



Hanna Sirkka

Asuntosijoittajan opas

Asuntoflippaus

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Marraskuu 2022

Tiivistelmä

Tekijä:	Hanna Sirkka
Otsikko:	Asuntosijoittajan opas - Asuntoflippaus
Sivumäärä:	34 sivua + 17 liitettä
Aika:	Marraskuu 2022
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Ohjaaja:	Lehtori Elisabeth Schauman

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tehdä opas asuntoflippausta harkitsevalle asuntosijoittajalle. Asuntosijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto, jota voi toteuttaa monin eri tavoin. Yksi niistä on asuntoflippaus, jonka suosio on kasvanut viime vuosina merkittävästi. Oppaassa on käyty läpi, mitä asuntoflippaus on ja mitä siinä tulee ottaa huomioon. Se suunniteltiin vastaamaan aloittelevan asuntoflippaajan tarpeisiin. Luettuaan oppaan lukija ymmärtää, miksi asuntoflippaus kannattaa, mistä asuntoflippauksen tuotto ja riski muodostuvat sekä miten riskeihin on mahdollista varautua.

Tämä opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä, ja se koostuu raporttiosuudesta sekä toiminnallisesta osuudesta. Raporttiosuudessa käytiin läpi teoriataustaa, joka koostuu asuntosijoittamisesta ja sen eri strategioista, asuntoflippauksesta, sen riskienhallinnasta, rahoittamisesta ja verotuksesta. Toiminnallinen osuus on opinnäytetyön teoriaan perustuva tuotos, eli asuntoflippaajan opas. Teoriapohjaa varten tietoa kerättiin artikkeleista, kirjallisuudesta, tilastoista sekä alan asiantuntijoiden julkaisuista.

Asuntoflippaus on sijoitustoimintaa, jonka avulla on mahdollista saada omalle pääomalle tuottoa ja kartuttaa varallisuutta. Asuntoflippauksen tärkeimpiä elementtejä on suunnitelmallisuus, oman strategian valinta sekä omien resurssien kartoittaminen. Asuntoflippauksen tärkeimmät teemat saatiin tiivistettyä selkeään ja helppolukuiseen oppaaseen. Sen avulla lukija pystyy etenemään askel kerrallaan kohti ensimmäistä onnistunutta asuntoflippausta.

Avainsanat: asuntosijoittaminen, asuntoflippaus, asunnon remontointi

Abstract

Author: Hanna Sirkka
Title: Guidebook for Housing Investor – Apartment Flipping
Number of Pages: 34 pages + 17 appendices
Date: November 2022
Degree: Bachelor of Business Administration
Degree Programme: Economics and Business Administration
Instructor: Elisabeth Schauman, Senior Lecturer

The purpose of this thesis was to make a guide for a housing investor who is considering apartment flipping. Housing investment is a popular form of investing that can be implemented in many different ways. One of them is apartment flipping, the popularity of which has grown significantly in the last years.

This thesis is implemented as a functional thesis, and it consists of a theoretical part and a practical part. The theoretical part focuses on the topics of housing investment and its different strategies, apartment flipping, its risk management, financing and taxation. The practical part contains the guide for a housing investor that is developed based on the theoretical framework of the thesis.

As the outcome of the thesis, the guide introduces what apartment flipping is and what needs to be taken into account by a housing flipper. It is designed to meet the needs of the novice apartment flipper. After reading the guide, the reader will understand why apartment flipping is worthwhile, what the income and risk of apartment flipping consist of, and how to prepare for these risks. Apartment flipping is an investment activity that makes it possible to get return on own capital and thus increase wealth. The most important elements of apartment flipping is planning, choosing your own strategy and clarifying your own resources. In the guide developed in this thesis, the most important themes of apartment flipping are summarized in a clear and easy-to-read way. With the help of the guide, the reader can progress step by step towards the first successful apartment flip.

Keywords: housing investment, apartment flipping, apartment renovation

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat	1
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset	1
2	Asuntosijoittaminen	2
2.1	Asuntosijoittaminen yleisesti	2
2.2	Asuntosijoittamisen strategiat	3
2.2.1	Kassavirtasijoittaminen	4
2.2.2	Arvonnousu	5
3	Asuntoflippaus	7
3.1	Asuntoflippauksen määrittely	7
3.2	Asuntoflippaajan resurssit	8
3.3	Ostettava kohde	9
3.3.1	Sijainti	11
3.3.2	Taloyhtiö	12
3.4	Kannattavuuslaskenta	13
3.5	Asunnon kunnostaminen ja remontointi	14
3.6	Myynti	16
4	Riskit ja niiden hallinta	17
4.1	Asuntoflippauksen riskit	17
4.2	Asuntojen hintatason lasku	17
4.3	Poliittiset riskit	18
4.4	Asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät riskit	19
5	Rahoitus	20
5.1	Asuntoflippauksen rahoittaminen ja velkavipu	20
5.2	Lainatyyppi	21
5.3	Korot ja kustannukset	22
5.4	Remonttilaina	23
6	Verotus	24
6.1	Verokohtelun luonne	24

6.2	Asunnon ostamisen verotus	25
6.3	Vähennykset	25
6.4	Asunnon myynnin verotus	25
7	Opas	26
7.1	Oppaan suunnittelu ja tavoitteet	26
7.2	Oppaan toteutus ja käytäntö	28
8	Pohdinta ja johtopäätökset	29
	Lähteet	30
	Liitteet	
	Liite 1. Asuntosijoittajan opas - Asuntoflippaus	

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön aihe ja lähtökohdat

Asuntosijoittamisen tarkoitus on kasvattaa sijoittajan varallisuutta. Asuntosijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto, jonka suosio on kasvanut viime vuosina merkittävästi etenkin matalan korkotason, mutta myös vakaan asuntomarkkinan ja tiedon lisääntymisen johdosta. Asuntosijoittamista voi harjoittaa eri tavoin, joista yksi on asunoflippaus. Asunnon flippaamisen perusajatuksena on ostaa asunto mahdollisimman edullisesti, tehdä siihen arvoa nostavia toimenpiteitä ja tämän jälkeen myydä asunto voitolla. Muita asuntosijoittamisen muotoja ovat mm. vuokraustoiminta ja arvonnousun tavoittelu. (Asuntosalkunrakentaja a.)

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön aiheena on luoda opas asunoflippausta harkitsevalle asuntosijoittajalle. Aihe valikoitui omasta kiinnostuksesta rahoitus-alaa ja asuntosijoittamista kohtaan sekä halusta kasvattaa omaa ammattiosaamista. Tässä opinnäytetyössä käydään läpi, mitä asunoflippausta harkitsevan asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon koko prosessin aikana ostopäätöksestä asunnon myyntiin. Ennen sijoituspäätöstä sijoittajan tulee ymmärtää, onko asunoflippaus itselle sopiva sijoitusmuoto, mihin asioihin prosessissa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sekä mistä riski ja tuotto muodostuvat. Lisäksi tulee huomioida myös verotus.

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä opas, joka on selkeä, hyödyllinen ja joka tarjoaa mahdollisimman kattavasti tietoa asunoflippausta harkitsevalle sijoittajalle. Opas on tarkoitettu ensimmäistä flippaustarkoituksessa ostettavaa sijoitus-asuntoa harkitsevalle, ja sen on tarkoitus selventää, mitä kaikkea prosessissa tulee ottaa huomioon.

Asuntoplippausta voidaan harjoittaa sekä kiinteistöissä että asunto-osakkeissa. Asunto-osakkeella tarkoitetaan osaketta, joka oikeuttaa yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa hallitsemaan määrättyä huoneistoa asunto-osakeyhtiössä (Asunto-osakeyhtiölaki 2009, 1 luku 2 §). Ostettavan kohteen muodosta riippuen prosessissa on kuitenkin lukuisia eroavaisuuksia. Tässä opinnäytetyössä aihe on rajattu koskemaan ainoastaan asunto-osakkeita selkeän kokonaisuuden muodostamiseksi.

Opinnäytetyössä käytetään lähteinä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja sivustoja sekä ajankohtaisia artikkeleita ja uutisia. Tämä toiminnallinen opinnäytetyö koostuu kahdesta osiosta. Ensimmäisessä osiossa käsitellään teoriataustaa ja toinen osio on teoriaan perustuva tuotos, eli opas.

2 Asuntosijoittaminen

2.1 Asuntosijoittaminen yleisesti

Asuntosijoittaminen on sijoitustoimintaa, jossa tavoitellaan tuottoa omalle pääomalle ostamalla asunto. Asunnon avulla tuottoa kertyy vuokratulon ja/tai arvonnousun kautta. Asuntosijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto, jonka avulla sijoittajat kasvattavat pääomansa tuottoa, kerryttävät varallisuuttaan ja varautuvat taloudellisesti eläkepäiviin. (Suomen vuokranantajat a.)

Asuntosijoittamisen suosiota on nostattanut mm. matala korkotaso, pankkien suotuisampi suhtautuminen sijoitusasuntojen lainoittamiseen sekä Suomen suhteellisen vakaat asuntomarkkinat. Asuntosijoittaminen ei ole niin suhdanneherkkää kuin useat muut sijoittamisen muodot, minkä johdosta yhä useampi suomalainen suunnittelee sijoitusasunnon ostoa. (Suomen vuokranantajat a.) Vaihtelevissa talousolosuhteissa asunnot ovat lähtökohtaisesti säilyttäneet arvonsa menestyksekkäästi, joten ne ovat myös eräänlainen sijoittajien turvasatama esimerkiksi inflaatiota vastaan (Heino 2022).

2.2 Asuntosijoittamisen strategiat

Kuten kaikessa sijoitustoiminnassa, asuntosijoittamisen perimmäisenä tarkoituksena on kasvattaa tuottoa sijoitetun pääoman avulla. Tuotto voi muodostua eri tavoin, kuten kuukausittaisena vuokratulona, pääoman muodostumisena arvonnousun kautta, tai näiden yhdistelmänä. On hyvä määrittää omat odotukset tuoton muodostumiselle jo sijoitusstrategiaa valitessa. (Suomen vuokranantajat b.)

Oman strategian valintaan vaikuttavat tuotto-odotuksen lisäksi myös tavoitteet, aikajänne, riskinsietokyky sekä käytettävissä oleva pääoma. Strategian määrittelyn yhteydessä on hyvä pohtia myös valmiiksi asunnon koko ja sijainti, rakennuskanta eli asunnon ikä, sekä mahdollisen vuokralaisen tai asunnon ostajan profiili. Mistä, millaista ja kenelle asuntoa etsitään? Kun asunnon kriteerit on määritetty etukäteen, on markkinoilla mahdollista tehdä nopeita päätöksiä sopivan asunnon sattuessa kohdalle. (Suomen vuokranantajat b.)

Asuntosijoittamisen suosiota kasvattaa omalta osaltaan myös se, että sitä voi harjoittaa usealla eri tavalla. Lähtökohtaisesti tapoja sijoittaa asuntoihin on kolme, 1) vuokra-asunnon hankkiminen, 2) arvonnousu, 3) asuntojen flippaaminen. (Suomen vuokranantajat b.)

Jos asuntoihin ei halua sijoittaa suoraan, on niihin mahdollista sijoittaa myös rahastojen kautta. Asuntorahastot sopivat henkilölle, joka arvostaa helppoutta eikä ole valmis sitoutumaan asunto-osakkeen omistamiseen. Rahastojen kautta asuntosijoittamiseen pääsee kiinni myös merkittävästi pienemmällä pääomalla. Lisäksi varat ovat realisoitavissa nopeasti. Rahastojen kautta sijoittamisen varjopuoli on kuitenkin se, että rahastojen kulut syövät tuottoa. (Asuntopehtoori LKV.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään suoraan asuntosijoittamiseen, joten asuntorahastoja ei käydä läpi tämän enempää.

2.2.1 Kassavirtasijoittaminen

Yleisin tapa asuntosijoittamiselle on asunnon ostaminen, ja sen eteenpäin vuokraaminen. Tätä kutsutaan kassavirtasijoittamiseksi. Vuokralaisen maksamalla vuokralla asunnon laina saadaan kuitattua ajan kanssa, ja kun laina on maksettu, jää jäljelle velaton asunto sekä sen lisäksi kuukausittaiset vuokratulot. Vaihtoehtoisesti jos asunto on rahoitettu kokonaan omalla pääomalla eikä lainaa ole tarvittu, pääsee sijoittaja nauttimaan heti vuokratuotosta. (Suomen vuokranantajat b.)

Sijoitusasuntojen kannattavuutta on mahdollista analysoida ja vertailla vuokratuoton avulla. Vuokratuotolla tarkoitetaan sijoitusasunnon tuottojen ja kulujen suhdetta asunnon velattomaan hintaan (kuvio 1). Keskimääräinen vuokratuotto Suomessa on viime vuosina ollut 5-7 prosenttia. Asuntosijoittajien keskuudessa yleisesti hyvänä lukuna pidetään 6 prosentin vuokratuottoa. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Lähtökohtaisesti kassavirtasijoittamisessa suurempia tuottoja on mahdollista hakea pienemmiltä paikkakunnilta, koska asuntojen hinnat ovat siellä edullisempia. Tällöin riski kuitenkin kasvaa, koska mahdollisuudet asunnon arvon alenemiselle ovat suuremmat. Pienillä paikkakunnilla kysyntä vuokra-asunnoille on myös todennäköisesti vähäisempää, ja vuokralaista voi olla vaikea löytää. (Asuntosalkunrakentaja 2017.)

Vuokratuoton laskentakaava:

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

Kuvio 1. Vuokratuoton laskentakaava (Suomen vuokranantajat b).

Kassavirtasijoittamisessa moni sijoittaja tavoittelee positiivista kassavirtaa. Tämä tarkoittaa sitä, että asunto tuottaa enemmän kuin mitä sen aiheuttamat kulut ovat, kuten esimerkkilaskelmasta taulukossa 1 on todettavissa. Kassavirtalaskelmassa vuokratuloista vähennetään sijoitusasunnon vastike ja pankkilainan korko. Näin saadaan bruttovuokratuotto, joka on verotettava tulo. Bruttovuokratuotosta vähennetään verot ja pankkilainan lyhennykset, jolloin saadaan laskettua nettovuokratuotto. (Ylihärsilä 2017.)

Taulukko 1. Esimerkki kassavirtalaskelmasta (Ylihärsilä 2017).

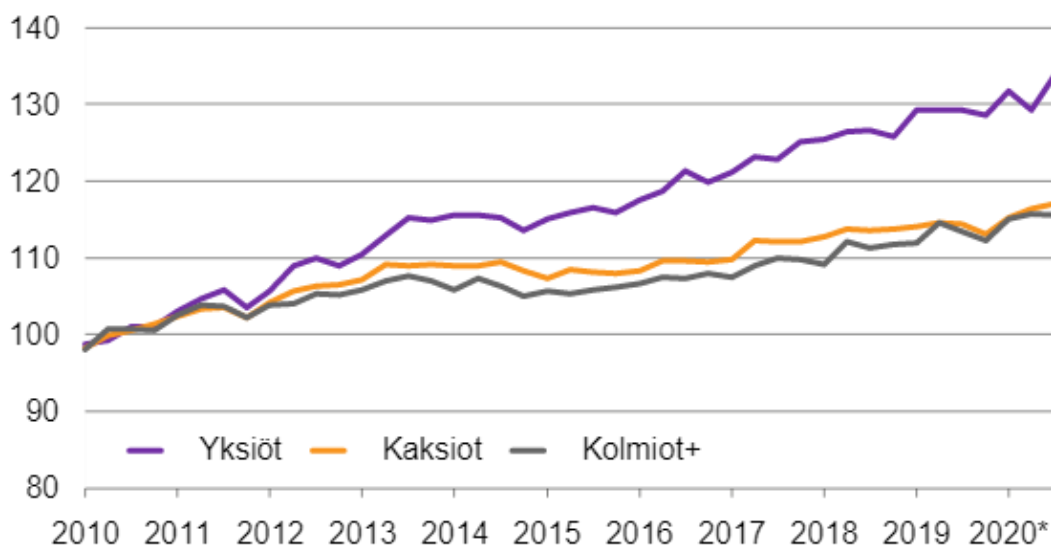
Kassavirtalaskelma	€ / kk	€ / vuosi
+ vuokratulot	422	5 064
- vastike	95	1 140
- pankkilainan korko	40	480
= Bruttovuokratuotto (verotettava tulo)	287	3444
- vero (30 %)	86	1 032
- pankkilainan lyhennys	114	1 368
= Nettovuokratuotto	87	1 044

Kun kassavirta on positiivinen, jää tilille siis rahaa lainanlyhennyksen, vastikkeen, verojen ja muiden mahdollisten asuntoon liittyvien kulujen jälkeen. Positiivisen kassavirran ansiosta sijoittaja saa passiivisia tuloja omien ansiotulojensa päälle. (Hänninen 2018.)

2.2.2 Arvonnousu

Toinen tärkeä elementti sijoitusstrategiaa valittaessa on arvonnousu. Arvonnousu asuntosijoittamisen strategiana tarkoittaa sitä, että tuotto muodostuu asunnon arvon noustessa. Asunnon arvon kehityksen määrittelee kysynnän ja tarjonnan suhde. Parhaiten asuntojen hinnat ovat kehittyneet yksioissa (Kuvio 2). Yleisesti ottaen asuntojen arvot ovat kehittyneet positiivisesti suurten ja kas-

vaviien kaupunkien keskustoissa. Sijainnin tärkeys korostuu, kun tuottoa haetaan ensisijaisesti arvon kehittymisen kautta. Historiallisesti tarkasteltuna asuntojen arvot Suomessa ovat olleet nousujohteisia jo pidemmän aikaa. (Talousviisas.fi 2020a.)



Kuvio 2. Asuntojen hintojen kehitys Suomessa (Tilastokeskus 2020).

Asuntoflippauksessa tuottoa haetaan myös arvonnousun kautta, mutta sillä erotuksella, että tuotto tehdään asunnon remontin avulla. Tuoton muodostus on siis verrattain nopeaa. Pelkästään arvonnousun kautta sijoittamisessa tuotto muodostuu yleensä ajan kanssa alueen kysynnän nousun myötä, ja sijoitusaika on merkittävästi pidempi. (Belitz-Henriksson 2020.) Asuntoflippaukseen syvennytään tarkemmin seuraavassa luvussa (luku 3, Asuntoflippaus).

Asuntosijoittamisen eri tavoille on muodostunut myös monenlaisia alalajeja, esimerkiksi pelkästään pieniin yksiöihin tai vaikkapa uudiskohteisiin sijoittaminen. Asuntosijoittamisen muuttuessa yhä suosituimmaksi ja kilpailun kiristyessä osa on alkanut myös sijoittaa vastavirtaan, eli asuntoihin ja alueisiin, joihin muut eivät sijoita. Tämä tarkoittaa käytännössä isompia asuntoja ja pienempiä paikkakuntia. (Asuntosalkunrakentaja a.)

Myös asuntoplippauksesta löytyy useampia variaatioita, kuten esimerkiksi BRRRR-strategia, joka muodostuu sanoista buy, rehab, rent, refinance, repeat (osta, kunnosta, vuokraa, jälleerahoita, toista). Tässä strategiassa asunto remontoidaan, mutta jätetään vuokralle. Vapautuvan vakuusarvon avulla ostetaan taas seuraava asunto ja näin kasvatetaan omaa portfolioa. (Asuntosalkunrakentaja a.)

3 Asuntoplippaus

3.1 Asuntoplippauksen määrittely

Asuntoplippaus, eli osta, remontoi, myy -strategia on yleistynyt viime aikoina. Sen tarkoituksena on ostaa asunto mahdollisimman edullisesti, tehdä siihen arvoa nostavia toimenpiteitä ja tämän jälkeen myydä se eteenpäin voitolla. Toimenpiteillä tarkoitetaan yleisesti remonttia, mutta joskus myös pelkkä pintapuolinen kunnan kohotus, kuten esimerkiksi perusteellinen siivouskin voi riittää. (Hyttinen 2021.)

Asuntoplippaus ei välttämättä vaadi asuntoon tehtäviä toimenpiteitä, jos sijoittaja löytää huomattavasti markkinahintaa edullisemmän asunnon ja myy sen suoraan eteenpäin voitolla. Tällainen tilanne voi tulla vastaan esimerkiksi ostamalla uudiskohteita määräalennuksella ja myymällä ne eteenpäin markkinahintaan. Yleisesti ottaen asuntoplippauksesta puhuttaessa tarkoitetaan kuitenkin arvonnousun saavuttamista remontoinnin avulla. (Hyttinen 2021.)

Kun flipattavan asunnon ostaminen on ajankohtaista, voi etsinnän aloittaa julkisesta myynnistä. Hyviä sivustoja ovat muun muassa Oikotie, Etuovi ja Tori. Näillä sivustoilla on mahdollista käyttää myös hakuvahteja tai tehdä itse ostoilmoituksia. Jos alue on jo selvillä, voi myös taloyhtiöiden ilmoitustauluille käydä jättämässä ostoilmoituksia. Myös ulosoton myynti-ilmoitukset ja huutokaupat ovat hyviä paikkoja löytää sijoitusasunto edullisesti. (Hyttinen 2021.)

Hyvän flippauskohteen löytämiseksi on kannattavaa verkostoitua alan ihmisten, esimerkiksi kiinteistönvälittäjien, kanssa. Yksi vaihtoehto on sopia ostotoimeksi-
anto kiinteistönvälittäjän kanssa. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistönvälittäjä etsii sopivan asunnon ostajan puolesta, ja veloittaa tästä sovitun palkkion. Palkkio syö kuitenkin flippausprojektin tuottoa, joten asunnon etsiminen omatoimisesti on kannattavampaa. (Hyttinen 2021.)

Asuntoflippaajaa kiinnostaa useimmiten kunnostusta kaipaavat, etenkin pitkään myynnissä olleet asunnot, koska usein kyseisten asuntojen hinnat ovat kilpailukykyiset ja niissä on neuvottelun varaa. Tämä johtuu siitä, että pitkäaikaiseen sijoitukseen tai omistusasunnoksi halutaan useimmiten valmiiksi hyväkuntoinen asunto. Merkittävä osa flippauskohteen tuotonmuodostusta syntyy siis jo kaupanteossa: mitä edullisempi kauppahinta on, sitä suuremman arvonnousun voi saavuttaa. (Belitz-Henriksson 2020.)

3.2 Asuntoflippaajan resurssit

Ennen asunnon ostoa sijoittajan tulee määrittää tavoitteet ja riskinsietokyky. Lisäksi rahoitus ja remontin toteutustapa tulee suunnitella ennakkoon. Asuntosijoittamisessa tärkeä osa suunnitteluvaihetta on löytää itselle sopivin asuntosijoittamisen muoto. Asuntoflippaus ei sovi jokaiselle, ja onkin tärkeää kartoittaa etukäteen, riittävätkö omat resurssit ja osaaminen asunnon remontointiin. Asuntoflippaus sopii parhaiten ihmiselle, joka on valmis ja halukas hoitamaan remontoinnin itse. On siis hyvä hallita remontoinnin taidot tai vaihtoehtoisesti tähän sopiva lähipiiri. (Belitz-Henriksson 2020.)

Asunnon remontoinnin voi myös ulkoistaa, mutta tässä vaihtoehdossa tulee ottaa huomioon kustannustehokkuus. Asuntoflippauksessa tuotto muodostuu nimittäin periaatteella, että remontti saadaan toteutettua toki laadukkaasti, mutta myös mahdollisimman kustannustehokkaasti. Näin voidaan taata mahdollisimman suuri tuotto. Remontin ulkoistamisessa ammattilaisille on kustannukset myös usein sen mukaiset, ja pahimmassa tapauksessa remonttikustannukset voivat syödä tavoitellun voiton kokonaan. Tämä on siis harvoin kannattavaa.

(Belitz-Henriksson 2020.) Remontointiin syvennyttään myöhemmin tarkemmin luvussa 3.4, Asunnon kunnostaminen ja remontointi.

Sopivan asunnon löytäminen vaatii myös ajallista panostusta sekä vaivannäköä. Onkin hyvä kartoittaa etukäteen, mitkä ovat omat resurssit: Tekeekö flippausta päivätyön ohella vai pääasiallisena työnä? Kuinka paljon on valmis ajallisesti panostamaan projektiin? Oma stressin- ja riskinsietokyky tulee kartoittaa etukäteen: Mitä jos asunto ei menekään remontin jälkeen heti kaupaksi? Kuinka paljon asuntoon on kiinnitetty omia varoja vai onko asunnon osto rahoitettu lainarahalla? Jos asunto ei mene heti kaupaksi, miten tässä tilanteessa pärjää taloudellisesti, kun asunnon kulut juoksevat mutta tuottoja ei ole vielä saatu realisoitua? Näiden riskien vuoksi onkin hyvä muistaa, että flipattavaan asuntoon ei koskaan kannata kiinnittää viimeisiä rahojaan. (Flipkoti 2020.)

3.3 Ostettava kohde

Asuntoflippaus käynnistyy oikean kohteen löytyttyä. Ennen kohteen valintaa tulee kuitenkin määrittää hankkeen tavoitteet sekä oma riskinsietokyky. Toinen sijoittaja saattaa hakea varovaisempaa tuottoa pienemmällä riskillä, kun taas toinen tyytyy ainoastaan maksimaaliseen voittoon. Ennen asunnon ostoa tulee määrittää seuraavat asiat:

- Millainen remontti asuntoon kannattaa toteuttaa?
- Mitkä ovat remontin kustannukset ja mikä on asunnon arvioitu arvo remontin jälkeen?
- Kuinka paljon aikaa ja työtä remontti vaatii?
- Muut kustannukset: vastikkeet, myyntikulut, vaadittavat dokumentit, muut odottamattomat menot
- Kuinka paljon katetta kohteesta on tarvetta saada, jotta se on kannattava?

Kun sijoitusasuntoa ostetaan, tulee miettiä myös asunnon kohderyhmää. Pää-
tökset pitää tehdä järjellä, ei tunteella. Valintaa ei pidä tehdä siis sillä perus-
teella, viihtyykö itse asunnossa, vaan asunnon tulee vastata kohderyhmän tar-
peisiin. (Asuntosalkunrakentaja a.)

Kuten perinteisessä kassavirtasijoittamisessa, ovat pienemmät asunnot suosi-
tuimpia myös asuntoplippauksessa. Yksiöt ja kaksiot ovat nopeammin myytävissä,
koska niille on enemmän kysyntää. Jos asunto ei jostain syystä mene kaupaksi,
on pienempi asunto myös helpompi saada vuokralle. (Flipkoti 2020.)
Strategiasta riippuen osa sijoittajista suosii myös isompiakin asuntoja. Tällöin
tuotto-odotus on suurempi, mutta niin ovat myös riskit ja rahoituksen tarve. (Hyt-
tinen 2021.)

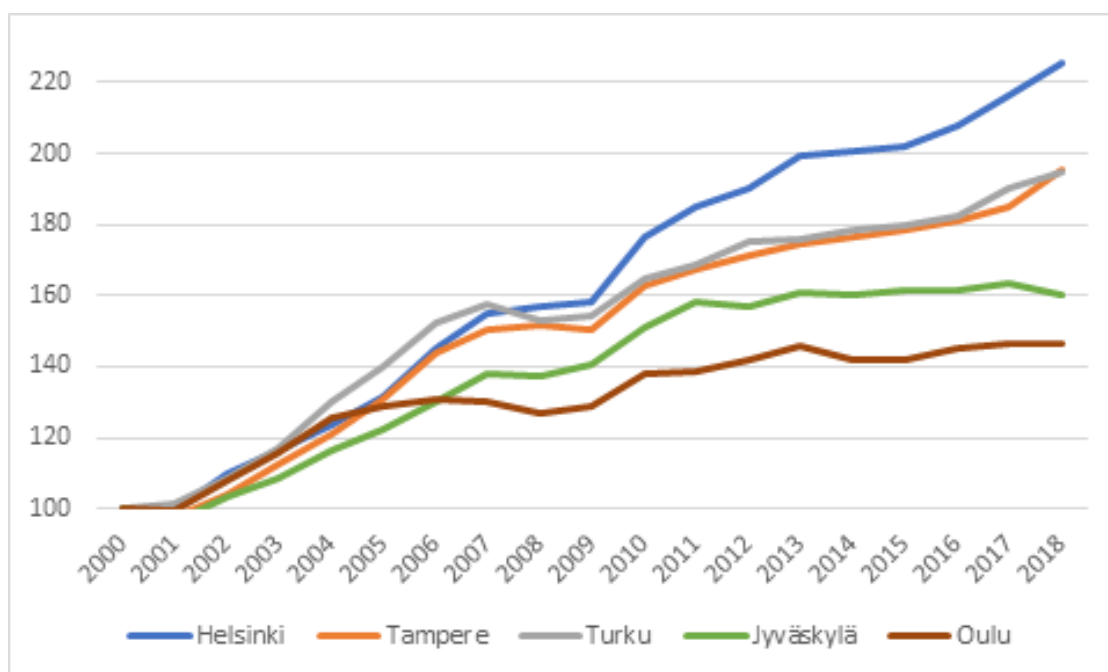
Kun etsitään kannattavaa kohdetta, tulee taloyhtiön dokumenteista selvittää
asuntokohtaiset tiedot. Asunnon hinta koostuu myyntihinnasta ja mahdollisesta
yhtiölainasta eli asuntokohtaisesta korjausvelasta. Myyntihinta ja korjausvelka
muodostavat asunnon velattoman hinnan, eli asunnon kokonaishinnan. Jos ta-
loyhtiöön on suunnitteilla suuria remontteja, on asunnon rasitteeksi tulossa kor-
jausvelkaa todennäköisesti lähitulevaisuudessa. Korjausvelka ei ole välttämättä
huono asia, esimerkiksi putkiremontin yhteydessä kylpyhuoneen remontti on
helppo toteuttaa ja tällöin pääsee yleensä myös säästämään kustannuksissa.
Korjausvelka tai sen mahdollisuus tulee kuitenkin aina muistaa asunnon hintaa
tarkastellessa sekä myös asunnon myytävyyttä arvioitaessa. (Hänninen 2017.)

Asunnon vastikkeen tulisi myös olla kohtuullinen, koska kallis vastike on mo-
nesti karkottava tekijä ostajien keskuudessa. Jos taloyhtiö sijaitsee vuokraton-
tilla, tulee asunnon omistajalle maksettavaksi myös tontin vuokravastike. Kun
kyseessä on vuokratontti, on hyvä selvittää myös vuokrasopimuksen kesto,
vuokranantaja sekä mahdolliset vuokrankorotukset ja sen perusteet. Valinnai-
sessa vuokratontissa tontti on mahdollista lunastaa omaksi. Asunto-osakkeiden
vuokratontit ovat yleisempiä uudemmissa asunnoissa. (Heino 2018.)

3.3.1 Sijainti

Sijainti on yksi tärkeimmistä ominaisuuksista ostopäätöstä tehdessä. Asunnon kuntoa on mahdollista muuttaa, kun taas sijaintia ei. Haluttu alue ja korkea kysyntä nopeuttavat myyntiprosessia ja näin ollen myös pienentävät riskiä. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

Turvallisin valinta aloittelevalle asuntosijoittajalle onkin ostaa asunto kasvavan kaupungin keskustasta. Kasvukeskukset ja suuret kaupungit ovat suosittuja arvonalistuksen ja pienempien riskien vuoksi. Kysytyllä alueella myyntiajat ovat lyhyitä ja myös remontoinnin avulla saavutettavan arvonnousun potentiaali on suurempi. (Sijoitusasunnot.com.) Kuviosta 3 on nähtävissä, kuinka 2000-luvun aikana kaupungistuminen on kasvanut merkittävästi, ja suurimmissa kaupungeissa hinnat ovat nousseet kiihtyvään tahtiin (Suomen vuokranantajat a).



Kuvio 3. Osakeasuntojen hintaindeksit Suomen suurimmissa kaupungeissa 2000-luvulla (Suomen vuokranantajat a).

Arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat alueen hyvien kasvunäkymien lisäksi sujuvat liikenneyhteydet ja lähellä sijaitsevat palvelut. Suosittu valinta on ostaa asunto, joka sijaitsee oppilaitosten ja suurten työnantajien läheisyydessä. Esimerkiksi yliopistokaupungeissa pienissä asunnoissa on monesti enemmän kysyntää kuin tarjontaa. (Sijoitusasunnot.com.)

Vaihtoehtoinen ratkaisu on ostaa asunto pieneltä paikkakunnalta tai kaupungin laidalta. Näissä tarjontaa on usein enemmän ja hinnat edullisempia. Myyntiajat ovat monesti pidempiä, jolloin voi olla mahdollista löytää asunto alle markkinahintaa edullisemmin. Tällöin voi olla mahdollista saavuttaa suurempia tuottoja. Kyseisillä alueilla markkinat sisältävät kuitenkin enemmän epävarmuutta, joka tekee sijoituksesta riskipitoisemman. Näin ollen se on suositeltavaa kokeneemalle sijoittajalle. (Sijoitusasunnot.com.)

3.3.2 Taloyhtiö

Ennen asuntokauppaa on hyvä tutustua huolellisesti taloyhtiöön, kuten jo aikaisemmin todettiin. Taloyhtiön kunnolla ja taloudellisella tilanteella on huomattavan suuri merkitys asunnon oston kannattavuuteen. Taloyhtiöstä saa tietoa isännöitsijäntodistuksesta, kunnossapitotarveselvityksestä tai esimerkiksi suoraan isännöitsijältä kysymällä. Kun sijoitetaan asuntoihin, taloyhtiön tilinpäätöstietoja tulee osata lukea. Jos taloyhtiön asiat on hoidettu huonosti, on se myyntivaiheessa erittäin suurella todennäköisyydellä karkottava tekijä potentiaalisille ostajille. Pahimmassa tapauksessa asunto ei mene kaupaksi, ja taloyhtiöstä asuntoihin valuvat kulut jäävät itselle maksettavaksi. (Kyyrö 2018.)

Toimintakertomus sekä tuloslaskelma ja tase kertovat, miten taloyhtiöllä on mennyt aikaisemmin. Toimintakertomuksesta on nähtävissä olennainen tieto taloyhtiön taloudesta ja toiminnasta. Siinä on listattu kaikki poikkeukselliset tapahtumat, kuten korjaushankkeet ja suuremmat vahingot. Tärkeä indikaattori taloyhtiön taloudellisesta suunnitelmallisuudesta on myös jälkilaskelma, josta on todennettavissa tulojen riittävyys suhteessa menoihin. Jälkilaskelmasta näkee,

onko vastikkeita kerätty riittävästi ja mihin vastikkeista kerrytetyt varat on käytetty. Taseesta puolestaan on todennettavissa taloyhtiön varat ja velat. Myös taloyhtiöllä on hyvä olla pieni puskuri yllättävien menojen varalle. (Kyyrö 2018.)

Budjetti ja kunnossapitotarveselvitys vuorostaan kertovat taloyhtiön tulevaisuuden näkymistä. Budjetista on todennettavissa arvio taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta jatkossa. Hyvin toteutetusta kunnossapitotarveselvityksestä on nähtävissä tulevat remontit, niiden arvioidut kustannukset ja ajankohta. Tiedot tulee olla lain mukaan listattuna vähintään viiden vuoden ajalta. Jos kunnossapitotarveselvitys on toteutettu huolimattomasti, voidaan olettaa, että korjaustoiminta ei myöskään ole kovin suunniteltua. Korjaustoiminnan laiminlyönti voi johtaa suurempaan korjausvelkaan. (Kyyrö 2018.)

3.4 Kannattavuuslaskenta

Onnistuneen asuntoplippauksen varmistamiseksi tulee kohteesta tehdä kannattavuuslaskelma. Sen olennaisin tieto on asunnon myyntihinta remontin jälkeen. Mahdollisimman tarkan myyntihinta-arvion varmistamiseksi on hyvä käyttää apuna pätevää kiinteistönvälittäjää. (Hyttinen 2021.)

Arvioidusta myyntihinnasta vähennetään asunnon ostosta ja remontoinnista aiheutuneet kulut kokonaisuudessaan. Asunnon ostohinnan lisäksi kuluja syntyy muun muassa varainsiirtoverosta ja mahdollisesta kiinteistönvälittäjän myyntipalkkiosta sekä luonnollisesti remontoinnista. Mahdollisimman tarkan kannattavuuslaskelman saavuttamiseksi remontti tulee olla huolellisesti suunniteltu ja sen kustannukset selvillä. Taulukosta 2 on nähtävissä esimerkki kannattavuuslaskelmasta. Esimerkin mukaisesta 200 000 eurolla myydystä asunnosta jäisi tuottoa arviolta 18 200 euroa ennen veroja. (Hyttinen 2021.)

Taulukko 2. Esimerkki asuntoflippauksen kannattavuuslaskelmasta (Hyttinen 2021).

asunnon arvioitu myyntihinta remontin jälkeen	200 000 €
asunnon ostohinta	165 000 €
varainsiirtovero	3 300 €
remontin kustannukset	8 500 €
välityspalkkio 2,5 %	5 000 €
tuotto ennen veroja	18 200 €

3.5 Asunnon kunnostaminen ja remontointi

Asunnon remontin suunnitteluun tulee erityisesti kiinnittää huomiota. Päätöksiä tehtäessä voi olla houkuttelevaa valita itseään miellyttävimmät ratkaisut, joten jo suunnitteluvaiheessa tuleekin muistaa, kenelle asuntoa remontoidaan. Jokaisen ratkaisun tulee olla asunnon kohderyhmää varten suunniteltu, ja ennen kaikkea jokaisen muutoksen tulee nostaa asunnon arvoa. (Cagan 2019, 87.)

Laadukas, mutta kustannustehokas remontti on yksi onnistuneen asuntoflippauksen kulmakivistä. Remontin laajuutta määrittää myös budjetin suuruus. Yleisilmeeltään siistiin asuntoon riittää yleensä pienempi kunnostaminen, kun taas huonokuntoisempi asunto saattaa vaatia täysimittaista remontointia. Etenkin vanhemmissa kohteissa asunnon pohjaratkaisu ei välttämättä enää toimi, ja laajemmassa remontissa saatetaankin asunnon huonejärjestys muokata kokonaan uusiksi seiniä kaatamalla ja muokkaamalla. Iso kaksio voidaan muuttaa esimerkiksi kolmioksi, tai perheasunto voidaan muuttaa opiskelijoille sopivaksi soluasunnoksi. (Aktia Kiinteistönvälitys.)

Asunnon värimaailmassa kannattaa suosia neutraaleja, vaaleita sävyjä. Ne luovat asunnolle avaran ja valoisan ilmeen, ja antavat uudelle asukkaalle paremman mahdollisuuden sisustaa siitä mieleisensä. (Asuntosalkunrakentaja 2018.) Materiaalivalinnat kannattaa sovittaa myös kohteen luonteeseen: Esimerkiksi

arvoalueella sijaitsevan asunnon materiaaleihin voi olla syytä panostaa hieman enemmän, jotta asunto on linjassa alueen tason kanssa. (Aktia Kiinteistönvälitys.)

Tärkeimmät elementit asunnon arvonnousun ja myytävyyden kannalta ovat keittiö- ja kylpyhuonetilat. Ne ovat kalleimmat tilat remontoida, mutta niihin panostetut varat saa suurella todennäköisyydellä takaisin asuntoa myytäessä. Niihin myös ostaja kiinnittää ensimmäisenä huomionsa. Lisäksi säilytystila on tärkeä huomioida, etenkin pienemmissä asunnoissa. Toimivat säilytystilat parantavat asunnon viihtyvyyttä ja helpottavat asukasta pitämään sen siistinä. (Asuntosalkunrakentaja 2018.)

Kun kyseessä on asunto-osake, tulee remontista sopia myös taloyhtiön ja isännöitsijän kanssa. Taloyhtiölle tehtävä virallinen ilmoitus remontin sisällöstä on nimeltään muutostyö- tai remontti-ilmoitus. Jos asunnossa tehdään purkutöitä ja rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994, tarvitaan myös asbestikartoitus. Sen tarkoituksena on selvittää, onko asunnossa käytetty asbestia rakennusvaiheessa. Asbesti on terveydelle haitallinen rakennusaine, jota käytettiin aikaisemmin 1900-luvulla. Asbestin löytyminen on asunnon omistajalle epämieluisaa, koska sen purkaminen on kallista. Lupa- ja selvitystyöt kannattaa toteuttaa hyvissä ajoin, koska käsittelyajat voivat olla pitkiä. Vaikka remontin toteuttaisi muuten itse ilman ulkoista työvoimaa, vaaditaan joissain työn osuuksissa luvanvaraista pätevyyttä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi sähkö- ja putkityöt. Remontista on kohteliasta ilmoittaa myös taloyhtiön muille asukkaille, koska se saattaa aiheuttaa esimerkiksi meluhaittaa. (Asuntosalkunrakentaja 2021; Cagan 2019, 85-86.)

Hyväkuntoisessa asunnossa voidaan saavuttaa huomattava muutos jo pelkääntään lattioiden päivittämisellä, seinien maalauksella ja kaapistojen ovien uusinnalla (Aktia Kiinteistönvälitys). Seinien maalauksen lisäksi esimerkiksi säilytystilojen lisääminen ja keittiökoneiden uusiminen ovat takuuvarmoja asunnon arvoa nostavia toimenpiteitä. Tällöin remontti on mahdollista toteuttaa hyvinkin kustannustehokkaasti. (Cagan 2019, 88.)

Mahdollisuuksien mukaan kannattaa hyötykäyttää myös asunnon olemassa olevia materiaaleja. Jos asunnossa on vaikkapa arvokas parkettilattia, joka on hie- man kulunut, on todennäköisesti kannattavampaa hioa ja lakata vanha lattia kuin vaihtaa se uuteen. Myös esimerkiksi kaapistojen ovet saavat heti uuden il- meen pelkällä maalauksella, jos ovet muuten ovat hyväkuntoiset. (Aktia Kiinteis- tönvälitys.)

3.6 Myynti

Oman sijoitusstrategian valinnan yhteydessä tulee ottaa huomioon koko pro- sessi, aina myyntiin asti. Asunnon myynnissä olennainen kysymys on se, että myykö asunnon itse vai ulkoistaako myynnin kiinteistönvälittäjälle. Tärkeintä on tiedostaa omat resurssit. Jos sijoittajalta löytyy aikaa ja osaamista myydä asunto itse, on se toki kannattavaa. Omaa tuottoa saadaan kasvatettua, kun ei tarvitse maksaa kiinteistönvälittäjälle palkkiota asunnon myynnistä. Hyvä asunto hyvällä sijainnilla voi mennä nopeasti kaupaksi pienellä vaivalla. (Hänninen 2017.) Asunnon myynnissä tärkeää on asettaa oikea myyntihinta. Hinnan tulee olla houkutteleva ostajalle, mutta kannattava itselle. (Kraynak & Roberts 2022, 317.)

Kiinteistönvälittäjän palkkion määrä riippuu kohteen sijainnista ja siitä, millainen asunto on kyseessä. Pääkaupunkiseudulla palkkio on keskimäärin 2-3 prosent- tia asunnon myyntihinnasta laskettuna. (Talousviisas.fi 2020b.) Asunnon myynti saattaa kuitenkin olla nopeampaa ja vaivattomampaa välittäjän avulla, koska välittäjillä on verkostot ja asiakaskunta jo valmiina (Hänninen 2017). On myös mahdollista, että välittäjän ammattitaidon avulla asunnosta saadaan parempi hinta (Kraynak & Roberts 2022, 307).

Jos asunnon päättää kuitenkin myydä itse, tulee huomioida asunnon viimeis- tely. Pienellä kalustuksella ja yksityiskohdilla tyhjään asuntoon saadaan kodik- kaampi tunnelma, ja ostajan on helpompi kuvitella itsensä asuntoon asumaan. Asunto tulee myös siivota huolellisesti ja remontin yksityiskohdat tulee olla huo- litellut. Viimeistely tulee muistaa pitää kuitenkin maltillisena, jotta siihen ei kuluta

liikaa aikaa tai rahaa. (Aktia Kiinteistönvälitys.) Myös myynti-ilmoitukseen ja etenkin asunnon kuviin tulee panostaa. Suurella vaivalla tehty työ vaatii laadukkaan markkinoinnin, jotta asunnosta saadaan paras hinta. (Hyttinen 2021.)

4 Riskit ja niiden hallinta

4.1 Asuntoflippauksen riskit

Asuntosijoittamisen, kuten minkä tahansa sijoitustoiminnan kannalta, on välttämätöntä kartoittaa riskit ja varautua niihin. Riskien tiedostaminen ja niihin varautuminen on paras keino niiden välttämiseksi. Yleisimpiä riskejä asuntoflippaukseen liittyen on asunnon hintatason lasku ja myynnin hidastuminen, poliittiset riskit sekä asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät riskit. (Suomen Vuokranantajat c.) Näitä riskejä käsitellään seuraavaksi tarkemmin.

4.2 Asuntojen hintatason lasku

Asuntoflippauksessa yksi suurimmista riskeistä on asuntojen hintatason lasku. Yleiseen asuntojen hintatason laskuun ei yksittäinen sijoittaja pysty vaikuttamaan. Hintatasoon vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa maailmantalous, rahoitusmarkkinat sekä korkoympäristö. Talouskriisit johtavat useimmiten myös asuntojen kysynnän heikkenemiseen ja edelleen hintojen laskuun. (Asuntosalkunrakentaja b.) Muutokset taloudessa voivat johtaa inflaatioon, eli yleiseen hintatason nousuun, joka johtaa ostovoiman heikkenemiseen (Euroopan Keskuspankki). Inflaatiota yritetään hillitä korkoja nostamalla, joka onkin useimmiten nousevan korkotason syy (Asuntosalkunrakentaja b).

Muita syitä asunnon arvon alenemiselle voivat olla maantieteellisen tai alueellisen riskin realisoiduminen. Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan käytännössä väkiluvun laskua kaupungissa, jossa sijoitusasunto sijaitsee. Alueellinen riski puolestaan tarkoittaa yksittäistä asuinalueetta, jossa riskin toteutuessa tarjonta ylittää kysynnän. (Asuntosalkunrakentaja b.) Ympäristössä tapahtuvat muutok-

set voivat myös aiheuttaa nopean arvon alenemisen, jos esimerkiksi paikkakunnalta lopetetaan merkittävä yritys tai oppilaitos, ja tarve asunnoille vähenee.

(Huhtala.)

Yksittäisessä asuntoplippauksessa aikajänne on kuitenkin suhteellisen lyhyt, ja jos verrataan flippaustarkoituksessa ostettua asuntoa pitkäaikaiseen, vuokraustoimintaan tarkoitettuun sijoitusasuntoon, on riski verrattain pienempi. Kun tarjontaa on kysyntää enemmän, tarkoittaa se usein kuitenkin myös pidempää myyntiaikaa. Asunnon ollessa tyhjillään tulee asunnon kuukausittain juoksevat kulut sijoittajan maksettavaksi, ja näin ollen flippausprojektin tuotto pienenee.

(Huhtala.)

Edellä mainittuihin riskeihin voi varautua tutustumalla hyvin alueeseen, josta sijoitusasunto on tarkoitus ostaa. Asunnon on hyvä olla helposti vuokrattava, jos se ei menekään kaupaksi. Asuntoon kohdistuva kohtuullinen velan määrä auttaa myös riskien hallinnassa. (Asuntosalkunrakentaja b.)

4.3 Poliittiset riskit

Poliittiset riskit liittyvät kaikkeen sijoitustoimintaan, ja niitä on vaikea ennakoida. Yleisimpiä riskejä ovat esimerkiksi verotuksen kiristäminen ja lainsäädännön muuttaminen, joka voi hankaloittaa muun muassa rahoituksen saamista pankista. (Suomen Vuokranantajat c.)

Ajankohtaisena riskinä voidaan pitää esimerkiksi valtiovarainministeriön suunnitella olevaa lakimuutosta, jonka tarkoitus on rajoittaa kotitalouksien velkaantumista. Lakimuutoksen on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2023, ja se sisältää muun muassa rajoitteita asuntolainojen pituudelle. Lakimuutoksen ehdotuksessa on myös harkittu tuloperusteista enimmäisvelkasuhdetta, eli velkakattoa. Velkakatto tarkoittaa, että lainaa olisi mahdollista saada rajattu prosentuaalinen määrä bruttotuloista laskettuna. Tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa lakimuutoksen ehdotuksesta velkakatto on kuitenkin jätetty pois. (Valtiovarainministeriö

2022.) Jos edellä mainittu velkakatto tulisi voimaan, vaikuttaisi se sijoitusasunnon ostoon etenkin pienituloisilla sijoittajilla sekä korkeahintaisilla alueilla (Huh-tala).

4.4 Asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät riskit

Kuten aikaisemmin taloyhtiötä käsittelevässä kappaleessa 3.3.2 mainittiin, tulee sijoitusasuntoa ostettaessa tuntee taloyhtiön tilanne ja huomioida sen tulevat remontit. Vanhemmissa asunnoissa voi olla edessä kallis putki-, katto-, ikkuna-, parveke-, julkisivu- tai hissiremontti, jota varten taloyhtiö joutuu ottamaan lainaa. Remontit nostavat toki taloyhtiön asuntojen arvoa, mutta ne tulee olla tiedossa ja huomioituna asunnon ostohinnassa. Tähän asuntosijoittaja voi kuitenkin varautua tutustumalla taloyhtiön dokumentteihin hyvin. (Asuntosalkunrakentaja b.)

Etenkin asuntoflippauksessa asuntoon liittyviä riskejä voivat olla remontin yhteydessä realisoituvat riskit, kuten esimerkiksi kappaleessa 3.4 (asunnon kunnostaminen ja remontointi) käsitelty asbestin löytyminen. Asunnon remontointiin liittyviin riskeihin voi varautua ottamalla ne huomioon remontin budjetissa (Asuntosalkunrakentaja b).

Toinen asuntoon liittyvä huomioitava riski on myyjän vastuu kaupan jälkeen. Jos asunnossa myynnin jälkeen huomataan virheitä, on asuntokauppalain mukaan myyjä näistä vastuussa kahden vuoden ajan kaupanteosta laskettuna. Kun asuntoa myydään, tulee ostajalle olla rehellinen kaikesta asuntoon ja taloyhtiöön liittyvästä tiedosta. Lisäksi kaupan ehdot tulee kirjata kauppakirjaan tarkasti, jotta väärinkäsityksiltä vältytään. Jos kauppakirjan ja kauppaan liittyvän dokumentaation edellytyksiä ei tunne riittävän tarkasti, on suositeltavaa käyttää myynnissä apuna kiinteistönvälittäjää. (Riihimäki 2020.)

5 Rahoitus

5.1 Asuntoflippauksen rahoittaminen ja velkavipu

Kun sijoitusasuntoa hankitaan, tulee määrittää tarpeet rahoitukselle. Asunnon oston voi toteuttaa omalla pääomalla tai pankista haettavalla lainarahalla. Harvalla kuitenkaan on kertynyt varallisuutta niin paljoa, että asunnon hankinta onnistuu täysin omalla rahalla, varsinkaan sijoitusuransa alkumetreillä. (Asuntosalkunrakentaja 2020.)

Jos asunnon ostoon tarvitaan lainaa pankista, kannattaa neuvottelut hoitaa kuntoon hyvissä ajoin, ja kilpailuedun luomiseksi lainalupaus on hyvä hankkia valmiiksi. Lainalupaus tarkoittaa, että pankki sitoutuu tarjoamaan haettavan lainan, kunhan pankin määrittelemät edellytykset täyttyvät. Lainan ehdot sovitaan myös ennalta, joten esimerkiksi lainan hinnoittelu ja maksettava lyhennys on tiedossa jo valmiiksi. Tämä helpottaa myös budjetin suunnittelussa. Kun lainalupaus on valmiina, voi sopivan asunnon löydyttyä tarjouksen jättää heti. (Nordea a.)

Edullisten korkojen aikana lainaraha on suotava vaihtoehto, ja moni sijoittaja käyttääkin niin kutsuttua velkavipua. Tämä tarkoittaa, että asunto hankitaan kokonaan tai osittain velkarahalla. Velkavivulla tuottoa on mahdollista saada oman pääoman sekä myös lainarahan osalta. (Asuntosalkunrakentaja 2015.)

Edellytykset sijoitusasuntolainalle ovat pitkälti samanlaiset kuin tavallisellekin asuntolainalle. Lainaa varten tarvitaan vakuutta ja lähtökohtaisesti myös omaa pääomaa. (Osuuspankki a.) Ostettava sijoitusasunto toimii lainan vakuutena, ja sitä vastaan pankista voi saada 70-80 prosenttia lainaa. Loput 20-30 prosenttia tulee kattaa omilla säästöillä, tai vaihtoehtoisesti lisävakuudella. (Sijoitusasunnot.com 2021.) Vuonna 2018 voimaan tullut ja kesäkuussa 2021 päivitetty lainakatto määrittää, että muiden kuin ensiasunnon ostajien kohdalla vähintään 15 prosenttia asunnon hinnasta tulee rahoittaa omalla pääomalla (Finanssivalvonta 2022).

Lainan vakuutena voidaan käyttää ostettavaa asuntoa sekä muuta omaisuutta, kuten esimerkiksi omaa kotia tai vapaa-ajan asuntoa. Pankeilla voi myös olla erilaisia ehtoja omarahoitusosuudelle ja vakuuksien tarpeille. Nämä määritellään henkilökohtaisessa lainaneuvottelussa, ja ne tarkastellaan useimmiten kokonaisuuteen perustuen. Lopputulokseen vaikuttaa muun muassa olemassa olevien lainojen määrä, säästöt ja varallisuus, tulot, menot ja aikaisempi maksukäyttäytyminen. (Nordea b.)

5.2 Lainatyyppi

Sijoitusasuntolainaa haettaessa on hyvä kartoittaa etukäteen, mitä ominaisuuksia lainaltaan toivoo. Asuntoflippaus on asuntosijoittamisen mittakaavalla lyhytaikainen prosessi, joten esimerkiksi laina-aika ja lyhennyksen määrä kuukausittain tulee sovittaa omaan hankkeeseen sopivaksi. Mitä pidempi laina-aika, sitä pienempi kuukausittainen maksuerä. Jos lainaa aikoo lyhentää remontin ajan, kannattaa kiinnittää huomiota juurikin lainanlyhennyksen suuruuteen ja sovittaa se omaan taloudelliseen tilanteeseen sopivaksi. (Asuntosalkunrakentaja 2020.)

Viime vuosina yleisin asuntolainan laina-aika on ollut 25 vuotta (Thurén 2019). Joidenkin pankkien valikoimaan on viime vuosina tullut vaihtoehdoksi pidempiäkin laina-aikoja, esimerkiksi Nordealla jopa 35 vuotta (Nordea c). Nämä pidemmät laina-ajat koskevat kuitenkin lähtökohtaisesti tavallisia asuntolainoja ja niiden edellytyksenä saattaa olla erilaisia reunaehtoja. Sijoitusasuntolainoissa joillakin pankeilla saattaa olla myös omia rajoituksia laina-aikojen pituuteen, esimerkiksi korkeintaan 20 vuoden laina-aika (Nordea d).

Lyhytaikaisessa sijoitustoiminnassa sopivin lainatyyppi saattaa olla kuitenkin niin kutsuttu bullet-laina, eli kertalyhenteinen laina. Lyhennettävästä asuntolainasta poiketen bullet-lainassa sovitaan laina-aika, esimerkiksi 6 tai 12 kuukautta, jonka jälkeen laina maksetaan kokonaisuudessaan kerralla pois. Lainajalla tulee maksettavaksi ainoastaan korot ja kulut. Taulukossa 3 on havainnollistettu bullet-lainan kustannukset esimerkkilaskelman muodossa. Tässä laina-

tyypissä on kuitenkin riskinä se, että asunto ei menekään kaupaksi määräajassa ja laina erääntyy maksuun ennen asunnossa kiinni olevien varojen realisoitumista. (Asuntosalkunrakentaja 2020.)

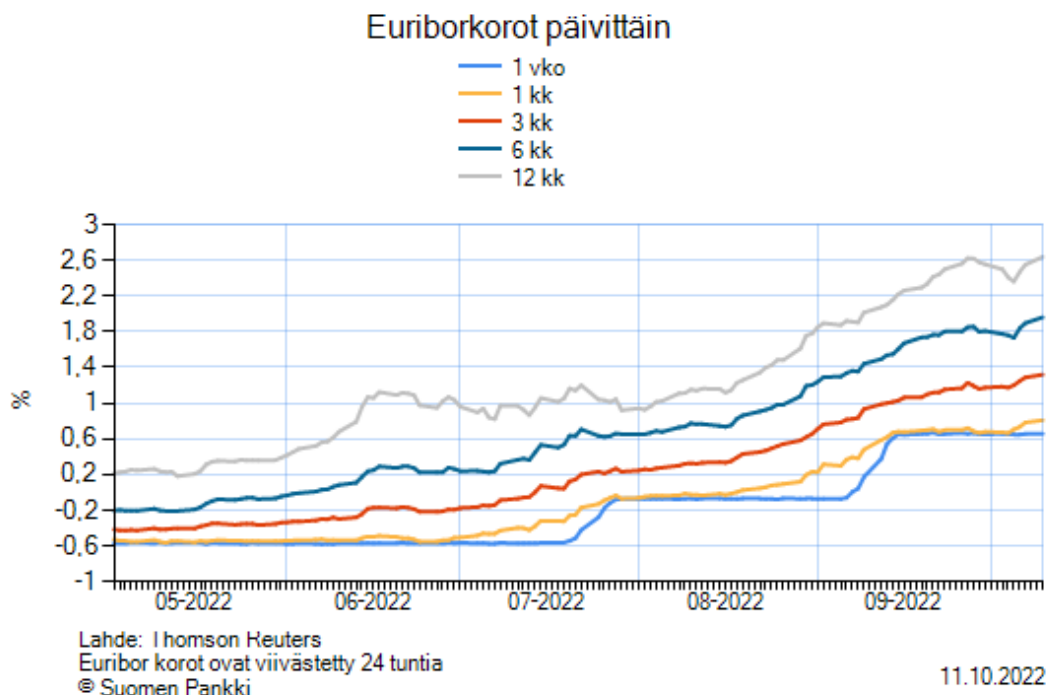
Taulukko 3. Esimerkkilaskelma bullet-lainan korosta (pankkiasiat.fi).

laina-aika	6 kuukautta
korko	1,5 %
bullet-lainan määrä	150 000 €
= maksettavat korot laina-ajalta:	1 124€

Jos lainatyyppiä kuitenkin muodostuu lyhennettävä laina, on siihen hyvä neuvotella mahdollisuus lyhennysvapaaseen. Asunnon tuoton muodostuessa vasta asunnon myynnin yhteydessä, kannattaa kulut minimoida. Remontin aikana tuloja ei muodostu, ainoastaan menoja. (Asuntosalkunrakentaja 2020.)

5.3 Korot ja kustannukset

Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta ja henkilökohtaisesta marginaalista. Korko tarkistetaan viitekoron mukaisesti. Jos laina on esimerkiksi sidottu 12 kuukauden euriboriin, tarkistetaan korko vuosittain. Henkilökohtainen marginaali pysyy samana. (Laitinen 2022.) Suomessa on totuttu jo vuosien ajan mataliin korkoihin, kun vuoden 2016 alussa ne kääntyivät negatiivisiksi. Pitkään jatkuneet negatiiviset korot ovat kuitenkin nousseet nopeaan tahtiin kuluneen vuoden aikana. Suomessa käytetyin asuntolainan viitekorko on 12 kuukauden euribor, joka kääntyi negatiivisesta nollarajan yläpuolelle huhtikuussa 2022. (Laitinen 2022.) Kuviossa 4 on havainnollistettu euriborkorkojen kehitys toukuusta syyskuuhun 2022.



Kuvio 4. Euribor-korkojen kehitys (Suomen Pankki 2022).

Asuntoflippaajalle lainan korko ei ole niinkään suuri tekijä, koska flipattava asunto on tarkoitus myydä mahdollisimman nopeasti ja näin ollen myös siihen kohdistuva laina on rasitteena vain rajallisen ajan. Flippaajalle olennaisiksi kuuluiksi hankkeen kannattavuuden kannalta nousevat lainan muut kulut, eli yleisimmin lainan nostopalkkio. Myös esimerkiksi vakuusjärjestelyistä saattaa aiheutua ylimääräisiä kuluja. Riskienhallinnan vuoksi korkotilanteesta on hyvä olla kuitenkin ajan tasalla, ja mahdollisen asunnon myyntiajan pitkittymisen vuoksi korkokulut on hyvä ottaa huomioon myös omassa budjettilaskennassa. (Asunto-salkunrakentaja 2020.)

5.4 Remonttilaina

Myös remontiin on mahdollista hakea lainaa pankista. Remontin rahoitus on tarpeellista suunnitella myös ennakoon, jotta remontoinnin pääsee aloittamaan heti kaupanteon jälkeen. Remonttia varten tarvittava laina voidaan sen käyttötarkoituksesta riippuen jakaa kahteen eri vaihtoehtoon:

- pintaremonttia varten otettavaan vakuudelliseen tai vakuudettomaan kulutusluottoon
- jos kyseessä on laajempi remontti, asuntolainaan. (Osuuspankki b.)

Pintaremonttia varten tarvittava laina voi olla vakuudellista tai vakuudetonta kulutusluottoa. Vakuudellinen laina on edullisempaa kuin vakuudeton laina, koska vakuudet turvaavat lainan takaisinmaksua. Vakuuden myötä lainaa on mahdollista saada määrällisesti myös huomattavasti enemmän. Vakuudellisen lainan korko on vuonna 2022 noin 3-5 prosenttia, kun taas vakuudettoman lainan korko on keskimäärin noin 8:sta prosentista ylöspäin. (Osuuspankki b.)

Peruskorjauksella tarkoitetaan laajempaa remonttia, kuten esimerkiksi sähkö-, vesi- tai lämmitysjärjestelmän uusimista. Peruskorjaus voidaan rahoittaa asuntolainalla, joka on vaihtoehtoista edullisin. Myös mahdollinen yhtiölainan osuus, joka voi syntyä esimerkiksi putki- tai julkisivuremontista, voidaan maksaa pois asuntolainalla. (Osuuspankki b.)

6 Verotus

6.1 Verokohtelun luonne

Asuntoflippausta suunniteltaessa on tärkeää huomioida myös verotukselliset asiat. Verotus vaikuttaa olennaisesti flippaushankkeen tuotonlaskentaan ja sen myötä kannattavuuteen, joten siihen on syytä tutustua huolellisesti. Pääpiirteittäin verotus toimii samalla tavalla kuin asuntosijoittamisessa yleensä, muutamaa eroavaisuutta lukuun ottamatta. Asuntoflippauksen verotusta suunnitellessa tärkeää on huomioida ennen kaikkea oman flippaustoiminnan luonne. Verottaja arvioi asuntosijoitustoiminnan aina tapauskohtaisesti riippuen sen laajuudesta. (Remes 2021.)

Verosuunnittelussa on hyvä myös huomioida, että verotuskäytännöt voivat muuttua. Siksi onkin hyvä päivittää tietonsa säännöllisesti luotettavista lähteistä.

Epäselvissä tapauksissa on suositeltavaa hakea veroneuvontaa ja tarvittaessa hakea verottajalta ennakkopäätöstä. (Väänänen 2016.)

6.2 Asunnon ostamisen verotus

Kun asunto ostetaan, tulee maksettavaksi varainsiirtovero. Asunto-osakkeissa varainsiirtovero on 2 prosenttia velattomasta kauppahinnasta. Asunnon velattomalla hinnalla tarkoitetaan myyntihintaa sekä mahdollista yhtiölainaosuutta. Varainsiirtovero maksetaan yhtiölainan osuudesta myös siinä tapauksessa, vaikka yhtiölainaa ei maksettaisi pois kaupantekohetkellä, vaan lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain. Varainsiirtovero tulee maksaa ja siitä tulee tehdä ilmoitus verottajalle viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Kun kiinteistönvälittäjä on mukana kaupanteossa, hän tekee usein ilmoituksen ostajan puolesta ja suorittaa veron maksun kaupantekohetkellä. (Vero 2022.)

6.3 Vähennykset

Asuntoplippauksessa verotukseen on mahdollista tehdä vähennyksiä. Vähennyksiin luetellaan tulonhankinnasta aiheutuneet menot, kuten varainsiirtovero, remontoinnista aiheutuneet materiaalikulut tai vaihtoehtoisesti ostetun remonttityön kulut sekä mahdollisen asuntoon kohdistuvan asuntolainan korkomenot. (Remes 2021.)

6.4 Asunnon myynnin verotus

Jos asuntoplippausta harjoitetaan pienimuotoisesti pääasiassa vakityön ohella eikä kohteita ole useita, käsitellään luovutusvoitot henkilökohtaisessa verotuksessa pääomatulona. Pääomatulon veroprosentti riippuu pääomatulon määrästä (Taulukko 4). Jos kohteita on useampia, remontit mittavia ja niitä toteutetaan velkarahalla, voi verottaja nähdä toiminnan ammattimaisena ja määrittellä sen elinkeinotoiminnaksi. Tällöin verotuksen näkökulmasta luovutusvoitot käsitellään ansiotulona, jolloin veroseuraamukset ovat myös ankarammat. (Remes 2021.)

Taulukko 4. Pääomatulon veroprosentti (Vero 2017).

30 000 euroon asti	30 %
yli 30 000 eurosta	34 %

Jos suunnitelmissa on harjoittaa asuntoplippausta ammattimaisesti ja hankkia useampia kohteita samanaikaisesti, kannattaa sijoittajan harkita osakeyhtiön perustamista asuntoplippauksen toteuttamiseksi. Tällöin luovutusvoitosta maksetaan 20 prosentin yhteisövero, joten verokohtelu on edullisempaa. Jos asiasta kokee epävarmuutta, on suositeltavaa tehdä verosuunnittelua yhdessä ammattilaisen kanssa. (Remes 2021.)

7 Opas

7.1 Oppaan suunnittelu ja tavoitteet

Idea opinnäytetyöni aiheeksi syntyi keväällä 2022 asuntosijoittamisen ollessa itselleni ajankohtainen aihe niin työn kuin vapaa-ajan kiinnostuksen vuoksi. Työni kautta olen ollut paljon tekemisissä asuntorahoittamisen kanssa, ja erilainen säästämisen ja sijoittamisen toiminta on tullut myös tutuksi. Olen myös henkilökohtaisesti ollut jo pidempään kiinnostunut sijoittamisesta, ja tutustunut sen eri muotoihin muun muassa kirjallisuuden ja erinäisten asiantuntija-artikkeleiden avulla. Lähipiirissäni usea henkilö harrastaa osake- ja asuntosijoittamista, joten aiheesta on myös heidän kanssaan käyty paljon keskustelua.

Kun tutustuin opinnäytetyön erilaisiin toteutustapoihin, koin toiminnallisen opinnäytetyön sopivan parhaiten omiin kiinnostuksen kohteisiini. Luin useita valmiita opinnäytetöitä, ja sain idean oppaan luomisesta. Työssäni nautin eniten, kun saan opastaa uusien asioiden äärellä olevia asiakkaita ja näin hyödyntää ammattitaitoani. Halusin tuoda saman lähestymistavan myös opinnäytetyöhöni. Tavoitteena oli kuitenkin löytää näkökulma, jonka kautta opin myös itse uutta, ja näin aiheeksi valikoitui oppaan luominen asuntoplippausta suunnittelevalle.

Asuntoflippaus oli itselleni ennen opinnäytetyön tekemistä tuttua vain pintapuolisesti, ja olinkin erittäin kiinnostunut oppimaan sen vaiheista tarkemmin. Se on sijoitusmuotona itselleni erittäin potentiaalinen vaihtoehto tulevaisuudessa, joten halusin kartoittaa sen ominaisuuksia tarkemmin aloittelevan asuntosijoittajan näkökulmasta. Opasmuotoisia opinnäytetöitä sijoittamiseen, asuntosijoittamiseen ja asuntorahoitukseen oli myös tehty jo runsaasti, joten tahtotilana oli löytää aihe, josta ei vielä ole kirjoitettu. Asuntoflippaamiseen liittyviä opinnäytetöitä löytyi muutamia, eikä yksikään niistä ollut oppaan muodossa.

Oppaan kohderyhmänä on aloitteleva asuntosijoittaja, joka on kiinnostunut asuntoflippauksesta. Sen tarkoituksena on käydä läpi pääkohdat, mitä asuntoflippauksessa tulee huomioida ennen prosessin aloittamista ja sen aikana. Tavoitteenani oli luoda selkeä ja yksinkertainen opas, jonka eri kohtiin on myös helppo palata, jos etsii tietoa tietystä aiheesta. Oppaan luettuaan lukija tiedostaa asuntoflippauksen hyödyt ja riskit, ja tietää onko se itselle sopiva sijoitusmuoto.

Oppaan suunnitteluvaiheessa tein paljon taustatyötä, ja varmistin, että aiheesta löytyy tarpeeksi lähdemateriaalia. Asuntosijoittamisesta yleisesti löytyikin runsaasti kirjallisuutta, uutisia ja asiantuntijoiden artikkeleita. Asuntoflippauksesta tarkemmin tieto oli rajallisempaa, esimerkiksi kirjallisuutta aiheesta löytyi niukasti. Asuntoflippaus on kasvattanut suosiotaan etenkin viime vuosina, joten aihe on sijoittajien keskuudessa verrattain tuore. Perinteinen, vuokraustoimintaan pohjautuva asuntosijoittaminen on ylivoimaisesti suosituin asuntosijoittamisen muoto Suomessa, joten on loogista, että aiheesta löytyvä materiaali keskittyy pääasiassa siihen.

Asuntoflippauksesta löytyi kuitenkin paljon artikkeleita asuntosijoittamiseen keskittyviltä sivustoilta sekä pankkien omilta sivustoilta, ja näitä käytin pääasiassa opinnäytetyön lähdemateriaalina. Kävin myös keskustelua sijoittamisesta kiinnostuneiden ihmisten kanssa, ja pyrin kartoittamaan heidän avullaan minkälaista informaatiota oppaan tulisi sisältää.

7.2 Oppaan toteutus ja käytäntö

Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen työ. Sitä varten olen kerännyt tietoa kirjallisuudesta ja internetlähteistä, tavoitteena etsiä olennaisin tieto opinnäytetyötä varten. Tavoitteenani oli selvittää asuntoplippausprosessin vaiheet, miksi se on kannattavaa ja mistä riskit ja tuotto muodostuvat.

Työ on kaksiosainen. Raporttiosuus koostuu asuntosijoittamiseen liittyvistä taustatiedoista, sen eri strategioista sekä asuntoplippauksen prosessista kokonaisuudessaan. Lisäksi raporttiosuudessa syvennytään perusteellisesti asuntoplippausprosessin sidonnaisiin tekijöihin, kuten rahoitukseen ja verotukseen. Raporttiosuuteen kerätystä tiedosta muodostettiin toiminnallinen osuus, eli opas.

Oppaaseen on kerätty olennaisimmat tiedot, ja se on muotoiltu mahdollisimman selkeäksi, helppolukuseksi ja visuaalisesti miellyttäväksi. Opas on tarkoitettu aloittelevalle sijoittajalle, joka suunnittelee ensimmäistä asuntoplippausta ja on kiinnostunut opiskelemaan aiheesta enemmän. Opas tukee lukijaa prosessin eri vaiheissa ja käy läpi, mitä kaikkea tulee ottaa huomioon onnistuneen asuntoplippauksen toteuttamiseksi.

Oppaan työstämisen aloitin sisällysluettelon laatimisesta. Sisällysluetteloon valittujen aiheiden avulla pyrin koostamaan selkeän ja loogisen kokonaisuuden. Aiheen rajaaminen heti alkuun oli onnistunut päätös, koska asuntosijoittamiseen liittyvää tietoa löytyi todella laajasti, ja kirjoitusvaiheessa työ olisi saattanut lähteä helposti rönsyilemään. Sisällysluettelon perusteella koostin raporttiosuuden, ja tähän pohjautuen oppaan.

Asuntoplippauksesta löytyi lopulta tietoa melko hyvin, ja tieto on myös jokaisen asuntosijoittajan saatavilla. Vaadittava tieto koostuu kuitenkin useista eri lähteistä, joten oppaan avulla tieto on kerätty yhteen ja se on saatavilla lukijalle nopeasti ja vaivattomasti.

8 Pohdinta ja johtopäätökset

Opinnäytetyön johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntoplippaus ei ole monimutkaista, kunhan osaa ottaa oikeat asiat huomioon. Asuntoplippauksen onnistumisen takaamiseksi hanke tulee suunnitella huolella. Omat voimavarat ja resurssit pitää kartoittaa perusteellisesti, ja riskeihin tulee varautua. Se on kuitenkin mahdollista lähtökohtaisesti kenelle tahansa. Jos omia säästöjä tai vakuuksia löytyy 20-30 prosenttia asunnon hinnasta, voidaan loput rahoittaa pankkilainalla. Etenkin remonttitaitoiselle asuntosijoittajalle asuntoplippaus on erinomainen sijoittamisen muoto, ja sen avulla on mahdollista tehdä tuottoa melko nopealla aikajänteellä.

Suurin haaste oli työn aloittaminen. Lisäksi koin haasteeksi ajankäytön hallitsemisen. Itselleni paras työskentelytapa löytyi kuitenkin työn edetessä, ja kirjoittaminen lähti sujumaan, kun työskentelyn aikataulutti säännölliseen rytmiin. Oppaan kohdalla haasteellisimmaksi koin sen visuaalisuuden. Halusin tehdä oppaasta mahdollisimman selkeän ja helppolukuisen, korostaen olennaisimpia asioita. Käytin visuaalisuuteen paljon aikaa, ja mielestäni saavutin tavoitteeni. Pyysin oppaasta palautetta lähipiiriltäni, ja sain positiivista palautetta etenkin sen selkeydestä ja helppolukuisuudesta. Mielestäni opinnäytetyö onnistui hyvin ja saavutin työlle asettamani tavoitteet. Suurin motivoiva tekijä työn valmiiksi saattamisessa oli oma kiinnostukseni asuntosijoittamista ja asuntojen flippausta kohtaan.

Lähteet

Aktia Kiinteistönvälitys. Asuntoflippauksen ABC. <https://www.aktialkv.fi/asuntoflippauksen-abc>. Viitattu 22.9.2022.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Viitattu 3.10.2022.

Asuntopehtoori LKV. Asunto vai rahasto? <https://www.asuntopehtoori.fi/asunto-vai-rahasto/>. Viitattu 23.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja a. Sijoitusasunto-opas – näin sijoitat asuntoihin vuonna 2022! <https://asuntosalkunrakentaja.fi/sijoitusasunto/>. Viitattu 6.10.2022.

Asuntosalkunrakentaja b. Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 5.10.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2015. Voima, joka 50 kertaistaa tuoton, mutta pienentää riskiä. Päivitetty 3.12.2015. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>. Viitattu 21.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2017. Vuokratuotto – Näin lasket sijoitusasunnon vuokratuoton! Päivitetty 26.8.2017. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>. Viitattu 23.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2018. Flippaus – osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Päivitetty 4.2.2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Viitattu 17.3.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2020. Sijoitusasunto lainarahalla – millainen on hyvä sijoitusasuntolaina? Päivitetty 3.1.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>. Viitattu 30.3.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2021. Sijoitusasunnon remontoinnin ABC. Päivitetty 20.8.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-remontointi/>. Viitattu 3.10.2022.

Belitz-Henriksson, Jenny 2020. OP Media. Asuntoflippaus – Mitä se on ja kenelle se sopii? Päivitetty 7.10.2020. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>. Viitattu 22.3.2022.

Cagan, Michele 2019. Real Estate Investing 101: From Finding Properties and Securing Mortgage Terms to Reits and Flipping Houses, an Essential Primer on How to Make Money with Real Estate. Adams Media, Massachusetts.

Euroopan keskuspankki. Mitä on inflaatio? https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html. Viitattu 5.10.2022.

Finanssivalvonta 2022. Finanssivalvonnan makrovakauspäätökset. Päivitetty 31.3.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakaus/makrovaus/makrovakauspaatokset-taulukko/>. Viitattu 8.10.2022.

Flipkoti 2020. Mitä asuntoflippaus on? Päivitetty 10.8.2020. <https://www.flipkoti.fi/blog/view/Mit-asuntoflippaus-on>. Viitattu 29.3.2022.

Heino, Anna 2018. Sijoitusovi. Sijoitusasunto vuokratontilla? Muista nämä asentosijoittajien vinkit! Päivitetty 12.10.2018. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasuntovuokratontilla/>. Viitattu 30.9.2022.

Heino, Anna 2022. Sijoitusovi. Voiko asunnoilla suojautua inflaatiota vastaan? Päivitetty 6.9.2022. <https://sijoitusovi.com/voiko-asunnoilla-suojautua-inflaatiota-vastaan/>. Viitattu 20.9.2022.

Hänninen, Heli 2017. Sijoitusovi. Asuntojen flippaus – 9 kysymystä ja vastausta. Päivitetty 30.8.2017. <https://sijoitusovi.com/asuntojen-flippaus-9-kysymysta-ja-vastausta/>. Viitattu 4.10.2022.

Hänninen, Heli 2018. Sijoitusovi. Positiivinen kassavirta asentosijoittamisessa. Päivitetty 12.9.2018. <https://sijoitusovi.com/positiivinen-kassavirta-asentosijoittamisessa/>. Viitattu 28.9.2022.

Hyttinen, Tomi 2021. Tokko LKV. Miten asuntoflippaus toimii? Päivitetty 5.4.2021. <https://www.tokko.fi/lukupaketit/miten-asuntoflippaus-toimii>. Viitattu 30.9.2022.

Kraynak, Joseph & Roberts, Ralph R. 2022. Flipping Houses for Dummies. 4. Edition. John Wiley & Sons Inc., New Jersey.

Kyyrö, Kati. Sijoitusovi 2018. Ymmärrä tilinpäätöstermit – mitä taloyhtiön tilinpäätös kertoo sijoitusasuntoa ostettaessa? Päivitetty 7.12.2018. <https://sijoitusovi.com/taloyhtiön-tilinpaatos-asuntosijoittajalle/>. Viitattu 23.9.2022.

Laitinen, Joonas 2022. Helsingin Sanomat. Asuntolainojen korkojen ripeä nousu jatkuu – Syyskuussa korkoja tarkistavilla menot voivat kolminkertaistua nykyisestä. Päivitetty 23.8.2022. <https://www.hs.fi/talous/art-2000009022901.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea a. Lainalupaus. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainalupaus.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea b. Kuinka paljon voin saada asuntolainaa? <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/kuinka-paljon-asuntolainaa.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea c. Asuntolaina. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolaina.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea d. Sijoitusasuntolaina. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/sijoitusasuntolaina.html>. Viitattu 8.10.2022.

Osuuspankki a. Sijoitusasuntolaina. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/sijoitusasuntolaina>. Viitattu 30.3.2022.

Osuuspankki b. Millainen rahoitus sopii remontoijan tarpeisiin? <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/sopiva-remonttilaina-remontoijan-tarpeisiin>. Viitattu 3.10.2022.

Pankkiasiat.fi. Lainan lyhennystavat -laskuri. <https://pankkiasiat.fi/lainan-lyhennystavat-laskuri>. Viitattu 22.9.2022.

Remes, Matti 2021. Taloustaito. Asuntoflippaaja, selvitä myös verokohtelu. Päivitetty 15.4.2021. <https://www.taloustaito.fi/Vero/asuntoflippaaja-selvita-myos-verokohtelu/#d379c46e>. Viitattu 22.3.2022.

Riihimäki, Juha 2020. OP Media. Asunnon myyjällä laaja vastuu – näin vältät ikävät yllätykset. Päivitetty 18.8.2020. <https://www.op-media.fi/asunnon-myynti/asunnon-myyjalla-laaja-vastuu--nain-valtat-ikavat-yllatykset/>. Viitattu 5.10.2022.

Sijoitusasunnot.com. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Viitattu 20.9.2022.

Sijoitusasunnot.com 2021. Usein kysytyjä kysymyksiä asuntosijoittamisesta – lue kattava listauksemme. Päivitetty 11.6.2021. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/usein-kysytyja-kysymyksia-asuntosijoittamisesta-lue-kattava-listauksemme/>. Viitattu 15.10.2022.

Suomen Pankki 2022. Euriborkorot päivittäin. Päivitetty 11.10.2022. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/. Viitattu 11.10.2022.

Suomen Vuokranantajat a. Perustietoa asuntosijoittamisesta. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/>. Viitattu 21.3.2022.

Suomen Vuokranantajat b. Sijoitusstrategia. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/>. Viitattu 30.3.2022.

Suomen vuokranantajat c. Asuntosijoittamisen riskit. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 4.10.2022.

Talousviisas.fi 2020a. Sijoitusasunto ja asuntosijoittaminen: kattava opas. Päivitetty 21.3.2020. <https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/>. Viitattu 23.9.2022.

Talousviisas.fi 2020b. Kiinteistönvälittäjät vertailussa: näin säästin 2300 euroa. Päivitetty 1.6.2020. <https://www.talousviisas.fi/kiinteistonvalittajat-vertailussa/>. Viitattu 4.10.2022.

Thurén, Julia 2019. Yle. Maksatko asuntolainaasi liian nopeasti? Päivitetty 3.1.2019. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2019/01/03/maksatko-asuntolainaasi-liian-nopeasti>. Viitattu 8.10.2022.

Tilastokeskus 2020. Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöistä meni sijoittajille. Päivitetty 29.10.2020. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/?listing=simple>. Viitattu 21.9.2022.

Valtiovarainministeriö. Lausuntopyyntö. Kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseen tähtäävät lakiluonnokset lähtevät lausuntokierrokselle. Päivitetty

28.1.2022. <https://vm.fi/-/kotitalouksien-velkaantumisen-rajoittamiseen-tahtaat-lakiluonnokset-lahtevat-lausuntokierrokselle>. Viitattu 4.10.2022.

Vero 2022. Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. Päivitetty 20.9.2022. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/. Viitattu 23.9.2022.

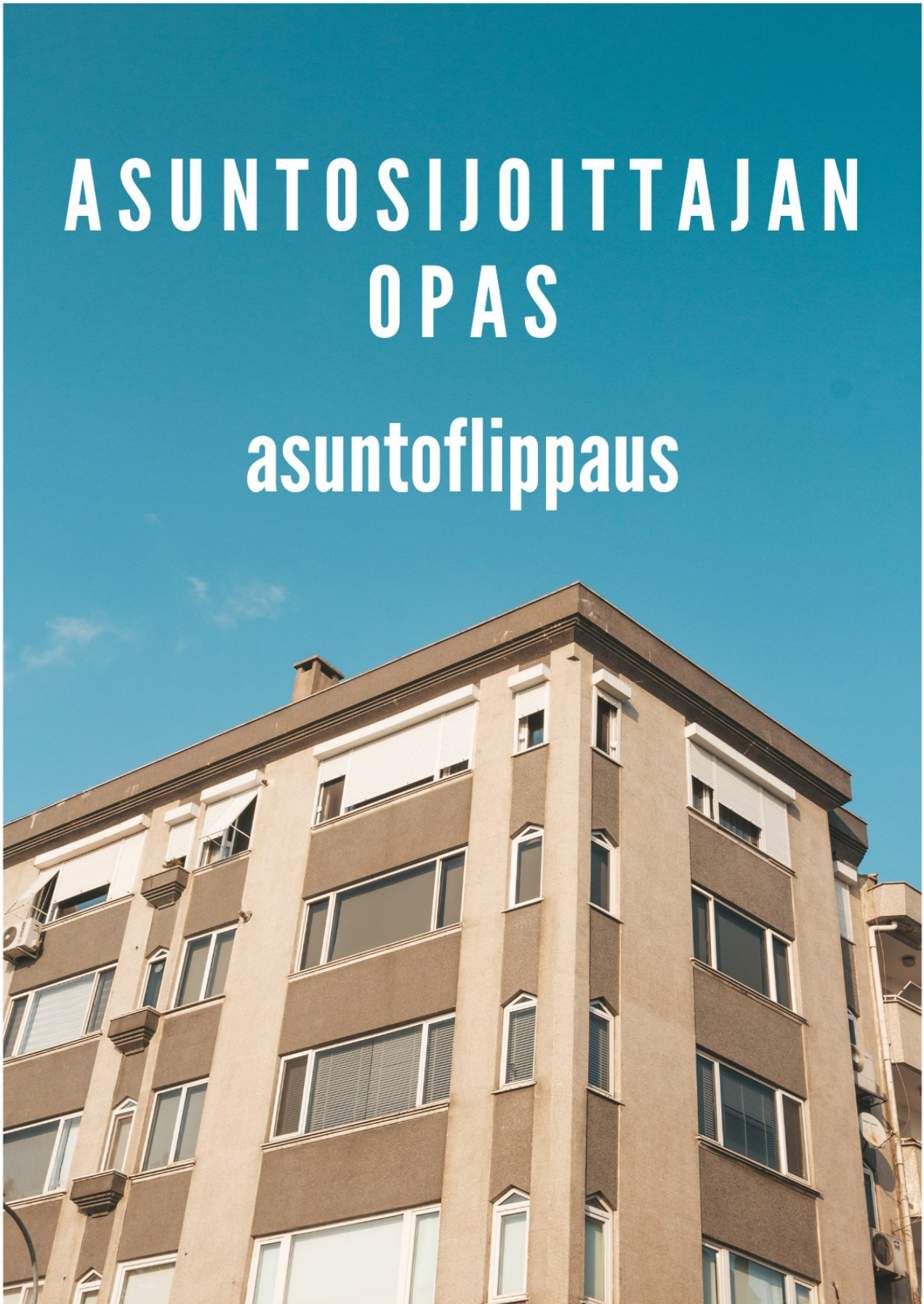
Vero 2017. Pääomatulon veroprosentti. Päivitetty 11.5.2017. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatu-lot/>. Viitattu 29.3.2022.

Väänänen, Pekka 2016. Sijoittaja.fi. Asuntosijoittajan 9 säästövinkkiä! Näillä vinkeillä jopa tuhansien eurojen säästöt! Päivitetty 28.7.2016. <https://www.sijoittaja.fi/41550/asuntosijoittajan-9-saastovinkkia-nailla-vinkeilla-jopa-tuhansien-eurojen-saastot/>. Viitattu 22.3.3022.

Ylihärsilä, Mikko 2017. Ultra kiinteistöt. Onnistuneen (asunto)sijoituksen tekeminen – Askel 3/3: Päätöksentekokriteerit. Päivitetty 3.11.2017. <https://www.ultra-kiinteistot.fi/yritys/component/content/article?id=16:onnistuneen-asunto-sijoituksen-tekeminen-askel-3-3-paatöksentekokriteerit>. Viitattu 23.9.2022.

ASUNTOSIJOITTAJAN OPAS

asuntoflippaus



Sisällysluettelo

Lukijalle	3
Mitä asuntoflippaus on ja miksi se kannattaa?	4
Oman strategian määrittely	5
Hankkeen kannattavuus ja rahoittaminen	6
Millainen asunto kannattaa ostaa?	9
Asunnon remontointi	10
Riskit ja niiden hallinta	12
Asunnon myynti	13
Verotus	14
Lähteet	15

Lukijalle

Asuntosijoittaminen on suosittu sijoittamisen muoto Suomessa. Se on erinomainen keino kartuttaa varallisuutta ja varautua eläkepäiviin, ja asuntoihin sijoittaminen onkin kautta vuosien tarjonnut sijoittajille vakaata tuottoa. Sijoitusuransa alkumetreillä jokaisen sijoittajan tulee määrittää itselleen oma sijoitusstrategia. Asuntosijoittamista voi harjoittaa monin eri tavoin, ja ensimmäiseksi tuleekin löytää oma tapansa sijoittaa asuntoihin. Yhä suositumpi asuntosijoittamisen muoto on asuntoflippaus.

Tässä oppaassa käydään läpi asuntoflippauksen perusteet. Se on tarkoitettu aloittelevalle asuntoflippaajalle, joka haluaa oppia aiheesta kaiken olennaisen. Luettuasi tämän oppaan, tiedät, mitä asioita asuntoflippauksessa tulee huomioida, mitä riskejä se sisältää ja kuinka voit varautua niihin. Lisäksi oppaassa käsitellään millaista asuntoa kannattaa etsiä ja miten se tulisi remontoida. Kaikista tärkeintä: Opit, miten asuntoflippauksesta tehdään kannattavaa.



Onnea asuntoflippaukseen!

Hanna Sirkka

Metropolia Ammattikorkeakoulu

17.10.2022

Mitä asuntoplippaus on ja miksi se kannattaa?

Yksi asuntosijoittamisen muodoista on asuntoplippaus, toiselta nimeltään osta, remontoi, myy -strategia. Asuntoplippauksen tarkoituksena on ostaa huonokuntoinen asunto mahdollisimman edullisesti, remontoida ja myydä se tämän jälkeen voitolla. Asuntoplippauksessa tuotonmuodostus on nopeaa verrattuna perinteiseen kassavirtaan perustuvaan asuntosijoittamiseen, jossa tuottoa syntyy kuukausittain vuokratulon kautta.



Asuntoplippaukseen sopiva asunto on huonokuntoinen, vanhempi asunto, jonka saa ostettua mahdollisimman edullisesti. Asunto kannattaa ostaa hyvältä alueelta, jossa asunnoille on kysyntää ja se menee mahdollisimman nopeasti kaupaksi. Asuntoplippauksessa tuotonmuodostus syntyy pitkälti jo kaupanteossa. Mitä edullisempi asunto, sitä paremmat mahdollisuudet arvonnousuun.

Remontointi tulee toteuttaa kustannustehokkaasti ja keskittyen niihin toimenpiteisiin, joilla saavutetaan suurin ja näkyvin muutos. Asuntoplippaus sopiikin parhaiten remonttitaitoiselle asuntosijoittajalle. Mitä enemmän voit tehdä itse, sitä enemmän säästät. Jos remontoinnin taitoja ei vielä ole varsinaisesti kertynyt, onnistuneen flippauksen varmistamiseksi on hyvä vähintään omata ymmärrystä remontoinnista ja sen kustannuksista. Kustannuksissa säästämiseksi voidaan hyödyntää myös remonttitaitoista lähipiiriä tai hyviä kontakteja ammattilaisiin.

Oman strategian määrittely

Kaiken sijoitustoiminnan tärkeimpänä perustana toimii oman strategian määrittely. Myös asunoflippauksessa kaikki lähtee suunnitelmallisuudesta. Omassa strategiassa tulee määritellä tavoitteet tuotolle, eli kuinka paljon voittoa hankkeesta on tarkoitus saada. Lisäksi kartoitetaan riskinsietokyky, eli kuinka paljon riskiä on valmis ottamaan. Hanke tulee suunnitella hyvin, ja riskeihin täytyy varautua.

Muita strategiaan vaikuttavia tekijöitä ovat resurssit. Suunnitteluvaiheessa tulee kartoittaa esimerkiksi se, kuinka paljon itseltä löytyy osaamista, ja mitä työn vaiheita tulee ulkoistaa ammattilaisille. Lisäksi tulee pohtia, kuinka paljon on valmis käyttämään aikaa asunnon flippaamiseen. Remontti tulee sovittaa oman arjen aika-tilaan, eli tehdäänkö remonttia päivätyön ohella arki-iltaisain ja viikonloppuisin? Tällöin tulee huomioida myös oma jaksaminen. Huomioitavaa on myös rahalliset resurssit, eli millainen budjetti omilla tuloilla ja varallisuudella on mahdollinen ja kannattava.



Hankkeen kannattavuus ja rahoittaminen

Kun strategia on määritelty ja tavoitteet selkeät, on seuraavaksi vuorossa budjetin laatiminen ja rahoituksen varmistaminen. Hanke on syytä budjetoida huolella, jotta tavoiteltava tuotto saavutetaan eivätkä menot kasva liian suureksi. Budjetin yhteydessä tehdään kannattavuuslaskelma, jonka avulla voidaan arvioida asuntoflippauksen lopullinen tuotto. Sen avulla on helppo määritellä, onko saavutettava tuotto riittävä, eli toisin sanoen onko hanke kannattava. Kannattavuuslaskelmassa vähennetään kaikki tiedossa olevat kulut asunnon arvioidusta myyntihinnasta remontin jälkeen. Jäljelle jäävä summa on asuntoflippauksen arvioitu tuotto, josta vähennetään lopuksi vielä verot. Alla oleva taulukko on esimerkkipohja kannattavuuslaskelman tekoa varten.

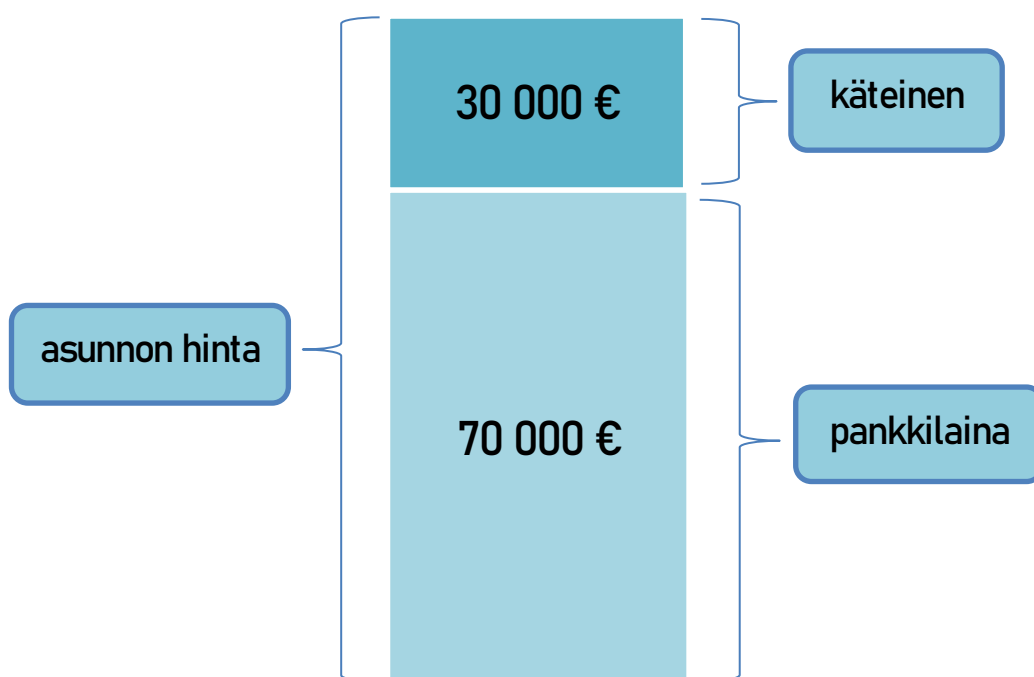
Kannattavuuslaskelma

€

asunnon arvioitu myyntihinta remontin jälkeen	
asunnon ostohinta	
varainsiirtovero	
remontin kustannukset	
lainan kulut	
vastikkeet, vakuutukset ym.	
välityspalkkio	
tuotto ennen veroja	

Aloittelevalla sijoittajalla on harvoin kertynyt säästöjä niin paljoa, että hanke voitaisiin rahoittaa omalla pääomalla. Jos hanketta varten tarvitaan lainaa, on seuraava askel lainaneuvottelun varaaminen pankkiin. Rahoitus kannattaa hoitaa kuntoon etukäteen, jotta sopivan asunnon löytyessä voi heti jättää tarjouksen. Hyvät asunnot menevät äkkiä, joten nopeus on kilpailuetu. Pankista on mahdollista hakea valmiiksi lainalupausta. Lainalupaus tarkoittaa, että pankki sitoutuu myöntämään sovittuun lainaan. Myös lainan ehdot määritellään valmiiksi. Lainalupaus ei kuitenkaan velvoita molempia osapuolia, ainoastaan pankkia.

Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttö on yleistä. Velkavipu tarkoittaa sijoittamista lainarahalla osittain tai kokonaan. Ostettava asunto toimii lainan vakuutena, ja sitä vastaan on mahdollista saada myyntihinnasta laskettuna 70-80 prosenttia lainaa. Loput 20-30 prosenttia tulee kattaa omilla säästöillä. Kuvitellaan, että asunto maksaa 100 000 euroa. Omia säästöjä käytät 30 000 euroa, ja pankkilainaa 70 000 euroa. Näin saat 30 000 euron investoinnilla käsiisi 100 000 euron sijoituksen. Jos omia säästöjä ei ole, on mahdollista käyttää sen sijaan lisävakuutta. Lisävakuutta on jokin reaaliomaisuus, esimerkiksi oma asunto tai kesämökki.



Sijoitusasunnon ostamiseksi on mahdollista ottaa lainaa kahdella eri tavalla. Ensimmäinen vaihtoehto on lyhennettävä asuntolaina, jonka laina-aika voi olla yleisimmin enintään 20 vuotta. Maksuerä veloitetaan kuukausittain, ja se muodostuu lainanlyhennyksestä sekä lainan korosta. Laina maksetaan pois, kun asunto myydään. Remontin ajaksi lainaan kannattaa siis sopia lyhennysvapaata, koska asuntoflippausprojektin aikana lainanlyhennykset ovat turha kuluerä, jotka tulisi kattaa omilla varoilla.

Toinen, asuntoflippauksessa suosittu vaihtoehto on niin kutsuttu bullet-laina, eli kertalyhenteinen laina. Laina-aika sovitaan pankin kanssa, esimerkiksi 6 tai 12 kuukautta, ja laina-ajan päättyessä se maksetaan kerralla pois. Lainajaalla maksettavaksi tulee ainoastaan korot. Asuntoflippauksessa laina-aika on lyhyt verrattuna tavalliseen, useita vuosia lyhennettävään asuntolainaan. Tämän vuoksi lainan koroilla ei ole suurta merkitystä kustannusten kannalta. Asuntoflippauksen rahoittamisessa merkittävin kulu syntyy lainan nostopalkkiosta, joten tämä kannattaa yrittää neuvotella pankissa mahdollisimman pieneksi.

Remonttia varten on myös mahdollista ottaa lainaa pankista. Myös remontin rahoitus tulee olla suunniteltuna ennakkoon, jotta remontti voidaan aloittaa heti asunnon löydyttyä. Remontin luonteesta riippuen laina on joko asuntolainaa tai kulutusluottoa.

- ➔ Jos remontti on perusteellista ja laajaa, esimerkiksi sähkö-, vesi- tai lämmitysjärjestelmän uusimista, voidaan se rahoittaa asuntolainana, joka on edullisempi vaihtoehto.
- ➔ Pintaremontti rahoitetaan vakuudellisena tai vakuudettomana kulutusluottona. Jos lainalle on mahdollista antaa vakuutta, on hinnoittelu edullisempaa. Pintaremonttia on esimerkiksi asunnon maalaaminen, tapetointi tai lattian vaihto.

Millainen asunto kannattaa ostaa?

Kun omat tavoitteet ja resurssit on kartoitettu, voidaan ostettavan asunnon ominaisuudet määrittää myös valmiiksi. Kun kriteerit ovat selvillä, on helpompi lähteä etsimään markkinoilta sopivaa kohdetta. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi asunnon sijainti, koko ja huonejärjestys. Päätöksiä tehdessä on tärkeää muistaa, kenelle asunto on tarkoitettu. Kaiken perustana on miettiä asunnon kohderyhmää ja sen tarpeita omien mieltymysten sijaan. Ostopäätös tulee tehdä järjellä, ei tunteella.

Asuntoflippauksessa on tarkoitus etsiä huonokuntoinen asunto, jonka remontilla mahdollistetaan arvonnousu. Aloittelevalle asuntoflippaajalle turvallinen valinta on ostaa yksiö tai kaksio hyvältä sijainnilta kasvavan kaupungin keskustasta. Pienemmillä asunnoilla on enemmän kysyntää, lisäksi vastikkeet ovat maltillisemmat ja remonttikulut pienemmät verrattuna suurempiin asuntoihin. Suurissa kaupungeissa asunnoille on kysyntää ja arvon kasvaminen on todennäköisempää. Näin ollen riskit ovat pienemmät. Asunto kannattaa ostaa hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja palveluiden läheisyydestä.

Asunnon etsinnässä tulee kiinnittää huomiota myös taloyhtiöön. Asunnon todellinen hinta muodostuu myyntihinnasta sekä mahdollisesta yhtiölainan määrästä. Yhtiölainalla tarkoitetaan asuntoon kohdistuvaa korjausvelkaa. Muista siis tarkastella aina asunnon velatonta hintaa, jossa on huomioitu molemmat. Jos taloyhtiöön on suunnitteilla suuria remontteja, tarkoittaa se suurella todennäköisyydellä asunnon rasiiteksi muodostuvaa korjausvelkaa tulevaisuudessa. Remontit ja korjausvelka ei ole suoraan huono asia, kunhan ne on otettu huomioon asunnon hinnassa.



Taloyhtiöön tulee tutustua huolella, koska sillä on merkitystä asunnon kannattavuuteen. Tärkeintä on selvittää, mitä remonteja on tehty, mitä on tulossa ja miten taloyhtiön talous on hoidettu. Toimintakertomuksesta ja kunnossapitotarveselvityksestä saa tietoa menneistä sekä tulevista remonteista, kun taas budjetti ja tilinpäätös kertovat taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Isännöitsijäntodistuksesta kannattaa myös varmistaa, onko rakennus omalla vai vuokratontilla. Vuokratontti nostaa vastiketta, ja se tulee ottaa huomioon myös asunnon hintaa tarkastellessa.

Asunnon remontointi

Asunnon remontti tulee suunnitella huolella, jotta budjetti ei ylity. Remontin laajuus määrittyy asunnon oston yhteydessä, riippuen asunnon kunnosta ja toimenpiteistä mitä halutaan toteuttaa. Remontoi harkiten ja kustannukset silmällä pitäen. Asuntoa remontoimassa tulee muistaa, ketä varten remonttia tehdään. Selkeytä itsellesi heti asuntonäytöllä, riittääkö asuntoon pieni pintaremontti vai tuleeko asunto remontoitua kokonaisuudessaan lattiasta kattoon. Asunnon hinta ja remontin budjetti kulkevat käsi kädessä.

Laajemmassa remontissa voi olla kannattavaa muuttaa huonejärjestystä, jos mahdollista. Esimerkiksi iso yksiö voidaan muuttaa seinärakenteita lisäämällä pieneksi kaksioiksi. Tärkeintä on, että asunto palvelee sen käyttötarkoitusta parhaansa mukaan.

Keittiö ja kylpyhuone kiinnittävät yleensä ostajan huomion ensimmäisenä, ja ne ovatkin useimmiten remontin kallein osuus. Näihin tiloihin panostetut varat saadaan kuitenkin lähtökohtaisesti aina takaisin asuntoa myytäessä. Jos asuntoon on tulossa putkiremontti, toteuttamalla kylpyhuoneen remontin sen yhteydessä säästät kustannuksissa merkittävästi. Etenkin pienissä asunnoissa myös säilytystilat tulee olla riittävät.

Sisusta asunto vaaleilla, neutraaleilla sävyillä. Tämä luo asuntoon tilan tuntua ja valoisuutta, ja antaa ostajalle vapaat kädet sisustaa asunto mieleisekseen. Huomioi materiaalivalinnoissa asunnon luonne: esimerkiksi arvoalueen asunnossa kannattaa käyttää myös laadukkaita materiaaleja. Hyödynnä myös olemassa olevia materiaaleja mahdollisuuksien mukaan. Esimerkiksi kuluneesta parkettilattiaista voidaan saada hionnalla ja lakkauksella kuin uusi, ja kaapistojen ovien uusinnalla saadaan yleisilmettä heti siistimmäksi.

Muista hyväksyttää remontti myös taloyhtiöllä ja huolehtia, että kaikki luvat sitä varten ovat kunnossa. Ilmoitus on nimeltään muutostyö- tai remontti-ilmoitus. Remonttiin liittyviä vaatimuksia saattaa tulla vastaan myös taloyhtiö- tai asuntokohteisesti, hyvänä esimerkkinä asbestikartoitus. Muista myös, että lupa-asioiden käsittelyssä saattaa kestää pitkiäkin aikoja, joten ne kannattaa laittaa vireille heti kun mahdollista.

Remontoijan muistilista	✓
käytä vaaleita, neutraaleja sävyjä	
hyödynnä olemassa olevia materiaaleja	
panosta keittiöön ja kylpyhuoneeseen	
huomioi säilytystilat	
hyväksytä remontit taloyhtiöllä	
hoida tarvittavat lupa-asiat	

Riskit ja niiden hallinta

Kaikki sijoitustoiminta sisältää riskejä. Paras keino suojautua riskeiltä on niiden tiedostaminen ja niihin varautuminen. Alla on esitelty asuntoflippaukseen liittyvät olennaisimmat riskit, jotka tulee huomioida.

Asuntojen hintatason lasku on yksi asuntoflippauksen suurimpia riskejä. Hintatason vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi maailmantalous, rahoitusmarkkinat ja korkoympäristö. Näihin riskeihin sijoittaja ei itse pysty vaikuttamaan. Asunnon arvon alenemiseen voi varautua tutustumalla hyvin alueen markkinatilanteeseen. Asunnon tulee olla helposti vuokrattava, jotta siihen voi etsiä väliaikaisen vuokralaisen tarpeen vaatiessa. Riskiä voi hallita parhaiten ostamalla asunnon kysytyltä alueelta palveluiden läheisyydestä.

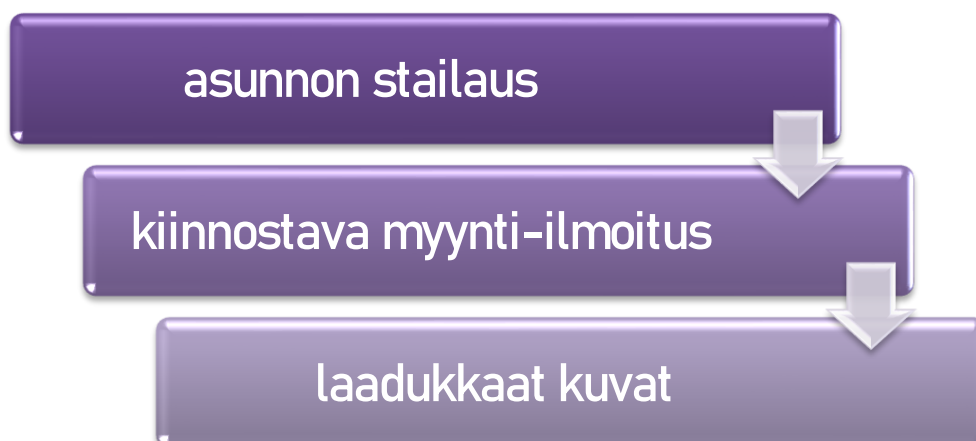
Asuntoon ja taloyhtiöön kohdistuvat riskit voivat realisoitua asuntoflippauksessa etenkin remontin yhteydessä. Esimerkiksi asbestin löytyminen aiheuttaa lisää toimenpiteitä ja kustannuksia. Myös taloyhtiön yllättäviin remontteihin tulee varautua. Riskiä voi pienentää tutustumalla taloyhtiön dokumentteihin mahdollisimman hyvin. Remontin budjetissa on hyvä olla varaa yllätyksille.

Myös poliittiset riskit on syytä huomioida. Poliittisia riskejä on todella vaikea ennustaa ja näin ollen myös välttää. Mahdollisia riskejä ovat esimerkiksi muutokset lainsäädännössä tai verotuksen kiristyminen. Näiden riskien toteutuessa vaikutus voi olla negatiivinen esimerkiksi pankkien luotonmyöntöön. Paras keino varautua poliittisiin riskeihin on sama kuin kaikkeen muuhunkin yllättävään: pitää riittävää käteispuskuria yllättävien menojen varalle.

Asunnon myynti

Asunnon myynnin toteutustapa kannattaa suunnitella jo heti alussa strategian yhteydessä. Asunnon myyntiin liittyen olennaista on, myykö asunnon itse vai käytääkö myynnissä kiinteistönvälittäjää. Jos aikaa ja osaamista asunnon myynnille löytyy, kannattaa se myydä itse. Hyvä asunto erinomaisella sijainnilla myy yleensä jopa itse itsensä. Kiinteistönvälittäjän palkkio on yksi menoerä lisää kuluihin, joka taas syö asuntoplippauksen tuottoa. Kannattaa kuitenkin huomioida, että asunnon myynti saattaa olla nopeampaa ja helpompaa välittäjän avulla, koska hänellä on verkostot ja asiakaskunta jo valmiina.

Jos myyt asunnon itse, muista huomioida asunnon stailaus sekä laadukas markkinointi. Jos mahdollista, asunto kannattaa kalustaa ja sisustaa pienillä yksityiskohdilla, jotta sen potentiaali pääsee esille ja ostajan on helppo kuvitella itsensä asuntoon asumaan. Verrattuna tyhjään asuntoon, stailattu asunto luo kodikkaamman tunnelman. Markkinoinnissa panosta etenkin myyntikuviin, jotta myynti-ilmoitus herättää huomiota ja mahdollisimman moni ostajaehdokas saapuu asuntonäyttöön.



Verotus

Kuten kaikessa sijoitustoiminnassa, tulee myös asuntoplippauksessa muistaa huomioida verotus. Verotuksella on olennainen merkitys flippaushankkeen tuotonlaskentaan ja näin myös kannattavuuteen. Alla lueteltuna asuntoplippauksessa vaikuttavat verotukselliset tekijät.

- 1) Asunto-osaketta ostettaessa tulee maksettavaksi varainsiirtovero. Veron määrä on 2% velattomasta kauppahinnasta.
- 2) Asuntoplippauksessa tulonhankinnasta aiheutuneet menot voidaan vähentää verotuksessa. Vähennyskelpoisia ovat mm. varainsiirtovero, remontin materiaalikulut ja ostettu työ, sekä lainan korkomenot.
- 3) Kun asunto myydään, tulee myyntivoitosta maksettavaksi verot. Myyntivoiton verotus käsitellään pääomatulona henkilökohtaisessa verotuksessa. Veroprosentti riippuu pääomatulon määrästä.

Pääomatulon veroprosentti

30 000 euroon asti	30 %
yli 30 000 eurosta	34 %

Lähteet

Aktia Kiinteistönvälitys. Asuntoflippauksen ABC. <https://www.aktialkv.fi/asuntoflippauksen-abc>. Viitattu 27.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja. Sijoitusasunto-opas – näin sijoitat asuntoihin vuonna 2022! <https://asuntosalkunrakentaja.fi/sijoitusasunto/>. Viitattu 6.10.2022.

Asuntosalkunrakentaja. Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 5.10.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2015. Voima, joka 50 kertaistaa tuoton, mutta pienentää riskiä. Päivitetty 3.12.2015. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>. Viitattu 28.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2018. Flippaus – osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Päivitetty 4.2.2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>. Viitattu 1.10.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2020. Sijoitusasunto lainarahalla – millainen on hyvä sijoitusasuntolaina? Päivitetty 3.1.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>. Viitattu 21.9.2022.

Asuntosalkunrakentaja 2021. Sijoitusasunnon remontoinnin ABC. Päivitetty 20.8.2021. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-remontointi/>. Viitattu 3.10.2022.

Belitz-Henriksson, Jenny 2020. OP Media. Asuntoflippaus – Mitä se on ja kenelle se sopii? Päivitetty 7.10.2020. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>. Viitattu 23.9.2022.

Cagan, Michele 2019. Real Estate Investing 101: From Finding Properties and Securing Mortgage Terms to Reits and Flipping Houses, an Essential Primer on How to Make Money with Real Estate. Adams Media, Massachusetts.

Flipkoti 2020. Mitä asuntoflippaus on? Päivitetty 10.8.2020. <https://www.flipkoti.fi/blog/view/Mit-asuntoflippaus-on>. Viitattu 29.9.2022.

Heino, Anna 2018. Sijoitusovi. Sijoitusasunto vuokratontilla? Muista nämä asuntosijoittajien vinkit! Päivitetty 12.10.2018. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-vuokratontilla/>. Viitattu 30.9.2022.

Hänninen, Heli 2017. Sijoitusovi. Asuntojen flippaus – 9 kysymystä ja vastausta. Päivitetty 30.8.2017. <https://sijoitusovi.com/asuntojen-flippaus-9-kysymysta-ja-vastausta/>. Viitattu 4.10.2022.

Hyttinen, Tomi 2021. Tokko LKV. Miten asuntoflippaus toimii? Päivitetty 5.4. 2021. <https://www.tokko.fi/lukupaketit/miten-asuntoflippaus-toimii>. Viitattu 30.9.2022.

Kraynak, Joseph & Roberts, Ralph R. 2022. Flipping Houses for Dummies. 4. Edition. John Wiley & Sons Inc., New Jersey.

Kyyrö, Kati. Sijoitusovi 2018. Ymmärrä tilinpäätöstermit – mitä taloyhtiön tilinpäätös kertoo sijoitusasuntoa ostettaessa? Päivitetty 7.12.2018. <https://sijoitusovi.com/taloyhtion-tilinpaa-tos-asuntosijoittajalle/>. Viitattu 23.9.2022.

Nordea a. Lainalupaus. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainalupaus.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea b. Kuinka paljon voin saada asuntolainaa? <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/kuinka-paljon-asuntolainaa.html>. Viitattu 8.10.2022.

Nordea d. Sijoitusasuntolaina. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/sijoitusasuntolaina.html>. Viitattu 8.10.2022.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Ensimmäinen suomalainen kirja asuntosijoittamisesta. 5., uudistettu painos. Talentum media, Helsinki.

Osuuspankki a. Sijoitusasuntolaina. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/sijoitusasuntolaina>. Viitattu 5.10.2022.

Osuuspankki b. Millainen rahoitus sopii remontoijan tarpeisiin? <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/teemat/asuminen/sopiva-remonttilaina-remontoijan-tarpeisiin>. Viitattu 3.10.2022.

Pankkiasiat.fi. Lainan lyhennystavat -laskuri. <https://pankkiasiat.fi/lainan-lyhennystavat-laskuri>. Viitattu 22.9.2022.

Remes, Matti 2021. Taloustaito. Asuntoflippaaja, selvitä myös verokohtelu. Päivitetty 15.4.2021. <https://www.taloustaito.fi/Vero/asuntoflippaaja-selvita-myos-verokoh-telu/#d379c46e>. Viitattu 22.9.2022.

Sijoitusasunnot.com. Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>. Viitattu 20.9.2022.

Sijoitusasunnot.com 2021. Usein kysyttyjä kysymyksiä asuntosijoittamisesta – lue kattava listauksemme. Päivitetty 11.6.2021. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/usein-kysyttyja-kysymyksia-asuntosijoittamisesta-lue-kattava-listauksemme/>. Viitattu 15.10.2022.

Suomen Vuokranantajat a. Perustietoa asuntosijoittamisesta. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/>. Viitattu 3.9.2022.

Suomen Vuokranantajat b. Sijoitusstrategia. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/>. Viitattu 10.9.2022.

Suomen vuokranantajat c. Asuntosijoittamisen riskit. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/asuntosijoittamisen-riskit/>. Viitattu 4.10.2022.

Talousviisas.fi 2020a. Sijoitusasunto ja asuntosijoittaminen: kattava opas. Päivitetty 21.3.2020. <https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/>. Viitattu 23.9.2022.

Vero 2022. Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. Päivitetty 20.9.2022. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost//. Viitattu 23.9.2022.

Vero 2017. Pääomatulon veroprosentti. Päivitetty 11.5.2017. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>. Viitattu 29.9.2022.

Ylihärsilä, Mikko 2017. Ultra kiinteistöt. Onnistuneen (asunto)sijoituksen tekeminen – Askel 3/3: Päätöksentekokriteerit. Päivitetty 3.11.2017. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/component/content/article?id=16:onnistuneen-asunto-sijoituksen-tekeminen-askel-3-3-paatoksentekokriteerit>. Viitattu 23.9.2022.

Kuva 1, kansikuva. Canvas.

Kuva 2, sivu 1. Pixabay. <https://pixabay.com/fi/photos/raha-koti-kolikko-investointeja-2724245/>.