



Osaamista  
ja oivallusta  
tulevaisuuden  
tekemiseen

Sirkku Alanne

# Asunnon vuokralaisen valintaperusteet

Opas yksityiselle asuntosijoittajalle

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2021

Tekijä(t) Otsikko	Sirkku Alanne Asunnon vuokralaisen valintaperusteet
Sivumäärä Aika	29 sivua + 21 liitettä Toukokuu 2021
Tutkinto	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	
Ohjaaja	Lehtori Timo Riikkilä
<p>Opinnäytetyön tarkoitus on tarjota yksityisille asuntosijoittajille tietoa siitä, miten he voivat pienentää asunnon vuokrauksen riskiä tekemällä tietoon perustuvan vuokralaisvalinnan.</p> <p>Viitekehystä koottaessa on käytetty hyväksi sekä tekijän omaa kokemusta vuokranantajana että alan kirjallisuudessa ja sähköisissä lähteissä olevaa tietoa. Tietoa koottaessa selvisi, että sitä on paljon saatavilla, mutta se on hyvin hajanaista ja usein osa laajempaa kokonaisuutta, mikä vaikeuttaa sen löytämistä.</p> <p>Työ on toteutettu toiminnallisena opinnäytetyönä ja sen toiminnallinen osuus on opas, jossa ohjataan lukijaa eri vaiheiden kautta etenemään hallitusti vuokralaisen valinnassa. Opas on tehty Wix-alustalle ja sen toimivuutta on testattu julkistamalla se opinnäytetyöprosessin aikana. Saadun palautteen ja kävijäraportin perusteella opas on toimiva.</p>	
Avainsanat	vuokra, vuokranantaja, sijoittaminen, luottotieto, tuotto

Author Title	Sirkku Alanne Selection Criteria for Apartment Tenants
Number of Pages Date	29 pages + 2 appendices May 2021
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Degree Programme in Economics and Business Administration
Specialisation option	
Instructor	Timo Riikkilä, Senior Lecturer
<p>The purpose of this thesis is to provide private home investors with information on how they can reduce the risk of renting a home by making an informed tenant selection. The thesis was carried out as part of the Bachelor studies in Business Administration.</p> <p>The theoretical framework of the thesis was based on the topics properties of good tenant, laws and guidelines and how to make profit. Information was gathered from literature in the field and from the web. When compiling the theoretical framework, it became clear that information on the topic of selection criteria for apartment tenants is available, but very fragmented, which made the topic of the thesis especially relevant.</p> <p>The practical part of the thesis included research which benefited from the author's own experience as investor. The methods of data collection included reading the books and searching for information on the internet. Altogether, including the guiding and conversations were conducted for the thesis.</p> <p>The output of the thesis is a guide in which the reader is guided through the various stages of apartment tenant selection, and the selection criteria are listed to help investors proceed in a controlled manner in the tenant selection. The guide was made in the Wix platform and its functionality was tested by publishing it during the process. Based on the feedback received to the guide and the visitor reports, the guide serves its purpose and was evaluated as working well.</p>	
Keywords	rent, investor, investment, credit information, profit

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimusongelma ja kysymys	1
1.2	Menetelmä ja viitekehys	2
2	Viitekehys	3
2.1	Valintakriteerit ja hyvän vuokralaisen ominaisuudet	3
2.2	Valinnan vaikutus vuokratuottoon	6
2.3	Vuokraustoiminnan kannattavuuden laskeminen	8
2.4	Lait ja ohjeistukset	12
2.5	Intuitio	15
2.6	Päätösprosessi ja käytännön toimet	16
2.7	Asuntovuokrauksen tulevaisuus	20
3	Työn toteutus	22
3.1	Tiedon kokoaminen	22
3.2	Oppaan kirjoittaminen ja julkaisu	23
4	Työn tuloksena tehty opas	23
5	Johtopäätökset	25
	Lähteet	27
	Liitteet	
	Liite 1. Kassavirtalaskelmamalli yksityiselle vuokranantajalle	
	Liite 2. Opas näyttökuvat	

# 1 Johdanto

Asuntosijoittaminen on nykyaikana suosittu sijoitusmuoto. Suurten asuntosijoittamiseen keskittyvien yritysten ja säätiöiden lisäksi ovat myös yksityiset henkilöt alkaneet sijoittaa asuntoihin. Asuntoihin on mahdollista sijoittaa joko suoraan ostamalla asunnon tai erilaisten rahastojen kautta. Tässä opinnäytetyössä keskitytään yksityisiin henkilöihin, jotka sijoittavat suoraan asuntoihin. Suomen Vuokranantajien Vuokranantajakyselyn 2020 mukaan yksityisten sijoittajien hallussa on 2/3 Suomen vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta.

Asuntosijoittajille on kirjoitettu useita oppaita. Moni näistä keskittyy asuntosijoittamiseen, itse sijoituskohteen valinnan ja sijoitusten hallinnoinnin kokonaisuuteen. Kuitenkin yksityisen, ei ammattisijoittajan kannalta olennaista on asunnosta saatava tuotto, ei suurien rahasummien liikuttelu ja hallinnointi parhaalla mahdollisella tavalla. Tuottoa asuntosijoittamisesta voidaan saada asunnon arvonnousun tai asunnosta saatavan vuokratuoton kautta. Näiden kummankin edellytyksenä on onnistunut vuokralaisvalinta.

Tässä opinnäytetyössä käydään lävitse vuokralaisen valintaan vaikuttavia seikkoja ja pyritään löytämään tekijöitä, jotka auttavat onnistuneen vuokrauspäätöksen tekemisessä ja sitä myöten saamaan parhaan mahdollisen tuoton sijoituksestaan. Asuntosijoittamisen ollessa pitkäjänteistä toimintaa on siinä otettava huomioon tulevaisuuden riskit ja mahdollisuudet. Tämän vuoksi viitekehyksessä käsitellään myös tulevaisuuden trendejä asuntosijoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyön pohjatutkimuksen tuloksena tehdään opas, jossa kuvataan selkeä polku hyvään päätökseen.

## 1.1 Tutkimusongelma ja kysymys

Tutkimusongelma on seuraavanlainen. Yksityisillä asunnonvuokraajilla ei välttämättä ole ammattitaitoa ja tietoa siitä, mitkä lait ja asetukset vaikuttavat vuokralaisen valintaan. Heiltä saattaa myös puuttua kyky valita vuokralaisehdokkaiden joukosta se, joka on hyvä vuokralainen. Epäonnistuneen valinnan seurauksena vuokrauksen tuotot voivat kärsiä tai jopa olla negatiivisia.

Edellä todetun ongelman perusteella tutkimuskysymykseksi muodostuu kysymys: Miten valita vuokralaisehdokkaiden joukosta hyvä vuokralainen? Tässä työssä pyritään vastaamaan tähän kysymykseen ja esittämään tulos selkeän oppaan muodossa. Vastausta

kysymykseen etsitään määrittelemällä ensimmäiseksi se, mitkä seikat tekevät asunnon vuokralaisesta hyvän vai huonon vuokralaisen. Tämän jälkeen selvitetään se, millaisia keinoja on käytettävissä, kun kartoitetaan, onko hakija hyvä vai huono vuokralainen. Oikean valinnan tärkeyttä vahvistamaan käydään työssä lävitse asuntosijoittamisen kannattavuutta tutkimalla sitä, miten sen tuottoon voidaan vaikuttaa.

## 1.2 Menetelmä ja viitekehys

Työ on tehty toiminnallisena opinnäytetyönä, minkä tuloksena on valmistunut opas yksityishenkilöille, jotka vuokraavat asuntoja. Työn toiminnallinen luonne vaatii keskittymistä valmiiksi koottuun tietoon ja pohdintaan. Tässä työssä ei tehdä laadullista tai määrällistä tutkimusta. Lähimpänä tutkimusta oli asunnon vuokrauksen käytännön harjoittelu. Tällöin selvitettiin oikeassa tilanteessa se, mitä vuokranantajalla on edessään, kun hän on vuorovaikutuksessa vuokralaisehdokkaan kanssa. Käytännössä teoria ja oikea tapa toimia voivat olla tiedossa, mutta sen mukainen toiminta ei aina ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista.

Aineistoa tutkimalla on pyritty selvittämään se, mitkä ovat hyvän vuokralaisen ominaisuudet. Tämä on tarpeen tietää, jotta ymmärretään, mitä pitää saada selville ehdokkaista ja mihin asioihin tulee kiinnittää huomiota päätöksenteossa. Miten saadaan selville, onko hakijalla tarvittavat ominaisuudet hyväksi vuokralaiseksi, vai onko hänen valitsemisensa riski? On mahdollista, että asuntoon ei saada vuokralaista. Tämän vuoksi työssä tutkitaan myös sitä, mitkä seikat tekevät asunnosta hyvän vuokra-asunnon hakijoiden näkökulmasta. Yritystoiminnassa on aina mukana riskiä, tämän vuoksi myös sitä on tarpeen tutkia. Koska asuntosijoittaminen on liiketoimintaa, otetaan työssä myös selvää siitä, miten asunnon tuotto lasketaan.

Asunnonvuokrausta ja henkilötietojen käsittelyä säätelevät lait ovat olennainen osa viitekehystä. Oppaan tulee pystyä ohjaamaan toimia siten että noudatetaan lakia sekä henkilötietoja kerätessä, että niitä säilytettäessä. Tämä lisäksi luodaan katsaus siihen, miten laki ja hyvä vuokratapa-ohjeistus käsittelevät vuokrasuhteen alussa ja sen aikana tehtyjä vuokrasopimukseen liittyviä toimia, kuten sopimuksen päättäminen ja vuokralaisen häätö.

## 2 Viitekehys

Viitekehys on opinnäytetyön osa, jossa käydään lävitse työn taustalla oleva teorian tieto. Tämä opinnäytetyön kohdalla viitekehys toimii pohjana oppaalle. Kaikkea viitekehyyksessä olevaa tietoa ei ole tarkoitettu sellaisenaan vietäväksi oppaaseen, koska osaa tiedoista on kerätty auttamaan sen määrittelyssä mikä on olennaista ja tarpeellista tietoa.

### 2.1 Valintakriteerit ja hyvän vuokralaisen ominaisuudet

Vuokralaisen tärkein velvoite on vuokran maksaminen sovitun mukaisesti. Lisäksi hän on veloitettu hoitamaan asuntoa huolellisesti (Vuokraturva 2020, 25). Orava ja Turunen (2016, 2018) ovat samalla linjalla muistuttaen, että vuokran ajallaan maksaminen ja siisti asuminen ovat riittävät. Vuokranantajan tulee olla tarvittaessa valmis sanomaan ei ja kestää ikäviäkin tilanteita, jotta vuokraustoiminta ei muutu hyväntekeväisyydeksi (Husu 2015).

Petri Roininen (2018, 68–70) määrittelee ihannevuokralaisen ominaisuudet kirjassa *Asunto- elämäsi tärkein sijoitus*. Hänen mukaansa ihannevuokralainen on sellainen, joka maksaa vuokran. Tämän lisäksi hän toteaa myös sen, että vuokralaiselta vaadittavia ominaisuuksia on joskus tarpeen muokata realistisemmaksi, etenkin jos vuokranantajalla on useampia asuntoja, joihin tulee löytää vuokralainen. Tätä tapaa tukee Husun toteamus siitä, että vaikka on olemassa huijareita, on suurin osa vuokralaisista hyviä vuokralaisia ja ihan tavallisia ihmisiä. Ammattimaisia huijareita tulee kuitenkin varoa, koska he etsivät kohteeseen kokemattomia vuokranantajia. Asuntoon päästyään he lähtevät sieltä vasta häätöprosessin jälkeen ja pahimmassa tapauksessa jättävät jälkeensä huonokuntoisen, remonttia vaativan asunnon. (Huru 2015.) Roininen (2018, 68–70) avaa ihannevuokralaisen ominaisuuksia tarkemmin todeten, että on hyvä tavoitella vuokralaista, joka hakee pitkäaikaista asuntoa. Tällöin hukkakuukaudet ja muut vuokralaisen vaihtumisen kustannukset jäävät pieneksi ja nettotuotto tulee pitkällä tähtäimellä korkeammaksi. Ihannevuokralaiselle oleelliseksi piirteeksi hän esittää kunnossa olevan talouden, mikä näkyy sekä tulojen että luottotietojen kohdalla. Hyviksi ominaisuuksiksi hän nostaa myös erilaiset sosiaaliset sidokset alueeseen esimerkkinä tästä lasten koulut. Vakiintunut elämäntilanne on hänen mukaansa myös eduksi sekä vuokranmaksukyvyyn että vuokrasuhteen pysyvyyden kannalta.

Orava ja Turunen aloittavat hyvän vuokralaisen määrittelyn jakamalla vuokralaiset seitsemään ryhmään elämäntilanteen perusteella. Ryhmäjako on seuraavanlainen:

- opiskelijat
- työssäkäyvät nuoret
- keski-ikäiset, sisältäen työssäkäyvät ja työttömät
- eläkeläiset
- eronneet
- pariskunnat
- luottotietonsa menettäneet

He löytävät jokaisesta ryhmästä hyviä puolia. Tärkeintä on katsoa kokonaisuutta ja selvittää riskit. Tämän jälkeen tarkastetaan kerrotut väitteet sekä etsitään ristiriitaisuuksia saatujen tietojen välillä. Esimerkiksi luottohäiriömerkinnän saanut henkilö voi olla vuokransa hyvin hoitava henkilö, jos merkintä on perua konkurssista. Mikäli taas kyseessä on henkilö, jolla useimmat laskut jäävät hoitamatta, ei hänelle kannata asuntoa vuokrata. (Orava & Turunen 2016, 189–192.) Mikäli niin halutaan, on mahdollista sulkea valintaprosessista kokonaan pois henkilöt, joilla on maksuhäiriöitä. Mikäli tätä ei haluta tehdä, on merkinnän syy tarkastettava huolella. Tämä voi olla kannattavaa, koska maksuhäiriömerkinnän omaavasta henkilöstä on mahdollista saada pitkäaikainen vuokralainen, koska asunnon saanti on heille vaikeaa (Huru 2015.) Erityisen mukaviksi vuokralaisiksi he kokevat nuoret parit, jotka yleensä hoitavat asiansa mallikkaaksi. Elämäntilanteiden mukaan voi tällainen vuokrasuhde tosin voi jäädä lyhyeksi. (Orava & Turunen 2016, 190.)

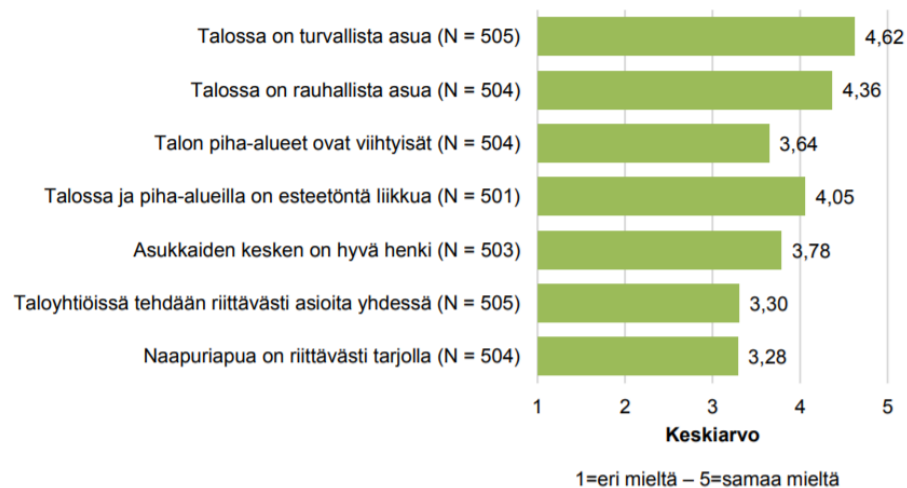
Jotta asuntoa pääsee esittelemään katsojille ja tekemään valintaa heidän välillään, tulee asunnosta tehdä vuokrausilmoitus. Ilmoituksella pyritään saamaan mahdolliset vuokralaiset kiinnostumaan asunnosta ja ottamaan sinuun yhteyttä. Turhien yhteydenottojen välttämiseksi asunnosta kannattaa laittaa kattavat perustiedot ja selkeä kuvaus sekä mahdollisuuksien mukaan myös valokuvia. Ilmoituksessa kannattaa asuntoa ja sen ominaisuuksia kuvailla myös sanallisesti. Sanallinen osuus kannattaa kuitenkin pitää lyhyenä, koska liian pitkä selostus ei ole tehokas ja asunnon teknisten tietojen osuus tekee ilmoituksesta itsestään pitkän. Ilmoituksessa kannattaa myös olla mahdollisimman rehellinen, jotta katsoja ei näyttöön saavuttuaan joudu pettymään. (Orava & Turunen 2016, 201–203.) Hyvä vuokratapa-ohjeistus (2018) korostaa hyvän viestinnän merkitystä jo ilmoitusvaiheessa. Ilmoituksen on oltava selkeä, ja siinä tulee olla näkyvissä kaikki asuntoon ja vuokraukseen liittyvät seikat sekä keskeiset ehdot. Antti Aittapelto (2018) toteaa etuovi.com-blogissa, että ilmoituksessa ei voi olla liikaa valokuvia asunnosta. Väitteensä



hän perustelee vuokraovi.com-palvelun saamista asiakaspalautteilla, joissa yleisin toive on koskenut tarvetta saada ilmoituksiin lisäkuvia. Kuvien lisäksi ilmoituksessa on tarpeen olla asunnon pohjakaava, koska se auttaa hahmottamaan asunnon soveltuvuutta paremmin kuin pelkkä huoneluku ja neliömäärä tai valokuva. Hän myös kehottaa tekemään asunnosta esittelytekstin, jossa asunnon lisäksi kuvaillaan alueen palveluita ja muita tietoja, kuten sen saako asunnossa pitää lemmikkejä tai onko asuntoon tulossa lähiaikoina remontteja. Ilmoitustekstin pitää olla mieluummin pitkä kuin lyhyt, koska ilmoituksen on tarkoitus houkuttaa hyviä ja laatutietoisia vuokralaisia.

Oikeanlainen alue saattaa suuresti vaikuttaa asunnon vuokrattavuuteen sekä jälleenvuontihintaan. (Väänänen 2015, 48). Isännöintiliitto on teettänyt vuonna 2017 kyselyn, jonka kohderyhmänä ovat olleet kerrostaloasukkaat Suomessa. Kyselyyn vastasi 500 henkilöä. Sen tavoitteena oli selvittää heidän mielipiteensä taloyhtiöasumisesta ja taloyhtiön kehittämisestä. Yksi kyselyn teemoista oli asumisen viihtyisyys. Tämän teeman alta löytyi kysymys, joka kartoitti sitä, mitkä asiat tekevät asumisesta viihtyisää. Tärkeimmiksi asioiksi nousivat turvallisuus, rauhallinen talo ja viihtyisät piha-alueet. (Heikkilä 2017.)

## Kokemukset asumisen viihtyisyydestä



Kuvio 1. Asumisen viihtyisyyden tekijät (Heikkilä 2017).

Rakennusyhtiö YIT neuvoo asuntosijoittajia valitsemaan asunnon halutulta paikalta ja hyvin hoidetusta taloyhtiössä, ellei asunto ole uusi. Tällä tavoin toimien vältetään vuokratuottoa pienentävät tyhjät kuukaudet, kun asunto on vuokralaisia houkutteleva. Uusi

tai hyväkuntoinen ja hyvässä taloyhtiössä oleva asunto on myös remonttiriskiltään pieni, ja sitä myöten vastikkeiden tulevat summat ovat helpommin ennustettavissa.

## 2.2 Valinnan vaikutus vuokratuottoon

Asuntosijoituksen avulla on mahdollista saada talouteen työssä käymisestä riippumattonta tuloa. Se myös tuo sijoittajan taloudelliseen asemaan vakautta. (Väänänen 2015 21.) Sijoituksen, tässä tapauksessa asunnon, tuotto muodostuu sen arvonnoususta ja nettovuokratuotosta. (Kallunki & Martikainen & Niemelä 2019, 13). Vuokratuotto (2020, 40) toteaa yksiselitteisesti, että vuokratuoton kannalta tärkeää on se, että vuokralainen maksaa sovitun suuruisen vuokran. Vuokratuottoa pienentää myös vuokralaisten tiheä vaihtumisväli.

Verohallinnon (2020) mukaan vuokra-asunnon menot, näistä esimerkkinä vastike, ovat lähtökohtaisesti vähennyskelpoisia. Vähennyskelpoisuus koskee myös sitä aikaa, kun asunto on tyhjiällä. Tämä edellyttää kuitenkin asunnon olemista vuokraustoiminnassa, mikä tulee osoittaa esimerkiksi vuokrausilmoituksella tai asunnosta tehdyllä välityssopimuksella. Suomen vuokranantajien mukaan (2020) 52 % vuokranantajista pienentää tiheän vaihtumisvälin riskiä käyttämällä sopimusmallia, jossa vuokralainen sitoutetaan asuntoon vähintään vuoden ajaksi. Toisaalta taas 43 % vuokranantajista käyttää sopimusta, joka on voimassa toistaiseksi. Toistaiseksi voimassa oleminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhteen keston minimipituutta ei ole määritetty, vaan sopimus on irtisanottavissa, kun siihen on tarvetta ja lain vaatimukset irtisanomisen perusteille ovat olemassa. Vain 4,5 % käyttää sopimusmallina täysin määräaikaista sopimusta.

Riski kuuluu liiketoimintaan ja sen hallitsemiseen tulisi aina laatia strategia, jossa määritellään se, miten erilaisiin riskeihin suhtaudutaan ja miten niiltä suojaudutaan. Tähän ei ole olemassa yhtä ainoaa oikeaa tapaa, vaan riskinhallintamenetelmät ja hyväksytyt riskitaso tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Kaikilta riskeiltä ei voi suojautua menettämättä samalla voitonmahdollisuuksia. On määriteltävä, mitkä riskit hyväksytään ja miltä vastaan suojaudutaan. Tärkeää on kuitenkin tiedostaa kaikki riskit. (Knüpfer & Puttonen 2009, 213.) Epäonnistuneen valinnan riskiä voidaan pienentää vuokravakuudella, joka Vuokratuoton mukaan onkin nykyään käytössä lähes poikkeuksetta. Vakuus voidaan, ja se kannattaa, sopia vuokravakuuden sijasta sopimusvakuutena. Tällöin se kattaa mahdollisten vuokrarästien lisäksi myös muita kuluja, kuten asunnon vaurioitumisen. (Vuokratuotto 2020, 15.)

YIT (2021) listaa asuntosijoittajille suunnatulla sivullaan asuntosijoittamisen riskejä seuraavasti:

- Tyhjät kuukaudet, jolloin asunnosta ei saada vuokraa.
- Vuokralaisen aiheuttama riski, kuten asunnolle aiheutuneet vahingot tai maksamattomat vuokrat.
- Suuret, yllättävät remontit.
- Yleinen vuokratason lasku suuren tarjonnan vuoksi.
- Asunnon jälleenmyynnin riski, voi toteutua joko pidentyneenä kauppaaikana, odotettua alhaisempana myyntihintana tai molempina.
- Riski asunnonvuokrauksen tuottoa alentavista poliittisista päätöksistä, kuten verovähennysoikeuden pienentäminen.
- Korkeiden korkojen nousun riski, joka voi vähentää rahoituksen saamista.

Riskilistauksen yhteydessä todetaan kuitenkin, että asuntosijoittaminen on matalan riskin sijoittamista. Asuntoihin sijoittamisen todetaan olevan pitkäaikaista sijoitusta, jonka riskejä voidaan hallita asuntosijoittajan omilla päätöksillä. Tärkeimmäksi päätökseksi esitetään sijoitusasunnon huolellista valintaa, mikä helpottaa hyvien vuokralaisien saamista, mikä taas vähentää tyhjien kuukausien ja maksamattomien vuokrien riskiä. Vallinnalla voidaan myös vaikuttaa vastike- ja remonttiriskiin. Lisävarautumisena mainitaan puskurirahasto, mikä auttaa pääsemään toteutuneen riskin ohitse. (YIT 2021.)

Edellä listattujen riskien lisäksi Orava ja Turunen (2018, 255–259) mainitsevat luonnonilmiöriskin, mikä ei Suomessa ole niin suuri kuin se on maissa missä on suuria myrskyjä. Suomessa suurin luonnonilmiöiden aiheuttama riski kohdistuu rivi- ja omakotitaloihin. He myös eriyttävät vastikeriskin remonttiriskistä todeten sen koskevan asunnon hoitokulujen huomattavaa nousua esimerkiksi lämmityskulujen nousun myötä, tältä riskiltä heidän mukaansa suojaa parhaiten suuri taloyhtiö. Hoitokulut eivät kasva asuntojen määrän mukaisessa suhteessa, vaan asuntokohtaiset kulut pienenevät asuntojen määrän kasvaessa.

Vuokralaisen muutettua asuntoon suojaa laki hänen asumisoikeuttaan, vaikka hän laininlöisi velvoitteensa. Mikäli vuokralainen halutaan häätää asunnosta, tulee siihen hakea oikeuden päätös. Tämän vuoksi onkin tärkeää selvittää huolella vuokralaisehdokkaan taustat ja luottotiedot. (Vuokratuura 2020, 8.) Häädön ollessa kuukausia kestävä ja vaikea prosessi, tulisi ongelmien ilmaantuessa toimia heti. Suositeltavaa on myös pyrkiä ensisijaisesti sopimaan ongelmasta vuokralaisen kanssa. Tämä on tärkeää siksi, että sopiminen vähentää tyhjien kuukausien määrää, millä on suora vaikutus vuokratuottoon (Sijoitusovi.com 2020).

Riskiä voidaan hallita myös käyttämällä ammattilaista apuna asunnon vuokrauksessa. Ammattimainen vuokravälittäjä tietää alueensa vuokratason ja voi siten vaikuttaa asunnosta saatavaan tuottoon varmistamalla parhaan mahdollisen vuokran. Heillä on usein myös kokemuksen tuomaa osaamista vuokralaisen luotettavuuden arvioimisessa. Lisäetuna osa vuokravälittäjistä takaa 12 kk vuokran, mikä antaa hyvää vastinetta heidän palkkiolleen, joka tavanomaisesti on yhden kuukauden vuokran suuruinen. Kokenut välittäjä säästää usein myös vuokraukseen kuluvaan aikaan, minkä voi myös laskea raharvoiseksi eduksi. (Orava & Turunen 2016, 193–195.) Väänänen on vuokravälittäjien käytöstä toista mieltä. Hän väittää, että itse hoidetulla vuokrausprosessilla saadaan satojen eurojen säästö. Mahdollisuus tutustua asunnon vuokraajiin itse on myös etu, mikä vuokravälittäjää käytettäessä menetetään. Hän toteaa vielä, että välittäjän toimia ohjaa voimakkaasti välityspalkkio. (Väänänen 2015, 23.)

Riskiä on mahdollista pienentää hajauttamalla sijoitusta (Knüpfer & Puttonen 2009, 50). Hajauttaminen voi olla ajallista tai se voi olla sijoittamisesta eri kohteisiin (Kallunki ym. 2018, 34–36). Asuntosijoittajankin kannattaa harkita muitakin sijoitusmuotoja asuntosijoituksen rinnalle. Tämä on tärkeää siksikin, että asuntoihin sidottua pääomaa ei saada nopeasti muutettua käteiseksi, mikäli jokin yllättävä suuri rahantarve tulee eteen. Osakkeet ovat hyvä vaihtoehto asuntosijoittamisen täydentäjäksi. Ne ovat perusajatukseltaan samantyyllistä sijoittamista kuin asuntosijoittaminen, vuokran sijasta saadaan osinkoja ja arvonnousu ja lasku on mahdollista kummassakin. Osakkeiden myynti on asuntojen myyntiä nopeampaa, jolloin rahan saa tarvittaessa lyhyelläkin aikavälillä käyttöönsä. (Orava & Turunen 2016, 48–49.)

### 2.3 Vuokraustoiminnan kannattavuuden laskeminen

Asuntosijoittamisen tärkein yksittäinen päätös on asunnon ostaminen. Tämä ratkaisee sen, millä tasolla sijoituksen tuotto tulee olemaan. Tuottoon on mahdollista vaikuttaa myös kaupan jälkeisillä toimilla, mutta itse asunnon valinta on näistä tärkein. Sijoitusasuntoa ostettaessa tulee huomioida asunnon sijainti, hinta, asunnon koko, huoneluku ja kunto, sekä taloyhtiö. Taloyhtiöstä tulee tarkastaa ainakin se, että se on suunnitelmallisesti hoidettu ja korjausvelkaa ei ole päässyt syntymään, myös talon tulevat remontit ovat tarpeellista tietoa. Talon hyvä hoito näkyy ulkoisen siisteyden lisäksi, myös vastikkeessa, mikäli se on liian pieni, on mahdollista, että talossa on laiminlyöty vuosittaisia korjauksia. Talon päätöksenteon ja hallinnoinnin tulee olla järjestelmällistä ja talon hengen hyvä. (Orava & Turunen, 2016, 63–64, 125.) Vuokraus on asuntosijoittamisen

ydintä, vaikka sitä saatetaan vähätellä ajatellen, että vuokralaisia on aina tarjolla ja välittäjien tarvitsee vain valita. Vuokraus tuo sijoittajalle säännöllistä tuloa ja mahdollistaa toimivan kassavirran. (Roininen 2018, 65.)

Asuntosijoittajan tulee osata laskea vuokratuotto. Sen laskemisessa tulee ottaa huomioon asunnon hinnan ja juoksevien kuluun lisäksi myös mahdolliset remonttikulut. (Orava & Turunen 2016, 71.) Kuvio 2 esittää yksinkertaisen tuoton laskentamallin, mikä on riittävä silloin kun asunto on ostettu omaan käyttöön ja asunto on ilman velkaa eikä siihen ei ole tehty remontteja. Tällöin vuokratuotto lasketaan vähentämällä asunnon vuokrasta vastike, ja verot, jäljelle jäävä summa on asunnon nettovuokratuotto. (Kullas & Myllyoja 2014, 149.)

### Vuokra - vastike - verot = nettotuotto

Kuvio 2. Nettovuokratuoton laskukaava.

Orava ja Turunen (2016, 71) tarjoavat vuokranantajan käyttöön kattavamman vuokratuottoprosentin laskentakaavan, joka ottaa huomioon sijoituksen kokonaiskustannuksien vaikutuksen tuottoon.

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

Kuvio 3. Vuokratuottoprosentin laskukaava.

Kuvio 3 mikä kertoo asunnon vuosittaisen vuokratuoton, on käyttökelpoinen myös silloin kun vasta harkitaan asunnon ostamista. Sen avulla on mahdollista arvioida, mitä asunnosta kannattaa maksaa ja millainen vuokra siitä tulee saada. Huomioitavaa on, että laskelma ei ota huomioon asunnon mahdollista arvonnousua tai -laskua. (Vuokratuotto 4.) Kassavirtalaskelmien monista eri mittausavoista toteaa Petri Roininen, että vaikka niitä voidaan mitata monin keinoin, niin on hyvä ymmärtää se, vuokratuotolla tulisi pystyä sekä lyhentämään lainoja, joita asunnon hankintaa varten on otettu, että maksamaan vero. (Roininen 2018, 60.)

Osakemarkkinoiden historiallisen vuosituoton ollessa 6–8 % pidetään jo 6 % vuokratuottoa hyvänä. On kuitenkin muistettava, että asuntosijoittaja voi saada tuottoa myös asunnon arvonnoususta, mikä on sen etu muihin sijoitusmuotoihin verrattuna ja tekee asuntosijoittamisen riskistä kohtuullisen. Asunnossa tehtävät pintaremontit ovat tehokaskeino vaikuttaa tuottoon. Siistikuntoisen asunnon jälleenmyyntihinta on parempi. Pintaremonteilla vaikutetaan myös vuokratuottoon, koska ne tekevät asunnosta houkuttelevamman ja sitä myöten nopeammin vuokrattavan. Hyvä asunto houkuttelee myös parempia vuokralaisia. (Väänänen 2015, 23, 25.) Asuntosijoittajan kannattaa kuitenkin keskittyä asunnon arvon nousun sijasta vuokratuottoon ja arvonnousun osata pyrkiä vain varmistamaan, että se on mahdollisimman hyvä (Orava & Turunen 2016, 345).

Vuokran määrän voi sopia vuokralaisen kanssa. On kuitenkin muistettava, että vuokra ei saa olla huomattavasti korkeampi kuin yleinen vuokrataso. (Rikalainen 2009, 35.) Asunnon vuokraa mietittäessä tulee pitää mielessä, että liian korkea vuokrapyntö on riski. Se voi johtaa asunnon vuokrauksen viivästykseen, mikä aiheuttaa kuluja ilman vuokratuloja. Tämän vuoksi tuleekin tutustua alueen hintatasoon esimerkiksi tarkastamalla se vuokrailmoituksista. Hintatasoa voi myös tiedustella alueella toimivilta vuokra-, tai kiinteistövälittäjiltä. Liian alhainen vuokrapyntö ei sisällä riskiä. Se voi olla jopa tarkoituksellista, mikäli halutaan vuokrata halvalla, vaikkapa sukulaiselle, muussa tapauksessa se kertoo vuokranantajan hinnoitteluvirheestä. (Orava & Turunen, 2016, 255.) Roininen on liian alhaisen hinnoittelun riskeistä erimieltä. Hän toteaa, että liian alhainen vuokra voi johtaa asunnon arvon laskuun. Varmasti se johtaa nettotuoton heikkenemiseen. (Roininen 2018, 88.)

Vuokratulot ovat sijoittajalle pääomatuloa, jota verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Vuokratulosta on mahdollista tehdä vähennyksiä, joita ovat mm.

- vesimaksut
- hoitovastike
- pääomavastike (joka on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa)
- remonttikulut (vuosikorjauksien ja perusparannuskulujen osalta)
- irtaimen omaisuuden hankinta esimerkiksi asunnossa olevat kalusteet
- omaisuuteen kohdistuvat vesi-, sähkö-, ja lämmityskulut
- verot
- vakuutusmaksut
- asunnon hankintakulut

Huomioitavaa on, että vuokralle annetun asunnon lainan korot ja järjestelykulut on luvalista vähentää vain, jos asunnosta on peritty käypää vuokraa. Vähennykset tulee tehdä

sinä vuonna, kun kulut on maksettu. Mikäli vuokraustoiminta on ollut tappiollista, voi tappion käyttää vähennyksenä muista pääomakuluista. (Vero 2021.)

Sijoitusasunto kannattaa ostaa lainarahalla silloin kun velan korko on pienempi kuin asunnon tuotto. Laskelmia tehdessä on hyvä ottaa huomioon myös mahdollinen koron nousu. (YIT 2021.)

$$\frac{\text{Vuokra - hoitovastike} * 12 \text{ kk}}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100$$

Kuvio 4. Vuosittaisen vuokratuoton yksinkertainen laskukaava. (YIT 2021.)

Tuoton kannalta on tärkeää, että vuokralainen maksaa vuokran. Maksamattomat vuokrat, sekä kuukaudet, jolloin asunnossa ei ole vuokralaista ja yllättävät remonttikulut ovat asioita, mitkä vähentävät asunnon tuottoa ja ovat siten riski sijoittajalle. (Vuokratuoto 2020, 40.) Riskin välttämiseksi huonolle vuokralaiselle asuntoa ei kannata vuokrata, vaikka asunto jäisi tyhjäksi. (Huru 2015.) Näin sijoitat menestyksekkäästi- kirjassaan Väänänen toteaa, että asuntosijoittamisen suurin riski on aina sijoittajassa, joka ei tiedä mitä tekee. (Väänänen 2018.)

Remontti riskiin on mahdollista varautua velvoittamalla vuokralainen ottamaan kotivakuutus vastuuosalla. Tämä ei kuitenkaan ole aina varma tapa, koska on vaikeaa valvoa vakuutuksen voimassaoloa. Tämän vuoksi on vuokranantajille tarjolla kotivakuutuksia, mitkä ottavat huomioon asunnon vuokrauksen erityispiirteet. Näitä harkittaessa kannattaa vertailla eri vakuutusyhtiöiden vakuutuksien kattavuuksia ja valita niistä tarvetta vastaava vakuutus. (Hänninen 2017.) Orava ja Turunen (2020,18,246) toteavat, että asuntosijoittajan tulee olla varautunut yllättäviin menoihin ja varmistaa riittävällä puskurirahastolla tai muulla tavalla kassavirran riittävyys. Varautuminen on viisasta aloittaa kassavirtalaskelman tekemisestä, minkä avulla on helppo nähdä mitä tapahtuu, jos vuokralainen jättää vuokran maksamatta.

Asunnon vuokraus on usein yritystoimintaa ja näin ollen vuokranantajan voidaan katsoa olevan yrittäjä, vaikka hän harjoittaisi vuokrausta yksityishenkilönä. (Hänninen 2016.) Osuuspankki (2020) toteaa yrittäjille neuvoja tarjoavalla sivullaan, että rahan riittävyys ja maksuvalmius on taloudenhallinnan peruskysymys. Kassavirtalaskelma on työkalu tä-

män hallintaan. Laskelmassa arvioidaan yrityksen myynti ja tulot kuukausitasolla ja vähennetään niistä juoksevat kulut sekä muut menot. Tulot ja menot on tärkeää arvioida mahdollisimman realistisesti. Kun tämä on tehty, on helpompi hahmottaa kulut ja varautua tuleviin menoeriin. Tämä on tärkeää etenkin uudella yrittäjällä ja silloin, kun yrityksellä on kausikohtaisia vaihteluita tuloissa. Liitteessä nro 1 on yksinkertainen malli siitä, millainen yksityisen vuokranantajan kassavirtalaskelma voi olla. Kun kyseessä on yksityinen vuokranantaja, on hänen kassavirtalaskelmaansa tehdessään arvioitava myös oman elämisen kulujen suuruus, ne ovat jokaisella erilaisista elämäntilanteista ja kulutustottumuksista johtuen erilaisia. Takuusäätio (2021) on yhdessä Marttojen kanssa tehnyt viitebudjetin siitä, minkä verran on kohtuullinen kulutus erilaisissa elämäntilanteissa.

Ostettaessa asuntoa vuokrattavaksi on tärkeää tutustua myös taloyhtiöön. Millaisessa kunnossa itse talo on? Onko remontit tehty ajoissa vai onko niitä laiminlyöty? Tämä saa aikaan riskin yllättävistä ja suuristakin korjauskuluista. Onko taloyhtiössä suunnitteilla suuria remontteja lähivuosina ja missä kunnossa yhtiön talous on? Hyvässä yhtiössä vastike saattaa olla hieman suurempi, mutta taloyhtiön kunnosta on pidetty hyvää huolta ja tarvittavat korjaukset on tehty ajallaan. Yhtiöllä saattaa olla jopa tulevia remontteja varten rahastoitua rahaa, mikä kaikki pienentää riskiä vastikkeen yllättävästä noususta. Remonttiriskiä voi pienentää ostamalla uuden asunnon, tällöin kuitenkin vuokratuotto-prosentti jää pääsääntöisesti pienemmäksi asunnon kalliimman hinnan vuoksi. (Orava & Turunen 2016, 135–139, 151–169, 256–258.) Asuntojen vuokravälitykseen erikoistunut Vuokraturva on samoilla linjoilla kehoittaen myös huomioimaan taloyhtiön tulevat peruskorjaukset, jotka saattavat aiheuttaa huomattaviakin kustannuksia. (Vuokraturva 2020, 40.)

#### 2.4 Lait ja ohjeistukset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ei määrittele sitä, millaisia tietoja vuokralaisehdokalta saa valintatilanteessa kysyä. Tässä laissa keskitytään enemmänkin määrittelemään vuokrasuhteen aloituksen, keston ja lopettamisen tilanteita. Luonnollisen henkilöiden tietojen käsittelyä Euroopan unionin alueella säätelee Yleinen tietosuojasetus GDPR. Asetuksen 6§ todetaan, että kun on muodostunut lain tarkoittama henkilörekisteri, syntyy velvollisuus varmentaa, että jälkikäteen on pystyttävä varmistamaan ja todentamaan se, kenen toimesta henkilötietoihin on tehty muutoksia, niitä on siirretty tai tallennettu. Henkilötietoja käsittelevälle henkilölle on annettava tarvittaessa koulutusta tai muulla tavoin varmistettava, että osaaminen on riittävällä tasolla. Asetus vaatii myös



nimittämään tietosuojavastaavan ja varmistamaan, että vain oikeutetuilla henkilöillä on pääsy henkilötietoihin. Vaatimuksissa on myös henkilötietojen pseudonymisointi, eli muokkaus siten, että henkilötiedot eivät ole suoraan tunnistettavia. Henkilötiedot tulee salata ja niiden luottamuksellisuutta, eheyttä, käytettävyyttä ja oikeellisuutta tulee ylläpitää, myös ongelmatilanteiden aikana. Edellä mainittujen toimien lisäksi asetuksessa vaaditaan menettelysääntöjen, erilaisten suunnitelmien ja vaikutusarviointien tekemistä. (Eduskunta, Finlex.)

Yleinen tietosuoja-asetus (GDPR) määrittelee sen, millaisia vaatimuksia on yrityksillä ja organisaatioilla henkilötietojen säilytykseen, hallintaan ja keräämiseen liittyen. Kaikki henkilöä koskevat tiedot, joilla hänet voidaan tunnistaa tai on tunnistettu ovat tämän asetuksen piirissä. (EU 2016.) Asuntosijoittajan kannattaakin miettiä sitä haluaako hän toimia yrittäjänä vai yksityisenä henkilönä. Sijoitusoven artikkelissa haastateltiin Olli Turusta, joka on toinen kirjan Osta, vuokraa, Vaurastu kirjoittajista. Turunen toteaa, että yrityksen perustaminen asuntosijoitusta varten on kannattavaa vasta kun asuntovarallisuutta on huomattava, vähintään muutama miljoona euroa. Tämä sen vuoksi että yhtiö saa jonkin verran etua verotuksessa yksityishenkilöön verrattuna, mutta sen lainansaanti on hankalampaa ja korot usein korkeammat kuin yksityishenkilöllä. Näiden lisäksi yhtiömuodossa toimiminen tuo ylimääräisiä hallinnollisia ja kirjanpidollisia velvoitteita, minkä vuoksi on usein tarpeen palkata ulkopuolista työvoimaa. Yhtiömuodon etuna voidaan nähdä tämän lisätyövoiman käytön aiheuttama yrittäjän oman työn helpottuminen. (Hänninen, 2016.)

Ehdokkaalta saa kerätä vain vuokrasuhteen kannalta perustellusti tarpeelliset tiedot. Tiedot, joita tarvitaan kartoittaessa, ovat vuokralaisen henkilöllisyys, maksukyky ja kyky hoidtaa asuntoa huolellisesti. Huomioitavaa on se, että kerättynä nämä tiedot muodostavat henkilörekin. Tukiainen korostaa, että näitä tietoja on kysyttävä ennen vuokrasopimuksen solmimista, tietojen jälkikäteen tarkastaminen ei ole sallittua, ilman vuokralaisen erillistä hyväksyntää. Esimerkkinä tästä toimii luottotietojen tarkastus, mikä on sallittua jälkikäteen vain vuokralaisen hyväksymänä tai muun lainmukaisen syyn perusteella, kuten perinnän suunnittelun vuoksi. Kuitenkin keskustelu on sallittua ja vuokralaisehdokas voi halutessaan esittää luotettavuutensa todisteeksi tietoja, joita vuokranantaja ei saa erikseen vaatia. Näitä ovat esimerkiksi suosituskirjeet edellisiltä vuokranantajilta sekä omaan henkilökohtaiseen elämäntilanteeseen ja asunnon tarpeeseen liittyvät seikat. Eri-tyisesti on huomioitava, että uskontoon ja seksuaaliseen suuntautumiseen liittyvät kysy-

mykset ovat myös keskustelussa kiellettyjä. Ne eivät liity millään tavoin vuokralaisen kykyyn tai haluun huolehtia vuokrasopimuksen velvoitteista. (Tukiainen 2016.) Hurun mukaan vuokranmaksukyky saadaan selville tiedustelemalla hakijan työtilannetta ja kuu-kausituloja tai eläkettä (Huru 2015).

Vuonna 2020 julkaistu hyvä vuokratapa-ohjeistus korostaa avoimuuden merkitystä onnistuneen ja kumpaakin osapuolta tyydyttävän vuokrasuhteen solmimisessa. Avoimuuden vaatimus jatkuu läpi vuokrasuhteen alkaen vuokrailmoituksesta, päättyen poistumisen jälkeiseen vakuuden palauttamiseen. Mikäli vuokranantaja joutuu vuokrasuhteen päätyttyä käyttämään oikeuttaan pidättää vakuudesta osa, tai jopa koko vakuus, on vuokralaiselle annettava viipymättä kirjallinen selvitys vakuuden pidättämisen syistä. tämän lisäksi on vuokralaiselle toimitettava kirjallinen erittely kustannuksista. kun todelliset kulut on selitetty. Tavanomainen kuluminen ei anna oikeutta pidättää vakuutta. Tärkeä osa avoimuutta on kommunikointikanavan sopiminen ja siitä kiinnipitäminen. Myös viestinnän selkeys, yksiselitteisyys ja yhdessä sovittujen asioiden huolellinen läpikäynti ja yhteisen ymmärryksen varmistaminen on ohjeistuksen mukaan tärkeää. Hyvät kommunikointi- ja neuvottelutaidot edesauttavat tässä onnistumista. (Hyvä vuokratapa 2020.)

Laki saatavien perinnästä 4 § toteaa, että perinnässä tulee käyttää hyvän perintätavan mukaisia toimia (Laki saatavien perinnästä 4 §). Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä säätelee sitä miten kuluttajasaatavia saa periä. Se toteaa, että maksuvaikeustilanteissa-kin tulisi pyrkiä sopimukseen, mikä yleensä tarkoittaa uudesta maksupäivästä sopimista tai maksuaikataulua. Mikäli kuitenkin perintää tehdään ei sitä saa pitkittää tai viivyttää tarpeettomasti. Perinnässä on otettava huomioon velallisen yksityisyyden suoja ja perinnan tuleekin olla sitä kunnioittava, erityisesti tämä pitää ottaa huomioon silloin, jos perintää tehdään muuten kuin kirjallisesti esimerkkinä tästä puhelimella suoritettava perintä. Hyvä perintätapa kieltää harhaanjohtavien tai virheellisten tietojen antamisen perinnässä. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että mikäli perinnässä kerrotaan mitä seurauksia on maksun laiminlyönnistä, täytyy näiden olla oikeita. (KKV 2014, 2.2.2–2.2.5.)

Mikäli toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde joudutaan päättämään vuokralaisesta johtuvasta syystä, kyseeseen voi tulla irtisanominen tai purkaminen. Irtisanominen on näistä yksinkertaisin tapa. On kuitenkin huomioitava, että se vaatii perusteen, joka on huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen, kuten asunnon tarvitseminen omaan käyttöön tai asunnon myyminen. Tällöin on noudatettava irtisanomisaikaa,

joka on yli vuoden pituisissa vuokrasuhteissa vuokranantajan puolelta kuusi kuukautta ja alle vuoden pituisissa sopimuksissa 3 kuukautta. Vuokralaisen puolelta se on aina yhden kuukauden pituinen. Vuokralaisella ei tarvitse olla syytä irtisanomiseen, vaan hänellä on oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde niin halutessaan ilmoittamatta mitään syytä irtisanomiselle. Irtisanomisaika lasketaan alkavaksi irtisanomista seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lähtien. (Vuokraturva 2020, 31–30.)

Vuokralaisen tehdessä vakavan sopimusrikkomuksen on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Laissa mainittuja sopimusrikkomuksia ovat: vuokranmaksun laiminlyönti, vuokraoikeuden siirto tai jälleen vuokraaminen, asunnon käyttö sopimuksen vastaiseen toimintaan, häiritsevä elämä asunnossa, huoneiston huono hoito tai muu terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetyn määräyksen rikominen. Ennen kuin sopimuksen voi päättää on vuokralaiselle annettava varoitus ja mahdollisuus korjata asia. Mikäli sopimusrikkomusta ei korjata, on vuokranantajalla oikeus jättää vuokralaiselle purkamisilmoitus. Ilmoitus on toimitettava vuokralaiselle kirjallisesti ja todistettavasti ja siinä on mainittava vuokrasuhteen päättymisen aika, sekä purkuperuste. Mikäli vuokralainen ei muuta asunnosta määrättyyn aikaan mennessä, voi vuokranantaja hakea oikeudelta päätöksen sopimuksen purkamisesta ja häädöstä. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995, 61§, 66§.) Tuomioistuimen vahvistettua häätöperusteen, tulee se toimittaa ulosottoon. Häädön toteuttaa aina ulosottoviranomainen, vuokranantajalla ei ole oikeutta yksin sitä tehdä. Häätöprosessi kokonaisuudessaan kestää n. 2–6 kuukautta, riippuen häädettävästä henkilöstä ja käräjäoikeudesta. (Hänninen 2016.)

## 2.5 Intuitio

Päätöksenteko ei ole rationaalinen valinta, vaan paljon monimutkaisempi asia, kuin mitä yleisesti uskotaan. Biologiset reaktiot, emotionaaliset nyanssit, ympäristötekijä sekä järki, ohjaavat päätösprosessia ja lopputulema ei koskaan ole täysin tietoinen valinta. (Neuvonen 2014, osa 1.)

Mieltä tulee harjoittaa tietoiseen läsnäoloon ja opetella keskittymään vain yhteen asiaan kerrallaan. Mieli tulee tavallaan virittää havaintoihin. Tällä tavoin toimien on mahdollista havainnoida tilanteita enemmän ja paremmin. On myös ymmärrettävä, että mieli virittyy

kaikesta, tämän vuoksi on hyvä opetella hallitsemaan omaa mieltään. Esimerkiksi hankalaan ihmistapaamiseen saavuttaessa kannattaa pohtia hetki sitä, miten arvostaa vastapuolta. Näin luodaan vastaanottavainen olotila, mikä luo mahdollisuuden nähdä tilanteet sellaisina, kuin ne todella ovat. Kun tilanteet nähdään sellaisina, kuin ne todella ovat, tulee mahdollisuus käyttää intuitiota tehokkaasti. Intuitio on päätöksenteon muoto, joka käyttää päätöksenteon apuna sekä tiedostettua että tiedostamatonta tietoa. Tämä mahdollistaa päätöksenteon nopeastikin ja auttaa tilanteissa, joissa tietoa on niukasti saatavilla. Tässäkin on vaaransa, sillä voimakkaan positiivisina tai negatiivisina tunteet saattavat vääristää intuitiota. (Åhman, ym. 2017, 150–160, 202–214.) Neuvonen esittää suhteellisuudentajun harjoittelua avuksi eri näkökulmien oikeudenmukaiseen tarkasteluun ja perspektiivien suhteuttamiseen. Hän peräänkuuluttaa myös nöyrää asennetta omia kykyjä kohtaan ja myötäelämisen kykyä. Hänen mukaansa se on systeemiälykkyyttä, joka luo hyvinvointia myös ympärillemme. (Neuvonen 2014, osa 4.)

Asuntosijoittamisen ammattilaiset puhuvat tilainten tulkinnasta omalla tavallaan. Keskusteltaessa asunnonhakijan kanssa on tärkeää tarkastella ehdokasta ja kiinnittää huomiota siihen, ovatko vastaukset uskottavia vai epämääräisiä. Tärkeää on myös se, millainen tunne tulee vuokralaisesta. Uskooko häntä, vai tuntuuko siltä, että hän valehtelee. (Orava & Turunen 2016, 208.) Huru (2018) luottaa kokemukseen ja säännölliseen yhteydenpitoon vuokralaisen luotettavuutta arvioidessaan. Hän toteaa, että valintaprosessia täytyy parantaa sitä myöten, kun prosessissa todetaan ongelma, joka mahdollistaa ongelmavuokralaisen läpipääsyn.

## 2.6 Päätösprosessi ja käytännön toimet

Helen Åhman ja Harri Gustasberg (2018, 13) väittävät päätöksenteon olevan erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen luomista ja valitsemista näiden vaihtoehtojen välillä. Päätöksenteon he jakavat ongelman löytämiseen, muotoiluun, ratkaisuun ja ratkaisun hyödyntämiseen. Heidän mukaansa päätöksenteko jakautuu tyypillisesti malleihin, jotka sisältävät eri vaiheita. Näitä ovat informaation keräys sekä ratkaisuvaihtoehtojen rakentaminen, hyötyjä ja riskejä pohtien. Mahdollista on myös erilaisten varasuunnitelmien tekeminen. Näiden yleisten mallien puutteen he esittävät usein olevan se, että ne jättävät huomiotta olosuhteet ja tilanteet, missä päätöstä tehdään, sekä päätöksen tekijän henkiset edellytykset toimia erilaisissa tilanteissa, mikä saattaa johtaa virhetulkintoihin ja vaikuttaa päätöksentekoon sitä heikentävästi.

Vuokralaista haastateltaessa on hyvä muistaa, mitä ollaan tekemässä. Vuokralaista etsittäessä riittää, että löydetään henkilö, joka maksaa vuokran ajallaan ja pitää asunnosta hyvää huolta. Tämän vuoksi haastattelun ei tarvitse olla niin kattava ja tarkka kuin esimerkiksi työntekijää etsittäessä. Luottotiedot on kuitenkin syytä tarkastaa poikkeuksetta, vaikka vuokralainen uskottavasti vakuuttaisikin niiden olevan kunnossa. Keskustelun aikana on tärkeä muistaa esittää aina seuraavat kolme kysymystä: Miksi muutat? Mistä muutat? Mitä teet työksesi? Näiden avulla on mahdollista kartoittaa vuokralaisen tilannetta ja motiiveja vuokraukselle. (Orava & Turunen 2016, 206–208.)

Luottotietorekisteriä yksityishenkilöistä ylläpitää Suomessa Asiakastieto sekä Bisnode. Ne myyvät näitä tietoja yrityksille ja yksityisille. Asiakastiedolla vuokranantajaa palvelevia raportteja on tarjolla kaksi vaihtoehtoa, joista laajempi on nimeltään vuokranantajan raportti. Se sisältää oikeuden tarkastaa kahden vuokralaisen luottotiedot ja yritysyhteydet sekä antaa myös päätösehdotuksen kohteen vuokraamisesta käyttäen päätöksen perusteena henkilön luottotietoja, yritysyhteyksiä ja työsuhteen laatua. Raportti on saatavilla Asiakastiedon internetsivustolla. Mikäli on tarve selvittää vain yhden henkilön luottotiedot ja ei ole tarvetta saada luottopäätösehdotusta, on mahdollista ostaa raportti, josta tarkastetaan vain henkilön luottotiedot. Tämä raportti ottaa kantaa mahdollisten maksuhäiriömerkintöjen lisäksi henkilön oikeustoimikelpoisuuteen ja yritysyhteyksiin. Tämä vuokranantajan raporttia edullisempi. Pelkkää luottotietoraporttia ostavaa henkilöä Asiakastieto muistuttaa siitä, että toisen henkilön luottotietoja saa käyttää vain lain mukaisiin tarkoituksiin, joita ovat omaisuuden lainaus, asunnon vuokraus, velallisen maksukäyttäytymistiedustelu, tiedustelu perintää varten, työhönotto, yritysarviointi ja kysytävän henkilön oma suostumus. Tiedustelun syy täytyy ilmoittaa raporttia ostaessa. Asiakastieto myös vaatii tiedon tilaajaa tunnistautumaan, jotta tiedustelun tekijän henkilöllisyys on jälkepäin todennettavissa, mikäli tähän on tarvetta. (Asiakastieto 2021.)

18-vuotias on lain mukaan oikeustoimikelpoinen mikä tarkoittaa sitä, että hänellä oikeus tehdä kauppvoja, ottaa velkaa ja ryhtyä muihin oikeustoimiin. Oikeustoimikelpoisuus päättyy henkilön kuollessa. Henkilölle voidaan myös määrätä edunvalvoja, mikäli hän sairauden, henkisen toiminnan häiriöiden, heikon terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi kykene huolehtimaan itsestään tai hoitamaan varallisuuttaan siten kuin pitäisi. Edunvalvojan määräämisen lisäksi henkilön oikeustoimikelpoisuutta voidaan rajoittaa, jolloin hänellä ei ole oikeutta tehdä oikeustoimia. Nämä rajoitukset tekee tuomioistuin ja niille täytyy aina olla lain mukainen peruste. (Hoppu & Hoppu & Hoppu 2020, 39.)

Hyvä perintätapa-ohjeistus (2018) huomioi alaikäiset toteamalla, että alaikäiset voivat pääsääntöisesti tehdä vain käteiskauppaa. Tämä tarkoittaa sitä, että alaikäisen tekemä oikeustoimi ei sido häntä, mikäli sille ei ole huoltajan tai edunvalvojan hyväksyntää. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, ettei alaikäisenä, ilman tarvittavaa lupaa tehtyjä sitoumuksia tarvitse täysi-ikäisenä maksaa, mikäli sitä ei halua tehdä.

Päätös asunnon vuokraamisesta tai vuokraamatta jättämisestä on tehtävä. Neuvosen mukaan päätöksen tekoa varten tulee tehdä suunnitelma. Sen avulla on mahdollista toimia tilanteessa, jossa on olemassa epävarmuutta ja riskejä. Suunnitelman tulisi olla sarja ennalta tehtyjä toimintapäätöksiä, mitkä auttavat saamaan hallinnan tunteen epävarmasakin tilanteessa. Se muistuttaa tavoitteesta, siitä miksi se on tavoittelemisen arvoinen ja että se on myös uskottava, realistinen ja saavutettavissa oleva. Tällä tavoin se tuo mielekkyyttä ja merkitystä toiminnalle. Suunnitelman viimeinen etu on se, että se tekee toiminnasta johdonmukaista, taloudellista ja tehokasta toimintaa määritellyn tavoitteen eteen. (Neuvonen 2014, osa 3.)

Vuokrauspäätöksen jälkeen tulee laatia ja allekirjoittaa vuokrasopimus. Se on tarpeen aina tehdä kirjallisesti ja siihen pitää kirjata kaikki vuokrasuhteen asiat. Tämä on kannattavaa sen vuoksi että, on mahdollista jälkikäteen todentaa se mitä asuntoa vuokratessa on keskusteltu ja sovittu. Ilman kirjallista dokumentaatiota asiat voivat muuttua, kun vuokranantaja ja vuokralainen jälkikäteen muistelevat sitä mitä on sovittu. (Väänänen 2015, 49.)

Sijoitusovi neuvoo varmistamaan, että sopimuksessa on merkittynä sekä vuokranantajan, että vuokralaisen yhteystiedot, myös henkilötunnukset, lisäksi vuokrattava kohde on yksilöitävä tarkasti. Tämä tarkoittaa osoitteen lisäksi, pinta-alaa, huoneiden lukumäärää, ja merkintää siitä mitkä muut tilat ovat vuokralaisen käytössä ja missä kunnossa huoneisto on. Vuokrasta on sopimukseen kirjattava määrä, maksun eräpäivä ja tili mille vuokra maksetaan. (Hänninen 2016.) Ellei vuokranmaksupäivää ole vuokrasopimuksella mainittu, tulee vuokra maksaa viimeistään vuokranmaksukuukauden toisena päivänä. Mikäli rahalaitokset ovat suljettuna toisena päivänä esimerkiksi pyhän tai muun syyn vuoksi, voi vuokran maksaa ensimmäisenä arkipäivänä. (Hoppu ym. 2020, 185.) Viivästyskorosta on hyvä laittaa maininta, kuten myös mahdollisista vuokran päälle tulevista maksuista, kuten vesi- ja autopaikkamaksu. Mikäli sähkö ei sisälly vuokraan tulee myös tämä mainita sopimuksessa. Sopimuksessa tulee myös mainita vuokra-aika ja se onko

kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus, sekä asunnon vuokrauksen aloitusaika ja muuttoaika sopimuksen päätyttyä. Vakuudesta tulee myös sopia kirjallisesti sen summa ja maksuajankohta tulee mainita sopimuksella (Hänninen 2016.) Vakuuden määrästä voidaan sopia, kuitenkin laki määrittää vakuuden maksimimääräksi kolmen kuukauden vuokran summan (Vuokraturla 2020, 16). Sijoitusovessa neuvotaan kirjaamaan sopimukselle se, että asunto luovutetaan vasta kun vakuus on maksettu. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tulee muistaa kirjata vuokrankorotuksen ehdot ja ajankohta, kuten myös se, että taloyhtiön maksut veloitetaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Sopimuksella on myös mahdollista kieltää tupakointi ja lemmikit sekä velvoittaa vuokralainen ottamaan kotivakuutus. Sopimukselle on hyvä kirjata myös se, ettei vuokralaisella ole oikeutta tehdä remontteja, ilman vuokranantajan suostumista. (Hänninen 2016.)

Kaikista sopimukselle kirjattavista seikoista on tarpeen myös keskustella vuokralaisen kanssa, jotta varmistetaan niiden huomioiminen ja ymmärtäminen. (Hänninen 2016.) Harri Huru kehottaa, ongelmatilanteiden välttämiseksi, tekemään vuokrasopimuksen alussa ja lopussa katselmukset. Alkukatselmuksen aikana havaitut vauriot tulee valokuvata ja käydä vuokralaisen kanssa lävitse se mikä on tavanomaista kulumista ja mikä ei. Hän muistuttaa myös tupakoitiin ja lemmikkeihin liittyvien ehtojen kirjaamisesta vuokrasopimukseen. (Huru 2015.)

Huolellinen suunnittelu takaa sen, että sijoitukselle asetetut päämäärät saavutetaan. Sijoittajalla tulee olla etukäteen asetettu tavoite ja suunnitelma siitä, miten se tavoitetaan. suunnitelma kannattaa tehdä kirjallisesti ja siitä täytyy pitää kiinni. (Väänänen 2015, 49.) Asuntosijoittajat voidaan jakaa kolmeen eri luokkaan sen mukaisesti millaista riskiä he ovat valmiit kantamaan ja millaiset tuotto-odotukset heillä on. Luokat ovat core, opportunistic ja Value added. Näistä core on pienen riskin ja pienen tuotto odotuksen linjaus, kun taas opportunistic hakee korkeinta mahdollista tuottoa ja on valmis ottamaan suuriakin riskejä sitä tavoitellessaan. Näiden väliin jää value added sijoittaja, joka pyrkii maksimoimaan riskin kuitenkin välttämällä riskinottoa. (Roininen 2018, 91–94.) Sijoitusta voidaan ajatella prosessina, jossa on lähtötilanne ja erivaihtoehtojen kartoituksen jälkeen tehty suunnitelma (Kallunki ym. 2019, 2).

## 2.7 Asuntovuokrauksen tulevaisuus

Megatrendit muuttavat yhteiskuntaa ja elämää siinä, ne vaikuttavat myös asumiseen, esimerkiksi kaupungistumisen myötä. Tämä päivänä asumiseen vaikuttavia suuntauksia ovat työelämän muuttuminen pirstaleiseksi, mikä saa aikaan sen, että asuntoon ei haluta sitoutua pitkäksi aikaa. Myös elämysten ja elämän laadun korostaminen on lisääntynyt, mikä vaikuttaa siihen, että asumiseen ei haluta suurta rahamäärää, vaan halutaan pienempiä kuluja ja mahdollisuutta käyttää rahaa myös muuhun. Tämän kehityksen myötä on myös vuokranantajien rooli, muuttuu monimuotoisemmaksi. Asunnon tarjoamisen lisäksi vuokralaisia houkutellaan erilaisilla eduilla ja yhteiskuntavastuun korostamisella. (Tammisalo, 2018.)

Sitra (2020) listaa muutaman vuoden välein yhteiskuntaan vaikuttavia megatrendejä. Ne ovat hitaasti muuttuvia ja toisiinsa kytköksissä olevia ilmiöitä. Edellisinä vuosina on tutkittu mm. työtä ja toimeentuloa, sekä kasvua ja edistystä, teknologian nopeaa kehitystä ja maailmanpoliittista tilannetta. Vuonna 2020 on tutkittu trendejä Suomen näkökulmasta selvittäen suuntauksia, joilla on voimakkaimmat vaikutukset tulevaisuuteen, sekä tutkien eri trendien välisiä suhteita ja jännitteitä. Megatrendejä löydettiin viisi. Ne käsittelevät väestön ikääntymistä, vallan muuttumista verkkomaiseksi ja teknologian sulautumista kaikkeen, ekologisella jälleenrakennuksen kiirettä ja talousjärjestelmän suunnan etsimistä. Näiden pohjalta on mahdollista suunnitella tulevaisuutta ottaen huomioon yhteiskunnan suuret muutokset. Huomioitavaa on, että nämä ovat vain ennuste siitä mihin suuntaan tulevaisuuden trendit kääntyvät. Trendien väliset jännitteet ovat kohtia, joissa trendeihin on mahdollista vaikuttaa. Tämän vuoksi on tärkeää keskustella suuntauksista ja seurata niiden kehitystä.

Seuraava kuvio kertoo Sitran näkemyksen tämän hetken megatrendeistä ja niiden välisistä jännitteistä. Kuvioon on merkitty myös kolme metatrendiä. Metatrendit ovat kaikkien megatrendien läpimeneviä muutoksia. (Sitra, 2020.)





Kuvio 5. Megatrendit 2020 (Sitra 2020).

Asuntosijoituksen ammattilainen Harri Huru toteaa, että pitkällä aikavälillä kannattava asuntosijoitus edellyttää hyvien vuokralaisten löytymistä. Hän kertoo näkemyksensä, että silloin kun asunnon vuokraus nähdään omistusasumisen vertaisena asumismuotona, tulee asuntojen omistajista asiakkaita vuokranantajille. He edellyttävät laatua ja turvallisuutta. Tämän vuoksi asuntojen laatuun ja viihtyisyyteen kannattaa kiinnittää huomiota. Tämä korostuu etenkin tilanteissa, joissa vuokrattavia asuntoja on tarjolla enemmän kuin hakijoita. Tällöin kilpailu vuokralaisista voi pakottaa tinkimään vuokratasosta, millä on suora vaikutus kannattavuuteen. (Huru 2018.) Tulevaisuudessa on mahdollista, että ihmiset asuvat enemmän vuokralla kuin omistavat, koska on nähtävissä, että omistusasumisen statusarvo tulee laskemaan. Toinen asumiseen vaikuttava suuntaus on ulkomaalaistaustaisten asukkaiden voimakas lisääntyminen, mikä tulee vaikuttamaan arvoihin ja tapoihin. Se tulee asettamaan omat haasteensa kaupunkipolitiikalle ja asuntomarkkinoille. (Roininen 2018, 34–47.)

Orava ja Turunen (2016) toteavat asuntojen pienenemisen olleen jo vallitsevana trendinä. He ennustavat tämän jatkuvan koska kaupungistuminen yhdistettynä yhden hengen talouksien lisääntymiseen luo pulaa asunnoista, mikä nostaa hintoja. Tämän seurauksena vuokralaiset pyrkivät hallitsemaan asumiskustannusten nousua valitsemalla pienemmän asunnon.

### 3 Työn toteutus

Opinnäytetyö aloitettiin alustavan suunnitelman tekemisellä joulukuussa 2019. Varsinaista työtä aloitettiin kirjoittamaan tammikuussa 2020. Viitekehyksen kokoaminen, oppaan tekeminen ja työn kirjoittaminen tehtiin opiskelun ohessa vuoden 2020 ja 2021 aikana, siten että opas ja työ valmistuivat keväällä 2021.

#### 3.1 Tiedon kokoaminen

Tietoa asunnonvuokrauksesta ja siihen vaikuttavista laeista, asetuksista ja yleisesti hyväksytyistä toimintatavoista on hyvin saatavilla. Työssä käytetty materiaali on pääosin peräisin kirjojen nettiversioista, sähköisesti saatavilla olevista artikkeleista sekä oppaista. Tarvittavan tiedon valikoimisessa käytin hyväkseni omakohtaisia kokemuksia asuntoon vuokrauksesta. Mitä minä olisin halunnut tietää ja mikä tieto on turhaa? Vuokralaisvalinnoissa tekemäni virheet ovat opettaneet minulle sen, mihin kannattaa kiinnittää huomiota valintaa tehtäessä. Tämän kokemuksen perusteella työhön syntyi intuitiota käsittelevä kappale, missä korostetaan tietoisien läsnäolon ja havainnoinnin merkitystä.

Työn tekeminen alkoi seminaarilla. Seminaarin aikana ajatus työn luonteesta ja aiheesta vahvistui. Työssä oli tiettyjä ennalta määriteltyjä aikarajoja, jotka jaksottivat työn tekemistä. Aikaa vievin osa työstä oli tiedon keräys ja käsittely. Tässä vaiheessa apuna toimi tiukka rajaus, minkä ansiosta työ ei lähtenyt rönsyilemään laajasti asunnonvuokrauksen eri osa-alueille. Tarvittavan tiedon kartoitustyön tein kevään aikana pääosin internetin välityksellä, koska kirjastot olivat suljettuna ja kirjojen lainausmahdollisuutta ei ollut sen vuoksi käytettävissä. Verkkoaineisto oli kuitenkin riittävän kattava laadukkaan työn tekemiseen. Samalla vahvistui mielikuva siitä, millaista tietoa tavallisella henkilöllä on saatavilla, kun hän alkaa sitä etsimään.

### 3.2 Oppaan kirjoittaminen ja julkaisu

Tiedon keräämisen ja jäsentämisen jälkeen oli vuorossa toiminnallinen osuus: Oppaan koostaminen ennalta haettujen tietojen pohjalta. Kotimaisten kielten keskus neuvoo kiinnittämään huomiota tekstin selkeyteen. Ohjeessa on käytettävä käskymuotoa. Asiayhteyden vuoksi normaalisti tyylyltä vaikuttava käskymuoto ei ohjeeseen laitettuna vaikuta tyylyltä ja määräilevältä. On myös syytä tarkastella tekstiä lukijan asemaan asettumalla. Onko se riittävän selkeää ja yksiselitteistä? Tekstin ja ohjeiden tulee esittää selkeä järjestys missä mitäkin pitää tehdä, jotta opas on selkeä. (Kotimaisten kieltenkeskus 2020.)

Olenainen osa oppaan tekemistä on sen ulkoasun suunnittelu. Värit ja kuvat tekevät viestistä selkeän ja mielekkäämmän lukea. Tutustuessani kirjallisuuteen ja netissä olevaan tietoon, tulin siihen johtopäätökseen, että nettisivut tavoittavat lukijat paremmin kuin perinteinen paperiprintti. Tätä muotoa tulee myös se, että tämä mahdollistaa erilaisten ulkoasujen kokeilun ja vertailun helpommin kuin perinteinen paperiprintti.

Toteutusta varten opettelin Wix-alustan käytön ja tein Työyhteisön moninaisuus-kurssityönä perehdytysoppaan tälle alustalle. Kurssilla toteutettu opas tehtiin ryhmätyönä, minkä ansiosta sain useamman ihmisen näkemyksen siitä, millainen on toimiva opas. Tällä tavoin kerättyä tietoa ja osaamista käytin avukseni myös tätä työtä tehdessä ja oppaan rakennetta ja ulkoasua suunnitellessa.

## 4 Työn tuloksena tehty opas

Tutkimustyön tuloksena on tehty nettisivusto, jolle on koottu ohjeita siitä, miten yksityinen asuntosijoittaja pystyy minimoimaan asunnon vuokrauksen riskit vuokralaisvalintaa tehdessään. Sivuston on tarkoitus toimia oppaana, joka auttaa sijoittajaa kohtaamaan asunnon vuokraustilanteen ammattimaisemmin ja auttamaan lisätiedon löytämisessä, mikäli asioiden jatkotutkimukselle on tarvetta.

Opas on vapaasti luettavissa netissä. Oppaan osoite on <https://valintaopas.wixsite.com/aloitus>. Sivuston asetukset on optimoitu siten, että sivun näkyvyys Googlessa ja muissa hakukoneissa on hyvä. Näkyvyys tulee paranemaan sitä myöten, kun sivustolle saadaan enemmän kävijöitä, koska hakukoneet, kuten Google, nostavat hauissa

ylemmälle tasolle sivustoja, joilla on paljon kävijöitä. Oppaalla ei ole omaa domain-osoitetta, koska silloin sen ylläpitämisestä tulisi maksaa säännöllisesti. Sivusto saa riittävän hyvän näkyvyyden ilmaisella osoitteella.

Toimivuutta ja näkyvyyttä on tarkasteltu julkaisemalla opas ennen opinnäytetyön valmistumista. Julkaisun jälkeen on pyydetty palautetta kahdelta henkilöltä, ja tekstejä on muokattu niiden perusteella. Palaute koski pääsääntöisesti oikeinkirjoitusta ja yksittäisiä sanavalintoja. Sivuston tekninen toimivuus, ulkoasu ja selkeys koettiin hyväksi.

Wix-palveluun kuuluvat sivustosta saatavat raportit, joissa seurataan mm. kävijämäärää, mitä kautta he sivulle päätyvät ja kävijöiden asuinpaikkakuntaa. Näiden raporttien tarkastelu antaa mahdollisuuden muokata sivuston sisältöä, ulkoasua ja näkyvyytietoja todellisten kävijöiden reaktioiden perusteella. Tämän sivuston osalta ne kertovat seuraavaa: Opas julkaistiin 28.3.2021. 3.4.2021 mennessä sivustoa on katsottu 33 kertaa ja lyhyeen käyntiin verrattuna siellä on viipynyt pidempään 10 henkilöä, joista neljä on palannut sinne uudelleen. Keskimääräinen sivustolla vietetty aika on ollut 4 min 56 s.

Taulukko 1. Liikenne sijainneittain raportti (WIX 2021).

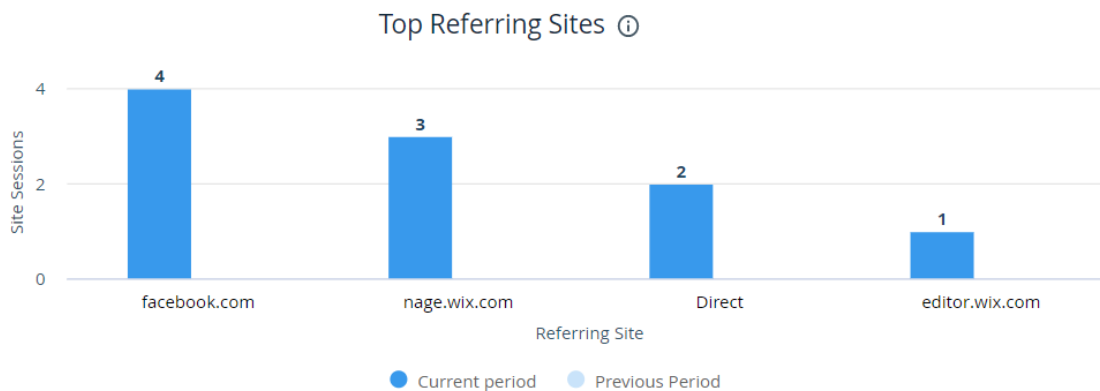
Country	Region	City	Page Views	Site Sessions ①	Unique Visitors
Finland	18	Helsinki	26	8	5
Finland	N/A	N/A	7	2	1

33 katsomiskertaa sivustolla kahdeksan julkistamisen jälkeisen päivän aikana kertoo sen, että näkyvyysasetukset ovat toimivat ja sivusto näkyy hakukoneen tuloksissa. Sivuston kiinnostavuudesta kertoo selkeimmin sivustolla vietetty aika ja se, kuinka moni on palannut sinne uudelleen. Yhdessä sen tiedon kanssa, miltä sivulta kävijät ovat oppaaseen tulleet, voidaan päätellä se ovatko kävijät oikeasti kiinnostuneet aiheesta, vai selailevat he sivuja tai etsivät muuta tietoa.

Taulukko 2. Uudet ja palaavat kävijät (WIX 2021).

New or Returning Vis...	Page Views	Site Sessions ①	Unique Visitors	Site Bounce Rate ① ^	Avg. Session Duratio...
New Visitor		33	10	6	40.00%
					04m 56s

Sivustolle saapuneiden ja siellä ensisilmäystä pidempään viipyneiden käyttäjien reitin perusteella voidaan tehdä johtopäätös siitä, että he ovat jo ennalta tiedenneet osoitteen, johon ovat olleet tulossa.



Kuvio 6. Sivustolle saapumisen reitit (Wix 2021).

Yhteenvedona voidaan todeta, että opas on tehty ja julkaistu Wix-nettisivualustalla. Oppaan näkyvyys hakukoneissa on todistettu ja se on hyvä. Toistaiseksi sivulle pidemmäksi aikaa jääneet kävijät ovat kuitenkin tulleet 70 % jo tiedossa olleen reitin kautta, esimerkiksi 2 henkilöä, joille osoite annettiin sivustoon tutustumista varten.

## 5 Johtopäätökset

Tehdyn tutkimustyön perusteella asunnon vuokraus on varsin yksinkertainen toimenpide. Asunnonvuokrauksen vaativin vaihe on tämän tutkimuksen perusteella vuokrasopimuksen laatiminen siten, että se kattaa kaikki mahdolliset tilanteet, joista on tarpeen etukäteen sopia. Asunnon vuokraus on mahdollista jakaa eri vaiheisiin, joiden systemaattinen läpikäyminen johtaa harkittuun ja perusteltuun vuokrauspäätökseen. Ammattisijoittajat korostavatkin suunnittelun merkitystä ja tavoitteiden asettamista menestyksekkään vuokraustoiminnan edellytyksenä.

Työn perusteella voi myös todeta, että asunnon vuokraukseen sisältyy aina tietty määrä riskiä, ja se tulee hyväksyä. Riskin pienentämiseen on olemassa keinoja ja niitä kannattaa käyttää. Verottajan tuki asuntosijoittajalle on tämän työn mukaan huomattava. Mahdollisten tappioiden vähennyskelpoisuus on huomattava etu, millä yrittämisen riskiä siirretään yrittäjältä valtiolle.

Vuokrauksen tulevaisuuden näkymiä tarkastellessa heräsi kysymys siitä, miten kauan kaupungistumisen ja pieniin asuntoihin suuntautuva trendi voi kestää. Olisiko kannattavaa ostaa suositulta alueelta suurempia asuntoja, odottaen niiden tuloa suosioon ja olla näin valmiina, kun suurempia perheasuntoja aletaan etsimään. Avainasemassa tämän

strategian onnistumisessa on varmasti hyvä suunnittelu ja valitun alueen vuokra-asuntomarkkinoihin tutustuminen. Mikäli asunnon saa vuokralle hyvällä vuokrahinnalla voi se olla hyvä sijoitus.

Kokemuksena tämän työn tekeminen opetti minulle tässä esitellyn tiedon lisäksi sen, miten hajalla olevasta tiedosta voidaan koota yhtenäinen kokonaisuus. Yllättävää oli myös se, että lähes kaikissa lähteissä asioita tutkittiin samankaltaisesta näkökulmasta ja esiteltiin samoja näkemyksiä ja tosiasioita. Haastavaa olikin löytää tietoa, joka tuo työhön erilaisia näkökulmia. Opin myös paljon nettisivujen tekemisestä ja erilaisista alustoista, joille niitä voi tehdä. Valitulle alustalle tein osittain samanaikaisesti kolme erilaista sivustoa ja jokainen niistä oli tyyliältään ja rakenteeltaan erilainen, mikä auttoi minua ymmärtämään sen, miten tärkeää on valita tarkoitukseen sopivin muoto sivustolle. Sivuston kävijäraporttien perusteella on nähtävissä, että opas näkyy hakukoneissa ja sinne saapuu kävijöitä. On kuitenkin todettava, että suurin osa kävijöistä poistuu sivulta jäämättä lukemaan sitä tarkemmin.

Työssä etsittiin vastausta kysymykseen, miten löytää hyvä vuokralainen. Vastaus tähän löytyi. Tämän lisäksi todettiin, että on olemassa keinoja, joilla vuokratuottoon voi vaikuttaa hyvällä ennakkosuunnittelulla ja riskien vakuuttamisella. Todettiin myös, että suunnittelussa ja strategian valinnassa kannattaa ottaa huomioon megatrendit, joiden vaikutus asumiseen on merkittävä. Trendeistä eniten asuntosijoittamiseen vaikuttavia ovat kaupungistuminen ja työelämän pirstaloituminen. Nämä kumpikin lisäävät vuokra-asuntojen suosiota, koska se on omistusasumista joustavampaa, eikä se sido suuria pääomia kiinni itseensä.

Kartoitustyön jälkeen tehtiin yleisessä jaossa oleva nettisivu, joka opastaa vuokralaisen valintaan seikkaperäisesti, asiakokonaisuus kerrallaan. Työ vastasi tutkimuskysymykseen ja sen toiminnallinen osuus on tehty ja julkaistu onnistuneesti. Tämän perusteella voidaan todeta, että työ on onnistunut ja sen pohjalta tehty opas on hyödyllinen lisä vuokranantajille tarjolla olevaan tietoon,

## Lähteet

Aittapelto, Antti 2018. Näin löydät hyvän vuokralaisen. <https://www.etu-ovi.com/koti/blogi/hyvalla-ilmoituksella-hankit-vuokra-asuntoosi-hyvät-vuokralaiset/>. Luettu 14.4.2021

Asiakastieto 2021. <https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi>. Luettu 6.4.2021

Yleinen tietosuoja-asetus 26.3.2021. [https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index\\_fi.htm](https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index_fi.htm). Luettu 16.4.2021

Heikkilä, Tero 2017. Kysely taloyhtiöasumisesta ja taloyhtiön kehittämisestä. <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/05/kysely-taloyhtioasumisesta-ja-taloyhtion-kehittamisesta.pdf>. Luettu 14.4.2021

Hoppu, Esko & Hoppu, Kari & Hoppu Katja 2020. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. 17. uudistettu painos. Alma Talent Oy. Helsinki. Luettu 13.4.2021

Huru Harri 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetaan/>. Luettu 14.4.2021

Huru, Harri 2018. Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus/>. Luettu 15.4.2021

Hänninen, Heli 2016. Vuokrasopimus pohja – 10 tärkeintä kohtaa. <https://sijoitusovi.com/vuokrasopimus-pohja-10-tarkeinta-kohtaa/>. Luettu 13.4.2021

Hänninen, Heli 2016. Miten vuokralaisen häätö tehdään? <https://sijoitusovi.com/vuokralaisen-haato/>. Luettu 14.03.2021

Hänninen, Heli 2017. Vuokranantajan vakuutus – Mitä ja miksi? <https://sijoitusovi.com/vuokranantajan-vakuutus-mita-ja-miksi/>. Luettu 12.3.2021

Kallunki, Juha-Pekka & Martikainen, Minna & Niemelä, Jaakko 2019. Ammattimainen sijoittaminen. 2019. 8. uudistettu painos. Alma Talent Oy, Helsinki. Luettu 14.4.2021

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Kuluttaja-asiamiehen linjaus Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä. <https://www.kkv.fi/ratkaisut-ja-julkaisut/julkaisut/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/aihekohtaiset/hyva-perintatapa-kuluttajaperinnassa/>. Luettu 15.4.2021

Knüpfer, Samuli & Puttonen Vesa 2009. Moderni rahoitus. WSOYpro Oy, Helsinki.

Kotimaisten kielten keskus. Vinkkejä ohjetekstin tekijöille. [https://www.kotus.fi/ohjeet/virkakieliohjeita/ohjeita\\_ohjeiden\\_tekijoille](https://www.kotus.fi/ohjeet/virkakieliohjeita/ohjeita_ohjeiden_tekijoille). Luettu 17.5.2020

Kullas, Emilia. & Myllyoja, Ninni 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki. / Luettu 11.3.2021

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995. Luotu 1995. [https://www-edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages\[\]=fi&offset=1&per-page=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&ty-pelds\[\]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true](https://www-edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages[]=fi&offset=1&per-page=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&ty-pelds[]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true). Luettu 14.3.2021

Laki saatavien perinnästä. 22.4.1999. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513>. Luettu 14.4.2021

Neuvonen, Markus 2014. Päättä viisaasti. 1. painos. Talentum Media, Helsinki.

Osuuspankki 2020. Seuraa säännöllisesti yrityksesi kassavirtaa. <https://www.op.fi/yritykset/rahoitus/yrityksen-kassavirtalaskelma>. Luettu 12.3.2021

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. uudistettu painos. Alma Talent, Helsinki.

RAKU ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asukasliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry 2018. Hyvä vuokratapa. <http://view.24mags.com/mobilev/9c4f6738225d8c3b68f847a58749c75f#/page=4>. Luettu 15.05.2020

Rikalainen, Essi 2009. Asunnon vuokraus laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki.

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

Sitra 2020. Megatrendit 2020. <https://www.sitra.fi/aiheet/megatrendit/#ajankohtaista>. Luettu 14.4.2021

Suomen vuokranantajat 2020. Hyvä vuokratapa. <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/hyva-vuokratapa/>. Luettu 28.3.2021

Takuusäätiö 2021. Kohtuullisen minimikulutuksen esimerkkilaskelmat. <https://www.takuusaatio.fi/hallitserahojasi/kohtuullinen-minimi-saastaa-lompakkoa-ja-luontoa-2/kohtuullisen-minimikulutuksen-esimerkkilaskelmat/>. Luettu 15.3.2021

Tammisalo, Eeva 2018. Megatrendit: Vuokra-asuminen kannattaa nyt ja tulevasuudessa. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/megatrendit-vuokra-asuminen-kannattaa-nyt-ja-tulevaisuudessa/>. Luettu 17.04.2021

Tietosuojalaki 2018, <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181050>. Luettu 17.5.2020



Tukiainen, Tiia 2016. Mitä tietoja vuokralaisehdokkaalta saa kysyä. Kiinteistölehti 1.4.2016. <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-vuokralaisehdokkaalta-saa-kysya/>. Luettu 17.05.2020

Vero.fi Vuokratulosta voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>. Luettu 11.3.2021

Vero.fi. Vuokratulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/49336/vuokratulojen-verotus2/>. Luettu 15.5.2020

Vuokranantajat 2020. Vuokranantajakysely 2020. <https://vuokranantajat.fi/markkinatieto/vuokranantajakysely-2020/#dea3df09>. Luettu 17.05.2020.

Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. <https://www.vuokraturva.fi/>. Luettu 14.5.2020

Väänänen, Pekka 2018. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/lataa-e-kirja/>.

YIT. Sijoitusasunnon tuotto – näin vuokratuotto lasketaan. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-tuotto>. Luettu 13.4.2021

Åhman, Helena & Gustafsberg Harri 2017. Tilannetaju päätä paremmin. Alma Talent Pro. Helsinki.

1 (1)

## Kassavirtalaskelma malli yksityiselle vuokranantajalle

	Tammi- kuu	Helmi- kuu	Maalis- kuu	Huhti- kuu	Touko- kuu	Kesä- kuu	Heinä- kuu	Elo- kuu	Syys- kuu	Loka- kuu	Marras- kuu	Joulu- kuu
<b>Säästö</b>		350	700	950	1300	1650	1500	1850	2200	2450	2800	3150
<b>Tulot</b>												
Vuokra	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Palkka	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
muut tulot	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Tulot yhteensä</b>	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
<b>Kulut</b>												
Vuokra-asunnon vastike	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Vuokra-asunnon muut ku- lut	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Oman asumisen kulut	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
muut omat kulut	500	500	600	500	500	1000	500	500	600	500	500	1000
<b>Kulut yhteensä</b>	1250	1250	1350	1250	1250	1750	1250	1250	1350	1250	1250	1750
<b>Yhteensä</b>	350	700	950	1300	1650	1500	1850	2200	2450	2800	3150	3000

## Opas näyttökuvina

The image shows a screenshot of a web page with a navigation menu at the top. The menu items are: **Koti** (highlighted in red), Hyvä vuokralainen, Sopiva vuokra, Haastattelu, Päätös, Tietojen käsittely, and Valvonta. Below the menu is a large white content area with a dark blue horizontal line. The main heading is "Hyvä vuokralainen sijoitusasuntoon" in a large, dark blue font. Below the heading is a short paragraph of text, followed by a longer paragraph of text. The background of the page is a light orange color with a white content area.

**Koti** Hyvä vuokralainen Sopiva vuokra Haastattelu Päätös Tietojen käsittely Valvonta

# Hyvä vuokralainen sijoitusasuntoon

Olet onnistunut saamaan sijoitusasunnon ja nyt siihen pitäisi saada vuokralainen. Media on täynnä kauhutarinoita vuokralaisista jotka tuhoavat asunnon ja jättävät vuokran maksamatta, kadoten vähinäänin maailmalle, tai vaihtoehtoisesti pysyen asunnossa kuin terva, vaatien pitkällisen häätöprosessin ennenkuin vuokranantaja saa asunnon jälleen haltuunsa. Kenelle nykypäivänä uskaltaa asuntonsa vuokrata? Miten tehdä valintoja, mitkä pienentävät taloudellisten menetysten riskiä?

Kaikki tämä on mahdollista, se vaatii vain huolellista valmistautumista valintatyöhön ja hitusen onnea.

# Miten tämä onnistuu?

Lue, mieti, tutki ja toteuta.

Muista kuunnella. Ole läsnä ja keskity hetkeen, näe eleet ja ilmeet, opi lukemaan kokonaisuutta sanojen sijasta.

## Millainen on hyvä vuokralainen?

Hyvä vuokralainen maksaa vuokran ja pitää asunnon kunnosta huolta.

+ Lue lisää

## Sopiva vuokra

Miten määritellä oikea vuokra? Millainen vaikutus sillä on asunnon tuottoon?

+ Lue lisää

## Haastattelu

Miten valmistua kohtaamaan vuokralaisehdokas? Mitä haastattelussa kannattaa ja saa kysyä. Sanaton viestintä, mitä se on?

+ Lue lisää

## Päätös

Mihin perustuen päätös kannattaa tehdä? Millainen on hyvä päätös?

+ Lue lisää

## Tietojen käsittely ja vuokrasopimus

Mitä tietoja saa kerätä ja saako niitä tallentaa? Onko luottotietojen tarkastaminen luvallista? Koskeeko tietosuojasetus minua?

+ Lue lisää

## Lopuksi

Asunto on vuokrattu. Mitä nyt tapahtuu?

+ Lue lisää

### Vuokravälitysfirmit

Asunnon vuokrausprosessi voi vaatia paljon aikaa, vaivaa ja asioihin perehtymistä. Mikäli haluat, voit ulkoistaa tämän kaiken vuokravälittäjille. He tekevät sitä työkseen ja heidän avullaan on mahdollista saada varmuutta vuokran määrittelyyn ja vuokralaisen valintaan. Palvelut maksavat tavallisesti yhden kuukauden vuokran verran, mutta tämän kulu voi vähentää verotuksessa vuokratuloista. Suosittelemme tämän palvelun käyttöä jos olet tilanteessa jossa koko prosessin läpikäyminen ei ole mielekäs esimerkiksi pitkän välimatkan tai oman elämäntilanteen vuoksi. Jokainen kuukausi ilman vuokralaista on vähentää asunnosta saatavaa vuokratuottoa.

...

Tämä sivusto on tehty opinnäytetyöksi Metropolian liiketalouden-tutkinto ohjelmaan. Sivuston tiedot perustuvat opinnäytetyön raportti osuuteen kerättyyn lähdeaineistoon.

...

KASSAVIRTALASITELMA milj												
	Tammikuu	Helmi- kuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
<b>Säätiö</b>	850	700	950	1300	1650	1500	1850	2200	2450	2800	3150	
<b>Tulot</b>												
Vuokra	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Etukasa	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
muut tulot	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Tulot yhteensä</b>	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600
<b>Kulut</b>												
Vuokra-asunnon vuokra	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Vuokra-asunnon muut kulut	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Osana-asunnon kulut	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
muut osat kulut	500	500	600	500	500	1000	500	600	500	500	500	1000
<b>Kulut yhteensä</b>	1250	1250	1350	1250	1250	1750	1250	1250	1350	1250	1250	1750
<b>Yhteensä</b>	850	700	950	1300	1650	1500	1850	2200	2450	2800	3150	3000

"Kassavirtaa voidaan mitata monin  
keinoin, mutta sijoittajan on hyvä  
ymmärtää, että vuokratuotoilla pitäisi  
kyetä myös lyhentämään asunnon  
hankintaa varten otettuja lainoja sekä  
maksamaan verot."

Roininen, Petri  
Asunto: Elämäsi Tärkein Sijoitus.  
Alma Talent, 2016.

## Lisätietoja

[Hyvä vuokratapa](#)

[Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Asunnon vuokraaminen](#)

[Tietosuojalaki](#)

[Vuokraturvaa](#)

[Vuokratulojen verotus](#)

[Asiakastieto vuokranantajan raportti](#)

# Hyvän vuokralaisen ominaisuudet

Jotta pystyt tekemään onnistuneen vuokrauspäätöksen tulee sinun tietää millainen on hyvä vuokralainen. Alla määritellään vaatimukset sille, että henkilöä voidaan pitää hyvänä vuokralaisena. Vuokrausprosessin aikana sinun tulee päätellä kuka ehdokkaista todennäköisimmin täyttää nämä velvoitteet. Mikäli onnistut arvioissa voit onnitella itseäsi varmasta vuokratuotosta.

## O1.

Maksaa vuokran ja tekee sen sovittuna aikana.

Tätä tuskin tarvitsee selittää. Vuokran maksaminen on vuokralaisen tärkeimpiä velvollisuuksia.

## O2.

Pitää asunnon hyvässä kunnossa.

Asunnon remontointi vuokralaisten vaihtuessa on verotuksessa vähennyskelpoista. Onkin kannattavaa korjata normaalista kulumisesta aiheutuvat viat vuokralaisen vaihtuessa. Vuokralaiselta otetta vakuutta voi korjauksiin käyttää vain siinä tapauksessa, että asunnossa on muuta kuin normaaliin kulumiseen kuuluvaa vikaa. Mikäli vuokralainen ei pidä asuntoa kunnossa, tai jopa tuhoaa sitä voivat korjauskulut nousta hyvinkin korkeiksi. Tämä voi pahimmillaan syödä vuokratuoton usean kuukauden, tai vuoden ajalta. Lisäkuluja syntyy, mikäli asunto on poissa vuokratyöstä remontin vuoksi.

## O3.

On pitkäaikainen vuokralainen.

Vuokralaisen halukkuusa pitkään vuokrasuhteeseen on tärkeää koska uuden vuokralaisen etsintä tuo kuluja, samaten kuin tyhjät kuukaudet vuokrasuhteiden välissä. Tämä kaikki pienentää vuokratuottoa ja on kassavirran kannalta haasteellista, koska asunnosta on kuluja vaikka se olisi tyhjillään.

Et ole varma siitä kuka tarjokkaista parhaiten täyttää nämä vaatimukset? Se ei ole ihmeellistä, parhaimmillaankin päätös perustuu osittain arvaukseen. Riskiä voi pienentää pyytämällä suosituksia edellisiltä vuokranantajilta ja tarkastamalla ne.

[< Takaisin](#)

### Lähteet

Huru, Harri 2018. Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? artikkeli. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 14.4.2021

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki.

Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

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

# Oikean suuruinen vuokra

Minkä suuruista vuokraa asunnosta kannattaa vaatia? Voiko summan määritellä katsomalla mitä vastaavista asunnoista alueella pyydetään? Tämä on yksi tapa, eikä välttämättä huono. Mikäli kuitenkin haluat paneutua tähän vähän tarkemmin ja maksimoida vuokra-asunnosta saadun hyödyn sinun kannattaa tutustua seuraavaan.

Asunnosta saatavan vuokran tulisi kattaa sen kulut ja mielellään ylittää ne, jotta saat palkan omalle työllesi ja voit varautua tuleviin kuluihin. Ehdotankin, että koostat vuokran seuraavalla tavalla;

Kartoita alueen vuokrataso, etsi vastaavat asunnot ja katso mikä on halvin ja mikä suurin pyydetty vuokra vastaavasta asunnosta. Näin pystyt arvioimaan sen missä rajoissa asunnon vuokratyyntö voi olla.

Kirjaa ylös vuokra-asunnon kulutut tulevan vuoden ajalta. Muista ottaa huomioon verot ja mahdolliset remontit. Remonttien osalta kannattaa katsoa vuotta pidemmälle aikavälille ja mikäli niitä on tulevaisuudessa tulossa, on viisasta laittaa niitä varten kuukausittain rahaa säästöön vuokratulosta. Tämän tehtyäsi jaa saatu summa 12. Näin saat summan minkä verran sinun tulisi saada vuokraa kattaaksesi kulut.

Nyt vertaa summaa aiemmin tarkastettuun alueen vuokratasoon. Mahtuuhan se rajoihin? Mikäli ei, kannattaa sinun miettiä ovatko kaikki asuntoon kohdistuvat kulut tarpeellisia. Todennäköisesti olet kuitenkin jo aiemmin, asuntoa hankkiessasi tehnyt vastaavat laskelmat ja saamasi summa asettuu mukavasti alueen vuokratason alalaidalle, ehkäpä jopa alittaa sen. Nyt kun



tiedät mitä sinun pitää vähintään saada voit miettiä vuokrapyyntöön valmiiksi.

Vuokraa ei kannata laittaa liian kalliiksi, se lisää riskiä vuokralaisen löytämisen pitkittymiselle, mikä pahimmillaan aikaansaa tyhjiä kuukausia, jolloin asunnosta ei tule mitään tuloja, vain kuluja. Tämä laskee vuokraustoiminnan kannattavuutta pitkäksi aikaa. Liian korkea vuokrapyyntö saattaa myös houkutella henkilöitä, joilla ei ole aikomustakaan maksaa vuokraa, Tämä olisi huonoin mahdollinen tilanne. Vuokrapyyntö ei saa myöskään olla liian halpa. Se antaa helposti mielikuvan, että asunnossa on jotain vialla ja kartoittaa parhaimmat vuokralaisehdokkaat. Yleensä alueen keskitaso tai vähän sen ylittävä pyyntö on lähinnä oikeaa. Toki tässä kannattaa verrata asuntoja keskenään kriittisesti, samallakin alueella voi olla hyvin erilaisia taloyhtiöitä, naapuristoja ja asuntoja. Nämä tulee ottaa huomioon verratessa omaa asuntoa muihin tarjolla oleviin.

Muistathan, merkittä vuokrasopimukseen, että vuokra ei sisällä vesimaksua, se maksetaan sinulle vuokran päälle. Tämä on viisasta, koska näin voit valvoa sen, että asuntoon kohdistuvat vesi maksut tulevat maksetuiksi ajallaan. Asunnon omistajana olet viimekädessä vastuussa niiden maksamisesta.

Mikäli kuitenkin hinnoittelit asunnon väärin, niin muista että vuokrapyyntöä voi aina laskea, ellei sopivia vuokralaisia löydy. Vuokran nostaminen jälkikäteen onkin vaikeampaa, sen voi tehdä vain vuokrasopimukseen kirjaamiesi ehtojen mukaisesti. Vuokran nostossa on aina vuokralaisen menettämisen riski. Moni harkitsee muuttoa kun halvan vuokran vuoksi otettu asunto onkin muutaman vuoden kuluttua kallis. Mikäli olet onnistunut saamaan mieluistan vuokralaisen, harkitse tarkkaan sitä kannattaako vuokraa nostaa ja ottaa sitä myöten riski vuokralaisen menettämisestä. Monesti on kannattavampaa tyytyä kohtuulliseen ja varmaan vuokratuottoon, kun ottaa suuremman tuoton toivossa uudelleen vuokraamisen riski.

[< Takaisin](#)

#### Lähteet

Huru, Harri 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? artikkeli.

<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 14.4.2021

Kullas, Emilia & Myllyoja, Ninni 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki.

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

Vero.fi. Vuokratulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus2/>. Luettu 15.5.2020

Vero.fi Vuokratulosta voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>. Luettu 11.3.2021

Vuokratuura. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokratuura.fi](http://www.vuokratuura.fi)

Väänänen, Pekka 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi

Koti

Hyvä vuokralainen

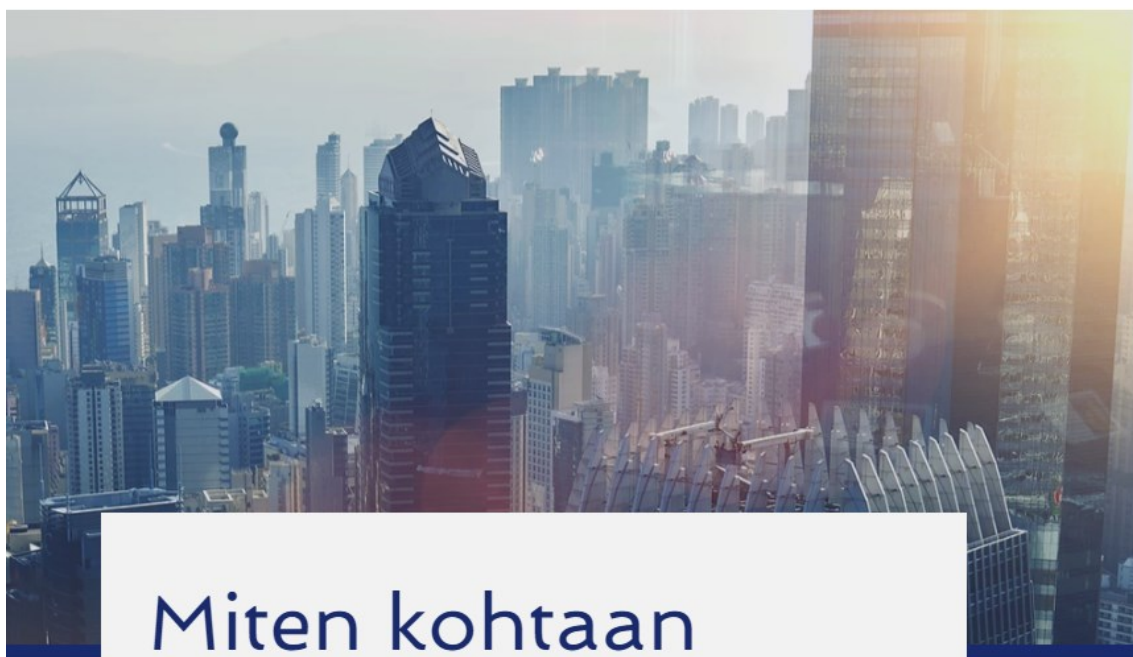
Sopiva vuokra

**Haastattelu**

Päätös

Tietojen käsittely

Valvonta



# Miten kohtaan asunnonkatsojan?

## Valmistautuminen

Pyri mahdollisuuksien mukaan sopimaan asunnosta kiinnostuneiden kanssa yksityisnäyttö. Tällä tavoin voit keskittyä keskustelemaan vain heidän kanssaan ja voi luoda tilanteesta mukavan hetken, jolloin käynte lävitse kaikki asuntoon ja sen vuokraukseen liittyvät seikat ilman kiirettä.

Valmistaudu tapaamiseen ottamalla mukaan ainakin seuraavat paperit

- isännöitsijätodistus
- asunnon esitteitä. Voit tehdä ne itse, tai mikäli käytit ilmoittamiseen Oikotie tai Etuovipalvelu, saat esitteen tulostettua sieltä.

- Lista kysymyksistä, mitä kysyt kaikilta asunnon katsojilta
- muistiinpanovälineet
- puhelin
- asunnon ja varaston avaimet

Näiden lisäksi kiva lisä voi olla asuinalueen paikallislehti tai jokin alueen palveluista kertova esite. Ihmisiä kiinnostaa aina tietää millaista alueella on asua ja miten arjen asioiden hoitaminen siellä toimii. Tämän vuoksi sinun kantaa ottaa selvää millainen julkinen liikenne alueella on ja onko siellä joitain erityisiä harrastusmahdollisuuksia tai nähtävyyksiä. Näiden asioiden tietäminen ja esiintuominen voi johtaa siihen, että saat oikeanlaiset vuokralaiset kiinnostumaan asunnoista.

Ota myös etukäteen selvää onko taloyhtiössä vapaita autopaikkoja, pesutupaa, vapaita sauna-aikoja yms. Näitä kysytään varmasti.

## Kysymyksistä

Yllä mainitaan lista kysymyksistä joita kysytään jokaiselta vuokralaiselta. Tämä on hyvä tehdä, koska vain näin varmistat sen, että saat vertailukelposta tietoa päätöksen tueksi. Et kuitenkaan saa kysyä mitä tahansa. Luvallista on kerätä vai, vuokrasuhteen kannalta oleellisia tietoja. Näitä ovat mm.

- henkilöllisyys
- maksukyky
- näkemys siitä mitä on asunnon huolellinen hoito
- luottotiedot, ennen vuokrasuhteen alkua otettuna

Et siis saa kysyä henkilön uskonnollisesta- tai seksuaalisesta suuntautumisesta. Kiellettyä on myös vaatia tietoa siitä millaisesta perheestä henkilö on kotoisin, vaikka se nuoren ihmisen kohdalla saattaa kertoa paljonkin siitä millaisen elämisen mallin hän on kotonaan oppinu. Moni muukin mieleentuleva kysymys saattaa olla kielletty, mieti siis tarkkaan kysymyksiä harkitessasi, onko vastauksella oleellista merkitystä vuokrasuhteen kannalta. Suosi mahdollisuuksien mukaan avoimia kysymyksiä, mihin voi halutessaan vastata pidemmältikin. Esimerkkinä tästä kysymys; Miten vuokra, onko se sopivan suuruinen tuloihisi nähden? näin annat mahdollisuuden kertoa enemmän elämäntilanteesta tai vain lyhyesti todeta, että kyllä on. Keskustelu on nimittäin sallittua ja mukavan rupattelun lomassa saat luotua hyvää suhdetta ja enemmän tietoa, kuin mitä sinulla on oikeus kysyä. Muistathan, että keskustelu on molemminpuolista ja saadaksesi siitä sujuvaa, sinun tulee olla valmis kertomaan jotain itsestäsi. Voi olla hyvä miettiä etukäteen myös se, mitä haluat itsestäsi kertoa. Parhaimmillaan nämä keskustelut saattavat olla koko asunnonvuokrausprojektin mukavin osuus.

## Tapaaminen

Mene ajoissa paikalle ja varmista asunnon kunto. Käytännössä tämä voi tarkoittaa postin siivoamista pois ulko-oven edestä, Vessan vetämistä ja veden laskemista keittiön ja pesuhuoneen altaisiin, mikäli asunto on ollut pitkään tyhjillään. Tarvittaessa tuuleta, mutta älä missään nimessä laita tuoksukyntilää palamaan tai pese asunnon pintoja voimakkaasti tuoksuvalla pesuaineella. Ihmiset haluavat nähdä ja tuntea sen millainen asunto on ja millainen haju siellä on. Mikäli asunto haisee voimakkaasti hajusteille, heillä voi herätä epäily, että jotain halutaan peittää.

Ole kohtelias ja ystävällinen kaikille kiinnostuneille, myös niille joille et missään nimessä vuokraisi asuntoa. Maineesi vuokranantajana voi kulkea pitkälle, ja vaikka tämä henkilö ei ole sopivaa vuokralaisainesta tällä hetkellä, ihmiset ja tilanteet muuttuvat. Monesti ihmiset myös puhuvat tuttavilleen. Ethän halua olla ihminen, josta jää huono mielikuva.

Kerro asunnosta ja vuokrasuhteen ehdoista selkeästi ja rehellisesti. Kysy etukäteen mietityt kysymykset ja kirjoita vastaukset muistiin. Kirjoita muistiin myös se millainen mielikuva sinulle tulee vuokralaisesta ja mitä hän oma-aloitteisesti kertoo sinulle. Katso silmiin, tarkkaile ja kuuntele. Älä myöskään pelkää hiljaisuutta, anna aikaa tutustua asuntoon rauhassa ja miettiä sen soveltuvuutta kodiksi.

Muista tämä voi olla jännittävä tilanne sinulle ja varmasti tämä jännittävä tilanne asunnon katsojalle. Tämän vuoksi muistiinpanot ovat korvaamaton apu, niin asioiden esittelemisessä, kuin puhuttujen seikkojen jälkikäteen muistamisessa. Tapaamisen loppuksi, kysy suoraan kiinnostaako asunto. Usein saat vastauksen, että pitää vielä käydä katsomassa paria muutakin asuntoa. Se on hyvä asia, asuntosi on päässyt jatkoon ja on hyvä että päätös tehdään huolella. Kerro aina selkeästi se mihin mennessä odotat vastausta siitä, kiinnostaako asunto ja pyydä ilmoittamaan myös se mikäli asunto ei kiinnosta. Aikaraja on tärkeä senkin vuoksi, että mikäli katsoja ilmoittaa samantien olevansa halukas vuokraamaan asunnon, osaat sanoa hänelle milloin kerrot oman päätöksesi asiasta.

## Lähteet

Asiakastieto 2021. <https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi/> . Luettu 6.4.2021

EU 2021. Yleinen tietosuojasetus. [https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index\\_fi.htm/](https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index_fi.htm/) . Luettu 16.4.2021

Tukiainen Tiia. 2016. Mitä tietoja vuokralaisehdokkaalta saa kysyä. Kiinteistölehti 1.4.2016. <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-vuokralaisehdokkaalta-saa-kysya/> . Luettu 17.5.2020

Heikkilä, Tero. 2017, Kysely taloyhtiöasumisesta ja taloyhtiön kehittämisestä. tutkimus. <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/05/kysely-taloyhtiöasumisesta-ja-taloyhtiön-kehittämisestä.pdf> / . 14.4.2021

Huru, Harri 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 15.4.2021

Kullas, Emilia & Myllyoja, Ninni.2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995. Luotu 1995. [https://www.edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages\[\]=fi&offset=1&perpage=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&typelds\[\]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true](https://www.edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages[]=fi&offset=1&perpage=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&typelds[]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true). Luettu 14.3.2021

Neuvonen, Markus 2014. Päätä viisaasti. 1. painos. Talentum Media. Helsinki.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki.

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

Tietosuojalaki 2018, <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181050>. Luettu 17.5.2020

Åhman H Gustafsberg H 2017. Tilannetaju päättää paremmin. Alma Talent Pro. Helsinki.

Vero.fi. Vuokratulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus2/> / . Luettu 15.5.2020

Vero.fi Vuokratulosta voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/> . Luettu 11.3.2021

Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

Väänänen, Pekka 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi

## Tapaamisen päätyttyä

Tapaamisen jälkeen, tutkaile muistiinpanoja ja pohdi millainen mielikuva sinulle tuli henkilöstä. Uskotko, että hän puhui totta? Oliko kohtaamisessa jotain outoa ja väkimmäistä, vai vain normaalia kanssakäymistä ja ehkä vähän jännitystä? Millaisiin asioihin hän kiinnitti huomiota, oliko hän esimerkiksi kiinnostunut lähialueen ulkoilumahdollisuuksista, vai miettikö hän jo sitä miten kiva täällä olisi järjestää juhlia. Kirjaa myös nämä mielikuvat ylös.

Saatat olla jo nyt valmis tekemään päätöksen. Odota kuitenkin lupaamasi aikarajan verran ennenkuin kerrot asiasta, saatat muuttaa mielesi yön ylitse nukuttuasi. Kun olet päättänyt kenelle vuokraat asunnon, tarkasta vielä hänen mahdollisesti antamansa edellisen vuokranantajan suositus. Tämän jälkeen soita hänelle ja kerro päätöksestäsi. Pidä kuitenkin vuokralupaus ehdollisena siihen asti, kunnes olet tarkastanut hänen luottotietonsa. Luottotietoja saa tarkastaa vain henkilön omalla luvalla, Tämän vuoksi varmintä onkin tarkastaa ne vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Muista myös olla yhteydessä kaikkiin asunnosta kiinnostuneisiin henkilöihin kertoen päätöksesi.

[< Takaisin](#)

## Lähteet

Asiakastieto 2021, <https://www.asiakastieto.fi/omatieto/fi/>

EU. 2021. Yleinen tietosuoja-asetus. [https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index\\_fi.htm/](https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index_fi.htm/)

Tukiainen Tiia. 2016. Mitä tietoja vuokralaisehdokkaalta saa kysyä. Kiinteistölehti 1.4.2016. <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-vuokralaisehdokkaalta-saa-kysya/>

Heikkilä, Tero. 2017. Kysely taloyhtiöasumisesta ja taloyhtiön kehittämisestä. tutkimus. <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/05/kysely-taloyhtioasumisesta-ja-taloyhtion-kehittamisesta.pdf/>

Huru, Harri. 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokratoteihin sijoittaminen? artikkeli. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>

Kullas, Emilia. & Myllyoja, Ninni. 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Helsinki. Talentum

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995. Luotu 1995. [https://www.edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages\[\]=fi&offset=1&perpage=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&typedIds\[\]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true](https://www.edilex-fi.ezproxy.metropolia.fi/lainsaadanto/19950481?languages[]=fi&offset=1&perpage=20&phrase=Huoneenvuokralaki&sort=relevance&typedIds[]=1%2C23%2C35%2C141&searchKey=264822&quickSearch=true)

Neuvonen, M. 2014. Päättäviisaasti. 1. painos. Helsinki. Talentum Media.

Orava, Joonas. & Turunen, Olli. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Helsinki. Alma Talent.

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

Tietosuojalaki. 2018, <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181050>

Åhman H Gustafsberg H 2017. Tilannetaju päättää paremmin. Alma Talent Pro. Helsinki

Vero.fi. Vuokratulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus2/>

Vero.fi Vuokratulosta voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

Väänänen, Pekka. 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi

# Miten valita viisaasti?

Miten valita viisaasti se oikea vuokralainen, joka maksaa vuokran, pitää asunnosta hyvää huolta ja elää riittävän rauhallista elämää, että naapuritkin ovat tyytyväisiä? Tähän kysymykseen on mahdotonta löytää täysin varmaa vastausta. Olet kuitenkin nyt hetkessä johon olet valmistautunut koko edellä kuvatun tietojenkeruuprosessin ajan ja tämän ansiosta sinulla on mahdollisuus tehdä hyvä mahdollisuus tehdä onnistunut ratkaisu.

1. Olet karsinut selkeästi huonot hakijat jo ennen haastattelua.
2. Olet pyytänyt ehdokkailta tietoja siitä miten he ajattelevat selviytyvänsä vuokran maksusta ja siitä miksi tämä asunto kiinnostaa heitä.
3. Olet tarkkaillut hakijoita ja muodostanut heistä jonkinlaisen mielikuvan.
4. Olet mahdollisesti saanut suosituksia edellisiltä vuokranantajilta ja tarkastanut ne.
5. Olet ehkä jo ottanut päätöksen tueksi asiakastiedon vuokranantajan raportin yhdestä tai useammasta hakijasta.

Nyt on aika päättää. On sinusta itsestäsi kiinni miten sen teet. Laitatko hakijat järjestykseen sen mukaan kenellä on todennäköisesti paras taloudellinen tilanne, vai sen mukaan kuka todennäköisimmin elää rauhallista elämää ja pitää asunnosta hyvää huolta. Luotatko mieluummin tunteeseen? Kuka on se paras hakija. Mikä onkaan tapasi tehdä valinta, tee se nyt ja tarjoa asuntoa valitulle henkilölle.



Valinnan jälkeen sinun tulee muistaa tarkastaa hakijan luottotiedot, ellei ole tehnyt sitä jo aiemmin. Muistathan, että tarkastuksesta aiheutuva kulu on verovähennyskelpoinen. Tässä vaiheessa voit vielä muuttaa päätöstäsi, mikäli vastaan tulee seikkoja jotka siihen syytä antavat. Kun tämä tarkastus on tehty, niin voit edetä, mikäli se edelleen on valitun hakijan kanssa ajankohtaista.

Laadi vuokrasopimus ja käy se huolellisesti lävitse vuokralaisen kanssa. Muista tässä vaiheessa käydä lävitse kaikki kohdat, ne itsestään selvätkin. Näin toimien voit vielä tarkkailla vuokralaista ja näet milloin hän tarvitsee lisäkeskustelua ja tarkennusta johonkin kohtaan. Tällainen asia voi olla esimerkiksi vuokralaisen oikeus tehdä pintaremonttia asunnossa. Se ei ole sallittua ilman sinun hyväksyntääsi. Ethän halua huomata vuokra-asuntosi seinien muuttuneen yllättäin mustiksi ja keittiön olevan päällystetty halvalla Lidlistä ostetulla sisustusmuovilla. Muista, että kun nimet ovat paperissa, ei sopimusta voi enää perua, nyt on viimeinen hetki varmistua siitä, että haluat luovuttaa edessäsi olevalle henkilölle kalliin asuntosi hallinnan. Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sovi asunnon luovutuspäivä. Tärkeää on myös käydä asunnon kunto vuokrauksen alussa lävitse yhdessä vuokralaisen kanssa. Tässä yhteydessä on hyvä tehdä paperi, mihin kirjataan huoneiden kunto ja mahdolliset viat, lisäksi on hyvä ottaa valokuvia asunnon yleisilmeestä ja mahdollisista ongelmakohtista. Tämä dokumentti allekirjoitettuna on hyödyllinen, mikäli asunnon kunto vuokrasuhteen päättyessä on sellainen, että vakuuden pidätyksestä joudutaan keskustelemaan.

Avainten luovutuksen yhteydessä on hyvä ottaa allekirjoitus myös siihen kuinka monta avainta on annettu vuokralaiselle. Samalla on mahdollisuus vielä viimeisen kerran varmistaa se, että vuokralaisella on sekä sinun, että isännöitsijän yhteystiedot mahdollisia ongelmia varten. Pidä kynnys kääntyä puoleesi pieneenä, näin saat varmimmin tiedon ongelmista. Muista myös se, että jos vuokralainen pitää sinusta henkilönä, haluaa hän pitää parempaa huolta asunnosta ja kynnys jättää vuokra maksamatta on aavistuksen verran korkeampi.

Kun vuokrasopimus on tehty, vakuusvastaanotettu ja asunto luovutettu onnistuneesti uudelle vuokraiselle on sinulla jälkellä vielä yksi vuokrauksen alkutoimiin liittyvä tärkeä työ. Hävitä huolellisesti kaikki vuokrausprosessin aikana keräämäsi hakijatiedot, mikäli et ole henkilöltä erikseen saanut lupaa tallentaa tietoja mahdollista myöhäisempää tarvetta varten.

[<Takaisin](#)

## Lähteet

Huru, Harri 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään. <https://www.kiinteistölehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetään/>. Luettu 14.4.2021

Huru, Harri 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 15.4.2021

Kullas, Emilia & Myllyoja, Ninni 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki.

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

Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)

Väänänen, Pekka 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi

# Tietojen käsittely ja vuokrasopimus

Asunnonvuokrausta ja sen yhteydessä saatujen tietojen käsittelyä säätelevät monet lait ja asetukset. Tärkeimmät näistä ovat;

- Tietosuojalaki
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
- Tietosuoja asetus (GDPR)

Näiden lisäksi on olemassa Hyvä vuokratapa ohjeistus, mistä voi tarvittaessa tarkastaa vähimmäisvaatimuksen sille, mitkä ovat vuokrasuhteen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet.

Kerätessäsi tietoja asunnossa kiinnostuneilta henkilöiltä luot tahtomattasikin tietosuoja asetuksen piirissä olevan henkilökisterin. Tämän myötä sinulla on velvollisuus;

- Varmentaa se, että jälkikäteen on todennettavissa kenen toimesta henkilötietoihin on tehty muutoksia, niitä on tallennettu tai niitä on siirretty. => Tämä on helppointa hoitaa siten, että et anna kenellekään muulle oikeutta käsitellä keräämiäsi tietoja.
- Henkilötietoja käsittelevän henkilön on osaamisen on oltava riittävällä tasolla, tarvittaessa hänelle on annettava koulutusta => Mikäli vain sinä käsittelet tietoja, niin sinulla on oltava riittävä osaaminen niiden käsittelyyn.
- Henkilötiedot on käsiteltävä siten, että ne eivät ole suoraan tunnistettavissa. => Tämä koskee enemmänkin suuria pitkään säilytettäviä tiedostoja
- Henkilötiedot tulee salata, niiden käytettävyyttä ja oikeellisuutta tulee ylläpitää, myös ongelmatilanteiden aikana. => Säilytä tietoja huolellisesti,

älä näytä niitä henkilöille joille ne eivät kuulu. Tarvittaessa korjaa niissä olevat virheelliset tiedot ja hävitä tiedot heti, kun et niitä enää tarvitse.

- Tee kirjallinen suunnitelma siitä miten tietoja käsitellään ja tallenna se. => Yksinkertaisimmillaan, kirjoita muutama lause siitä miten tietoja käsittelet ja totea viimeisenä, että poistat rekisteristä tarpeettomat tiedot, kun asunto on vuokrattu. Tallenna tämä paperi sitten samaan nippuun vuokrasopimuksen kanssa.

Vuokrasopimuksen tekemiseen kannattaa paneutua ja sen sisältö suunnitella huolella sekä allekirjoitusvaiheessa käydä tarkkaan lävitse vuokralaisen kanssa. Sopimuksella sovittujen seikkojen tulee olla kummankin hyväksymät ja yhteisen edun mukaiset. Tämä on tarkkaa senkin vuoksi, että jos jokin seikka jää sopimukseen kirjaamatta, ei sitä jälkikäteen voi sopimukselle lisätä, ilman molemminpuolista hyväksyntää ja allekirjoituksia. Esimerkiksi lemmikkieläin tai tupakointikielto saattaa käydä kalliiksi unohtuessaan, jos muutaman vuoden vuokrasuhteen jälkeen huomaat ennen hyväkuntoisen asuntosi seinien olevan tupakoinnin kellastamat ja asunnon tuoksuvan voimakkaasti siellä oleelle lemmikkieläimelle. Mikäli niitä ei ole sopimuksella erikseen kielletty ja niiden aiheuttama kuluminen ei ole paikkojen tahallista rikkomista, vaan normaalia kulumista, on sinun vain nieltävä harmisi ja joko remontoitava asunto, tai toivottava, että saat seuraavan vuokralaisen huomattavasti kuluneempaan asuntoon.

Vuokrasopimusta tehdessä kannattaakin ottaa mallia netissä vapaassa käytössä olevista mallipohjista. Hyvin toimivat myös vanhat vuokrasopimukset joita olet itse aiemmin tehnyt oman asumisesi tiimoilta. On myös olemassa sivustoja, joilta voit tulostaa itsellesi valmiin pohjan vuokrasopimukseksi. Esimerkkinä tästä Oikotie-palvelu, jossa ilmoituksen hinnalla saa tulostettua asunnon vuokrausta varten tarvittavat paperit helposti. Tällöinkin kannattaa olla tarkkana siinä mitä sopimukseen tulee ja millaisia ehtoja siihen kirjoitetaan. Näitä pohjia voi hyvin käyttää ja tarvittaessa niihin voi lisätä kohtia, joista sopiminen on mielestäsi tarpeellista.

Vuokrasopimukseen kannattaa kirjata myös vakuus, jolla voidaan kattaa mahdollisia vuokrarästejä, sekä normaalista poikkeavaa kulumista, tai vaikkapa asunnon lukkojen uudelleensarjoitus, mikäli vuokralainen on

hukannut haltuunsa annettuja asunnon avaimia. Vakuuden kohdalla kannattaa olla tarkkana, mikäli sopimukseen on kirjattu vuokravakuus, on se nimensä mukaisesti vain vuokravakuus ja se ei silloin kata mitään muuta kuin vuokratästit. On myös hyvä sopia siitä, että asunnon avaimet luovutetaan vasta kun vakuus on kokonaan maksettu. Tästä on myös pidettävä kiinni, koska mikäli vuokralainen pääsee muuttamaan asuntoon ja jättää vakuuden maksamatta, ei häntä välttämättä saa ilman häätömenettelyä pois asunnosta, vaikka hän ei maksaisi ensimmäistään vuokraa.

Vuokrasopimuksen allekirjoitusvaiheessa on hyvä vielä tehdä lisämerkintöjä tai muutoksia, mikäli niiden tarve tulee keskustelun aikana ilmi. Yleistä tässä voi olla vuokranmaksupäivän sopiminen heti kuukauden alkua hieman myöhäisemmäksi, jos vuokralaisen palkka tai muu tulo tulee tuolloin. Tämän pienen jouston avulla vältetään säännönmukaisesti pari päivää myöhässä olevalta vuokralta ja saadaan hyvä mieli molemmille osapuolille.

Vuokrasopimukseen tai sen liitteeksi kannattaa laittaa allekirjoitettu paperi jossa todetaan kuinka monta avainta vuokralaiselle on luovutettu. Mikäli mahdollista, niin viimeistään avaimia luovuttaessa tulisi myös asunnon kunto käydä yhdessä vuokralaisen kanssa lävitse ja kirjata mahdolliset puutteet ja eri tilojen yleiskunto tarkastuslomakkeelle, minkä kumpikin allekirjoittaa. Tämä paperi ja sen yhteydessä mahdollisesti otetut valokuvat ovat tarpeen, mikäli vuokrasopimuksen päättyessä on tarpeen pidättää vakuudesta asunnon korjauskuluja.

[<Takaisin](#)

#### Lähteet

- Huru, Harri 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetaan/>. Luettu 14.4.2021
- Huru, Harri 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? artikkeli. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 15.4.2021
- Kullas, Emilia & Myllyoja, Ninni 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki
- Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent.. Helsinki.
- Rikalainen, Essi 2009. Asunnon vuokraus laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki.
- Roininen, Petri 2018. Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent. Helsinki,
- Vuokraturva. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokraturva.fi](http://www.vuokraturva.fi)
- Väänänen, Pekka 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi

# Vuokranvalvonta ja vuokrasuhteen ennenaikainen päättäminen.

Asunto on vuokrattu ja säännölliset vuokratulot kattavat kulut ja tuovat mukavasti lisätuloa, jonka voi sijoittaa muihin kohteisiin, laittaa säästöön yllättävien remonttien varalle tai käyttää omaan kulutukseen. Näin se ihanne tapauksessa menee, kuitenkin aina joskus riski toteutuu ja vuokralainen ei syystä tai toisesta maksa vuokraa sovitusti. Miten tähän voi varautua ja mitä tällaisessa tilanteessa voi tehdä?

## Vuokranmaksun seuranta

Asunnon vuokranmaksua tulee valvoa. Tämä on yksinkertaista, sovit vuokrasopimuksella siitä mihin päivään mennessä vuokra tulee maksaa ja viisi pankkipäivää sen jälkeen tarkastat tililtä onko vuokra tullut sinne. Mikäli vuokraa ei siellä näy, soitat vuokralaiselle ja tiedustelet ystävällisesti syytä siihen, ettei vuokraa ole maksettu tilillesi. Todennäköisesti saat selityksen ja lupauksen tulevasta vuokranmaksusta. Vuokralainen saattaa myös ehdottaa maksua muutaman viikon tai pidemmänkin ajan päästä. Pääsääntöisesti kannattaa joustaa jonkin verran, mutta ei niin pitkälle, että seuraava vuokra ehtii erääntyä, ennenkuin saat vanhan vuokran tilillesi. Ellei vuokralaisella ole varaa maksaa yhtä vuokraa, niin miten hän perustelee sen, että hänellä seuraavassa kuussa olisi varaa maksaa kaksi vuokraa kerralla? Muista, että sinun ei ole pakko suostua antamaan maksuaikaa, mutta neuvottelulla saatu ratkaisu on aina parempi kuin häätöön johtava riita. Voit

esimerkiksi ehdottaa yhden kuukauden vuokran maksua osissa muutaman kuukauden aikana, tosin sillä oletuksella, että seuraavat vuokrat maksetaan ajoissa. Näin annat vuokralaiselle mahdollisuuden päästä vaikean ajan ylitse, ilman että maksut kasaantuvat ylitsepääsemättömän suureksi.

Tärkeintä on säännöllinen seuranta ja muistuttaminen. Mikäli et saa vuokralaista kiinni puhelimitse tai hän ei maksa vuokraa sovitun mukaisesti, sinun tulee lähettää hänelle kirjallinen maksumuistutus. Tästä muistutuksesta kannattaa jättää kopio itselle, jotta tarvittaessa pystyt näyttämään milloin ja millainen muistutus maksamattomasta vuokrasta on lähetetty.

Huomioithan, että muistutuksissa ja perintäkeskusteluissa ei saa esittää uhkauksia ja näitä asioita ei kannata jakaa julkisesti, vaikka kuinka harmittaisi. Tarvittaessa käänny asiantuntevan perintätoimiston puoleen. He osaavat neuvoa siinä miten perintä hoidetaan lain mukaisesti ja heidän tekemänsä muistukset ja perinnät saattavat olla tehokkaampia. Heillä on arvovaltaa, mikä usein saattaa olla ratkaiseva, asia kun vuokralainen miettii minkä laskun maksaisi ensimmäiseksi. Moni myös kokee maksuajan pyytämisen ja sopimuksen tekemisen helpommaksi kun vastapuolena on kasvoton ja kohtelias perintätoimisto.

## Vakuutus

Tarjolla on erilaisia vakuutuksia, joilla voit pienentää asunnon vuokraamisen riskiä. Usein nämä eivät kata vuokranmaksun viiveitä tai vuokrasuhteen aikaisia maksurästejä. Vakuutuksien kattavuus on aina tapaus ja vakuutusyhtiökohtainen asia, mihin täytyy paneutua huolella ennen vakuutuksen ottamista.

Moni vuokravälitysyriitys tarjoaa asiakkailleen vakuutuksen, mikä kattaa mahdolliset vuokratästit vuokrasopimuksen ensimmäisen vuoden ajalta. Nämä ovat hyvä tapa pienentää epäonnistuneen vuokralaisavalinnan riskiä. Välityслиikkeet ottavat varsin korkean yleisimmin yhden kuukauden vuokraa ja arvonalisäveroä vastaavan maksun palveluistaan. Tämä pienentää ensimmäisen vuoden vuokratuottoa, vaikka onkin verotuksessa pääomatuloista vähennyskelpoinen kulu.

## Vuokrasuhteen päättäminen

Joskus vastaan tulee tilanne jossa vuokrasuhteen päättäminen on paras ratkaisu. Vuokrasuhde voi päättyä seuraavilla tavoilla;

- määräaikainen sopimus
- vuokralainen irtisanoo sopimuksen
- vuokranataja irtisanoo sopimuksen
- vuokrasopimus puretaan

Vuokralainen voi halutessaan irtisanoa sopimuksen milloin vain, tällöin hänellä on yhden kuukauden irtisanomisaika, mikä aletaan laskea irtisanomiskuukauden lopusta. Käytännössä maaliskuussa irtisanottu sopimus päättyy huhtikuun lopussa. Määräaikaista sopimusta ei ole mahdollista irtisanoa ennen määräajan päättymistä. Poikkeuksena tästä on tilanne jossa sekä vuokralainen, että vuokranantaja sopivat yhdessä aikaisemmasta päättymispäivästä.

Vuokranantajalla täytyy olla irtisanomiseen peruste, joka on huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen, esimerkkinä tästä on asunnon tarvitseminen omaan käyttöön tai asunnon myynti. Vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen on irtisanomi aika 6 kk yli vuoden kestäneissä vuokrasopimuksissa ja 3 kuukautta tätä lyhyemmissä sopimuksissa.

Mikäli vuokralainen on tehnyt vakavan sopimusrikkomuksen on mahdollista purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Tällaisia syitä ovat mm. vuokranmaksun laiminlyönti, vuokraoikeuden siirto tai jälleenvuokraaminen, asunnon käyttö sopimuksen vastaiseen toimintaan, huoneiston huono hoito tai häiritsevä elämä. Ennen purkamista on vuokralaiselle annettava varoitus ja mahdollisuus korjata asia. Häätöilmoitus on toimitettava vuokralaiselle kirjallisesti ja todistettavasti ja siinä on mainittava ainakin vuokrasuhteen päättymisaika ja purkuperuste. Tämän jälkeen on mahdollista hakea oikeudesta häätöpäätös, mikäli vuokralainen ei muuta asunnosta pois määräaikaan mennessä. Varsinaisen häädön suorittaa aina ulosottoviranomainen. Häätö on raskas prosessi, mikä parhaimmillaankin kestää kuukausia ja koko tämän ajan vuokralainen pitää hallussaan sinun asuntoasi, etkä voi tietää missä kunnossa saat sen haltuusi, kun häätö on onnistuneesti tehty. Kannattaa siis aina pyrkiä sopuratkaisuus, se tulee usein jo pelkästään nopeamman uudelleen vuokrauksen ansiosta halvemmaksi, kuin raskas ja riskialtis häätöprosessi.

[< Takaisin](#)

#### Lähteet

- Huru, Harri 2018 Sijoitusasunnon vuokraus vai vuokrakoteihin sijoittaminen? artikkeli. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-vuokraus>. Luettu 15.4.2021
- Kullas, Emilia & Myllyoja, Ninni 2014. Nainen ja rikastumisen taito: Kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. Talentum. Helsinki.
- Laki saatavien perinnästä. 22.4.1999. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513/>. Luettu 14.4.2021
- Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki
- Roininen, Petri 2018. Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent. Helsinki.
- Vuokratuuri. Vuokranantajan käsikirja. [www.vuokratuuri.fi](http://www.vuokratuuri.fi)
- Väänänen, Pekka 2018 Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Asuntosalkun rakentaja.fi