

Hanna Hepola

Asunto-osakesijoittaminen Pohjois-Suomessa

Asuntosijoittajan opas

Opinnäytetyö

Syksy 2015

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Liiketalouden Tutkinto-ohjelma

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Hanna Hepola

Työn nimi: Asunto-osakesijoittaminen Pohjois-Suomessa : Asuntosijoittajan opas

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2015

Sivumäärä: 67

Liitteiden lukumäärä: 5

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asuntosijoittamista Pohjois-Suomessa ja tehdä sen pohjalta lyhyt ja selkeä opas asuntosijoittamista Pohjois-Suomessa suunnittelevalle henkilölle. Tavoitteena oli selvittää, onko asuntosijoittaminen Pohjois-Suomessa kannattavaa, mihin asioihin tulee kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa sekä sitä, miten sijoitusasunnosta saatuja tuottoja verotetaan ja mitkä kulut saadaan vähentää verotuksessa.

Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä, luvussa 2, käsitellään lyhyesti erilaisia sijoitusmuotoja, joista laajemmin nimenomaan asuntosijoittamista, sekä perehdytään asuntokuntiin ja asumismuotoihin, asuntojen hintoihin sekä vuokriin Pohjois-Suomessa. Luvussa kolme keskitytään sellaisiin asioihin, joita asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoaan valitessa ja ostaessa.

Tutkimus tehtiin kehittämishanketyyppisenä tutkimuksena. Aineistonkeruumenetelmänä käytettiin haastatteluiden sijaan kyselyitä, sillä haastateltavat olivat eri puolella Suomea tutkimuksen tekijään nähden. Kyselyyn osallistuneet olivat asuntosijoittamista suunnittelevia, kokeneita asuntosijoittajia sekä toimeksiantajayrityksen kiinteistönvälittäjiä. Kyselyt koostuivat pääsääntöisesti avoimista kysymyksistä, ja ne on avattu luvussa 4. Tutkimusosassa kyselyiden lisäksi on esitelty myös erilaisia laskelmia, joiden tavoitteena on arvioida asuntosijoittamisen tuoton muodostumista Pohjois-Suomessa esimerkkitapausten valossa.

Tämän työn perusteella valmistettiin lyhyt ja selkeä opas asuntosijoittamista suunnittelevalle. Opas löytyy tämän työn lopusta liitteistä, ja se on tehty toimeksiantajayrityksen käyttöön.

Avainsanat: Asuntosijoittaminen, sijoittaminen, sijoitusasunto, verotus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Accounting

Author: Hanna Hepola

Title of thesis: Investment in housing in Northern Finland : A guide to the housing investment

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2015

Number of pages: 67

Number of appendices: 5

The aim of the thesis was to investigate the housing investment in Northern Finland and, to make, based on it, a concise and clear guide for those planning to start housing investment in Northern Finland. The aim was to find out whether investment in housing is profitable in Northern Finland, what you should pay attention to when buying investment homes, how income from the investment in the apartment is taxed, and what expenses are deductible in taxation.

The theoretical framework of this thesis deals briefly with the different forms of investment, especially investment in housing. It identifies the various forms of housing, housing prices and rental charges in Northern Finland. Chapter three focuses on issues that the investor should take into account when selecting and buying the apartment.

The study was a development project. Instead of interviews, questionnaire surveys were used to collect the material because the interviewees were lived different parts of Finland. Replies were received from people who were planning to invest in housing, from those who were experienced investors, and from real estate agents. The research section, in addition to the queries, also presents various calculations with the aim is to assess the formation of the return on investment in housing in Northern Finland based on examples.

On the basis of this work, a concise and a clear guide was made for a person planning to start investment in housing. The guide can be found in the annexes to this thesis.

Keywords: Investment in housing, investment, investment property, taxation

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract	2
SISÄLTÖ.....	3
Kuvio- ja taulukkoluetelo.....	5
1 JOHDANTO.....	6
1.1 Aikaisempia tutkimuksia asuntosijoittamisesta	7
1.2 Opinnäytetyön tavoitteet	8
1.3 Toimeksiantaja ja aiheen valinnan perustelu	9
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	11
2.1 Sijoittaminen.....	11
2.2 Yleistä asuntosijoittamisesta	12
2.3 Asumismuodot Rovaniemellä ja muualla Lapissa.....	14
2.4 Vuokralaisen hankkiminen sijoitusasuntoon	15
2.5 Asuntojen hintojen muutokset kymmenen vuoden aikana	17
2.6 Asuntosijoittamisen riskit.....	19
3 SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN – KOHTEEN ARVIOINTI JA VALINTA	22
3.1 Sijoitusasunnon sijainti - mitä tulee ottaa huomioon?	22
3.2 Sijoitusasunnon ikä - vanha vai uusi taloyhtiö?.....	23
3.3 Sijoitusasunnon optimikoko.....	25
3.4 Remontit taloyhtiössä sekä asunnossa.....	27
3.5 Sijoitusasunnon hinta	28
3.5.1 Kannattaako maksaa sijoitusasunnosta pelkkä myyntihinta	28
3.5.2 Mitä tarkoittaa asunnon velaton hinta?	29
3.6 Yhtiövastike ja sen koostuminen.....	29
3.7 Sijoitusasunnon rahoitus.....	30
3.7.1 Henkilökohtainen sijoitusasuntolaina	30
3.7.2 Korot ja marginaali	31
3.7.3 Taloyhtiön yhtiölaina - milloin kannattaa jättää voimaan?.....	33
4 ASUNTOSIJOITTAJAN OPPAAN LAATIMINEN	35

4.1 Toimeksiantajan ja toimeksiannon kuvaus.....	35
4.2 Tutkimusmenetelmä ja aineisto.....	35
4.3 Asuntosijoittajan oppaan laatimisen toteutus	36
4.4 Tuoton muodostuminen asuntosijoittamisessa	37
4.4.1 Vuokratuotto ja sen laskeminen.....	37
4.4.2 Vieraan pääoman käyttö ja sen vaikutus oman pääoman tuottoon	39
4.4.3 Korkotason ja verotuksen vaikutus sijoitustuottoon	43
4.5 Asuntosijoittajien päätöksenteon kriteerien kartoitus	49
4.5.1 Asuntosijoittajaksi aikovat	49
4.5.2 Kokeneet asuntosijoittajat	52
4.5.3 Kiinteistönvälittäjien näkemyksiä asuntosijoittamisesta	55
4.6 Johtopäätökset.....	58
5 YHTEENVETO	61
LÄHTEET	63
LIITTEET	67

Kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Vuokralla asuvien määrä kaikista asutokunnista Rovaniemellä 31.12.2013.....	13
Kuvio 2. Vuokralla asuvien määrä kaikista asutokunnista Kittilässä, Sodankylässä ja Inarissa 31.12.2013.....	14
Kuvio 3. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat 2005 – 2014.....	17
Kuvio 4. Korkokaton toimintaperiaate.....	32
Kuvio 5. Euribor-korkojen heilahtelu vuosina 2006 – 2015.....	43
Taulukko 1. Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua.....	23
Taulukko 2. Uudiskohteen vuokratuotto yhtiölainan ollessa lyhennysvapaalla....	24
Taulukko 3. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa.....	25
Taulukko 4. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon sijoituskauden alussa.....	41
Taulukko 5. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon 5 vuotta sijoitusasunnon ostamisen jälkeen.....	41
Taulukko 6. Korkotason kriittiset pisteet lainan määrään suhteutettuna.....	42

1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on turvallinen ja tehokas tapa vaurastua. Sen perusideana on ostaa asunto, laittaa se vuokralle ja saada sen myötä vuokratuloja. Asuntosijoittaminen on pitkäaikainen sitoumus sijoittajalle ja sitä varten tarvitsee usein ottaa lainaa. Koska sijoitusasunnon ostaminen on iso hankinta, tulee ennen asunnon hankintaa tehdä hieman taustatöitä. Markkinoihin tutustuminen, alueen vuokratason selvittäminen ja muun muassa vuokratuoton laskeminen kannattaa ottaa huomioon asuntoa valitessa.

Kun verrataan asuntosijoittamista esimerkiksi osakesijoittamiseen, on asuntojen etuna sijoituskohteena se, että niitä vastaan saa paljon helpommin lainaa kuin esimerkiksi osakkeita varten. Asuntojen vakuusarvot ovat tällä hetkellä korkeita, jonka ansiosta asuntosijoittamista aloittaessa ei välttämättä tarvitse niin paljon omaa varallisuutta kuin esimerkiksi osakesijoittamista aloittaessa. Parhain tilanne korkojen ollessa näin matalalla on se, että pankkilainaa voidaan maksaa pois pelkästään saaduilla vuokratuloilla, jolloin laina lyhenee ikään kuin itsestään vuokralaisen toimesta.

Asuntosijoittamisen etuna on myös se, että siihen liittyvät menot saa vähentää joko vuokratulosta tai myyntivoitosta verotuksessa. Lähtökohtaisesti siis kaikki kulut, jotka liittyvät sijoitusasuntoon ovat vähennyskelpoisia. Myös esimerkiksi matkakulut saa vähentää verotuksessa, jos sijoitusasunto sijaitsee kauempana asuntosijoittajan kotikaupungista.

Asuntosijoittamisessa, kuten kaikessa sijoittamisessa, on kuitenkin myös omat riskinsä. Pahimpina uhkina asuntosijoittamisessa pidetään asuntojen yleisen hintatason merkittävää laskua, lainan korkojen merkittävää nousua, riskiä siitä, ettei vuokralaista välttämättä ole asunnossa joka kuukausi, jolloin sijoittaja joutuu lyhentämään lainaa omista rahoistaan tai se, että vuokralainen on huono; hajottaa asunnon tai ei maksa vuokraansa. Siksi onkin tärkeää ottaa vuokralaisen taustoisista selvää ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Luottotietojen tarkistaminen, vuokralaiseen tutustuminen ja vuokravakuuden periminen pienentävät vuokralaisriskiä.

1.1 Aikaisempia tutkimuksia asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittamisesta on tehty aiemmin useita opinnäytetöitä eri ammattikorkeakouluissa sekä pro gradu -töitä eri yliopistoissa. Aiemmissa korkeakoulujen loppu- töissä asuntosijoittamista on useammin kuitenkin tutkittu yleisesti, kun taas varsinaisia oppaita asuntosijoittamista suunnitteleville ei ole ainakaan julkaistuissa opinnäytetöissä ja pro gradu -töissä montaakaan, kuitenkin muutama. Näistä aiemmista lopputöistä esimerkkinä Laura Lahtisen vuonna 2011 Metropolia Ammat- tikorkeakoulussa tehty opinnäytetyö Asuntosijoittajan opas sekä Pasi Sirolan vuonna 2010 Lappeenrannan teknillisen yliopiston Kauppatieteellisen tiedekunnan pro gradu -työ Asuntosijoittamisen kilpailukykyisyys eläkesäästämismuotona. Niis- tä muutamista julkaistuista asuntosijoittamisen oppaista tämä työ eroaa vielä siten, että tämä on opas nimenomaan Pohjois-Suomessa asuntosijoittamisesta kiinnos- tuneille. Siksi tämä opinnäytetyö eroaa aiemmin samasta aiheesta tehdyistä tutki- muksista.

Suomenkielistä kirjallisuutta pelkästään asuntosijoittamista koskien on julkaistu melko vähän. Ensimmäinen suomalainen kirja asuntosijoittajille, Joonas Oravan ja Olli Turusen kirjoittama *Osta, vuokraa, vaurastu* (2013), on yksityiskohtainen ja selkeä teos, jota kannattaa hyödyntää asuntosijoittamista aloittaessaan. Kirjassa on paljon esimerkkejä oikeasta elämästä ja se on ollut suurena apuna myös tämän tutkimuksen tekijän omassa asuntosijoittamisprojektissa.

Oravan ja Turusen teoksen lisäksi on kuitenkin julkaistu myös paljon suomenkielis- tä kirjallisuutta, joissa käsitellään sijoittamisen eri muotoja ja joissa myös asuntosi- joittaminen on, esimerkiksi vertailuissa sijoitusmuotojen välillä, jollain tapaa muka- na. Taloustoimittajat Emilia Kullaksen ja Ninni Myllyojan kirjoittama kirja *Nainen ja rikastumisen taito : kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta* (2014) käsittelee sijoittamista yleensä ja vertailuissa vilahtaa mukana myös asuntosijoit- taminen. Tämä kirja käsittelee sijoittamista nimenomaan naisen kannalta ja antaa ohjeita siihen, miten nainen voi vaurastua sijoittamalla.

Sijoittamista yleensä käsitteleviä suomenkielisiä kirjoja on julkaistu paljon, näistä esimerkkinä Aaron Kaartisen ja Petre Pomellin *ETF : avain monipuoliseen sijoit- tamiseen* (2012) sekä Sami Järvisen teos *Pääomaturvattu sijoittaminen* (2014).

Asuntosijoittamiseen olennaisesti liittyvistä aiheista on kuitenkin paljon julkaisuja muun muassa asunnon vuokraamisesta. Matti Kasson teos *Huoneenvuokrasopimukset* (2001) käsittelee asuin- ja liikehuoneistojen vuokrasuhteisiin liittyviä käytännön kysymyksiä, kuten sopimusten tekemistä, osapuolten velvoitteita, huoneiston hallintaa ja käyttöä, vuokraa ja vuokrasopimusten päättämistä. Myös asuntolainoihin liittyen, asunnon ostoon ja myyntiin sekä asuntojen verotukseen liittyen on saatavilla paljon suomenkielistä kirjallisuutta. Matti Kasso on tehnyt myös näihin aiheisiin liittyen teoksen *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen* (2014).

Englanninkielistä kirjallisuutta aiheesta on myös paljon saatavilla. Gary W. Eldredin teos *Investing in real estate* (2012) käsittelee asuntosijoittamista Yhdysvalloissa. Vaikka asuntosijoittaminen siellä päin maailmaa on varsin erilaista kuin Suomessa, on toiminta pääpiirteittäin kuitenkin samaa ja myös ulkomaalaisten teosten lukeminen on kannattavaa omia Suomessa sijaitsevia sijoituksia ajatellen. Toinen englanninkielinen mainittava teos on Reuben Advanin teos *Financial freedom* (2012), jonka luku 17 käsittelee asuntosijoittamista.

Muun muassa näihin teoksiin tutustumalla saa jo paljon tietotaitoa omaa asuntosijoittamista ajatellen.

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan asioita, joita kannattaa ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostaessa. Työ on rajattu tutkimaan vain kerrostaloissa sijaitsevia asuntoosakkeita Pohjois-Suomessa. Opinnäytetyössä pohditaan, onko vanha vai uusi taloyhtiö parempi valinta sijoitusasuntoa valitessa? Kannattaako sijoitusasunnosta maksaa pelkkä myyntihinta vai maksaa siihen kohdistettu yhtiölaina pois maksamalla asunnosta koko velaton hinta? Kantaa otetaan myös vuokralaisen valintaan, verotukseen ja muihin asuntosijoittamiseen olennaisesti liittyviin seikkoihin.

Tämän opinnäytetyön tavoite on tuottaa lyhyen oppaan muodossa tietoa asuntosijoittamisesta Pohjois-Suomessa kiinnostuneille henkilöille, jotka eivät ehkä vielä ole uskaltaneet ostaa ensimmäistä sijoitusasuntoaan. Opas tehdään toimeksianta-

jan, Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n, toimeksiannon perusteella ja työn tavoitteena on löytää vastauksia seuraaviin tutkimusongelmiin:

- Onko asuntosijoittaminen Pohjois-Suomessa kannattavaa?
- Mihin asioihin tulee kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa?
- Miten sijoitusasunnosta saatuja tuottoja verotetaan ja mitkä kulut saadaan vähentää verotuksessa?

Opinnäytetyön teoriaosa on siis rajattu sijoitusmuodoista nimenomaan asuntosijoittamiseen Pohjois-Suomessa ja asumismuodoista nimenomaan kerrostaloihin. Tutkimuksessa käytetyt esimerkkikohteet laskelmissa ovat kohteita Pohjois-Suomesta ja laskelmien apuna käytetään Tilastokeskuksen kertomia tietoja, verkossa olevia asuntoilmoituksia sekä Osuuspankin verkkosivuilta löytyvää lainalaskuria.

Tutkimus koostuu sekä teoriaosasta (luvut 2 ja 3) että empiirisestä osasta (luku 4). Teoriaosassa käydään läpi sekä asuntosijoittamista yleensä että sijoitusasunnon ostoprosessia: millaisia asioita tulee ottaa huomioon asuntosijoittamista aloittaessa, millaisia sijoitusasuntoa valitessa. Teoriaosa tehdään kirjallisuuden sekä erilaisten verkkolähteiden avulla. Empiirinen osa taas koostuu erilaisista laskelmista, verosuunnitteluohjeista sekä kolmen erilaisen toteutetun kyselyn analysoinnista.

1.3 Toimeksiantaja ja aiheen valinnan perustelu

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV. Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV on asuntoasioiden asiantuntija muun muassa asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen välityksessä, vuokra-asuntojen välityksessä, kauppakirjojen laadinnassa ja arviointitoiminnassa. Heidän kauttaan on saatavilla myös kaupanvahvistukset (Yhteystiedot 2015). Heillä on toimipisteet Rovaniemen lisäksi myös Levillä ja Sodankylässä.

Aiheen valinta oli opinnäytetyön tekijälle helppo. Lyhyt työsuhde Rovaniemellä OP-Kiinteistökeskuksessa syksyllä 2014 synnytti mielenkiinnon asuntosijoittami-

seen. Myös työkokemus pankki- ja rahoitusalailla on lisääntynyt kiinnostusta asuntosijoittamista kohtaan. Asioihin tarkemmin perehtymällä tutkimuksen tekijä saa tästä opinnäytetyön tekemisestä hyvää ja tarvittavaa lisätietoa ja kokemusta työhönsä rahoitusalailla. Tutkimuksen tekijä on myös ostanut oman ensimmäisen sijoitusasuntonsa tutkimuksen tekemisen aikana, joten myös omaa kokemusta ensimmäisen sijoitusasunnon ostajan ajatuksista on jonkin verran mukana teoksessa.

Aihe on muutoinkin ajankohtainen tämän päivän nuorille Suomessa, sillä Suomen eläketurvaa on muutettu useaan kertaan kuluneiden vuosien aikana. Siksi kannattaa turvata oma eläke-aika taloudellisesti sijoittamalla esimerkiksi asuntoihin. Jos asuntosijoittajalle on kertynyt vuosien saatossa useita sijoitusasuntoja, saa hän niistä eläkkeelle jäädessään vuokratulojen muodossa paljon lisätuloja oman työeläkkeensä päälle ja pystyy turvaamaan oman taloudellisen tilanteensa siten. Tarvittaessa voidaan myös myydä osa sijoitusasunnoista siinä vaiheessa pois ja kasvattaa päivittäin käytössä olevaa varallisuuttaan siten.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on sijoittamista asunto-osakkeisiin tai kiinteistöihin. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin vain asunto-osakesijoittamiseen ja nimenomaan Pohjois-Suomessa. Tässä luvussa kaksi käsitellään asuntosijoittamista yleensä, tehdään katsaus asuntojen hintojen ja vuokrien muutoksiin sekä perehdytään asuntosijoittamiseen liittyviin riskeihin.

2.1 Sijoittaminen

Sijoitusmuotoja on tarjolla useita erilaisia Suomen markkinoilla. Asuntosijoittamisen lisäksi yleisimpiä sijoitusmuotoja Suomessa ovat osakesijoittaminen, rahastosijoittaminen, joukkovelkakirjat sekä talletukset (Sijoituslajit).

Sijoittamisesta puhuttaessa useimmille tulee ensimmäisenä mieleen osakesijoittaminen. Osakkeilla tarkoitetaan yritysten julkiseen kaupankäyntiin listattuja arvopapereita, joiden markkina-arvo määräytyy kaupankäynnin perusteella. Osakkeen ostamalla sijoittajasta tulee osakkeenomistaja ja näin ollen yksi yrityksen omistajista. Osakkeista saadaan tuottoa kahdella tavalla, osinkojen muodossa mahdollisesti kerran vuodessa sekä arvonnousun kautta. (Sijoituslajit.)

Rahastoilla taas tarkoitetaan pankkien usein markkinoimaa sijoitusmuotoa. Rahastojen kautta pääsee vaivattomasti sijoittamaan myös esimerkiksi ulkomaisiin osakkeisiin. Rahastosijoittaminen on vaivaton, mutta myös melko kallis sijoitusmuoto, sillä rahastojen ylläpitoon, kaupankäyntiin ja hallintoon kuluu helposti rahaa. (Sijoituslajit.)

Joukkovelkakirjoilla tarkoitetaan usealta taholta kerätyn lainan vakuudeksi annettua velkakirjaa, jotka lasketaan liikkeeseen arvo-osuuksina. Joukkovelkakirjoja voi laskea liikkeelle joko valtio tai sitten yhtiö, joka haluaa lainata rahaa. Joukkovelkakirjat tarjoavat vakaata tuottoa ja niiden riskitaso on alhaisempi kuin esimerkiksi osakkeilla, tosin myös tuotto-odotus on pienempi kuin osakesijoittamisessa. (Sijoituslajit.)

Turvallisimpana sijoitusmuotona voidaan ehkä pitää tallettamista eli niin kutsuttua tilisäästämistä. Tilillä olevalle rahalle maksetaan korkoa ja siellä se on suojassa inflaatiolta, toisin kuin käteisenä lompakossa. Talletuksilla sijoitusmuotona ei juuri ole riskiä ja tästä johtuen myös niiden tuotot ovat minimaalisia. (Sijoituslajit.)

Sijoittaessaan kannattaa kiinnittää huomiota siihen, ”ettei laita kaikkia munia samaan koriin”. Hajauttaminen on siis tärkeää, kaikkia rahojaan ei kannata sijoittaa samaan paikkaan, sillä jos joku sijoitus koituukin kannattamattomaksi, ei sijoittaja silti menetä kaikkia sijoittamiaan rahoja kerralla. (Sijoituslajit.)

2.2 Yleistä asuntosijoittamisesta

Sijoittaja ostaa asunnon, laittaa sen vuokralle ja kasvattaa omaa varallisuuttaan ainakin osin vuokratuloilla maksetuilla lainanlyhennyksillä. (Asuntosijoittaminen velkavivulla tuottaa hyvin 2012.) Mitä enemmän sijoitusasunnon hankintaan käytetään vierasta pääomaa, sitä enemmän oman pääoman tuotto kasvaa, tästä puhutaan lisää työn loppupuolella ja sitä havainnollistetaan erilaisilla laskelmilla.

Asuntosijoittamisen perusideana on saada vuokratuottoa eli pääomatuloa, mutta myös asunnon arvonnousu houkuttelee sijoittajia asuntomarkkinoille. Siksi Eldred (2012, 21) suosittelee, että asuntosijoittamista suunnitellessa kannattaa kuunnella Warren Buffettin viisaita sanoja: ”Sijoita, kun pelko, epäilykset ja epävarmuus näkyvät väkijoukossa, myy, kun villit toiveet ja spekulatiot asuntomarkkinoilla ovat näkyvillä.” Tällöin on mahdollisuus suuriin tuottoihin; heikossa taloustilanteessa asuntojen kysyntä on pienempää, jonka vuoksi asuntojen hinnat ovat matalalla, kun taas paremman taloustilanteen aikaan tarjontaa on vähemmän kuin kysyntää, jolloin myymällä asunnon tuohon aikaan, saa sen myynnistä hyvän tuoton. Orava ja Turunen (2013, 52) toteavat, että talouskriisien aikaan markkinoilta saattaa löytyä oikeita helmiä hinnoitteluvirheiden vuoksi. Ostat tänään siis halvalla ja muutama vuoden päästä saat sen myydyksi korkeampaan hintaan, jolloin saat myyntivoittoa. Arvonnoususta tuottoa havittelevan asuntosijoittajan tulee siis seurata tarkasti markkinoita sekä taloudellista tilannetta, jotta saa arvonnousun kautta kasvatettua varallisuuttaan.

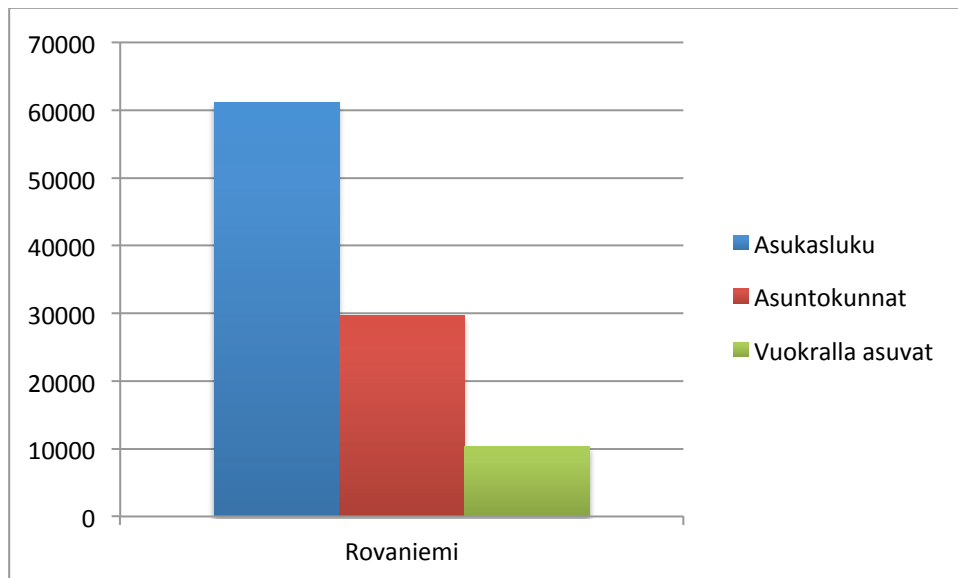
Reuben Advani toteaa kirjassaan *Financial Freedom* (2012, 124), että asuntosijoittaminen koostuu neljästä asiasta. Ensimmäinen on se, että täytyy vähän perehtyä asioihin. Tätä hän pitää erityisen tärkeänä, kehottaa asuntosijoittajaa tekemään ”kotiläksyt” huolellisesti varmistuakseen siitä ettei heitä rahojaan kankkulan kairoon. Toinen Advanin mainitsema seikka on hyvä hinta: ”you make your money on the buy.” eli toisin sanoen, mitä pienemmällä hinnalla saat asunnon ostettua, sitä enemmän siitä myytessä saat. Kolmantena asiana hän mainitsee myönteisen rahoituksen pankista: jos et saa suotuisaa rahoitusta pankista, voi unelma muuttua äkkiä painajaiseksi. Tällä Advani tarkoittanee kohtuuttomia velan ehtoja tai esimerkiksi korkeaa hintaa. Neljäntenä ja viimeisenä asiana Advani mainitsee arvonnousun ja kehottaa ennen asuntosijoittamista aloittaessa perehtymään mahdollisen sijoitusasunnon naapurustoon, sillä se on asia joka suurelta osin määrittelee asunnon arvon.

Miksi sitten kannattaa sijoittaa juuri asuntoihin eikä esimerkiksi osakkeisiin? Asuntosijoittajalla on kuukausittainen kassavirta silloin, kun asunto on vuokrattuna. Harvat muut sijoitusmuodot antavat sijoittajille näin tasaista rahavirtaa. Esimerkiksi osakkeista saatava rahavirta tulee yleensä kerran vuodessa osinkojen muodossa. Asuntomarkkinoilla on myös melko vakaa hintakehitys, asuntojen hintojen heilahtelu on huomattavasti maltillisempaa kuin esimerkiksi osakkeiden hinnanmuutokset ja viime vuosina asuntojen hinnat ovat kehittyneet inflaatiota nopeammin. Siitä syystä, että asuntojen hinnat ovat vakaita, on niitä vastaan suhteellisen helppoa saada rahoitusta, jolloin asuntosijoittamisesta innostunut voi ostaa useitakin asuntoja pienelläkin omalla pääomalla ja pystyy näin kasvattamaan omaa varallisuuttaan helposti. Asuntosijoittaminen ei kuitenkaan ole täysin vaivatonta, mikä karsii-kin osan sijoittajista pois. Asuntosijoittajan on huolehdittava itse vuokralaisen hankinnasta ja valinnasta sekä mahdollisista remonteista. Myös taloyhtiön kokouksiin on Oravan ja Turusen (2013, 17–20) mukaan hyvä asunnon omistajana osallistua, jotta pystyy vaikuttamaan esimerkiksi tuleviin remontteihin, jotka lisäävät sijoittajan asuntoon liittyviä kustannuksia. Asuntosijoittamista voidaan myös pitää eettisenä sijoitusmuotona; annathan asunnon vuokralle laittamisella jollekin toiselle ihmiselle kodin.

2.3 Asumismuodot Rovaniemellä ja muualla Lapissa

Koko Suomessa vuoden 2013 lopussa oli 5 451 270 asukasta, jotka muodostivat 2 599 613 asuntokuntaa. Näistä asuntokunnista 30,6% asui vuokralla. (Kuntien avainluvut 2014.)

Rovaniemen asukasluku oli vuoden 2013 lopussa 61 215 henkilöä, jotka muodostivat 29 611 asuntokuntaa. Kaikista näistä rovaniemeläisistä asuntokunnista tilastokeskuksen mukaan 35% asui vuonna 2013 vuokra-asunnoissa. (Kuntien avainluvut 2014.) Kuviossa 1 kuvataan vuokralla asuvien määrää suhteessa Rovaniemen asukaslukuun sekä rovaniemeläisiin asuntokuntiin.

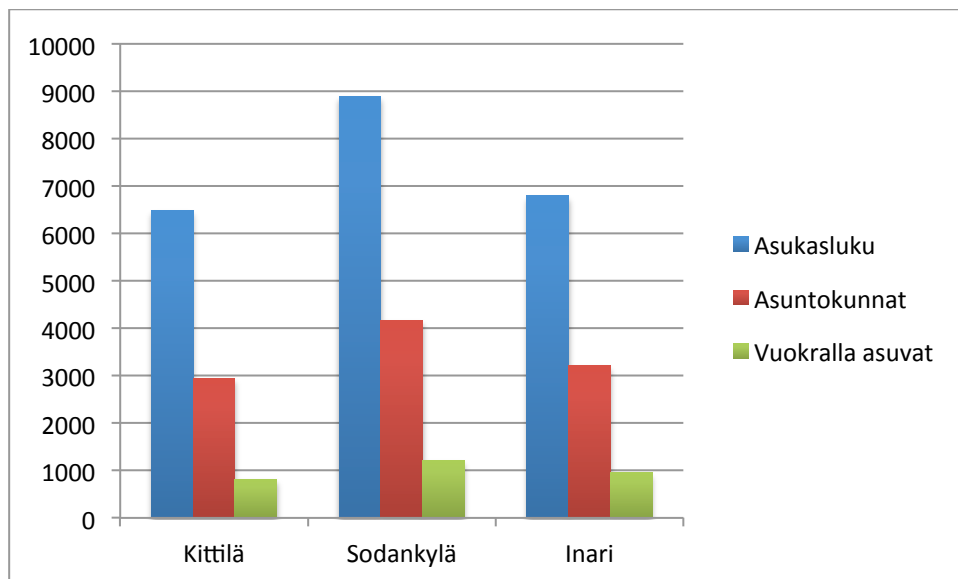


Kuvio 1. Vuokralla asuvien määrä kaikista asuntokunnista Rovaniemellä 31.12.2013 (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut 2014).

Avattuna tämä kuviosta 1 nähtävä yhtälö tarkoittaa siis sitä, että vuonna 2013 Rovaniemellä oli yli 10 300 vuokra-asuntoa käytössä. Rovaniemi on vilkas opiskelu-kaupunki, sillä siellä sijaitsee Suomen pohjoisin yliopisto laajoine opiskeluvaihtoehtoineen. Yliopiston lisäksi siellä on hyvä tarjonta myös ammattikorke- sekä ammattikouluissa. Opiskelijoita Rovaniemellä on siis paljon, joka on asuntosijoittajan kannalta hyvä asia, sillä se lisää vuokralla asuvien määrää.

Myös muualla Lapissa vuokralla asuminen on melko suosittua. Tilastokeskuksen (Kuntien avainluvut 2014) mukaan Kittilässä kaikista asuntokunnista vuokralla asui 27,6%, Sodankylässä sama luku oli 29,0% ja Inarissa 29,6%. Kuviossa 2 on ha-

vainnollistettu kuvaajan avulla vuokralla asuvien määrää suhteessa Lapin kolmen eri kunnan asukaslukuun sekä niissä oleviin asuntokuntiin.



Kuvio 2. Vuokralla asuvien määrä kaikista asuntokunnista Kittilässä, Sodankylässä ja Inarissa 31.12.2013 (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut 2014).

Kuten kuvioista 1 ja 2 nähdään, kaiken kaikkiaan vuokralla asuminen on Lapissa melko yleistä, joten voidaan olettaa, että siellä on hyvä harjoittaa asuntosijoittamista, tämä on oleellista tietoa tämän työn pohjalta tehtävän oppaan kannalta. Kuvajassa 2 tarkastelluissa kunnissa on valttina myös matkailu ja näistä kunnista on järkevää hankkia sijoitusasunnoksi myös vapaa-ajan asuntoja ja vuokrata niitä lomalaisten käyttöön. Myöhemmin työssä tulee esille myös se, että esimerkiksi Kittilässä Levin läheisyydestä ostetaan paljon vapaa-ajan asuntoja sijoituskäyttöön Pohjolan OP-Kiinteistökeskuksen kautta.

2.4 Vuokralaisen hankkiminen sijoitusasuntoon

Asunnon omistajalla on käytännössä kaksi mahdollisuutta saada asunto vuokraluksi. Omistaja voi etsiä vuokralaisen itse tai antaa vuokraluksesta toimeksiannon esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. Nykyisin lähes jokainen kiinteistönvälitystoimisto harjoittaa myös vuokravälitystä Suomessa, joten ammattiapua asiaan on helposti saatavilla esimerkiksi tilanteissa, joissa sijoitusasunto sijaitsee kaukana sijoittajan omasta kotipaikkakunnasta. (Kanerva 1997, 10.) Kiinteistönvälitystoimistot perivät

vuokravälityspalveluistaan yleensä yhden kuukauden vuokran ja sen päälle arvonnäköveron. Esimerkiksi jos vuokra on 450 euroa, vuokravälityspalkkio on $1,24 \times 450 = 558$ euroa. (Palveluhinnasto.)

Tänä päivänä internetissä on runsaasti erilaisia sivustoja, joilla yksityiset asunnonomistajat voivat itse markkinoida asuntoaan vuokralle. Näiden sivustojen yleistymisen myötä vuokralaisen hankkiminen itse on lisääntynyt runsaasti. Kun vuokralaista haetaan ilman ammattilaisen apua, täytyy asunnon omistajan itse osata määrittellä vuokran määrä, etsiä ja valita vuokralainen ja järjestää asunnossa näyttöjä. Myös vuokrasopimuksen tekeminen on tällöin asunnonomistajan vastuulla. Internetissä on saatavilla useita erilaisia vuokrasopimus pohjia, joista saa hyviä vinkkejä vuokrasopimukseen. Muun muassa ympäristöministeriö tarjoaa kuluttajille valmiita pohjia vuokrasopimuksiin. (Kanerva 1997, 10–11.) Tämän opinnäytetyön liitteissä (liite 1) on tutkimuksen tekijän laatima vuokrasopimusmalli, jota tutkimusentekijä on itse käyttänyt oman sijoitusasuntonsa vuokrasopimuksena ja myös sitä voi hyödyntää omassa sijoituksessaan.

Tuoton kannalta ehdottoman tärkeää on vuokralaisen valinta ja siihen kannattaa kiinnittää huomiota sekä siihen käyttää aikaa. Suomen asiakastieto Oy:n dokumentissa Muiden luottotiedot todetaan, että yksityinenkin asunnonomistaja pystyy tarkistamaan noin kolmellakymmenellä eurolla mahdollisen vuokralaisen luottotiedot tunnistautumalla Suomen Asiakastieto Oy:n rekisteriin omilla verkkopankkitunnuksillaan ja tilaamalla raportin mahdollisen vuokralaisen tiedoilla. Luottotietotteesta saa selville onko asiakkaalla luottotietomerkintöjä vai ei ja jos on, montako kappaletta niitä on, keille velkojille ja minkä suuruisia summia perinnässä on tai on ollut.

Vuokralaiselta kannattaa periä myös takuuvuokra. Takuuvuokra on vuokranantajan tulevalta vuokralaiselta perimä vakuus, joka maksetaan yleensä ennen kuin vuokranantaja luovuttaa asunnon avaimet vuokralaiselle. Sitä peritään yleensä 1–2 kuukauden, maksimissaan kuitenkin kolmen kuukauden, vuokraa vastaava summa (Vuokravakuus 2011). Vakuus peritään siksi, että sillä voidaan kustantaa mahdolliset vuokralaisen aiheuttamat vauriot asuntoon tai siitä voidaan periä vuokralaisen maksamatta jättäneet vuokrat. Jos vuokralainen on pitänyt asunnon moit-

teettomassa kunnossa ja maksanut vuokrat ajallaan, vuokranantaja palauttaa takuuvuokran takaisin vuokralaiselle vuokrasuhteen päättymisen jälkeen.

Vuokralaisen tietoihin kannattaa muutenkin vuokranantajana perehtyä. Vuokralaista valitessa kannattaa kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, onko vuokralaisella työpaikkaa. Onko siis todennäköistä, että hänen maksukykyensä riittää kuukausittaiseen vuokranmaksuun. Vuokra-asunnoissa asuu kuitenkin paljon esimerkiksi opiskelijoita, tällöin vuokranantajan on hyvä varautua siihen, että asunto saattaa olla opiskelijan kesäloman ajan tyhjillään. Kannattaa siis tehdä laskelmia etukäteen siitä, miten oma talous kestää sen, jos asunto on 1–2 kuukautta vuodesta tyhjillään.

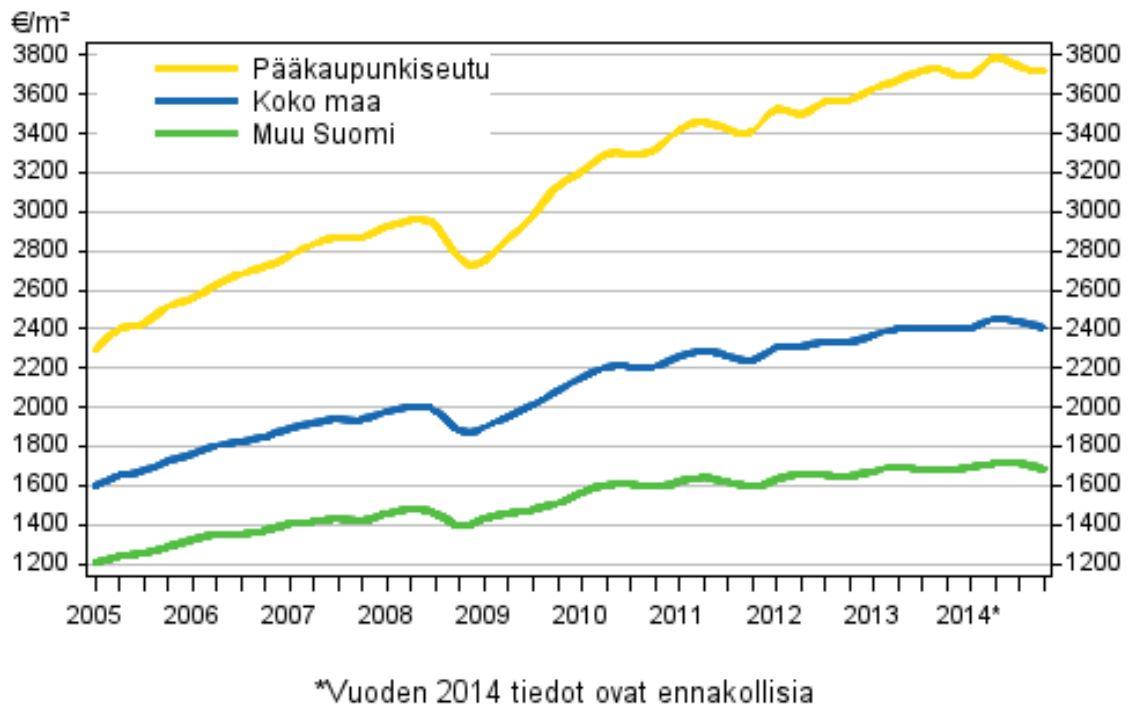
Asuntojen vuokrauksesta on olemassa laki, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481). Laissa käsitellään asioita muun muassa vuokrasopimukseen sisällytettävistä asioista, vuokrasuhteen kestosta ja sen päättymisestä ja sitä sovelletaan asunnon vuokraamisesta johtuvissa riitatilanteissa.

Vuokrasopimuksesta voi tehdä joko määräaikaisen tai toistaiseksi voimassaolevan. Jos ei toisin sovita, vuokrasopimus on aina toistaiseksi voimassaoleva ja sen päätyttyä noudatetaan vuokrasopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan päättyessä. Määräaikaisia vuokrasopimuksia voi perusteettomasti tehdä kuitenkin peräkkäin vain kaksi kappaletta, jos vuokranantaja tekee kolmannen määräaikaisen vuokrasopimuksen saman vuokralaisen kanssa, katsotaan vuokrasuhteen olevan toistaiseksi voimassaoleva. (L 31.3.1995/481.)

2.5 Asuntojen hintojen muutokset kymmenen vuoden aikana

Vuonna 2005 asuntojen keskimääräinen neliöhinta koko Suomessa on ollut 1695 euroa. Vuoden 2015 kesäkuun lopussa kyseinen neliöhinta oli 2277 euroa. 29 neliöisen yksion sai siis vuonna 2005 keskimäärin vajaalla 50 000 eurolla, kun sen arvo vuoden 2015 kesäkuussa oli keskimäärin 66 000 euroa (Osakeasuntojen hinnat 2015). Jos ajatellaan, että hinta tosiaan olisi nimenomaan keskiarvon mukainen, olisi asunnon arvo kymmenessä vuodessa noussut noin 16 000 euroa.

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että arvonnousua havitellessa asuntosijoittamisessa sijoitusajan tulisi olla vähintään seitsemän vuoden mittainen, jotta se tuottaisi riittävästi voittoa arvonnousulla. Kuviossa 3 on havainnollistettu kuvaajan avulla asunto-osakkeiden keskimääräisen neliöhinnan heilahtelua kymmenen viime vuoden ajalta.



Kuvio 3. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat 2005–2014 (Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat 2015).

Kuviosta 3 nähdään, että arvonnousu on ollut tasaista viimeisten kymmenen vuoden aikana. Se ei kuitenkaan ole kovin nopeaa, joten tämän kuvaajan pohjalta voidaan todeta oikeaksi väite, että arvonnousua havitellessa asuntosijoittajan tulisi pitää asunto vähintään seitsemän vuoden ajan.

Kuitenkin asuntosijoittamisen kannattavuutta ajatellen onneksi myös vuokrataso on noussut vuosien varrella. Kun vuokrataso Rovaniemellä vuonna 2004 vapaarahoitteisissa asunto-osakkeissa oli keskimäärin 8,36 euroa neliömetriltä, oli se vuonna 2014 keskimäärin 11,50 euroa neliömetriä kohti. Muutos vuokratasossa kymmenen vuoden aikana on siis ollut hurja. Samasta 29 neliöisestä yksiöstä sai vuonna 2004 noin 242 euroa vuokratuloja kuukaudessa, kun siitä vuoden 2014 lopussa sai vähintään 333,50 euroa kuukaudessa. Tosin tilastokeskuksen tilasto-

jen mukaan nimenomaan yksiöiden keskimääräinen neliövuokra on isompia asuntoja huomattavasti suurempi, jolloin yksiön ollessa kyseessä ero kymmenen vuoden takaiseen tasoon olisi vieläkin suurempi. (Asuntojen vuokrat 2015.) Myöhemmin opinnäytetyössä perehdytään myös siihen, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa nimenomaan yksiö vai jokin suurempi asunto-osake.

2.6 Asuntosijoittamisen riskit

Kuten elämään ja varsinkin sijoittamiseen yleensä, myös asuntosijoittamiseen liittyy erilaisia riskejä. Riskit ovat osittain kuitenkin erilaiset jokaisen asuntosijoittajan kohdalla, sillä ne riippuvat suuresti asuntosijoittajan kokemuksesta ja tietämyksestä aiheeseen. Nämä riskit, joiden todennäköisyyteen asuntosijoittajan oma kokemus vaikuttavat, ovat niin sanottuja sisäisiä riskejä, joihin asuntosijoittaja voi omalla käyttäytymisellään vaikuttaa. Näistä esimerkkeinä voidaan pitää lainan määrää, sijoitusasunnon sijaintia, kokoa ja kuntoa sekä vuokralaisen valintaa. Kuitenkin on olemassa myös ulkoisia riskejä, jotka eivät synny asuntosijoittajan itsensä vaikutuksesta. Tällaisia riskejä ovat muun muassa hintariski, korkoriski sekä vastikeriski. (Orava & Turunen 2013, 197.) Seuraavaksi käydään läpi näitä riskejä yksityiskohtaisemmin.

Hintariskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että sijoittaja ei välttämättä voi ennalta arvata markkinoiden kulkua ja on olemassa riski, että asuntojen hinnat voivat runsaastikin laskea sijoitusaikana (Orava & Turunen 2013, 199). Varsinkin, jos tavoitteena on lyhyt sijoitusaika eli tarkoitus on saada sijoituksesta tuottoa arvonnousun kautta, tämä riski on oleellista ottaa huomioon. Hintariski vaikuttaa siis suuresti tuottoa arvonnoususta hakevan asuntosijoittajan sijoittamiseen, ei niinkään säännöllisillä vuokratuotoilla vaurastuvaan asuntosijoittajaan.

Asuntosijoittajilla, jotka käyttävät paljon velkavipua sijoituksessaan, on sijoituksessaan myös **korkoriski**. Korkoriskillä tarkoitetaan sitä, että korot voivat nousta jonkin sijoitusaikana ja pahimmassa tapauksessa korkotaso ylittää kriittisen pisteen ja sijoitus ei enää ole kannattava (Orava & Turunen 2013, 202). Tähän voidaan kuitenkin varautua pankin tarjoamilla korkosuojaustuotteilla, esimerkiksi kor-

kokatolla. Myöhemmin työssä kerrotaan tarkemmin, mitä korkotason kriittinen piste tarkoittaa ja kuinka se voidaan selvittää.

Myös **tyhjiä kuukausien riski** on olemassa asuntosijoittajilla. Jo kuukausi vuodessa ilman vuokralaista vähentää vuotuista kassavirtaa reippaasti, joten myös siihen kannattaa varautua etukäteen (Orava & Turunen 2013, 204). Keinona tähän varautumiseen voidaan Oravan ja Turusen mukaan pitää esimerkiksi kohteen valintaa, kannattaa valita mahdollisimman neutraali kohde, joka käy mahdollisimman monelle ihmiselle, jolloin siihen on helppo saada vuokralainen lyhyelläkin varoitusaikalla. Tätä riskiä ajatellen yksiöt ovat pieniriskisimpiä, sillä Suomessa on tällä hetkellä vuokralla asuvista asutokunnista 60% yhden hengen talouksia. Tähän riskiin voidaan varautua myös säästämällä säännöllisesti. Kun säästöön on kertynyt sijoituksen aikana varoja, voidaan näitä varoja käyttää hyödyksi tyhjiä kuukausien aikana ilman, että se vaikuttaa jo totuttuun elintasoon.

Neljäs mainittava riski asuntosijoittamisessa on **vuokralaisriski** (Orava & Turunen 2013, 205). Vuokralaisen valinta on tärkeä vaihe asuntosijoittajana olemisessa. Vuokralaisen luottotiedot tarkistamalla, mahdollisten vuokralaisten henkilökohtaisella tapaamisella ja takuuvuokran pyytämällä pystytään pienentämään vuokralaisriskiä.

Myös **vuokratasoriski** on otettava huomioon asuntosijoittamisessa (Orava & Turunen 2013, 206). Kuten aiemmin todettiin, vuokrataso Suomessa on noussut reippaasti kuluneiden vuosien aikana ja se on jopa noussut muuta kustannustasoa nopeammin. Tästä voidaan päätellä, että kollektiivisella tasolla vuokratasoriski on tällä hetkellä hyvin pieni. On kuitenkin riski, että asuntosijoittaja perii sijoitusasunnostaan liian korkeaa vuokraa, joka voi aiheuttaa vaikeuksia vuokralaisen löytymisessä. Liian korkea vuokra voi aiheuttaa sijoitusasunnolle tyhjiä kuukausia tai se voi aiheuttaa vuokralaiselle maksuvaikeuksia vuokran maksun kanssa. Vuokratasoriskiä voidaan minimoida tarkistamalla alueen yleinen vuokrataso ja hinnoitteleamalla oman sijoitusasuntonsa vuokra sen mukaiseksi.

Vastikeriskillä taas tarkoitetaan sitä, ettei asuntosijoittaja voi välttämättä ennakoida vastikkeiden nousua (Orava & Turunen 2013, 208). Ostohetkellä matala hoitovastike saattaa nousta sijoitusaikana runsaastikin, jolloin se suoraan vaikuttaa

asunnosta saatavaan vuokratuottoon. Siksi kannattaakin perehtyä ostohetkellä tarkasti taloyhtiön tietoihin ja vertailla kohteita myös taloyhtiöiden perusteella. Usein isoissa taloyhtiöissä sekä taloyhtiöissä, joissa sijaitsee liiketiloja, vastikkeet ovat pienempiä.

Myös **remonttiriski** tulee asuntosijoittajan kannettavaksi (Orava & Turunen 2013, 209). On sanomattakin selvää, että taloyhtiöissä tulee ajan kuluessa tehtäväksi remontteja. Ikkunaremontit, parvekkeiden remontoinnit sekä putkiremontit ovat suurimpia kulueriä taloyhtiön remonteista. Remontin ollessa käynnissä pahimmassa tapauksessa asuntosijoittaja joutuu pitämään asunnossa jopa yhden kokonaisen tyhjän kuukauden remontin vuoksi. Remonttiriski on tosiasiallinen riski, sillä tyhjä kuukausi yhdistettynä suuriin remonttikuluihin on suuri erä asuntosijoittajan budjetista. Tähän riskiin voidaan varautua valitsemalla uudiskohteita tai perehtymällä edelleen huolella taloyhtiön tietoihin. Esimerkiksi taloyhtiön hallituksen allekirjoittamasta kunnossapitotarveselvityksistä näkee remontit, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien vuosien aikana.

Muita riskejä asuntosijoittamisessa Oravan ja Turusen (2013, 209–210) mukaan on **pankkiriski**, **poliittiset riskit** sekä **luonnonilmiöriskit**. Pankkiriskillä tarkoitetaan sitä, että pankki jostain syystä kieltäytyy rahoittamasta sijoitusasuntoosi liittyvää lainaa tai esimerkiksi lyhennysvapaata hakiessa haluaa nostaa sijoitusasuntolainasi marginaalia. Poliittisilla riskeillä taas tarkoitetaan verojen nousua, korkojen verovähennysoikeuteen puuttumista tai muuta vastaavaa asuntosijoittamiseen liittyvää kulujen lisäämistä tai etujen leikkaamista. Luonnonilmiöriskeillä taas tarkoitetaan Suomessa lähinnä tulvien tai myrskyjen aiheuttamia vahinkoja, jotka aiheuttavat kuluja asuntosijoittajalle joko suoraan tai välillisesti taloyhtiön kautta.

Kuten siis kaikissa muissakin sijoitusmuodossa, myös asuntosijoittamisessa on omat riskinsä. Riskejä voidaan kuitenkin minimoida perehtymällä omaan sijoitusasuntoon liittyviin asioihin huolella sekä sen ostovaiheessa että sijoituskauden aikana.

Riskeistä huolimatta asuntosijoittamista voidaan pitää kannattavana sijoitusmuotona myös Pohjois-Suomessa. Siellä vuokralla asuu iso osa asutokunnista ja asuntojen hinnat ovat nousseet reippaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana.

3 SIJOITUSASUNNON OSTAMINEN – KOHTEEN ARVIOINTI JA VALINTA

Tässä luvussa käsitellään asioita, joita asuntosijoittajan täytyy ottaa huomioon sijoitusasuntoaan valitessa. Luvussa pohditaan esimerkiksi seikkoja liittyen mahdollisen sijoitusasunnon sijaintiin ja kokoon. Luvun lopussa perehdytään myös sijoitusasunnon rahoitukseen ja sen saatavuuteen.

3.1 Sijoitusasunnon sijainti - mitä tulee ottaa huomioon?

Suomen vuokranantajat ry:n vs. toiminnanjohtaja Elina Aalto toteaa Yhteishyvässä elokuussa 2014 julkaistussa Jukka Nortion kirjoittamassa artikkelissa *Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon*, että asuntosijoittaminen on helppo ja turvallinen tapa vaurastua. Vaurastumiseen vaikuttavat sijoitusasunnon sijainti, asuntoon tehtävät tai jo tehdyt remontit sekä asunnossa oleva vuokralainen. Hän kertoo, että sijoitusasunnon sijainti määrittelee pitkälti sen arvon. Kaupunkeja vertailtaessa kasvukeskukset sekä suositut opiskelijakaupungit vieläpä hyvien kulkuyhteyksien varrelta tekevät kaupungista parhaimman kohteen asuntosijoittajan kannalta. Esimerkkeinä tällaisista kaupungeista Aalto mainitsee Seinäjoen, Rovaniemen sekä Hyvinkään.

Sarlin (2013) toteaa blogissaan, että sijoitusasuntoa ostaessa kannattaa kiinnittää huomiota ensinnäkin siihen, että asunto on sellaisesta kaupungista, jossa vuokrala asuvia henkilöitä todennäköisesti tulee jatkossakin olemaan. Esimerkiksi kaupungit, joista ollaan lopettamassa ja/tai leikkaamassa opiskelupaikkoja, ovat asuntosijoittajan kannalta suuririskisiä kohteita. Kasvat opiskelijakaupungit ovat asuntosijoittajan kannalta hyviä kohteita - vuokra-asunnoista riittää varmasti kysyntää tällaisilla paikkakunnilla myös jatkossa.

Opiskelijoiden määrä suhteessa kaupungin asukaslukuun on Seinäjoella 7%, Rovaniemellä 13% ja Hyvinkäällä 8% (Orava & Turunen 2013, 68). Koska opiskelijat ovat usein niitä, jotka vuokralla asuvat, näiden tietojen perusteella Rovaniemi vie

näistä kaikista vielä ensimmäisen sijan asuntosijoittamisen kannattavuutta ajatellen.

Kuitenkin kaupunkien sisälläkin on eroja asuntosijoittajan kannalta. Jotkin kaupunginosat voivat samassa kaupungissa olla huomattavasti parempia asuntosijoittajan kannalta kuin toiset. Siksi kannattaa perehtyä kaupungin valitsemisen jälkeen myös kaupungin sisällä eri paikkoihin, mistä sijoitusasunto kannattaa ostaa. Yliopistojen ja muiden opiskelupaikkojen läheisyys on yleensä varma paikka sijoitusasunnolle, sillä kuten aiemmin todettua, vuokralla asuu paljon opiskelijoita.

3.2 Sijoitusasunnon ikä - vanha vai uusi taloyhtiö?

Tässä luvussa perehdytään siihen, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa asunto uudesta vai vanhasta taloyhtiöstä. Oravan ja Turusen (2013, 53) mukaan suurin osa asuntopaikoista ostavista eivät ole niinkään hankkimassa sijoitusasuntoa vaan ovat hankkimassa itselleen kotia. Kun ollaan hankkimassa kotia, ostopäätökseen vaikuttavat monenlaiset tekijät. Esimerkiksi asunnon heikompi kunto tai ulkonäkö ylipäättään karsii oman kodin ostajia pois, kun taas vuokralainen ei välttämättä ole yhtä tarkka asunnon kunnosta vaan hänelle riittää hyvin siisti ja turvallisuuden tunteen herättävä talo. Siksi markkinoilla saattaa olla kohteita vanhoista taloyhtiöistä, jotka eivät kelpaa omaa kotia etsiville ostajille, mutta kelpaisivat silti vuokralaisille hyvin ja ovat siitä syystä asuntosijoittajalle juuri sopivia kohteita. Orava ja Turunen painottavat, että sijoittaja saa vanhasta ja kuluneesta asunnosta muutaman tuhannen euron remontilla hyvän ja siistin kodin vuokralaiselle. Tämän vuoksi vanhoista taloyhtiöistä saattaa löytää oikeita helmiä pienellä hinnalla.

Orava ja Turunen pohtivat blogissaan (2014), että uusien taloyhtiöiden etuna on se, että niihin on harvoin tiedossa isoja remontteja lähivuosina, mutta arvonnousua havittelevalle asuntosijoittajalle uudiskohteet eivät kuitenkaan usein ole hyviä vaihtoehtoja. He painottavat, että uudiskohteiden hinnat ovat niin korkeita, etteivät ne ainakaan nousemaan muutaman vuoden kuluessa pääse. Uusien asuntojen hinnat tulevat siis väistämättä laskemaan sijoituskauden aikana. Myöskään vuokra ei luultavasti tule nousemaan sijoitusaikana normaalia nopeampaa, sillä taloyhtiö

luonnollisesti menee vain huonompaan kuntoon ajan kuluessa, onhan se ostohetkellä täysin uuden veroinen.

Seuraavaksi esiteltävissä taulukoissa 1 ja 2 vertaillaan kahta Rovaniemen keskustassa sijaitsevaa suurin piirtein saman kokoista tällä hetkellä myynnissä olevaa yksiotä. Toinen on vuonna 2016 valmistuvasta kerrostalosta ja toinen viereiseltä kadulta vuonna 1961 valmistuneesta talosta. Oletetaan, että vuokraa voidaan pyytää uudesta asunnosta 500 euroa ja vanhasta asunnosta 420 euroa. Vastikkeet on otettu suoraan myynti-ilmoituksista ja niissä ei ole rahoitusvastikkeita mukana.

Taulukko 1. Uuden ja vanhan taloyhtiön vertailua.

	Uusi taloyhtiö	Vanha taloyhtiö
Koko	30m²	28m²
Velaton hinta	121 000	45 000
Varainsiirtovero	2 420	900
Vuokra	500	420
Vastike	136,50	122,10
Remonttivara	-	16 800
Vuokratuotto	3,53 %	5,70 %

Kuten taulukosta 1 huomataan, ainakin näitä kahta kohdetta verrattaessa, remonttivarakin huomioon ottaen, vuokratuotto on vanhassa taloyhtiössä olevassa kohteessa huomattavasti korkeampi kuin uudessa taloyhtiössä olevassa kohteessa.

Uusissa taloyhtiöissä sijaitsevien asunto-osakkeiden hinnat ovat niin korkeita, että asuntosijoittajan on harvoin mahdollista ostaa niistä sijoitusasuntoja. Tämä ongelma on kuitenkin havaittu nyt myös rakennuttajien taholta, Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva kertoo Taloustaidossa julkaisemassa blogissaan, että yhtenä ratkaisuna hintaongelmaan on alettu käyttää yhtiölainan lyhennysvapaita. Rakennusliikkeet tarjoavat tällä hetkellä pisimmillään jopa seitsemän vuoden lyhennysvapaita yhtiölainalle, mikä mahdollistaa asuntosijoittajalle pelkän hoitovastikkeen maksamisen lyhennysvapaan ajan, vaikka yhtiölaina olisikin jätetty ostohetkellä voimaan.

Edellisen esimerkin uudiskohteen velaton hinta on 121 000 euroa, josta on yhtiölainaa 84 700 euroa. Jos yllä olevassa esimerkissä käytetyssä uuden taloyhtiön kohteessa annettaisiin ensimmäisiksi seitsemäksi vuodeksi yhtiölainalle lyhennysvapaa, voisi sen lunastaa itselleen maksamalla pelkän myyntihinnan, mutta vastike pysyisi silti pelkän hoitovastikkeen suuruisena niin kauan, kun lyhennysvapaa on voimassa. Tällaisessa tilanteessa lyhennysvapaan ajan sen vuokratuotto olisi jopa 11,89% (Taulukko 2).

Taulukko 2. Uudiskohteen vuokratuotto yhtiölainan ollessa lyhennysvapaalla.

Myyntihinta	36 300
Varainsiirtovero	2 420
Vuokra	500
Vastike (ensimmäiset 7 vuotta)	136,50
Vuokratuotto	11,89 %

Tällaisessa tilanteessa, jossa lyhennysvapaa on mahdollista hyödyntää, näistä kahdesta esimerkkikohteesta kannattavampaa olisi ostaa uudiskohde. Maksaa siitä pelkkä myyntihinta ja mahdollisesti myydä kohde ennen kuin yhtiölainan lyhennysvapaa päättyy. Tällöin saataisiin maksimaalinen vuokratuotto näiden kahden kohteen väliltä valitessa.

Sijoitusasuntoaan valitessa tulee siis tehdä erilaisia laskelmia asuntojen välille varmistuakseen sen kannattavuudesta.

3.3 Sijoitusasunnon optimikoko

Luvussa 2.4 tutkiskeltiin asuntojen hintojen kehitystä kymmenen edellisen vuoden ajalta ja viitattiin siihen, että myöhemmin tässä tutkimuksessa otetaan kantaa sijoitusasunnon optimikokoon. Tässä kappaleessa perehdytään siis siihen, kannattaako sijoitusasunnoksi ostaa yksiö vai jokin suurempi asunto-osake.

Suomen suurimman sijoitusasuntoja ja vuokralaisia välittävän yrityksen, Vuokratuovan, puheenjohtaja Timo Metsola kertoo Aarre-lehdessä (5/2009) julkaistussa Hanna Lehto-Isokosken kirjoittamassa artikkelissa, että viisainta on hankkia sijoitusasunnokseen yksiö tai kaksio. Hän painottaa, että yli 50 neliömetrin suuruinen asunto on jo liian suuri sijoitusasunnoksi. Väitteensä perusteluna Metsola toteaa, ettei vuokra nouse samassa suhteessa neliömäärän kanssa, mutta kustannukset kuitenkin nousevat.

Taulukossa 3 käytetään esimerkkikohteina kohteita, jotka ovat tällä hetkellä myynnissä Rovaniemellä. Toinen on yksiö vuonna 1982 valmistuneessa kerrostalossa ja toinen kaksio vuonna 1975 valmistuneessa kerrostalossa, kerrostalot sijaitsevat samassa kaupunginosassa. Vanhojen taloyhtiöiden potentiaalisia sijoitusasuntoja tutkiessa täytyy vuokratuottoa laskiessa ottaa huomioon remonttivara. Seuraavassa taulukossa on laskettu 600 euron remonttivara neliometriä kohden kummassakin kohteessa.

Taulukko 3. Vuokratuotto yksiössä ja kaksiossa.

	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	26,10	48,50
Rakennusvuosi	1 972	1 975
Hinta	57 000	75 000
Vastike	117,45	195,81
Vuokra	450	600
Varainsiirtovero	1 140	1 500
Remonttivara	15 660	29 100
Vuokratuotto	5,41 %	4,59 %

Taulukosta 3 huomataan, että vuokratuotto on laskelmassa käytetyssä yksiössä huomattavasti suurempi kuin siinä käytetyssä kaksiossa. Myös vuokran ero yksiön ja kaksion välillä tässä laskelmassa on huomattava nimenomaan kaksion eduksi. Ero vuokratuotossa johtuu siitä, että kustannukset nousevat sitä mukaa, kun neliömäärä kasvaa. Tämä on tärkeää ottaa huomioon etenkin vanhoista taloyhtiöistä

sijoitusasuntoa ostettaessa, mitä enemmän neliöitä on, sen kannattamattomammaksi sijoitus usein tulee. Kuitenkin on olemassa myös hyvin pieniä, neliömääriltään yksiön kokoisia kaksioita, jolloin vuokratuotto kaksiossa voi olla jopa parempi kuin yksiössä. Jos yksiö ja kaksio ovat neliömäärältään samansuuruisia, ovat niiden vastikkeet yhtä suuria, mutta kaksioista voidaan pyytää hieman parempaa vuokraa kuin yksiöstä. Tällaisessa tilanteessa järkevämpää olisi siis ostaa sijoitusasunnoksi kaksio. Tässäkin tilanteessa voidaan siis todeta, että laskelmia tulee tehdä sijoitusasuntoa valitessa varmistuakseen siitä, että siitä saa mahdollisimman suuren tuoton. Vuokratuotosta ja sen laskemisesta puhutaan tarkemmin työn loppupuolella luvussa 4.

3.4 Remontit taloyhtiössä sekä asunnossa

Asuntoa ostettaessa on Oravan ja Turusen (2013, 105) mukaan tärkeää perehtyä siihen, mitä remontteja taloyhtiöön on lähivuosien aikana tulossa, sillä ne vaikuttavat suuresti asunnosta saatavaan tuottoon. Taloyhtiöiden kokouksissa päätetään yleensä tulevista remonteista ainakin seuraavien viiden vuoden ajalta, joten ennen asunnon ostoa kannattaa pyytää isännöitsijältä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitys. Orava ja Turunen painottavat, että taloyhtiön teettämät remontit ovat yleensä talon kunnon ja arvon kannalta kriittisiä ja jos niiden kustantamiseen taloyhtiön tarvitsee ottaa lainaa, kasvattaa se osakkeenomistajan rahoitusvastikkeen määrää.

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään se, millä perusteella taloyhtiön remontit tulevat osakkeenomistajien kustantamiksi. Näitä perusteita voi olla esimerkiksi joko asunto-osakkeen neliömäärä tai osakkeiden lukumäärä. Useimmin taloyhtiön kustannukset tulee kuitenkin nykyään osakkeenomistajalle asunto-osakkeen neliömäärän mukaan, jolloin pienemmän asunnon omistaja maksaa esimerkiksi taloyhtiön julkisivuremontista huomattavasti pienemmän summan kuin pinta-alaltaan suuremman asunnon samasta taloyhtiöstä omistava asunnonomistaja. (Orava & Turunen 2013, 106.)

Kuitenkin myös sijoitusasunnon sisäisiä remontoitotarpeita saattaa sijoitusaikana syntyä, eikä taloyhtiö tällöin osallistu remontoimiseen millään tavalla. Voidaan las-

kea, että sijoitusasunnon ylläpitoon varattava kohtuullinen määrä on 0,50–1€/m²/kk. Tällöin 29 neliöisen sijoitusasunnon kulumiseen voidaan laskea 174–348 euroa vuodessa. Näihin kuluihin sisällytetään muun muassa kodinkoneiden uusimiset, seinien maalaamiset sekä muut kulumiset asunnossa. Kodinkoneiden vaihtaminen ja seinien maalaaminen on suositeltavaa 5–10 vuoden välein, jotta sijoitusasunto säilyy kilpailukykyisenä sekä vuokramarkkinoilla että mahdollisten asunnon ostajien silmissä. (Asuntosijoittajan ABC.) Muun muassa tällaisia kuluja varten on kannattavaa säästää säännöllisesti kuukausittain esimerkiksi lainanhoitotilille tai erilaisiin rahastoihin, jotta tarpeen tullessa rahaa on remontteja varten käytettävissä ilman, että se vaikuttaa jo totuttuun elintasoon.

3.5 Sijoitusasunnon hinta

Kun selataan esimerkiksi OPKK:n verkkosivuilla olevia myytäviä asuntoja, huomataan, että asuntoilmoituksessa on usein ilmoitettu sekä myyntihinta että velaton hinta. Uusissa taloissa myyntihinnan ja velattoman hinnan välinen ero saattaa olla hyvinkin suuri, tällä erotuksella tarkoitetaan asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan määrää. Luvuissa 3.5.1 ja 3.5.2 perehdytään tarkemmin siihen, mitä eroa asuntosijoittajan kannalta on sillä, maksetaanko sijoitusasunnosta pelkkä myyntihinta vai koko velaton hinta.

3.5.1 Kannattaako maksaa sijoitusasunnosta pelkkä myyntihinta

Miia Koro-Kanerva toteaa blogikirjoituksessaan, että jos asuntosijoittaja päättää maksaa sijoitusasunnostaan pelkän myyntihinnan ja jättää asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainan voimaan, on kuitenkin hyvä muistaa, että siitä huolimatta varainsiirtovero maksetaan asunnon todellisesta eli velattomasta hinnasta. Huomioitava on myös seuraava seikka: kun asuntoon kohdistuvaa yhtiölainaa on paljon jäljellä, ei asunnon vakuusarvo välttämättä riitä takaamaan sijoittajan henkilökohtaista pankkilainaa maksettavaa myyntihintaa varten, sillä asunto on vakuutena ensisijaisesti taloyhtiön yhtiölainalle. Tällaisessa tilanteessa henkilökohtaiselle pankkilainalle tarvitaan muita vakuuksia

Jos asunnon myyntihinta on esimerkiksi 35 000 euroa ja yhtiölainaa asuntoon kohdistuu 80 000 euroa, on asunnon vakuusarvo (70% velattomasta hinnasta) 80 500 euroa. Tällöin tästä ostettavasta asunnosta riittää vakuutta asuntosijoittajan henkilökohtaiselle sijoitusasuntolainalle vakuutta vain 500 euroa ja jos koko myyntihinnan maksuun tarvittava summa on tarkoitus rahoittaa lainalla, tarvitaan hankkeelle 34 500 euroa jotakin muuta vakuutta. Pankit eivät yleensä myönnä lainaa ilman turvaavia vakuuksia. OP hyväksyy vakuuksiksi esimerkiksi asunnon, vapaa-ajan asunnon, talletukset, arvopaperit, metsätilat tai toisen henkilön antaman takauksen (Vakuudet 2015). Myöhemmin tässä luvussa, kohdassa 3.7.3 kerrotaan tarkemmin siitä, mitä hyötyä tai haittaa yhtiölainan voimaan jättämisellä asuntosijoittajan kannalta on.

3.5.2 Mitä tarkoittaa asunnon velaton hinta?

Velattoman hinnan maksamalla asunto-osakkeen ostaja maksaa ostohetkellä kyseiseen asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainaosuuden kokonaisuudessaan pois. Tällöin asuntosijoittajan ei tarvitse maksaa rahoitusvastiketta taloyhtiölle vaan vastike koostuu pelkästään hoitovastikkeesta. Seuraavissa luvuissa perehdytään tarkemmin asunto-osakkeiden omistajilta perittäviin vastikkeisiin, siihen mitä ne pitävät sisällään ja mitä niillä tarkoitetaan.

3.6 Yhtiövastike ja sen koostuminen

Yhtiövastikkeella tarkoitetaan sitä määrää, jonka asunto-osakkeen omistaja maksaa kuukausittain taloyhtiölle ja joka koostuu hoito- sekä rahoitusvastikkeista.

Hoitovastikkeella tarkoitetaan maksua, jonka osakkeenomistaja maksaa kuukausittain taloyhtiölle. Hoitovastikkeista saadut rahat käytetään esimerkiksi kiinteistöhuoltoon, taloyhtiön pihatöihin, yhteistilojen sähkölaskuihin, jätehuoltoon sekä kiinteistön vakuutuksiin. Hoitovastikkeella hoidetaan siis taloyhtiön yhteisiä asioita osakkeenomistajien arkea helpottamaan. (Furuhjelm 2012.)

Rahoitusvastikkeella hoidetaan jo aiemmin esille tullutta taloyhtiön yhtiölainaa, joka on otettu joko alussa taloyhtiön rakentamista varten tai myöhemmin esimerkiksi tehtyjä remontteja varten. Rahoitusvastiketta ei välttämättä kohdistu kaikkiin asunto-osakkeisiin, koska yhtiölaina voidaan ostohetkellä maksaa kokonaan pois tai jos taloyhtiöllä ei ole yhtiölainaa esimerkiksi vanhoissa taloyhtiöissä, joissa suuret remontit on jo tehty ja lainat on maksettu pois. Tällöin yhtiövastike koostuu pelkästään hoitovastikkeesta. (Furuhjelm 2012.)

3.7 Sijoitusasunnon rahoitus

Asuntosijoittamisessa velkavipua hyödyntämällä saa sijoituksestaan arvonnousun kautta suuremman tuoton kuin silloin, jos sijoitusasunto ostetaan ilman velkavipua. Tämän vuoksi on tärkeää säilyttää hyvät suhteet rahoittajiin eli pankkeihin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että oma talous täytyy olla kunnossa, jos haluaa pankin myöntävän lainaa sijoitusasuntoa varten. Luottotiedot on ehdottomasti oltava kunnossa lainaa hakiessa, mutta myös tulot, menot, jo olemassa oleva varallisuus sekä muut velat vaikuttavat lainapäätökseen.

Pankit antavat yleensä asuntoa vastaan lainaa 70-80% asunnon arvosta. Jäljellejäävä osa tulisi kattaa joko omalla rahalla tai sitten antamalla pankille jäljellejäävän osuuden verran kiinteää varallisuutta vakuudeksi. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa 2015.)

3.7.1 Henkilökohtainen sijoitusasuntolaina

Pankit myöntävät asuntolainoja yleensä maksimissaan kahdenkymmenen vuoden laina-ajoilla, jos lyhennystapana käytetään **tasaerää**. Tasaerällä, eli annuiteetilla, tarkoitetaan sellaista lyhennystapaa, jossa kaikki takaisinmaksuerät ovat samansuuruisia koko laina-ajan. Tasaeräisessä lainassa koron muuttuessa myös laina-aika muuttuu – kun korot ovat pienempiä, lyhenee laina nopeampaa ja päinvastoin korkojen ollessa suurempia, laina-aika pitenee. (Lainan lyhennystavat 2015.)

Pankista voi kuitenkin saada asuntolainaa myös pidemmällä laina-ajalla kuin kaksikymmentä vuotta. Tällöin lyhennystavaksi valitaan usein **muuttuva annuiteetti**. Muuttuvalla annuiteetilla tarkoitetaan sellaista lyhennystapaa, että lainan maksuerä muuttuu koronmuutoksen yhteydessä. Jos viitekorko nousee, lyhennyksen maksuerä suurenee ja jos korko laskee, maksuerä pienenee. Tällöin alussa sovittu laina-aika ei pääse pitenemään eikä lyhenemään koko laina-aikana. (Lainan lyhennystavat 2015.)

Kolmas lainan lyhennysmuoto on **tasalyhennys**. Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen määrä pysyy koko laina-ajan samana. Tämän summan päälle tulee koron määrä ja maksuerä muuttuu aina koron muuttuessa. Tässä lyhennystavassa maksuerä on laina-ajan alussa suurempi kuin laina-ajan lopussa, sillä koron osuus on sitä suurempi, mitä enemmän lainan pääomaa on jäljellä. (Lainan lyhennystavat 2015.)

Koska laina-ajat on määritelty tietyn mittaisiksi lainan pääoman määrästä riippumatta, on huomioitava se, että isoissa lainoissa myös lyhennysten kuukausierät on suuria. Lainan ottamista tulee miettiä tarkkaan varmistuakseen siitä, että lainaa kykenee lyhentämään sovittun erän kuukaudessa kaikkien muiden kulujen lisäksi ja näiden jälkeen rahaa jää kuukausittain myös elämiseen.

3.7.2 Korot ja marginaali

Asuntolainan kokonaiskorko koostuu pankin määrittelemästä marginaalista sekä sen päälle tulevasta viitekorosta.

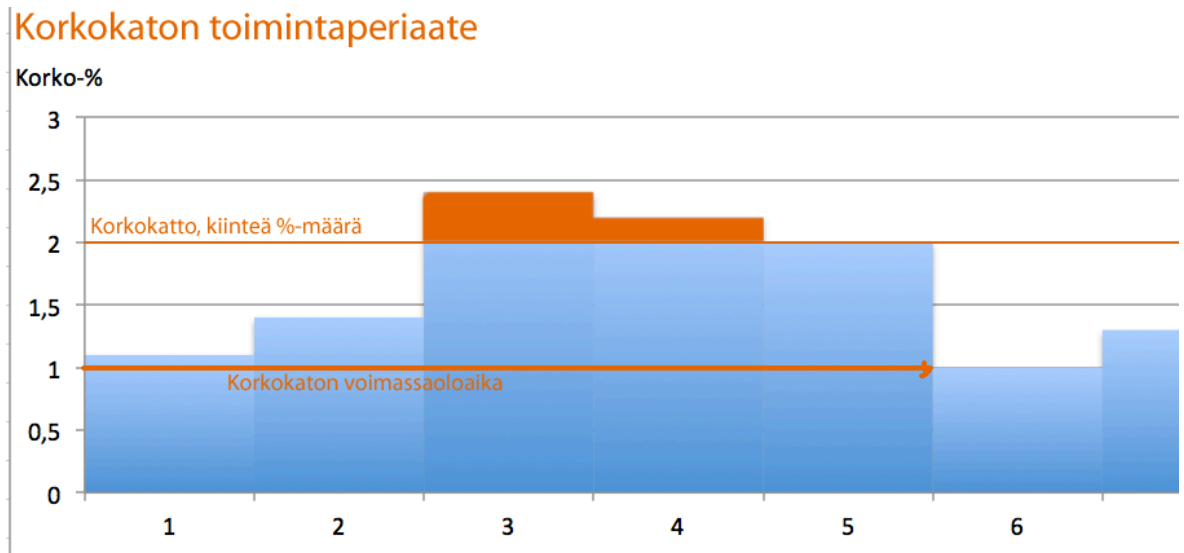
Yleisimmät asuntolainoissa käytettävät viitekorot ovat kolmen, kuuden tai kahden-toista kuukauden Euriborit (Euro interbank offered rate) sekä pankkien omat prime-korot. Euribor-korot tarkistetaan nimessään olevan ajan mukaisin välein. Esimerkiksi kolmen kuukauden Euribor tarkistetaan kolmen kuukauden välein, ja kahden-toista kuukauden Euribor vuoden välein. Pankkien omat prime-korot tarkistetaan satunnaisemmin, aina silloin kun markkinatilanne sitä vaatii. Tällä hetkellä, vuonna 2015, eletään hyvin matalan koron aikaa, jolloin osa viitekoroista on jopa negatiivisia. Siksi pankit saattavat rajata näistä vaihtoehtoista osan pois valikoimastaan.

Korkojen nousuun on kuitenkin hyvä varautua näin korkojen ollessa matalalla esimerkiksi säästämällä kuukausittain tietyn summan säästötilille tai rahastoon, tällöin korkojen noustessa markkinatilanne ei heti vaikuta omaan taloudelliseen tilanteeseen niin voimakkaasti.

Aiemmin teoksessa kerrottiin, että tuottoa havitellessa sijoitusasuntoa kannattaa pitää vähintään seitsemän vuotta. Kun laina-aika on pitkä, on pankin määrittelemällä marginaalilla suuri merkitys. Tällä hetkellä pankkien pyytämä marginaali asuntolainoissa on keskimäärin yhden ja kahden prosenttiyksikön välillä ja sen suuruuteen vaikuttavat muun muassa asiakkaan maksukyky ja aiempi maksukäyttäytyminen. Marginaali muodostuu siis aina tilannekohtaisesti ja voi olla eri suuruinen eri asiakkailla. Myös taloudellinen tilanne vaikuttaa pankkien pyytämien marginaalien suuruuteen.

Asuntosijoitusoppaan (2014) mukaan korkotason kriittinen piste kannattaa selvittää seuraavan laskelman avulla siinä vaiheessa, kun lainasta rahoittajan kanssa neuvotellaan. Korkotason kriittisellä pisteellä tarkoitetaan sitä, että jos korko (viitekorko + pankin määrittelemä marginaali) ylittää sen määrittelemän tason, vuokratuotto ei enää riitä kattamaan korkokuluja ja tällöin asuntosijoittaja alkaa tuottaa tappiota. Kriittinen piste lasketaan kaavalla $12 \cdot (\text{vuokra-hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) \cdot 100$ ja se muuttuu lainan määrän muuttuessa. Luvun neljä laskelmissa on näkyvillä esimerkkilaskelma korkotason kriittisestä pisteestä työn esimerkkikohteen tiedoilla toteutettuna.

Kuinka sitten voidaan varautua korkojen nousuun? Pankit tarjoavat asiakkailleen lainanmyönnön yhteydessä erilaisia tuotteita korkojen suojautumiseen ja yksi näistä tuotteista on korkokatto. Korkokatolla tarkoitetaan sitä, että tämän lisätuotteen ostamalla asetetaan jonkun rajan, jonka yli korko ei lainassasi nouse. Korkokatto ei siis estä korkojen laskun pienentävää vaikutusta lainanlyhennyseräsi, vaan se estää sen, ettei korko nouse asettamaasi rajaa ylemmäksi. Kuviossa 4 on havainnollistettu kuvaajan avulla korkokaton toimintaperiaatetta. Siinä korkokatto on laitettu 2 prosentin tasolle ja oranssi alue kertoo korkokaton hyödyn. Siinä aikana kun korko ylittää 2%, korkokatosta on siis ollut velalliselle hyötyä.



Kuvio 4. Korkokaton toimintaperiaate (op.fi, korkokatto).

3.7.3 Taloyhtiön yhtiölaina - milloin kannattaa jättää voimaan?

Kuten aiemmin luvussa 3.5 todettiin, asuntoa ostaessa voidaan valita, maksetaanko se kerralla kokonaan maksamalla asunnon velaton hinta vai maksetaanko kerralla pienempi summa, asunnon myyntihinta, ja lyhennetään velattoman hinnan ja myyntihinnan erotusta, taloyhtiön yhtiölainaa, kuukausittain taloyhtiölle rahoitusvastikkeena (Yhtiölaina 2015).

Yhtiölainalla tarkoitetaan sitä lainaa, jonka taloyhtiö on alun perin ottanut esimerkiksi talon rakentamiseen tai myöhemmin tehtäviä remontteja varten. Taloyhtiöiden ottamat lainat ovat usein pääomaltaan suuria, jolloin myös niiden korot ovat yksityishenkilön asuntolainoja korkeammat. Tästä syystä onkin yleistä, että omaan käyttöön asuntoa ostava asunnonostaja maksaa huoneistoonsa kohdistuvan yhtiölainan ostohetkellä kokonaan pois. Tähän on kuitenkin syytä perehtyä, sillä asunnosijoittajan kannalta ei aina välttämättä ole kannattavaa maksaa yhtiölainaa pois.

Osakkaat lyhentävät taloyhtiön yhtiölainaa asunto-osakkeeseen kohdistetun rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen käsittely verotuksessa riippuu siitä, onko taloyhtiö tulouttanut vai rahastoinut sen kirjanpidossaan. Jos se on luettu taloyhtiön tuloksi, asunnosijoittaja voi vähentää vuosittain maksamansa rahoitusvastikkeen määrän vuokratuloista. Verotuksessa voi tällöin vähentää sekä koron että maksamansa lyhennyksen. (Vuokratulo ja yhtiövastikkeet 2015.) Tällaisessa

tilanteessa on järkevämpää jättää yhtiölaina voimaan ja maksaa rahoitusvastiketta kuukausittain, sillä omasta pankkilainasta verotuksessa voi vähentää vain korkojen osuuden, eikä lyhennyksen osaa lainkaan. Rahoitusvastikkeen maksaminen kuukausittain tällaisessa tilanteessa pienentää verotettavan pääomatulon määrää huomattavasti.

Jos rahoitusvastike on kuitenkin taloyhtiön kirjanpidossa rahastoitu, sitä ei voi vähentää verotuksessa vuokratuloista (Vuokratulo ja yhtiövastikkeet 2015). tällöin asuntosijoittajan on kannattavampaa maksaa koko yhtiölaina pois henkilökohtaisella pankkilainalla, jolloin voidaan kuitenkin vähentää henkilökohtaisen pankkilainan korot verotuksessa.

Asunto on myös usein helpompi saada myydyksi, jos yhtiölainaa ei ole maksettu pois. Tällöin asunnon mahdollisten ostajien määrä ei karsiudu siksi, etteivät he saa tarpeeksi asuntolainaa pankista maksaakseen koko velattoman hinnan vaan voivat ottaa lainaa vain asunnon myyntihinnan verran ja lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. (Yhtiölaina 2015.)

4 ASUNTOSIJOITTAJAN OPPAAN LAATIMINEN

Tämä luku on opinnäytetyön empiirinen osuus. Se koostuu erilaisista laskelmista sekä toteutettujen kyselyiden analysoinnista. Tavoitteena on arvioida asuntosijoittamisen tuoton muodostumista Pohjois-Suomessa sekä asuntosijoittamiseen liittyvää verotusta esimerkkitapausten valossa ja laatia asuntosijoittamista suunnittelevalle sijoitusopas.

4.1 Toimeksiantajan ja toimeksiannon kuvaus

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV. Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV on asuntoasioiden asiantuntija muun muassa asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen välityksessä, vuokra-asuntojen välityksessä, kauppakirjojen laadinnassa ja arviointitoiminnassa. Heidän kautta on saatavilla myös kaupanvahvistukset (Yhteystiedot 2015). Heillä on toimipisteet Rovaniemen lisäksi myös Levillä ja Sodankylässä.

Opinnäytetyön tavoitteena on valmistaa lyhyt ja selkokielineen opas asuntosijoittamisesta Pohjois-Suomessa kiinnostuneille henkilöille. Yritys voi hyödyntää opasta asiakastilanteissa tai keksiä sille jotain muuta hyötykäyttöä. Toimeksiantaja toivoi, että oppaassa käsitellään sijoitusasunnon valintaan, vuokralaisen valintaan sekä verotukseen liittyviä asioita.

4.2 Tutkimusmenetelmä ja aineisto

Opinnäytetyö on kehittämishanketyyppinen tutkimustyö ja sen tekemiseen on käytetty erilaisia lähteitä, niin kirjoja, verkkokirjoja, artikkeleita, verkkosivustoja kuin blogikirjoituksiakin. Tutkimusta varten toteutetut haastattelut on käytännön syistä toteutettu verkkokyselyinä, sillä haastateltavat sijaitsevat eri puolella Suomea kuin tutkimuksen tekijä. Siksi työssä puhutaan haastattelujen sijaan kyselyistä siitä huolimatta, että niiden otanta on pieni.

4.3 Asuntosijoittajan oppaan laatimisen toteutus

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tuottaa asuntosijoittajan opas asuntosijoittamista suunnittelevalle. Opas on toteutettu siten, että ensin on perehdytty aiheeseen kirjallisuuden kautta ja kirjoitettu luvut kaksi ja kolme näiden tietojen pohjalta. Sen jälkeen on alettu tehdä tätä lukua neljä, joka on työn empiirinen osuus. Empiirinen osuus koostuu erilaisista laskelmista ja niiden analysoinneista sekä kyselyinä toteutettujen haastattelujen analysoinnista.

Kyselyitä on kolme ja ne on avattu tässä luvussa jäljempänä luvuissa 4.9 – 4.12, ensimmäinen niistä suoritetaan asuntosijoittamista suunnittelevilla henkilöillä, toinen jo nykyisillä asuntosijoittajilla ja kolmas ja viimeinen kysely kiinteistönvälittäjillä. Kukin kysely on lähetetty muutamalle kyselyn kohderyhmään kuuluvalla henkilölle ja ne koostuvat pääosin avoimista kysymyksistä.

Asuntosijoittamista suunnittelevilta kysytään asioita, jotka heitä asuntosijoittamiseen lähtemisessä mietityttävät ja minkälaisia asioita he haluaisivat oppaasta lukea sen valmistuttua. Nykyisiltä asuntosijoittajilta taas kysytään asioita, joita he ottivat huomioon kohdetta valitessa ja tekisivätkö he jotain nyt kokeneempana toisin kuin ensimmäistä sijoitusasuntoaan ostaessa. Kiinteistönvälittäjille osoitettu kysely lähetetään Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n kiinteistönvälittäjille ja sillä on tarkoitus selvittää muun muassa se, millainen on tyypillinen asuntosijoittaja ja millaisiin asuntoihin sijoittajat yleisimmin sijoittavat.

Kyselyt suoritetaan Webropol -ohjelmaa käyttäen ja niihin vastataan anonyymeinä, tutkimuksen tekijä ei siis pysty yhdistämään kyselyyn vastannutta henkilöä hänen vastaamiin vastauksiin. Opinnäytetyö toteutetaan kokonaisuudessaan siis kirjallisuuden, verkkolähteiden ja erilaisten kyselyiden avulla.

Kyselyiden lisäksi luku neljä käsittelee tarkemmin tuoton muodostumista asuntosijoittamisessa, sisältää runsaasti erilaisia laskelmia sekä perehtyy verosuunniteluun ja tehtäviin verovähennyksiin tarkemmin.

Sekä teoriaosan että tämän luvun neljä empiirisen osan tietojen perusteella on koottu pienimuotoinen Asuntosijoittajan opas, joka on tutkimuksen lopussa liitteenä 5.

4.4 Tuoton muodostuminen asuntosijoittamisessa

Sijoitusasunnoissa tuotto muodostuu siis vuokratuotosta sekä asunnon arvonnoususta.

Jos asuntosijoittaja hakee tuottoa asunnon arvonnoususta, on asunnon ostoajankohdalla suuri merkitys. Tällä hetkellä Suomessa suositaan omistusasunnoissa asumista vuokralla asumisen sijaan, mikä tarkoittaa sitä, että asuntojen hinnat ovat kysynnän vuoksi nousseet reippaasti. Arvonnousun kannalta sijoitusasunnon koolla ei välttämättä ole suurta merkitystä tuoton muodostumisen kannalta, sillä isostakin asunnosta voi saada arvonnousun kautta hyvin tuottoa, kun sellaisissa vuokratuotto taas jää usein heikoksi suurien kulujen vuoksi. Arvonnousua on kuitenkin hankalaa ennustaa, sillä siihen vaikuttavat niin monet tekijät. Jotakin sen eteen voidaan kuitenkin tehdä, että arvonnousua sijoitusasunnosta saataisiin. Kannattaa ensinnäkin ostaa sijoitusasunto sellaiselta alueelta, josta asuntosijoittajalla on henkilökohtaisesti vankka paikallistuntemus. Tiedot siitä, onko alueelle tulossa uusia työpaikkoja tai liikenneyhteyksiä ovat tärkeitä, sillä ne usein parantavat alueen hintatasoa. Arvonnousuun voidaan vaikuttaa myös remontoimalla sekä sisustamalla asuntoa myyntikuntoon houkuttelevamman näköiseksi kodiksi. Kuitenkin myös asunnon osto- ja myyntiajankohdilla on suora vaikutus hintoihin. Kannattaa siis perehtyä alueen hintatasoon ja markkinatilanteisiin sekä osto- että myyntipäätöksiä tehdessä. (Vuokratuotto vs. arvonnousu: kumpaa kannattaa suosia?.)

4.4.1 Vuokratuotto ja sen laskeminen

Vuokratuotolla voidaan laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto. Jos asunto-osakkeeseen ei kohdistu yhtiölainaa tai ostohetkellä maksetaan asunnon velaton hinta, vuokratuotto lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

<p>1) Vuokratuotto = $\frac{(\text{vuokra - hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\%$</p>
--

Jos asunto-osakkeesta maksetaan myyntihinta, jolloin yhtiölaina jää voimaan, on vuokratuoton laskentakaava seuraavanlainen:

$$2) \quad \text{Vuokratuotto} = \frac{(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike}) \times 12}{\text{myyntihinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\%$$

Eriyisen tärkeää vuokratuottoa laskiessa on ottaa laskelmassa huomioon remonttikulut, sillä jättämällä ne pois laskelmista, tulee vuokratuotolle huomattavasti optimaalisempi tulos mitä todellisuus voi olla. Oravan ja Turusen (2013, 57-58) mukaan vanhassa talossa on optimaalista laskea remonttivaraa 600 euroa neliötä kohti. Vuokratuottoa laskiessa tavoitteena kannattaa pitää vähintään 5%:n tuottoa – silloin sijoitusta voidaan pitää kannattavana.

Esimerkkikohteena voidaan pitää aiemminkin tässä työssä esille tullutta 29 neliötä yksiötä, jollaisen on saanut tilastokeskuksen kertoman keskimääräisen neliöhinnan mukaan kesäkuussa 2015 Suomesta noin 66 000 eurolla. Oletetaan, että tämän kokoisesta yksiöstä Rovaniemellä saa periä 450 euroa kuukaudessa vuokraa. Kauppahinnan lisäksi asunnon ostohetkellä asunnosta tulee maksaa varainsiirtovero, joka on vuoden 2015 lainsäädännön mukaan 2% asunto-osakkeen velattomasta hinnasta. Oletetaan myös, että tästä kyseisestä yksiöstä osakkeenomistaja maksaa kuukausittain yhtiövastiketta taloyhtiölle 90 euroa, yhtiölainaa ei ole, joten rahoitusvastiketta ei tarvitse maksaa. Tällöin tämän sijoitusasunnon vuokratuotto olisi seuraavanlainen:

$$3) \quad \frac{(450 - 90) \times 12}{66\,000 + 17\,400 + 1\,320} \times 100\% = 5,1\%$$

Tulos on juuri ja juuri yli viisi prosenttia ja täyttää tältä osin kannattavuusvaatimukset. Vertailuna tähän tulokseen seuraavassa laskelmassa 4 näkyy kuinka paljon

paremmaksi vuokratuotto vääristyy, jos laskelmasta jätetään remonttikulut kokonaan pois.

4)	$(450 - 90) \times 12$	$\times 100\% = 6,4\%$
	66 000 + 1 320	

Jos alun perinkin laskisi ilman remonttikuluja, voisi saada täysin remontoinnin tarpeessa olevastakin kohteesta kannattavan kohteen, mikä taas vääristäisi reilusti todellista tilannetta. Laskelmia tehdessä kannattaa laskea tuottoa mieluummin vähän alakanttiin kuin saada ne näyttämään todellisuutta positiivisemmilta, näin säästytään ikäviltä yllätyksiltä sijoitusaikana. Täysin uusissa asunnoissa remonttikuluja ei luonnollisesti tarvitse ottaa huomioon, sillä uusissa asunnoissa harvemmin mitään pakottavia remonttitarpeita ilmenee muutamaan vuoteen. (Sijoitus-asunnon ostaminen.)

4.4.2 Vieraan pääoman käyttö ja sen vaikutus oman pääoman tuottoon

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu siis vuokratuotosta sekä asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Näissä seuraavissa laskelmissa ei oteta huomioon arvonnousua vaan keskitytään pelkkään vuokratuottoon ja pohditaan sitä, miten omarahoitusosuus sijoitusasunnon arvosta vaikuttaa oman pääoman tuottoon sijoittamisen alussa sekä viiden vuoden kuluttua sijoituksesta olettaen, että korko, vuokra sekä vastike olisivat kaikki vakioita tai heilahtelisivat samassa suhteessa. Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan sitä, kuinka paljon sijoittaja kartuttaa omaa varallisuuttaan sijoituksellaan.

Seuraavissakin laskelmissa käytetään apuna jo aiemmin työssä esiintynyttä 29 neliöstä yksiötä, jonka hinta on 66 000 euroa ja joka on siinä kunnossa, että vuokralaiset voidaan ottaa asuntoon saman tien ilman sen kummempia remontteja. Tämänhetkisen markkinatilanteen mukaisesti esimerkissä käytetään 1,6% vuosikorkoa ja lyhennystapana esimerkin lainassa on tasaerä. Jokaisessa laskelmassa

lainan määrään on lisätty 250 euron pankin perimä toimitusmaksu sekä 2% suuruinen varainsiirtovero, joka on tässä kohteessa 1320 euroa.

Oman pääoman tuoton laskukaava on seuraavanlainen:

$$5) \text{ Oman pääoman tuotto} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - \text{kk-erän korko}) \times 100\%}{\text{omarahoitussuus}}$$

Seuraavassa laskelmassa on oletuksena, että asuntosijoittaja laittaa sijoitusasuntohankkeeseensa 25% omaa rahaa, joka on 66 000 euron asunnosta 16 500 euroa.

Tällöin lainan määräksi saadaan $66\,000 + 250 + 1320 - 16\,500 = 51\,070$ euroa. Ensimmäisen kuukausierän koron osuus on 68,09 euroa. Tällöin oman pääoman tuotoksi alussa saadaan 21,23%.

$$6) \quad \frac{12 \times (450 - 90 - 68,09) \times 100}{16\,500} = 21,23\%$$

Oman pääoman tuotto heti alussa on siis runsasta, yli 21 prosenttia. Jos vielä oletetaan, että korko pysyisi suurin piirtein samana, eikä vuokraan ja vastikkeeseen tulisi seuraavien viiden vuoden aikana suuria muutoksia, oman pääoman tuotto viiden vuoden päästä olisi 13,17%.

$$7) \quad \frac{12 \times (450 - 90 - 53,05) \times 100}{16\,500 + (51\,070 - 39\,594,82)} = 13,17\%$$

Yllä olevassa laskelmassa viivan alapuolella oleva luku tarkoittaa omarahoitussuutta viiden vuoden päästä. Siinä on otettu huomioon sijoittajan alussa laittama oma pääoma sekä jo lyhennetyn lainan pääoma. Myös viiden vuoden kulut-

tua tämän sijoitusasunnon kohdalla 25 prosentin alkuperäisellä omarahoitusosuudella oman pääoman tuotto on korkea, yli kymmenen prosentin luokkaa.

Seuraavassa laskelmassa taas oletetaan, että sijoittajalla on laittaa edellä olevan esimerkin mukaiseen sijoitusasuntoon 50 prosenttia omaa rahaa sen ostovaiheessa. Tällöin omarahoitusosuus olisi 33 000 euroa ja lainan määräksi saadaan 33 000 + 250 + 1320 = 34 570 euroa. Kun tälle sijoitukselle laittaa omaa rahaa 33 000 euroa, oman pääoman tuotto on 11,41%.

<p>8) $\frac{12 \times (450 - 90 - 46,09)}{33\ 000} \times 100 = 11,41\%$</p>

Tuloksesta huomataan, että oman pääoman tuotto on 50 prosentin omarahoitusosuudella jo hankkeen alkaessa pienempi kuin 25 prosentin omarahoitusosuudella viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon ostosta.

Tällä omarahoitusosuudella viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon ostosta oman pääoman tuotto samalla korolla, vuokratulolla ja vastikkeella olisi 9,54%.

<p>9) $\frac{12 \times (450 - 90 - 35,91)}{33\ 000 + (34\ 570 - 26\ 802, 21)} \times 100 = 9,54\%$</p>
--

Ero tällöin sijoituksen alussa saatuun tuottoon ja viiden vuoden päästä sijoituksesta saatuun tuottoon on lähes mitätön, alle kaksi prosenttiyksikköä.

Sijoitusasunnon voi kuitenkin ostaa myös täysin velkarahalla. Tällöin omaa rahaa ei välttämättä tarvitse olla ollenkaan asuntosijoittamista aloittaessa vaan riittää, että oma lainanhoitokyky on riittävä ja sijoitusasunto on itse tarpeeksi tuottava, jotta sijoitus on kannattava. Oletetaan, että asuntosijoittaja ottaa lainaa koko sijoitusasunnon myyntihinnan sekä siihen liittyvien kulujen verran ilman omarahoitusosuutta. Tällöin lainan määräksi saadaan 66 000 + 250 + 1320 = 67 570 euroa.

Tällöin sijoitusasunto on tuottanut sijoittajalle viidessä vuodessa 20,91% tuoton, joka on euroissa 15 182,80 euroa.

$$10) \quad \frac{12 \times (450 - 90 - 70,19) \times 100}{67\,570 - 52\,387,20} = 20,91\%$$

Seuraaviin taulukoihin 4 ja 5 on laitettu kootusti kaikkien edellä esiteltyjen kolmen vaihtoehdon laskelmien antamat tulokset. Näiden edellä olevien laskelmien perusteella voidaan siis todeta, että mitä enemmän velkavivua hyödynnetään, sitä suuremman tuoton omille varoilleen saa. Voidaan lyhyesti sanottuna todeta, että niin kauan, kun vuokratuotto-% on suurempi kuin korko, velkavivun käyttäminen sijoitusasunnon hankkimiseksi on kannattavaa. (Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa.)

Taulukko 4. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon sijoituskauden alussa.

Viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon hankinnasta			
	Lainaa 100%	Lainaa 75%	Lainaa 50%
Asunnon hinta	66 000	66 000	66 000
Omarahoitusosuus alussa	-	16 500	33 000
Varainsiirtovero	1 320	1 320	1 320
Lainan toimitusmaksu	250	250	250
Lainan määrä	67 570	51 070	34 570
Oman pääoman tuotto	-	21,23 %	11,41 %

Taulukko 5. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon 5 vuotta sijoitusasunnon ostamisen jälkeen.

Viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon hankinnasta			
	Lainaa 100%	Lainaa 75%	Lainaa 50%
Asunnon hinta	66 000	66 000	66 000
Omarahoitusosuus alussa	-	16 500	33 000
Varainsiirtovero	1 320	1 320	1 320
Lainan toimitusmaksu	250	250	250
Omarahoitusosuus nyt	15 183	28 975	40 768
Lainan määrä	52 387	38 595	26 802
Oman pääoman tuotto	20,91 %	13,17 %	9,54 %

Kuitenkaan tähän ei sokeasti kannata tuudittautua, että tilanne olisi aina juuri näin edullinen velkamäärän suuruuden suhteen, vaan laskelmat täytyy tehdä aina asuntokohtaisesti ja todeta niiden perusteella sijoitus kannattavaksi. Jos asunnon hinta on esimerkiksi 150 000 euroa, ei yleensä ole kannattavaa rahoittaa koko sijoitusta velkarahalla, koska vuokraa ei kuitenkaan voida periä niin paljon, että se kattaisi kaikki asunnosta koituvat kulut vaan tällöin sijoittaja joutuukin maksamaan sijoituksensa ylläpitoa kuukausittain omista ansiotuloistaan. Laskelmat kannattaa siis tehdä edellä olevien ohjeiden mukaisesti ja asuntokohtaisesti.

4.4.3 Korkotason ja verotuksen vaikutus sijoitustuottoon

Aiemmin työssä puhuttiin korkotasoista ja siitä, miten korkoriskiltä voidaan suojautua. Asuntosijoittamista aloittaessa kannattaa siis laskea myös korkotason kriittinen piste, joka kertoo sen korkotason, jonka ylittyessä vuokratuotto ei enää riitä kattamaan korkokuluja ja sijoittaja alkaa tehdä tappiota. (Asuntosijoitusopas 2014.)

Korkotason kriittinen piste lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

$$11) \text{ Kriittinen piste} = \frac{12 \times (\text{vuokra} - \text{hoitovastike})}{\text{jäljellä olevan lainan määrä}} \times 100\%$$

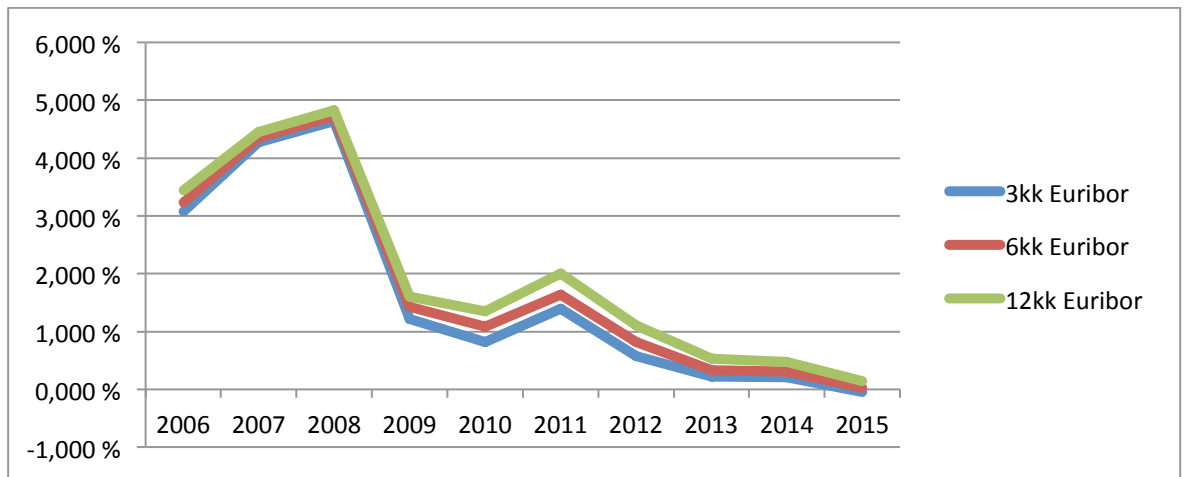
Seuraava taulukko 6 kertoo luvussa 4.6 käsiteltyjen tilanteiden mukaan lasketut korkotason kriittiset pisteet sijoituskauden alussa sekä viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon ostosta.

Taulukko 6. Korkotason kriittiset pisteet lainan määrään suhteutettuna.

Korkotason kriittiset pisteet sijoituskauden alussa ja viiden vuoden kuluttua sijoitusasunnon ostosta		
	KRP alussa	KRP 5v kuluttua
Lainaa 50%	12,50 %	16,12 %
Lainaa 75%	8,46 %	10,91 %
Lainaa 100%	6,39 %	8,25 %

Taulukosta 6 nähdään, että mitä enemmän lainaa on, sitä pienempi korkotason kriittinen piste on. Tämä johtuu siitä, että mitä suurempi lainan pääoma on, sitä enemmän siitä maksetaan korkoja. Tällöin pienemmälläkin korkoprosentilla maksettavaksi tuleva koron määrä on suurempi kuin pienemmässä lainassa suuremmalla korkoprosentilla maksettavaksi tuleva korko. Tästä aasinsiltana päästään siihen, että mitä suuremman lainan sijoitusasuntoaan varten ottaa, sen tärkeämpää on suojautua korkoriskiä vastaan esimerkiksi pankkien tarjoaman korkokaton avulla.

Seuraavassa kuviossa 5 nähdään 3, 6 ja 12 kuukauden Euriborkorkojen keskiarvot vuodesta 2006 vuoteen 2015 saakka.



Kuvio 5. Euriborkorkojen heilahtelu vuosina 2006-2015 (Suomen Pankki, korot).

Tällä hetkellä, vuonna 2015, eletään todella matalan koron aikaa. 3 kuukauden Euribor on tällä hetkellä (15.10.2015) jopa negatiivinen (-0,050%), 6 kuukauden Euribor on 0,027% ja 12 kuukauden Euribor 0,139%. Koska korot ovat olleet nyt näin matalalla jo useamman vuoden, tuntuu sijoittajasta helposti turhalta suojautua korkojen nousuun esimerkiksi korkokatolla. Kuitenkin kuvaajasta 4 nähdään, että viimeisten kymmenen vuoden aikana viitekorot ovat olleet myös lähes viiden prosentin tasolla (4,826%), mikä todistaa sen, ettei korkojen nousu ole mahdottoisuus. Yleensä korkojen nousu tapahtuu nopeasti, korot nousevat lyhyen ajan sisällä jopa useiden prosenttiyksiköiden verran. Nyt korkojen ollessa matalalla korkosuojaustuotteiden hinnat ovat matalia ja niitä kannattaa tulevaisuuden varalle ostaa juuri nyt. Jos esimerkiksi korkokattoa lähtee hankkimaan sijoitusasuntonsa lainalle siinä vaiheessa, kun korot ovat jo nousussa, niiden hinnat voivat olla jopa kaksinkertaisia tämän hetkiseen tilanteeseen verrattuna. (Pelkonen 2014.)

Sijoitusasuntoa ostaessaan asuntosijoittaja maksaa asunnosta valtiolle varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero lasketaan asunnon velattomasta hinnasta huolimatta siitä, maksaako asuntosijoittaja asunnosta pelkän myyntihinnan vai koko velattoman hinnan. Varainsiirtovero on vuonna 2015 Suomessa asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta 2% ja asuinkiinteistöjen hinnasta 4% ja se tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa asunnon tai kiinteistön ostosta. (Asunnon osto 2015.)

Asuntosijoittaminen mahdollistaa yksityishenkilölle myös verosuunnittelua. Sijoitusasunnostaan saadut vuokratulot ovat asuntosijoittajalle pääomatuloa. Pääomatuloja verotetaan Suomessa vuonna 2015 30% mukaan silloin, kun pääomatulon

määrä on enintään 30 000 euroa. Pääomatulojen määrän ylittäessä 30 000 euroa, on veroprosentti 33. (Vuokratulot 2015.)

Oletetaan, ettei asuntosijoittajalla ole muita pääomatuloja kuin vuokratulot aiemmin esitellyssä työn esimerkkikohteesta. Tällöin pääomatulojen määrä on yhteensä (450 x 12) 5400 euroa. Sijoittaja ei kuitenkaan joudu maksamaan veroja koko tästä summasta, vaan siitä saa tehdä erilaisia verovähennyksiä, jotka tulee kuitenkin ilmoittaa verottajalle itse. Tästä pääomatulojen määrästä asuntosijoittaja saa ensimmäisenä vuonna vähentää kokonaisuudessaan maksamansa vuokravälityspalkkion (jos on käyttänyt kiinteistönvälitystoimistojen tarjoamia vuokravälityspalveluita), sijoitusasuntolainansa korot, sijoitusasuntoon kohdistuvat rahastoimattomat vastikkeet, lainan toimitusmaksun sekä muut asuntoon suoraan liittyvät kulut. (Vuokratulot 2015.)

Seuraava laskelma kuvaa jo aiemmin työssä esille tulleen 29 neliöisen yksiön vuokratulojen verotusta olettaen, että muuta vähennyskelpoista ei ensimmäisen vuoden aikana korkojen ja vastikkeiden lisäksi ole kertynyt kuin lainan toimitusmaksu sekä vuokravälityspalkkio.

Vuokratulot	5 400
Hoitovastike	-1 080
Lainan toimitusmaksu	-250
Vuokravälityspalkkio	-558
asuntolainan korot	-801,15
Verotettava pääomatulo	2 710,85
Veroprosentti	30 %
Maksettava vero	813,26

Edellä mainitun laskelman mukaisessa tilanteessa asuntosijoittaja maksaa 813,26 euroa veroa pääomatuloistaan. Jos asuntosijoittaja asuu myös itse omistusasunnossa, josta on asuntolainaa jäljellä, saa hän vähentää vuokratuotosta myös oman henkilökohtaisen asuntolainansa korot. Henkilökohtaisesta asuntolainasta kulu-
neen vuoden aikana maksetuista koroista voidaan vähentää 65%. (Vuokratulot 2015.) Jos asuntosijoittajalla siis olisi omaan asuntoonsa kohdistuvaa asuntolai-

naa, hän voisi vähentää verotettavasta pääomatulosta myös 65% kuluneena vuonna maksamistaan asuntolainansa koroista ja maksaisi tällöin pääomatuloveroa vielä vähemmän.

Pääsääntöisesti asuntosijoittaja voi vähentää sijoitusasunnossa teetettyjen remonttienkin aiheuttamat kulut verotuksessa. Näiden remonttikulujen jaksotus riippuu remontin tyypistä. Niin sanotut vuosikorjauksista aiheutuneet remonttikulut voidaan yleensä vähentää kerralla sen vuoden tuotosta, jona remontit on tehty. Sen sijaan perusparannuskunnostukset, kuten esimerkiksi parvekelasien asentaminen, lämmitysjärjestelmän parantaminen tai muu vastaava peruskorjaus, jaksotetaan vähennettäväksi verotuksesta kymmenen vuoden tasapoistoin tai lisäämällä nämä kulut asunnon hankintahintaan. Jos remonteja, olivat ne sitten vuosikorjauksia tai perusparannuskunnostuksia, kuitenkin tekee sijoitusasunnossaan heti sen oston jälkeen, kulut eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa vaan asunnon on aina pitänyt olla ollut vuokratyössä ennen remontoimista. Tällöin remonttikulut lisätään aina sijoitusasunnon hankintahintaan ja otetaan huomioon asuntoa myydessä luovutusvoitto- tai luovutustappiolaskelmassa. (Asuntosijoittajan ABC.)

Sijoitusasunnon perusparannustöinä pidetään huoneiston laajentamista, muutostöitä tai esimerkiksi jonkinlaisia uudistustöitä. Sen erottaa vuosikorjauksesta siten, että siinä huoneistoa on tarkoitus muuttaa esimerkiksi joko muutostöillä tasokkaammaksi tai laajentamalla suuremmaksi. (Poistojen ja remonttikulujen vähentäminen vuokratulosta, 2015.) Jos asuntosijoittaja teettää ja maksaa tällaisia perusparannustöitä itse, saa hän vähentää nämä menot verotuksessa seuraavien kymmenen vuoden aikana. Jos teet siis tänä vuonna perusparannustöitä sijoitusasuntoosi, saat vähentää verotuksessa vuokratuloistasi jokaisena vuonna seuraavan kymmenen vuoden ajan kymmenesosan maksamistasi perusparannustyökuluista. Oletetaan, että perusparannustöistä syntyi kustannuksia 5000 euroa. Asuntosijoittaja saa vähentää remonttivuonna vuokratuloistaan tästä kulusta kymmenesosan, eli 500 euroa, loput 4500 euroa asuntosijoittaja vähentää seuraavien yhdeksän vuoden aikana, kunakin vuonna 500 euroa. (Poistojen ja remonttikulujen vähentäminen vuokratulosta 2015.) Jos asuntosijoittaja remontoi sijoitusasuntoaan itse, hän ei voi vähentää oman työn arvoa verotuksessa, kuitenkin materiaalihankin-

noista syntyneet kulut voidaan vähentää myös tapauksissa, joissa remontti tehdään itse.

Myytäessä sijoitusasuntoa siitä syntyvästä myyntivoitosta tulee, toisin kuin oman asunnon kohdalla, aina maksaa veroa. Myyntivoitto lasketaan vähentämällä myyntihinnasta sen hankintahinta, hankintaan liittyvät kulut sekä asunnon myyntiin liittyvät kulut. Hankintahinnalla tarkoitetaan sitä hintaa, jonka asuntosijoittaja maksoi asunnosta itse ostaessaan sen ja hankintaan liittyviksi kuluiksi lasketaan esimerkiksi varainsiirtovero. Myyntiin liittyvillä kuvilla tarkoitetaan taas esimerkiksi kiinteistönvälittäjän välityspalkkiota, jos asunnon myyntiin käytetään kiinteistönvälittäjää. (Asunnon myynti 2015.)

Oletetaan, että asuntosijoittaja on ostanut sijoitusasuntonsa aikanaan 60 000 eurolla ja myy sen tänään 66 000 eurolla. Ostaessaan sijoitusasuntoa, asuntosijoittaja on maksanut siitä 1200 euroa varainsiirtoveroa ja nyt myydessään hänen tulee maksaa asunnon myyneelle kiinteistönvälitystoimistolle 4%:n välityspalkkio eli 2640 euroa.

Myyntihinta	66 000
Hankintahinta	-60 000
Hankintaan liittyvät kulut	-1 200
Myyntiin liittyvät kulut	-2 640
Myyntivoitto	2 160
Maksettava vero (30%)	648

Tällaisessa tilanteessa asuntosijoittaja maksaisi syntyneestä myyntivoitosta veroa 648 euroa. Myyntivoittoa verotetaan samaan tapaan kuin vuokratulojakin. Vuonna 2015 verotus on 30% mukainen 30 000 euroon asti, jonka ylittävältä osalta veroprosentti on 33 (Asunnon myynti 2015). Jos asuntosijoittaja olisi tehnyt sijoitusasunnossaan remonttia heti sen hankinnan jälkeen, jolloin ei olisi voinut vähentää siitä syntyneitä kuluja saman vuoden verotuksessa, voisi hän myyntivoittoa laskiessaan vähentää myös nämä kulut myyntihinnasta ja aikoinaan vähentämättä jääneet remontit tulisivat tässä vaiheessa huojentamaan verotusta.

Koska tämän opinnäytetyön toimeksiantaja toivoi oppaassa kerrottavan verotukseen liittyvistä asioista, keskitytään oppaassa tästä luvusta lähinnä vain verotuksellisiin asioihin, eikä niinkään korkotasoon. Korkotasosta ja korkojen nousuun varautumisesta voidaan lukea tästä pidemmästä tutkimuksesta.

4.5 Asuntosijoittajien päätöksenteon kriteerien kartoitus

Opinnäytetyötä varten toteutettiin kolme erilaista kyselyä kolmelle erilaiselle kohderyhmälle. Seuraavissa luvuissa 4.5.1 – 4.5.3 on avattu kyselyihin saadut vastaukset kohderyhmittäin ja lopuksi näistä tehdään vielä koonti luvussa 4.5.4.

4.5.1 Asuntosijoittajaksi aikovat

Ensimmäinen kysely suoritettiin muutamalle sellaiselle ihmiselle, joiden tutkimuksen tekijä tiesi suunnittelevan sijoitusasunnon ostamista Suomesta lähivuosina. Kysely lähetettiin viidelle henkilölle, joista neljältä saatiin vastaukset. Kysely on nähtävillä työn lopussa olevissa liitteissä, liitteenä 2.

Yksi kyselyyn vastanneista suunnittelee ensimmäisen sijoitusasuntonsa ostamista vuoden sisällä, yksi joskus tulevaisuudessa ja loput kaksi seuraavien viiden vuoden aikana. Kaikki kyselyyn vastanneista suunnittelevat ainakin tässä vaiheessa ostavansa sijoitusasunnoksi asunnon kerrostalosta rivitalojen, omakotitalojen sekä vapaa-ajan asuntojen sijaan.

Kysyttäessä sitä, kiinnostaako sijoitusmielessä asunto vanhasta vai uudesta taloyhtiöstä, vastaukset hajautuivat melko lailla. Kaksi vastanneista oli sitä mieltä, että ostaa sijoitusasuntonsa ehdottomasti vanhasta taloyhtiöstä uuden taloyhtiön sijaan. Vastauksia perusteltiin eri tavoin, toinen vastanneista kertoi ostavansa mieluummin vanhasta taloyhtiöstä siksi, että sijainti voi olla hyvä, mutta asunnon hinta ei silti ole mahdottoman korkea. Toinen vastaajista totesi perusteluiksi riittävän sen, että vanhasta taloyhtiöstä saa suurin piirtein samanlaisen asunnon halvemmalla kuin uudesta taloyhtiöstä. Kolmas kyselyyn vastanneista henkilöistä oli sitä mieltä, että haluaa ostaa sijoitusasuntonsa uudesta tai ainakin uudehkosta taloyh-

tiöstä, sillä hän koki remonttien vaikutuksen kauppahintaan vaikeasti suhteutettavana. Viimeinen kyselyyn vastanneista henkilöistä oli vähän kahden vaiheilla. Hinnan puolesta hän kertoo ostavansa sijoitusasuntonsa mieluummin vanhasta taloyhtiöstä, mutta uusikin kohde tulisi lukuun sellaisessa tilanteessa, että hän maksaisi siitä pelkän myyntihinnan eikä rahoitusvastiketta tarvitsisi maksaa niin paljon, ettei vuokratuloilla pystyisi kattamaan sekä vastikkeisiin että lainanlyhennyserään menevää summaa.

Seuraava kysymys koski taloyhtiön ja asunnon remontteja – jos vastaaja ostaisi sijoitusasuntonsa vanhasta taloyhtiöstä, olisiko hän valmis ostamaan kohteen, joka vaatii remontoimista vai olisiko ainoa vaihtoehto ostaa täysin valmis kohde, johon vuokratulot voidaan saman tien ottaa sisään. Kolme vastaajista oli sitä mieltä, että pienten pintaremonttien tarve ei vielä vie kiinnostusta ostaa kyseinen asunto sijoitusasunnoksi, täysin remontoitavat kohteet eivät kuitenkaan olleet kenellekään kyselyyn vastanneille henkilöille vaihtoehto. Yksi vastaajista oli sitä mieltä, että ei ole valmis tekemään minkäänlaisia remontteja sijoitusasuntoonsa, vaan haluaa ostaa sen täysin remontoituna ja sijoituskäyttöön valmiina.

Seuraava kysymys kyselyssä koski sijoitusasunnon kokoa, onko vastaaja suunnitellut ostavansa sijoitusasunnoksi yksiön, kaksion vai jonkin suuremman asunnon ja miksi he tällaiseen ratkaisuun ovat päätyneet. Kaksi vastaajista oli ehdottomasti yksiön kannalla, toinen näistä kahdesta tarkensi vielä, että vieläpä pieni yksiö. Vastauksia perusteltiin sillä, että ero kaksioon vuokran suhteen ei ole merkittävä, mutta kustannusten (esimerkiksi vastikkeiden) määrässä eron huomaa nopeammin. Myös toinen yksiön kannalla ollut perusteli vastaustaan samaan tapaan: kustannukset kasvavat usein neliöiden suhteessa, mutta tulot jäävät jälkeen. Kolmas vastaajista kertoi katsovansa sijoitusasunnokseen ensisijaisesti yksiöitä, mutta myös pienet kaksiot herättävät mielenkiinnon. Neljäs vastaaja taas ei ole niinkään yksiöitä katsellut vaan aikoo ostaa sijoitusasunnokseen pienen kaksion. Tätä valintaa vastaaja ei perustellut millään tavalla.

Kysymykseen siitä, suunnitteleeko asuntosijoittamista suunnitteleva ostavansa sijoitusasuntonsa omalta kotipaikkakunnaltaan, vai voisiko hän ostaa asunnon joltakin toiselta paikkakunnalta, vastaukset olivat melko samanlaisia kaikilla vastaajilla. Kaikki vastaajista oli sitä mieltä, että voisi ostaa sijoitusasuntonsa myös kau-

empaa kuin omalta kotipaikkakunnaltaan ja etäisyyttä sijoitusasuntoon voisi olla vaikka satoja kilometrejä. Tarjonnan ja kysynnän suhde vaikuttaa enemmän ostopäätökseen kuin sen sijainti.

Seuraava kysymys asuntosijoittamista suunnitteleville vastaajille oli, että maksaisivatko he mieluummin sijoitusasunnostaan velattoman hinnan vai jättäisivätkö he yhtiölainan voimaan maksamalla siitä pelkän myyntihinnan. Tähän kysymykseen vastattiin hyvin eri tavalla. Kolme vastaajista oli sitä mieltä, että arvioisivat tilanteen tapauskohtaisesti ja ottaisivat selvää siitä, kumpi on sijoittajan kannalta edullisempaa. Yksi vastaajista totesi, että usein yhtiölaina kuitenkin kannattaa jättää voimaan ja maksaa sitä rahoitusvastikkeen muodossa pois. Toinen vastaaja oli sitä mieltä, että arvioisi tilanteen tapauskohtaisesti, mutta tämän hetkisen tiedon valossa maksaisi uudiskohteesta pelkän myyntihinnan, kun taas vanhasta kohteesta maksaisi melko varmasti koko velattoman hinnan. Kolmannen vastaajan päätökseen vaikutti rahoitusvastikkeen määrä, jos rahoitusvastike ei ole luokattoman suuri, voisi hän maksaa asunnosta myyntihinnan jättämällä yhtiölainan voimaan. Neljäs vastaaja taas maksaisi sijoitusasunnostaan ehdottomasti koko velattoman hinnan. Tätä vastausta hän ei perustellut millään lailla.

Kysymykseen siitä, hankkisiko asuntosijoittamista suunnitteleva henkilö sijoitusasuntoonsa vuokralaisen itse vai käyttäisikö hän apuna kiinteistönvälitystoimistojen tarjoamia vuokravälityspalveluita, oli kaikilla sama vastaus. Kaikki kyselyyn osallistuvaa ajattelivat ainakin tässä vaiheessa hankkivansa vuokralaisen asuntoon ehdottomasti itse.

Kolme vastaajista kertoi tietävänsä, mikä vaikutus häneen asuntosijoittajana on sillä, onko yhtiölaina tuloutettu vai rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa. Yhdelle vastaajista asia selvinnee tämän oppaan myötä. Kaikki vastaajista kuitenkin kertoivat osaavansa laskea sijoitusasunnolle vuokratuoton ja tietävänsä minkä tuloksen saatuaan voi pitää sijoitusta kannattavana.

Kyselyyn vastaajat olivat kaikki valmiita rahoittamaan suuren osan sijoitusasunnon hinnasta vieraalla pääomalla, kolme vastaajista rahoittaisivat sijoitusasuntonsa jopa sata prosenttisesti vieraalla pääomalla, myös viimeinen vastaajista olisi val-

mis laittamaan vain maksimissaan 20% asunnon hinnasta omaa rahaa sen hankintaan.

Kaksi kyselyyn vastanneista asuntosijoittamista suunnittelevista henkilöistä kertoi perehtyneensä asuntosijoittamiseen liittyvään kirjallisuuteen ja koki, että tietoa on aivan riittävästi saatavilla. Kaksi vastaajista taas ei ollut perehtynyt kirjallisuuteen eikä oikeastaan koe sitä tarpeelliseksi.

Kyselyyn osallistuneet asuntosijoittajaksi aikovat haluaisivat lukea tästä asuntosijoittajan oppaasta seuraavanlaisia asioita:

- Mikä tekee asuntosijoittamisesta kannattavaa?
- Mitkä ovat kriittiset pisteet asuntosijoittamisessa?
- Mihin asioihin tulee kiinnittää huomiota sijoitusasuntoa ostettaessa ja asuntosijoittamisessa ylipäätään?
- Mitä riskejä asuntosijoittamiseen liittyy ja miten niitä voidaan minimoida?
- Miten määritellä oikea vuokran suuruus?
- Remonttien vaikutus vuokratuottoon?

4.5.2 Kokeneet asuntosijoittajat

Toinen kysely lähetettiin kolmelle jo nykyiselle asuntosijoittajalle. Tämän kyselyn tarkoituksena oli selvittää, minkälaisia asioita he ottivat huomioon ensimmäistä sijoitusasuntoaan ostaessaan ja kyselyn tarkoituksena oli myös saada selville asioita, miten he nyt kokeneempana toimisivat, jos ostaisivat vielä yhden sijoitusasunnon lisää. Kysely on nähtävillä työn lopussa olevissa liitteissä, liitteenä 3.

Kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista kaksi oli ostanut ensimmäisen sijoitusasuntonsa alle vuosi sitten. Kolmas vastaajista on ollut asuntosijoittaja jo yli viisi vuotta. Kaksi vastaajista omistaa yhden sijoitusasunnon ja yksi useamman kuin yhden. Kenenkään kyselyyn osallistuneen asuntosijoittajan sijoitusasunto ei sijait-

se tämän omalla kotipaikkakunnallaan ja kaikkien sijoitusasuntona toimii asunto kerrostalosta.

Seuraavaksi kysyttiin sitä, minkä kokoisen sijoitusasunnon kukin kyselyyn osallistuneista asuntosijoittajista olivat ostaneet. Kaksi asuntosijoittajaa vastasi ostaneensa sijoitusasunnokseen pienen yksiön. Valintaa perusteltiin sillä, että kohteita valitessa huomattiin, että pienissä yksiöissä neliökohtaiset tulot ovat suurempia kuin neliökohtaiset menot, kun taas kaksiossa tämä suhde oli helposti huonompi kuin yksiöissä. Kolmas vastaaja kertoi omistavansa kaksioita sijoitusasuntoinaan, hänen mukaansa kaksioissa on paras panos-tuottosuhte.

Kaikki kolme kyselyyn osallistunutta asuntosijoittajaa olivat ostaneet sijoitusasuntonsa vanhoista taloyhtiöistä ja kaikki kertoivat tämän valinnan syntyneen hintojen vuoksi. Uusissa kohteissa koettiin hintojen olevan niin pilvissä, että niissä on vaikeaa päästä hyviin tuotto prosentteihin.

Seuraava kysymys koski taloyhtiön sekä huoneiston remontteja. Siinä kysyttiin, oliko asuntosijoittaja sijoitusasuntoaan etsiessä valmis katselemaan kohteita, jotka vaativat remontointia vai halusiko hän ostaa vain täysin muuttovalmiin kohteen. Kysymyksessä tarkennettiin myös sitä, minkälaisia remontteja sijoittaja oli huoneistoon valmis tekemään, jos remontoitaviakin kohteita katseli. Jokainen kolmesta kyselyyn vastanneesta asuntosijoittajasta oli ollut sijoitusasunnon ostovaiheessa valmis katselemaan myös remontoitavia kohteita. Kuitenkin sillä varauksella, että kaikki taloyhtiön isot työt olivat jo tehtyjä. Huoneiston sisällä pintaremontit tuli jokaiselle kyselyyn osallistuneelle asuntosijoittajalle lukuun. Yksi vastaaja kertoi vaihtaneensa sijoitusasuntoon lattian muovimatosta laminaatiksi, toinen kertoi maalanneensa sisällä pintoja siistimmiksi.

Kysyttäessä sitä, maksoiko kyselyyn osallistuva asuntosijoittaja sijoitusasunnotaan velattoman hinnan vai pelkän myyntihinnan ja lyhentää asuntoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta rahoitusvastikkeen muodossa, vastaukset erosivat hieman toisistaan. Kaksi vastanneista oli maksanut sijoitusasunnostaan velattoman hinnan, toinen näistä tarkensi vastaustaan kertomalla, ettei osakkeeseen kohdistunut yhtiölainaa, jolloin muuta vaihtoehtoa ei edes ollut. Kolmas vastanneista kertoi maksaneensa ostohetkellä pelkän myyntihinnan, mutta yhtiölainaa oli ollut jo siinä vai-

heessa niin vähän jäljellä, että sen lyhentämiseen ei juuri aikaa mennyt ostohetken jälkeen.

Jokainen kolmesta kyselyyn vastanneesta asuntosijoittajasta oli hankkinut sijoitus-asuntoonsa vuokralaisen itse eikä ollut käyttänyt kiinteistövälityspalveluiden tarjoamia vuokravälityspalveluita. Tätä perusteltiin sillä, että internetissä on nykyään niin paljon erilaisia sivustoja, joilta vuokralaisia pystyy etsimään ja koska luottotiedotkin pystyy tarkistamaan itse verkossa, koettiin vuokralaisen itse etsiminen tehokkaammaksi kuin sen delegoiminen kiinteistövälitystoimistoille.

Kysymykseen siitä, oliko asuntosijoittaja perehtynyt etukäteen asuntosijoittamiseen liittyvään kirjallisuuteen ja kokiko hän, että sitä oli tuolloin tarpeeksi saatavilla, kaksi asuntosijoittajaa vastasi myöntävästi. He olivat perehtyneet aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen etukäteen ja koki sen riittäväksi. Toinen näistä vastaajista oli sitä mieltä, että myös enemmän suomenkielistä kirjallisuutta asuntosijoittamisesta saisi olla. Kolmas kyselyyn osallistunut asuntosijoittaja ei ollut etukäteen perehtynyt kirjallisuuteen vaan koki, että omien kokemusten avulla on pärjännyt hyvin.

Kaksi kyselyyn osallistunutta asuntosijoittajaa kertoi, ettei ennen ensimmäisen sijoitusasuntonsa ostamista tiennyt mikä vaikutus häneen asuntosijoittajana on sillä, onko yhtiölaina tuloutettu vai rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa. Yksi vastaajista oli tähänkin aiheeseen kirjallisuuden kautta ennen projektia perehtynyt ja tiesi asiasta etukäteen. Jokainen kolmesta vastaajasta kuitenkin tiesi jo ostovaiheessa miten vuokratuotto lasketaan ja minkä tuloksen saatuaan sijoitusta voi pitää kannattavana.

Seuraavalla kysymyksellä haluttiin selvittää, onko kyselyyn vastaavilla asuntosijoittajilla ollut sijoitusasunnossaan niin sanottuja tyhjiä kuukausia ja oliko hän varautunut niihin taloudellisesti etukäteen. Kaksi kyselyyn vastannutta kertoi remontoineensa asuntoa ennen ensimmäisen vuokralaisen ottamista, jolloin alkuun oli väistämättä tullut kaksi tyhjää kuukautta. Näihin oli kuitenkin varauduttu etukäteen ja heti remontin valmistuttua kumpikin vastaajista oli saanut asuntoon vuokralaisen. Kolmannella vastaajalla ei ole ollut sijoitusasunnossaan tyhjiä kuukausia, mutta hän kertoo niihin kuitenkin varautuneensa. Yksi vastaajista kertoo säästävänsä

kuukausittain lainanhoitotilille juuri sen takia, että on tarpeen vaatiessa varautunut sijoitusasunnosta syntyviin yllättäviin kuluihin etukäteen.

Seuraavaksi kysyttiin asuntosijoittajilta mielipidettä siihen, jos he ostaisivat sijoitusasunnon nyt, kuinka paljon he olisivat valmiita laittamaan siihen omaa rahaa ja kuinka paljon rahoittaisivat hanketta vieraalla pääomalla. Yksi vastaajista vastasi, että ottaisi lainaa niin paljon kun pankki vaan suostuu antamaan, jolloin varmistuu siitä, että oman pääoman tuotto on heti alusta alkaen suurinta mahdollista. Toinen vastaajista laittaisi sijoitusasuntoonsa nyt 20% omaa rahaa ja loput rahoittaisi vieraalla pääomalla. Kolmas vastaaja ei osaa oikein sanoa ja kertoo päätöksen muodostuvan asuntokohtaisesti ja haluaisi perehtyä laskelmien kautta siihen, mikä kunkin asunnon kohdalla on kannattavin vaihtoehto.

Minkälaisena kyselyyn osallistuneet asuntosijoittajat sitten näkevät asuntosijoittamisen tulevaisuuden Lapissa? Yksi vastaajista toteaa Rovaniemen olevan ainakin toistaiseksi hyvä sijoituskaupunki, hän haluaisi sijoittaa asuntoihin myös Inarissa, mutta kokee tarjonnan siellä heikoksi. Toinen vastaaja kokee tulevaisuuden paikkakunnasta riippuen joko hyvänä tai huonona. Hän kokee, että muutamilla paikkakunnilla Lapissa, joissa sijaitsee matkailukeskus ja lentokenttä, tulevaisuus on hyvä, mutta muualla enemmän tai vähemmän taantuva.

Kyselyyn osallistuneet nykyiset asuntosijoittajat haluaisivat lukea oppaasta seuraavia asioita:

- Suora asuntosijoittaminen verrattuna asuntorahastoihin
- Verotus ja etenkin verovähennysmahdollisuudet
- Kaavoja erilaisiin laskelmiin, jotka auttavat sijoituskohdetta arvioidessa.

4.5.3 Kiinteistönvälittäjien näkemyksiä asuntosijoittamisesta

Kolmas ja viimeinen kysely suoritettiin Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n kiinteistönvälittäjille. Kysely suoritettiin siten, että siihen oli mahdollista vastata anonyyminä. Kysely lähetettiin kymmenelle kiinteistönvälittäjälle ja näistä kuusi

vastasi siihen. Kyselyn tarkoituksena oli saada ammattilaisilta vastauksia sellaisiin seikkoihin, joita asuntosijoittamista suunnittelevan kannattaa ottaa huomioon asuntosijoittamista aloittaessaan. Kysely on nähtävillä työn lopussa olevissa liitteissä, liitteenä 4.

Vastaajista yhden kiinteistönvälittäjän toimipiste oli jossain muualla Lapissa kuin Rovaniemellä, loput vastanneista työskentelevät Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n Rovaniemen toimipisteessä. Puolet (3) vastanneista ovat toimineet kiinteistönvälitysalalla yli viisi vuotta, kaksi alle vuoden ja yksi välittäjä yli yksi, mutta alle viisi vuotta.

Kysymykseen siitä, ketkä tavanomaisesti sijoittavat asuntoihin vastattiin melko yhtenäisesti. Kaksi kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä kertoi, että asuntosijoittamista Lapissa harjoittaa pääasiassa yli 50-vuotiaat miehet, joilla on oma henkilökohtainen talous kunnossa. Yksi kiinteistönvälittäjä oli sitä mieltä, että asuntosijoittajia on kaikista ikäluokista ja sukupuolijakaumakin on tasainen: asuntosijoittajia löytyy jo vähän päälle kaksikymmenvuotiaista yli 80-vuotiaisiin ja niitä on sekä miehiä että naisia. Yksi kiinteistönvälittäjä vastasi, että asuntosijoittajia Lapissa on sekä naisissa että miehissä, mutta yleisin ikäryhmä ovat yli 50-vuotiaat, jonkin verran asuntosijoittajia hänen mukaansa on kuitenkin myös 30-40-vuotiaissa. Joku vastaajista oli sitä mieltä, että yli kolmekymppiset miehet ovat yleisimpiä asuntosijoittajia ja joku vastasi, ettei vielä osaa sanoa kun on aloittanut alalla toimimisen vasta kaksi viikkoa ennen kyselyn suorittamista.

Kysyttäessä sitä, mistä sijoitusasunnot Lapissa useimmiten hankitaan, saatiin kaikilta kiinteistönvälittäjiltä samansuuntainen vastaus. Suosituin sijoitusasuntojen sijainti Rovaniemellä on keskustan alue, keskustan lähetyvillä sijaitsevat kaupunginosat sekä yliopiston ja ammattikorkeakoulun läheisyys. Kaupunginosista mainittiin keskustan lisäksi myös Viirinkankaan, Rantavitikan ja III-kaupunginosan alueet. Maakunnassa (Levillä ja Sodankylässä) sijoitusasuntoja ostetaan välittäjien mukaan eniten ydinkeskustasta.

Ovatko sijoitusasuntojen ostajat sitten useimmiten samalta paikkakunnalta kuin ostettava sijoitusasunto? Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n välittäjät olivat sitä mieltä, että Rovaniemeltä ostetaan paljon sijoitusasuntoja myös muualla asu-

vien asuntosijoittajien voimin aina pääkaupunkiseudulta saakka, pääosin kanta kuitenkin koostuu rovaniemeläisistä. Maakunnasta ostetaan välittäjien mukaan sijoituskäyttöön taas enemmän vapaa-ajanasuntoja, jolloin suurin osa sijoittajista tulee muualta Suomesta.

Täysin yksimielisiä kiinteistönvälittäjät olivat siitä, että sijoitusasunnot ostetaan useimmiten kerrostaloista. Ainoastaan maakunnassa toimiva kiinteistönvälittäjä oli sitä mieltä, että sijoitusasuntoja ostetaan vapaa-ajanasunnoiksi myös rivitaloista.

Kyselyyn osallistuneiden kiinteistönvälittäjien mukaan suosituin sijoitusasuntotyyppi on yksiö sekä pienet (alle 50m²) kaksiot. Yhden kiinteistönvälittäjän mukaan joskus ostetaan myös kolmioita niin sanottuun solukäyttöön tai perheitä varten, mutta pääosin suosituimmat sijoitusasunnot Lapissa ovat yksiöt sekä pienet kaksiot.

Kiinteistönvälittäjien näkemys siitä, ostetaanko useimmin asuntoja uusista vai vanhoista taloyhtiöistä, on yhtenevä. Nykyisin sijoitusasunnot ostetaan heidän mukaan useammin uusista tai ainakin uudehkoista taloyhtiöistä vanhojen taloyhtiöiden sijaan. Vanhojen taloyhtiöiden mahdolliset tulevat isot remontit karsivat kiinteistönvälittäjien mukaan sijoittajien kiinnostuksen vanhoja taloyhtiöitä kohtaan. Yksi välittäjä oli kuitenkin sitä mieltä, että sijoitusasuntoja ostetaan useammin vanhoista taloyhtiöistä ja yksi välittäjä vastasi, että melko tasaisesti sekä vanhoista että uusista taloyhtiöistä.

Kyselyssä kysyttiin myös kiinteistönvälittäjien mielipidettä siitä, vaikuttaako aika sijoitusasuntojen myynnin määrään. Ajalla tarkoitettiin sekä eri vuodenaikoja että taloudellista tilannetta Suomessa. Osa vastanneista oli sitä mieltä, että vuodenaikojen välillä ei ole eroa asuntojen myynnissä sijoituskäyttöön. Osa taas oli sitä mieltä, että kesäisin myydään paljon sijoitusasuntoja sillä monet ostavat asunnon opiskelemaan lähteville lapsilleen tarkoituksena jättää opintojen päätyttyä asunto normaaliin sijoituskäyttöön, jonka ansiosta sijoitusasuntoja myydään siis enemmän kesäisin kuin muina vuodenaikoina. Taloudellisesta tilanteesta oltiin pääpiirteittäin sitä mieltä, että se ehkä hieman heikentää asuntojen myyntiä, mutta ei kuitenkaan pysäytä sitä kokonaan, kauppa käy siis kuitenkin myös huonoista ajoista huolimatta.

Ammattilaisten yksimielinen näkemys siitä, kannattaako sijoitusasuntoa ostaessa maksaa koko asunnon velaton hinta vai jättää osakkeeseen kohdistettu yhtiölaina voimaan maksamalla pelkkä myyntihinta, oli se, että nykyisin melkein jokaisella kerralla jätetään yhtiölaina voimaan ja maksetaan asunnosta pelkkä myyntihinta.

Yhteenvetona Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n välittäjät totesivat, että niin kauan kuin yliopisto ja ammattikorkeakoulu tarjoavat Rovaniemellä koulutusta nuorille, asuntosijoittaminen Rovaniemellä on kannattavaa. Maakunnasta taas todettiin, että niin kauan kun talvisin Lapissa on lunta, vapaa-ajanasunnot menevät siellä kaupaksi. Asuntosijoittaminen tulee luultavasti siis jatkumaan samanlaisena Pohjois-Suomessa ja kuten aiemmin työssä todettiin, koska vuokralla asuu noin 35% rovaniemeläisistä asuntokunnista, markkinoille mahtuu varmasti paljon myös uusia asuntosijoittajia.

4.6 Johtopäätökset

Kaikilta kohderyhmiltä kysyttiin siis kysymyksiä samoista aihepiireistä. Suurin osa asuntosijoittamista suunnittelevista suunnittelee ostavansa sijoitusasuntonsa vanhasta taloyhtiöstä, myös kaikki kyselyyn osallistuneet jo nykyiset asuntosijoittajat kertoivat ostaneensa sijoitusasuntonsa vanhasta taloyhtiöstä uuden sijaan. Kuitenkin kiinteistönvälittäjien näkemys tähän aiheeseen oli, että nykyisin sijoitusasunnot ostetaan useammin uusista tai ainakin uudehkoista taloyhtiöistä vanhojen sijaan. Tässä aihealueessa niin sanottujen maallikoiden käsitys erosi huomattavasti ammattilaisten näkemyksistä. Toisaalta kuitenkin, kuten työssä on aiemminkin todettu, sijoitusasuntoa hankittaessa päätökset tulee tehdä aina asuntokohtaisesti eikä pelkästään esimerkiksi taloyhtiön iän perusteella.

Asuntosijoittamista suunnitteleville suunnattuun kyselyyn vastanneista kolme neljästä oli sitä mieltä, että olisi valmis tekemään sijoitusasuntoonsa pientä pintaremonttia ennen sen vuokralle laittamista, pääosin kuitenkin painotettiin, että suuret remontit sekä taloyhtiössä että asunnossa tulee olla valmiiksi tehtyinä. Asuntosijoittajista kaikki kolme vastannutta oli myös ollut asunnon ostohetkellä valmis katselemaan myös remontoitavia kohteita samaan tapaan kuin asuntosijoittamista suunnittelevatkin; isot remontit tehtyjä, mutta pintaremontteja sai olla tekemättä ja

kaikki vastanneista olikin tehnyt sijoitusasuntoonsa jonkinlaista remonttia itse. Kiinteistönvälittäjät totesivat samansuuntaisesti; isot tekemättömät remontit taloyhtiöissä karsivat sijoittajien kiinnostuksen tällaisia kohteita kohtaan pois. Näiden kahden kysymyksen vastauksista yhteenvedona voidaan päätellä, että asuntosijoittajat Pohjois-Suomessa ostavat sijoitusasuntoja myös vanhoista taloyhtiöistä, kunhan suuret remontit niissä on tehty eikä huoneistokaan vaadi täyttä remontoimista.

Minkä kokoiset sijoitusasunnot ovat Pohjois-Suomessa suosituimpia? Asuntosijoittamista suunnittelevista puolet (2) oli ehdottomasti yksiön kannalla, loput kaksi olisivat valmiita ostamaan sijoitusasunnokseen myös pienen kaksion. Nykyisistä asuntosijoittajista kyselyyn vastanneista kahdella oli sijoitusasuntojaan yksiö ja yhdellä kaksioita. Kiinteistönvälittäjien näkemys kohtasi tässä aihealueessa muiden kyselyiden vastaajien näkemykset, myös heidän mielestään suosituimmat sijoitusasuntotyypit olivat yksiö sekä pieni kaksio.

Kumpi hinta sijoitusasunnosta sitten kannattaa maksaa, myyntihinta vai velaton hinta? Asuntosijoittamista suunnittelevat olivat sitä mieltä, että arvioisivat tilanteen tapauskohtaisesti. Pääpiirteittäin heidän mielipiteensä kuitenkin oli, että vanhasta taloyhtiöstä maksettaisiin pieni taloyhtiölaina pois maksamalla velaton hinta, mutta uudiskohteissa yhtiölaina jätettäisiin voimaan. Nykyisistä asuntosijoittajista kaksi kolmesta oli maksanut velattoman hinnan, kolmas myyntihinnan. Kaikkien näiden sijoitusasunnot oli kuitenkin ollut kohteita vanhoista taloyhtiöistä, jolloin yhtiölainaa ei välttämättä ollut edes olemassa, jolloin vaihtoehtoja ei ollut. Kiinteistönvälittäjät olivat taas sitä mieltä, että lähes aina sijoitusasunnoista maksetaan pelkkä myyntihinta. Tässäkin siis maallikoiden ja ammattilaisten näkemys erosi selvästi. Tästä kiinteistönvälittäjien näkemyksestä voidaan siis päätellä, että nykyään taloyhtiöt luultavasti useammin tulouttavat yhtiölainan kirjanpidossaan sen rahastoimisen sijaan ja rahoitusvastikkeen maksaminen on sijoittajalle kannattavampaa kuin maksaa koko velaton hinta asunnosta, tämä tulee kuitenkin varmistaa aina kohdekohtaisesti niin kuin kaikki muutkin asiat.

Kuten huomataan, vastauksia on melko lailla laidasta laitaan ja koska otanta oli pieni, ei tuloksia voida yleistää. Kuitenkin yhteenvedona näistä saaduista vastauksista voidaan todeta, että asuntosijoittamista suunnittelevat henkilöt sekä jo nykyiset asuntosijoittajat olivat sitä mieltä, että sijoitusasunnon voi ostaa kaukaakin

omalta kotipaikkakunnalta. Asunto voi olla kohde joko vanhasta tai uudesta taloyhtiöstä kuitenkin niin, ettei taloyhtiölle ole tiedossa lähivuosina isoja remontteja eikä asunto itsekään ole täysin remontin tarpeessa. He ostaisivat mieluiten joko yksiön tai pienen kaksion kerrostalosta ja maksaisivat siitä taloyhtiön iästä riippuen joko velattoman hinnan tai myyntihinnan, tämä arvioitaisiin siis tapauskohtaisesti. Kaikki he hankkisivat, tai ovat hankkineet, sijoitusasuntoonsa vuokralaisen ehdottomasti itse ja olisivat valmiita rahoittamaan sen oston vähintään 80 prosenttisesti vieraalla pääomalla.

Jos taas kuunnellaan tämän tutkimuksen kyselyyn vastanneita ammattilaisia niin kiinteistönvälittäjiltä saaduista vastauksista voidaan päätellä seuraavaa: sijoitusasunnon voi ostaa kaukaakin omalta kotipaikkakunnalta. Kohde on useimmiten uudesta taloyhtiöstä, sillä vanhojen taloyhtiöiden tulossa olevat remontit karsivat sijoittajat niiden luota pois. Sijoitusasunnoksi kannattaa ostaa yksiö tai pieni kaksio kerrostalosta, maksaa siitä ehdottomasti pelkkä myyntihinta ja lyhentää yhtiölainaa taloyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain.

Kaikkia kyselyihin vastanneiden toiveita siitä, mitä he haluaisivat oppaasta lukea, ei ole sisällytetty oppaaseen, mutta niihin on perehdytty tässä pitkässä kirjallisessa tutkimustyössä.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteeksi muodostui tehdä selkeä ja lyhyt asuntosijoittajan opas Pohjois-Suomessa asuntosijoittamista suunnitteleville ja sitä oli mielenkiintoista tehdä siksi, että se kosketti tämän tutkimuksen tekijää hyvin läheltä. Tavoite syntyi toimeksiantajan, Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n, toimeksiannon perusteella. Samalla kun teki tätä lopputyötä, sai tutkimusentekijä lisää tarpeellista tietoa omaa sijoitustaan ajatellen. Oma sijoitusasunto tuli ostettua kesäkuun puolivälin aikoihin, joten tutkimusta on tehty osin ennen ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa ja osin sen jälkeen.

Lähestymistapa tähän aiheeseen oli sellainen, että ensin perehdyttiin aiheeseen kirjallisuuden ja verkkosivustojen kautta, esimerkiksi verohallinnon sivuilla on paljon hyödyllistä tietoa asuntosijoittajia ajatellen. Tässä vaiheessa aloitettiin myös keskustella aiheesta ihmisten kanssa, jotka jotakin asiasta tiesivät. Pikkuhiljaa tietoa alettiin laittaa paperille ja siitä alettiin keskustella sekä työn ohjaajan että toimeksiantajan edustajan kanssa, jälkimmäisen kanssa lähinnä sähköpostin välityksellä pitkän välimatkan vuoksi. Kun tietoa oli jo jonkin verran kasassa, alettiin kirjoittaa opinnäytetyön teoriaosaa – työn lukuja 2 ja 3. Teoriaosassa käsiteltiin lyhyesti sijoittamista yleensä sekä laajemmin asuntosijoittamista ja tehtiin katsaus Pohjois-Suomen asumismuotoihin sekä asuntojen hintoihin sekä vuokriin. Myöhemmin luvussa 3 perehdyttiin seikkoihin, joita tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoon valitessa ja ostaessa.

Tämän työn erityispiirre on se, että siinä käsitellään asuntosijoittamista nimenomaan Pohjois-Suomessa. Kaikki työssä käytetyt esimerkit on kohteita Lapin eri kunnista ja työssä on kokoajan ajateltu asioita nimenomaan Pohjois-Suomen kannalta. Pohjois-Suomi on tutkimuksen tekijälle läheinen, sillä lukuun ottamatta opiskeluaikaa Seinäjoen Ammattikorkeakoulussa, tutkimuksen tekijä on asunut Pohjois-Suomessa.

Opinnäytetyön empiirisessä osassa – luvussa 4 – tehtiin erilaisia laskelmia, avattiin niitä sekä analysoitiin teetettyjen kyselyiden vastauksia. Työn virallinen tuotos tämän kirjallisen työn lisäksi on erillinen, lyhyt asuntosijoittajan opas (liite 5), johon on koottu tämän kirjallisen työn tärkeimmät asiat selkeästi, mutta lyhyesti. Toimek-

siantajayritys voi keksiä oppaalle sopivan käyttötarkoituksen ja saa siis vapaat kädet sen suhteen.

Opinnäytetyössä tutkittiin siis asuntosijoittamista Pohjois-Suomessa ja tulokseksi saatiin, että se on kannattavaa myös siellä. Pohjois-Suomessa olevista asutuskunnista iso osa asuu vuokralla, joten vuokra-asuntojen tarve on suuri. Siksi voidaan sanoa, että sinne mahtuu myös uusia asuntosijoittajia. Työssä tultiin myös siihen tulokseen, että asuntosijoittaminen on oiva sijoitusmuoto muiden sijoitusmuotojen rinnalla ja se sopii muun muassa hyvin eläketurvaksi tulevia eläkepäiviä varten.

LÄHTEET

- Advani, R. 2012. Financial Freedom. [Verkkokirja]. New York: Apress. [Viitattu 1.11.2015]. Saatavana: Ebrary-tietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.
- Asunnon myynti. 2015. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 25.10.2015]. Saatavana: [http://verohallinto.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti\(9177\)](http://verohallinto.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177))
- Asunnon osto. 2015. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 31.10.2015]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto
- Asunnonvaihtajan ABC. 2015. [Verkkojulkaisu]. OP-Kiinteistökeskus Oy. [Viitattu 18.10.2015]. Saatavana: https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/asunnonvaihtajan_abc/asunnonvaihtajan_abc_artikkeli;jsessionid=vyRzJ2qXv26rMhqd1vWpRXzkw9znGQfdTrctLsypjtN9Ls3WmghT!-756650060?pid=ea94&article=article-ostaja-tietopaketti
- Asuntojen vuokrat. [Verkkojulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu: 30.5.2015]. Saatavana: http://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2015/01/asvu_2015_01_2015-05-08_tie_001_fi.html
- Asuntosijoittajan ABC. Ei päivystä. [Verkkojulkaisu]. Ostaminen. [Viitattu 18.10.2015]. Saatavana: <http://www.asuntosijoittajanabc.fi/ostaminen/?tays>
- Asuntosijoittaminen velkavivulla tuottaa hyvin. 2012. [Verkkoartikkeli]. Tienaa rahaa. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: <http://tienaarahaa.eu/sijoittaminen/asuntosijoittaminen-velkavivulla-tuottaa-hyvin/>
- Asuntosijoitusopas. 2014. [Verkkosivusto]. Tuotto- ja rahoituslaskuri. [Viitattu 15.10.2015]. Saatavana: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>
- Eldred, G.W. 2012. Investing in real estate. 7th Edition. [Verkkokirja]. Hoboken New Jersey: John Wiley & Sons. [Viitattu 30.5.2015]. Saatavana: Ebrary-tietokannasta. Vaatii käyttöoikeuden.
- Furuhjelm, M. Maaliskuu 2012. Mihin vastike perustuu?. [Blogikirjoitus]. Pihaparlamentti. [Viitattu 1.11.2015]. Saatavana: <http://pihaparlamentti.fi/2012/03/mihin-vastike-perustuu/>
- Järvinen, S. 2014. Pääomaturvattu sijoittaminen. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

- Kaartinen, A. & Pomell, P. 2012. Avain monipuoliseen sijoittamiseen. 1. Painos. Helsinki: Talentum.
- Kanerva, A. 1997. Vuokrasopimus: opas vuokranantajalle ja vuokralaiselle. Joutsa: Nettopaino Oy.
- Kasso, M. 2001. Huoneenvuokrasopimukset. 2. Painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Korkokatto. 2015. [Verkkosivusto]. OP. [Viitattu 15.10.2015]. Saatavana: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat/korkokatto?id=20640>
- Koro-Kanerva, M. 7.10.2015. Uudiskohde vai vanha asunto?. [Blogikirjoitus]. Taloustaito. [Viitattu 18.10.2015]. Saatavana: <http://www.taloustaito.fi/Teemat/TT-Blogi/Blogit-2015/Uudiskohde-vai-vanha-asunto/>
- Korot. 2015. [Verkkosivusto]. Suomen Pankki. [Viitattu 15.10.2015]. Saatavana: http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-ja_hallinnolliset_korot_euribor_korot_short_fi.aspx
- Kullas, E. & Myllyoja, N. 2014. Nainen ja rikastumisen taito: kirja sijoittamisesta, vaurastumisesta ja naiseudesta. 1. Painos. Helsinki: Talentum.
- Kuntien avainluvut. 2014. [Verkojulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 30.5.2015]. Saatavana: <http://www.stat.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/698.html>
- L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.
- Lainan lyhennystavat. 2015. [Verkkosivusto]. OP. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: https://www.op.fi/op/usein-kysyttya/usein-kysyttya/lainat?cid=151540739&_pageLabel=page_ap_sisaltoalue&srcpl=3
- Lehto-Isokoski, H. Toukokuu 2009. Sijoitusasunto - mistä ja millainen?. [Verkoartikkeli]. Aarre. [Viitattu 24.10.2015]. Saatavana: <http://www.vuokratu.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf>
- Muiden luottotiedot. 2015. [Verkkosivusto]. Suomen Asiakastieto Oy. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: <http://www.omatieto.fi/>
- Nortio, J. Elokuu 2014. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon. [Verkoartikkeli]. Yhteishyvä. [Viitattu 18.10.2015]. Saatavana:

<https://www.yhteishyva.fi/live/201408/sujuva-arki/vinkit-tuottavaan-sijoitusasuntoon/0218010-368267>

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2. Painos. Helsinki: Talentum.

Orava, J. & Turunen, O. Maaliskuu 2014. Uudisasunto vs. vanha asunto. [Blogikirjoitus]. [Viitattu 31.10.2015]. Saatavana: <http://www.ostavuokraavaurastu.com/blogi/2014/03/02/64/?page2>

Osakeasuntojen hinnat. 2015. [Verkkajulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 1.6.2015]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/ashi/2015/06/ashi_2015_06_2015-07-28_tie_001_fi.html

Osakeasuntojen hinnat. 2015. [Verkkajulkaisu]. Tilastokeskus. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/ashi/2014/12/ashi_2014_12_2015-01-28_kuv_001_fi.html

Ostajalle. 2015. [Verkkosivusto]. OP-Kiinteistökeskus Oy. [Viitattu 18.10.2015]. Saatavana: https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/asunto_ja_kohdehaku/asunnot/asunnot_hakutulokset?pid=ea80&items=10&sort=ilmoitettu&order=descending&areaSelecti-on=type&areaByText_region=&areaByText_postcode=&areaByText_street=&postinumero=96100&kaupunki=698&kohdistus=&kohdetyyppi=89&velaton-hinta-alaraja=&velaton-hinta-ylaraja=&myynti-hinta-alaraja=&myynti-hinta-ylaraja=&pinta-ala-alaraja=&pinta-ala-ylaraja=&huoneet=1&tontin-koko-alaraja=&tontin-koko-ylaraja=&kaytoonottovuosi-alaraja=&kaytoonottovuosi-ylaraja=&ilmoitettu=

Palveluhinnasto. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. OP-Kiinteistökeskus Oy. [Viitattu 22.10.2015]. Saatavana: https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/myyjalle/palveluhinnasto?pid=ea74

Pelkonen, L. 15.10.2014. Myikö pankkisi sinulle törkeän kalliin korkokaton? Hyöty 0€. [Verkkoartikkeli]. Uusi Suomi. [Viitattu 17.10.2015]. Saatavana: <http://www.uusisuomi.fi/asuminen/73103-myiko-pankkisi-sinulle-torkean-kalliin-korkokaton-vain-toinen-voitti-ja-se-et-ollut>

Poistojen ja remonttikulujen vähennys vuokratulosta. 2015. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 31.10.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Poistojen_ja_remonttikulujen_vahentamine\(11736\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Poistojen_ja_remonttikulujen_vahentamine(11736))

- Sarlin, T. Elokuu 2013. Minkälainen on hyvä sijoitusasunto?. [Blogikirjoitus]. Asuntoverkko.com. [Viitattu 21.10.2015]. Saatavana: <http://www.asuntoverkko.com/blog/2013-08-08/minkalainen-hyva-sijoitusasunto>
- Sijoitusasunnon ostaminen. Ei päiväystä. [Verkkajulkaisu]. Vuokratuura. [Viitattu 22.10.2015]. Saatavana: <http://www.vuokratuura.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/sijoitusasunnon-ostaminen/>
- Sijoituslajit. 2013–2015. [Verkkosivusto]. Sijoitustieto.fi. [Viitattu 16.11.2015]. Saatavana: <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoituslajit-aloittelijan-opas>
- Vakuudet. 2015. [Verkkosivusto]. OP. [Viitattu 24.10.2015]. Saatavana: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>
- Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. 2015. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 17.10.2015]. Saatavana: <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>
- Vinkkejä sijoituslainan neuvotteluun pankista. 2014. [Verkkajulkaisu]. Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: <http://www.sijoitusasunnot.com/vinkkeja-sijoituslainan-neuvotteluun-pankista/>
- Vuokratulo ja yhtiövastikkeet. 2015. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 1.6.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet\(37013\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulo_ja_yhtiovastikkeet(37013))
- Vuokratulot. 2015. [Verkkosivusto]. Verohallinto. [Viitattu 31.10.2015]. Saatavana: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>
- Vuokratuotto vs. arvonnousu: kumpaa kannattaa suosia?. 2014. [Verkkoartikkeli]. Sijoitusasunnot.com. [Viitattu 25.10.2015]. Saatavana: <http://www.sijoitusasunnot.com/vuokratuotto-vs-arvonnousu-kumpaa-kannattaa-suosia/>
- Vuokravakuus. 2011. [Verkkosivusto]. Takuuvuokra.com. [Viitattu 31.5.2015]. Saatavana: <http://takuuvuokra.com/vuokravakuus>
- Yhteystiedot. 2015. [Verkkosivusto]. OP-Kiinteistökeskus Oy. [Viitattu 30.5.2015]. Saatavana: https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/toimistojen_yhteystiedot/kiinteistokeskus?pid=ea9c&kiinteistokeskus=62
- Yhtiölaina. 2015. [Verkkosivusto]. Lemminkäinen. [Viitattu 1.6.2015]. Saatavana: <http://www.lemminkainen.fi/asunnot/uuden-kodin-edut/yhtiolaina/>

LIITTEET

Liite 1. Asuinhuoneiston vuokrasopimus

Liite 2. Kysely asuntosijoittamista suunnitteleville

Liite 3. Kysely nykyisille asuntosijoittajille

Liite 4. Kysely Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n kiinteistönvälittäjille

Liite 5. Opas asuntosijoittamiseen Pohjois-Suomessa

LIITE 1.**ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS****1. VUOKRANANTAJAT**

Vuokranantajan nimi
 xxxxxx-xxxx
 Postiosoite
 Postinumero ja -toimipaikka
 puhelinnumero
[sähköpostiosoite](#)

2. VUOKRALAINEN

Vuokralaisen nimi
 xxxxxx-xxxx
 Postiosoite
 Postinumero ja -toimipaikka
 puhelinnumero
[sähköpostiosoite](#)

3. VUOKRAN KOHDE

Asuinhuoneisto osoitteessa _____ . Huoneiston pinta-ala on _____ m².

4. VUOKRA

_____ (summa kirjaimin) euroa kuukaudessa. Vesiennakko _____ euroa kuukaudessa. Viivästyskorko peritään voimassa olevan korkolain mukaan.

5. VUOKRANMAKSUTILI

FIXX XXXX XXXX XXXX XX. Vuokranmaksutilille tilitetään vuokra sekä kaikki erilliskorvaukset.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassaoleva _____ alkaen. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tarkoittaa jatkuvaa sopimusta, joka loppuu sitten, kun jompikumpi osapuoli sen irtisanoo. Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kk. Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kk, kun sopimus on kestänyt alle vuoden, ja 6 kk, kun sopimus on kestänyt yli vuoden. Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta ilman syytä (hyväksyttävä syy on esimerkiksi, että vuokranantajan lähisukulainen muuttaa asuntoon). Laissa

määrättyä vuokralaisen irtisanomisaikaa ei voida sopimuksella pidentää eikä vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentää.

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokraa voidaan korottaa vuosittain _____ enintään viidellä prosentilla.

Milloin vuokranantaja tarkistaa vuokraa edellä sovitulla perusteella, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Vesimaksujen ja muiden taloyhtiön perimien maksujen määrästä päättää taloyhtiön yhtiökokous. Vuokranantajan tulee välittää tiedot niiden muutoksista ja muutosajankohdista vuokralaiselle.

8. VAKUUS

Vuokralainen suorittaa kaikkien sopimuksesta johtuvien velvoitteiden turvaamiseksi vakuuden. Vakuuden määrä on _____ (*summa kirjaimin*) euroa. Vakuus suoritetaan vuokranmaksutilille viimeistään sopimuksen allekirjoittamispäivänä. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja 30 päivän kuluessa palauttaa vakuuden vuokralaiselle tai esittää perustellun vaatimuksen vakuuden käyttämisestä.

9. MUUTOSTYÖT

Lain mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratassa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista.

10. MUUT EHDOT

Vuokralainen laatii itse sähkösopimuksen asuntoon. Vuokralaisella tulee olla koko vuokrasuhteen ajan voimassaoleva kotivakuutus vastuuvakuutusosineen. Vuokralaiselle annetaan huoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä _____ (*luku kirjaimin*) kappaletta avaimia sekä talon alaoveen että asunnon oveen. Mikäli vuokralainen ei palauta vuokrasuhteen päättyessä alun perin saamiaan avaimia, maksaa vuokralainen sopimussakkoa 200 euroa.

Muuttopäivästä on sovittu AHVL:sta poikkeavalla tavalla. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/1995) siihen tehtyine muutoksineen.

Vuokrasuhteessa noudatetaan myös alalla hyväksyttyä Hyvää vuokratapaa.

Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samansanaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneisto perustuu.

Vuokralaisen nimi
Paikkakunta ja päivämäärä

Vuokranantajan nimi
Paikkakunta ja päivämäärä

LIITE 2.**Kysely asuntosijoittamista suunnitteleville****1. Suunnittelen ostavani sijoitusasunnon Suomesta ***

- vuoden kuluessa
- 1-5 vuoden sisällä
- joskus tulevaisuudessa.

2. Suunnittelen ostavani sijoitusasunnoksi *

- asunnon kerrostalosta
- asunnon rivitalosta
- omakotitalon
- lomakiinteistön tai -osakkeen.

3. Jos ostaisit sijoitusasunnoksi kerros- tai rivitaloasunnon, ostaisitko mieluummin vanhasta taloyhtiöstä vai uudiskohteen? Miksi? ***4. Jos ostaisit sijoitusasuntosi vanhasta taloyhtiöstä, voisitko ostaa asunnon joka vaatii remontoimista, vai ostaisitko vain asunnon, jonka voit suoraan laittaa vuokralle ilman suurempia remonteja? *****5. Minkä kokoisen sijoitusasunnon olet suunnitellut ostaa (yksiö, kaksio, suurempi)? Miksi? ***

6. Suunnitteletko ostavasi sijoitusasuntosi omalta kotipaikkakunnaltasi vai voitko ostaa asunnon joltakin toiselta paikkakunnalta. Jos voisit, niin kuinka kaukaa kotipaikkakunnaltasi? *

7. Maksaisitko sijoitusasunnostasi mieluummin velattoman hinnan, jolloin osakkeeseen kohdistuvaa yhtiölainaa ei enää ole, vai maksaisitko mieluummin pienemmän myyntihinnan ja lyhentäisit yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa taloyhtiölle kuukausittain? *

8. Hankkisitko sijoitusasuntoosi vuokralaisen itse vai käyttäisitkö apuna kiinteistönvälitystoimistojen tarjoamia vuokravälityspalveluita? *

9. Tiedän, mikä vaikutus minuun asuntosijoittajana on sillä, onko yhtiölaina tuloutettu vai rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa? *

Kyllä

En

10. Kuinka suuren osan sijoitusasunnon hinnasta olisit valmis rahoittamaan henkilökohtaisella pankkilainalla? *

11. Osaan laskea sijoitusasunnolle vuokratuoton ja tiedän minkä tuloksen saatuani voin pitää sijoitusta kannattavana. *

Kyllä

En

12. Oletko etukäteen perehtynyt asuntosijoittamiseen liittyvään kirjallisuuteen?

Koetko, että suomenkielistä tietoa aiheesta on riittävästi saatavilla? *

13. Mitä haluaisit lukea tekemästäni asuntosijoittajan oppaasta, mistä aihealueista kaipaisit lisätietoja liittyen asuntosijoittamiseen? *

LIITE 3.

Kysely asuntosijoittajille

1. Milloin olet hankkinut ensimmäisen sijoitusasuntosi? *

- Alle vuosi sitten
- 1-5 vuotta sitten
- yli 5 vuotta sitten

2. Omistatko useamman kuin yhden sijoitusasunnon? *

- Kyllä
- En

3. Sijaitseeko sijoitusasuntosi omalla kotipaikkakunnallasi? *

- Kyllä
- Ei

4. Onko sijoitusasuntosi *

- Asunto kerrostalosta
- Asunto rivitalosta
- Omakotitalo
- Vapaa-ajan asunto tai lomaosake
- Jokin muu?

5. Minkä kokoinen sijoitusasuntosi on (yksiö, kaksio, suurempi)? Miksi? *

6. Ostitko sijoitusasuntosi vanhasta vai uudesta taloyhtiöstä, miksi? *

7. Olitko valmis katselemaan kohteita, jotka vaativat remontointia vai halusitko ostaa vain täysin muuttovalmiin kohteen? Jos katselit myös remontoitavia kohteita, kuinka suuria remontteja olisit ollut itse valmis tekemään? *

8. Maksoitko sijoitusasunnostasi velattoman hinnan, jolloin osakkeeseen kohdistuva yhtiölaina maksettiin kokonaisuudessaan pois, vai maksoitko pelkän myyntihinnan ja lyhennät asuntoon kohdistuvaa yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa taloyhtiölle kuukausittain? *

9. Hankitko sijoitusasuntoosi vuokralaisen itse vai käytitkö apuna kiinteistönvälitystoimistojen tarjoamia vuokravälityspalveluita? *

10. Olitko etukäteen perehtynyt asuntosijoittamiseen liittyvään kirjallisuuteen ja koetko että sitä oli tarpeeksi saatavilla? *

11. Tiesin ennen ensimmäisen sijoitusasunnon ostamista, mikä vaikutus minuun asuntosijoittajana on sillä, onko yhtiölaina tuloutettu vai rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa? *

Kyllä

En

12. Osaan laskea sijoitusasunnolle vuokratuoton ja tiedän minkä tuloksen saatuani voin pitää sijoitusta kannattavana? *

Kyllä

En

13. Onko sijoitusasunnossasi ollut niin sanottuja tyhjiä kuukausia ja olitko varautunut niihin taloudellisesti etukäteen? *

14. Jos ostaisit nyt uuden sijoitusasunnon, kuinka paljon olisit valmis laittamaan siihen omaa rahaa ja kuinka paljon olisit valmis rahoittamaan vieraalla pääomalla? *

15. Minkälaisena näet asuntosijoittamisen tulevaisuuden Lapissa? *

16. Mitä haluaisit lukea tekemästänni asuntosijoittajan oppaasta? Mistä asioista olisit kaivannut enemmän tietoa suunnitellessasi ensimmäisen sijoitusasuntonsi ostamista? *

LIITE 4.

Kysely Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n työntekijöille

1. Missä Pohjolan OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n toimipisteessä työskentelet?

*

- Rovaniemellä
- Muualla Lapissa

2. Kuinka kauan olet työskennellyt kiinteistönvälitysalalla? *

- Alle vuoden
- 1-5 vuotta
- yli 5 vuotta

3. Ketkä sijoittavat asuntoihin (ikä, sukupuoli)? *

4. Mistä sijoitusasunnot yleensä hankitaan (kaupunki, kaupunginosa)? *

5. Ovatko sijoitusasuntojen ostajat samalta paikkakunnalta kuin heidän ostamansa sijoitusasunto? *

6. Minkälaisiin asuntoihin sijoitetaan (kerros-, rivi- vai omakotitalot)? *

- 7.** Sijoitusasuntojen koot (yksiö, kaksio,...)? *
- 8.** Sijoitusasuntojen iät (uudiskohteet, vanhat kohteet; kumpaan on yleisempää sijoittaa)? *
- 9.** Vaikuttaako aika sijoitusasuntojen ostamisen määrään (taloudellinen tilanne, vuodenaajat,...)? *
- 10.** Maksetaanko sijoitusasunnosta yleensä velaton hinta vai jätetäänkö yhtiölaina voimaan maksamalla pelkkä myyntihinta? *
- 11.** Oma näkemyksesi asuntosijoittamisen tulevaisuudesta Lapissa. *
- 12.** Tähän voitte kirjoittaa lisäterveisiä tutkimuksen tekijälle, jos vielä jotain jäi mieleen.



OPAS

asuntosijoittamiseen Pohjois-Suomessa

Hyvä lukija!

Tämä on opas Sinulle, joka suunnittelet sijoitusasunnon ostamista Pohjois-Suomesta. Tästä oppaasta löydät lyhyesti ja ytimekkäästi ilmaista tietoa siitä, mitä Sinun kannattaa ottaa huomioon sijoitusasuntoa ostaessasi.

Onko kannattavampaa sijoittaa vanhaan vai uuteen taloyhtiöön? Entä maksaisiko sijoitusasunnosta velattoman hinnan vai pienemmän myyntihinnan? Mitä erilaisia asioita vuokralaisen hankintaan liittyy ja mitä sijoitusasunnon kuluja voidaan vähentää verotuksesta? Muun muassa näihin kysymyksiin otetaan kantaa tässä oppaassa.

Hanna Hepola

Seinäjoen Ammattikorkeakoulu
Tradenomiopiskelija

SISÄLTÖ

1. Asuntosijoittaminen.....	3
2. Sijoitusasunnon osto.....	3
3. Vuokralainen.....	6
4. Verotus.....	7
5. Lopuksi.....	8

1. Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on turvallinen ja tehokas tapa vaurastua. Sen perusideana on ostaa asunto, laittaa se vuokralle ja saada sen myötä vuokratuloja. Asuntosijoittaminen on sijoittamista asunto-osakkeisiin tai kiinteistöihin. Sijoittaja ostaa asunon, laittaa sen vuokralle ja kasvattaa näin omaa varallisuuttaan. Miksi sitten kannattaa sijoittaa nimenomaan asuntoihin eikä esimerkiksi osakkeisiin? Asuntosijoittajalla on kuukausittainen kassavirta silloin, kun asunto on vuokrattuna. Harvat muut sijoitusmuodot antavat näin tasaista rahavirtaa. Siinä kun osakkeista saatava rahavirta tulee sijoittajalle yleensä vuosittain, on asuntosijoittajan rahavirta kuukausittaista. Rovaniemen asukasluku oli vuoden 2013 lopussa 61 215 henkilöä, jotka muodostivat 29 611 asuntokuntaa. Kaikista näistä asuntokunnista tilastokeskuksen mukaan 35% asui vuokralla. Sama luku oli Kittilässä 27,6%, Sodankylässä 29,0% ja Inarissa 29,6%. Noin kolmasosa kaikista asuntokunnista Lapin neljällä eri paikkakunnalla asuvat siis vuokralla, joten asuntosijoittamista Pohjois-Suomessa voidaan pitää kannattavana.

2. Sijoitusasunnon osto

Sijoitusasuntoa ostettaessa täytyy

ottaa huomioon monenlaisia asioita. Seuraavaksi perehdytään lyhyesti näistä muutamiin.

Sijainti

Sijoitusasunnon sijainti määrittelee pitkälti sen arvon. Kaupunkeja vertailtaessa kasvukeskukset sekä suositut opiskelijakaupungit hyvien kulkuyhteyksien varrelta tekevät kaupungista parhaimman kohteen asuntosijoittajan kannalta. Tällaisena kohteena Suomessa yleisesti pidetään muun muassa Rovaniemeä. Sijoitusasuntoa valitessa kannattaa siis kiinnittää huomiota ensinnäkin siihen, että asunto on sellaisesta kaupungista, jossa vuokralla asuvia henkilöitä todennäköisesti tulee jatkossakin olemaan. Kuitenkin myös kaupunkien sisällä on eroja asuntosijoittajan kannalta - jotkin kaupunginosat voivat olla asuntosijoittajan kannalta huomattavasti parempia kuin toiset. Siksi kannattaa perehtyä kaupungin valitsemisen jälkeen myös kaupungin sisällä eri paikkoihin. Yliopistojen tai muiden opiskelupaikkojen läheisyys on yleensä varma paikka sijoitusasunnolle.

Asunnon ikä

Suurin osa asuntoja ostomielessä etsivistä eivät ole niinkään hankkimassa sijoitusasuntoa vaan ovat hankkimassa itselleen kotia. Tällöin ostopäätökseen vaikuttavat erilaiset

asiat kuin sijoitusasuntoaan etsivillä. Esimerkiksi asunnon heikompi kunto tai ulkonäkö ylipäättään karsii oman kodin etsijöitä pois, kun taas vuokralainen ei välttämättä ole yhtä tarkka asunnon kunnosta vaan hänelle riittää hyvin siisti ja turvallisuuden tunteen herättävä talo. Siksi markkinoilla saattaa olla kohteita vanhoista taloyhtiöistä, jotka eivät kelpaa omaa kotia etsiville ostajille, mutta kelpaisivat vuokralaiselle hyvin ja ovat siitä syystä asuntosijoittajille juuri sopivia kohteita. Sijoittaja saa vanhasta ja kuluneesta asunnosta muutaman tuhannen euron remontilla hyvän ja siistin kodin vuokralaiselle, josta syystä vanhoista taloyhtiöistä saattaa löytyä oikeita helmiä pienelläkin hinnalla. Uuden taloyhtiön etuna asuntosijoittajan kannalta on taas se, ettei niihin usein ole tiedossa isoja remontteja lähivuosina. Siksi uudiskohteen ostanut asuntosijoittaja voi yleensä ennakoida syntyviä kuluja paremmin kuin vanhasta taloyhtiöstä sijoitusasunnon ostanut asuntosijoittaja.

Sijoitusasunnon koko

Yleisesti puhutaan, että viisainta on hankkia sijoitusasunnokseen yksiö tai pieni kaksio. Yli 50 neliömetrin suuruinen asunto on usein jo liian suuri sijoitusasunnoksi, sillä vuokra ei nouse samassa suhteessa neliömäärän kanssa kun taas kustannukset kuitenkin nousevat.

	Yksiö	Kaksio
Koko (m²)	26,10	48,50
Rakennusvuosi	1 972	1 975
Hinta	57 000	75 000
Vastike	117,45	195,81
Vuokra	450	600
Varainsiirtovero	1 140	1 500
Remonttivara	15 660	29 100
Vuokratuotto	5,41 %	4,59 %

Yllä olevassa taulukossa on vertailtu saatavaa vuokratuottoa yksiön ja kaksion välillä. Siitä huomataan, että vuokratuotto on laskelmassa käytetyssä yksiössä huomattavasti suurempi kuin siinä käytetyssä kaksiossa. Myös vuokrien ero yksiön ja kaksion välillä tässä laskelmassa on huomattava ja nimenomaan kaksion eduksi. Ero vuokratuotossa johtuu siitä, että kustannukset nousevat sitä mukaa, kun neliömäärä kasvaa. Tämä on tärkeää ottaa huomioon etenkin vanhoista taloyhtiöistä sijoitusasuntoa ostettaessa, sillä mitä enemmän neliöitä on, sen kannattamattomammaksi sijoitus usein tulee. Kuitenkin on olemassa myös hyvin pieniä, neliömäärältään yksiön kokoisia kaksioita, joissa vuokratuotto voi nousta jopa paremmaksi kuin yksiössä, sillä niiden vastikkeet ovat

saman suuruisia, mutta kaksiosista voidaan pyytää hieman parempaa vuokraa kuin yksiöstä. Laskelmat tulee siis muistaa tehdä aina kohdekohtaisesti varmistuakseen sen kannattavuudesta. Edellisessä taulukossa on laskettu yleisen ohjeistuksen mukaisesti 600 euron suuruinen remonttivara neliometriä kohden.

Sijoitusasunnon hinta

Asuntoilmoituksissa on usein ilmoitettu sekä myyntihinta että velaton hinta. Uusissa asunnoissa myyntihinnan ja velattoman hinnan välinen erotus saattaa olla hyvinkin suuri. Tällä tarkoitetaan asunto-osakkeeseen kohdistuvaa yhtiölainan määrää. Maksamalla pelkän myyntihinnan asunnosta, asunto-sijoittaja jättää osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainaosuuden voimaan ja lyhentää sitä taloyhtiölle kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Velattoman hinnan maksamalla sijoittaja taas kuittaa asunnon ostohetkellä koko asunto-osakkeeseen kohdistuvan yhtiölainaosuuden pois ja maksaa tällöin kuukausittain pelkästään hoitovastiketta taloyhtiölle. Kumpi sitten on kannattavampaa? Rahoitusvastikkeen käsittely verotuksessa riippuu siitä, onko taloyhtiö tulouttanut vai rahastoinut sen kirjanpidossaan. Jos se on luettu taloyhtiön tuloksi, asuntosijoittaja voi vähentää vuosittain maksamansa

rahoitusvastikkeen määrän vuokratuloista. Verotuksessa voi tällöin vähentää sekä koron että maksamansa lyhennyksen. Tällaisessa tilanteessa olisi siis järkevämpää maksaa myyntihinta, ja lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa, sillä omasta pankkilainasta voi verotuksessa vähentää vain korkojen osuuden, ei lyhennyksen osaa lainkaan. Jos rahoitusvastike on kuitenkin taloyhtiön kirjanpidossa rahastoitu, sitä ei voida vähentää verotuksessa vuokratuloista ja tällöin sijoittajan on kannattavampaa maksaa koko yhtiölaina pois henkilökohtaisella pankkilainalla, jolloin voidaan kuitenkin vähentää henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan korot verotuksessa. Usein asunto on kuitenkin helpompi saada myydyksi, jos yhtiölainaa ei ole maksettu pois. Tällöin asunnon mahdollisten ostajien määrä ei karsiudu siksi, etteivät he saa tarpeeksi asuntolainaa pankista maksaakseen koko velattoman hinnan vaan voivat ottaa lainaa vain asunnon myyntihinnan verran ja lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa.

Sijoitusasunnon rahoitus

Asuntosijoittamisessa velkavipua hyödyntämällä saa sijoituksestaan arvonnousun kautta suuremman

tuoton kuin silloin, jos sijoitusasunto ostetaan ilman velkavipua. Tämän vuoksi on tärkeää säilyttää hyvät suhteet rahoittajiin, eli pankkeihin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että oma talous täytyy olla kunnossa, jos haluaa pankin myöntävän lainaa sijoitusasuntoa varten. Luottotiedot on ehdottomasti oltava kunnossa lainaa hakiessa, mutta myös tulot, menot, jo olemassa oleva varallisuus sekä muut velat vaikuttavat lainapäätökseen. Pankit antavat asuntoa vastaan lainaa yleensä 70–80% asunnon arvosta. Jäljellejäävä osa tulisi kattaa joko omalla rahalla tai sitten antamalla pankille jäljellejäävän osuuden edestä kiinteää varallisuutta vakuudeksi.

3. Vuokralainen

Asunnon omistajalla on käytännössä kaksi mahdollisuutta saada asunto vuokratuksi. Omistaja voi etsiä vuokralaisen itse tai antaa vuokrauksesta toimeksiannon kiinteistönvälitystoimistolle. Kiinteistönvälitystoimistot perivät vuokravälityspalveluistaan yleensä yhden kuukauden vuokraa vastaavan summan ja sen päälle arvonalisäveron. Tuoton kannalta ehdottoman tärkeää on vuokralaisen valinta ja siihen kannattaa kiinnittää huomiota ja siihen käyttää aikaa. Luottotiedot kannattaa ehdottomasti

tarkistaa ja sen lisäksi vuokralaiselta kannattaa periä myös takuuvuokra. Takuuvuokra on vuokralaiselta peritty vakuus, joka on suuruudeltaan 1–2 kuukauden, maksimissaan kuitenkin kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Vakuus peritään siksi, että sillä voidaan kustantaa mahdolliset vuokralaisen aiheuttamat vauriot asuntoon tai siitä voidaan periä vuokralaisen maksamatta jääneet vuokrat. Jos vuokralainen on pitänyt asunnon moitteettomassa kunnossa ja maksanut vuokrat ajallaan, vuokranantaja palauttaa takuuvuokran takaisin vuokralaiselle vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Vuokrasopimuksesta voi tehdä joko määräaikaisen tai toistaiseksi voimassaolevan. Jos ei toisin sovita, vuokrasopimus on aina toistaiseksi voimassaoleva ja sen päätyttyä noudatetaan vuokrasopimuksessa noudatettua irtisanomisaikaa. Määräaikainen vuokrasopimus taas päättyy määräajan päättyessä. Määräaikaisia vuokrasopimuksia voi perusteettomasti tehdä kuitenkin vain kaksi kappaletta, jos vuokranantaja tekee kolmannen määräaikaisen vuokrasopimuksen saman vuokralaisen kanssa, katsotaan vuokrasuhteen lain mukaan olevan toistaiseksi voimassaoleva.

4. Verotus

Sijoitusasuntoa ostaessaan asuntosijoittaja maksaa asunnosta valtiolle varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero lasketaan asunnon velattomasta hinnasta huolimatta siitä, maksaako asuntosijoittaja asunnosta myyntihinnan vai velattoman hinnan. Varainsiirtovero on vuonna 2015 Suomessa asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta 2% ja kiinteistöjen hinnasta 4% ja se tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa asunnon tai kiinteistön ostosta. Asuntosijoittaminen mahdollistaa yksityishenkilölle myös verosuunnittelua. Sijoitusasunnosta saadut vuokratulot ovat pääomatuloa. Pääomatuloja verotetaan Suomessa vuonna 2015 30% mukaan silloin, kun pääomatulon määrä on enintään 30 000 euroa. Pääomatulojen määrän ylittäessä 30 000 euroa, on veroprosentti 33. Asuntosijoittaja ei kuitenkaan joudu maksamaan veroa koko vuokratulojensa määrästä vaan siitä saa tehdä erilaisia verovähennyksiä, jotka tulee itse ilmoittaa verottajalle. Vuokratuloista asuntosijoittaja saa ensimmäisenä vuonna vähentää kokonaisuudessaan maksamansa vuokravälityspalkkion (jos on käyttänyt kiinteistönvälitys-toimistojen tarjoamia vuokravälityspalveluita), sijoitusasuntolainansa korot, sijoitusasuntoonsa kohdistuvat rahastoimattomat vastikkeet, lainan toi-

mitusmaksun sekä muut asuntoon suoraan liittyvät kulut. Jos asuntosijoittaja asuu myös itse omistusasunnossa, josta on asuntolainaa jäljellä, saa hän vähentää vuokratuloistaan myös kuluneena vuonna maksaneistaan oman henkilökohtaisen pankkilainansa korkoa 65%. Pääasiassa asuntosijoittaja voi vähentää sijoitusasunnossa teetettyjen remonttienkin aiheuttamat kulut verotuksessa. Näiden remonttikulujen jaksotus riippuu remontin tyypistä. Niin sanotut vuosikorjauksista aiheutuneet remonttikulut voidaan yleensä vähentää kerralla sen vuoden tuotosta, jona remontit on tehty. Sen sijaan perusparannuskunnostukset, kuten esimerkiksi parvekelasien asentaminen, lämmitysjärjestelmän parantaminen tai muu vastaava peruskorjaus, jaksotetaan vähennettäväksi verotuksesta kymmenen vuoden tasapoistoin tai lisäämällä nämä kulut asunnon hankintahintaan. Kuitenkin remonttikulut, olivat ne sitten vuosikorjauksista tai perusparannuskunnostuksista aiheutuneita, jotka on tehty sijoitusasunnossa heti sen oston jälkeen, eivät ole vähennyskelpoisia. Asunnon on siis aina täytynyt olla vuokrakäytössä ennen remontointia. Tällaisissa tilanteissa remonttikulut lisätään aina hankintahintaan ja otetaan huomioon tulevaisuudessa asuntoa myydessä luovutusvoittotai luovutustappiolaskelmassa.

5. Lopuksi

Asuntosijoittaminen on turvallinen ja tehokas tapa vaurastua. Koska se ei kuitenkaan ole sijoittajalle täysin vaivatonta, se karsii osan kiinnostuneista sijoittajista pois. Jos sijoittaminen kiinnostaa eikä pieni vai-

vannäkö pelästyttä, on asuntosijoittaminen oivallinen tapa sijoittaa ja vaurastua. Lisää tietoa asuntosijoittamisesta voi lukea opinnäytetyöstä, jonka pohjalta tämä opas on toteutettu. Opinnäytetyö löytyy Theseuksesta oppaan tekijän nimen perusteella.