

Timo Toivonen

# Sijoitusasunnon osto

Taloudellinen riippumattomuus tulevaisuudessa

---

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2018

Tekijä Otsikko	Timo Toivonen Sijoitusasunnon osto. Taloudellinen riippumattomuus tulevaisuudessa
Sivumäärä Aika	36 sivua + 1 liite Toukokuu 2018
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Elisabeth Schauman
<p>Opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää, voiko asuntosijoittamalla päästä tulevaisuudessa taloudellisesti riippumattomaksi. Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia sijoitusasunnon ostoa ja siihen liittyviä käsitteitä. Opinnäytetyössä strategiana oli pitkäaikainen sijoittaminen, joten asuntosijoittamisen soveltuvuuden tutkiminen tähän tarkoitukseen oli opinnäytetyön keskeisiä teemoja.</p> <p>Opinnäyte rakentui teoreettisen viitekehyksen sekä laadullisen tutkimuksen ympärille. Tutkimusta täydennettiin teemahaastattelulla, jossa haastateltiin kokenutta asuntosijoittajaa. Alkuosassa opinnäytetyötä käytiin läpi asuntosijoittamiseen liittyvät yleiset käsitteet ja käsiteltiin asuntosijoittamisen mahdollisuudet ja riskit. Teoriaosuutta rakennettaessa kävi ilmi, että asuntosijoittamisesta kertovaa materiaalia oli huomattavasti enemmän sähköisessä muodossa kuin perinteisinä kirjoina.</p> <p>Tutkimuksen toisessa osassa käytettiin samoja elementtejä kuin ensimmäisessä osassa, jotta saatiin vastaus tutkimuskysymykseen sijoitusasunnon käyttämisestä pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Lopuksi päädyttiin laskelmien kautta tulokseen, joka on aika selvä. Asuntosijoittaminen tarjoaa mahdollisuuden taloudellisen riippumattomuuden tulevaisuudessa opinnäytetyössä esitetyllä tavalla. Asuntosijoittaminen sopii valitulle kohderyhmälle.</p>	
Avainsanat	asuntosijoittaminen, sijoitusasunto, sijoittaminen, säästäminen, vaurastuminen, rahoitus

Author Title Number of Pages Date	Timo Toivonen Purchase of an Investment Property. Financial independence in the Future 36 pages + 1 appendix May 2018
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor	Elisabeth Schauman, Senior Lecturer
<p>The purpose of the Bachelor's thesis was to discover the potentials of housing investment to achieve financial independence. The thesis deals with the purchase of an investment property and the related concepts. The chosen strategy was a long-term investment horizon and therefore the suitability of housing investment for this purpose was one of the key themes of the thesis.</p> <p>The thesis was based on a theoretical framework and qualitative research. The study was supplemented by a theme interview, which was the starting point of the study. When the theoretical part was being formed, it became evident that the available material for housing investment was significantly more in an electronic form than in a traditional book form.</p> <p>Firstly, the thesis deals with the general concepts of housing investment and elaborates the potentials and risks of housing investment. The second part of the study uses these same elements to answer the research question about using the investment property as a long-term investment.</p> <p>The result of the study clearly shows that investing property is suitable for the selected target group. Housing investment provides an opportunity to achieve financial independence in the future as presented in the thesis.</p>	
Keywords	housing investment, investment property, investment, savings, to prosper, funding

## Sisällys

1	Johdanto	
1.1	Asuntosijoittaminen ja taloudellinen riippumattomuus	1
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet	1
1.3	Työn rajaaminen	2
1.4	Tutkimusmenetelmä	3
1.5	Käytetty aineisto ja eettinen ajatus	4
2	Asuntosijoittaminen	
2.1	Asuntosijoittaminen yleisesti	5
2.2	Asuntosijoittamisen mahdollisuudet	6
2.2.1	Asunnon arvonnousu	6
2.2.2	Vuokratuotto	7
2.2.3	Asuntosijoittaminen suhteessa osakesijoittamiseen	7
2.2.4	Isot mahdollisuudet yhdellä sijoituksella	8
2.2.5	Käänteinen tulo ja inflaation hyödyntäminen	9
2.3	Asuntosijoittamisen riskit	10
2.3.1	Asunnon ostaminen tunnepohjaisesti	10
2.3.2	Rahoitusriskit	11
2.3.3	Vuokralaisriski ja poliittinen riski	11
2.3.4	Vuokratasoriski ja taloyhtiöriski	12
2.3.5	Alueellinen riski ja markkinariski	13
2.3.6	Yhteiskunnalliset trendimuutokset	14
2.3.7	Sijoittaja itse	15
3	Asiantuntijahaastattelu	
3.1	Ammatikseen asuntoihin sijoittavan haastattelu	16
3.2	Miten kokenut asuntosijoittaja aloittaisi sijoittamisen nyt?	16

4	Asunnon hankintaan kohdistuvat laskelmat	
4.1	Lainan takaisinmaksu numeroina	19
4.2	Muuttuvia ja kiinteitä kuluja	19
4.3	Vuokratuoton laskeminen	21
4.4	Laskelmissa huomioitavia kustannusarvioita	23
5	Sijoitusasunnon osto	
5.1	Tutkimuksen pohjalta laaditut minimikriteerit	24
5.2	Sijoittajaryhmän ja strategian tunnistaminen	24
5.3	Sijoitusaika osana strategiaa	25
5.4	Asunnon ja alueen valinta	26
5.5	Oman ja vieraan pääoman käyttö	27
5.6	Riskien minimointi ja vähennysten käyttö	27
5.7	Vuokralaisen valinta	28
5.8	Inflaatio ja asuntomarkkinoiden trendi	29
5.9	Ratkaisu tiivistettynä	31
6	Johtopäätökset	
6.1	Suomalaisten vaurastuminen	32
6.2	Oma näkemys tulevaisuudesta	33
	Lähteet	34
	Liitteet	
	Liite 1. Asuntosijoittaja Fama Doumbouyan haastattelu	

# 1 Johdanto

## 1.1 Asuntosijoittaminen ja taloudellinen riippumattomuus

Asuntosijoittaminen antaa mahdollisuuden taloudelliseen riippumattomuuteen ja oman elämän taloudelliseen hallintaan. Tämä ajatus pistää miettimään tulevaisuutta muutamien kymmenien vuosien päähän. Asuntosijoittaminen on yksi tapa saavuttaa haluttu tavoite. (Väänänen 2015, 7.)

Asuntosijoittajan tärkein yksittäinen päätös on asunnon ostaminen. Vuokrattaessa asuntoa vuokralaiselle, on tarkoituksena saada vakaata kassavirtaa. Toinen vaihtoehto on pyrkiä saamaan asunnosta myyntivoittoa. Myyntivoittoa tavoitteleva pyrkii hankkimaan asunnon markkinahintaa halvemmalla tai remontoimalla asunnon hyvään kuntoon. Mahdollinen asunnosta saatava tuotto muodostuu pitkälti sijoittajan valitseman strategian mukaan, joka syntyy ennen ostohetkeä. (Orava & Turunen 2016, 63.)

Sijoittamisella on aina jokin tavoite ja syy. Asuntosijoittamalla nettovarallisuuden kasvattamisen tulisi perustua sijoittajan tietoisuuteen omasta nykyvarallisuudesta sekä elämäntilanteesta. On tärkeää valita oikea strategia itselleen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 23.)

## 1.2 Opinnäytetyön tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan, miten asuntosijoittamisen avulla voidaan saavuttaa taloudellinen riippumattomuus. Aihe on kahdella tapaa ajankohtainen. Ensinnäkin asuntosijoittamisen aloittamisesta kertovaa tietoa on helpompaa löytää kuin aikaisemmin. Toiseksi tulevaisuuteen näkeminen muuttuvassa maailmassa on entistä hankalampaa. Nämä kaksi syytä ovat tämän opinnäytetyön lähtökohtia.

Asuntosijoittaminen ei ole vain 2000-luvun trendi. Asuntosijoittamista on ollut paljon aikaisemmin. Aikaisemmin vuokranantajaksi on voitu päätyä vahingossa, kuten perinnön kautta, tai suunnitelmallisesti kun ensimmäisestä asunnosta on muutettu pois. Tuolloin asunto on päätetty jättää itselleen ja se on voitu vuokrata eteenpäin.

Tässä opinnäytetyössä pyritään tutkimaan rajatuilla reunaehdoilla tietoista sijoitustoimintaa. Työskentelen rahoitusosalalla ja olen jo pidemmän aikaa yrittänyt saada selvyttä asuntojen mahdollisuudesta tulevaisuuden turvaajana. Tällä hetkellä yleinen korkotaso,

perhetilanteeni ja ikäni laittavat miettimään tulevaisuutta hieman pidemmälle. Tämän vuoksi päätin tutkia aihetta lähemmin ja perusteellisemmin. Keskusteltuani oman pankkini edustajan kanssa, päätin kartoittaa omat mahdollisuuteni konkreettisesti.

Opinnäytetyö tulee vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitä perustekijöitä pitää ottaa huomioon sijoitusasuntoa hankittaessa?
2. Mitkä mahdollisuudet sijoituksen onnistumisella on?
3. Mikä on sijoitusajan merkitys strategiaa valittaessa?
4. Miten asuntosijoittaminen sopii riskejä välttävälle sijoittajalle ja pitkän ajan sijoitukseksi?

### 1.3 Työn rajaaminen

Sijoitusajatus perustuu turvallisuushakuiselle osta ja pidä -sijoitusstrategian valinneelle sijoittajalle. Kyseessä on sijoittaja, joka etsii aktiivisesti ja pitää passiivisesti. Tämänkaltaisen passiivisen tulon etsijä hakee tasapainoa aktiivisen tulon rinnalle. Opinnäytetyössä tutkitaan taloudellista riippumattomuutta, joten siinä puhutaan juuri passiivisen tulon hyödyistä. Tuuli Viinanen selittää blogissaan näiden kahden tulon eroa. Passiivinen tulo on tätä riippumattomuutta muista tahoista, ja lisäksi se vapauttaa omaa aikaa tekemään jotain muuta kuin perinteisessä aktiivisessa tulon hankkimisessa. Hän nostaa esille työnteon tarpeettomuuden sekä tulon jatkuvuuden pitkällä aikavälillä. Hän tosin korostaa, että ennen passiivisen tulon nauttimista pitää tehdä isompi työ. Passiivisille tuloille tyypillistä on, että tulon hankkimiseen tehtävä työpanos tehdään ensin ja tulot seuraavat perässä, ilman aktiivista työpanosta. (Viinanen 2017.)

Rajaan työni tarkasti, jotta tuloksesta olisi helposti luettavissa vastaus opinnäytetyön kysymyksiin. Reunaehtoina rahoituksessa käytän kokemustani sekä yhteyksiäni pankkimaailmasta. Tämä tulee näkymään luvussa 5. Tuossa luvussa kootaan yhteen laskelmat ja käsitellään itse prosessin kulkua. Alueellisesti pitäydyn alueella, jossa asun eli Vantaan Kehäradan varrella. Aikamääritelmä tulee puhtaasti omasta elämäntilanteestani. Omaan eläkeikään on vielä nykylain mukaan yli kaksikymmentä vuotta.

Rahoitusteorian kannalta katsottuna opinnäytetyö on selkeästi rationaalinen, eli päätös tehdään kerätyn informaation pohjalta. Informaatiota pitää olla riittävästi, jotta voidaan

sanoa, että kyseessä on tutkimuksen pohjalta tehty päätös. Päätös syntyy, kun ostoprosessia pilkotaan pienempiin osiin ja osia tutkitaan laadukkaasti.

Opinnäytetyö antaa tukea asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle, joka haluaa turvata omaa taloudellista riippumattomuuttaan suhteessa yhteiskuntaan. Asia kiinnostaa minua, sillä tapaan oman työni kautta tällä saralla onnistuneita sijoittajia. Haastateltuani heitä ja nähdessäni konkreettista onnistumista tein päätöksen tutkia aihetta lähemmin.

Tutkin opinnäytetyön avulla asuntomarkkinoita, lainsäädäntöä ja nykyistä vuoden 2018 taloudellista turvaa minun ikäpolvelleni noin kahdenkymmenen vuoden päähän. Haastattelun opinnäytetyötä varten myös yhtä tämän prosessin toteuttanutta henkilöä ja peilaan hänen näkemyksiään nykytilanteeseen asuntomarkkinoilla.

#### 1.4 Tutkimusmenetelmä

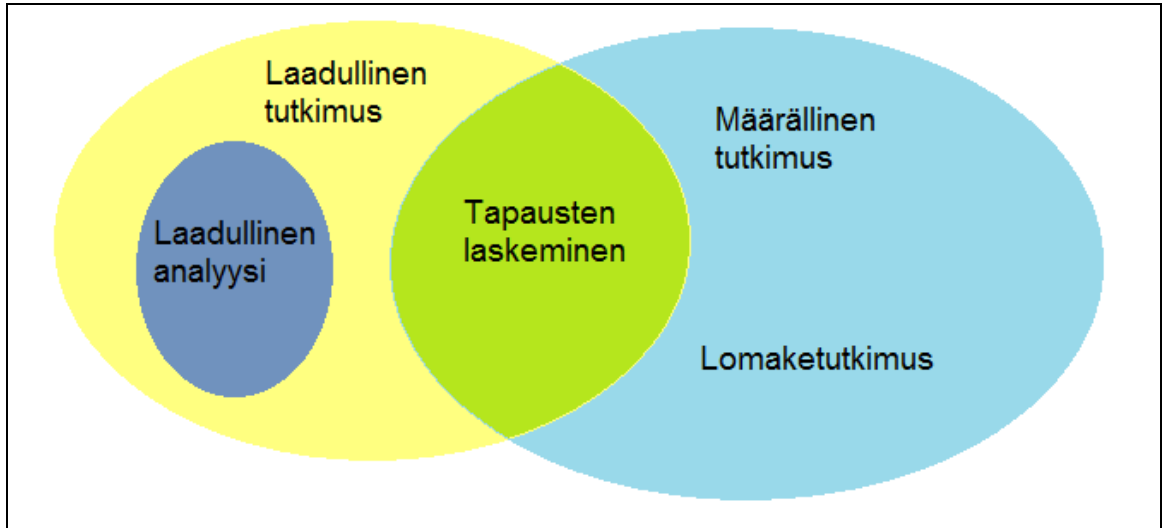
Käytän tutkimuksessani induktiivista päättelyä, jotta saan opinnäytetyölleni selvän läpiviennin. Induktiivisella päättelyllä tarkoitetaan aiemmasta yksittäistapauksesta johdettua päätelmää (Virtuaali ammattikorkeakoulu 2009). Tämä oli lähtökohta opinnäytetyölleni. Oletan asuntosijoittamisen olevan hyvä tapa päästä tavoitteeseen ja siksi päätin tutkia aihetta. Täten luontevaksi tavaksi aiheen tutkimiseen valikoitui laadullinen tutkimus. Alusta asti oli selvää, että mukana on haastateltava, joka on onnistunut asuntosijoittamisessa. Haastateltavan kanssa käytiin kysymykset keskustelemalla läpi. Hän sai vapaasti kertoa oman sanomansa.

Laadulliselle tutkimukselle tyypillisesti aihe rajataan mahdollisimman tarkasti ja tuloksia kerätään johdonmukaisesti yhteen. Lopputuloksena voidaan tehdä päätelmä puhtaasti kerätyn aineiston pohjalta. Laadullista tutkimusta puoltaa myös tutkittavan aineiston muunneltavuus ja testaaminen eri kriteerein. (Alasuutari 2007, 3–9.) Tarkoituksena olisi, että yksittäinen asuntosijoittaja saisi helposti kerättyä informaatiota asuntosijoittamisesta ja pystyisi tunnistamaan oman riskinsietokykynsä tämän opinnäytetyön avulla.

Valittu tutkimusmenetelmä auttaa etenemään luontevasti opinnäytetyössä, mahdollisimman vähin ennakkoluuloin. Laadullisessa tutkimuksessa pyritään tekemään päätelmiä kerätyn aineiston pohjalta. Laadulliselle opinnäytetyölle ominaista on rajattu otanta ja sen hypoteesittomuus. Ennakko-oletukset ovat hankala rajata täysin pois, tämän vuoksi



tutkijana voin lopuksi käyttää omaa kokemusta työni kautta tutkimuksen tuloksia laatiessa. (Alasuutari 2007, 10–17.) Kuviossa 1 on esitetty laadullisen ja määrällisen tutkimuksen rajat.



Kuvio 1. Laadullisen ja määrällisen tutkimuksen rajat (Alasuutari 2007, 10).

### 1.5 Käytetty aineisto ja eettinen ajatus

Aineisto koostuu työssäni käytössä olevista työkaluista, kuten Nordea Marketsin kokoomista Excel-taulukoista, ammattisijoittajan haastattelusta sekä kirjallisuudesta, joita olen löytänyt niin internetissä kuin Vantaan kaupungin sekä Metropolian kirjaston painetuina niteinä. Etenkin Joonas Oravan ja Olli Turusen teos ”Osta, vuokraa, vaurastu” (2016, 5. painos) on hyvin keskeinen osa opinnäytetyön teoriaosuutta. Käsitteitä listattaessa internetin asuntosijoittajille suunnatut sivut olivat hyviä lähteitä. Suurin sykäys aiheen tutkimiseen oli kuitenkin oman taloudellisen tilanteen turvaaminen tulevaisuudessa.

Lähdeaineistoa kertyi tutkimuksen edetessä lisää. Lehtien artikkelit ja verkkokirjoitukset ovat hyvä tapa kerätä informaatiota asuntomarkkinoiden nykytilanteesta. Lakisääteiset asiat ja tietyt rahoituksen teoriaan liittyvät faktat ovat pysyneet muuttumattomina, mutta tietoa nuorison tavasta kuluttaa tai nuorten suhtautumisesta vuokralla asumiseen on vaikea löytää historian kirjoista, vaan tiedot pitää poimia vallitsevista asumistrendeistä.

Sijoitusmuotona asunto on konkreettinen sijoitus. Ihmiset tarvitsevat paikan, jossa asua, eli kodin. Kaikilla ei vain ole mahdollisuutta tai halukkuutta omistaa omaa kotia, jolloin hyviä vuokranantajia tarvitaan aina. (Orava & Turunen 2016, 20.)

## 2 Asuntosijoittaminen

### 2.1 Asuntosijoittaminen yleisesti

Asunnon omistaminen on perinteisesti ollut suomalainen tapa säästää. Perinteisessä mallissa vaurastuminen tapahtui siten, että asunto ostettiin omaan käyttöön ja sitä varten säästettiin pitkiäkin aikoja tai sitä vastaan otettua lainaa pyrittiin maksamaan nopeasti pois. Viime vuosikymmeninä asuntosijoittaminen on yleistynyt ja nykyään sitä pidetään jo aivan normaalina sijoitustoimintana. Euroalueen kotitalouksien nettovarallisuus on pitkälti asunnoissa kiinni, lähes puolet (European Central Bank 2016). Suomi ei juuri poikkea euroalueen keskiarvosta. Suomessa vastaava luku on kuitenkin hieman enemmän eli hieman yli puolet varallisuudesta. (Mäki-Fränti 2016). Tämä tulos tukee edellä mainittua yleistä käsitystä asuntosäästämisestä.

Iso osa suomalaisten varallisuudesta on kiinni asunnoissa. Mikko Ylihärsilä viittaa 7.7.2017 kirjoittamassaan artikkelissa Mandatum Lifen tutkimukseen, jonka mukaan kuluttajat pitävät asuntosijoittamista turvallisimpana sijoitusmuotona. Asuntosijoittaminen eroaa perinteisestä sijoittamisesta tai säästämisestä siinä, että asunto voi olla kulutus- sekä sijoitushyödyke tai yksinään jompikumpi. Tästä syystä asuntosijoittamisen on katsottu olevan turvallista, sillä tonttimaata, jolle voidaan rakentaa, on periaatteessa kiinteää määrää, jolloin muuttovoittokunnissa kiinteistöjen arvo nousee. (Ylihärsilä 2017.)

Asuntolainoja nostettiin 2017 enemmän kuin koskaan aiemmin, ja maksuajat pidentyvät jatkuvasti (Suomen Pankki 2017). Tämä on omalta osaltaan edesauttanut asuntojen hintojen nousua. Muita hinnan nostoa selittäviä tekijöitä ovat muun muassa maan taloudellinen tilanne, väestön vaurastuminen, työllisyys, korkotilanne, verohelpotukset, lainojen takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja niin edelleen. Tässä on osa hintaan vaikuttavia tekijöitä. (Salkunrakentaja 2012.)

Kun tavoitellaan taloudellista riippumattomuutta asuntosijoittamalla, on tilanteessa pohjimmitaan kyse nykytilanteen parantamisesta. Tavoitellaan siis parempaa tilannetta tulevaisuuteen kuin on nykyisellään ilman sijoittamista tulisi oletettavasti olemaan. Tämän vuoksi asuntoihin pitää suhtautua kuin mihin hyvänsä sijoitukseen, jolla pyritään pääsemään asemasta A asemaan B. (Väänänen 2015, 7.)

## 2.2 Asuntosijoittamisen mahdollisuudet

Asunnot ovat luonteeltaan epälikvidejä sijoituskohteita. Niiden myyntiajat ovat täysin markkinoiden vallassa. Tosin kasvukeskusten yksiöiden kysyntä on monessa kaupungissa nousussa (Suomen Vuokranantajat 2017b). Asuntosijoittajan tärkeimmät tuotot määräytyvät asuntoon kohdistuvasta arvonnoususta sekä asunnon pitoaikana saatavasta vuokratuotosta. Asunnon arvon säilyminen tai arvonnousu on hyvin pitkälti asunnon kunnosta ja sijainnista kiinni. Asuntosijoittamisessa on tarkoitus tehdä tulosta eli voittoa. Tulojen täytyy siis olla suurempia kuin menojen. (Säästöpankki 2016, 14.)

Asuntosijoittamisesta saatava vuokratulo on niin kutsuttua passiivista tuloa. Sijoittaja saa tuloa, vaikka ei työskentele sen eteen aktiivisesti. Passiiviselle tulolle on tyypillistä se, että tulojen hankintaan tehty työpanos on tehty ensin, ja tulo tulee myöhemmin, ilman aktiivista tekemistä. (Väänänen 2015, 8.)

### 2.2.1 Asunnon arvonnousu

Arvonnousu muodostuu, kun asunnon myyntihinta on hankintahintaa suurempi. Arvonnousu oli toinen tärkeistä tuoton lähteistä asuntosijoittajalle. Pelkästään hyvä asunto ei ratkaise arvonnousua. Ostettavan kohteen ympäristöön kannattaa kiinnittää paljon huomiota. Kaupunginosan tulee olla muuttovoittoinen tai vähintäänkin kehittyvää aluetta. Alueelta tulee löytyä hyvät julkiset yhteydet, koulu, lähikaupat sekä hyvät julkiset palvelut. Arvonnousu on tavoiteltavaa asuntosijoittamisessa, sillä sitä kautta saadaan myös lisävakuutta, jota voi käyttää uusien sijoitusasuntojen rahoitusjärjestelyissä. Tärkeää on myös asunnon jälleenmyynti. Toisin sanoen asunto tulee saada mahdollisesti kaupaksi eteenpäin, jolloin saadaan tuottoa. Yleisesti voidaan sanoa, että suurimpien kaupunkien keskustojen asuntojen arvot nousevat. (Suomen Vuokranantajat 2017a.) Kokonaisuudessa vuoteen 2021 mennessä kerrostalojen hintojen ennustetaan kasvavan keskimäärin noin 2,4 prosenttia (Suomen Vuokranantajat 2017c).

Toinen vaihtoehto on hankkia asunto hinnalla, joka on oleellisesti alle markkinahinnan ostohetkellä. Tällä tarkoitetaan sitä, että asuntoa saneerataan parempaan kuntoon. Tällöin se voidaan myydä markkinahintaan tai siitä voi saada jopa yli markkinahinnan, mikäli saneeraus on oleellisesti nostanut asunnon arvoa. (Orava & Turunen 2016, 67.)

### 2.2.2 Vuokratuotto

Vuokratuottoa syntyy, kun vuokralainen maksaa asumisestaan vuokraa vuokranantajalle. Vuokratuloa kutsutaan kassavirraksi. Kassavirta on asuntosijoittajalle yleisin mittari tuottoa määriteltäessä. Vuokratuotolla myös vertaillaan eri asuntojen kannattavuutta. Siinä on sama ajatus kuin osakemarkkinoilla osinkoja vertailtaessa. Vuokratuotto tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa. Erinäköisiä tuottolaskureita on varmasti yhtä monta kuin on asuntosijoittajiaakin, mutta perinteisessä kaavassa vuokrasta vähennetään vastikkeet ja tämä tulos kerrotaan kuukausilla. Tämä tulos puolestaan jaetaan velattoman hinnan, remontin ja varainsiirtoveron tulolla. (Suomen Vuokranantajat 2017d.)

Vuokrien ennustetaan nousevan vuoteen 2021 mennessä noin kolme prosenttia vuodessa. Sijoituksena asunnoista saatava tuotto on ollut erittäin vakaata. (Suomen Vuokranantajat 2017c.) Kirjoittamassaan artikkelissa Timo Heikkilä viittaa Tilastokeskuksen tilastoihin, joista käy ilmi, että osakeasuntojen hinnat ovat nousseet vakaasti vuoden 2013 alusta. Kokonaisuudessa Heikkilä sanoo pääkaupunkiseudun yksiöiden kokonaistuottoennusteen olevan hieman alle 7 prosentin vuositasoa, näin kirjoittaessaan Heikkilä viittaa Pellervon Taloustutkimukseen 2013. (Heikkilä 2018.) Vuokrat ovat nousseet viime vuosina yli kahden prosentin vuosivauhtia (Tilastokeskus 2018).

### 2.2.3 Asuntosijoittaminen suhteessa osakesijoittamiseen

Vaikka eri omaisuuslajeja on vaikea vertailla, voidaan joitain yhtymäkohtia löytää niiden välillä. Heikkilä kirjoittaa artikkelissaan osakkeiden ja sijoitusasuntojen eroista. Osakemarkkinoiden tuottopotentiaali on isompi kuin asuntomarkkinoiden, mutta arvovaihtelu osakemarkkinoilla on huomattavasti voimakkaampi. Samaisesta syystä pääoman menettämisen riski on myös suurempi osakkeissa. Sijoitusstrategia taas vaikuttaa tuoton laatuun, mutta sijoitusasunnoissa yleisesti on vakaampi vuosittainen tuotto, koska siitä saadaan kuukausittaista vuokratuottoa. (Heikkilä 2018.) Osakkeiden vuosituotto on riippuvainen osingon jaosta. Kaikki osakeyhtiöt eivät maksa osinkoa laisinkaan, mikäli yhtiökokous niin päättää. Osakkeiden hintaan ei voi vaikuttaa, mutta asuntoja ostaessa on aina mahdollisuus saada hintaa alemmas. (Väänänen 2015, 20.)

Hajauttaminen on yksi sijoittamisen perusvälineistä, kun puhutaan sijoittamisesta tehokkaasti. Harry Markowitzin kehittämä moderni portfolioteoria pitää hallita, mikäli sijoittaa osakkeisiin. (Anderson & Tuhkanen 2004, 107.) Asuntosijoittamisessa hajauttaminen ei

ole välttämätöntä. Yhdellä asunnolla pääsee alkuun ja se riittääkin monelle. Velkavivulla sijoittamista osakkeisiin suositellaan välttämään tai ainakin jättämään ammattilaisille (Anderson & Tuhkanen 2004, 51). Asuntoon sen sijaan velan käyttäminen on hyvin yleistä (Heikkilä 2018).

Parhaimmissa tapauksissa vuokralainen asuu ja maksaa vuokraa kymmeniä vuosia. Samassa ajassa hyvin onnistunut asunnon alueellinen valinta saattaa nostaa asunnon arvoa kymmeniä prosentteja. Asuntosijoittamisen paras mahdollinen tilanne on se, että saadaan kassavirtaa säännöllisesti, sijoituksen arvo nousee ja vuokratuotolla lyhennetään asunnon ostoa varten otettua lainaa. (Väänänen 2015, 16.)

#### 2.2.4 Isot mahdollisuudet yhdellä sijoituksella

Asuntosijoittamiseen kuuluu hyvin vahvana osatekijänä velkavipu. Perinteisesti velalla sijoittamista pankit eivät suosittele, mutta asuntosijoittamiseen velka kuuluu oleellisena tekijänä. Suoria osakkeita vastaan myönnettyjä lainoja pankit ovat pyrkineet hillitsemään niiden epävarman kassavirran johdosta. Samaten vakuusarvostus osakkeissa on huomattavasti pienempi kuin asunnoissa. Yleisellä tasolla osakkeiden vakuusarvo on puolet markkina-arvosta. Tämä pätee kotimaisen osakkeen kohdalla. Osakkeiden hinnat saattavat käyttäytyä epärationaalisesti ihmisten käyttäytymisen vuoksi, ja hinnoissa saattaa syntyä outoja tilanteita joukkohysterian vuoksi. Tästä syystä pankit eivät kovin herkästi lainoita suoraa osakesijoittamista. Asuntoihin puolestaan pankeilta saa keskimäärin seitsemänkymmentäviisi prosentin vakuusarvon ostettavaa kohdetta kohden ja lainankin voi saada sadan prosentin rahoituksena, jos on antaa lisävakuutena muuta omaisuutta. Tällöin puhutaan sadan prosentin rahoituksesta, mutta rahoitusasteen määrittelee vakuutena oleva omaisuus. Näin ollen laskettavaksi jää koron hinta suhteessa saatavaan tuloon. Mikäli tulo kulujen jälkeen on prosentteissa suurempi kuin velasta maksettava korko, on velkavipu erittäin järkevä vaihtoehto. (Orava & Turunen 2016, 44.)

Tyypillisesti aloitteleva asuntosijoittaja pyrkii arvon nostamiseen kassavirran kustannuksella. On helpompi ymmärtää ja laskea arvonnousua kuin pitkäjänteistä kassavirtaa. Voidaan sanoa, että arvonnousulla pyritään tekemään rahaa ja kassavirtasijoittamisella kerätään omaisuutta. (Kaarto 2015, 71.)

Asuntomarkkinat eivät ole tehokkaat, sillä tehokkaiden markkinoiden määrittelyssä hintataso reagoi uuteen informaatioon viivytyksettä ja oikein. Asuntomarkkinoilla on niin paljon epäammattimaisia myyjiä, koska markkinat eivät ole ainoastaan sijoitusmarkkinat, vaan joukossa on ensiasunnon ostajia kuin kuolinpesänasuntojen myyjiä. Käytännössä jos markkinat ovat tehokkaat, eilispäivän tuotto ei kerro mitään tämän päivän tuotosta, mutta asuntomarkkinat ovat paljon pitkäjänteisempiä kuin perinteinen osakemarkkina. (Knüpfer & Puttonen 2012, 162.)

Asuntosijoittajan ei tarvitse taistella isoja instituutioita tai ammattisijoittajia vastaan siinä missä perinteisessä osakesijoittamisessa. Alalla on muutama ammattimainen toimija, mutta ne eivät hanki yksittäisiä asuntoja. Joten tutkimalla maltillisesti asunto-osakeyhtiöiden eroja, hyviä ja huonoja puolia, on mahdollisuus löytää todella hyviä kohteita. Asuntomarkkinoilla tapahtuu huomattava määrä irrationaalisia virheitä. (Orava & Turunen 2016, 46.)

#### 2.2.5 Käänteinen tulo ja inflaation hyödyntäminen

Asuntosijoittajan ei tarvitse myydä asuntoa saadakseen taloudellista hyötyä kiinteästä omaisuudesta. Mikäli asunto on velaton, tai siihen kohdistuu enää pieni määrä lainaa, voidaan asuntoa vastaan pankin kanssa sopia lisälainasta eli käänteisestä asuntolainasta. Tällöin voidaan saada lisävarallisuutta elämiseen tai vaihtoehtoisesti tehdä lisä-sijoitus johonkin uuteen sijoituskohteeseen. Pääoman irrottamista sijoituksesta tällä tavoin voidaan suosia verotuksellisesta näkökulmasta, koska näin ei synny verotettavaa tuloa. (Kaarto 2015, 27.)

Rahan ostovoiman heikkenemistä kutsutaan inflaatioksi. Inflaation vallitessa samalla rahamäärällä saa myöhempänä ajankohtana vähemmän kulutushyödykkeitä tai palveluita. (Knüpfer & Puttonen 2012, 70.) Jorma Erkkilä kirjoittaa artikkelissaan korkosijoittajan olevan ongelmissa inflaation noustessa. Perinteisesti korkosijoitukset kärsivät inflaatioissa, koska se tarkoittaa sitä, että korotkin nousevat ja sijoittajien olemassa olevien korkosijoitusten arvo suhteessa markkinahintaisiin laskee. (Erkkilä 2018a.)

Asuntosijoittamisessa inflaatiota voi käyttää hyödyksi. Kun inflaatio tarkoittaa yleisen hintatason nousua, tarkoittaa se samalla myös vuokrien tarkastelua ylöspäin. Inflaatiota on tosin myös seurannut yleisesti korkojen nousu, mutta mikäli sijoittaja suojautuu korkojen nousulta saa hän mahdollisesti nousevassa inflaatioissa voittoa vuokratuoton kasvaessa,

mutta korkokulujen pysyessä ennallaan. (Sijoitustieto 2016.) Mitä vähemmän asuntosijoittajalla on liikkuvia tekijöitä kassavirrassa, sen helpompaa sijoituksen hallinnointi on. Joskus on hyvä pohtia tuoton sijaan vakautta.

### 2.3 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittaminen on sijoittamista samalla tavalla kuin mikä muu tahansa sijoittaminen, jossa pyritään saamaan arvonnousua sijoitetulle pääomalle. Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä, ja asunnot eivät ole poikkeus tässä suhteessa. Riskien määrittäminen ja ymmärtäminen ovat yhtä oleellisia asioita ymmärtää kuin se, mistä tuotto tulee. Portfolio-teoria kertoo olennaisen tiedon hajauttamisesta, mutta pohjimmiltaan siinä on kyse riskien hallitsemisesta. Tämä on yleinen tapa ajatella sijoittamista. (Ylihärsilä 2017.) Asuntosijoittamisessa ei kannata tehdä tässä poikkeusta, vaikka samaa hajautusta ei tarvitse tehdä, asuntosijoittamisen riskit pitää ymmärtää. Sijoittamisen perustaksi tulee aina kartoittaa sijoittajan riskinsietokyky, vasta tämän jälkeen voidaan ymmärtää sijoittamisen tuotto-odotukset (Anderson & Tuhkanen 2004, 34).

#### 2.3.1 Asunnon ostaminen tunnepohjaisesti

Tunteet ovat sijoittajan pahin riski. Asuntosijoittaminen ei poikkeakaan laisinkaan tästä. Päätöksiä tehdään puutteellisin tiedoin ja ilman taustatutkimusta. Sijoitusasuntoa ostettaessa ei pidä tuijottaa asunnon sisätiloihin vaan katsoa kokonaisuutta. Ympäristö, asunnon koko, taloyhtiön tila ja julkiset yhteydet ja palvelut ovat sijoituksen kannalta olennaimmat asiat. Tapeteilla tai lattiaratkaisuilla ei ole niinkään väliä tuoton kannalta. Sijoituspäätöksen tulee perustua aina tiettyyn laskelmaan. Laskin on sijoittajan paras työkalu asuntoa ostettaessa. Tunnetta pitää olla mukana kyllä, mutta asuntoa ei pidä ostaa oman sijoitusstrategian vastaisesti tai kiireellä. (Väänänen 2015, 33.)

Kokenut asuntosijoittaja Pekka Väänänen kertoo asuntosijoittamisen alkavan itsetutkiskelusta. Asuntosijoittaminen ei itsessään ole sen parempi tai huonompi, riskillisempi tai turvallisempi kuin mikään muukaan sijoitusmuoto. Kyse on sijoittajasta ja hänen valinnoistaan. Kaiken sijoittamisen tulisi pohjautua riskien hallintaan, laskimen käyttöön sekä faktaan perustuvaan järkipäätökseen. Tunteilu, hetken mielijohteet, onnistumisen ahneus ja pelko estävät yleisesti sijoittajaa tekemästä oikeita ratkaisuja. (Väänänen 2016.)

### 2.3.2 Rahoitusriskit

Rahoitusriski kohdistuu rahoituksen hinta- ja korkoriskiin. Hintariskillä tarkoitetaan rahan hintaa, jonka pankki perii annetusta velasta. Käytännössä tämä on sama kuin lainasta maksettava marginaali. Hyvä asiakas saa pankista edullisesti lainaa nykypäivänä. Marginaali on neuvoteltavissa ja aina tapauskohtainen. Yleensä neuvoteltu marginaali säilyy koko lainan elinkaaren ajan yksityishenkilöpuolella. (Vuorensola 2017.) Yrityspuolella marginaaliin saattaa tulla koron tarkastusajanjaksoja. Yksityishenkilö saattaa törmätä tähän, mikäli asunnossa on rahoitusvelkaa. Tämä velka on yrityksen ottamaa lainaa, joka kohdistuu asunto-osakkeeseen ja sitä kautta asunto-osakkeen omistajalle, keillä on rahoitusvelkaa asunnon rasiitteena.

Korkoriski taas on marginaalin päälle tuleva korko, joka on sidottu vaihtuvaan tai kiinteään korkoon. Vaihtuvakorkoinen on esimerkiksi pankkien välinen 12 kuukauden euribor. Kiinteäkorkoinen säilyy muuttumattomana niin kauan, kun sopimus kestää tai laina maksetaan pois. Korkoriski on hyvin merkittävä riski, sillä pienetkin muutokset saattavat aiheuttaa kassavirtaan ongelmia. Tämän vuoksi ammattisijoittajat suojaavat sijoituksensa korkoriskeiltä. (Vuorensola 2017.) Mikäli korkotaso nousee, eikä lainan korkoa ole suojattu, saattaa tulla huomattavia ongelmia kassavirtaan.

Likviditeettiriski tulee yleensä kysymykseen, mikäli jotain poikkeavaa tapahtuu sijoitusstrategiassa. Eli sijoittaja joutuu normaalia nopeammin myymään sijoituksensa. Tällöin asunnosta saatava hinta ei välttämättä ole markkinoiden hinnoittelema vaan asunnosta joudutaan luopumaan poikkeuksellisen nopeasti ja tällöin hinta saattaa jäädä normaalia alhaisemmaksi. Tämä johtuu informaatiotehokkuudesta, sillä alalla ammattimaisesti toimivilla on puolellaan merkittävä mahdollisuus saada sisäpiiritietoa. Hyvät asunnot myydään yleensä ennen ensimmäistä näyttöä. (Ylihärsilä 2017.)

### 2.3.3 Vuokralaisriski ja poliittinen riski

Vuokralaisriski on rahoitusriskeistä vaikeimmin ennustettavissa. Mikäli vuokralainen yllättäen päättää lähteä tai jättää jostain syystä maksamatta, ollaan tilanteessa, jossa pankki perii velasta saataviaan, mutta vuokranantaja ei saa kassavirtaa tulonlähteestään. Toki sopimukset vuokralaisen kanssa takaavat maksut muutamaksi kuukaudeksi, mutta sen jälkeen on sovittava pankin kanssa asiasta. (Ylihärsilä 2017.) Vuokralaisista yleisesti voidaan sanoa, että Suomessa elää hyvää rehtiä kansaa ja maksumoraali on



korkea. Ihmisillä on tärkeä asia säilyttää maineensa, joten vuokrat maksetaan lähtökohdaisesti ajallaan. Kuitenkin poikkeuksiakin löytyy. Kirjassa ”Osta, vuokraa, vaurastu” kerrotaan Ympäristöministeriön teettämästä tutkimuksesta, josta käy ilmi, että vain joka viidennelle vuokranantajalle on tuottanut harmia asunnon pilaaminen. Vuokralaisriskiä ei voi ikinä nollata, mutta huolellinen valitseminen ja yhteisien pelisääntöjen läpikäyminen pienentävät riskiä oleellisesti. (Orava & Turunen 2016, 253.)

Vuokralaisen maksukykyyn kannattaa panostaa ja helpoiten se selviää kysymällä tulotasoa sekä luottotiedot tarkistamalla. Maksuhäiriöitä on kuitenkin yhä useammalla, jopa kymmenellä prosentilla suomalaisesta aikuisväestöstä. Tämä ei toki automaattisesti tarkoita huonoa vuokralaista, mikäli merkintöjä on yksi. Sopivan mittainen vuokrasopimus on molemmille osapuolille tärkeä asia. Vuokralaisen elämäntilanne ja ikä ovat merkittävässä roolissa tässä kohtaa. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Poliittisena riskinä voidaan pitää kaikenlaisia lakisäädöksellisiä muutosta, mitkä ovat epäedullisia asuntosijoittajalle. Näitä ovat muun muassa verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuksien leikkaus, asumis- tai opintotukijärjestelmän muuttaminen ja geopoliittinen tilanne. Poliittisiin riskeihin luetaan alueelliset päätökset, kuten koulujen lakkautus tai siirto. (Ylihärsilä 2017.) Poliittisia muutoksia eli mahdollisia riskejä on lähes mahdoton välttää (Orava & Turunen 2016, 259).

#### 2.3.4 Vuokratasoriski ja taloyhtiöriski

Vuokratason tulisi nousta joka vuosi inflaation mukana. Yleisesti ottaen vuokrat nousevat vielä normaalia hintatasoa nopeammin. Mutta liian korkea vuokrataso jättää asunnon tyhjilleen. Kohdealue ja kaupunki pitää tuntea. Uudiskohteiden osalla taso voi olla hie- man korkeampi, mutta siinäkään ei voi olla liikaa hintaa. Keskustelemalla välittäjien kanssa tai sitten muiden vuokranantajien kanssa voi löytää oikean hinnan vuokratasolle ilman tyhjiä kuukausia. (Orava & Turunen 2016, 255.)

Vastikeriski tulee kyseeseen etenkin vanhoissa asunnoissa. Hoitovastike on tarkoitettu yleensä talon juokseviin menoihin sekä pienempiin kuluihin (Orava & Turunen 2016, 256). Kun taloyhtiö päättää kerätä rahoitusvastiketta johonkin remonttiin, on sijoittajan syytä olla hereillä. Asuntosijoittajalle ei ole hyvä asia pitkään seisova, kerätty raha, koska tuota rahaa ei saa mukaan, mikäli päättää myydä asunnon ennen remonttia. Tarkkana

pitää myös olla vanhojen asuntojen kanssa, mikäli vastike on normaalia alhaisempi. Se voi olla merkki pitkään pantatusta isosta korjaustarpeesta. (Orava & Turunen 2016, 73.)

Muutamia asioita kannattaa taloyhtiöstä tarkastaa ehdottomasti ennen asunnon hankintaa. Isännöitsijältä on tilattava isännöitsijän todistus, josta käy ilmi osakehuoneiston ja taloyhtiön keskeisimmät tiedot. Myös viimeisimmän tilinpäätöksen voi pyytää luettavaksi, sillä se kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen. Lisäksi voi teettää kunnossapitoseelvityksen, josta käy ilmi korjaustarpeet seuraavalle viidelle vuodelle. (Säästöpankki 2016, 9.)

Asia jota ei usein mietitä, on asunto-osakeyhtiön omistajien lukumäärä. Jos joku tai jokin taho omistaa enemmistön osakkeita eikä yhtiöjärjestyksessä ole määritelty äänileikkuria, olisi pahimmassa tapauksessa yksittäisellä taholla määräysvalta. (Kaarto 2015, 106.)

### 2.3.5 Alueellinen riski ja markkinariski

Kasvavassa kaupungissakin on alueita jotka voivat olla kuihtumaan päin. Tällöin tarjonta ja kysyntä eivät kohta. Vuokrattavia asuntoja voi olla liikaa vuokralaisiin nähden. Alueen hintataso laskee ja vuokratuottoon saattaa tulla tyhjiä ajanjaksoja. Muuttoliike voi olla voimakastakin joillain alueilla. Tutkimusten mukaan väestönkasvulla on suora yhteys asutuskysyntään. Eli jos laskua on yksi prosentti, on kysynnän kasvu sama suhteessa. (Salkunrakentaja 2012.)

Alueellinen riski ja markkinariski ovat hyvin pitkälti sidoksissa sijoittajan valitsemaan strategiaan. Mikäli tuottoa pyritään hakemaan lyhyellä tähtämellä eli arvonnousulla, on hintariski hyvinkin merkittävä. Nopeat markkinamuutokset saattavat pidentää myyntiaikaa merkittävästi. Kun taas kassavirtasijoittajalla hintariski ei ole niin oleellinen tekijä kuin alueellinen riski. Mikäli tuottoa haetaan kassavirralla pitkällä juoksuajalla, ja asunnon alueellinen riski pienentää vuokralaisten määrää, on kyseessä tyhjien kuukausien kassavirtaongelma. (Orava & Turunen 2016, 247.)

Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherus on sanonut, että Helsingin yksiosiossa on havaittavissa ylihintaa. Helsingin alueen hintakehitys on selkeästi muita markkinoita nopeampi. Hinnoittelu on muuttunut neliöhintaperusteisesta tarjontavetoiseksi. Tämä on toinen syy hintojen isoon eroon muuhun Suomeen verrattaessa. Asuntoja on ryhdytty pitämään eräänlaisina turvasatamina, sillä muita sijoituskohteita on alettu pitämään epävarmoina tai suoranaisesti huonoina. (Orava & Turunen 2016, 243.)

Luonnonilmiöille ei voi mitään ja niitä on aina maailmassa. Suomessa tämä ei ole merkittävä uhka. Luonnonilmiöriskiin ei voi varautua, ja yleisesti voi sanoa, että kerrostaloon kohdistuvana riskinä luonnonilmiö on hyvin pieni. (Orava & Turunen 2015, 259.)

### 2.3.6 Yhteiskunnalliset trendimuutokset

Suomessa on vallalla yhteiskunnan puuttuminen asuntojen vuokrauksessa tapahtuvaan tulonsiirtoon. Suomalaiselle asuntopolitiikalle on ominaista hintojen kohtuullistaminen. Asumisen kustannukset eivät saa ylittää tiettyä osuutta tuloista. Tätä on pyritty Suomessa ratkomaan kahdella tapaa. (Häkli ym. 2015, 159.) Ensimmäisenä voidaan puuttua asuntomarkkinoihin, tarjoamalla esimerkiksi Helsingissä käytössä olevaa markkinoita edullisempaa Hitas-asumista. Hitas-järjestelmässä säädellään asunnon hintaa indeksillä (Helsingin kaupunki 2018). Vaihtoehtoisesti kaupunki antaa tukea ARA-asuntojen rakentamiseen. Rakentamalla ARA-asuntoja saadaan edullisempia vuokra-asuntoja. Toinen vaihtoehto on tukea tulotasoa sosiaaliturvaan tai verotukseen puuttumalla. Molemmissa tapahtuu tulonsiirtoa kaupungilta edunsaajille. (Häkli ym. 2015, 159.) Tämä saattaa vahingoittaa markkinahintaisten vuokra-asuntojen hintaa, mikäli aikaisemmin täysin markkinavetoiselle alueelle tulisi edullisempia vuokra-asuntoja.

Kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen pysynee asuntopolitiikan asialistalla, eikä ongelma poistu ennen kuin edullisten vuokra-asuntojen ja pienien omistusasuntojen tarjonta alittaa kysynnän. Lisäksi asuntopolitiikkaan pitäisi tulla uusia toimijoita, joilla sijoitustoiminnan lisäksi olisi myös yleishyödyllisiä päämääriä. (Häkli ym. 2015, 169.) Tähän on tosin matkaa, sillä Helsingin harjoittama kaavapolitiikka laahaa pahasti perässä (Orava & Turunen 2015, 336).

Muilta aloilta, kuten liikkumisen maailmasta, saattaa myös tarttua trendejä. Tutkimusjohtaja Arto O. Salonen ennustaa Helsingin Sanomissa, että auton omistaminen voi olla historiaa. Autoja ei enää omistettaisi vaan auton käyttämisestä maksettaisiin sen käytön mukaan. (Riikonen 2017.) Tämä voi tarttua myös asumisen maailmaan. Asunnoissa on kuitenkin paljon varoja kiinni, ja jos asunnot omistetaan itse, ei seinissä oleva raha tuota mitään. Omistaminen ei ole enää statuskysymys (Orava & Turunen 2016, 341).

Kaupungistuminen on enemmän kuin kaksinkertaistanut yhden hengen asuntokannat. Myös kahden hengen taloudet ovat lähes tuplaantuneet vuodesta 1985 vuoteen 2015.

Asunnoista on jatkuvasti pulaa, joten vuokrat jatkavat nousuaan. Sääntely auttaa hieman pitämään vuokria alhaalla, mutta pääkaupungissa asuminen haukkaa valtaosan vuokralaisen tuloista. Tällä hetkellä asuntomarkkinoilla voittajia ovat pienet ja keskikokoiset asunnot, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Selviä häviäjiä ovat näiden voittajien vastakohtat eli suuret asunnot kaukana hyvistä liikenneyhteyksistä. (Orava & Turunen 2016, 339.)

### 2.3.7 Sijoittaja itse

Asuntosijoittamiseen liittyy monia riskejä, joita voi pohtia ja niiden varalle voi laatia lukemattomia suunnitelmia. Internetistä sekä kirjastosta löytyy helposti teoreettisia vastauksia mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Kaikki on kiinni itse sijoittajasta ja tämän ratkaisusta. Sijoittajan pitää tuntea oma strategia, käyttää laskinta ja tehdä järkipäisiä, faktoihin perustuvia päätöksiä. Näin voidaan helpommin hallita sijoittajan pahimpia vihollisia eli tunteilua ja ahneutta. Loppujen lopuksi asuntosijoittaminen on yksinkertaista. Suunnittele, tee laskelmat, tutki analyttisesti johtopäätöksiä ja perusta ratkaisut faktatietoon. Ennen kaikkea tunnistaa riskien olemassaolo. (Asuntosalkunrakentaja 2017b.)

Varallisuusvalmentaja Terhi Majasalmi neuvoo kirjassa ”Osta, vuokraa, vaurastu” keskustelemaan itsensä kanssa. Miksi haluaa ja miten haluaa sijoittaa asuntoihin. Hän muistuttaa, että jokaisessa omaisuuslajissa on hyvät ja huonot puolensa. Lisäksi sijoitusstrategioita on lukuisia erilaisia. Kokemus tulee vain tekemällä, mutta ennen kuin kartuttaa kokemusta on hyvä olla selvillä omista perustaidoista ja luonteestaan sijoittajana. (Orava & Turunen 2015, 57.) Samaisessa kirjassa kirjailija ja osakestrategi Jukka Oksaharju painottaa tekemisen ja aloittamisen tärkeyttä. Asioita kun oppii vain tekemällä. Asuntosijoittaminen on matka, jossa opiskellaan jatkuvasti muuttuvassa sijoitusympäristössä. (Orava & Turunen 2015, 56.)

### 3 Asiantuntijahaastattelu

#### 3.1 Ammatikseen asuntoihin sijoittavan haastattelu

Tutustuin työni kautta ammatikseen asuntoihin sijoittavaan henkilöön. Keskustellessamme haastateltavan tilanteesta, hän kertoi omia syitänsä asuntosijoittamisen aloittamiseen. Haastateltava kertoi omasta taustastaan ja omasta sijoitusstrategiastaan. Koska olin itse miettinyt aiheita ja olin aloittanut tekemään aiheesta opinnäytetyötä, päätin pyytää syvempää ja kattavampaa haastattelua. Kysyin ensin missä hän on onnistunut mielestään ja mihin hän on tyytyväinen. Tämän jälkeen pyysin haastateltavaa kertomaan, miten hän aloittaisi nyt asuntosijoittamisen.

Haastattelussa oli kaksi näköalaa: opinnäytetyö saa arvokasta uskottavuutta ammattilaisen kautta, ja minä sain kuulla toisenlaista strategiaa asuntosijoittamisesta. Näin sain arvokasta tietoa ammattilaiselta omaan opinnäytetyöhöni ja sain ensikäden tietoa myös sijoittajan näkökulmasta katsottuna. Aikaisemmin olen työni puolesta ollut rahoittamassa toimintaa pankin edustajana.

Haastattelu toteutettiin teemahaastatteluna, ilman valmiita kysymyksiä. Sijoittaja kertoi omin sanoin tarinansa. Lähtökohtana haastattelussa oli selvittää mitä haastateltava ja ammatikseen vuosia asuntoja ostanut sijoittaja tekisi nyt eri tavalla, mikäli aloittaisi asuntosijoittamisen alusta.

#### 3.2 Miten kokenut asuntosijoittaja aloittaisi sijoittamisen nyt?

Haastateltavan mukaan sijoitusasuntoa etsiessä ensimmäinen vaihe on kohdekartoitus. Asunto kannattaa etsiä alueilta, joka on tuttu. Jos aloittaa Helsingistä, pitää olla ymmärrys Helsingin alueella olevista erilaisista asumismalleista. Yleisesti ottaen aina kannattaa ostaa asunto-osakkeita, mutta niitäkin on erilaisia. Esimerkiksi Hitas-kohteet voivat olla hyvä tai huono sijoitus. Huonosta Hitas-kohteesta ei välttämättä saa sijoitustaan takaisin koskaan, jos kaupantekohetkellä maksaa ylihintaa, kun taas oikealla sijainnilla Hitas-kohde voi tuoda nopean voiton.

Remonteissa ammattiavun käytössä on kyse balanssista ajan ja rahan välillä. Silloin kun aikaa on vähän, ammattiapu voi mahdollistaa asunnon vuokrauksen kuukautta aiemmin.

Aiemmin vuokrattu asunto korreloi suoraan vuokran suuruiseen tuottoon, jonka voi laskea pois remontin kustannuksista. Remontit kannattaa aina kilpailuttaa. Toisaalta hyvän tekijän löytyessä voi olla hyödyllistä käyttää samaa tekijää, silloin aikataulun ja haluttujen toimenpiteiden sopiminen voi olla helpompaa. Myös kustannus on helpompi ennakoida saman urakoitsijan kanssa ja se mahdollistaa myös alennuksen saamisen.

Sijoitusasuntoa hankittaessa sijoittajan tulee vertailla mahdollista myynti- ja vuokratuottoa. Hyvän vuokratuoton rajana voidaan pitää viiden prosentin vuokratuottoa (ennen veroja). Asuntokauppa on onnistunut, kun tämä tuotto-olettaja toteutuu. Poikkeuksia, joilla alemman vuokratuoton voi perustella, ovat tilanteet, joissa myyntivoitto on selvästi nähtävissä jo ostohetkellä. Tällaisia tilanteita voivat olla Hitas-kohteet, perusparannusta vaativat kohteet tai joskus jopa uudiskohteet, joiden arvo kasvaa nopeasti alueen kehittyessä.

Haastateltavan mukaan velkavivun käyttämiseen tulee olla hyvä ymmärrys velan käytöstä sijoittamiseen ja hyvä yhteistyökumppani, eli asuntosijoittamisesta ymmärtävä pankkiiri. Alueiden hintakehitystä on hyvä seurata melko aktiivisesti ja käyttää useaa virallista lähdettä markkinahinnan arvioinnissa. Markkinahinnan kasvu nostaa asunnon vakuusarvoa, jota on mahdollista käyttää uusien kohteiden hankintaan. Jos omaa pääomaa on niukasti, kannattaa velkavipu olla jollain tavoin suojattu yllätysten varalta. Tällöin äkilliset muutokset taloudessa eivät pakota myymään kohteita nopealla aikataululla ja mahdollisesti huonoon aikaan.

Nyrkkisääntönä voidaan pitää seuraavaa: jos sijoituksen tuottoprosentti on suurempi kuin velan korkoprosentti, on velkavivun käyttäminen kannattavaa. Erilaiset suojausinstrumentit voi katsoa velkakohtaisesti pankkiirin kanssa. Yksi keino suojautua, on se, että korkosuojaan saa halvalla ja omaan strategiaan sopivaksi.

Laskin on asuntosijoittajan paras työkalu, ja hyvä kirjanpito helpottaa liiketoiminnan todentamista pankkiirille, mutta ennen kaikkea myös itselle. Kirjanpidosta on suuri hyöty myös vuoden lopussa, kun lopulliset verotukseen liittyvät dokumentit toimitetaan verotukseen. Dokumentit tulee säilyttää huolellisesti. Kaikki kuitit, isännöitsijätodistukset, asuntokauppojen mukana saadut dokumentit ja sopimukset kannattaa skannata tai muuten saattaa sähköiseen muotoon. Mikäli sijoittajia on useampi kuin yksi, dokumentteihin

palaaminen on kaikille sijoittajille helpompaa. Esimerkiksi kuittien säilytys on myös tärkeää, mikäli sijoittaja päättää tehdä poistoja tai muita vähennyksiä, sillä verottajan tiedustellessa tositteista tulee olla vähintään kopiot jäljellä.

Poistoihin pitää perehtyä ja ne kannattaa suunnitella hyvin. Vähennyksiä tehtäessä, remonttikulujen vähennysoikeuden kannalta on huomioitava, että vuokratuloista saadaan vähentää ainoastaan ne kulut, jotka ovat muodostuneet vuokrasuhteen aikana. Ennen vuokrauksen aloittamista tehdyt remontit tulee lisätä asunnon hankintahintaan, ja ne huomioidaan vasta asunnon myyntitilanteessa hankintamenoa kasvattavana eränä. Sijoittajan (vuokranantajan) remonteista tehdyt poistot jaetaan luonteensa mukaan vuosikorjauksiin ja perusparannuskorjauksiin. Vuosikorjaukset eli pienemmät korjaukset ja muun muassa kodinkoneiden uusimiset on mahdollista vähentää tapahtumisvuonna vuokratuloista. Perusparannuskorjaukset eroavat puolestaan siinä, että niiden tarkoitus on saattaa asunto selvästi parempaan kuntoon kuin mitä se oli ennen korjausta, esimerkiksi laaja keittiöremontti, parvekelasien asennus, kylpyhuoneen kaakelointi ja perusparannuskorjaukset poistetaan tasapoistoina.

Yksityishenkilön tai yrityksen nimiin tehtävässä sijoittamisessa on isoja eroja. Yksityispuolella myyntivoittojen lunastaminen omaan käyttöön on melko suoraviivaista. Laina-aika on pidempi ja korko huomattavasti matalampi kuin yrityspuolella. Yrityspuolella etuna taas on sadan prosentin korkovähennys, pienempi voiton verotus ja henkilökohtaisen vastuun siirtyminen pois. Voittojen kotiuttaminen yrityksestä on kuitenkin monesti hankalampaa, kuin yksityispuolen voittojen nostaminen. Yrityspuolella rahaa voi nostaa käytännössä osinkoina tai palkkana, henkilöpuolella voittoa tapahtuu vain pääomaverotuksen alaisuuteen. Yrityksestä nostetusta palkasta pidätetään veroja palkansaajan ansiotuloverotuksen mukaisesti, ja osinkoverotus on monesti myös monimutkaista.

Yrityspuolella lainaehdot poikkeavat yksityispuolesta melko paljon ja esimerkiksi korkeampi korko ja lyhyempi laina-aika tekevät sijoittamisen toteuttamisesta haastavampaa kuin yksityishenkilönä. Tulojen monipuolisemmat kotiuttamismahdollisuudet puoltavat yritystoimintaa.

## 4 Asunnon hankintaan kohdistuvat laskelmat

### 4.1 Lainan takaisinmaksu numeroina

Lähtökohta opinnäytetyölle oli taloudellinen riippumattomuus noin parinkymmenen vuoden päähän, joten laskelmien kautta on hyvä katsoa kassavirtaa sekä lainan takaisinmaksua. Kun päätös asunnon ostamisesta päätty laskelmien tekoon, ollaan jo pitkällä. Seuraavat laskelmat on tehty sen mukaan, että asunto hankitaan ilman merkittäviä omia varoja ja laina olisi maksettu pois muutamassa kymmenessä vuodessa. Ainoastaan veroihin käytetään omaa pääomaa. Muuten laskelmissa asunnon hankinta rahoitetaan lainarahalla. Laskelmissa on käytetty keskiarvoja korotuksissa.

### 4.2 Muuttuvia ja kiinteitä kuluja

Asunnon hinta on neuvoteltavissa, mutta laskelmat on tehty sen perusteella, minkä suurin laina maksettaisiin vuokratuloilla pois noin kahdessakymmenessä vuodessa. Luvusta vero on vuoden 2018 pääomaveron, mutta se voi muuttua sijoituksen juoksuaikana.

Keskiarvoina käytetään yksiön kuukausivuokraa uudiskohteissa Vantaan alueella. Kohde on uudistuotantoa, jolloin tulevaisuuden kustannusten laskeminen on tarkempaa, ellei jotain poikkeavaa tapahdu yhtiössä tai asunnossa. Lainan hinta on neuvoteltu Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa alkuvuodesta 2018. Indeksikorotus tulee suoraan tilastoista. Taulukko on todellisuuteen perustuva, nykyisillä tiedoilla laadittu.

Laskelmien jälkeen asunnosta maksettavan hinnan tulisi olla 127 000 euroa tai niin paljon saisi olla asuntoon kohdistuvaa velkaa, jotta velka tulisi maksettua pois kahdessakymmenessäviidessä vuodessa. Uudiskohde ja sijainti vaikuttavat olennaisesti vuokramäärään, taulukossa käytetty 740 euroa kuukaudessa on keskiarvo uusille asunnoille (Vuokraovi 2018). Yhtiövastike on myös keskiarvoa uudiskohteiden vastikkeiden osalta. Lainan hinta perustuu Nordean kanssa neuvoteltuun kiinteään korkoon eli lainanhoitomenu pöytäkirjat. Näin ollen yleisen korkotason mahdollinen nousu ei vaikuta kassavirtaan. Euribor on euroalueen pankkien välinen yhteinen vaihtuvan koron korkoperuste. Se on pankkien välistä antolainauksta. (Anderson & Tuhkanen 2004, 158.) Lainaajaksi on määritelty kaksikymmentäviisi vuotta. Ilman muutoksia tämä on lainan todellinen takaisinmaksuaika. Vuoden 2018 pääomaverotuloprosentti on kolmekymmentä prosenttia. Huomioitavaa on indeksikorotuksen vaikutus laina-aikaan taulukossa 1.



Taulukko 1. Lainan takaisinmaksutaulukko (Nordea Markets).

Asunnon hinta	127.000	Kk-vuokra	740	Indeksikorotus v.	2,50 %	
Oma pääoma	0	Yhtiövastike	100	Lainan korko v.	1,00 %	
Lainan määrä	127.000	Nettovuokra	560	Pääomatulovero	30,00 %	
a	b	c	d	e	f	g
Vuosi	Lainaa	Korko	Lainan po. + korot	Tuotto - kulut	Vuokratuotto indek- sikorotuksella	Yhtiövastike indeksi- korotuksella
1	127.000	1.270	128.270	4.487	8.880	1.200
2	122.513	1.225	123.738	4.653	9.102	1.230
3	117.860	1.179	119.039	4.823	9.330	1261
4	113.037	1.130	114.167	4.998	9.563	1.292
5	108.039	1.080	109.119	5.178	9.802	1.325
6	102.861	1.029	103.890	5.362	10.047	1.358
7	97.499	975	98.474	5.552	10.298	1.392
8	91.947	919	92.866	5.747	10.556	1.426
9	86.200	862	87.062	5.947	10.819	1.462
10	80.253	803	81.056	6.152	11.090	1.499
11	74.101	741	74.842	6.363	11.367	1.536
12	67.738	677	68.415	6.580	11.651	1.575
13	61.158	612	61.770	6.802	11.943	1.614
14	54.356	544	54.900	7.030	12.241	1.654
15	47.326	473	47.799	7.265	12.547	1.696
16	40.061	401	40.462	7.506	12.861	1.738
17	32.556	326	32.881	7.753	13.182	1.781
18	24.803	248	25.051	8.007	13.512	1.826
19	16.796	168	16.964	8.267	13.850	1.872
20	8.529	85	8.614	8.535	14.196	1.918
21	-6	0	-6	8.809	14.551	1.966

Taulukon sarakkeiden selitykset:

- vuodet juoksevasti alkaen ostohetkestä
- lainan määrä alenee tuotolla e sarakkeen verran
- lainasta perittävä hinta eli kiinteä korko 1,00 %
- lainan pääomaan lisätään c sarakkeen korko eli b+c
- kk-vuokra miinus kulut eli yhtiövastike sekä verot
- vuokraan laskettu 2,50 % indeksikorotus
- yhtiövastikkeeseen on laskettu 2,50 % indeksikorotus.

Taulukosta 1 käy ilmi, miten indeksikorotus eli vuokran vuosittainen nosto nopeuttaa asunnon poismaksua huomattavasti (Tilastokeskus 2018). Korotusten kanssa laina-aika lyhenee kahdeksikymmeneksi vuodeksi. Lisäksi mikäli inflaatio kiihtyisi, myös indeksikorotus nousisi entisestään, mutta korko puolestaan ei nousisi suojauksen vuoksi. Tämä nopeuttaisi entisestään lainan takaisinmaksua.

#### 4.3 Vuokratuoton laskeminen

Taulukko 2 kertoo yksinkertaistettuna lainan takaisinmaksuajan sekä tuoton ilman mitään muuttuvia tekijöitä, kuten indeksikorotuksia tai koron heilahteluja. Näiden lukujen perusteella pankille esitetään asunnon kannattavuus. Todelliset luvut ovat muuttuvia, ellei niitä suojata esimerkiksi korkojen nousua vastaan. Tästä laskentakaaviosta voidaan sanoa kyseisen asunnon olevan täysin keskiarvojen puitteissa oleva uudistuotantokohde Vantaalla. Vuokratuotto ja samaten asunnon neliöhinta ovat keskiarvossa.

Kassavirtalaskelma kertoo oston olevan kannattava, mikäli mitään muutoksia ei maailmassa tapahtuisi kahdenkymmenenviiden vuoden aikana, ja asunto olisi koko ajan vuokrattuna. Tätä ei kuitenkaan voi täysin olettaa, joten pitää laskea mikä on korkojen vaikutus kassavirtaan. Seuraavassa taulukossa 2 on kahden ja neljän prosenttiyksikön vaikutus kassavirtaan. Nyt, kun korot ovat lähes nollassa, kannattaa sijoittajan miettiä korkojen suojaamista tulevaisuutta varten.

Asuntoon kohdistuu seuraavat tiedot, joita käytetään taulukossa 2:

- asunnon koko 20,5 m<sup>2</sup>
- vuokra 740 euroa/kk
- yhtiövastike 100 euroa/kk
- asunnon velaton ostohinta 127 000 euroa, myös lainan määrä
- varainsiirtovero 2,00 %, omarahoitteinen
- remontiin käytetyt varat 0 euroa
- lainan korko kiinteäkorkoinen 1,00 %
- laina-aika alussa 25 vuotta.

Taulukko 2. Avainlukuja asunnon hankinnasta ensimmäiseltä vuodelta (Nordea Markets).

<u>Avainluvut, ensimmäinen vuosi</u>	Tulos	Selite
Tarvittava lainan määrä	127.000	€
Vuokratuotto prosentti	5,93	%
Vuokratuotto brutto per vuosi	6.410	€
Vuokratuotto netto per vuosi	4.487	€
<u>Hinnat</u>		
Asunnon neliöhinta	6.195	€/m <sup>2</sup>
Vuokra per neliö	36	€/m <sup>2</sup>
Hoitovastike per neliö	5	€/m <sup>2</sup>
<u>Kassavirtalaskelma euroissa</u>		
Lainan maksuerä	479	€/kk
Koron osuus	106	€/kk
Lainan lyhennyksen osuus	372	€/kk
Kassavirta ennen lainanmaksua	640	€/kk
Kassavirta lainan maksun jälkeen	161	€/kk
Kassavirta verojen jälkeen	1	€/kk
<u>Korko nousee +2 % -yksikköä</u>		
Lainan maksuerä	602	€/kk
Koron osuus	318	€/kk
Lainan lyhennyksen osuus	285	€/kk
Kassavirta ennen lainanmaksua	640	€/kk
Kassavirta lainanmaksun jälkeen	38	€/kk
Kassavirta verojen jälkeen	-59	€/kk
<u>Korko nousee +4 % -yksikköä</u>		
Lainan kuukausierä	742	€/kk
Koron osuus	529	€/kk
Lainan lyhennyksen osuus	213	€/kk
Kassavirta ennen lainanmaksua	640	€/kk
Kassavirta lainanmaksun jälkeen	-102	€/kk
Kassavirta verojen jälkeen	-136	€/kk

Laskelmakaavat:

- vuokatuottoprosentti:  $(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike}) \cdot 12 / (\text{velaton hinta} + \text{varainsiirtovero})$
- vuokratuoton brutto euroina:  $(\text{vuokra} - \text{yhtiövastike} - \text{koron osuus}) \cdot 12$
- koron osuus per kk:  $\text{lainan määrä} \cdot \text{lainan korko} / 12$
- lainan kuukausierä: lainan lyhennysosuus on laskettu Excel -funktiolla  
 $\text{PMT} = \text{Rate} (\text{Korko} / 12) \text{Nper} (\text{Laina-aika} / 12)$  sekä lainamäärä negatiivisena
- kassavirta verojen jälkeen: kassavirta lainan maksun jälkeen -  $((\text{vuokra} - \text{vastike} - \text{koron osuus}) \cdot \text{veroprosentti})$ .

Laskentakaavat ovat yleisesti saatavissa ja niiden sisältöä on helppo muokata eri tarpeiden mukaan.

#### 4.4 Laskelmissa huomioitavia kustannusarvioita

Mikäli hankittava kohde ei ole uudiskohde, tulisi tuotonlaskennassa ottaa huomioon muun muassa seuraavia tekijöitä:

- käyttövesiputkien uusinta
- viemäreiden pinnoitus
- märkätilojen uusiminen
- sähkötyöt
- parvekkeiden kunnostus
- julkisivuremontti
- ikkunoiden vaihto
- katon uusiminen
- hissin rakentaminen tai uusiminen

Huomioitavaa edellisissä listassa on, että niille ei löydy listahintaa vaan ne ovat aina tapauskohtaisia. Osa töistä voi olla täysimääräisiä ja joskus saattaa riittää kevennetty versio. Laskelmia tehdessä on kuitenkin hyvä tiedostaa pahin mahdollinen skenaario. Näin ymmärtää sijoituksen mahdolliset uhat ja osaa suhtautua niihin niiden vaatimalla tavalla. Luvut ovat aina yksilöllisiä jokaisessa kohteessa ja tämän opinnäytetyön kannalta luvut eivät ole merkityksellisiä, tästä syystä niitä ei kerätty tähän.

## 5 Sijoitusasunnon osto

### 5.1 Tutkimuksen pohjalta laaditut minimikriteerit

Tässä luvussa kootaan johdannossa luvatut asiat ja laskelmat yhteen. Tehdään johtopäätös valitulle kohderyhmälle asunnon ostosta teoreettisen viitekehyyksen puitteissa. Seuraavien väittämien tulisi toteutua asuntoa ostettaessa:

1. Taloyhtiössä isot remontit on tehty tai se on uudiskohde, jotta kymmeneen vuosiin ei tulisi yllätyksiä.
2. Taloyhtiön talous on kunnossa.
3. Sijainti, sijainti ja sijainti. Hyvältä paikalta hankittu asunto menee aina kaupaksi. Läheisyydessä tulee olla kouluja, yhteiskunnan palvelut ja kauppoja. Alueen tulee olla muuttovoittopaikkakunnalla.
4. Hoitovastikkeen tulee olla kohtuullinen ja perusteltu. Asuntosijoittajan ei kannata maksaa ylimääräistä varastoon yhtiölle.
5. Liikenneyhteyksien tulee olla mutkattomat.
6. Alueen yleinen siisteys tulee olla hyvä.
7. Sijoitetun pääoman tuotto on +5,00 % vuodessa.

Asunnon hankinta ei ole monimutkaista. Yksinkertaistettuna tapahtuman kulku etenee seuraavasti: Ensin tehdään suunnitelma ja laaditaan oma strategia. Tämän jälkeen selvitetään rahoitus sekä kohde. Lopuksi hankitaan vuokralainen, jolta saadaan kassavirtaa pyörittämään toimintaa.

### 5.2 Sijoittajaryhmän ja strategian tunnistaminen

Opinnäytetyön lähtökohtana on löytää ratkaisu, jolla voisi saavuttaa taloudellisen riippumattomuuden tulevaisuudessa, joten lähtökohtien määrittely on olennainen osa sijoitusstrategian luontia. Kohderyhmä on noin neljänkymmenen ikävuoden molemmin puolin siten, että nykylain mukaiseen eläkeikään olisi noin kaksikymmentäviisi vuotta. Tästä tulee aika sijoittajalle, koska kyseessä on osta ja pidä -strategia. Näin ollen uudistuotanto on hyvä vaihtoehto. Asunnon rahoitukseen ei ole tarkoitus käyttää omaa pääomaa. Tästä tulee asunnolle myös hintakatto. Hinnan pitää olla yhteydessä saatuun tuottoon kuten taulukosta 2. käy ilmi. Lopuksi asunto tulee hankkia alueelta, jonka tuntee, tästä tulee kohteen sijainti.

Vuoden 2018 alussa Vantaan Kivistöön on rakenteilla budjettiin sopivia yksioita. Asuntojen velaton hinta on laskelmissa käytetyn 127 000 euron luokkaa. Kyseinen summa tulee käänteisesti laskelmista. Tämä summa kuoleentuu kahdenkymmenenviiden vuodessa, ilman mitään muuttuvia tekijöitä. Valitun sijoitusstrategian mukaan tavoitteena on saada vakaa pitkäaikainen kassavirta. Asunnon kassavirran pitää olla positiivinen, eli vuokratuoton tulee kattaa muuttuvat ja kiinteä kulut.

Tuottoa pyritään tekemään kassavirralla, ei niinkään asunnon arvon nostamisella. Voittoa odotetaan syntyvän, kun vuokralainen maksaa vuokratuottoa jolla sijoittaja lyhentää lainaa ja asunnon arvo kohoaa sen pitoaikana pitkässä juoksussa. Näkemys puoltaa ostoa.

### 5.3 Sijoitusaika osana strategiaa

Laskin on asunosijoittajan paras työkalu ja tämä käy ilmi neljännen luvun taulukosta 1. Sijoittajan lähtökohtana kahdenkymmenenviiden vuoden aikahorisontti ja taulukosta näkee nopeasti, miten korolle korkoa -ilmiö toimii. Maltillisella indeksikehityksellä lainaajasta lähtee 1/5 osa eli 5 vuotta pois. Tosin tässä ei ole otettu huomioon mahdollisesti tyhjiä kuukausia vuokralaisten kanssa. Ajankäyttö strategiassa on olennainen, sillä se mahdollistaa pitkäjänteisen suunnittelun. Asunnon arvonnousu ei ole olennaista vaan aika, miten kauan asuntoa pidetään. Se on ajan tärkein tehtävä valitussa sijoitusstrategiassa. Aika mahdollistaa asunnon eli sijoituksen arvon tasaisen nousun pitkällä aikavälillä. Pitkään aikaväliin mahtuu varmasti laskusuhdanteita, jolloin asunnon arvo ei välttämättä kehity. Mutta muutamassa kymmenessä vuodessa valitun strategian mukaan on syytä olettaa sijoituksen olevan vähintään samalla tasolla kuin nyt. Näin ollen, kun vuokratuloilla on maksettu laina pois, jää jäljelle velaton sijoitus eli tuotto. On siis kaksi tapaa saada tuottoa: asunnon arvon nousu tai velan pois maksaminen vuokralaiselta saatavalla kassavirralla tai molemmat.

Pidempi sijoitusaika antaa enemmän anteeksi markkinoiden heilahdellessa. Asunnon arvolla ei asunnon pitoaikana ole muuta merkitystä kuin vakuuksien antajana mahdollisesti uusille sijoitusasunnoille. Asunnon arvo realisoituu vasta kun se myydään. Oletama kuitenkin on, että tulevaisuudessa asunnosta saadaan enemmän kuin mitä siitä maksettiin. Pidempi sijoitusaika pienentää riskiä, joten se on puoltava tekijä ostolle.

#### 5.4 Asunnon ja alueen valinta

Kohde valikoituu puhtaasti sijoittajan historiasta sekä laskelmien kautta. Pyritään pysymään alueilla jotka ovat ennestään tuttuja, tässä tapauksessa Vantaalla. Kivistö alueena täyttää vaadittavat kriteerit. Se on Vantaalla, radan varressa ja alue on kehittyvää. Laskelmien kautta päädytään kohteeseen, jonka hinnan tulisi olla noin 127 000 euroa. Tämänlainen asunto löytyi Kivistöstä (T2H 2018a). Käytössä oleva lainamäärä rajaa asunnon yksioon.

Kivistö alueena on vanha ja tunnettu. Siellä järjestettiin asuntomessut 2015, tämän jälkeen asuinalue on kasvanut ja kehittynyt. Kivistö on kaupunkialue, johon odotetaan rakentuvan 150 000 neliön palvelu- ja kauppakokonaisuus lähivuosina. Lisäksi radan läheisyys houkuttelee kauempaa tulevia. Tämä entisestään lisää potentiaalisten vuokralaisten löytämistä yksioihin. (T2H 2018b.) Valittu kohde löytyy rakennusyhtiö T2H:n rakenteilla olevasta kohteesta Asunto Oy Vantaan Trigoni. Trigoni sijoittuu uuden aseman välittömään läheisyyteen. Asunto on ensimmäisessä kerroksessa ja suunniteltu vastaamaan kaikkiin tarpeisiin. Asunnossa on kaksi erillistä sisäänkäyntiä, jotka lisäävät sen mahdollisuuksia entisestään. (T2H 2108c.)

Tähän listataan syitä, miksi asunto hankitaan uudistuotannosta. Ensinnäkin halu pitää yllättävät kulut alkuvuosina mahdollisimman ennalta arvattavissa, ja uudiskohteissa yleisimmät remonttitarpeet tulevat vasta teoriassa silloin, kun asuntoa ollaan sijoittajan valitseman strategian mukaan myymässä eli noin parinkymmenen vuoden jälkeen. Toiseksi, vaikka asunnon hankintahinta on vanhoja korkeampi, on vuokratuotto myös parempi ja täten pitkässä juoksussa valitun strategian mukainen. Uudiskohteiden kalustetasoon ja värimaailmaan pystyy myös vaikuttamaan alkuvaiheessa.

Pienillä yksioilla on turvallista aloittaa, sillä niiden jälleenmyyntiarvo säilyy hyvänä sekä niistä pääsee nopeasti eroon pahassa paikassa. Uudiskohteen valinta on perusteltu pitkän ajan sijoituksena. Uudistuotannosta valittuun asuntoon tai taloyhtiöön ei pitäisi tulla yllätyksiä. Uudiskohteen valinta on strategian mukainen ja tukee ostopäätöstä.

## 5.5 Oman ja vieraan pääoman käyttö

Asunto hankitaan ilman merkittävää omaa pääomaa, ainoastaan veron osuus tullaan maksamaan säästöistä. Muu on pankin kanssa sovittua sijoituslainaa. Jokainen lainaneuvottelu on erilainen, ja käytänkin tässä opinnäytetyössä keskivertoa marginaalia, joka tällä hetkellä on markkinahintainen kahdenkymmenen vuoden kiinteäkorkoinen asuntolaina. Näin ollen lainan takaisinmaksu on vakio eikä mahdolliset korkojen vaihtelut vaikuta siihen. Yleisesti ottaen pankit antavat sadan prosentin rahoituksen, mikäli vakuudet ovat kunnossa. Täten sijoitusasuntoon haettavaa lainaa vastaan pitää osaksi antaa omaa vakuutta pankille. Oman asunnon käyttäminen vakuuksina on aina harkinnan paikka, joten vakuuksien laskenta pitää ymmärtää.

Tässä opinnäytetyössä otetaan 127 000 euron laina sijoitusasuntoa vastaan. Sijoitusasunnosta seitsemänkymmentäviisi prosenttia eli 95 250 euroa kelpaa pankille vakuudeksi, loppu 31 750 euroa annetaan omasta asunnosta vakuudeksi. Näin ollen laina on sataprosenttisesti vakuudellinen. Tämä tarkoittaa, että mikäli tulee tilanne, jossa asunto täytyy myydä pois, mutta asunnosta saatava raha ei riitä kattamaan jäljellä olevaa lainaa jää omasta asunnosta vakuutta pankille. Tämä taas puolestaan johtaa siihen, että mikäli tämänkään jälkeen ei pysty lyhentämään tai maksamaan lainaa pois, on pankilla oikeus periä saataviaan kiinteän vakuuden myynnillä.

Velkavivun käyttö mahdollistaa pienen oman pääoman käytön ja täten alkuun pääseminen on helpompaa. Vakuutena oma asunto, jolloin rahoituksen onnistuu sataprosenttisesti pankkilainana. Tällä hetkellä lainaraha on edullista ja huomattavasti alle odotetun tuotto-oletaman, joten on täysin perusteltu ratkaisu käyttää lainattua rahaa.

## 5.6 Riskien minimointi ja vähennysten käyttö

Kun kaksi isoa muuttujaa eli remontit taloyhtiössä sekä korkoriski on ennakoitu, jää jäljelle pienempiä muuttujia. Vuokralaisesta ei voi ennakkoon täysin tietää varmaksi mitään, mutta haastattelun ja tarpeeksi yksityiskohtaisen sopimuksen kanssa on mahdollisuus löytää hyvä vuokralainen. Tilanteen pitää olla molemmille osapuolille hyvä, joten hyvän vuokralaisen sattuessa kohdalle vuokrassa kannattaa mahdollisesti hieman tinkiä. Verotuksellisiin asioihin ei voi muuten ennakoida kuin olemalla ajan tasalla. Vähennysoikeuksien kanssa pitää olla tarkka ja niitä voi ennakoida. Vähennykset voivat tuoda



merkittävän hyödyn, jos niitä osaa käyttää oikein. Vuokratuotosta on oikeus vähentää tulon hankkimisesta johtuneita kuluja:

- rahastoimattomat vastikkeet, jotka kohdistuvat huoneistoon
- vesi- ja sähkömaksut, mikäli vuokranantaja itse maksaa ne
- vuokralaisen hankkimiseen käytetyt menot
- lomakkeiden kustannukset
- mahdolliset irtisanomis- sekä perintäkulut
- matkakulut asunnolla käytäessä
- riitojen hoitamiseen käytettyjä kuluja
- vuokranantajan maksamat vakuutukset
- tulonhankkimiseen tarkoitetun velan korot ja lainanhoitokulut
- kalusteiden hankintakulut
- huoneistoon kohdistuneet remontit, mikäli asunnossa on vuokralainen.

Vähennykset ja verot ovat muuttuvina tekijöinä seikkoja, joita ei oikein voi ennustaa, mutta positiivisena asiana on niiden läpinäkyvyys. Päätöksistä ja muutoksista keskustellaan yleensä vuosia julkisuudessa ennen niiden laillista toimeenpanoa. Aikaa on siis mahdollisiin reagoointeihin. Verotuksen ja vähennysten mahdollisuudet tulee käyttää täysimääräisesti hyväksi. Lisäksi on hyvä liittyä johonkin järjestöön, josta saa informaatiota helposti mahdollisista muutoksista.

## 5.7 Vuokralaisen valinta

Vuokralaisen valinta on prosessin olennaisimpia ja tärkeimpiä vaiheita. Kaikkiin muihin muuttuviin tekijöihin pystyy ennakoimaan tai varautumaan jollain keinoin, mutta vuokralaisen toimintaa ei voi säädellä. Sopimuksia voidaan laatia ja yhteisiä pelisääntöjä voidaan kirjoittaa ylös, mutta silti tämä muuttuva tekijä voi muuttua milloin hyvänsä. Henkilökohtainen haastattelu on hyvä lähtökohta. Siinä keskustellessa on hyvä selvittää seuraavia asioita:

1. Miksi vuokralainen on muuttamassa? Vastaus tähän kysymykseen kertoo paljon vuokralaisen elämäntilanteesta, josta voi päätellä vuokralaissuhteen pituutta. Vuokralaisen tarina kannattaa kuunnella.

2. Mitä vuokralainen tekee? Työssä käyminen ei vielä takaa hyvää maksukykyä. Työtönkin voi olla hyvä vuokralainen, tämä riippuu, miten hän on järjestellyt vuokranmaksun. Kysymykseen vastaus kertoo enemmänkin vuokralaisen avoimuudesta ja halusta keskustella asioista.
3. Miten selvitän vuokralaisen luottotiedot? Luottotietojen kysymiseen vastaaminen puolestaan kertoo vuokralaisen rehellisyydestä. Häiriö luottotiedoissa ei vielä täysin kerro vuokralaisen maksukykyä, mutta tämä asia on hyvä keskustella auki. Merkintään voi olla myös hyvä selitys. Tämän tyylinen keskustelu lisää avoimuutta ja yhteistyön halukkuuden korostamista. Vuokralaisella ja vuokranantajalla on kuitenkin yleensä yhteinen päämäärä, mutkatonta yhteiseloä tahoillansa.
4. Mitä sitten ei saa kysyä? Vuokranantaja on oikeutettu kysymään vain asumiseen liittyviä kysymyksiä. Kuten kuukausitulot, työ- tai opiskelupaikka, lemmikit, muutavien henkilöiden määrä jne. Mutta parisuhteeseen, uskontoon tai poliittiseen suuntautumiseen liittyviä kysymyksiä ei saa kysellä.

Vuokralaisesta aiheutuvat muuttuvat kustannukset ovat hankalimmin ennakoitavissa. Ratkaisuna pyritään pitämään keskusteluyhteys hyvänä vuokralaiseen. Kattavat ja hyvin selkeät sopimukset auttavat asiassa. Vuokranantajan kannattaa olla myös mahdollisesti joustava tarpeen tullen, mutta vuosikorotuksista tulee pitää kiinni.

## 5.8 Inflaatio ja asuntomarkkinoiden trendi

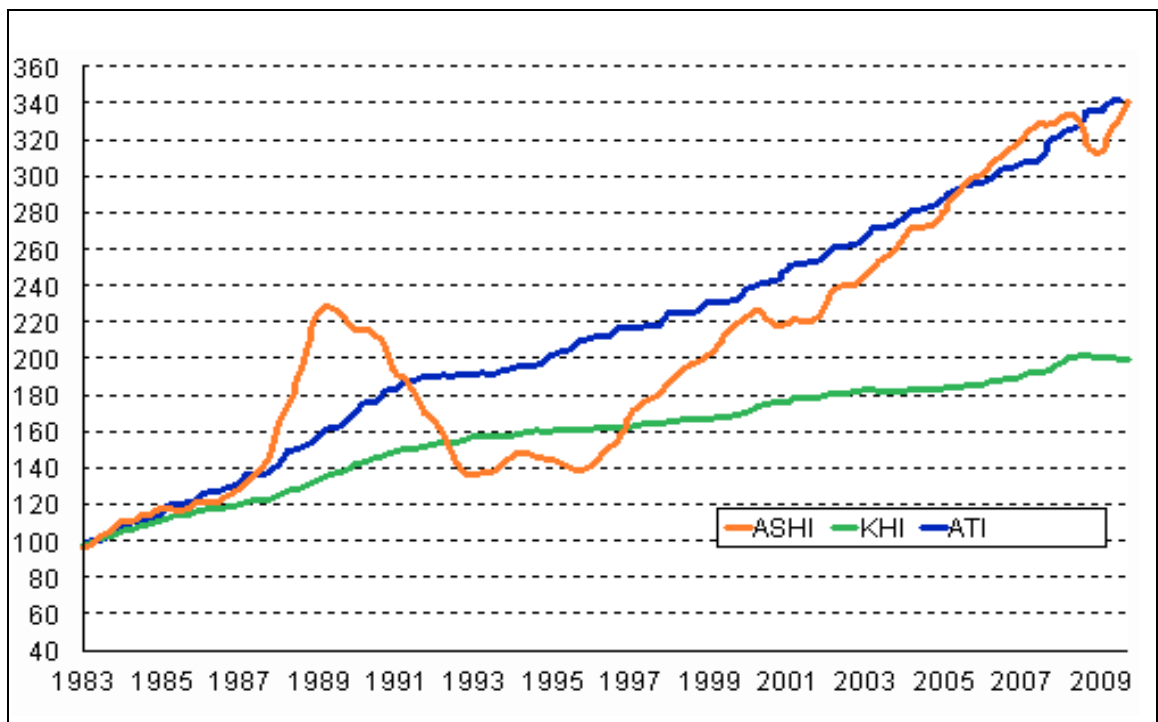
Tulevaisuutta on vaikea ennustaa ja mennyttä aikaa ei pidä käyttää mittarina, mutta inflaatio auttaa asuntosijoittajaa tässä kohtaa pitkässä juoksussa. Lyhyellä aikavälillä on usein vaikea tietää, miten kukin alue tai markkinat kehittyvät, mutta pitkässä juoksussa yleinen hintojen nousu pitää asuntosijoittajan puolia. Varsinkin silloin kun korkojen nousu rajataan sopimalla korko tiettyyn prosenttiin. Yleensä inflaation kiihtyessä korot myös nousevat. Korkojen hallitsematon nousu on asuntosijoittajalle huono asia, se syö nopeasti kassavirtaa. (Tilastokeskus 2012.)

Asuinalueet ovat vuosien saatossa muuttuneet ja ihmisiä asuu entistä enemmän isoimmissa kaupungeissa. Asuntomarkkinat ovat siis kasvaneet ja hinnat ovat nousseet, mutta kuten Tilastokeskuksen taulukosta 3 voi todeta, asuntojen hintataso suhteessa palkkaan ei tosiasiallisesti ole juuri muuttunut vuosien varrella. Tämä pätee pääkaupunkiseudulla.

Taulukko 3. Aika, jossa asunnot on maksettu takaisin suhteessa palkkaan (Tilastokeskus 2012).

Vuosi	Bruttopalkka euroa/kk	Keskimääräinen neliöhinta, euroa	70 m <sup>2</sup> asunnon hinta	Montako kk meni maksamiseen
1960	77	80	5 600	73
1980	625	500	35 000	56
2011	3 460	3 352	235 000	68

Asuntojen hintojen jatkuvakestoinen nousu alkoi vuonna 1996 ja jatkui aina finanssikriisiin eli vuoteen 2008 saakka. Tämä notkahdus kesti vuoden, jonka jälkeen hinnat lähtivät jälleen nousuun. Asuntojen hinnat eivät ole karanneet käsistä eivätkä ole kalliita pääkaupunkiseudulla, jos ne suhteutetaan palkkojen kehitykseen. Lisäksi tuo on hyvä mittari asuntojen hintaa arvioitaessa. Asumiskustannuksiin siis menee yhtä paljon palkasta kuin reilut viisikymmentä vuotta sitten. (Tilastokeskus 2012.) Kuviossa 2 on kuvakaappaus Tilastokeskuksen sivuilta, siinä on nähtävissä oranssilla värillä asuntojen ja sinisellä värillä palkkojen kehitykset. Vihreä on kuluttajahintojen muutos. (Tilastokeskus 2009).



Kuvio 2. Asuntojen hintakehitys suhteessa palkkoihin (Tilastokeskus 2012).

Hypo:n pääekonomisti Juhana Brotherus kertoi Ylen julkaisemassa uutisessa 4.3.2017 kaikkien asuntomarkkinoiden mittareiden olevan tukevasti positiivisia ja lisäksi asuntojen rakentaminen on hänen mukaansa kovassa vauhdissa. Syy näiden kahden positiivisen

uutisen asuntosijoittajan kannalta löytyy taloustilanteen kohentumisesta sekä kuluttajien parantuneesta luottamuksesta talouteen. Hän ei usko korkojen nopeaan nousuun, vaikkakin uskoo niiden hiljalleen nousevan jollain aikavälillä. Asuntojen vuokrat suhteessa hintoihin eivät täytä kuplan tunnusmerkkejä. Hinnat tulevat nousemaan entisestään kasvukeskuksissa. Yksiöt viedään käsistä ennen ensimmäistä näyttöä. (Yle 2017.)

Vuosikorotukset syövät laina-aikaa huomattavan nopeasti pois. Laskelmien mukaan jopa viidennes saattaa ajasta lähteä pois, mikäli inflaatio nousee ja korko pysyy ennallaan. Pääkaupunkiseutu on muuttovoittoaluetta, joten oletama on, että vuosi vuodelta alueen ihmismäärää kasvaa ja asuntojen tarve siinä samassa.

## 5.9 Ratkaisu tiivistettynä

Sijoitusasunnon hankinta on perustelu päätös opinnäytetyön kohderyhmälle. On hyvä tiedostaa kaikki oleellinen asuntoa hankkiessa, kuten verotus, rahoituksen turvaaminen, vakuutukset tai se, miten yhtiövastike kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon. Tiivistettynä asian ratkaisee oma visio tulevaisuudesta. Kuten tässä opinnäytetyössä on käsitelty, asuntosijoittaminen on sijoittamista siinä missä mikä muu tapahtuma jossa pyritään saamaan tuottoa sijoitetulle pääomalle. Opinnäytetyön lähtökohta oli saada taloudellinen riippumattomuus kymmenien vuosien päähän mahdollisimman muuttumattomin keinoin.

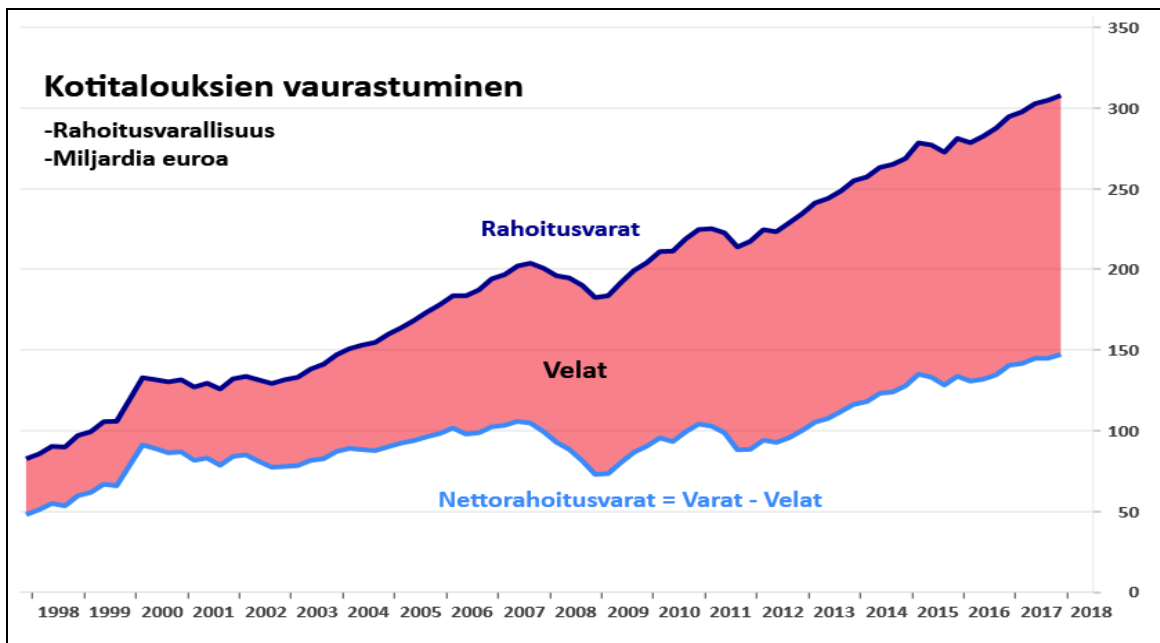
Riskittömäksi sijoittamista ei saa milloinkaan, eikä tämä ratkaisu ole siitä poikkeus, mutta riskien minimointi ja riskien tiedostaminen helpottavat niihin varautumista. Aina voi tapahtua jotain äkkiarvaamatonta, mutta sitä sijoittaminen on. Tässä ratkaisussa aika on hyvin oleellinen apuväline rauhoittamaan ja tasaamaan riskejä. On myös hyvin mahdollista, että asuntoa ei ikinä myydä eläkeiän koitettua, vaan kassavirta riittää muun tulon ohella. Tällöin asunnon arvollakaan ei ole mitään väliä, periaatteessa.

Sijoitusasunnon hankkimisesta ei kannata tehdä liian monimutkaista. Oma strategia ja elämäntilanne määrittelevät hyvin pitkälti ratkaisun. Tässä opinnäytetyössä tarkoitus oli ostaa ja pidä -strategian käyttäminen. Alkuun pääsee siis rahoituksen ymmärtämisellä sekä kassavirran eli vuokratuoton laskemisella. Loppujen lopuksi strategiassa ratkaisevaa on ainoastaan se, että vuokralainen maksaa asuntoa vastaan otettua lainaa pois ja näin ollen lopputilanteessa muutaman kymmenen vuoden kulutta sijoittajalla on velaton yksiö käytössään.

## 6 Johtopäätökset

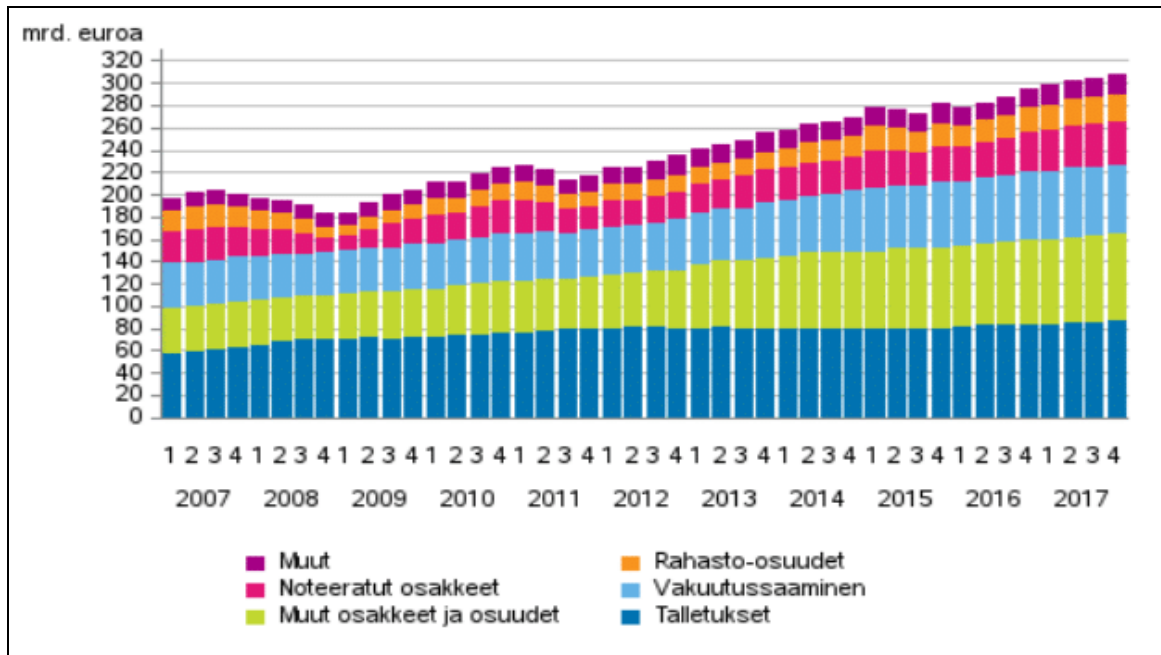
### 6.1 Suomalaisen vaurastuminen

Jorma Erkkilä viittaa kirjoittamassaan artikkelissa 29.3.2018 Tilastokeskuksen rahoitus-tilinpitotilastoon, jossa kerrotaan suomalaisten kotitalouksien vaurastuvan vuosi vuodelta, vaikka velkataakkakin kasvaa. Kuvio 3 osoittaa varallisuuden ja velan suhteen erittäin hyvin. Kotitalouksien velkaantumisaste oli 128 prosenttia. Samaisessa artikkelissa on viittaus LähiTapiolan ekonomisti Hannu Nummiaron twiittiin. Twiitissa kerrotaan kotitalouksien kyllä velkaantuvan, mutta samalla säästäminen ja sijoittaminen on onnistunut. Nummiaro kertoo nettorahoitusvarojen tuplaantuneen yhdeksässä vuodessa. (Erkkilä 2018b.)



Kuvio 3: Kotitalouksien nettorahoitusvarat (Erkkilä 2018b).

Vaikka suomalaiset vaurastuvat, tilitalletukset ovat pysyneet hyvin stabiileina jo vuosikausia, kuten kuvio 4 voidaan havaita. Tästä voidaan päätellä, että suomalaisille jää enemmän varallisuutta sijoittamiseen. Eli asumiseen ei laiteta niin paljoa rahaa kiinni vaan velkamäärää on kasvatettu. Tämä laittaakin miettimään juuri noiden talletusten kohtaloa. EKP:n tavoittelema kahden prosentin inflaatio puolittaa rahan arvon laskennallisesti noin kahdessakymmenessä viidessä vuodessa, joten varat pitää sijoittaa johonkin. Tässä on yksi syy sijoittaa asuntoihin.



Kuvio 4: Suomalaisen varallisuuden jakautuminen (Erkkilä 2018b).

## 6.2 Oma näkemys tulevaisuudesta

Tutkiessani aihetta tämän opinnäytetyön kautta, olen huomannut kaksi asiaa. Ensimmäisenä tuli heti selväksi, että asuntosijoittamisen aloittaminen on helpompaa kuin kuvittelin, mutta aiheesta kertovaa materiaalia nidottuna painoksena on vähän. Lähestulkoon kaikki asuntosijoittamiseen liittyvä keskustelu tai materiaali on nykyään internetissä. Tästä voidaan päätellä se, että asuntosijoittaminen ei ole kovin yleinen tapa sijoittaa, mutta se on kasvussa. Toinen seikka mikä nousi esille, oli asumisen muutos. Muun muassa Helsingin Sanomissa on useasti kirjoitettu opiskelijoiden haluttomuudesta asua opiskelija-asuntoloissa. Minna Pölkki kirjoittaa 11.4.2018 Helsingin Sanomissa opiskelija-asuntojen olevan hyvinkin tyhjillään (Pölkki 2018). Ja Noona Bäckgren on samoilla linjoilla kirjoittaessaan 19.10.2016 opiskelijoiden kieltäytyvän HOASin tarjoamista asunnoista (Bäckgren 2016). Tässä kaksi esimerkkiä mahdollisesta muutoksen suunnasta.

Oman ajatukseni mukaan asumisessa on tapahtumassa iso muutos, joka tosin voidaan mahdollisesti havaita vasta vuosien, ellei vuosikymmenien päästä. Näkemyksessäni asuminen tulee muuttumaan enemmän vuokralla asumisen suuntaan. Se mahdollistaa asumisen hieman paremmassa ja uudemmassa asunnossa. Lisäksi, koska varat eivät ole kiinni omassa asunnossa, jää muuhun sijoittamiseen enemmän varoja. Tähän pohjaan oman strategiani matkalla kohti taloudellista riippumattomuuttani muista.

## Lähteet

Alasuutari, Pertti 2007. Mitä on laadullinen tutkimus? Oulun yliopisto. Julkaistu 7.11.20107. [Http://wwwedu oulu.fi/tohtorikoulutus/jarjestettava\\_opetus/Alasuutari/Mita\\_laadullinen\\_tutkimus\\_on.pdf](http://wwwedu oulu.fi/tohtorikoulutus/jarjestettava_opetus/Alasuutari/Mita_laadullinen_tutkimus_on.pdf). Luettu 10.4.2018.

Anderson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. 2. painos. Edita, Helsinki.

Asuntosalkunrakentaja 2017. Asuntosijoittamisen 10+1 keskeisintä riskiä. Julkaistu 3.4.2017. [Http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/](http://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/). Luettu 13.3.2018.

Erkkilä, Jorma 2018a. Sijoitusjohtaja: Inflaation kiihtyminen vaikuttaa kaikkien sijoitusten tuottotasoihin. Salkunrakentaja. Julkaistu 17.1.2018. [Https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/sijoitusjohtaja-inflaation-kiihtyminen-vaikuttaa-kaikkien-sijoitusten-tuottotasoihin/](https://www.salkunrakentaja.fi/2018/01/sijoitusjohtaja-inflaation-kiihtyminen-vaikuttaa-kaikkien-sijoitusten-tuottotasoihin/). Luettu 16.3.2018.

Erkkilä, Jorma 2018b. Suomalaiset vaurastuvat velkavivulla. Salkunrakentaja. Julkaistu 29.3.2018. [Https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/suomalaiset-vaurastuvat-velkavivulla/](https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/suomalaiset-vaurastuvat-velkavivulla/). Luettu 4.4.2018.

European Central Bank 2016. Results of the second wave of the Eurosystem's Household Finance and Consumption Survey. Julkaistu 23.12.2016. [Http://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2016/html/pr161223.en.html](http://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2016/html/pr161223.en.html). Luettu 15.2.2018.

Heikkilä, Timo 2018. Kannattaako ostaa sijoitusasunto vai osakkeita? Kerromme kolme käytännön vinkkiä! Sijoittaja. Julkaistu 16.1.2018. [Https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/](https://www.sijoittaja.fi/78449/kannattaako-ostaa-sijoitusasunto-vai-osakkeita-kerromme-kolme-kaytannon-vinkkia/). Luettu 27.2.2018.

Helsingin kaupunki 2018. Hitas-järjestelmä. Julkaistu 19.3.2018 [Https://www.hel.fi/kv/hitas-fi/hitas-jarjestelma/](https://www.hel.fi/kv/hitas-fi/hitas-jarjestelma/). Luettu 7.4.2018.

Häkli, Jouni & Vilkkonen, Risto & Vähäkylä, Leena. 2015. Kaikki kotona? Gaudeamus, Helsinki.

Knüpfer, Samuli & Puttonen, Vesa 2012. Moderni rahoitus. 6. painos. Sanoma Pro, Helsinki.

Mäki-Fränti, Petri 2016. Kotitalouksien varallisuus seuraa asuntojen hintoja. Suomen Pankki. Julkaistu 27.12.2016. [Https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2016-2/kotitalouksien-varallisuus-seuraa-asuntojen-hintoja/](https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2016-2/kotitalouksien-varallisuus-seuraa-asuntojen-hintoja/). Luettu 15.2.2018.

Nordea Markets 2016. Laskelmien kaavat. [Https://ninaa.oneadr.net/portal/internalportal/appmanager/nordeaportal/desktop/Content/Notes/intranet/homepage/home0595.nsf/Released/2d6f68eb4cff472fc125811400269556?OpenDocument&language=sf&linkCount=1&searchType=site](https://ninaa.oneadr.net/portal/internalportal/appmanager/nordeaportal/desktop/Content/Notes/intranet/homepage/home0595.nsf/Released/2d6f68eb4cff472fc125811400269556?OpenDocument&language=sf&linkCount=1&searchType=site). Luettu 1.3.2018.

Orava, Joonas & Turunen, Olli 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. painos. Talentum, Helsinki.

Riikonen, Jose 2017. Auton omistaminen on pian historiaa, sanoo liikennetutkija ja vertaa autoa tupakkaan: ”Ei enää ajatella, että olisi hyvä juttu, jos baareissa voisi polttaa”. Helsingin Sanomat. Julkaistu 25.9.2017. <https://www.hs.fi/autot/art-2000005381893.html>. Luettu 7.3.2018.

Salkunrakentaja 2012. Asuntojen kysynnän ja hintojen perustekijät. Julkaistu 11.12.2012. <https://www.salkunrakentaja.fi/2012/12/asuntojen-kysynnän-ja-hintojen-perustekijät/>. Luettu 16.3.2018.

Sijoitustieto 2016. Mitä on inflaatio? Julkaistu 3.6.2018. <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/mita-inflaatio>. Luettu 16.3.2018.

Suomen Pankki 2017. Asuntolainoja nostetaan vilkkaasti. Julkaistu 31.10.2017. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2017/asuntolainoja-nostetaan-vilkkaasti/>. Luettu 16.3.2018.

Suomen Vuokranantajat 2017a. Arvonnousu. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>. Luettu 26.2.2018.

Suomen Vuokranantajat 2017b. Kannattavuus. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/kannattavuus/>. 27.2.2018.

Suomen Vuokranantajat 2017c. Tuottotutkimus. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/tuottotutkimus/#1467294150827-560d09c4-c019>. Luettu 26.2.2018.

Suomen Vuokranantajat 2017d. Vuokratuotto. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>. Luettu 26.2.2018.

Säästöpankki 2016. Asuntosijoittaminen. E-materiaali. [http://warehouse.kinghill.fi/sp-liitto/asuntosijoittaminen\\_2016/SP-liitto\\_Asuntosijoittaminen\\_opas.pdf](http://warehouse.kinghill.fi/sp-liitto/asuntosijoittaminen_2016/SP-liitto_Asuntosijoittaminen_opas.pdf). Luettu 27.2.2018.

T2H 2018a. Asunto Oy Vantaan Trigoni. <https://www.t2h.fi/vantaan-trigoni#pohjapiirustukset>. Luettu 12.2.2018.

T2H 2018c. Ihania koteja. <https://www.t2h.fi/sites/default/files/2018-02/Asunto-Oy-Vantaan-Trigoni-02-2018.pdf>. Luettu 12.2.2018.

T2H 2018b. Kivistö asuinalueena. <https://www.t2h.fi/ideoita/asuinalueet/kivisto-vantaa>. Luettu 12.2.2018.

Tilastokeskus 2009. 3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon. [https://www.stat.fi/til/ashi/2009/04/ashi\\_2009\\_04\\_2010-01-29\\_kat\\_003\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/ashi/2009/04/ashi_2009_04_2010-01-29_kat_003_fi.html). Luettu 18.4.2018.

Tilastokeskus 2012. Pääkaupunkiseudulla asumisen elintaso on pysynyt ennallaan kolme sukupolvea. Julkaistu 4.6.2012. [https://www.stat.fi/artikkelit/2012/art\\_2012-03-12\\_004.html?s=0](https://www.stat.fi/artikkelit/2012/art_2012-03-12_004.html?s=0). Luettu 2.4.2018.

Tilastokeskus 2018. Vuokrat nousivat 2,5 prosenttia vuodessa. Julkaistu 8.2.2018. [https://tilastokeskus.fi/til/asvu/2017/04/asvu\\_2017\\_04\\_2018-02-08\\_tie\\_001\\_fi.html](https://tilastokeskus.fi/til/asvu/2017/04/asvu_2017_04_2018-02-08_tie_001_fi.html). Luettu 27.3.2018.



Viinanen, Tuuli 2017. Passiivinen tulo - tienaa raha tekemättä töitä. Salkunrakentaja. Julkaistu 19.12.2017. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/12/passiivinen-tulo-tienaa-rahaa-tekematta-toita/>. Luettu 16.3.2018.

Virtuaali ammattikorkeakoulu 2009. Induktiivisen päättelyn logiikka. Julkaistu 5.6.2009. <http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojak-sot/0709019/1193463890749/1193463919223/1193464257338/1193665352581.html>. Luettu 13.4.2018.

Vuokraovi 2018. Haku kriteerit: vuokra-asunnot; uudiskohteet; kerrostalo; yksiöt; Vantaa Listasivu uudiskohteet; kerrostalo; yksiöt; Vantaa 26.3.2018. <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>. Luettu 26.3.2018.

Vuorensola, Miika 2017. Asuntosijoittajan rahoitus. Salkunrakentaja. Julkaistu 29.9.2017 <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/09/asuntosijoittajan-rahoitus/>. Luettu 13.3.2018.

Väänänen, Pekka 2015. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. E-kirja. Julkaistu 2.12.2016. <http://asuntosalkunrakentaja.fi/lataa-e-kirja/>. Luettu 15.11.2017.

Väänänen, Pekka 2016. Passiivinen tulo - ansaitse rahaa 24/7 ilman aktiivista työntekoa. Salkunrakentaja. Julkaistu 3.9.2016. <https://www.salkunrakentaja.fi/2016/09/passiivinen-tulo-ansaitse-rahaa-247-aktiivista-tyontekoa/>. Luettu 27.2.2018.

Yle 2017. Hypo: Asuntomarkkinoilla nousukausi, rakentaminen vilkkaampaa kuin 20 vuoteen 2017. Julkaistu 4.3.2017. <https://yle.fi/uutiset/3-9490672>. Luettu 3.4.2018.

Ylihärsilä, Mikko 2017. Asunnot sijoituskohteena - erityispiirteet ja riskit. Ultrakiinteistöt. 7.7.2017. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/10-asunnot-sijoituskohteena-erityispiirteet-ja-riskit>. Luettu 12.1.2018.

## **Asuntosijoittaja Fama Doumbouyan haastattelu**

Haastattelukysymys: Miten kokenut asuntosijoittaja aloittaisi sijoittamisen nyt?

Haastattelu käytiin teemahaastatteluna. Teemahaastattelulle ominaista on keskusteleva tyyli. Haastattelijana kerroin aiheen ja haastattelija sai itse vapaasti kertoa asiasta täysin omin sanoin. Tarkoituksena saada haastateltavan mielipiteitä, ajatuksia ja käsityksiä asuntosijoittamisesta.