansa seuraavan kohteen hankintaa varten.

4.5 BRRRR-strategia vs. flippaus

Asuntojen flippaus tai flippaaminen eli osta, remontoi ja myy -strategia vastaa BRRRR-strategian alkuvaiheita. Molemmissa strategioissa tavoitellaan arvonnousua asuntoa remontoimalla ja löytämällä alihintaisia kohteita. Flippauksessa remontilla luotu arvonnousu muutetaan käteiseksi myymällä kyseinen asunto. BRRRR-strategiassa puolestaan asunto pidetään vuokrauskäytössä ja arvonnousun myötä kasvanut vakuus jälleenrahoitetaan seuraavaan asuntosijoituskohteeseen. (Orava 2021.) Asuntoja flipaten oma pääoma siis irrotetaan myynnin kautta toistuvasti uudelleen sijoitettavaksi. Sen sijaan BRRRR-strategiassa sijoitettu omarahoitusosuus pyritään saamaan mahdollisimman nopeasti asunnosta vapautetuksi seuraavaan sijoitukseen jälleenrahoituksen avulla. (Huru & Kaarto 2021, 14, 184).

Toisin kuin BRRRR-strategiaa hyödyntävän asuntosijoittajan, flippaajan tulee myyntien yhteydessä maksaa jokaisesta saavutetusta arvonnoususta vähintään 30 prosentin myyntivoiton vero. Verot syövät saavutettua arvonnousua. Jälleenrahoittamalla arvonnousu saadaan puolestaan omaan kiertoon verovapaasti, sillä koko arvonnousu voidaan käytännössä siirtää seuraavaan kohteeseen ilman siitä osan päätymistä verottajalle. BRRRR-strategia on siis flippausta verotehokkaampaa. BRRRR-strategian osta ja pidä -asuntosijoittaja saa lisäksi sijoituksestaan kuukausittaista vuokratuloa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 104.)

Mikäli jälleenrahoitus ei jostain syystä käy pankin kanssa suunnitellusti, on BRRRR-asuntosijoittajalla tällöin vaihtoehtosuunnitelmana asunnon myynti. Tällöin flippaaminen on käytännössä BRRRR-strategiaa noudattavan sijoittajan takaportti tai niin kutsuttu exit-suunnitelma arvonnousun realisointiin. Kun flippauskohde on myyty, on pääomaa kuitenkin siirtynyt lopullisesti verottajalle ja kiinteistönvälittäjän kuluihin. Tämän vuoksi BRRRR-strategian pääoman kiertoa ja verohyötyjä voidaan pitää merkittävinä etuina asuntojen flippaukseen verraten. (Huru & Kaarto 2021, 186.)

4.6 Asuntosijoittamisen ja BRRRR-strategian riskit

Asuntosijoittamiseen yleisesti, kuten kaikkeen sijoittamiseen, liittyy luonnollisesti useita riskejä. Sijoittaja pystyy niihin vaikuttamaan omalla kokemuksellaan ja osaamisellaan, velkavivullaan, asuntojen sijainnilla, koolla ja kunnolla sekä vuokralaisen valintaprosessiin panostamalla. Toki on olemassa myös ulkopuolisia riskejä, joita ei omalla toiminnalla ole koskaan täysin mahdollista poistaa. Keskeisimmät asuntosijoittamisen riskit liittyvät asuntojen yleisen hintatason tai vuokratason merkittävään laskuun, lainan korkotason merkittävään nousuun, tyhjien kuukausien kohdalle sattumiseen tai huonon vuokralaisen aiheuttamaan taloudelliseen vahinkoon. On myös taloyhtiökohtaisia riskejä, kuten vastikkeen merkittävä nousu kuluista johtuen ja yllättäviin remontteihin kuluvat suuret kustannukset etenkin, kun taloyhtiötä on hoidettu huonosti. Huomioitavia ovat myös mahdolliset poliittiset riskit muun muassa verojen noston tai vähennysoikeuksien heikentymisen myötä, tukijärjestelmän muutokset ja alueelliset päätökset oppilaitosten ja työpaikkojen suhteen. (Orava & Turunen 2016, 245–246.)

Koska asuntosijoittamisessa käytetään läheisesti velkavipua ja koron muutokset vaikuttavat merkittävästi kuukausittaiseen kassavirtaan, on korkotason nousu hyvin keskeinen riski. Euriborkorko on ollut viimeisten vuosien aikana historiallisen alhaalla, mutta sen nousua ennustetaan. Asuntosijoittaja voi turvautua korkoriskiltä valitsemalla mahdollisten korkosuojauksen, kuten korkokaton tai kiinteäkorkoisen lainan. Yksi keino korkojen nousulta suojautumiseen on sijoittaa vain kohteisiin, joiden vuokratuotto on riittävän korkea. Tällöin se kattaa myös korkojen nousun, eikä kassavirta painu negatiiviseksi horjuttamaan asuntosalkun kannattavuutta. Asuntosijoittaja voi lisäksi pienentää korkoriskiä pitämällä sijoitustoiminnassaan vain kohtuullista velkavipua. (Asuntosijoittamisen riskit 2022.) Velkavivun käyttö tuleekin mitoittaa oman riskinsietokyvyn mukaisesti. Tärkeää on myös laatia kassavirtalaskelma, jonka avulla huomataan vuokratulojen ja menojen suhde. Samalla voidaan arvioida sijoitustoiminnan ja oman talouden kestävyyttä. (Kaarto 2015, 37–28.)

Lainaa hakiessa pankki suorittaa lainanhakijan taloudelle stressitestin kuuden prosentin koron mukaisesti. Tällä testataan maksukyvyn kestämistä silloinkin, kun korot nousisivat kuuteen prosenttiin. (Lehtipuu & Uotila 2021, 278.) Tämä

perustuu Finanssivalvonnan vuonna 2010 pankeille antamaan kehotukseen vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen, jonka mukaan pankkien tulee suorittaa huolellinen arviointi asiakkaan maksukyvystä lainan hoitamisen edellytykseksi. Maksuvaralaskelmissa korkojen nousun vaikutusta testataan euroajan maksimikorkotasolla, eli 10/2008 12 kk:n euriborkorolla 5,5 %, johon lisätään asiakasmarginaali. Tämän 6 %:n laskennallisen korkotason stressitestin lisäksi Finanssivalvonta kehottaa pankkeja edellyttämään asiakkailta riittävää omarahoitusosuutta lainan myöntämisessä. Kyseisessä vakavaraisuuslaskennassa alle 70 %:n luototusasteen luottoja pidetään vähempiriskisinä. (Finanssivalvonta 2010.) Huru ja Kaarto (2021, 227) suosittelevatkin etenkin BRRRR-strategiaa harjoittavan asuntosijoittajan välttävän yli 70 prosentin velkavivun ylittämistä jälleenrahoituksen yhteydessä riskienhallinnan keskeisestä näkökulmasta.

Huru ja Kaarto (2021, 34) mainitsevat muita BRRRR-kuvion muuttuvia tekijöitä, jotka voivat mahdollisesti epäonnistua. Asunnon realistinen markkina-arvo on voitu arvioida väärin ostohetkellä, välittäjän mukainen arvonnousu voi jäädä pienemmäksi kuin tehdyn remontin kustannukset, tai vuokrankorotuspotentiaali onkin pienempi. Pahimmillaan nämä voivat toteutua yhtä aikaa. Siitä huolimatta he vakuuttavat tilanteesta selviävän, kunhan pohjalla on riittävästi positiivista kassavirtaa turvaverkkona toimien. He mainitsevat myös tilanteet, joissa markkinahinnat ovatkin laskeneet. Tällöin vakuusarvojen nousuihin liittyvät jälleenrahoitusoletukset ovatkin olleet ylioptimistisia. He esittävät kuitenkin, että markkinahintojen ollessa laskussa seuraavan sijoitusasunnon myyjä voi olla entistä motivoituneempi myymään sijoitusasuntonsa. Asuntojen markkinahintojen lasku ei myöskään usein tarkoita, että markkinavuokrat laskisivat. Hurun ja Kaarron (2021, 22) mukaan, kun tavoitteena on asuntosijoittamisella vaurastuminen ja sen nopeuttaminen, tuleekin positiivisen kassavirran ja riittävien puskureiden merkitys kasvaa samalla, kun kasvaa myös asuntosijoitustoiminnan osuus kaikista tuloista ja varallisuudesta.

Orava ja Kaarto (2016, 287) tyrmäävät yleisen ennakkokäsityksen siitä, että esimerkiksi kymmenen asunnon omistaminen olisi automaattisesti merkittävästi riskialttiimpaa kuin yhden. Päinvastaisesti itse asiassa suurempi asuntojen määrä auttaa suojautumaan kohteeseen ja vuokralaiseen liittyviltä riskeiltä. He kuvaavat esimerkkiä, jossa yhden ainoan sijoitusasunnon taloyhtiöön tuleekin

linjasaneeraus, vuokralainen lähtee ja uuden vuokralaisen löytäminen osoittautuu haastavaksi toivotulla vuokratasolla tai epäonnistuneen vuokralaisvalinnan jälkeen asunto on täyden remontin tarpeessa. Riskejä on useita, ja yhden asunnon sijoittajalla riskin toteutuessa vaikutukset koskevat koko asuntosalkkua. Sen sijaan jo esimerkiksi kolmen sijoitusasunnon omistajalla riskien toteutumiset ovat vaikutuksiltaan pienempiä, sillä muut asunnot ovat turvana jatkamassa kassavirran luontia.

Orava ja Kaarto (2016, 288) esittävät myös yhden ratkaisun sijoittajalle, jonka oman pääoman ja säästetyn käsirahan määrä ei toistaiseksi riitä useamman asunnon hankintaan. Vaihtoehtona on ostaa asunto yhdessä toisen henkilön kuten kumppanin, ystävän tai sukulaisen kanssa. Tällöin asuntojen määrä on suurempi, jolloin kohde- sekä vuokralaisriski vähenevät, mutta asuntosijoituksen tuotto pysyy silti samana sijoitettuun omaan pääomaan nähden.

BRRRR-strategian riskienhallinnan olennaisia osia ovatkin suunnitelman laatiminen ja ylläpito, tiedonhaku ja osaamisen kehittäminen, markkina- ja korkotilanteen seuranta, riittävä käteispuskuri, kohtuullinen lainakatto ja velkavipu, korkosuojaukset ja mahdollisesti partnerin kanssa yhdessä ostaminen. Oman suunnitelman laatimiseen ja siinä pysymiseen kuuluvat omat selkeät ostokriteerit, joista ei poiketa. Näitä voivat olla esimerkiksi vain kassavirtapositiiviset kohteet, osto vain alle markkinahinnan, kohteen hyvä vuokrattavuus ja lisäksi tarvittaessa hyvä myytävyys. (Fristöm.) Myös Roininen (2018, 60) painottaa suunnitelmallisen toiminnan tärkeyttä. Siten asuntosijoittaja voi rajoittaa toiminnan eri riskejä niin, etteivät ne pääse ylittämään sijoittajan riskinkantokykyä. Myös riittävien puskureiden eli säästöjen merkitys korostuu. Puskureilla voidaan välttyä pakkomyyntitilanteilta, kun tuotto laskee tai kulut nousevat.

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUNNUSLUKUJA

5.1 Vuokratuotto

Vuokratuoton laskeminen on usein ensimmäinen asia, joka asuntosijoitustoiminnan analysoinnissa tehdään. Vuokratuottoa käytetään yleisesti myös asuntojen keskinäiseen vertailuun sijoituskohteina ja se on asuntosijoittajille usein tunnetuin ja eniten käytetyin tunnusluku. Vuokratuoton oikealla laskennalla arvioidaan, onko kyseisestä sijoituksesta muodostumassa toivotun suuruista tuottoa. (Väänänen 2017.) Vuokratuottoa laskiessa asuntosijoittaja pääsee myös vääjäämättä tarkastelemaan asunnon vuokratason ja yhtiövastikkeen vaikutuksia saamaansa tuottoon (Hänninen 2020). Vuokratuottoprosentti on sen yleisyydestä ja yksinkertaisuudesta johtuen se tunnusluku, jota asuntosijoittajat eniten keskenään vertailevat (Huru & Kaarto 2021, 57).

Vuokratuotto kuvaa sijoitusasunnon tuottojen ja kulujen suhdetta asunnon velattomaan hintaan. Vuokratuoton laskemiseksi on tiedettävä saatavan kuukausivuokran suuruus sekä asuntoon suoraan kohdistuvat juoksevat kulut hoitovastikkeen muodossa. Vuokratuotto voidaan laskea eri tavoin riippuen siitä, mitä kuluja laskelmassa halutaan ottaa huomioon. Yksinkertainen tapa vuokratuoton laskemiseen huomioi vain kuukausittaisen vuokran, hoitovastikkeet ja asunnon velattoman hinnan. (Väänänen 2017.) Kyseinen laskelma ei kuitenkaan huomioi muiden kulujen, kuten remonttikustannusten ja varainsiirtoveron vaikutusta vuokratuottoon. Laskemalla mukaan nämä kustannukset varmistetaan, ettei vuokratuottoa laskelmoida ylioptimistisesti. Lisäksi laskelmassa voidaan ottaa huomioon tyhjiä vuokrakuukausia ja muuten maksamattomaksi jääviä vuokria. (Huru & Kaarto 2021, 46.)

Suomen Vuokranantajien vuokratuottolaskurissa kehotetaankin asuntosijoittajaa itse kehittelemään vuokratuoton kaavaa eteenpäin täysin sijoittajan oman tilanteensa mukaisesti. Yleisesti eniten käytössä olevassa vuokratuoton kaavassa kuitenkin kuukausivuokrasta vähennetään hoitovastike, jonka jälkeen saatu summa jaetaan asunnon velattomalla hinnalla, remonteilla ja varainsiirtoverolla (Kaava 1).

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\ \%$$

Kaava 1. Vuokratuotto. (Suomen Vuokranantajat b.)

Oravan ja Turusen (2016, 18) mukaan sijoitusasuntojen keskimääräinen vuokratuotto on Suomessa noin 4–6 prosenttia. Sijoitusoven Heli Hännisen (2016) mukaan taas tavoiteltavana ja hyvänä vuokratuottona voidaan yleisesti pitää 5–7 prosenttia. Molemmat lähteet painottavatkin vuokratuotosta puhuttaessa paikkakunnan ja sijainnin merkitystä. Suomen Vuokranantajien vuoden 2021 tuottotutkimuksen mukaan yksiöiden keskimääräiset vuokratuottoprosentit ovat kaupungista riippuen noin 5,3 %. Vuokratuotto pienenee suurempiin asuntoihin siirryttäessä (Tuottotutkimus 2021).

Huomataan, ettei vuokratuoton laskemiseen sisälly velkarahan käytön kustannuksia eli lainanlyhennyksiä, korkoja ja palkkioita. Vuokratuottoprosentin laskenta ei huomioi myöskään velkavivusta saatavaa hyötyä, eli oman pääoman tuottoa. Asunnoista saatava vuokratuotto ei myöskään ole ainoa asuntosijoittajan saama hyöty ja tulo. Vuokratuoton lisäksi asuntosijoittaja saa tuottoa myös omalle pääomalle eli asuntoon sijoitetulle rahalle. Mitä suurempaa velkavipua käytetään, sitä suurempi on myös oman pääoman tuotto. Velkavipu onkin oiva keino saada oman pääoman tuotot hyviin lukemiin. (Lehtipuu & Uotila 2022, 41.) Soveltuvuudeltaan vuokratuottoprosentti on tunnuslukuna paras asuntosijoittajalle, joka ostaa velattomia sijoitusasuntoja käteisellä eikä käytä toiminnassaan jälleenrahoitusta (Huru & Kaarto 2021, 59).

5.2 Kassavirtatuotto

Velkavipua käyttävälle asuntosijoittajalle oman sijoitustoiminnan tuottoa yksinkertaisesti kuvaava tunnusluku on kassavirtatuotto. Tunnusluvun laskentaan tarvittava kassavirta koostuu kaikista sijoitusasuntoon liittyvien tulojen ja menojen erotuksesta. Näitä kustannuksia ovat lainalyhennykset, lainan korot ja palkkiot,

vastikkeet, vuosikorjaukset ja perusparannusmenot. Kaikki kyseiset kulut vähennetään vuokratulosta. Saatu euromääräinen summa on kuukausittainen kassavirtatuotto. (Huru 2016.) Tästä saadaan halutessaan prosenttiluku jakamalla kassavirtatuotto omarahoitusosuudella eli sillä käteisrahalla, joka sijoituskohteen hankintaan on käytetty (Kaava 2).

$$\text{Kassavirtatuotto } \% = \frac{\text{Kassavirta ennen veroja}}{\text{Omarahoitusosuus}} * 100\ \%$$

Kaava 2. Kassavirtatuotto. (Huru & Kaarto 2021, 60.)

Edellisessä alaluvussa esitellyn vuokratuoton todettiin olevan hyvin vertailukelpoinen asuntosijoittamisen tunnusluku. Kassavirtatuotto ei sitä kuitenkaan vieraan pääoman suhteiden vaihteluista johtuen ole. Kassavirtatuotto tai kassavirtatuottoprosentti eivät myöskään ole yhtä vakiintuneita ja yleisesti käytössä olevia tunnuslukuja. (Huru & Kaarto 2021, 60–62.)

5.3 Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto

Yksi velkavivun hyödyntämisen keskeisimpiä tavoitteita on oman pääoman tuoton kasvattaminen. Oman pääoman tuotto kuvastaa sitä, paljonko asuntosijoittaja saa kokonaistuottoa siihen pääomaansa nähden, joka sijoitusasunnossa on omaa rahaa kiinni. (Heino 2020b.) Oman pääoman tuotto on velkavipua ja jälleenrahoitusta käyttävän asuntosijoittajan keskeinen tunnusluku, sillä tällä tunnusluvulla voidaan ilmaista kaiken asunnosta saatavan tuoton suhdetta sijoitettuun pääomaan nähden (Asuntopehtoori LKV).

On hyvä huomata, että sijoitusasunnon kaupantekohetkellä siihen sijoitettu pääoma ja oma pääoma ovat sama luku. Sijoitettu pääoma pysyy jatkossakin samana, kun taas oma pääoma käytännössä muuttuu myöskin velkavivun muuttuessa. Oman pääoman muutoksia aiheuttaa BRRRR-strategiankin mukainen arvonnousu niin ostohetken alennuksen, remontin, lainanlyhennysten kuin markkinahinnan muutosten seurauksena. Asuntosijoittamisessa sijoitetun ja oman pääoman tuotosta voikin moni puhua rinnakkain, jos tunnuslukuja ei ole itselleen

selventänyt. Pääoman tuottojen laskemisesta ei myöskään vallitse läheskään niin selkeää yhteisymmärrystä kuin vaikkapa vuokratuoton laskemisesta, mistä johtuen laskentakaavoja voi esiintyä monenlaisia. Onkin kyse lähinnä siitä, mitä sijoitustoiminnan eriä asuntosijoittaja haluaa oman ajattelunsa tueksi kuhunkin laskentakaavaan sisällyttää. (Huru & Kaarto 2021, 63–65.) Tunnuslukujen kaavoja tutkiessa ja vertaillessa huomaakin niissä esiintyvät erot kirjoittajan oman asuntosijoitustoiminnan luonteesta riippuen.

Mikäli pääoman tuoton laskentakaavassa ei huomioi yllä mainittuja oman pääoman muutoksia vakuuksien ja markkina-arvojen muutosten kautta, voi sijoitetun pääoman tuoton laskentakaava olla käytännössä sama kuin luvussa 5.2 esitelty kassavirtatuotto. Tämän mukaisesti vuokratuloista vähennetään vastikkeet ja vieraan pääoman kustannukset, mistä saatu summa jaetaan asuntoon sijoitetulla pääomalla. (Heino 2020b.) Kun pääoman tuottoa lasketaan vain kassavirralle, näkyvät kokonaiskuvan kannalta positiiviset lainanlyhennyksetkin asuntosijoittajalle kuitenkin vain negatiivisena kassavirtaa pienentävänä eränä. Huomioimatta jäisi kokonaan niiden vakuusarvoa kasvattava luonne. Tästä syystä asuntosijoitussalkkuaan kasvattamaan pyrkivä ja etenkin BRRRR-strategiaa noudattava asuntosijoittaja saa pääoman tuottojen laskemisesta varsinaista oleellista hyötyä ja lisäarvoa, kun mukaan huomioidaan vakuusarvojen muutokset. Tällöin luvun 5.2 kassavirtatuoton kassavirran erään lisätään lainanlyhennykset, remonttien arvonnousu, yleinen markkina-arvon nousu ja muu tuotto, jolloin saadaan viivan päälle osoittajaksi kokonaistuotto. Saatu kokonaistuotto jaetaan joko sijoitetulla tai omalla pääomalla Kaavan 3 mukaisesti. (Huru & Kaarto 2021, 67.)

$$\text{Asuntosijoittajan ROI} = \frac{\text{Kokonaistuotto}}{\text{Sijoitettu pääoma}}$$

$$\text{Asuntosijoittajan ROE} = \frac{\text{Kokonaistuotto}}{\text{Oma pääoma}}$$

Kaava 3. Sijoitetun pääoman tuotto ja oman pääoman tuotto. (Huru & Kaarto 2021, 67.)

5.4 Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon

Suoritetaan vielä esimerkkilaskelma oman pääoman tuoton laskennan merkityksestä asuntosijoittajalle, joka hyödyntää sijoitustoiminnassaan velkavipua. Seuraavassa laskelmassa ei huomioida vakuusarvojen muutoksia, vaan verrataan vain sijoitetun pääoman tuoton tai kassavirtatuoton laskennasta saatavaa eroa vuokratuottoprosenttiin nähden. Kuten todettiin, kassavirtatuotto ja oman tai sijoitetun pääoman tuoton laskenta voivat asuntosijoittamisen yhteydessä olla käytännössä samat, kun kohteen vakuusarvoon ei ole kohdistunut muutoksia. Tässä esimerkissä tunnusluvusta kuitenkin puhutaan oman pääoman tuottona. Sovelletaan seuraavaksi velkavivun vaikutusta oman pääoman tuottoon.

Henkilöllä on 100 000 euroa käytettävissään asuntosijoittamiseen. Verrataan tilanteita, joissa hän ostaa joko yhden 100 000 euron asunnon käteisellä tai kolme asuntoa velkavipua hyödyntäen. Aiemman esimerkin mukaisesti hän ostaa 100 000 euron asunnon käteisellä eli 0 prosentin velkavivulla. Vuokraa saadaan 600 euroa ja hoitovastike on 100 euroa. Tällöin oman pääoman tuotoksi saadaan 6 prosenttia, joka velkarahan puuttuessa on myös sama kuin kohteen vuokratuotto. (Lehtipuu & Uotila 2022, 42–43.)

$$\frac{(600\ € - 100\ €) \times 12}{100\ 000\ €} \times 100 = 6\ \%$$

Vaihtoehtoisesti tarkastellaan miten oman pääoman tuotto muuttuu, kun jaetaan 100 000 euron käteinen yhden sijaan kolmen asunnon hankintaan, jossa kussakin käytetään pankkilainan avulla 70 prosentin velkavipua. Vuokra ja hoitovastike ovat samat 600 ja 100 euroa kuin edellä ja tulonhankkimislainan korkona käytetään laskelmassa kokonaiskorkoa 1,25 % eli 73 euroa. Tällöin 70 prosentin velkavivulla oman pääoman tuotto nouseekin jo 17,1 prosenttiin yhtä asuntoa kohden. (Lehtipuu & Uotila 2022, 42–43.) Vuokratuotto pysyy samana 6 %.

$$\frac{(600\ € - 100\ € - 73\ €) \times 12}{30\ 000\ €} \times 100 = 17{,}1\ \%$$

Voidaan täten huomata, että 70 prosentin velkavivun käyttö lähes kolminkertaisti oman pääoman tuoton. (Lehtipuu & Uotila 2022, 42–43.) Voidaan siis päätellä, että velkavivun hyödyntäminen asuntosijoittamisessa on taloudellisesti järkevää ja kannattavaa, kun tavoitteena on tuoton maksimointi käytettävissä olevaan pääomaan nähden. Oman tai sijoitetun pääoman tuoton laskeminen myös on se asuntosijoittamisen tunnusluku, jota voi verrata muihin sijoitusmuotoihin. Esimerkiksi pörssiosakkeisiin sijoittamista tehdään lähes aina täysin omalla pääomalla ilman lainarahaa hyödyntäen. (Schwab 2021.) Osakemarkkinoiden pitkän aikavälin keskimääräinen vuosituotto pörssissä on ollut noin 7 prosenttia vuodessa (Hämäläinen 2021). Kun asuntosijoittamisen tuottoa halutaan siis verrata tähän, tehdään vertaus niin ikään suhteuttamalla saatu tuotto vain itse sijoitettuun pääomaan, jolloin tuoton laskentakaavassa on hyvä huomioida velkavivun käyttö. (Schwab 2021.)

Edellä esitelty velkavivun näkyminen oman pääoman tuotossa puhuu siis asuntosijoittamisen puolesta. Kuten opinnäytetyön aiemmissa luvuissa tarkasteltiin, vapautuneen vakuuden uudelleenrahoitus puolestaan nopeuttaa huomattavasti seuraavien kohteiden hankintaa ja täten asuntosalkun kasvattamista verrattuna siihen, kun seuraavan kohteen omarahoitusosuus säästettäisiin vain yhdestä asunnosta saatavilla vuokratuotoilla tai palkkatuloilla. Kun uudelleenrahoitusta voidaan vielä tehostaa muun muassa remontin tai asuntomarkkinoiden aiheuttaman arvonnousun myötä ja löytämällä sijoituskohteita alle markkinahinnan, on asuntosijoittamisessa osaavalle henkilölle hyvät mahdollisuudet vaikuttaa toimintansa kasvattamiseen (Saloheimo 2020).

6 ASUNTOMARKKINAKATSAUS 2022 JA ENNUSTEET

Vuokralla asuminen on yleistynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana ja myös tarjonta on uudistuotannon sekä asuntosijoittamisen suosion kasvun myötä lisääntynyt etenkin kasvukeskuksissa. Vuokralla asumisen kasvu on lisääntynyt eniten alle 40-vuotiaiden keskuudessa, mutta vuokralla asumisen osuus on kasvanut lähes kaikissa ikäryhmissä. Ennen koronapandemiaa pääkaupunkiseudun vuokra-asunnoista oli suuri kysyntä ja vuokrataso nousi tasaista 1–2 prosentin kasvua vuodessa. Rajoitustoimien aiheuttama etäopiskelu, vaihto-opiskelijoiden kato ja Airbnb-asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen matkailun lakkaamisen vuoksi johtivat vuokra-asuntojen ylitarjontaan etenkin pääkaupunkiseudulla. (Korhonen, Paavilainen & Ronkainen 2021.) Vuonna 2021 vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla vain 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia vuodessa (Suomen virallinen tilasto: Asuntojen vuokrat 2021).

Vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyessä etenkin pääkaupunkiseudulla vuokramarkkinoita voidaan kuvata vuokralaisen markkinaksi. Tarjonnan lisääntyessä asuntosijoittajilla on voinut olla entistä haastavampaa löytää uusia vuokralaisia. Lisäksi asuntorakentaminen on voimakasta, joten myös lähitulevaisuuden näkymä on vastaava. Asuntosijoitusten kannattavuuden kannalta onkin vaikutusta, milloin asunto on hankittu ja miten hyvin sijoittaja onnistuu välttymään tyhjiltä kuukausilta vuokra-asunnoissaan. (Korhonen, Paavilainen & Ronkainen 2021.)

Asuntojen hintakehitys puolestaan kiihtyi koronapandemian myötä ja asuntomarkkinoille virtasi aiempaa enemmän rahaa kotitalouksien kulutuksen muokkaannuttua koronapandemian ja rajoitustoimien myötä. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuonna 2021 keskimäärin 4,0 prosenttia. Kehitys vaihteli kuitenkin alueittain ja asuntomarkkinoiden erkaantuminen jatkui. Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 5,4 prosenttia, kun muualla Suomessa kasvua tuli 2,1 prosenttia. Koronapandemian myötä muun Suomen asuntojen hintakehityksen nousu on ollut lähempänä pääkaupunkiseudun hintojen nousua. Vuonna 2022 sekä vuokra- että hintakehityksen kuitenkin ennustetaan palautuvan kohti pandemiaa edeltänyttä kasvusuuntaa. (Asuntomarkkinat 2022 – ennuste.)

Asuntojen hinnat siis nousivat tuntuvasti, kun taas vuokrakehitys oli vaimeampaa. Kotitalouksien kulutus muokkaantui koronapandemian ja rajoitustoimien myötä niin, että asuntomarkkinoille ohjautui aiempaa enemmän rahaa. Sen sijaan rajoitustoimet ja etäopiskelu heikensivät vuokra-asuntojen kysyntää. Vuonna 2022 asuntomarkkinat ovat palautumassa kohti pandemiaa edeltävää kasvusuuntaa. Pandemian aiheuttamasta poikkeuksellisesta ajasta huolimatta asuntomarkkinoiden pitkän aikavälin trendit, eli kaupungistuminen ja alueiden kehityksen hajautuminen säilyvät samana. (Asuntomarkkinat 2022 – ennuste.)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyössä tutkittiin asuntosijoitussalkun kasvattamisen mahdollisuuksia velkavivun ja jälleen- tai uudelleenrahoituksen avulla. Huomattiin, että kohtuullisen velkavivun käyttö on edellytys asuntosijoitustoiminnan kasvattamiseen ja oman pääoman tuoton vahvistamiseen. Velkavipua hyödyntävä asuntosijoittaja pääsee kiinni sijoitustoiminnan tuottoon pienemmällä pääomalla. Velkavivun myötä kasvavat kuitenkin myös sijoituksen riskit ja etenkin korkoriskiin varautumista on hyvä pohtia. Vakuuksien jälleenrahoituksen hyödyntäminen on puolestaan niin ikään asuntosijoittamisessa erittäin toimivaksi koettu ja keskeinen menetelmä asuntosijoitussalkun kasvattamiseen. Tärkeimmiksi tekijöiksi asuntosijoitustoiminnan kasvuun nousivat alle markkinahinnan ostaminen, asunnon arvon nostaminen kustannustehokkaan remontin avulla ja myös näihin liittyen sijoitetun oman pääoman kierron optimointi.

Vakuusarvoa nostavat keinot yhdistyvät BRRRR-asuntosijoitusstrategiassa. BRRRR-strategian jälleenrahoituksen myötä oma pääoma saadaan mahdollisimman nopeasti ja verotehokkaasti kiertoon seuraavan sijoitusasunnon hankintaan, mikä tukee asuntosijoittamisella vaurastumista. Toisaalta asuntosijoitustoiminnan kasvattaminen ja BRRRR-strategialla onnistuminen vaatii kuitenkin sijoittajalta hyvää perehtyneisyyttä ja osaamista, sillä strategia ja asuntosijoittaminen ylipäätään on hyvin riippuvaista sijoittajan omista toimista. Riskienhallinta on tärkeässä osassa asuntosijoitustoimintaa.

8 POHDINTA

Opinnäytetyöprosessin myötä aiheeseen tutustuminen toi esiin paljon asuntosijoittamisen strategioihin ja kannattavaan toimintaan liittyviä tekijöitä, joita en muuten olisi osannut ajatella. Vaikka olin mielenkiinnostani tutustunut useisiin aiheeseen liittyviin kokemuksiin, ei esimerkiksi BRRRR-asuntosijoitusstrategian idea ja kulku ollut siltikään minulle aivan auennut. Kun tietoa ja aineistoa haki useammasta lähteestä ja koosti sitä itse yhteen, jäsentyi koko opinnäytetyön aihealue aivan uudenlaisella tavalla päässäni. Valikoin opinnäytetyöhön myös hieman spesifimpiä tilanteita saadakseni asuntosijoitussalkun kasvattamisesta mahdollisimman kattavan ja hyödyllisen koosteen. Uskonkin myös jokaisen opinnäytetyön lukijan poimivan työstä itselleen ainakin jotain uutta tietoa.

Tiedonhaun ja vertailun myötä huomataan asuntosijoittamisen perusperiaatteiden olevan Suomessa aika selkeät. Myös esimerkiksi sijainnin vaikutukset niin vuokratuottoon kuin asuntojen hintakehitykseen ovat selkeässä yhteisymmärryksessä hyvistä tilastotiedoista johtuen. Tämän lisäksi mahdollisuudet asuntosijoitussalkun kasvattamiseenkin esiintyivät samoina ja lähes kaikki keskeisimmät asuntosijoittamista käsittelevät luotettavat lähdetahot mainitsivat samoja opinnäytetyössä käsiteltyjä tapoja toiminnan kasvattamiseen. Lähinnä asioista puhutaan välillä hieman eri termeillä, mutta strategioiden periaatteet tulevat tulkinnan myötä selviksi. Koska arvioin tiedonhaussani aineistojen luotettavuutta ja vertailin tiedon toistumista kirjoittajasta riippumatta, valikoitui opinnäytetyöhöni yleisesti suositellut toimintamallit hyvin opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin vastaten. Aineistoni on myös suhteellisen rajattua eikä siitä löydy rajuja poikkeuksia sen suhteen, mitä suositellaan. Poikkeavissa ratkaisuissa kasvaisi varmasti myös riskipitoisuus. Myös asuntosijoittamisen rahoitukseen liittyvät yleiset kuviot ovat varmoja, sillä toimivathan pankit lainsäädännön mukaisesti ja Finanssivalvonnan valvonnan alla. Täten koen tutkimuksen ja vastausten koostamisen tutkimuskysymyksiin olevan hyvin toistettavissa tutkijasta riippumatta.

Toisaalta itse jälleenrahoituksesta ei opinnäytetyön kirjoitushetkellä suinkaan liikaa löydy lähdeaineistoa. Tutkimustulokset ovat myös toisaalta hyvin aikaan ja paikkaan sidottuja ja esimerkiksi lainsäädännölliset tai muuten tarpeeksi laajat asuntomarkkinoiden muutokset vaikuttavat varmasti asuntosijoitusstrategioihin ja

parhaaseen tapaan kasvattaa toimintaa. Esimerkiksi pankkien vähintään muutamien kuukausien odotusaika ennen asunnon uuden vakuusarvon tarkistamista ja hyväksymistä on ilmeisesti vain kirjoittajien itse kokema sekä kuulema käytäntö, josta en ainakaan havainnut olevan saatavilla varsinaista kirjoitettua ohjeistusta. Tämä pankkien ilmeisesti suosima tai jopa vaatima käytäntö tuli myös minulle tiedonhakuni lomassa täysin uutena tietona ja huomiona.

Kokemukset, onnistumiset ja laskelmat alle markkinahintaan ostamisesta ja remontin avulla luodusta arvonnoususta ovat innoittavia. Nekin ovat tosin vain niiden ammattimaisten asuntosijoittajien kertomusten varassa, jotka kokemuksiaan ovat julkisesti jakaneet. Koen nähneeni samojen kirjoittajien jakavan internetissä ja sosiaalisessa mediassa avoimesti myös epäonnistumisistaan. Olettaa kuitenkin voisi, että julkisesti onnistumisia tavataan jakaa epäonnistumisia enemmän. Mikäli opinnäytetyön aihealueesta tekisi jatkotutkimusta, olisikin kiintoisaa kerätä varsinaisesta käytännön jälleenrahoituksen tai BRRRR-strategian kokemuksista huomattavasti laajempaa aineistoa esimerkiksi kvantitatiivisen kyselytutkimuksen avulla.

LÄHTEET

Asuntomarkkinat 2022 – ennuste. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2022. Kansantalouden tutkimusryhmä. Pellervon taloustutkimus. Viitattu 5.2.2022 https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2022-ennuste.html.

Asuntopehtoori LKV. Asuntosijoittajan tunnusluvut. Viitattu 29.4.2022 https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittajan-tunnusluvut/

Asuntosalkunrakentaja 2022. Asuntosijoittaminen vuonna 2022 – 10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Viitattu 5.2.2022 https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/.

Asuntosalkunrakentaja a. Vuokratuotto – Näin lasket sijoitusasunnon vuokratuoton! Viitattu 8.2.2022 https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/.

– b. Sijoitusasunnot. Sisäpiiri. Viitattu 28.4.2022 https://asuntosalkunrakentaja.fi/sisapiiri/.

Asuntosijoittamisen riskit 2022. Sijoitustieto 22.2.2022. Viitattu 26.4.2022 https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/asuntosijoittamisen-riskit-0.

BOWA Legal. Uudelleenrahoituksen hyödyntäminen asuntosijoittamisessa. Viitattu 26.4.2022 https://www.bowa.fi/uudelleenrahoitus/.

Finanssivalvonnan makrovakauspäätökset 2022. Finanssivalvonta. Viitattu 21.4.2022 https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakaus/makrovakaus/makrovakauspaatokset-taulukko/.

Finanssivalvonta 2010. Suomessa toimiville pankeille. Pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaaminen. Kirje 31.3.2010. Viitattu 26.4.2022 https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/pankki/kirje_suomessa_toimiville_pankeille_310310.pdf.

Finanssivalvonta 2020. Asuntolainat ja lainakatto. Viitattu 23.4.2022 https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/.

Friström, M. BRRRR-asuntosijoitusstrategia – siis mikä? Asuntosalkunrakentaja. Viitattu 27.4.2022 https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/brrrr-asuntosijoitusstrategia/.

Heino, A. 2020a. Vivuttaminen – mitä tulee tietää? Sijoitusovi 20.5.2020. Viitattu 21.4.2022 https://sijoitusovi.com/vivuttaminen-mita-tulee-tietaa/.

– 2020b. Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto. Sijoitusovi 26.11.2020. Viitattu 29.4.2022 https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/.

Huhtala, N. 2021. BRRRR-strategia asuntosijoittamisessa. Rahamedia 7.2.2021. Viitattu 24.4.2022 https://rahamedia.fi/blogi/brrrr-strategia-asuntosijoittamisessa.

Huru, H. 2016. Kassavirtatuotto-% asuntosijoituksen kannattavuuden mittarina. Ostan Asuntoja Blogi 14.8.2016. Viitattu 29.4.2022 https://ostanasuntoja.com/2016/08/14/kassavirtatuotto/.

Huru, H. & Kaarto, M. 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloefekti – Miten nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista? Helsinki: KM Growth Oy & Ostan asuntoja HH Oy.

Hämäläinen, K. 2021. Tällaista tuottoa osakesijoituksilta voi odottaa – ja se on luultavasti vähemmän kuin toivoit. Taloustaito 21.4.2021. Viitattu 5.2.2022 https://www.taloustaito.fi/Rahat/tallaista-tuottoa-osakesijoituksilta-voi-odottaa--ja-se-on-luultavasti-vahemman-kuin-toivoit/#a7b1fe5a.

Hänninen, H. 2020. BRRRR-strategian perusteet. Sijoitusovi 8.1.2020. Viitattu 13.4.2022 https://sijoitusovi.com/brrrr-strategian-perusteet/.

– 2016. Miten vuokratuotto lasketaan? Sijoitusovi 22.1.2016. Viitattu 7.2.2022 https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita, kehity, vaurastu. Tampere: KM Growth.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 8., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kannisto, O., Korhonen, M., Rämö, A. & Vuorio, E. 2020. Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöistä meni sijoittajille. Tilastokeskus 29.10.2020. Viitattu 28.4.2022 https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/.

Kempas, K. & Tegelberg, V. 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi – Asuntovarallisuuden uusjako. Tampere: Vastapaino.

Kiyosaki, R. & Lechter, S. 2010. Rikas isä, köyhä isä – Tie taloudelliseen menestykseen. 4. painos. Vantaa: Multikustannus.

Korhonen, M., Paavilainen, P. & Ronkainen, M. 2021. Poikkeuksellinen tarjonta ja pandemia loivat vuokralaisen markkinat pääkaupunkiseudulle. Tilastokeskus 2.12.2021. Viitattu 26.3.2022 https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeuksellinen-tarjonta-ja-pandemia-loivat-vuokralaisen-markkinat-paakaupunkiseudulle/.

Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610.

Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Helsinki: Alma Talent.

Mattila, V. 2021. Lumipallo vierii vaurauteen. Vuokranantajalehti 3/2021, 38–39.

Orava, J. 2021. Asuntosijoittamisen strategiat: voittoa arvonnoususta vai tasaista kassavirtaa? Sortter 23.2.2021. Viitattu 27.4.2022 https://sortter.fi/blogi/artikkeli/asuntosijoittamisen-strategiat/.

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

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

Saloheimo, V. 2020. Mitä tarkoittaa uudelleenrahoitus ja miten sitä voi hyödyntää? Sijoitusovi 5.3.2020. Viitattu 8.2.2022 https://sijoitusovi.com/mita-tarkoittaa-uudelleenrahoitus-ja-miten-sita-voi-hyodyntaa/.

Schwab, S. 2021. Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto. Webinaari. Asuntoasiaa 23.10.2021. Viitattu 29.4.2022 https://asuntoasiaa.fi/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/.

Stolt, M., Axelin, A. & Suhonen, R. 2016. Kirjallisuuskatsaus hoitotieteessä. 2., uudistettu painos. Turku: Turun yliopisto.

Suomen virallinen tilasto: Asuntojen vuokrat 2021. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 26.3.2022 https://www.stat.fi/til/asvu/2021/04/asvu_2021_04_2022-01-20_tie_001_fi.html.

Suomen Vuokranantajat a. Perustietoa asuntosijoittamisesta. Viitattu 5.4.2022 https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/#50819949.

– b. Vuokratuottolaskuri. Viitattu 20.4.2022 https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/vuokratuotto/.

– c. Asuntojen hintakehitys. Viitattu 3.4.2022 https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntojen-hintakehitys/.

Thurén, J. 2017. Velkavipu, uudiskohde ja vuokratuotto – seitsemän ohjetta aloittelevalle asuntosijoittajalle. OP Media 18.10.2017. Viitattu 5.2.2022 https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/velkavipu-uudiskohde-ja-vuokratuotto--seitseman-ohjetta-aloittelevalle-asuntosijoittajalle/.

Turner, B. & Greene, D. 2019. The “Buy, Rehab, Rent, Refinance, Repeat” (BRRRR) Method Made Simple. Bigger Pockets Podcast jakso 327 25.4.2019. Viitattu 25.4.2022 https://www.youtube.com/watch?v=FBci62dfqaY.

Tuottotutkimus 2021. Suomen Vuokranantajat. Viitattu 29.4.2022 https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2021/07/Tuottotutkimus-2021-Yksityiskohtaiset-tiedot-pdf.pdf.

Verohallinto 2021. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Verohallinto. Viitattu 10.4.2022 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/.

Vuokranantajakysely 2022. Suomen Vuokranantajat. Viitattu 2.4.2022 https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/vuokranantajakysely2022/.

Väänänen, P. 2015. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja. E-kirja. Viitattu 22.4.2022 https://asuntosalkunrakentaja.fi/wp-content/uploads/2018/07/N%C3%A4in-sijoitat-menestyksekk%C3%A4%C3%A4sti-asuntoihin-Ekirja.pdf.

– 2017. Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. Salkunrakentaja 29.8.2017. Viitattu 20.4.2022 https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/.