

Opinnäytetyö (AMK)
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
2015

Anu Makkonen

ASUNNON VUOKRAUS YKSITYISHENKILÖN SIJOITUSMUOTONA

– haasteet ja sijoittajien kokemukset



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Taloushallinto

2015 | 45 sivua

Ohjaaja Markku Heikkilä

Anu Makkonen

ASUNNON VUOKRAUS YKSITYISHENKILÖN SIJOITUSMUOTONA – HAASTEET JA SIJOITTAJIEN KOKEMUKSET

Asuntojen ostaminen sijoitustarkoituksessa on yksi vanhimmista sijoitusmuodoista ja se on edelleen hyvin suosittu tapa kartuttaa varallisuutta. Asuntosijoittamista pidetään yleisesti sijoitusmuodoista pitkäjänteisimpänä ja turvallisimpana.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntosijoittamisen haasteiden ja mielikuvien todellisuutta sekä siten hälventää sijoitusmuotoon liittyviä mahdollisia negatiivisia ennakkokäsityksiä. Opinnäytetyön teoriaosassa perehdytään asuntosijoittamiseen yleisesti pääpainon ollessa asuntosijoittamisen haasteissa, kun sijoitusmuotona on asunnon vuokraus.

Nykyisille asuntosijoittajille suoritettiin teoriapohjaan perustuva haastattelu, jossa heiltä kysyttiin, olivatko he kohdanneet alan kirjallisuuden mukaan asuntosijoittamisessa vaikeimpina koettuja asioita. Haastattelun teemoja olivat siten rahoitus, asunnon ja vuokralaisen valinta, asunnon ja taloyhtiön kunnossapito ja saneeraus, oikeusturva, verotus, kannattavuus ja lisäksi asuntosijoittamisen mielekkäisyys.

Haastateltavien sijoittajien näkemykset asuntosijoittamisen haasteista useimmiten vastasivat tietopohjassa esiin tulleita asioita, mutta myös eroavaisuuksia oli havaittavissa. Sijoittajien asunnot eivät olleet olleet pitkiä aikoja ilman vuokralaisia toisin kuin teorian pohjalta olisi voinut odottaa olleen. Vuokralaisten kanssa ei myöskään ollut koettu olleen vaikeuksia sopia asuntoon liittyvistä asioista. Haastatteluun osallistuneista seitsemästä sijoittajasta kaksi oli joutunut vuokralaisten kanssa oikeuteen vuokranmaksuun liittyvissä asioissa. Haastateltavat pitivät asuntosijoittamista mielekkäänä ja sen rahallisia riskejä pieninä tuottoihin verrattuna.

ASIASANAT:

asuntosäästäminen, pääomasijoittaminen, pääomaverotus, verotus, vuokraus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Degree Programme in Business | Financial Management

2015 | 45 pages

Instructor Markku Heikkilä

Anu Makkonen

APARTMENT RENTING AS A FORM OF HOUSING INVESTMENT AS A PRIVATE PERSON – CHALLENGES AND INVESTOR EXPERIENCES

Buying real estates with the purpose of investing is one of the oldest investment forms, and it is still a very popular way to accumulate assets. Real estate investing is generally considered as the most continuous and safest investment form.

The objective of this study is to clarify the reality of the challenges and images of real estate investing and hence to mitigate possible prejudices against the investment form. In the first part of this thesis, I will concentrate generally on real estate investing, the focus being in the challenges of real estate investing when the investment form is renting an apartment.

For current real estate investors, a theory-based interview was performed, in which they were asked whether they had encountered the most difficult issues considered in the field's literature. Themes for the interview were financing, selection of the apartment and the tenant, maintenance and reconstruction of the apartment and the condominium, profitability and the sensibility of real estate investing.

The perceptions of the interviewees about the challenges of real estate investment were often similar with the basic information, but also differences occurred. The apartments of the investors were not without a tenant for long times, which is the opposite of what one might have assumed on the grounds of the theory. In addition, the interviewees did not experience any difficulties with arranging apartment-related matters with the tenant. Of the seven investors participating in the interview, only two had to go to court in rent-related issues. Real estate investing was considered sensible among the investors and the financial risks were considered small when comparing to the profits.

KEYWORDS:

capital investment, home saving, renting, taxation, taxation on capital

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOSIJOITTAMISEN HAASTEET	8
2.1 Rahoitus	10
2.2 Asunnon valinta ja vuokran määrä	13
2.3 Vuokralaisen valinta	17
2.4 Vuokra-asunnon ylläpito	18
2.5 Vuokrasuhteen päätyminen ja riita-asiat	19
3 VEROTUS JA KANNATTAVUUSLASKELMA	24
3.1 Maksettavat verot	24
3.2 Verovähennykset	25
3.3 Kannattavuuslaskelma	27
4 ASUNTOSIJOITTAJIEN KOKEMUKSET	31
4.1 Haastateltavien perustiedot	31
4.2 Sijoittajien käyttämät rahoitusmuodot	32
4.3 Kokemukset asunnon ja vuokralaisen valinnasta	33
4.4 Vuokran määrittämisen haasteellisuus	36
4.5 Kokemukset asuntojen ylläpidosta	37
4.6 Kokemukset oikeusturvasta ja verotuksesta	39
4.7 Näkemykset asuntosijoittamisen kannattavuudesta ja mielekkyydestä	41
5 PÄÄTELMÄT	42
LÄHTEET	44

LIITTEET

Liite 1. Esimerkkilaskelmassa käytetyn asunnon esite (Oikotie 2015).

Liite 2. Asuntosijoittajien haastattelun rakenne.

KUVIOT

Kuvio 1. Osakeasuntojen hintakehitys 1988–2014 (Findikaattori 2015).	8
Kuvio 2. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit (Tilastokeskus 2015a).	9
Kuvio 3. Helibor-korot syyskuussa 1990–1995 (Suomen pankki 2015a).	11
Kuvio 4. Euribor-korot kuukausittain 2000–2014 (Suomen Pankki 2015b).	11
Kuvio 5. Pitkät korot (Pellervon taloustutkimuskeskus 2014).	12
Kuvio 6. Riita-asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa (Hienonen ym. 2010, 92).	21
Kuvio 7. Riita-asian käsittely käräjäoikeudessa (Oikeusministeriö 2015).	22

1 JOHDANTO

Kaikki ihmiset tarvitsevat kodin ja jokaisen kodin omistaa joku: esimerkiksi asukas itse, asuntosijoittaja, yritys tai jokin muu yhteisö. Ellei asukas omista itse kotiaan, hän todennäköisesti maksaa asumisestaan vuokraa asunnon omistajalle.

Asuntosijoittaminen on yksi turvallisimmista sijoitusmuodoista. Vuokra-asunnon tarvitsijoita on aina ja jokaisella omat yksilölliset syynsä valitsemaansa asumismuotoon. Vaikka asuntosijoittajan saama vuokratuotto jäisi pieneksi tai jopa olemattomaksi, on pääoma kuitenkin turvattu, koska asunnon arvo harvoin häviää kokonaisuudessaan, vaikka riski arvon alentumisesta onkin mahdollinen. Jotkut ajattelevatkin sijoitusasunnon hankinnan olevan asuntosäästämistä, pääoman turvaamista. Silloin myös vuokrataso asetetaan todennäköisesti tavanomaista alhaisemmaksi, koska asunnosta ei välttämättä ole tarkoitus saada suurta tuottoa. Näissä tapauksissa asuntoon pyritään valitsemaan mahdollisimman pitkäaikainen vuokralainen, jolloin asunnon omistamisen vaiva on pienimmillään.

Vuokranantaja maksaa vuokralaiselta saamallaan vuokralla asunnosta aiheutuvat kulut. Koska asunto sitoo vuokranantajan pääomaa, pyrkii hän asettamaan vuokrahinnan sellaiselle tasolle, että hän saa siitä tuottoa. Yksinkertaisimmillaan asuntosijoittamisessa on siis kyse asunnon ostamisesta ja edelleen vuokraamisesta tuottavasti. Toinen asuntosijoitustapa on ostaa huonokuntoinen asunto, remontoida se ja saada siitä myynnin yhteydessä voittoa kunnostuksen kautta tulleen arvonnousun myötä. Nykyään yleistyvä asuntorahasto on kolmas sijoitustapa, mutta tässä opinnäytetyössä keskitytään vain yksittäisiin, henkilökohtaisessa omistuksessa oleviin sijoitusasuntoihin.

Asuntosijoittamisen tuotot eivät välttämättä ole yhtä korkeat kuin esimerkiksi osakemarkkinoilla tai rahastoissa. Kuitenkin vuoden 2014 KTI-kiinteistöindeksin mukaan asuntojen tuottoaste oli keskimäärin 8,2 prosenttia. Siitä nettotuottoa oli 5,5 prosenttia ja arvonnousua 2,6 prosenttia (KTI Kiinteistötieto Oy 2015).

Asuntosijoittaja voi minimoida riskinsä valitsemalla kohteen hyvin. Suurimmat kaupungit ovat varmimpia sijoitusasunnon hankintapaikkoja, koska niiden elinvoimaisuus perustuu moniin eri tekijöihin kuten kouluihin, monipuoliseen työpaikkatarjontaan tai hyvään maantieteelliseen sijaintiin. Asunnon arvon lasku ja pieni vuokratuotto ovat todennäköisempiä alueilla, joiden elinvoimaisuus on mahdollisesti yhden tai kahden yrityksen varassa. Tästä esimerkkinä on Salo, jossa asuntojen arvo romahti ja suurin osa vuokralaisista hävisi markkinoilta Nokian lopetettua toimintansa kaupungissa.

Asuntosijoittamisella on pitkät perinteet, mutta silti pelkästään asuntosijoittamiseen keskittyvää kirjallisuutta on saatavilla niukasti. Vuonna 2013 julkaistiin ensimmäinen suomenkielinen kirjallinen opas ”Osta, vuokraa, vaurastu” asuntosijoittajille. Kirjan ovat kirjoittaneet kaksi asuntosijoittajaa omien kokemustensa pohjalta käyttämättä olemassa olevia teoretietoja. (Orava & Turunen 2013.)

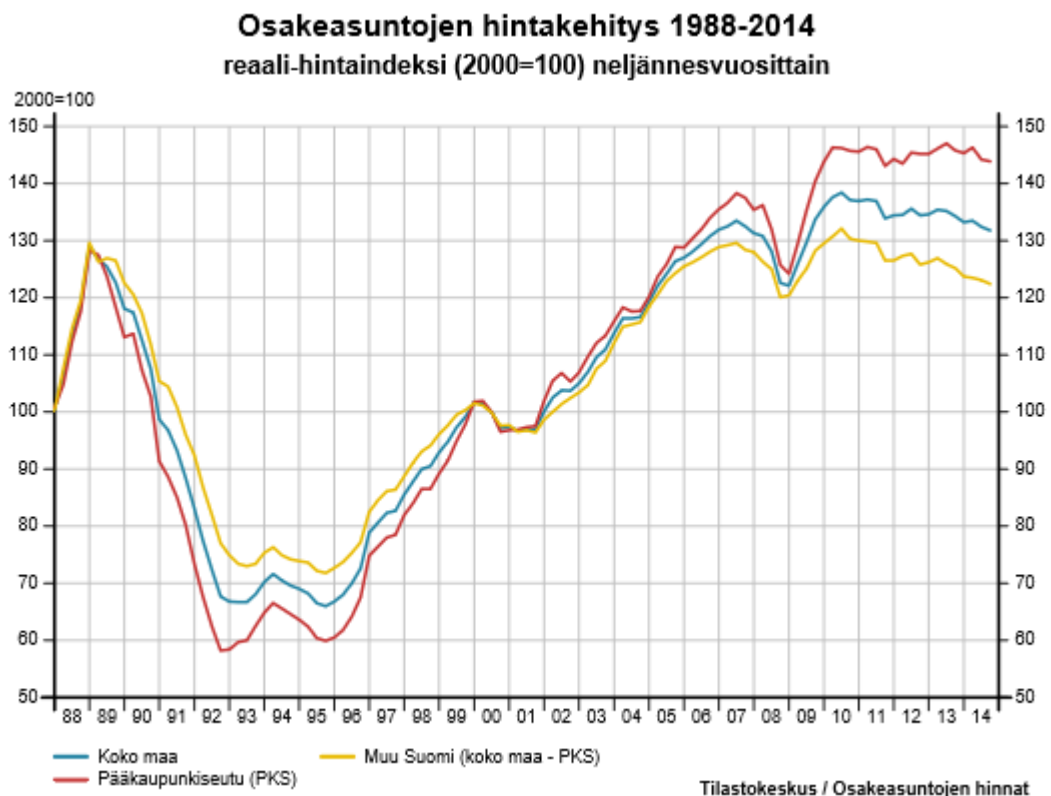
Käytännön tietämystä väheksymättä opinnäytetyön tavoitteena on käsitellä asuntosijoittamiseen liittyviä asioita myös teoretietojen pohjalta. Opinnäytetyössä selvitetään, mitä asuntosijoittamisessa on syytä asuntoa vuokrattaessa ottaa huomioon ja millaisia kokemuksia asuntosijoittajilla on. Kokemusten selvittäminen toteutettiin haastattelemalla nykyisiä asuntosijoittajia. Opinnäytetyö toteutettiin kahdessa vaiheessa siten, että ensin selvitettiin kirjallisuuden perusteella asuntosijoittamiseen liittyviä asioita. Pääpaino selvityksessä oli erityisesti yksityishenkilöiden kokemissa asuntosijoittamisen haasteissa, kun sijoitusmuotona oli asunnon vuokraus. Kirjallisuudesta selvinneiden asioiden perusteella haastateltiin nykyisiä asuntosijoittajia, sillä heillä oli henkilökohtaista kokemusta tutkittavista asioista. Haastatteluun osallistui seitsemän asuntosijoittajaa, jotka olivat iältään 37–67-vuotiaita.

Opinnäytetyöni innoittajina ovat olleet ystäväni. Koska olen pitkään seurannut asuntosijoittamista läheisten kautta ja itsekin ollut osallisena toiminnassa, ovat ystäväni esittäneet minulle paljon kysymyksiä asuntosijoittamisesta. Tämän vuoksi tein työni erityisesti sellaisia henkilöitä ajatellen, joilla ei vielä ole sijoitusasuntoa, mutta jotka haluavat käyttöönsä kriittisesti tarkasteltua tietoa asuntosijoittamisesta.

2 ASUNTOSIJOITTAMISEN HAASTEET

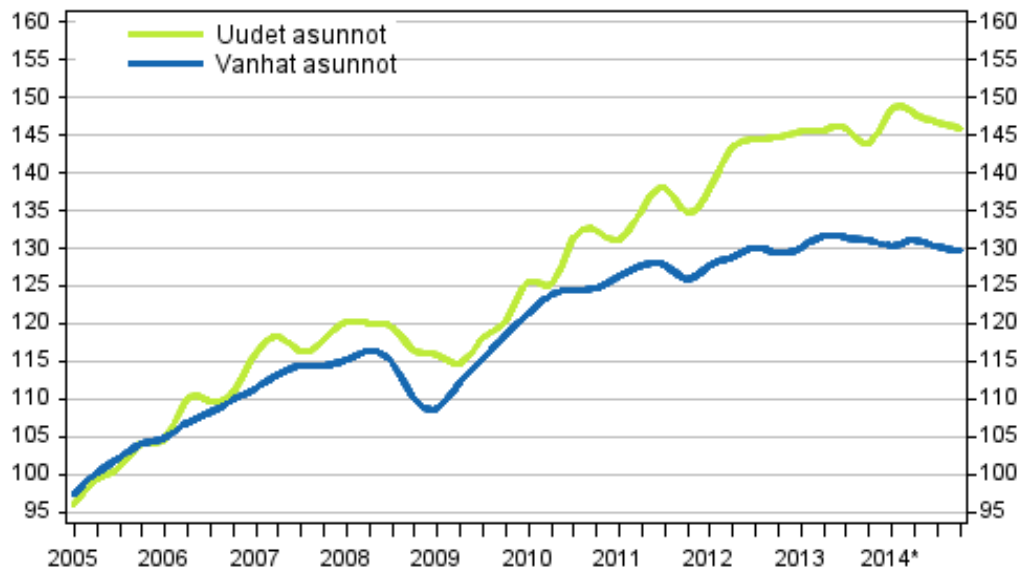
Asuntosijoittamisella tarkoitetaan oman varallisuuden kasvattamista vuokratuottojen ja mahdollisen myyntivoiton myötä. Se on vanha, perinteinen tapa kasvattaa varallisuutta. Asuntosijoittaminen sopii parhaiten ihmiselle, joka on valmis katsomaan asioita pitkällä aikajänteellä eikä odota saavansa suurta tuottoa heti. Asunto ei ole nopeasti muutettavissa rahaksi, ainakaan, jos ei myyjä halua kärkeä tappiota liian alhaisen myyntihinnan takia. Muuttuvat suhdanteet eivät vaikuta asuntojen kysyntään ja arvoon kovin helposti, joten asuntosijoittaminen ei ole sijoitusmuotona niin herkkä vaihteluille kuin osake- tai korkomarkkinat.

Kuviossa 1 on esitetty osakeasuntojen hintakehitys vuosina 1988–2014. Kuvioista nähdään, että asuntojen reaaliarvo on ollut nouseva pitkällä aikavälillä.



Kuvio 1. Osakeasuntojen hintakehitys 1988–2014 (Findikaattori 2015).

Verrattaessa kuvion 2 avulla vanhojen ja uusien asuntojen indeksejä, huomataan niiden välillä tapahtuneen eriäväisyyttä etenkin vuodesta 2010 lähtien. Tämä selittyy sillä, että vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet johtuen kiinteistöihin tehtävistä suurista saneerauksista. Uusiin kiinteistöihin ei ole tarvetta tehdä suuria parannuksia tulevien vuosikymmenien aikana, joten niiden hinnat voivat olla korkeammat.



*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Kuvio 2. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit (Tilastokeskus 2015a).

Asuntosijoittajan onkin sijoitusasuntoa ostaessaan hyvä miettiä, ostaako hän uuden asunnon suuremmalla hinnalla vai vanhemman asunnon edullisemmalla hinnalla, jolloin hänen on varauduttava suurien kunnostusten kustannuksiin.

Yleisin haaste asuntosijoittamisen aloittamisessa on rahoituksen järjestäminen. Monet luulevat, että sijoitusasunnon hankintaan vaaditaan suuri alkupääoma, mutta se ei ole välttämätöntä, koska muitakin vaihtoehtoja on.

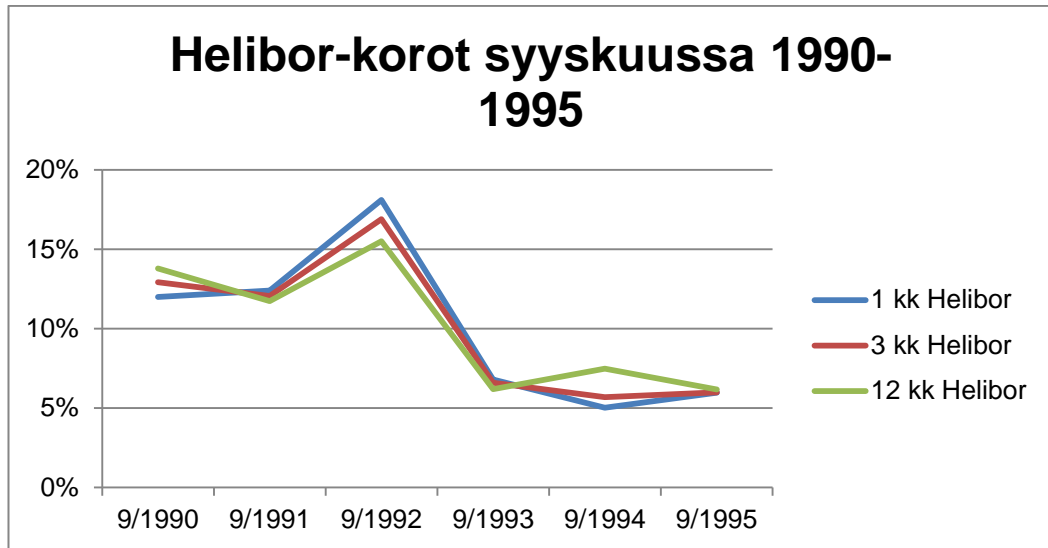
Asuntosijoittamisessa vuokranantajat eli sijoittajat useimmiten kokevat haasteellisimmiksi asioiksi vuokranmaksuvaikeudet, sopivien vuokralaisten löytämisen ja vuokralaisten tiheän vaihtumisen. Myös asunnon kunnossapidon kustannukset ja taloyhtiön remontit koetaan vuokranantajien mielestä haasteellisina asioina. (Juntto ym. 2010, 77.)

2.1 Rahoitus

Asunnon ostoon tarvitaan aina rahaa. Mikäli rahaa tai omaisuutta ei ole kertynyt riittävästi säästöön tai sitä ei ole saanut esimerkiksi lahjana tai perintönä, tarvitaan ulkopuolista rahoitusta. Sijoitusasunnon hankinnan voi rahoittaa säästämällä itse tarvittavan summan esimerkiksi pankkitilille. Tällä tavalla säästäminen vie vuosia ja mahdollisesti edellyttää matalampaa elintasoa kuin mihin säästäjällä olisi muuten mahdollisuus.

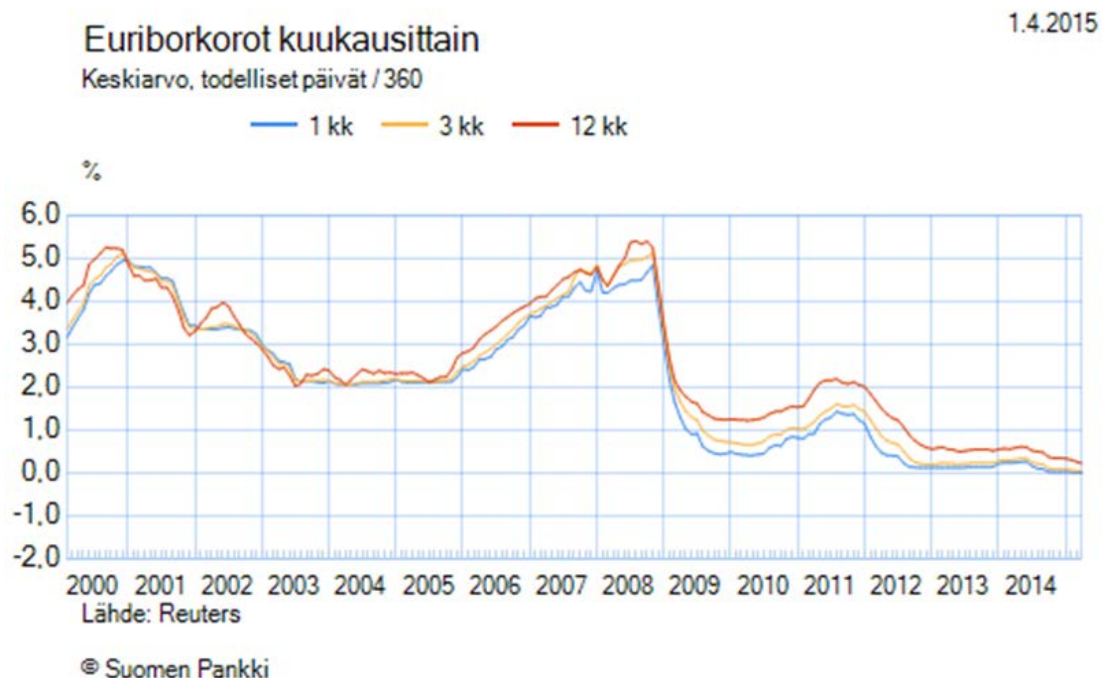
Sijoitusasunnon oston voi myös rahoittaa lainalla. Lainarahan käyttöä sijoittamisessa kutsutaan velkavivuksi (Kivioja ym. 2007,126). Lainarahalla sijoittaja saa sijoitukselleen suuremman tuoton, joskin silloin myös riskit kasvavat. Lainan ollessa enemmän kuin 30–50 prosenttia asunnon hinnasta lainan koron määrä nousee merkittävästi siten, että vuokratulot eivät ehkä katakaan menoja (Sjögren & Hikipää 2014, 90). Tällöin asuntosijoittaminen ei välttämättä ole enää kannattavaa. Tästä syystä lainan ottajan on syytä kiinnittää huomiota koron määrään ja tuottoa arvioidessaan laskea myös, miltä tulos näyttää, jos korko kasvaa. Pankkien myöntämien lainojen korko perustuu Euribor-korkoon, johon sijoittaja itse ei voi vaikuttaa ja pankin omaan marginaalikorkoon, joka on kilpailutettavissa. Lainaa haettaessa kannattaa siis vertailla marginaalikorkojen suuruutta.

Korkojen historiaa kuviosta 3 tarkasteltaessa voidaan todeta, että 1990-luvun lama-aikaan Euribor-koron edeltäjä Helibor-korko oli 2000-luvun korkoihin verrattuna huomattavan korkea, jopa kymmenkertainen (Suomen Pankki 2015a). Laskettaessa korkojen vaikutusta lainan kuukausierään on siis syytä muistaa, että vaikka 2000-luvulla korot ovat olleet alhaiset, niin taloudellinen tilanne voi muuttua radikaalistikin 1990-luvun tapaan.



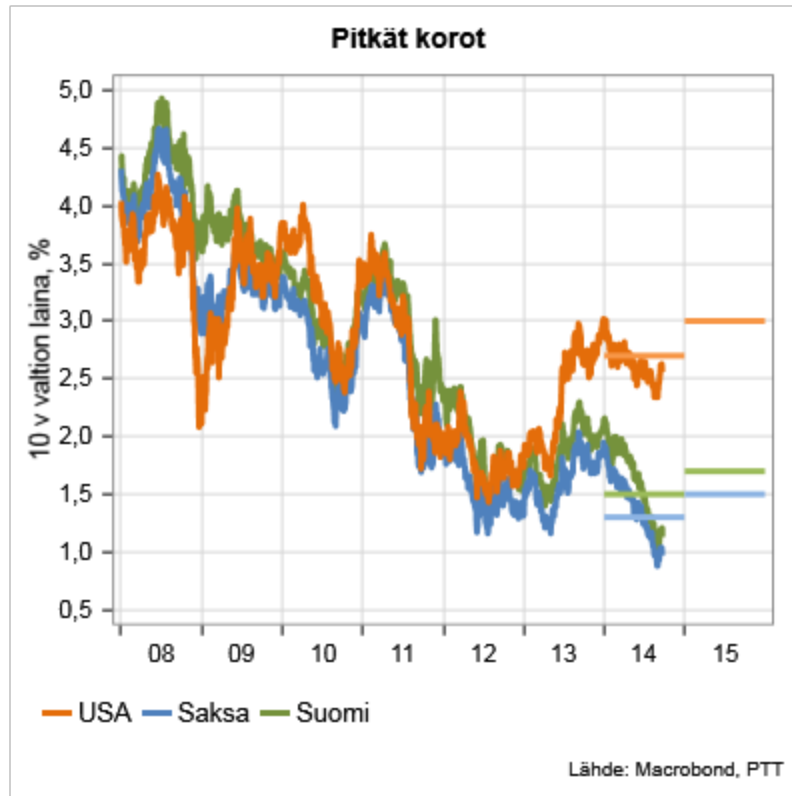
Kuvio 3. Helibor-korot syyskuussa 1990–1995 (Suomen pankki 2015a).

Kolmen kuukauden Euribor-korko oli 1.4.2015 historiallisen alhainen, vain 0,018 prosenttia (Suomen Pankki 2015b). Kuviossa 4 esitetään Euribor-koron kehitys vuosina 2000–2014 ja siitä nähdään, että kehitys on ollut hyvin laskusuhdanteinen.



Kuvio 4. Euribor-korot kuukausittain 2000–2014 (Suomen Pankki 2015b).

Taloustutkimusten ennusteiden mukaan korot eivät ole nousussa lähiaikoina johtuen globaalin talouskasvun epävarmuudesta. Kuviossa 5 on esitetty USA:n, Saksan ja Suomen pitkien korkojen kehitys vuosina 2008–2014.



Kuvio 5. Pitkät korot (Pellervon taloustutkimuskeskus 2014).

Lainaa voi saada tavallinen työssä käyvä ihminen, jolla ei ole ollut maksuvaikeuksia tai luottohäiriömerkintää. Lisäksi lainan hakijalla tulee olla hieman säästöjä, esimerkiksi kymmenen prosenttia asunnon hankintahinnasta tai tarpeeksi muita vakuuksia. Myös sijoittajan tulot ja menot vaikuttavat lainan saantiin. Mikäli henkilökohtaisessa taloudessa on liikkumavaraa, niin sanottua puskurirahastoa, on lainan saanti helpompaa kuin ilman sitä. Puskurirahastolla tarkoitetaan säästöjä, jotka vastaavat sijoittajan talouden muutaman kuukauden menojen summaa. Ilman mainittua puskurirahastoa ei sijoittajan kannata harkita asuntosijoittamista. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin kyse siitä, että oma talous on saatu ylijäämäiseksi ja halutaan kasvattaa varallisuutta (Sjögren & Hiki-pää 2014, 99). Asuntojen vuokrauksessa on aina se riski, että kassavirtaan tulee ajoittaisia katkoksia, joita varten tulee olla rahaa säästössä.

Asuntojen hankintaa kannattaa ketjuttaa, jolloin tuottavin vaihtoehto on lainarahoitus. Kun aiemmin hankitun asunnon lainaosuutta on maksettu riittävästi pois, esimerkiksi 25 prosenttia, voi tämä osuus käydä uuden asunnon hankinnassa vakuutena. Tietysti pitää ottaa huomioon se, että edellä kerrotussa tapauksessa uuden lainan velkaosuus on täydet 100 prosenttia, jolloin velan ja koron yhteissumma on suurempi kuin mikäli lainaa olisi vain esimerkiksi 75 prosenttia asunnon hinnasta. Kyseiset menot tulee kattaa uuden asunnon vuokralla.

Pankista on mahdollista saada tietyin tiukin ehdoin myös niin sanottua bulletluottoa. Tällainen bulletluotto tarkoittaa sitä, että laina-aikana maksetaan vain korot ja sovitun laina-ajan päätyttyä velka maksetaan kerralla pois. Bulletluotolla sijoittaja saa vapautettua pääomaa mahdollisesti muuhun käyttöön. Tämä lainamuoto ei ole kovin yleinen ja sitä käyttävät harkitusti suuret sijoittajat, joilla on korkea luottoluokitus. Lainan takaisinmaksu kerralla on mahdollista esimerkiksi siten, että lainan vakuutena käytetty omaisuus realisoidaan lainan takaisinmaksuhetkellä.

Asunnon voi ostaa myös ilman pankista haettavaa lainaa, vaikka ostajalla itsellään olisi vain osa summasta valmiiksi säästettynä. Tämä mahdollisuus toteutuu uudisrakennuksissa, joissa myyntihinta on alhainen, mutta hoitovastikkeen lisäksi maksettavana on myös pääomavastike. Mikäli pääomavastike on tuloutettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, se on mahdollista vähentää verotuksessa (Verohallinto 2015a).

2.2 Asunnon valinta ja vuokran määrä

Asuntosijoittamisessa on hyvin tärkeää osata ostaa oikeanlainen asunto oikeaan aikaan. Sijoitusasuntoa ei kannata ostaa tunneperäisesti, vaan sitä hankittaessa on tehtävä tarkat laskelmat, joiden perusteella hankinnan kannattavuus määritellään.

Asunnon valinnassa on kiinnitettävä huomiota moneen käytännön asiaan. Vuokralaisille tärkeimpiä asioita asunnon valinnassa ovat asunnon sijainti, vuokran suuruus, toimiva joukkoliikenne alueella, asuinalue, asunnon viihtyvyys ja

kunto, palvelujen läheisyys sekä asunnon pohjaratkaisu. Myös kylpyhuoneen ja keittiön kunto ovat tärkeitä. Myös asunnossa oleva sauna lisää kiinnostusta asuntoon, mutta se ei ole välttämättömyys. (Juntto ym. 2010, 55.)

Sijoitusasuntoa hankkiessaan sijoittajan kannattaa miettiä, miltä paikkakunnalta asunnon ostaa. Asunnon hankkiminen paikkakunnalta, jonka elinvoimaisuus perustuu vain yhden isomman yrityksen olemassaoloon, ei välttämättä ole kovin järkevä ratkaisu. Jos yritys lopettaa toimintansa, vuokramarkkinat häviävät ja asunnon arvo laskee merkittävästi.

Myös kaupunginosan maineella on ratkaiseva merkitys. Hyvämaineinen asuinalue on hyvin tärkeä ja vetovoimainen, kun puolestaan vähemmän arvostetulla alueella sijaitsevalla asunnolla ei ole yhtä suurta kysyntää. Asunto kannattaa siis ostaa itselleen tutulta markkina-alueelta, kuten omasta kotikaupungista, jotta asuinalueen maine on tiedossa. Asuinalueen maineen perusteella voi myös miettiä sitä, millaisia vuokralaisia asuntoon saa. Saman sosioekonomisen taustan omaavat asuvat yleensä hyvin samoilla alueilla.

Asuntoa ostettaessa on hyvä tutustua asuinalueen ympäristön kaavoitukseen. Asunnon vetovoimaisuus ja arvo nousee, mikäli alueelle tullaan rakentamaan esimerkiksi uusi ostoskeskus, tai jos alueelle on suunnitteilla uusia kulkuyhteyksiä. Näissäkin asioissa piilee mahdollisuus siihen, että alueesta tulee rauhattomampi ja siten laskee asunnon arvoa tulevaisuudessa.

Taloyhtiön kunnolla ei ole vuokralaiselle suurta merkitystä, mutta asuntosijoittajan pitää kiinnittää siihen ehdottomasti huomiota. Jokaisessa taloyhtiössä täytyy olla tehtynä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 3. osa, 6:3 §). Sijoittajan on syytä tutustua siihen huolella ja tehdä laskelmat siten, että selvityksessä kerrottujen seikkojen kustannukset otetaan huomioon. Edullinen yhtiövastike voi kertoa siitä, että taloyhtiössä ei ole tehty tarvittavia kunnostustöitä ja ne ovat väistämättä tulossa. Lisäkustannuksia aiheuttaa myös se, että vuokralaisella on remontin aikana oikeus alennettuun vuokraan tai jopa saada kokonaan vapautus vuokran maksusta remontin ajaksi,

mikäli asunnossa ei voi tuolloin asua (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22.12.2009/1599, 2:23 §).

Asunnon kunnolla ei ostovaiheessa ole suurta merkitystä, koska pintoja saa uudistettua edullisesti. Vuokra-asunnon hyväkuntoisuus on eri asia kuin myynnissä olevan asunnon hyvä kunto. Asuntosijoittajan ei kannata ajatella asuntoa etsiessään, että hänen pitää löytää sellainen asunto, jossa voi itsekin asua. Todennäköisesti sijoittaja on jo tottunut asumisessa hyvään tasoon ja väljyyteen. (Sjögren & Hikipää 2014, 86.)

Pintojen pienellä kunnostuksella saa paljon aikaiseksi vähällä rahalla, mutta sillä on suuri merkitys asunnon viihtyvyyteen. Asunnon yleisilmettä kannattaa nostaa vuokralaisen vaihtumisen yhteydessä. Tämä onnistuu esimerkiksi maalamalla pintoja ja mahdollisesti vaihtamalla lattiamateriaalin. Asunnossa on hyvä olla jokin asia, joka kiinnittää mahdollisen vuokralaisen huomion. Jos keittiötä on uudistettu esimerkiksi vaihtamalla kaapistojen ovet, ei tulevaa vuokralaista välttämättä haittaa kylpyhuoneen huono kunto. Yleisesti ottaen toinen näistä tiloista, kylpyhuone tai keittiö, kannattaa pitää asunnossa toistaan paremmassa kunnossa. Jos sekä keittiö että kylpyhuone ovat juuri kunnostettuja, nostaa se vuokran tasoa monelle vuokralaiselle liian korkeaksi. Porrastamalla tilojen kunnostusta saa myös kunnostuskustannuksia jaettua tasaisemmin pitkälle aikavälille.

Moni vuokralainen on valmis tinkimään asunnon tasosta, jos vuokra on edullinen. Uusissa hyväkuntoisissa vuokra-asunnoissa on korkea vuokra, joka karsii monta vuokralaisehdokasta pois. Usein vuokralla kuitenkin asutaan nimenomaan taloudellisista syistä eli oman asunnon ostaminen ei ole vuokralaisen taloudellisen tilanteen vuoksi mahdollista tai vuokralainen haluaa pitää rahavansa muussa käytössä.

Asia, johon ei voi vaikuttaa juurikaan, on asunnon pohjaratkaisu ja sen käytännöllisyys sekä muunneltavuus. Vuokralaisen elämäntilanne voi muuttua ja silloin myös asuntoon kohdistuvat tarpeet muuttuvat. Vuokralaisen mahdollisesti vaihtuessa voi pohjaratkaisulla olla merkitystä. Mitä joustavampi asunnon pohjaratkaisu on, sitä nopeammin uudelleen vuokraaminen onnistuu.

Asunnon kokoa kannattaa miettiä suunniteltaessa sijoitusasunnon ostoa. Tuot-tavin asuntokoko on yksiö tai pieni kaksio, koska niille on enemmän kysyntää ja niiden vuokrahinta neliötä kohden on suurempi kuin isommissa asunnoissa (Juntto ym. 2010, 49). Yli 60 prosenttia vuokralaisista asuu yksin ja noin 25 prosenttia vuokralla asujista on kahden hengen talouksia (Sjögren & Hikipää 2014, 86). Pienemmän asunnon saa paremmalta alueelta samalla hinnalla kuin isomman asunnon vähemmän arvostetulta alueelta. Sijoittajan onkin syytä miet-tiä, millaisen vuokralaisen hän haluaa. Moni on valmis tinkimään asunnon koos-ta sen hyvän sijainnin vuoksi (Juntto ym. 2010, 56).

Suomessa vuonna 2014 asuinhuoneiston vuokran keskihinta oli 12,48 euroa neliötä kohden, joka oli 3,3 prosenttia korkeampi vuoteen 2013 verrattuna (Ti-lastokeskus 2015b).

Vuokran määrään vaikuttaa kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen (Juntto ym. 2010, 10). Jotta vuokra määräytyisi sopivaksi, on aiheellista tutustua asuinalueen yleiseen vuokratason. Tämä ei kuitenkaan kerro koko totuutta, koska esi-merkiksi asunnon kunto ja se, missä kerroksessa se sijaitsee, vaikuttavat vuok-ran suuruuteen. Jos tavoitteena on korkea tuotto eikä asunnon valinta ole on-nistunut hyvin, on lähes mahdotonta asettaa asunnolle sopiva vuokra tavoitteen saavuttamiseksi. Vuokran tulee kuitenkin olla sellaisella tasolla, että vuokralai-nen haluaa maksaa kyseistä vuokraa ja se on hänelle taloudellisesti mahdollis-ta.

Vuokran suuruudesta ja maksutavasta voidaan sopia vuokralaisen ja vuok-ranantajan kesken. Vuokran voi suorittaa esimerkiksi työllä, mutta se ei ole vält-tämättä sijoittajalle kannattava tapa. Vuokran määrää arvioitaessa pitää tarkas-tella kannattavuutta. Karkeasti laskettu vuokran määrä saadaan selville ottamal-

la huomioon vähintään asunnon hinta, kuukausittaiset kulut ja haluttu tuotto-pro-sentti.

Tarkistettaessa vuokran suuruutta tulee huomioida, mitä asuinhuoneiston vuok-rauksen ja indeksiehdon käytön rajoittamisesta on lainsäädännössä sanottu. Usein vuokrasopimuksessa lukee, että vuokran suuruuteen tehdään joka vuosi mahdollinen indeksikorotus. Sopimukseen voidaan lisätä indeksiehto vain, jos vuokrasopimus on tehty toistaiseksi tai kolme vuotta voimassa olevaksi (Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195, 2 §).

Myös valtioneuvosto voi antaa suosituksia vuokran tarkistamisesta kuultuaan asuntoneuvoston vuokrajaostoa (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22.12.2009/1599, 28 §). Valtioneuvosto on antanut suosituksia vuokran tarkis-tustavasta. Valtioneuvoston mukaan esimerkiksi vuokrasumman tulee olla koh-tuullinen. Vuokrasopimuksen voi irtisanoa kumpi osapuoli tahansa, mutta sitä ennen pitää neuvotella sopijaosapuolien kesken ja on annettava harkinta-aikaa toiselle osapuolelle (Hienonen ym. 2010, 92).

2.3 Vuokralaisen valinta

Hyvän vuokralaisen valinta on haastava tehtävä ja vie aikaa, mutta siihen käy-tetty aika tuottaa useimmiten hyvän tuloksen. Vuokralaista valittaessa kannattaa muistaa, että kyseessä on liiketoimi ja silloin asioita kannattaa ajatella järkipe-räisesti. Asuntoa vuokrattaessa on hyvä tarkistaa ainakin se, että tulevalla vuok-ralaisella ei ole maksuhäiriömerkintää. Vuokralaiselta voi myös kysyä mahdollis-ta suositusta edelliseltä vuokranantajalta ja pyytää esimerkiksi palkkakuitin to-distukseksi siitä, että vuokralaisella on säännölliset tulot.

Yleinen käytäntö on, että sijoittaja saa vuokralaiselta takuuvuokran, joka vastaa suuruudeltaan yhden, kahden tai kolmen kuukauden vuokraa. Se, että vuokra-laisella on mahdollisuus maksaa tämä summa, on merkki siitä, että vuokralai-nen hoitaa asiansa. Vuokralaista etsittäessä kannattaa yrittää saada selville, kuinka hyvin vuokralainen mahdollisesti pitää huolta asunnosta. Tämän seikan

selvittämisessä auttaa se, että huomioi, onko mahdollinen vuokralainen etsimässä vain asuntoa vai onko hän etsimässä kotia.

Jotkut sijoittajat haluavat vuokralaiseksi toimeentulotukea saavan henkilön ajatellen, että silloin vuokran säännöllinen maksu on taattu, koska useimmiten näiden vuokralaisten koko vuokranmaksun hoitaa kunnan sosiaalitoimi. Tässä ajattelutavassa piilevät kuitenkin omat riskinsä. Varsinkin asukkaan kykyä pitää asuntoa kunnossa on hyvä harkita tällaisessa tilanteessa (Orava & Turunen 2013, 120.)

Usein haasteelliseksi koetaan vuokralaisten tiheä vaihtuvuus. Asunnon hakijalta voi tiedustella, mitä hän asunnolta haluaa ja kuinka pitkäksi ajaksi hän asuntoa etsii. Vuokrasuhteen pituuteen vaikuttaa myös se, kuinka hyvin vuokranantaja on osannut määritellä asunnon vuokran. Mikäli vuokra on liian korkea, on riskinä se, että vuokralainen muuttaa nopeasti pois löydettyään edullisemman asunnon. Jos vuokralaisten vaihtuvuus on tiheä, on suurempi mahdollisuus siihen, että asunto on välillä ilman vuokralaista, jolloin sijoittaja ei saa vuokratuloja.

2.4 Vuokra-asunnon ylläpito

Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus, jos hän havaitsee asunnossa puutteita tai korjattavaa. Jos vuokralainen ei noudata ilmoittamisvelvollisuutta, hän on itse vastuussa sen laiminlyönnistä aiheutuneista vahingoista. Asunnon tavanomainen kuluminen asumisen aikana on kuitenkin hyväksyttävää.

Mikäli vuokralainen on aiheuttanut tahallisesti, huolimattomuudellaan tai muutoin laiminlyönnillään vahinkoa asunnossa, hän vastaa niistä itse. Asunnon kunnossapidon kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti asunnon omistaja, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu. Siinä tapauksessa, että asunnon kunnossapitovastuu on vuokranantajalla, hän on velvollinen järjestämään tarpeelliseksi katsomansa seurannan huoneiston kunnosta. Kunnossapidon tai ilmoituksen laiminlyönti molemmin puolin voi johtaa vuokran alentumiseen, maksuvastuuseen tai vuokrasopimuksen purkuun. (Rikalainen 2009, 97–100.)

Asunnon mahdollisista korjaus- ja muutostöistä voidaan sopia vuokrasopimuksen osapuolien kesken. Vuokralainen voi tehdä kunnostus- ja muutostöitä asunnossa, jos on saanut siihen vuokranantajalta luvan tai jos vuokrasopimuksessa on niin sovittu. Muutostöillä tarkoitetaan esimerkiksi maalausta, tapetointia tai kiinteiden kalusteiden asentamista tai vaihtamista. Näiden muutostöiden kustannusten maksusta sovitaan erikseen. Yleinen käytäntö on, että vuokralaisen panos asunnon tason parantamisessa huomioidaan hänen asuinkustannuksissaan.

Taloyhtiön tekemät saneeraukset vaikuttavat asunnon hoitokustannuksiin eli huoneiston vastikkeen suuruuteen. Pienet kunnostustyöt eivät kovin paljon vaikuta kokonaiskustannuksiin, mutta suuret korjaukset, kuten putkistosaneeraus ja julkisivusaneeraus, ovat arvokkaita toimenpiteitä. Putkistosaneerauksen hinta on menetelmästä riippuen 200–900 euroa asuinneliötä kohti (Talokeskus 2015). Esimerkiksi 30 neliön asunnossa putkistojen kunnostus tarkoittaa 6 000–27 000 euron lisärahoituksen tarvetta. Näistä kustannuksista vastaa aina asunnon omistaja.

Vuokranantaja voi toteuttaa asuntoon liittyviä muutostöitä siten, ettei siitä koidu kohtuutonta asumishaittaa vuokralaiselle. Lisäkustannuksia omistajalle eli sijoittajalle voi tulla siitä, että saatavaa vuokraa joudutaan alentamaan kunnostus- tai muutostöiden ajaksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22.12.2009/1599, 2:23 §.)

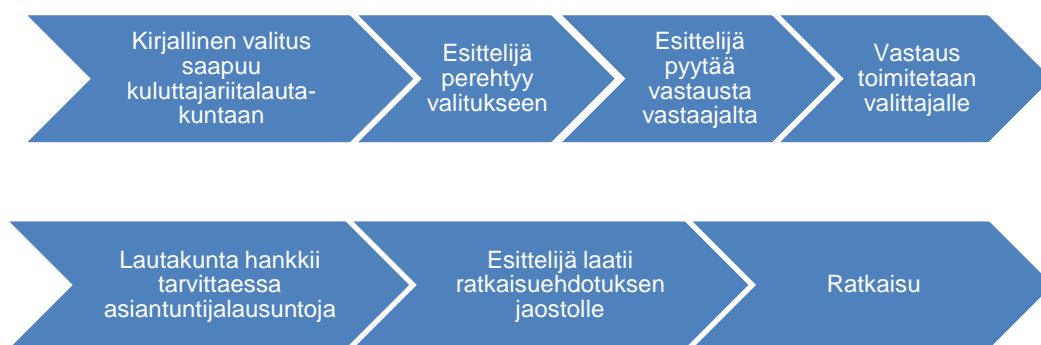
2.5 Vuokrasuhteen päätyminen ja riita-asiat

Vuokrasopimus on syytä tehdä aina kirjallisesti, koska niin menettelemällä sopimuksen sisältö voidaan näyttää toteen mahdollisissa riitatilanteissa. Sopimuksen sisällöstä voidaan vapaasti sopia vuokralaisen ja vuokranantajan kesken huomioiden asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain pakotteet vuokralaisen hyväksi. Vuokrasopimuksessa on hyvä olla kirjattuna vähintään vuokrattava kohde, vuokran määrä ja sen tarkistaminen, sopimuksen kesto sekä kunnossapitovastuut (Kanerva & Kuhanen 2011, 59).

Vuokrasopimus voi olla voimassa määräaikaisesti tai toistaiseksi. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan loputtua tai tuomioistuimen päätöksellä. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on voimassa jommankumman osapuolen irtisanomisilmoituksen antamisesta irtisanomisajan umpeutumiseen saakka tai siihen asti, kunnes sopimus puretaan. Irtisanominen tulee tehdä aina kirjallisena ja se on toimitettava toiselle osapuolelle todistettavasti. Irtisanomisaika vuokralaisella on yksi kuukausi ja vuokranantajalla kuusi kuukautta, mikäli vuokrasopimus on ollut voimassa yli vuoden. Alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22.12.2009/1599, 52 § ja 54 §.)

Asuntoa vuokrattaessa voi tulla tilanteita, joita ei pystytä ratkaisemaan sopimalla yhteisymmärryksessä. Näissä tilanteissa on ensin hyvä tarkistaa vuokrasopimuksen sisältö ja vasta sen jälkeen ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Yleisimmin erimielisyyttä syntyy vuokran maksusta. Maksua perittäessä on aiheellista noudattaa hyvää perintätapaa. Siihen kuuluu, että vuokralaiselle toimitetaan kirjallinen maksumuistutus vähintään kaksi kertaa 14 päivän välein. Maksumuistutuksesta voi periä viisi euroa kuluja. Tämän jälkeen vuokranantaja voi ryhtyä perintätoimiin käräjäoikeuden kautta. (Hienonen ym. 2010, 89–90.)

Erimielisyyksiä voi syntyä myös monesta muusta asiasta ja näissä tilanteissa kannattaa kysyä neuvoa kuluttaja-asiamieheltä. Joissakin tapauksissa kuluttajariitalautakunta voi ratkaista riidan. Tällöin asian käsittely etenee kuvion 6 mukaisesti.

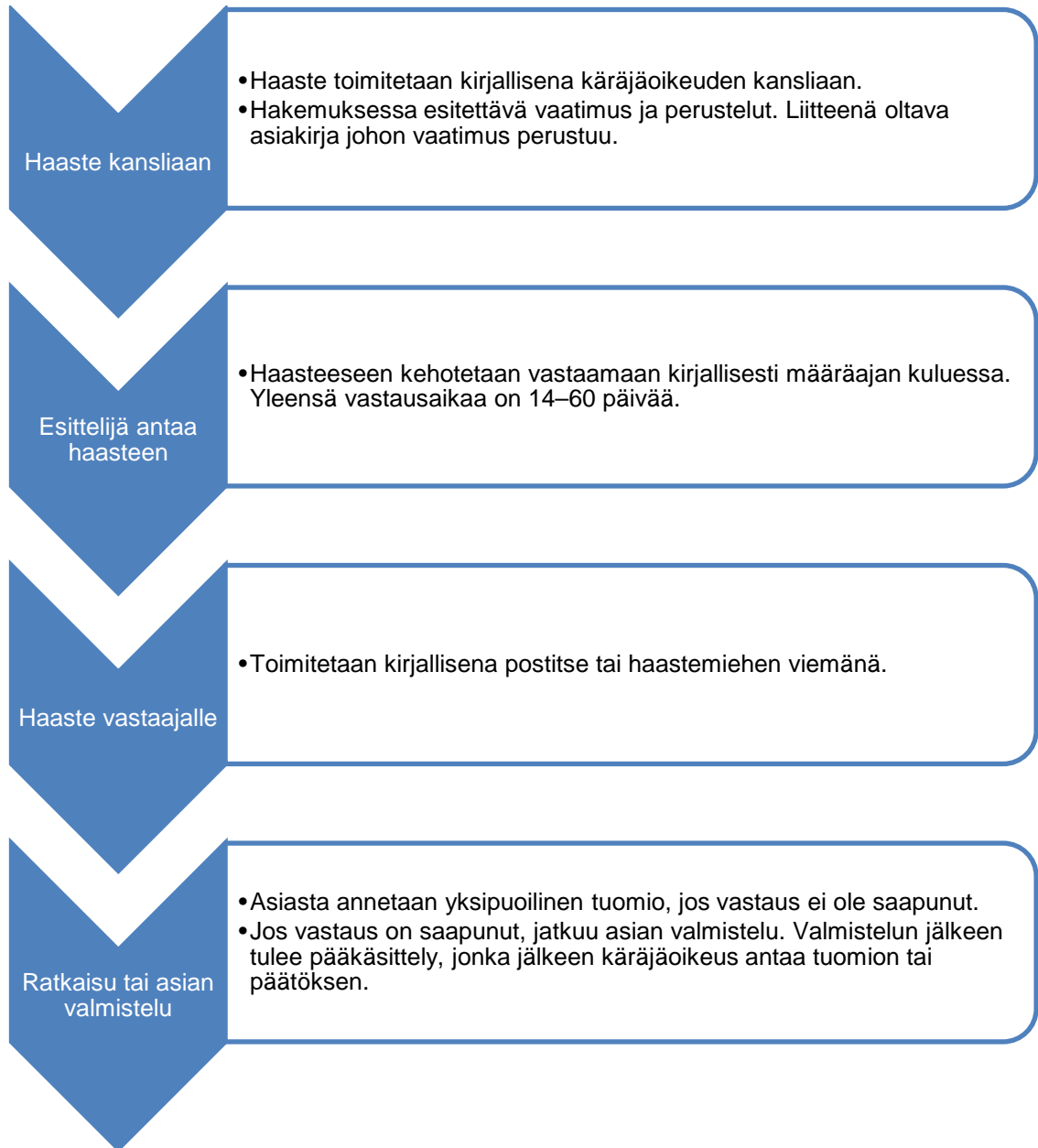


Kuvio 6. Riita-asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa (Hienonen ym. 2010, 92).

Kuluttajariitalautakuntaan ei kuitenkaan voi viedä käsiteltäväksi seuraavia asioita:

- huoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käyttöön
- vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle
- vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua
- irtisanomisen julistaminen tehottomaksi
- muuttopäivän siirtäminen
- jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasopimusta (Hienonen ym. 2010, 91).

Riita-asian voi myös viedä käräjäoikeuden päätettäväksi, jolloin asian käsittely etenee kuvion 7 mukaisesti.



Kuvio 7. Riita-asian käsittely käräjäoikeudessa (Oikeusministeriö 2015).

Mikäli asia etenee valmisteluun, tehdään asiasta suullinen valmistelu, jossa molemmilla osapuolilla on mahdollisuus esittää tuomarille asiaan liittyvät vaatimuksensa ja tuoda esille, miten he tuovat toteen vaatimuksensa.

Valmistelun jälkeen selvitetään, onko asia mahdollista ratkaista sopimalla. Jos sopiminen ei ole mahdollista, seuraa siitä pääkäsittely. Pääkäsittelyssä molemmat osapuolet voivat vielä tuoda esille asiaan liittyvät todistukset ja esittää kantansa siitä, miksi he ovat mielestään oikeassa. Pääkäsittelyn jälkeen kärjäoikeus antaa päätöksen tai tuomion, jonka osapuolet saavat kirjallisena postitse. Päätöksen voi myös noutaa kärjäoikeuden kansliasta.

Oikeudenkäynti kestää tuomioistuimesta ja asiankäsittelytavasta riippuen muutamasta viikosta jopa kahteen vuoteen. Jos jompikumpi osapuoli on valittanut kärjäoikeuden ratkaisusta hovioikeuteen, jossa ratkaisun saaminen voi kestää vuodesta kahteen, on riita-asian kokonaiskäsittelyaika muutamasta viikosta neljään vuoteen. (Kanerva & Kuhanen 2011, 359–363.)

3 VEROTUS JA KANNATTAVUUSLASKELMA

Kuten muistakin varallisuutta kerryttävistä tuloista, myös asuntosijoittamisen tuloista on maksettava veroa. Yleisimmät asuntosijoittamiseen liittyvät verot ovat pääomaveron, varainsiirtoveron ja luovutusvoittovero. Kaikki tulonhankkimiskulut, kuten hoitovastike ja kunnostuskulut, voidaan vähentää verotuksessa. Näin ollen sijoitusasunnon kannattavuutta laskettaessa on otettava huomioon edellä mainitut vähennykset, sillä ne vaikuttavat saatavan voiton määrään.

3.1 Maksettavat verot

Pääomaveron

Sijoitusasunnosta saatu tuotto verotetaan pääomatulona (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 32 §). Pääomatuloja verotetaan progressiivisesti siten, että veroa maksetaan 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen ylittävältä osuudelta 33 prosenttia (Verohallinto 2015b).

Varainsiirtoveron

Varainsiirtoveron on vero, joka on maksettava oma-aloitteisesti kahden kuukauden kuluttua varainsiirtoverovelvollisuuden voimaantulosta. Tämä tarkoittaa kaksi kuukautta siitä hetkestä, jolloin on esimerkiksi tehty asuntokauppa. Asunto-osakeyhtiön osakkeista eli asuntoon oikeutetuista osakkeista maksettavasta hinnasta maksetaan varainsiirtoveroa kaksi prosenttia. (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931, 3:20 § ja 3:21 §.)

Mikäli veroa ei suoriteta kahden kuukauden kuluessa, seurauksena siitä on veronlisäys. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa siltä osin kuin verot kuuluvat lahja- tai perintöveron alaisuuteen. (Jukkola ym. 2008, 216.)

Luovutusvoittovero

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnistä saavutettu voitto on pääomatuloveron alaista tuloa riippumatta asunnon hankinta-ajasta tai saantotavasta. Tästä on olemassa eräitä poikkeuksia. Oleellisin poikkeus on sellaisen asunnon myynti, jossa asunnon omistaja on asunut jonain ajanjaksona yhtämittaisesti vähintään kaksi vuotta. Tällaisen asunnon myynnistä ei tarvitse maksaa lainkaan luovutusvoittoveroa. Muita luovutusvoittoveroa koskevia poikkeuksia ovat esimerkiksi lahjana tai perintönä saadut asunnot. Tällöin perintä- ja lahjaverotuksessa käytettyä verotusarvoa käytetään myös luovutusvoittoveroa laskettaessa. (Verohallinto 2015c.)

Luovutusvoittoa laskettaessa huomioidaan verotusta pienentävinä tekijöinä luovutuksesta eli useimmiten kaupasta aiheutuneet kustannukset sekä asunnon hankintahinta. Mikäli asunto on esimerkiksi kunnostettu pian ostamisen jälkeen, lasketaan se asunnon hankintahintaa lisäävänä osana. Vähennyksinä otetaan huomioon mm. varainsiirtovero, kuntotarkastus- ja välittäjäpalkkiot. (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 2:46 §.)

Vaihtoehtoisesti asunnon hankintahinnan sijasta voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Jos omaisuus on ollut myyjän omistuksessa yli kymmenen vuotta, on hankintameno-olettama 40 prosenttia asunnon myyntihinnasta tai aina vähintään 20 prosenttia. (Verohallinto 2015d.)

3.2 Verovähennykset

Verottajan näkemys on, että kaikki vuokratoiminnan tulonhankinnasta aiheutuneet kulut ovat vähennettävissä maksuvuoden verotuksessa, mikäli ne kohdistuvat tulonhankkimisena käytettyyn vuokrakohteeseen (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 3:54 §). Mikäli kuluja on enemmän kuin tuloja, on kulut mahdollista vähentää muista pääomatuloista. (Verohallinto 2015e.)

Jos pääomatulo jää alijäämäiseksi, voidaan tämä ottaa huomioon sijoittajan ansiotuloverotuksessa. Tässä säädöksessä on kuitenkin rajoitteita. Ansiotuloista tehtävä alijäämähyvitys on 30 prosenttia alijäämästä ja yksittäisen henkilön kohdalla hyvityksen yläraja on 1400 euroa. Mikäli tämä enimmäismäärä ylittyy verovuodelta, voidaan seuraavan kymmenen vuoden aikana jäljelle jäänyt tappio vähentää pääomatuloista. (Kivioja ym. 2007)

Yleisimpiä verotuksessa vähennettäviä menoja ovat yhtiövastikkeet, vesi, sähkö, lämpö, vakuutukset ja korjauskulut. Mahdollisesti vähennyskelpoisia kuluja ovat myös esimerkiksi sijoituslainan korot, matkat yhtiökokouksiin ja alaan liittyvän kirjallisuuden hankinta. Nämä kulut harkitaan tapauskohtaisesti, sillä siihen vaikuttaa muun muassa se, miten aktiivista sijoitustoimintaa on (Korpela 2013, 79).

Korjaus- ja kunnostuskulut

Asunnon korjaus- ja kunnostuskulut on jaoteltu verotuksessa perusparannuksiin, vuosikorjauksiin ja huoneiston hankinnan yhteydessä tehtyihin korjauksiin (Korpela 2013, 17).

Perusparannuksella tarkoitetaan sellaista korjausta, joka nostaa asunnon arvoa myynnillisesti. Näitä perusparannuksia ovat esimerkiksi kylpyhuoneen tapetoinnin vaihtaminen laatoitukseksi, huonejärjestysten muuttaminen tai muu merkityksellinen muutos asunnon aiempaan kuntoon. Jos parveke lasitetaan asunnossa ensimmäistä kertaa, se käsitetään perusparannuksena, koska lasitettu parveke nostaa asunnon arvoa. Perusparannuskustannukset voidaan vähentää tasamääräisinä kymmenen vuoden ajan eli kymmenen prosenttia vuodessa (Jukkola ym. 2008, 146).

Vuosikorjauksiksi katsotaan ne toimenpiteet, joilla asunnon kunto saadaan palautettua alkuperäistä vastaavaksi (Jukkola ym. 2008, 146). Tällä tarkoitetaan esimerkiksi pintojen maalaamisia, kodinkoneiden uusimista tai jonkin vanhan kiinteän kalusteen, kuten keittiön kaapistojen, vaihtamista uudeksi. Nämä kustannukset vähennetään verotuksessa sinä vuonna, kun ne on maksettu.

Mikäli asuntoa remontoidaan oston jälkeen ennen vuokralaisen muuttoa, ei remontista aiheutuneita kustannuksia voida vähentää verotuksessa, vaan kustannusten katsotaan kuuluvan asunnon hankintaan. (Jukkola ym. 2008, 148.)

Korkokulut

Asuntoon kohdistuvat sijoituslainan korkokulut ovat verotuksessa vähennyskelpoisia kokonaisuudessaan. Lisäksi verovähennyskelpoisia kuluja ovat asuntoon kohdistuvan lainan sivukulut, esimerkiksi kertaluontoinen lainannostokulu ja kuukausittain maksettava laskutuspalkkio. Myös pääomavastikkeen kulut on mahdollista vähentää verotuksessa, jos ne on tuloutettu eikä rahastoitu yhtiön kirjanpidossa (Verohallinto 2015f). Käytännössä pääomavastike tarkoittaa rahoitus- tai korjausvastiketta, joka on myös mahdollista maksaa kokonaan pois. Jos maksu on tapahtunut sijoittajan ottamalla lainalla, on myös sen korkokulut sivukuluineen mahdollista vähentää verotuksessa.

3.3 Kannattavuuslaskelma

Asuntoa ostettaessa tulee laskea asunnon tuotto prosentti. Sen avulla saa nopeasti käsityksen siitä, onko kyseinen asunto hyvä sijoituskohde. Sijoitusasunnon tuotto prosentti saadaan selvitettyä laskukaavalla:

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

Mikäli tulos on yli seitsemän prosenttia, on asunto todennäköisesti hyvä sijoituskohde, mutta harvoin kuitenkaan niin korkeaan prosenttiosuuteen päästään.

Nopein ja yksinkertaisin tapa selvittää sijoitusasunnon kannattavuus on tehdä kuukausittainen kassavirtalaskelma. Sen avulla saadaan selville, kattaako asunnosta saatava vuokra asunnosta aiheutuvat juoksevat kulut lainanmaksu huomioon ottaen.

Kassavirtalaskelman kaava ennen veroja on

vuokra - hoitovastike - lainan kuukausierä.

Tämän laskutoimituksen tuloksen tulisi olla positiivinen. Mikäli tulos on negatiivinen, on lainan kuukausierää saatava pienemmäksi esimerkiksi suuremmalla alkupääomalla, lainan koroista neuvottelemalla tai laina-aikaa pidentämällä. Vaihtoehtoisesti sijoittaja voi itse rahoittaa muilla tuloillaan puuttuvan osuuden, mutta tuloksen ollessa negatiivinen tulisi harkita sitä, onko asunto sittenkään tarpeeksi tuottava.

Kokonaiskassavirtaa laskettaessa tulee olla selvillä asuntoa varten hankitun lainan kuukausierä, kuukausierästä koron ja lainan lyhennyksen osuudet, vuokran suuruus, hoitovastikkeen suuruus ja pääomaveroprosentti. (Sijoitusasunnot.com 2014.)

Kokonaiskassavirtalaskelman kaava on

(vuokra - hoitovastike - lainan kuukausierä) - ((vuokra - vastike - verovähennykset) * pääomaveroprosentti).

Tämän laskun tulos on usein negatiivinen. Kokonaiskassavirta ei vaikuta kuukausittaiseen kassavirtaan, vaan se vaikuttaa maksettaviin veroihin ja se tulee ottaa huomioon mahdollisina jäännösveroina.

Esimerkkilaskelma

Liitteestä 1 löytyy esimerkkilaskelmassa käytetyn asunnon esite (Oikotie 2015). Esimerkkilaskelmassa on laskettu asunnon tuotto prosentti ja kassavirtalaskelma ensin ottamatta huomioon tulevaa linjastosaneerausta ja sen jälkeen huomioimalla myös se. Laskelmissa on käytetty omarahoitussuutena 30 prosenttia asunnon ostohinnasta eli 32 700 euroa. Lainan kuukausierää laskettaessa on oletettu laina-ajan olevan 20 vuotta ja koron 1,8 prosenttia. Näillä tiedoilla saadaan kuukausierän suuruudeksi 389,63 euroa, josta koron osuus on 117,72 euroa.

Esimerkkilaskelma 1.

Velaton hinta	109 000 €
Varainsiirtovero	2180 €
Hoitovastike	123,95 €
Vuokra	515 €

Tuotto prosentti yksinkertaisella vuokratuottolaskelmalla on

$$(515 \text{ €} - 124 \text{ €}) * 12 / (109\,000 \text{ €} + 2180 \text{ €}) = 4,22 \%$$

Esimerkkiasunto jää tuotto prosenttien perusteella siis hieman alle Suomen keski-
vertoisen sijoitusasunnon tuoton.

Kassavirta ennen verojen maksua on

$$515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 389,63 \text{ €} = 1,37 \text{ €}$$

ja verojen jälkeen

$$(515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 389,63 \text{ €}) - ((515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 117,72 \text{ €}) * 0,3) = -80,61 \text{ €}$$

Kuukausittainen kassavirta jää siis sijoittajalle 1,37 euroa positiiviseksi. Verojen
jälkeen sijoittajalle jää kuukausittain -80,61 euroa eli hän joutuu maksamaan
jäännösveroja 12 kuukaudelta yhteensä 967,32 euroa.

Tähän kohteeseen on tulossa linjastosaneeraus tulevina vuosina ja se vaikuttaa
silloin tuottoon sekä kassavirtaan. Oletuksena laskelmassa on, että putkis-
tosaneerauksen kustannus on 500 euroa neliötä kohden, josta saadaan koko-
naiskustannukseksi 16 750 euroa. Tämä kustannus rahoitetaan pankkilainalla,
joka vaikuttaa kuukausittain maksettavan lainaerän suuruuteen.

Ottaen huomioon putkistosaneerauksen kustannukset tuotto on

$$(515 \text{ €} - 124 \text{ €}) * 12 / (109\,000 \text{ €} + 2180 \text{ €} + 16\,750 \text{ €}) = 3,66 \%$$

Kassavirta ennen veroja on

$$515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 474,45 \text{ €} = -83,45 \text{ €}$$

Kassavirta verojen jälkeen on

$$(515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 474,45 \text{ €}) - ((515 \text{ €} - 124 \text{ €} - 143,35 \text{ €}) * 0,3) = -157,74 \text{ €}$$

Putkistosaneerauksen negatiivinen vaikutus tuotto prosenttiin on 0,56 prosenttiyksikköä. Kuukausittainen kassavirta muuttuu saneerauksen myötä 83,45 euroa negatiiviseksi ja kassavirta verojen jälkeen jää 157,74 euroa kuukaudessa negatiiviseksi. Tämä tarkoittaa siis sitä, että sijoittajan pitäisi tässä tapauksessa maksaa asunnosta koituvia kuluja joka kuukausi 157,74 euroa.

Nämä laskelmat vahvistavat opinnäytetyössä aiemmin todetun asian siitä, että taloyhtiön kuntoon on hyvä kiinnittää huomiota, sillä suurilla kunnostuksilla on vaikutusta tuottoon.

4 ASUNTOSIJOITTAJIEN KOKEMUKSET

Opinnäytetyön yhteydessä tehtyjen haastattelujen tavoitteena oli selvittää, kohtaavatko teoriassa esiin tulleet asuntosijoittamiseen liittyvät haasteet ja sijoittajien kokemukset näistä asioista käytännössä. Haastatteluiden päämääränä oli siis selvittää, onko aiheellista olettaa kirjallisuudessa esiin tulleiden asioiden olevan sijoittajille vaikeita. Kysymykset muodostettiin niiden asioiden perusteella, jotka olivat kirjallisuudessa vahvimmin esillä. Haastatteluiden teemoiksi muodostuivat siten rahoitus, asunnon ja vuokralaisen valinta, vuokran määrittäminen, asunnon ja taloyhtiön ylläpito sekä verotus. Lisäksi kysyttiin haastateltavien näkemyksiä ja kokemuksia oikeusturvasta sekä asuntosijoittamisen mielekkyydestä.

Haastattelut tehtiin kahta kahvilassa toteutettua haastattelua lukuun ottamatta sijoittajien kodeissa. Näin toimien mahdollistettiin haastateluille sopivan rauhallinen ympäristö ilman keskeytyksiä ja haastateltaville levollinen, luottavainen olo tutun ympäristön myötä. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina, jolloin sijoittajille jäi mahdollisuus kertoa kokemuksistaan vapaammin ja laveammin. Näin saatiin kattavammat vastaukset kuin olisi saatu esimerkiksi kyselylomakkeen avulla. Haastattelun rakenne käy ilmi liitteestä 2.

4.1 Haastateltavien perustiedot

Opinnäytetyötä varten haastateltiin teemahaastatteluina seitsemää asuntosijoittajaa, joiden joukossa oli yksi pariskunta. Haastateltavat olivat iältään 37–67-vuotiaita. Ikäjakauma haluttiin pitää mahdollisimman suurena, jotta saataisiin esille eri sukupolvien kokemuksia ja näkemyksiä. Haastateltavista naisia oli kaksi ja miehiä viisi, joten näkemyksiä saatiin molemmilta sukupuolilta. Kaikki haastateltavat halusivat pysyä nimettöminä.

Haastateltujen sijoittajien asuntojen määrä henkilöä kohden oli yhdestä seitsemään. Osalla heistä oli myös muuta sijoitustoimintaa ja kaikki olivat myös palk-

katyössä eli sijoittaminen ei ollut kenelläkään päätoimista. Haastattelun suurimmalla sijoittajalla oli ajatuksena, että hän voisi mahdollisesti asuntosijoittamisen avulla jäädä eläkkeelle tavallista aiemmin.

Haastateltavien omistamien asuntojen koko vaihteli 30 neliön yksiöistä 75 neliön neljä huonetta ja keittiön käsittävään huoneistoon. Asunnot sijaitsivat Turussa kahta Naantalissa sijaitsevaa asuntoa lukuun ottamatta. Lähes jokainen Turussa sijaitseva asunto oli keskusta-alueella.

Haastateltavat valikoitiin siten, että heillä oli enintään kymmenen sijoitusasuntoa, jotta vastaukset saataisiin mahdollisimman käytännönläheisestä näkökulmasta. Koska suursijoittajat ovat useimmiten ulkoistaneet toimintansa, ei heillä näin ollen ole enää niin hyvää kosketusta esimerkiksi vuokralaisen valintaan, eivätkä he siten soveltuneet haastateltaviksi.

4.2 Sijoittajien käyttämät rahoitusmuodot

Sijoitustoiminnassa käytetyt rahoitusmuodot vaihtelivat haastateltavien kesken. Selkeästi yleisin rahoitusmuoto oli lainarahoitus, jota yli puolet haastateltavista oli käyttänyt. Toinen lähes yhtä yleinen asunnon hankinta- tai saantitapa oli perintö.

Lainarahalla asunnon hankinnan rahoittaneet eivät olleet kokeneet lainan saantia vaikeaksi. Ennen 2000-lukua lainaa ottaneilla alkupääoma asuntoon oli selkeästi isompi verrattuna 2000-luvulla asunnon hankkineisiin. Aiemmin oli lähes mahdotonta hankkia asuntoa lainarahalla ilman omaa alkupääomaa toisin kuin myöhemmin on ollut mahdollista.

Haastattelun suurimmat sijoittajat olivat käyttäneet rahoituksessa eniten velkavipua, minkä voidaan päätellä auttaneen heitä kartuttamaan muita haastateltuja enemmän varallisuutta. Suurin sijoittaja oli rahoittanut useat asuntonsa täysin lainarahalla. Haastatteluhetkellä hänellä oli lainaa noin 350 000 euroa, joka oli noin 50 prosenttia sijoitusasuntojen arvosta. Lainojen korot hän oli hajauttanut

siten, että lainat oli sidottu joko Prime-korkoon tai kolmen, kuuden tai kahden-toista kuukauden Euriboriin.

Täysin omarahoitteisesti ensimmäisen sijoitusasunnon oli hankkinut vain yksi haastateltavista, joka oli ollut asuntonsa ostaessaan 44-vuotias. Haastateltavien ensimmäisen sijoitusasunnon osto oli ajoittunut ajalle, jolloin he olivat olleet 21–44-vuotiaita.

Kaksi haastateltavista oli toiminut asuntosijoittajina 1990-luvun laman aikana. Kuten opinnäytetyön tietopohjassa todettiin, olivat korot tuolloin hyvin korkealla, jopa lähes 20 prosentissa. Sijoittajien mukaan lama-ajan korkeat korot eivät vaikuttaneet heidän toimintaansa tai sijoittamisen kannattavuuteen. Molemmat totesivat, että lama-ajan inflaatio auttoi heitä lainan maksamisessa, sillä laina tavallaan hävisi. Tästä huolimatta lama kuitenkin aiheutti heissä varovaisuutta, eikä varsinkaan laman aikana ostettu lisää useita asuntoja.

Kukaan haastateltavista ei ollut käyttänyt oman pääoman ja rahoitusvastikkeen yhdistelmää johtuen siitä, että kenenkään asunto ei ollut ostotilanteessa uudisrakennus. Yhden haastateltavan asunnossa osakeyhtiö oli julkisivusaneerausta varten ottanut lainaa ja sijoittaja ei ollut maksanut lainaosuutta pois ottamalla sitä varten henkilökohtaista lainaa. Näin ollen hän maksoi taloyhtiölle rahoitusvastiketta. Tämä vastike ei kuitenkaan ollut verovähennyskelpoinen, koska taloyhtiö oli rahastoinut saamansa vastikkeet. Toisaalta kyseinen asuntosijoittaja ei ollut tietoinen rahoitusvastikkeen verovähennysoikeudesta.

4.3 Kokemukset asunnon ja vuokralaisen valinnasta

Kukaan haastateltavista ei ollut kokenut vuokralaisen tai asunnon valintaa vaikeaksi. Jokainen haastateltava oli kuitenkin käyttänyt aikaa asunnon ja vuokralaisen valitsemiseen samoilla perusteilla, mitä teoriaosuudessa tuli esille. Tässä asiassa oli selkeä yhtäläisyys: mitä laajempaa sijoitustoiminta oli, sitä enemmän sijoittajat olivat käyttäneet aikaa etenkin vuokralaisen valintaan.

Sijoittajat kokivat, että asunnon hyvä sijainti on erittäin tärkeää vuokrauksen ja myöhemmän myynnin kannalta. Sijoittajat katsoivat, että asunnon tuli olla keskeisellä paikalla lähellä palveluita ja kouluja. Suurimpien sijoittajien kokemusten mukaan jopa kadulla, jolla asunto sijaitsi, oli merkitystä. Tätä asiaa ei ollut huomioitu opinnäytetyössä käytettävissä lähteissä. Joillakin haastatelluilla asunto sijaitsi hyvämaineisella keskustan lievealueella. Sijoittajat kokivat myös sen olevan hyvä vaihtoehto etenkin, jos asunto oli tavanomaista sijoitusasuntoa suurempi eli niin sanottu perheasunto. Vain kahdessa sijoitusasunnossa oli sauna, mutta asunnon omistajat eivät olleet kokeneet sen olevan vaikuttava tekijä asuntoa ostettaessa tai vuokrattaessa.

Lähes jokainen haastateltava oli jossain vaiheessa ostanut vuokravälittäjän palveluita. Tämän palvelun hyödyllisyys oli kuitenkin havaittu suhteellisen vähäiseksi etenkin kuluihin verrattuna. Vuokravälittäjän palveluita pidettiin kaikkien haastateltavien keskuudessa jopa huonona asiana vuokralaista valittaessa. Sijoittajat kokivat, että välittäjän kautta tulleesta vuokralaisesta sijoittaja ei saa tarpeeksi hyvää käsitystä siitä, millainen vuokralainen on kyseessä. Osalle oli käynyt siten, että välittäjän valitsema vuokralainen oli hoitanut esimerkiksi vuokran maksun huonommin kuin sellainen vuokralainen, jonka sijoittaja oli itse valinnut. Ainoastaan yksi haastateltava piti vuokravälittäjän palveluita tarpeellisena, koska siten vuokraustoiminta oli helpompaa.

Yhtä piensijoittajaa lukuun ottamatta kaikki haastateltavat kokivat, että oli tärkeää saada tavata vuokralainen henkilökohtaisesti. Mahdollista vuokralaista tavattaessa sijoittajat olivat kiinnittäneet huomiota vuokralaisen ulkoiseen olemukseen, tapaamiseen saapumisen täsmällisyyteen, vuokralaisen käyttämään kieliasuun, mahdollisiin mukana oleviin muihin henkilöihin sekä siihen, mitä vuokralainen itsestään kertoi.

Vuokralaisen valintaan vaikuttivat samat asiat kuin opinnäytetyön teoriaosuuksessakin mainittiin. Vuokralaisen valinnassa kaikille sijoittajille oli merkitystä sillä, että mahdollisen vuokralaisen luottotiedot olivat moitteettomat. Myös todiste jatkuvista kuukausittaisista tuloista ja takuuvuokran maksamisen kyvystä oli joidenkin sijoittajien mielestä lähes välttämätöntä.

Yhdelläkään haastattelun sijoittajalla ei ollut kokemusta sosiaalihuollon palvelujen piirissä olevista vuokralaisista. Haastateltavilla ei myöskään siten ollut käsitystä siitä, miten vuokralainen tällaisissa tilanteissa hoitaisi asuntoa tai maksaisi vuokransa. Kenelläkään ei ollut myöskään halukkuutta ottaa sosiaalihuollon asiakasta vuokralaisekseen. Haastatteluun osallistuneet sijoittajat eivät olleet halunneet tietoisesti ottaa riskiä siitä, että asunto tässä tapauksessa suuremmalla todennäköisyydellä kärsisi vuokralaisen toimesta.

Yksi suurimmista sijoittajista oli saanut kerran eräältä vuokravälittäjältä neuvon, jonka mukaan yritys voisi olla hyvä vuokralainen. Hän oli ottanut vuokralaiseksi yrityksen ja todennut sen hyväksi valinnaksi, koska vuokra maksettiin varmasti sovittuna päivänä ja sovitus suuruisena. Sijoittajan mukaan myös mahdolliset asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöjen laiminlyönnit ovat yritysvuokralaisten keskuudessa harvinaisia: *”Yritykset vuokraavat usein asuntoja niin sanotuille reissutyöläisille, jolle asunnon kunnolla ei ole juurikaan merkitystä ja vaikka asukas vaihtuu koko ajan, ei vuokralainen vaihdu. Koska työmiehet asuvat aina vain vähän aikaa asunnossa, ei heistä ehdi tulemaan haittaa.”*

Kokonaisuudessaan haastatteluissa ilmeni, että sijoitusasunnon ei tarvitse olla pitkään ilman vuokralaista. Keskimääräinen asunnon tyhjänäoloaika oli kuukauden verran. Parhaimmissa tapauksissa asunto ei ollut ollut muutamaa tuntia pidempään ilman vuokralaista. Vastaavasti pisin aika oli haastattelun suurimmalla sijoittajalla noin seitsemän kuukautta. Asuntoa ostettaessa kyseisellä sijoittajalla oli tiedossa tuleva putkistosaneeraus ja hän ajoitti asunnon kokonaisvaltaisen saneerauksen samaan ajankohtaan. Nämä haastattelussa ilmenneet asiat eivät tukeneet tietopohjan perusteella saatua käsitystä siitä, että vuokralaisten vaihtuvuus olisi huono asia tai tuottaisi suoranaista tappiota.

4.4 Vuokran määrittämisen haasteellisuus

Vuokran määrittämisen haastateltavat kokivat suhteellisen helpoksi. Osalle sijoittajista vuokran oli määrittänyt vuokravälittäjä ja osa oli määrittänyt vuokran itse. Vuokran määrittämiseen olivat vaikuttaneet tietopohjassakin esille tulleet asiat eli alueen yleinen vuokrataso, lainanhoitokustannukset ja vastikkeen suuruus.

Tärkeintä haastateltavien mielestä oli kuitenkin se, että vuokra oli sellaisella tasolla, että vuokralainen pystyi hoitamaan sen maksun. Tästä syystä kaikki haastateltavat olivat samaa mieltä siitä, että vuokraa ei kannattanut määrittellä aivan ylärajalle. He myös kokivat, että mikäli vuokran asettaa kovin suureksi, saattavat asukkaat vaihtua useammin. Toisaalta korkeaa vuokraa maksava koettiin siistimmäksi vuokralaiseksi kuin henkilö, jolla ei ollut mahdollisuutta maksaa samansuuruisia vuokraa.

Haastateltava pariskunta totesi, että heidän asunnoissaan välittäjä oli määritellyt vuokran, joten ilmeisesti se oli kilpailukykyinen. Heidän mielestään vuokra oli kuitenkin kovin korkea, eivätkä he itse eivät suostuisi maksamaan niin suurta vuokraa. Samantapaisia ajatuksia oli muillakin haastattelun sijoittajilla.

Näistä sijoittajien ajatuksista voidaan päätellä, että sijoittajat kokevat omistusasunnossa asumisen edullisemmaksi asumismuodoksi kuin vuokralla asumisen. Tämä saattaa olla seurausta siitä, että sijoittaja arvottaa rahan eri tavalla kuin vuokralainen. Sijoittaja ei välttämättä ajattele kuukausittaisen lainanlyhennyksen olevan osa varsinaisia asumiskustannuksia, vaan kokee sen osuuden säästämiseksi. Vuokralla asuva todennäköisesti ajattelee vain summaa, joka asumisesta tulee maksaa joka kuukausi, eikä sitä, meneekö osa rahasta itselle vai asunnon omistajalle.

Vaikka kaikilla sijoittajilla oli vuokrasopimuksessa kohta, jossa sovitaan vuokran tarkistamisesta ja mahdollisesta korottamisesta, vain yksi sijoittaja oli käyttänyt tätä mahdollisuutta. Käytäntönä hänellä oli ollut, että ensimmäisenä vuotena hän ei ollut tarkistanut tai korottanut vuokraa. Samainen sijoittaja oli pitänyt in-

deksikorotusta hyödyllisempänä tapana, kirjata vuokrasopimukseen vuokrankorotuksen olevan mahdollista vuosittain enintään kolme prosenttia.

Muut sijoittajat selittivät korotusmahdollisuuden käyttämättä jättämistä sillä, että esimerkiksi kymmenen tai kahdenkymmenen euron kuukausittainen lisätuotto ei vaikuta paljoa, mutta vuokralaiselle se voi olla merkittävä summa ja siten se saattaisi muodostua syyksi muuttamiseen. Mikäli asunnon kustannukset, kuten yhtiövastikkeen suuruus, muuttuisivat huomattavasti saman vuokralaisen aikana, harkitsisi moni haastateltava vuokran korottamista.

4.5 Kokemukset asuntojen ylläpidosta

Jokaisen sijoittajan mukaan asunnon kunnossapito oli helppoa. Haastattelun suurin sijoittaja oli useimpien asuntojensa kohdalla kunnostanut asunnon ennen sen vuokraamista. Hän myös koki, että asunnon kunnostukset kannattaa hoitaa sijoittajan itse eikä vuokralaisen, sillä kunnostustaidot eivät kaikilla vuokralaisilla ole riittävän hyvät.

Muut haastatellut sijoittajat olivat sopineet vuokralaisen kanssa käytännöstä, jonka mukaan asuntoa saa esimerkiksi tapetoida siten, että vuokralainen itse hoitaa työn ja materiaalikustannukset huomioidaan vuokraa alentavasti. Materiaalien valinnan sai lähes jokainen vuokralainen tehdä itse, mutta sijoittaja hyväksyi materiaalin ennen sen asentamista. Yhtä sijoittajaa lukuun ottamatta kaikki haastateltavat halusivat pitää asunnon sävyt vaaleina ja mahdollisimman neutraaleina tulevia vuokrauksia sekä myyntiä ajatellen. Eräs sijoittajista laski hänellä kuluneen erään asunnon kunnostukseen koko kuuden vuoden omistusaikanaan 800–900 euroa.

Sijoittajapariskunta puolestaan oli saneerannut toista asuntoaan vuokralaisen vaihtuessa hieman muita enemmän laittamalla uudet tapetit kaikkiin huoneisiin ja uuden altaan keittiöön sekä uusimalla valaistusta ja pistokkeita koko asunnossa. Lisäksi he olivat uudistaneet saunan. Kustannukset tämän kunnostuksen osalta olivat toineen alle 12 000 euroa. Nämä toimenpiteet olivat edesauttaneet vuokrausta ja nostaneet asunnon vuokratasoa.

Jokainen sijoittaja oli kokenut, että asunnon yleistaso kannattaa pitää hyvänä, jolloin vuokrakin voi olla hieman keskitasoa parempi. Keskimääräistä korkeammalla vuokratasolla sijoittajat ajattelivat vuokralaisen olevan hieman paremmin toimeentuleva ja samalla myös asuntoa paremmin hoitava siistimpi asukas kuin henkilö, jolla ei ole mahdollisuuksia maksaa samansuuruisia vuokraa. Haastateltavien mukaan asunnossa kannatti olla yksi huomiota kiinnittävä, muuta huoneistoa parempi tila. Usein sen koettiin olevan keittiö tai kylpyhuone.

Koko asunnon kunnostusta kerralla eivät haastateltavat pitäneet hyvänä, mutta kunnostuskulujen jaksottaminen pidemmälle aikavälille koettiin kannattavaksi. Sijoittajat kokivat, että mikäli asunnon taso on kokonaisuudessaan hyvä, on vuokrasumma usein myös niin korkea, että vain harvalla vuokralaisella on mahdollisuus maksaa tarvittava summa.

Kolme yksittäistä henkilöä ja pariskunta kertoivat käyneensä ainakin siivoamassa asunnon vuokralaisten vaihtuessa, mutta mitään varsinaista kunnostettavaa ei ollut ilmennyt. Erittäin hyvin tuntui pitävän paikkansa erään sijoittajan lausuma: *”Vaikka sopimuksessa lukisi mitä, niin kyllä sinne töryt jälkeen jäävät. Ei auta uusia vuokralaisia päästää sisälle ennen kuin edellisten jäljet on siivottu.”*

Taloyhtiön toimesta tehtävät saneeraukset eivät olleet aiheuttaneet haittaa vuokralaisille, sillä kenenkään asunnossa ei ollut ollut vuokralaista saneerausten aikana. Vain yhdessä kohteessa oli tullut kallis julkisivusaneeraus ilman, että sijoittaja itse tiesi siitä etukäteen. Tämä oli vaikuttanut hänen vuokratuotoonsa merkittävästi ja oli painava syy hänen päätöksessään myydä kyseinen asunto.

Haastattelun toiseksi suurimman sijoittajan kaksi samassa taloyhtiössä ollutta asuntoa liitettiin taloyhtiön toimesta maalämpöön. Tästä aiheutui kuluja, mutta sijoittaja ei pitänyt niitä suurena haittana. Kulut sai vähentää verotuksessa, ja vuokraa hän nosti hieman aiempaa korkeammaksi.

Haastattelun suurin sijoittaja oli ostanut tietoisesti asunnon yhtiöstä, johon oli tulossa putkistosaneeraus. Sen yhteyteen hän oli ajoittanut koko asunnon kunnostuksen. Tämä ajanjakso kesti noin seitsemän kuukautta, mutta hän oli ottanut sen huomioon asunnosta maksamassaan hinnassa.

Kaksi haastattelun sijoittajaa oli käyttänyt vuokraamisen ja asunnon kunnostuksen jälkeisen myynnin yhdistelmää paremman tuoton saavuttamiseksi. Toisin sanoen he olivat ensin vuokranneet asuntoja pitkään, jonka jälkeen he olivat itse kunnostaneet asunnot kokonaisuudessaan. Siten he olivat saaneet lyhennettyä myyntiajan viikkoon ja saaneet myynnistä hyvän tuoton verojen jälkeen.

Nämä haastateltavien kokemukset vahvistavat tietopohjassa esille tulleita toteamuksia siitä, että taloyhtiön kuntoon on hyvä kiinnittää huomiota. Niin ikään kokemukset tukivat teoriaa siinä, että asunto kannattaa pitää yleisesti hyväkuntoisena ja sen hoidosta kannattaa sopia yhteisymmärryksessä sijoittajan ja asukkaan kesken.

4.6 Kokemukset oikeusturvasta ja verotuksesta

Kahdella haastattelun sijoittajista oli kokemusta oikeudellisista käytännöistä vuokran maksuihin liittyen. Toinen sijoittajista oli itse nostanut haasteen vuokralaista vastaan vuokrasaatavien osalta ja toisen sijoittajan oli vuokralainen haastanut oikeuteen liian suuren vuokran takia.

Vuokralaisen oikeuteen haastanut oli joutunut odottamaan useamman kuukauden vuokrasaataviaan. Koska sijoittaja ei enää tavoittanut vuokralaista millään tavalla, nosti hän tätä vastaan haasteen. Käräjäoikeus antoi tuomion yksipuolisena, koska haastemies ei milloinkaan löytänyt vuokralaista. Sijoittajalle aiheutui tästä tappiota kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokravakuus kattoi loppuosan.

Toinen tapaus sijoittui ajalle, jolloin Suomen laissa oli vielä määritelty vuokrasäännöstely, jonka mukaisesti vuokrasummalle oli määrätty hintakatto. Haastateltu sijoittaja oli asettanut vuokran hieman tasoyleisohjeen määrittämää ylära-

jaa korkeammalle (Huoneenvuokralaki 653/1987, 7:26 §). Asukas ei ollut vuokrasuhteen aikana kommentoinut maksun suuruutta mitenkään, mutta muutettuun pois hän haastoi sijoittajan oikeuteen. Oikeus katsoi sijoittajan perineen liian suurta vuokraa ja tuomitsi sijoittajan maksamaan muutaman kymmenen markan ylityksen kultakin vuokrasuhteen kuukaudelta takaisin vuokralaiselle.

Muilla haastateltavilla ei ollut omakohtaista kokemusta oikeusturvasta. Vain yksi näistä sijoittajista oli tutustunut oikeusturvaan varmuuden vuoksi, vaikka ei siis ollut koskaan joutunut olemaan sen asian kanssa tekemisissä. Hän ajatteli sen olevan oikein, että vuokralaisella on vahvempi oikeusturva kuin sijoittajalla: *”Onhan kyseessä kuitenkin vuokralaisen koti. Kuka sitä nyt haluaisi olla ihan turvaton oman kotinsa osalta.”*

Tietoperustan mukaan riitatapaukset ovat monimuotoisia ja vaikeita. Asuntosijoittajat kokivat riita-asiat ikävinä ja pyrkivät välttelemään niitä, mutta he eivät pitäneet kohtaamiaan oikeustoimia kuitenkaan niin suurina, että olisivat lopettaneet koko asuntosijoittamistoiminnan. Poikkeuksena tästä sijoittajapariskunta totesi, että he eivät kestäisi oikeustoimista aiheutuvaa stressiä ja mahdollisesti lopettaisivat asuntosijoittamistoimintansa siinä tapauksessa kokonaan.

Yksi haastateltavista toimi verotoimistossa asiantuntijana, joten hän ei ollut käyttänyt verotuksessa ulkopuolista apua. Muutkin sijoittajat olivat hoitaneet sijoitustoimintaan liittyvät verotusasiat itse huolimatta siitä, että heillä ei ollut verotukseen liittyvää ammattitaitoa. Pisimpään asuntosijoittajana toiminut 65-vuotias mies totesi seuraavaa: *”Verotusasioiden seuraaminen on minulle melkein pä tärkeämpää kuin hengittäminen. Verosäännöt muuttuvat koko ajan ja jos niitä ei seuraa, niin ei saa täyttää hyötyä vähennyksistä. Niillä on kuitenkin iso merkitys tuotoissa.”*

Veroasioista työläimmäksi sijoittajat kokivat verovähennysten tekemisen. Tästä huolimatta kukaan ei pitänyt verotukseen liittyviä asioita hankalina, koska verohallinnolla on sijoittajien mielestä hyvät ohjeistukset asiasta. Sellaiset vuodet, jolloin asunnoissa ei ollut tehty kunnostustöitä, koettiin verotuksenkin kannalta helpoiksi. Silloin, kun asuntoon oli tehty enemmän kunnostuksia, oli veroilmoi-

tuksen teko vähennysten osalta ollut sijoittajien mielestä haasteellisempaa. Suurin osa sijoittajista olisi kuitenkin valmiita maksamaan palvelusta, jossa veroilmoitukset täytettäisiin heidän puolestaan.

4.7 Näkemykset asuntosijoittamisen kannattavuudesta ja mielekkyydestä

Jokaisen sijoittajan asunnot olivat tuottaneet sen verran, että asunnoista aiheutuneet kustannukset lainanlyhennykset huomioiden olivat peittyneet vuokratuloilla. Haastattelun toiseksi suurin sijoittaja, jolla oli kuusi asuntoa, oli jossain vaiheessa sijoitusuraansa laskenut asuntojen yhteistuottoprosentin olevan viidestä seitsemään prosenttia, joka on tietoperustan mukaan keskivertotuotto asuntosijoittamisessa. Lainanlyhennykset aiheuttivat sen, että asuntojen kassavirta oli vain hiukan positiivinen, mutta tilanne muuttui, kun laina oli kokonaan maksettu.

Vuokratuottoihin jokainen sijoittaja oli tyytyväinen, vaikka kahta suurinta sijoittajaa lukuun ottamatta he eivät olleet laskeneet vuokratuotto prosenttia. Toinen haastattelun suurimmista sijoittajista oli yhdistänyt kaksi sijoitusmuotoa, vuokrauksen sekä kunnostuksen jälkeisen myynnin. Siten hän maksimoi sijoittamisen tuotot. Haastatelluille sijoittajille riitti sijoitustoiminnassa se, että kuukausittainen kassavirta pysyi positiivisena.

Haasteista huolimatta kaikki sijoittajat pitivät asuntosijoittamista turvallisena, mielekkäänä ja mukavana tapana kartuttaa varallisuutta. Osittain tämä johtui siitä, että vaikka asuntosijoittaminen edellyttää suurempaa alkupääomaa kuin esimerkiksi osakesijoittaminen, eivät riskit silti ole niin suuret varallisuuteen suhteutettuna kuin osakesijoittamisessa, jossa huonoilla sijoitusratkaisuilla voi hävittää koko sijoittamansa pääoman. Haastateltavien mukaan on hyvin epätodennäköistä, että asuntosijoittajalta häviäisi koko sijoitettu omaisuus, sillä asunto ei voi kokonaan hävitä. Vaikka vuokratuotto ei olisi tyydyttävä, tulee sijoittamisen hyöty esille arvonnousuna asuntoa myytäessä.

5 PÄÄTELMÄT

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitkä ovat haasteellisimmat asiat, jotka yksityisen asuntosijoittajan on hyvä ottaa huomioon asuntoa vuokrattaessa. Opinnäytetyötä varten haastateltiin asuntosijoittajia selvittäen, kohtaavatko asuntosijoittajien näkemykset ja kokemukset asunnon vuokraamisesta opinnäytetyön teoriaosuudessa esiteltyjen tietojen kanssa. Sijoittajilta haluttiin selvittää myös sitä, kuinka mielekkääksi sijoitukseksi asunnon vuokraaminen koettiin.

Haastateltavien kokemusten mukaan vuokralaisen valintaan on hyvä kiinnittää huomiota ja jo asuntoa ostettaessa tulee miettiä, millaisen vuokralaisen haluaa. Kukaan sijoittajista ei ollut kokenut näiden valintojen tekemistä varsinaisesti vaikeaksi. Opinnäytetyön teoriaosuuden kanssa sijoittajilla oli yhteneväinen ajatus siitä, millaiselta alueelta asunto kannattaa ostaa. Jokainen haastateltava oli osannut asunnon itselleen tutulta alueelta ja hyvien palvelujen läheisyydestä. Tietoperustasta poiketen ei yhdenkään sijoittajan asunto ollut ollut pitkään tyhjiillään eli siitä he eivät olleet joutuneet kokemaan tappiota vuokratuotoissa kuin ensimmäisen kahden kuukauden vuokramäärän verran. Sijoittajat olivat lähes poikkeuksetta itse valinneet vuokralaisensa, mikä on teorian tietojenkin perusteella kannattavaa ajatellen vuokralaisen maksukyvykkyyttä, asunnon kunnossapitoa ja sitä, kuinka kauan vuokralainen tulee asumaan kyseisessä asunnossa.

Sijoittajan oikeusturvaa haastateltavat pitivät yleisesti edelleen heikkona, vaikka laki onkin parantanut sijoittajan asemaa esimerkiksi purkamalla vuokrasäännöstelyn. Verotusta, etenkin verovähennyksiä, pidettiin haastateltavien mielestä työläänä ja suurin osa sijoittajista olisikin ollut valmis maksamaan veroasiantuntijan palveluista.

Asuntosijoittamisen rahalliset riskit vaikuttavat olevan tuottoihin verrattuna pienet. Tämä sijoitusmuoto vaatii sijoittajalta hieman aikaa sekä joissakin tilanteissa nopeaa toimintakykyä, rohkeutta ja todellista kiinnostusta kyseessä olevaan sijoitusmuotoon. Näistä vaatimuksista huolimatta asuntosijoittaminen on sijoittajien mielestä turvallinen ja mielekäs tapa kartuttaa varallisuutta.

Kohtaamieni alkuvaikeuksien jälkeen opinnäytetyöni tekeminen sujui hyvin ja mielestäni lopputulos on onnistunut. Eniten ongelmia minulle tuotti itse kirjoitusprosessin aloitus ja opinnäytetyön sisällön jäsentely. Tietolähteiden etsimisen aikana ja niitä tutkiessani sain käsityksen siitä, mitä aiheita opinnäytetyössäni pitäisi käsitellä ja minkä verran. Halusin tämän opinnäytetyön vastaavan niihin kysymyksiin, joita asuntosijoittamisesta kiinnostuneet ovat minulle aiemmin esittäneet.

Koska opinnäytetyön pituus oli rajoitettu, jouduin lopulta jättämään pois monia asioita, joita olisin halunnut käsitellä syvällisemmin. Opinnäytetyöstä olisi saattanut tulla nykyistä parempi, jos olisin ensin tutkinut käsityksiä asuntosijoittamisesta henkilöiltä, jotka eivät ole asuntosijoittajia. Siten opinnäytetyöhön olisi saatu hyvä vastakkainasettelu olettamuksista ja todellisuudesta.

Tämä opinnäytetyö eroaa aiemmista teoksista ja opinnäytetöistä siten, että tähän on koottu eri lähteistä saadut teoretiset tiedot yhteen. Lisäksi tässä opinnäytetyössä kerrotaan asuntosijoittajien kokemuksista eli työssä verrataan teoriaa ja käytännön tietoa. Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää henkilöt, jotka harkitsevat asuntosijoittamista ja haluavat siitä sekä tutkittua teoreettista tietoa että sijoittajien kokemuksia.

Jatkossa opinnäytetyöni pohjalta voitaisiin tehdä esimerkiksi tutkimus asuntosijoittamisen riskien todennäköisyydestä ja tilastoida tietoa asuntosijoittamisen kannattavuudesta. Nämä selvitykset mahdollisesti vahvistaisivat näkemystä asuntosijoittamisesta turvallisena sijoitusmuotona.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Findikaattori 2015. Asuntojen hinnat. Viitattu 29.4.2015 <http://www.findikaattori.fi/fi/92>.

Hienonen, V.; Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. Käytännön opas asunnon vuokraukseen. 3. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Huoneenvuokralaki 653/1987.

Jukkola, J.; Järvenoja, M.; Kaari, P.; Romppainen, L.; Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Juntto, A.; Viita, A.; Toivanen, S. & Koro-Kanerva, M. 2010. Vuokra-asunto Helsingissä sijoituskasena ja kotina. Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tuloksia. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kivioja, P.; Niiranen, V. & Kontkanen, E. 2007. Verotus – vakuutukset, säästäminen ja sijoittaminen. Helsinki: Finanssi- ja vakuutus kustannus Finva Oy.

Korpela, V. 2013. Sijoittajan verokirja. 4. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

KTI Kiinteistötieto Oy 2015. KTI Kiinteistöindeksi. Viitattu 21.4.2015 <http://kti.fi/uutiset.php?aid=19116&k=18617>.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22.12.2009/1599.

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195.

Oikeusministeriö 2015. Käräjäoikeudet. Hakemus asian käsittely. Viitattu 7.5.2015 <http://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/hakemusasiat/hakemusasiankasittely.html>.

Oikotie 2015. Asunnon myynti-ilmoitus. Kohdenumero 9209037. Viitattu 7.5.2015 <http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/9209037>.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum Media Oy.

Pellervon taloustutkimuskeskus 2014. Kansantalous 2014 – syksy. Viitattu 14.4.2015 <http://ptt.fi/ennusteet/kansantalous/kansantalous-2014-2/>.

Rikalainen, E. 2009. Asunnon vuokraus: laki ja käytännöt. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sijoitusasunnot.com 2014. Vuokratuottolaskurilla lasket asunnon todellisen tuoton. Viitattu 25.4.2015 <http://www.sijoitusasunnot.com/laske-vuokratuotto-oikein-laskurilla/>.

Sjögren, M. & Hikipää, I. 2014. Vaurastumisen reseptit. Oma talous haltuun. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

Suomen Pankki 2015a. Vanhoja Helibor-korkoja 1990–1998. Viitattu 29.4.2015 <http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/taulukot.aspx?hl=helibor>.

Suomen Pankki 2015b. Euribor-korot päivittäin. Viitattu 29.4.2015 http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina_ ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_pv_chrt_fi.aspx.

Talokeskus 2015. Putkiremontti korjausrakentamisen erikoisosajalta. Viitattu 29.4.2015
<http://www.talokeskus.fi/rakennuttajapalvelut/putkiremontti/>.

Tilastokeskus 2015a. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005. Viitattu 29.4.2015
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/12/ashi_2014_12_2015-01-28_kuv_003_fi.html.

Tilastokeskus 2015b. Vuokrat nousivat vuodessa 3,2 prosenttia. Viitattu 29.4.2015
http://www.stat.fi/til/asvu/2014/asvu_2014_2015-03-06_tie_001_fi.html.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto 2015a. Vuokratulo ja yhtiövastikkeet. Viitattu 18.4.2015 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet\(37013\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet(37013)).

Verohallinto 2015b. Vuokratulot. Viitattu 7.5.2015 <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>.

Verohallinto 2015c. Kuolinpesä ja luovutusvoiton verotus. Viitattu 7.5.2015 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Kuolinpesa_ja_luovutusvoiton_verotus\(25187\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Kuolinpesa_ja_luovutusvoiton_verotus(25187)).

Verohallinto 2015d. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Viitattu 18.4.2015
[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)).

Verohallinto 2015e. Alijäämähyvitys. Viitattu 18.4.2015 [http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys\(9237\)](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys(9237)).

Verohallinto 2015f. Vuokratulot ja yhtiövastikkeet. Viitattu 18.4.2015 [http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet\(37013\)](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet(37013)).

Liite 1. Esimerkkilaskelmassa käytetyn asunnon esite (Oikotie 2015).

33,5 m², 1 h, k, kph, 109 000 €

Eerikinkatu 29, 20100 Turku VII kaupunginosa, Keskusta



Kohteen ilmoittaja



Kiinteistönvälitys Pursiheimo Oy LKV
Hämökatu 6
20500 Turku
Puh: (02) 232 8800

Nimi: Jarno Pursiheimo
Puh: 050 344 1616

Siistikuntoinen keskustayksiö hyvällä paikalla!

Siistikuntoinen keskustayksiö hyvällä paikalla! Huoneisto myydään vuokrattuna. Hyvä vuokratilainen valmiina!

Sijainti	Eerikinkatu 29, 20100 Turku
Kerrose	3 / 7
Kohdenumero	9209037
Kaupunginosa	VII kaupunginosa, Keskusta
Asuinpinta-ala	33,5 m ²
Kuvaus	1 h, k, kph
Huoneita	1
Kunto	Tyydyttävä
Vapautuminen	Huoneenvuokralain mukaiset irtisanomisajat
Keittiö	Keittiö
Keittiön varusteet	Sähköliesi, Jääkaappi, Pk-liitäntä
Kylpyhuoneen varusteet	Suihku, Kylpyamme
Säilytystilat	Ullakko/kellarikomero
Pintamateriaalit	Puu
Tulevat remontit	Vesirännien uusinta/kadun puoli 2015, liikehuoneistojen näyteikkunoiden uusinta 2015-16, linjastoaneerauksen hankesuunnittelu 2015, linjastoaneerauksen toteutus suunnittelu 2016, linjastoaneerauksen toteutus 2016-18, porrashuoneiden maalaus 2018
Tehdyt remontit	Etuikkunat 1995, asuntojen käyttöluokat uusittu 1997, parvekkeet korjattu 2001, sauna peruskorjattu 2003, kattokourut uusittu, katto maalattu 2005, paalutus korkeapaineinjektioinnilla 2007, K-kerroksen kv-putkistot, viemärit uusittu 2007, piha peruskorjattu, aidattu 2007, hissit peruskorjattu 2009, ilmanvaihtokanavat puhdistettu 2014
Asumistyyppi	Omistus

1/8

33,5 m², 1 h, k, kph, 109 000 €

Eerikinkatu 29, 20100 Turku VII kaupunginosa, Keskusta



Vuokrattu	Kyllä
-----------	-------

Hintatiedot ja muut kustannukset

Velaton myyntihinta	109 000,00 €
Myyntihinta	102 551,00 €
Neliöhinta	3 253,73 € / m ²
Vuokratulo	515,00 € / kk
Rahoitusvastike	63,65 € / kk
Hoitovastike	123,95 € / kk
Vesimaksu	28,00 € / kk
Muut kustannukset	Sähkö mittarin mukaan
Velkaosuus	6 449,00 €

Talon ja tontin tiedot

Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo Muut asuinkerrostalot
Uudiskohde	Ei
Rakennusvuosi	1958
Huoneistojen lukumäärä	52
Yhteiset tilat	Ulkoiluvälinevarasto, sauna
Pysäköintitilat	16 autopaikkaa
Kerrosten lukumäärä	7
Hissi talossa	Kyllä
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotyyppi	Harjakatto
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys
Energialuokka	D 2007
Energiatodistus	Kyllä
Ilmanvaihto	Koneellinen poisto huippumurilla
Antennijärjestelmä	Kaapeli
Tontin pinta-ala	1939 m ²
Tontin omistus	Oma
Rakennuksen käyttötapa (ilmoitus)	Asuinrakennus
Huoneistojen koot	23 m ² - 100 m ²

2/8

Liite 2. Asuntosijoittajien haastattelun rakenne.

Taustatiedot

- Ikä
- Sukupuoli
- Sijoitusasuntojen määrä
- Sijoitusasuntojen sijainti ja koko

Rahoitus

- Ensimmäisen asunnon rahoitus
- Velkavivun käyttö
- 1990-luvun laman vaikutus

Asunnon ja vuokralaisen valinta sekä vuokran määrittäminen

- Asiantuntijoiden palvelujen käyttö
- Asunnon valinta
- Vuokralaisen valinta
- Vuokran määrä ja korotus
- Asukkaiden vaihtuvuus

Asunnon kunnossapito

- Asunnon kunnossapito
- Kunnossapitoon liittyvät asiat vuokralaisen kanssa
- Taloyhtiön kunto ja kustannukset

Oikeusturva ja verotus

- Omakohtaiset kokemukset oikeusturvasta
- Ajatuksia oikeusturvasta
- Veroilmoitusten hoito
- Verovähennysten hyödyntäminen

Kannattavuus

- Tyytyväisyys asuntojen tuottoon

Mielekkyydet

- Omat ajatukset: esimerkiksi kiinnostava, rasittava, helppo, vaikea tai mukava