



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Asuntosijoittaminen osakeyhtiöllä

Koivula, Kenneth

2017 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittaminen osakeyhtiöllä

Kenneth Koivula
Liiketalouden Koulutus
Opinnäytetyö
Joulukuu, 2017

Kenneth Koivula

Asuntosijoittaminen osakeyhtiöllä

Vuosi	2017	Sivumäärä	28
-------	------	-----------	----

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella asuntosijoittamisen vaihtoehtoja sekä samalla kerätä aineistoa, kuinka aloittaa asuntosijoittaminen osakeyhtiöllä. Opinnäytetyötä varten perustettiin yritys IntoKodit Oy, Y-tunnus 2791752-1, jonka osakkaana toimin.

IntoKodit Oy on erikoistunut asuntosijoittamiseen pk-seudulla ja hyödyntää kohteissaan velkavipua yhdessä rahoituslaitoksien sekä taloyhtiöiden kanssa. IntoKodit Oy:n sijoitusportfolioon kuuluu normaalista kaksi toimintamallia: asunto-osakkeiden osto-remontti-myynti sekä rakenteille olevien kohteiden ostaminen-päivittäminen-myynti voitolla.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys koostuu asuntosijoitustoiminnan harjoittamisesta osakeyhtiöllä, sekä tähän liittyvien perusasioiden käsittelystä. Tarkoituksena on antaa lukijalle perustiedot asuntosijoittamisesta osakeyhtiöllä sekä mahdollinen alkusysäys aloittaa asuntosijoittaminen. Opinnäytetyön aikana IntoKodit Oy hankki asunto-osakkeita hieman yli 400.000 € edestä, joiden pohjalta opinnäytetyöhön on kerätty esimerkkejä.

Kenneth Koivula

ESTABLISHING LIMITED COMPANY FOR INVESTMENT HOUSING

Year	2017	Pages	28
------	------	-------	----

This Bachelor's thesis was commissioned by my an investment company IntoKodit Ltd. The purpose of this thesis was to look for of opportunities and choices on housing investment. Also, this thesis has collected all basic information about housing investment business in Finland with L-L- Companies. All transactions and results onhousing have been collected and analysed.

IntoKodit Ltd is specialized in the maximum debt swap and in the purchase-remodelling-selling otherwise known as flipping residential housing business. Outlined in this thesis was to gather basic information in one information package for starting a housing investment. The purpose of the guide is not to be the only source of information on housing investment, but rather a prerequisite for housing.

The theoretical framework of the thesis consists of the basics of housing investment and the related alternatives. In addition to the theoretical reference development, the thesis has purchased apartments worth more than € 400,000, with separate design and implementation. Implementing housing investment is the red thread of the thesis, where the issues involved in dealing with each other are always from the founding of a limited liability company to an alternative to financing it.

Keywords: Investment housing, leverage, limited company

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Työn Tavoite.....	6
1.2	Työn rajaus	7
2	Osakeyhtiön perustaminen	7
2.1	Perustamissopimus, osakassopimus ja yhtiöjärjestys	9
3	Asuntosijoittaminen.....	10
3.1	Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet	10
3.1.1	Vuokraus.....	11
3.2	Asunto-osakkeen flipatus	14
3.2.1	Case Kotka	15
3.2.2	Case Vantaa	16
4	Rahoitus.....	16
4.1	Velkavipu.....	16
5	Vaihtuvakorko	19
5.1	Kiinteä korko	20
5.2	Marginaali	21
5.3	Korkosuojaus	21
5.4	Korkokatto	21
5.5	Korkoputki	22
5.6	Koronvaihtosopimus	22
6	Yhteenveto ja Johtopäätökset	23
	Lähteet	24
	Kuviot..	25
	Liitteet.....	26

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on opastaa kuinka aloittaa asuntosijoittaminen osakeyhtiöllä Pk-seudulla hyödyntäen maksimaalista velkavivutusta. Asuntosijoittamisesta on kirjoitettu useampia opinnäytetöitä, mutta uuden osakeyhtiön näkökulmasta jossa konkreettisesti perustetaan uusi osakeyhtiö sekä hankitaan ensimmäinen asuntosijoituskohte en löytänyt yhtään vastaavanlaista.

Asuntosijoittamiseen kohdistuva kiinnostus on kasvanut viime vuosien aikana epävakaan talous tilanteen sekä halvan korkotason ansiosta, tämän vuoksi opinnäytetyöni on hyvin ajankohtainen. Kasvukeskuksiin kuten Pk-seudulle kohdistuva muuttovirta on ollut positiivista useiden vuosien ajan, jonka vuoksi pk-seudun asuntojen arvot ovat olleet hienoisessa nousussa pidemmän aikaan.

Olen ollut kiinnostunut asuntosijoittamisesta useamman vuoden ajan ja ensimmäisen sijoitusasunnon olen hankkinut vuonna 2008. Opinnäytetyötä varten on perustettu uusi osakeyhtiö kaupparekisteriin toiminimellä IntoKodit Oy (Y-tunnus: 2791752-1), jonka toimialana on omien kiinteistöjen kauppa.

Toimin IntoKodit Oy:n yhtenä perustajana, sekä omistan 33 % osakeyhtiön osakkeista. IntoKodit Oy:n tarkoituksena on hankkia sijoitusasuntoja Pk-seudulta hyödyntäen velkavivutuksen mahdollisuuksia siten että ne ostetaan ja myydään ennen kuin asunnot ovat valmistuneet.

Opinnäytetyössäni tulen käsittelemään asuntosijoitusyhtiön perustamisen vaiheet, asuntosijoittamisen yhtenä sijoitusvaihtoehtona, asuntosijoituskohteen valinta kriteerit sekä asuntosijoittamisen rahoitusvaihtoehdot huomioiden maksimaalisen velkavivutuksen.

1.1 Työn Tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asuntosijoittajan näkökulmasta sijoitusasunto liiketoimintojen aloittaminen sekä kannattavuus hyödyntäen maksimaalista velkavivua toiminnossaan. Opinnäytetyössä käytetään esimerkkinä IntoKodit Oy:n eri vaiheita aina yrityksen perustamisesta ensimmäisen kohteen hankintaan.

Teoriaosuudessa opinnäytetyössä käsitellään Pk-seudun asuntomarkkinoiden kehitystä tilastojen avulla vertaillen paikkakunnan sisällä tulleita muutoksia kuten Länsimetron rakentaminen, Kehäradan rakentaminen sekä Kivistön alueen kehittäminen osana omakotitalomessuja.

Empiirinen osio opinnäytetyössä tutkii näitä samoja asioita hyödyntäen asuntosijoitusammattilaisen haastatteluja sekä asuntovälittäjä yrityksen omistajan näkemyksiä tämän hetkisestä asuntosijoitusmahdollisuuksista ja mahdollisista uhkista Pk-seudulla.

1.2 Työn rajaus

Opinnäytetyö rajataan osakeyhtiön perustamisen vaiheisiin hyödyntäen patentti- ja rekisterihallituksen sähköisiä kanavia, asuntosijoitus kohteiden hyväksi havaittuihin valinta kriteereihin hyödyntäen pankkirahoitusta sekä velkavipua.

Osakeyhtiön perustamiseen liittyy useita erivaiheita, jotka usein mielletään kovin haasteelliseksi. Patentti- ja rekisterihallitus sekä pankit ovat kehittänyt paljon uusia sähköisiä palveluita, jotka nopeuttavat yrityksen perustamista huomattavasti.

Sijoitusasuntojen osto-prosessissa olen rajannut kohteeksi kerrostalomuotoiset asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat vastarakenteilla tai ennakkomarkkinoinnissa.

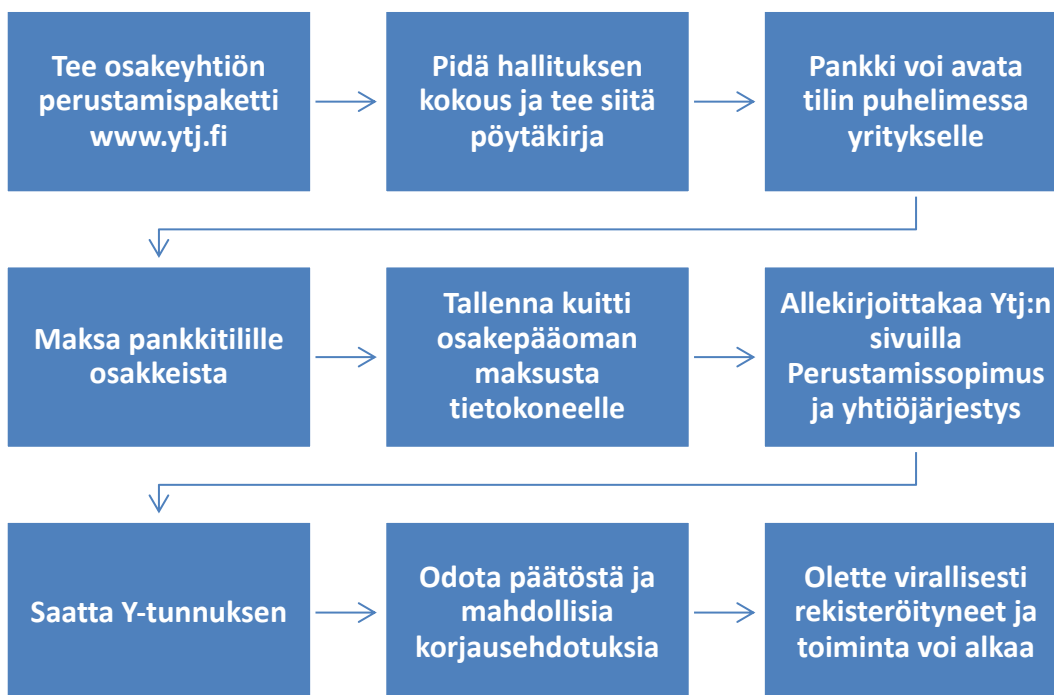
Asunto-osakeyhtiöiden sijainti tulee olla Pk-seutu (Helsinki, Vantaa tai Espoo), ja näistä ainoastaan yksiöt tai kaksiöt. Muut asumismuodot kuten asumisoikeus, paritalot, Omakotitalot tai rivitalot on jätetty tämän opinnäytetyön ulkopuolelle.

2 Osakeyhtiön perustaminen

Osakeyhtiö on yksi Suomen osakeyhtiölain määrittelemä yritysmuoto, joka voi olla yksityinen osakeyhtiö tai julkinen osakeyhtiö, tässä käsittelemme vain yksityistä osakeyhtiötä. Osakeyhtiön voi Suomessa perustaa yksi tai useampi oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, kuten toinen osakeyhtiö. Osakeyhtiö on erillinen oikeustoimihenkilö, joka syntyy rekisteröitymisellä patentti- ja rekisterihallitukseen. Osakeyhtiössä kukaan osakkeenomistajista ei ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiön velvoitteista ja osakeyhtiön normaali tarkoitus tuottaa voittoa osakkeen omistajille. Normaalisti vähintään yhdellä perustajajäsenellä tulee olla kotipaikka Euroopan talousalueella eikä perustaja voi olla konkurssissa. (Oikeusministeriö 2017)

Mikäli asuntosijoittajalla on tarkoitus aloittaa aktiivinen asuntosijoittaminen järkevintä on pohtia yksityisen osakeyhtiön perustamista mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Osakeyhtiön kautta harjoitettava asuntosijoittaminen eroaa yksityishenkilön asuntosijoittamista usealla eri tavalla kuten verotuksellisista vaikutuksista, rahoitusjärjestelyistä sekä osakeyhtiön kautta muodostuvista hallinnollisista tehtävistä. (Suomen vuokranantajat 2017)

Osakeyhtiön rekisteröintimaksu yritys- ja yhteistietojärjestelmän kautta maksaa vuonna 2017 330 euroa mikäli rekisteröinti tehdään sähköisten palveluiden kautta. (Patentti- ja Rekistehallitus 2017) Osakepääomaa tulee osakeyhtiöllä olla minimissään 2500 euroa, joko likvidinä tai apporttina omaisuutena. Apporttiomaisuus voisi asuntosijoitusyhtiössä olla esim. nykyinen asunto, jonka siirtää yhtiölle liiketoiminnan aloittamista varten. Tästä kuitenkin tarvitsee tehdä erillinen arvostus apporttiomaisuuden arvosta. (Kasperinen 2017)



Kuvio 1: Yksinkertaistettu osakeyhtiön perustamisprosessi

Mikäli jokainen yrityksen tuleva hallituksenjäsen omistaa suomalaisen pankin verkkopankkitunnukset pystytään perustaminen hoitamaan hyvin nopeasti. Nykypäivänä patentti- ja rekisterihallituksessa tai pankissa ei ole tarvetta käydä vaan kaikki perustamisen vaiheet kyetään toteuttamaan sähköisesti. Intokodit Oy perustettiin kokonaan sähköisesti ja pankkisopimukset allekirjoitettiin myös sähköisesti. Intokodit Oy:n perustamisprosessi kesti noin 2 viikkoa joutuuen siitä, että ensimmäinen nimivaihtoehto ei hyväksytty. Nordealla on mm. sähköinen asiointipalvelu, jonka kautta pystyy avaamaan yritykselle palvelut, jos yritysmuotona on toiminiimi, osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö tai avoinyhtiö. Samalla yhtiö saa Nordean kautta seuraavat palvelut heti voimaan: yrityksen tilin, Business Visa Debit -kortin, Yrityksen Classic -verkkopankin ja yrityksen mobiilipankin, Tunnuslukusovelluksen sekä e-laskujen lähetyksen ja vastaanoton Yrityksen Classic -verkkopankilla. (Nordea 2017)

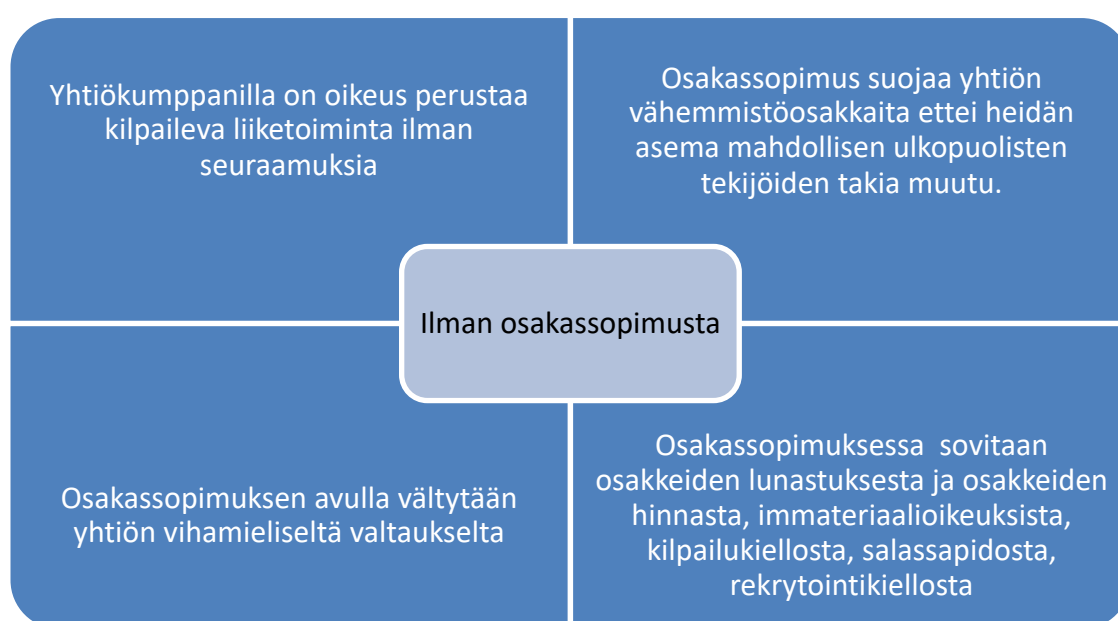
2.1 Perustamissopimus, osakassopimus ja yhtiöjärjestys

Ennen yrityksen perustamista tulisi kaikilla osakeyhtiön tulevilla omistajilla olla selkeä käsitys liiketoiminnan luonteesta, tarkoituksesta ja kuinka paljon tuleva osakeyhtiö vaatii heiltä ajallista- sekä rahallista panosta tätä varten laaditaan perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Perustamissopimuksen allekirjoitukselle osakkeenomistaja merkitsee sovitun määrän osakkeita itselleen. (Yrityksen perustaminen 2017)

Osakeyhtiölaki ei huomio erityisen tarkkaan osakeyhtiöiden tilanteita tai suuruusluokkaa. Suurimmaksi osaksi osakeyhtiölaki ja sen säännökset palvelevat suuria tai keskisuuria osakeyhtiöitä. Osakassopimukselle pyritään täydentämään näitä puutteita sekä varmistamaan jokaisen osakkaiden oikeuksia yrittäjän matkalla.

Tärkeimpänä keskiössä osakassopimuksessa on valta ja sen käyttöoikeudet. Osakassopimuksen avulla voidaan määritellä kuinka osakeyhtiössä valtaa käytetään. Se voi olla esimerkiksi vallan keskittäminen, hajauttaminen tai mahdollisen tasapainon löytäminen tältä väliltä. Osakassopimukselle pyritään säilyttämään osakkaan vaikutusmahdollisuudet muuttumattomina koko osakkaan mukana oloajan. Ilman osakassopimusta tätä suojaa ei ole.

Osakassopimuksen keskiössä on valta ja sen käyttö. Osakassopimuksen tarkoitus voi olla vallan keskittäminen, vallan hajauttaminen tai sopivan tasapainon säilyttäminen. Osakassopimuksella pyritään usein säilyttämään osakkeenomistajien osakassopimuksen tekohetken aikaiset vaikutusmahdollisuudet muuttumattomina niin heidän keskinäisissä suhteissaan kuin suhteissa mahdollisiin ulkopuolisiin vaikuttajiin. (Asianajotoimisto Legistum)



Kuvio 2: Riskit ilman osakassopimusta

3 Asuntosijoittaminen

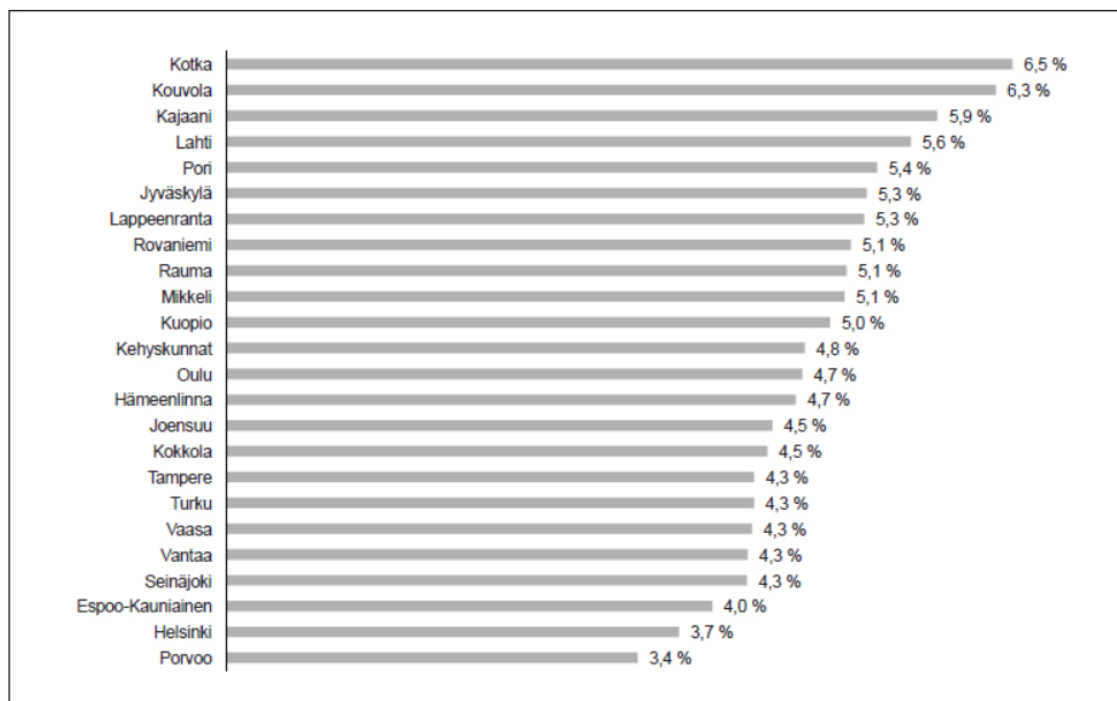
Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen muoto, jossa sijoittaja hankkii itselleen sijoitusasunnon ja jalostaa kohdetta oman asuntosijoitussuunnitelman mukaan, mikä voi olla vuokrausta, osta-remontti-myynti, jota kutsutaan myös flippaus nimellä (Kallunki, J. & Martikainen, M. 2008, 97-100) tai velkavipu sijoittamista, jossa kohde hankitaan ja myydään ennen valmistamistaan pois hyödyntäen rakennuttajan sekä pankin myöntämää lainaa. Asuntoihin sijoittaminen on kasvanut niin yksityis- kuin yrityspuolella 2000-luvun puolella, osana 2007 alkanutta taantumaa samalla kun pankit eivät enää maksa määräaikaistileille kovinkaan suuria talletusmarginaaleja. Asuntosijoittamiseen mukaan tuloa on edesauttanut vähäinen heilahtelu ko-roissa ja vuokrissa sekä asuntojen positiivinen hintakehitys (Orava, J. & Turunen, O. 2016, 5-7.)

Näiden kaikkien toimien tarkoitus on tuottaa asuntosijoittajalla taloudellista hyötyä. Asuntosijoittaminen on muihin sijoitusmuotoihin verrattuna kilpailukykyinen ja turvallinen vaihtoehto, mikäli taustatutkimukset ovat hyvin tehtynä. Mikäli asuntosijoituksesta hakee tasaista kuukausittaista vuokratuloa tulisi kohde katsoa kasvukeskuksesta, jonka myötä mukaan tulee myös arvonnousua vuosien varrella.

Perusohjesääntönä voidaan pitää sitä, että yksiöt sekä kaksiot tuottavat yleensä paremmin kuin suuret asunnot. Lisäksi sijoittajan tulee huomioida se, että vuokralaiset yleensä arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä sekä palveluita. (Vuokraturla 2017)

3.1 Asuntosijoittamisen tuottomahdollisuudet

Asuntosijoittaminen tuotto perustuu kahteen asiaan: mahdolliseen vuokratuloon sekä kohteen arvon nousuun. Asuntosijoittajan tulee tuntea tai ottaa mahdollisimman hyvin selvää alueesta, johon on sijoittamassa, jotta pystyy arvioimaan tarkkaan sijoitukseen liittyvät riskit. Pitkänäikävälän sijoittamisessa kohteen sijainti ratkaisee sen, että kysyntä kohteelle pysyy ennallaan tai kasvaa. Asuntosijoittajan tulisi ostaa sellainen kohde, jossa tuleva asukas varmasti viihtyy, mutta ei kuitenkaan tunteella vaan kunnioittaa kassavirtaa.



Kuvio 3: Yksiöiden keskimääräiset vuokratuotot. Oletuksena hoitovastike neljä euroa neliöltä sekä remonttivara 500 euroa neliö. (Orava, J. & Turunen, O. 2016)

Asuntojen hintojen kehitys ei voi ikuistesti olla palkkojen nopeampaa, mutta kuitenkin romahdus asuntojen arvosta on tällä hetkellä epätodennäköistä. Asuntojen hintakehityksen arvalleen putoavan vääjäämättä palkkojen kehityksen alla tulevaisuudessa tai jopa tätä matalammalle tasolle. Kohtuullisen vakauden uskotaan pysyvän asuntomarkkinoilla vielä pitkään. (Käyhkö, K. & Lönnqvist, J. 2012)

Vakaus ei kuitenkaan lupaa asuntosijoittajalle hyvää, kun samalla mahdollinen nopea arvonnousu jää laihaksi. Muutaman prosentin tasossa olevat palkkojen nousut eivät anna kovinkaan paljon tilaan asuntojen hintatason nopeaan kasvuun. (Käyhkö, K. & Lönnqvist, J. 2012) Mikäli tämän hetkiseen korkotasoon tulisi nopeaa kasvua ei asuntosijoittajalle eikä omistusasunnon omistajalla olisi aihetta juhlaan.

3.1.1 Vuokraus

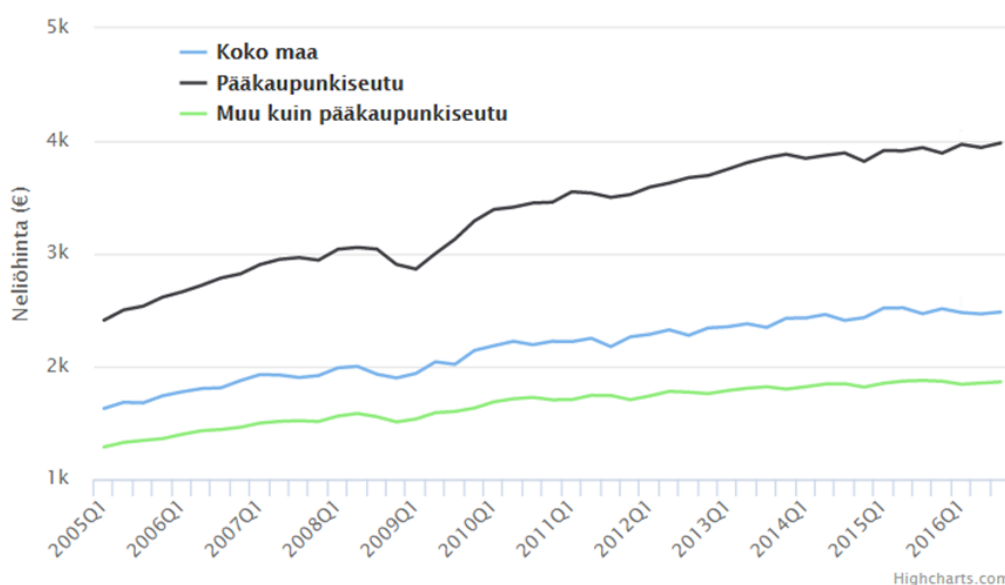
Vuokraamisessa olisi hyvä löytää sellainen sijoitusasunto, jonka vuokratuotot riittäisivät maksamaan tätä varten otetun pankkilainan sekä vastikkeen. Tällöin asuntosijoittaja pääsee tilanteeseen, jossa vuokralainen maksaa asuntosijoittajan sijoituksen takaisin. Pk-Seudun keskimääräinen vuokratuoton vaihteluväli yksiöissä vuosina 2013 - 2017 on ollut 2,5 - 4 %, samalla kun asuntojen arvonnousu pk-seudun yksiöissä 3,8 - 3,2 %, jolloin todellinen vuosituotto on

6,2 - 6,8 %. Mahdolliseen arvonnouluun vaikuttavat talouden suhdannetekijöiden lisäksi kaupungin tai alueen väestön kehitys sekä sosioekonomiset eroavaisuudet. (Tilastokeskus 2017)

$$Vuokratuotto(\%) = \frac{[Vuokra(\text{€}/\text{m}^2) - \text{Hoitokulut}(\text{€}/\text{m}^2)] \times 12}{[1 + \text{Varainsiirtovero}(\%)] \times \text{Markkinahinta}(\text{€}/\text{m}^2) + \text{Remonttivara}(\text{€}/\text{m}^2)}$$

Kuvio 4: Pitkän aikavälin vuokratuoton laskenta (Vuokranantajat 2011)

Vuokratuottoa ei kuitenkaan voi laskea pelkästään kuukausitasolla pitkäaikavälin sijoituksissa, koska asunto-osakeyhtiötä remontoidaan sekä huoneistot saattavat vaatia investointeja. Tämän vuoksi huoneistoon kohdistuvat taloyhtiövelat sekä korjaukset vaikuttavat pitkän aikavälin sijoituksen todelliseen kannattavuuteen. (Suomen Vuokranantajat 2011.)

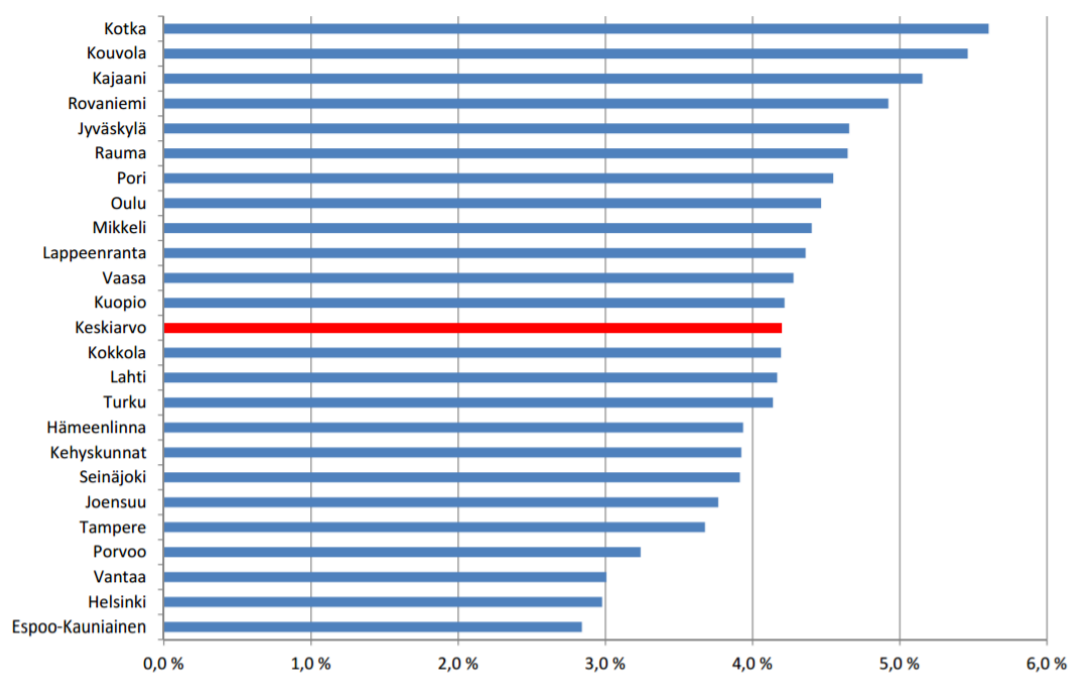


Kuvio 5: Myytyjen osakeasuntojen hinta-trendi kehitys. (Asuntojenhinnat 2017)

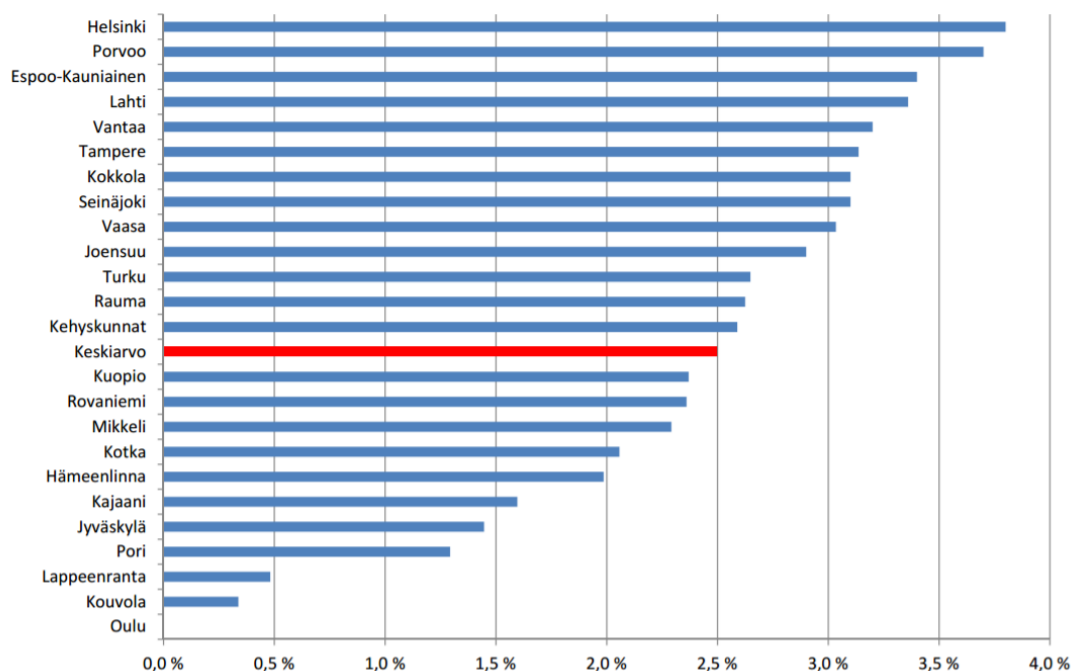
Vanhon kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 4,76 prosenttia vuonna 2017 toisella vuosineljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,58 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 3,55 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 7,95 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,39 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 3,99 prosenttia edellisvuodesta. (Asuntojenhinnat 2017)

Kun aloittaa huoneiston vuokrauksen huomaa hyvin nopeasti, että vuokralaisia on haasteellista laittaa yhteen muottiin. Elämäntilanteet muuttavat, mutta tietynlaisia yhtenemiskohtia on vuokralaisista kuitenkin havaittavissa. Potentiaaliset vuokralaiset voi asetella erittäin karkeasti seuraaviin ryhmiin:

- Opiskelijat
- Työssä käyvät nuoret
- Keski-ikäiset työssä käyvät ja työttömät
- Eläkeläiset
- Eronneet
- Pariskunnat
- Luottotietonsa menettäneet.



Kuvio 6: Bruttovuokratuotto 2013 - 2017 Yksiöt (Vuokranantajat 2017)



Kuvio 7: Arvonnousu 2013 - 2017 Yksiöt (Vuokranantajat 2011)

3.2 Asunto-osakkeen flippaus

Asuntojen flippaus on asuntosijoittamisen yksivaihtoehtoista, jossa asuntosijoittaja ostaa, remontoi ja myy kohteen edelleen paremmalla hinnalla mitä alkuperäinen hinta oli. (Beattie 2016) Flippaamisella asuntosijoittaja pystyy kasvattamaan omia pääomia huomattavasti nopeammin kuin perinteisellä vuokraus toiminnalla.

Asuntojen Flippaus vaatii hieman enemmän aikaa ja tietämystä siitä mitä ollaan tarkalleen tekemässä, tämän vuoksi flippaus vaatii paneutumista huoneistojen saneeraukseen ja mahdollisesti myös asuntosijoittajan omaa työpanosta. Flippaamisen tarkoituksena löytää remontoitava asunto mahdollisimman edullisesti sekä tehdä kohteeseen järkevä remontti ja myydä asunto nopeasti eteenpäin siten että kohteesta jää voittoa ostohinnan ja kaikkien kulujen jälkeen.

Asuntojen flippauksessa tuotto tehdään pääosin jo ostohetkellä, kuten normaalissa asuntosijoittamisessa. Flippauksessa on tärkeää löytää remontoitavakohde mahdollisimman edullisesti, johon saa järkevällä hinnalla tehtyä remontin. Mikäli kohteesta maksetaan alkuvaiheessa liikaa ei asuntosijoittaja saa tehtyä tuottoa myynti hetkellä. Flippauksessa on tärkeää miettiä kokonaisstrategia strategia onnistuneeseen lopputulokseen.

1. Osta kohde max. 1-3km säteeltä oppilaitoksista.
2. Pyri ajoittamaan osto ja remontointi kesä-heinäkuulle.
3. Laita huoneisto välittömästi myyntiin asuntomyynti porttaaleihin, muutamalla kuvalla.
4. Pyri sopimaan ensimmäiset näytöt heti remontin jälkeiselle päivälle.
5. Tee remontti kustannustehokkaasti, kohtuuhinnalla ja lisää muutamia yksityiskohdat. Remontin tarkoitus on olla neutraali ja suunniteltu massayleisölle.
6. Pääomankierto tulee olla nopeaa pyri myymään asunto kuukaudessa ostohetkestä
7. Tavoittele 15 - 25 % nettokatetta
8. Mikäli teet remontin itse saatat säästää, mutta pääomankierto saattaa hidastua.
9. Asunto myydään itse heinä-elokuun aikana, kun kysyntä on voimakasta

3.2.1 Case Kotka

Päätimme hankkia IntoKodit Oy:n nimissä Kotkan keskustasta alle 20 m² huoneiston, joka sijaitsi 200m kauppakeskuksesta ja oli hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Asunto-osakeyhtiö oltiin perustettu 1939 ja huoneisto oli alkuperäiskunnossa. Osakkeen edellinen omistaja oli omistanut huoneiston 20 vuotta ja tupakoinut koko sen ajan sisällä. Hankimme osakkeen hintaan 18.000 €. Teimme huoneistoon kaksi osaisen puhdistuksen ulkopuolisen tehosiivouksen kautta sekä otsonoinnin huoneistoon. Kaikki alkuperäiset kaapit, keittiö sekä kylpyhuone purettiin kokonaisuudessaan. Tässä kohtaa käytimme Marko Kaarton ohjetta, ettei ostaisi asuntoa, mikäli ei saisi sitä reilusti markkinahintaa edullisemmin. (Suomen asuntosijoitta Ry 2012)

Käytimme kohteessa alihankintana paikallisia remonttimiehiä, koska itse asumme Helsingissä olisi matka työmiehiltä Helsinki-Kotka ollut turhan kallista. Uusi keittiö, laminaatti, kylpyhuone sekä sähkö- ja putkimiehen kustannukset kokonaisuudessaan olivat 6000 €. Remontin jälkeen laitoimme kohteen myyntiin oikotie.fi -palveluun, josta saimme ensimmäisen 24h tunnin sisään kymmeniä yhteydenottoja koskien kohdetta. Pyyntihinnaksi asetettiin 38.000€, jotka ovat aikaisemmin toteutuneiden kohteiden hinnat taloyhtiössä. Kohde myytiin lopulta 36.000€ kauppahintaan kahden vuorokauden myyntiajalla.

Kohteesta tuli näin ollen voittoa 12.000 € ja oli meidän omistuksessa kolme kuukautta. Kohde oltaisiin saatu n. 1,5 kuukautta aikaisemmin myyntiin, mutta lomakausi sekoitti hieman meidän myyntiin saamista. Kohde meni vuokraus käyttöön ja sijoitetun oman pääoman tuotto oli reilun 8% tasolla siihen asti, kunnes putkiremontti tulee huoneistoon kahden vuoden sisään. Putkiremontin jälkeen kohteen sijoitetun pääomantuotto tulee olemaan n. 5-6% välissä, joka Kotkan seudulla hyvällä tasolla.

Emme käyttäneet kohteessa välittäjää, koska uskoimme kohteen kysyntään.

3.2.2 Case Vantaa

Seuraavaksi yhtiömme tulee laittamaan Vantaalla kaksi uutta kohdetta myyntiin, jotka tehdään hieman harvinaisemmalla sopimussiirtona, jonka ansiosta kohteen kaupanteko hetkellä maksetaan 28.000 € ja kohteen ollessa valmis 36.800 € (RS-Kohde) arvioitu valmistuminen kohteella on 6/2018.

Sijoitetun pääoman tuotto 10,91% alussa ensimmäiset kaksi vuotta, kun yhtiövelkaa on lyhennysvapaalla. $12 * (820\text{€ vuokra} - 219\text{€ Hoitovastike} + \text{Yhtiövelankorko}) / (64800 \text{ kauppahinta} + 1296\text{€ varainsiirtovero sopimussiirtokaupasta}) * 100$. Ensimmäisen kahden vuoden jälkeen tulee n. 115.000 € yhtiövelka myös maksettavaksi, jolloin kohteen sijoitetun pääoman tuotto laskee n. 4% tasoon.

4 Rahoitus

Osakeyhtiö voi hakea normaalia eurolaina rahoitusta pankeista asuntosijoittamista varten. Normaalisissa tilanteissa omarahoituksen osuus vaihtelee 30-50% välimaastoon ostettavan kohteen hinnasta, joka tulisi osakeyhtiöllä olla olemassa rahoitusta hakiessaan. Vakuudeksi pankki tahtoo yleensä ottaa ostettavan kohteen. Mikäli osakeyhtiöllä ei ole aikaisempaa historiaa tulisi yhtiön katsoa, että omavaraisuusaste on tyydyttävällä tasolla sekä lisäksi osoittaa, että yhtiön kassavirta tulee olemaan positiivinen vastuiden hoitamista varten. Asuntosijoitusta varten ei pystytä käyttämään julkisia takauksia kuten Finnveraa.

Mikäli yhtiö on ajatellut tekevänsä useamman asuntokaupan vuoden aikana / flipautuksen tulisi tästä käydä keskustelua pankin kanssa, jotta suostuvat useaan kauppaan, joka saattaa työllistää pankin työntekijöitä paljon.

4.1 Velkavipu

Velkavipu tarkoittaa lainatun rahan käyttöä yleisimmin sijoituksiin kuten osakkeisiin, yrityksiin, johdannaisiin tai vastaaviin sijoitusinstrumentteihin. Velkavipu hyvä väline kasvattaa oman pääoman tuottoa asuntosijoituksissa. Mahdollisilla keuhnoilla sijoituksilla velkavipu aiheuttaa enemmän vahinkoa aikaiseksi.

Alla kuvattu velkavipun vaikutusta tuottoihin, jossa kohteena käytetty 60.000 € yksiötä. Ensimmäisen sarakkeen tuotto on laskettu niin, että asunto on hankittu ilman mahdollista lainaa

pankista. Toisessa sarakkeessa on käytetty samaa 60.000 € oma pääoma ja ostettu sillä neljä samanlaista huoneistoa, jolloin jokaiseen kohteeseen on käytetty 15.000 € tai 25% omaa pääomaan, jolloin kohteiden vakuusarvo pankissa on riittävä normaalissa tilanteessa lisärahoitusta varten.

	VUOKRATUOTTO	VELKAVIPU
Hinta	60 000	4 x 60 000 =240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	-	180 000
Vuokra	450	450 x 4 = 1800
Vastike	100	100 x 4 = 400
Vuosikorko (2 %)	-	3600
Tuotto euroissa	4200	13 200
Oman pääoman tuotto	7 %	22 %

Kuvio 8: Velkavivun vaikutus tuottoon (sijoitusasunnot.com 2017)

Tässä suuntaan antavasta tapauksesta voimme havaita selkeästi sen, että mahdollisen velkavivun käyttö voi jopa kolminkertaistaa tuoton omalle pääomalle. Mikäli velkavivussa käytetyn rahoituksen korko on 2% ja huoneistolle saadaan 7% vuokratuotto on sijoittaminen velkavivulle erittäin kannattavaa niin kauan kuin prosentuaalinen vuokratuotto pysyy mahdollisen pankkilainan yllä, kun tarkastellaan ainoastaan vuokratuottoa.

Seuraavassa kaaviossa huomioidaan tämän hetken matala korkotaso sekä asunnon mahdollinen arvonnousu, josta asuntosijoittaja saavuttaa hyvällä tuurilla nauttimaan. Parhaimmillaan oikein käytetty velkavipu tuottaa asuntosijoittajalle omalle pääomalle tuottoa jopa yli 30%.

	VUOKRATUOTTO	VELKAVIPU
Hinta	60 000	4 x 60 000 = 240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	-	180 000
Vuokra	450	450 x 4 = 1800
Vastike	100	100 x 4 = 400
Vuosikorko (2 %)	-	3600
Asunnon arvonmuutos +4%	+ 2400	+ 9600
Vuokratuotto ja arvonnousu euroissa	6 600	22 800
Oman pääoman tuotto	11 %	38 %

Kuvio 9: Velkavipu sekä arvonnousu (sijoitusasunnot.com 2017)

Velkavivun käyttäminen ei aina ole järkevää ja osto hetkellä hyvätkin sijoitukset saattavat muuttua asuntosijoittajan rasitteeksi. Tässä kaaviossa on otettu sama 60.000 € kohde, jossa vuokratuotto on matalampi ja kohteen arvonmuutos on -4% asuntosijoittajalle.

Ainoastaan omalla pääomalla toimiva asuntosijoittaja saa vuodesta 2400 € vuokratuoton, mutta häviää samalla -4% arvonnousulla, joka tosin realisoituu vasta kun asunto-osake myydään pois.

Velkavipua käyttävä sijoittaja on ongelmissa, koska lainasta maksettava korko 5% on korkeampi kuin asunto-osakkeesta saatava vuokratuotto 4%. Lisäksi tuottoa syö asuntojen arvonalentuminen ja kokonaisuudessaan tappioita tulee 17% omalle pääomalle mikäli kohteessa käytetään velkavipua.

	VUOKRATUOTTO	VELKAVIPU
Hinta	60 000	4 x 60 000 =240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	-	180 000
Vuokra	300	300 x 4 = 1200
Vastike	100	100 x 4 = 400
Vuosikorko (5 %)	-	9000
Vuokratuotto euroissa	2400	- 600
Asunnon arvonmuutos -4%	- 2400	- 9600
Vuokratuotto ja arvonnousu euroissa	0	- 10 200
Oman pääoman tuotto	0 %	- 17 %

Kuvio 10: Velkavipu ja arvonlasku (sijoitusasunnot.com 2017)

Sijoittamisen mukana tulee ymmärtää myös mahdolliset riskit, jotka näkyvät totena kuvio 10:ssä. Asuntosijoittamiseen sisältyy riskejä, tosin riskit jakautuvat asuntosijoittaja kohti eri lailla, johtuen sen hetkisestä kokemuksesta, tietotaidosta sekä tulevaisuuden riskien hallinnalla. (Hyrskke, A.& Lönnroth, M. 2012, 120-122) Mikäli velkavipu on edelle oleva kuvion mallinen, velka-aste on yli 50% jolloin todellinen korkoriski tulee sijoittajan huomioida. Korkoriskiä käsitellään seuraavassa otsikossa numero 5. (Hyrskke, A.& Lönnroth, M. 2012, 134-135)

5 Vaihtuvakorko

Sijoitusasuntolainan kustannukset muodostuvat pääosin lainankorosta. Sijoitusasunnon lainakorko on useimmiten sidottu vaihtuvaan viitekorkoon, kuten EURIBOR tai pankkien omiin primekorkoihin, jolloin sijoitusasunnon lainakorko tarkistetaan määräajoin. Markkinakorot kuten EURIBORit elävät päivittäin, mutta siihen sidottu lainakorko ei muutu kuin sovittuina korotarkastusajankohtina.

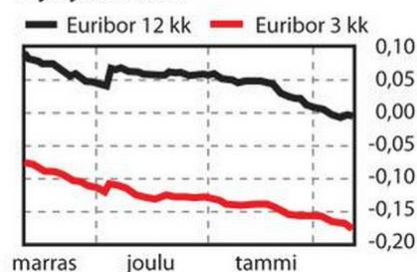
Esimerkiksi kuuden kuukauden euriboriin sidotussa sijoitusasuntolainassa on korotarkastusajankotia kaksi kappaletta vuodessa ja vastaavasti yhden kuukauden euriboriin sidotussa sijoitusasuntolainassa 12 kertaa vuodessa. Pankkien primekorot seuraavat markkinakorkoja, mutta

pankit eivät välttämättä muuta primekorkojaan aina markkinoiden mukaan. Näin ollen primekorkot seuraavat korkomarkkinoita viiveellä.

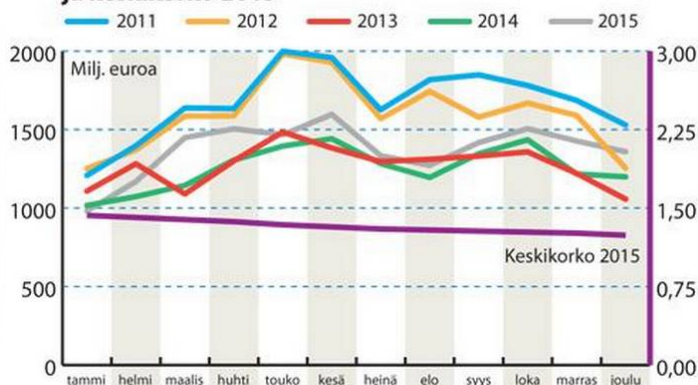
Luottojen korkoja

Primekorkot	Alkaen, pvm	%
Aktia Prime	03.11.14	1,00
Danske Bank Prime	14.09.15	1,00
Handelsbanken	15.12.15	1,05
Hypo-Prime	01.12.15	0,50
Nordea prime	01.01.16	0,95
Op-Prime	05.05.15	0,60
POP-Prime	08.02.16	0,90
SEB Prime	01.01.16	1,00
Sp-prime	24.09.12	1,00
S-Prime	18.06.15	0,60
ÅAB Prime	03.07.14	1,00

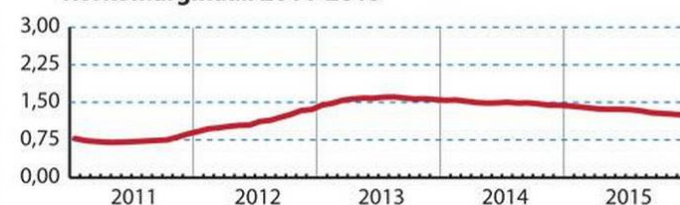
Lyhyet korot



Uudet nostetut asuntolainat 2011-2015 ja keskekorko 2015



Korkomarginaali 2011-2015



LÄHDE: SUOMEN PANKKI, GRAFIikka: TIMO FILPUS

Kuvio 11: Luottojen korko (Suomen Pankki 2016)

5.1 Kiinteä korko

Vaihtuvan koron tilalle asuntosijoittaja voi ottaa kiinteäkorkoisen sijoitusasuntolainan. Esimerkiksi 18 vuoden sijoitusasuntolainaa otettaessa voidaan viisi ensimmäistä vuotta ottaa kiinteäkorkoisena, jolloin pankki määrittää kiinteän koron. Korko tarkistetaan ensimmäisen kerran vasta viiden vuoden kuluttua lainan ottamisesta. Normaalisti pankin kanssa ollaan sovittu siitä, mitä korkoa asuntosijoittaja maksaa loppuajalle.

Hyvin usein kiinteäkorkoista lainaa ei voi maksaa pois alun perin suunniteltua nopeammin ilman, että asiakas sopii asiasta pankin kanssa ja korvaa pankille saamatta jääneet korkotuotot. Tämän vuoksi kiinteäkorkoinen sijoitusasuntolaina pitää sisällään suuria riskejä sijoittajalle, mikäli haluaa myydä kohteen aikaisemmin pois.

5.2 Marginaali

Lainankorko ei kuitenkaan ole suoraan sama kuin viitekorko, sillä pankit lisäävät viitekoron päälle oman marginaalinsa. Marginaalikoron suuruus sovitaan lainan myöntäneen pankin kanssa ennen lainan nostoa ja normaalisti marginaali pysyy samana koko takaisinmaksuajan.

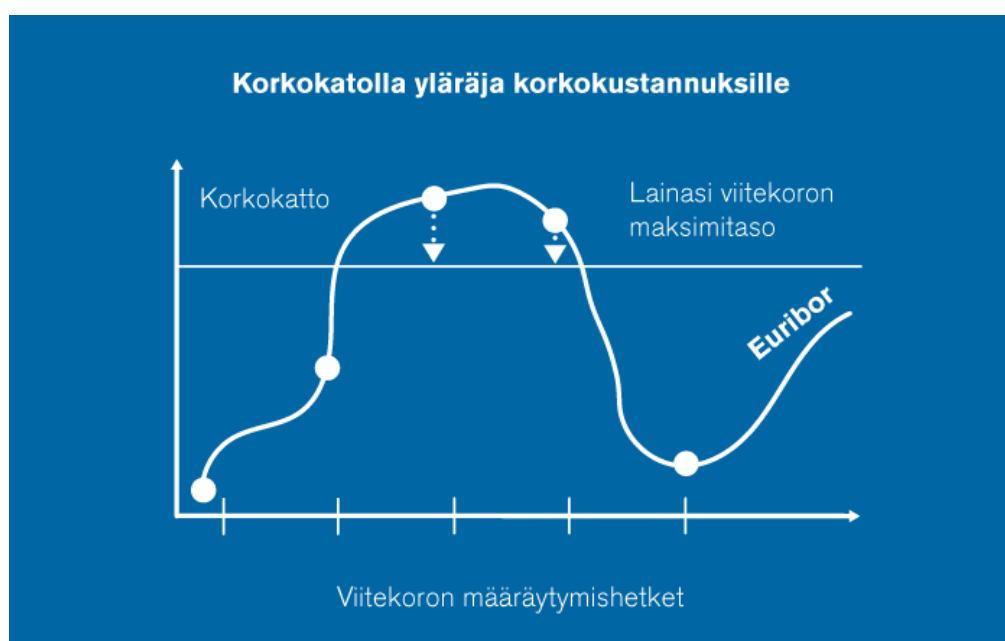
Marginaali muodostuu useissa pankeissa asiakaskohtaisesti ja siihen vaikuttavat monet tekijät kuten lainakokonaisuus, mihin kohteeseen lainaa haetaan, kuinka paljon asiakas tarvitsee lainaa ja kuinka pitkä on laina-aika.

5.3 Korkosuojaus

Pitkäaikavälin asuntosijoittamisessa tulee asuntosijoittajan huomioida mahdolliset korkoriskit ja suojautua markkinakorkojen mahdolliselta nousulta. Pankit tarjoavat erilaisia korkosuojaus tuotteita asiakkaille kuten: Korkokatto, Koronvaihtosopimus ja korkoputki. Näissä kaikissa tehdään pankin kanssa erillinen sopimus korkoriskin suojaamisesta.

5.4 Korkokatto

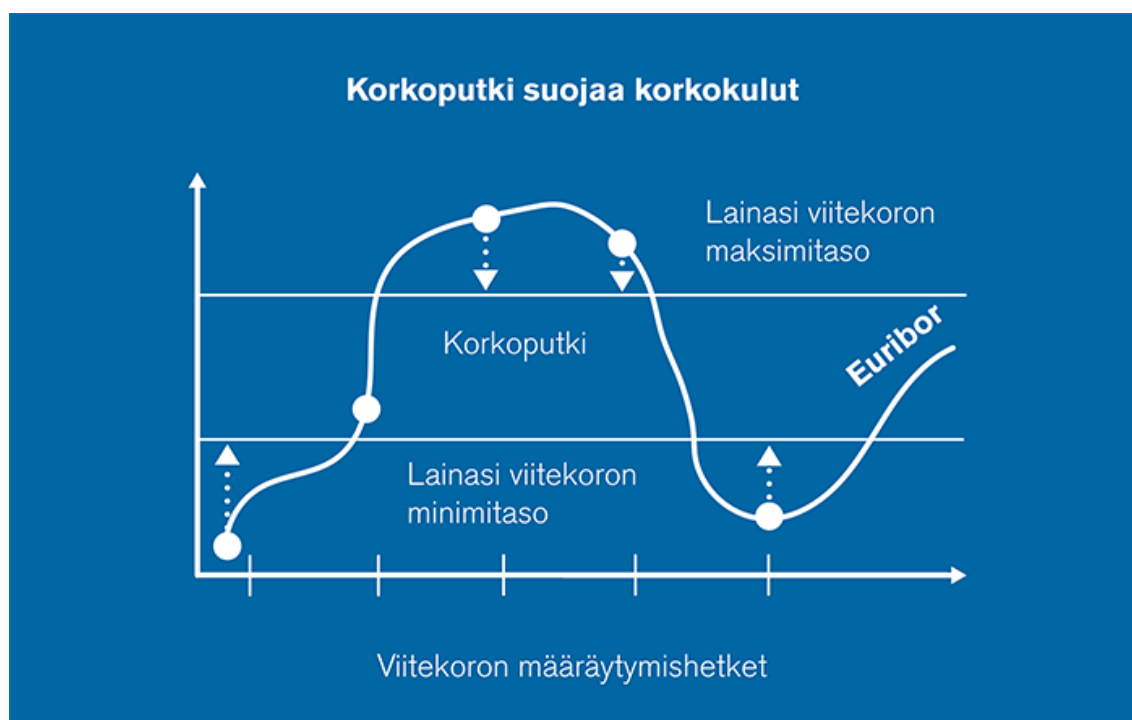
Korkokatolla asuntosijoittaja pääsee lukitsemaan vaihtuvakorkoiselle viitekorolle ylärajan. Korkokatto suojaa viitekoron nousulta ja asuntosijoittaja tietää viitekoron arvon sopimusajalle. Samalla asuntosijoittaja hyötyy alemmista viitekoron tasoista. Korkokattosopimus on erillinen sopimus, jolla voidaan suojata yksi tai useampi laina. Korkokattosopimuksesta maksetaan preemio, eli hinta etukäteen pankille.



Kuvio 12: Korkokatto

5.5 Korkoputki

Korkoputkisopimuksella asuntosijoittaja saa viitekorolle ala- ja ylärajan. Korkoputkella viitekorko ei nouse yli ylärajan, muttei myöskään laske alle alarajan, tämän ansiosta pankille ei joudu suorittamaan preemiota, kuten korkokattolainoissa.



Kuvio 13: Korkoputki

5.6 Koronvaihtosopimus

Koronvaihtosopimuksella kiinnitetään vaihtuvakorkoisen eli euriboriin sidotun lainan korko. Koronvaihtosopimus on pankin ja asiakkaan välinen sopimus, jossa asiakas tyypillisesti maksaa kiinteään korkoon sidottua korkoa pankille ja pankki maksaa asiakkaalle vaihtuvaan korkoon sidottua korkoa.

Näin asiakas päätyy käytännössä maksamaan lainastaan vaihtuvan koron sijaan kiinteää korkoa. Koronvaihtosopimus ei ole sidottu asuntosijoittajan lainoihin vaan on erillinen sopimus, koronvaihtosopimuksen voi tehdä myös eripankkiin kuin missä sijoitusasuntolainat ovat.

6 Yhteenveto ja Johtopäätökset

Kokonaisuudessaan asuntosijoittaminen on tarkan suunnittelun sekä hyvien pohjatöiden tulosta, johon vaikuttavat monet eri tekijät. Asuntosijoittamisen lähtökohdat ovat kaikilla sijoittajilla yksilölliset, jotka tulee jokaisen sijoittajan käydä itse lävitse. Lähtökohtana on kuitenkin alkuun rakennuttaa ajatus asuinalueesta, jossa sijoittaja haluaa toimia, sekä tutkia kohteita kyseiseltä alueelta.

Oikotie.fi on yksi hyvä palvelu, josta saa alkuun käsitystä missä hinnoissa asuntojen hinnat alueella ovat minkälaista vuokraa voi alueelta pyytää. Kun sijoittaja on saanut tästä kuvan muodostettua, on aika miettiä mahdollista toteutustapaa: osto-remontti-myynti vai vuokraus.

Laskelmien pohjalta tulisi päätyä optimaaliseen ratkaisuun. Ennen päätöksen tekoa on tärkeää selvittää omat resurssit kantaa mahdollista laina vastaa sekä ajankäyttö kohteisiin. Pankin kanssa kannattaa aloittaa neuvottelut mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta mielenkiintoisen kohteen kohdalla kykenee toimimaan nopeasti sekä samalla sijoittaja saa selville minkälaiset mahdollisuudet hänellä on saada rahoitusta pankista. (Orava, J. & Turunen, O. 2016, 48)

Kun markkinatutkimukset sekä mahdolliset lainapäätökset ovat valmiina tulisi tässä vaiheessa jatkaa analyysin tekemistä remontteihin, koska tässä alueessa rakennetaan tulevaisuuden tuotot. (Hyrskke, A.& Lönnroth, M. 2012, 105-106.)

Opinnäytetyön aikana ehdimme hankkia lopulta kolme kohdetta, joista Kotka saatiin kaupaksi nopeasti. Vantaan kohteemme tulevat myyntiin lähikuukausien aikana. Vantaan kohdalta olemme tarkoituksella venyttäneet myyntiajankohtaa lähemmäksi kohteen valmistumista.

Lähteet

Painetut lähteet

Anderson, N. & Tuhkanen, M. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Hyrskelä, A. & Lönnroth, M. 2012. Vastuullinen sijoittaminen. Tampere: Finva Oy.

Kallunki, J. & Martikainen, M. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2004. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Käyhkö, K. & Lönnqvist, J. 2012. Rakkaudesta sijoittamiseen. Helsinki: Klaava Media.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma talent.

Sähköiset lähteet

Asianajotoimisto Legistum. 2017. <http://www.osakassopimus.fi/>. Viitattu 21.10.2017

Asuntojenhinnat. 2017. <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>. Viitattu 21.10.2017

Beattie. 2017. <http://www.investopedia.com/articles/pf/06/realestateinvest.asp> . Viitattu 21.10.2017

Kasperinen. 2017. <https://kasperinen.info/wiki/index.php?title=Apporttiosuus>. Viitattu 21.10.2017

Nordea. 2017. <https://www.nordea.fi/yrittajasiakkaat/tule-asiakkaaksi/> . Viitattu 21.10.2017

Oikeusministeriö. 2017. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>. Viitattu 21.10.2017

Patentti- ja rekisterihallitus. 2017. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html>. Viitattu 21.10.2017

Suomen Asuntosijoittajat ry. 2012. Asuntomarkkinakatsaus syyskuu 2012. <https://markkaarto.fi/suomen-asuntosijoittajien-asuntomarkkinakatsaus-kevat-2012/>. Viitattu 30.6.2017

Suomen vuokranantajat. 2017. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/osakeyhtion-kautta-sijoittaminen/> . Viitattu 21.10.2017

Tilastokeskus. 2017. <http://www.stat.fi/til/ashi/> . Viitattu 21.10.2017

Vuokranantajat 2011. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2013-07-03T09-05-3023412.pdf>. Viitattu 30.6.2017

Yrityksenperustaminen. 2017 <https://yrityksen-perustaminen.net/osakeyhtion-perustaminen/> . Viitattu 21.10.2017

Kuviot

Kuvio 1: Yksinkertaistettu osakeyhtiön perustamisprosessi	8
Kuvio 2: Riskit ilman osakassopimusta	10
Kuvio 3: Yksiöiden keskimääräiset vuokratuotot. Oletuksena hoitovastike neljä euroa neliöltä sekä remonttivara 500 euroa neliö.(Orava, J. & Turunen, O. 2016)	11
Kuvio 4: Pitkän aikavälin vuokratuontolaskenta (Vuokranantajat 2011)	12
Kuvio 5: Myytyjen osakeasuntojen hinta-trendi kehitys.(Asuntojenhinnat 2017)	12
Kuvio 6: Bruttovuokratuotto 2013 - 2017 Yksiöt (Vuokranantajat 2017)	13
Kuvio 7: Arvonnousu 2013 - 2017 Yksiöt (Vuokranantajat 2011)	14
Kuvio 8: Velkavivun vaikutus tuotton (sijoitusasunnot.com 2017).....	17
Kuvio 9: Velkavipu sekä arvonnousu (sijoitusasunnot.com 2017)	18
Kuvio 10: Velkavipu ja arvonnousu (sijoitusasunnot.com 2017)	19
Kuvio 11: Luottojen korko (Suomen Pankki 2016).....	20
Kuvio 12: Korkokatto	22
Kuvio 13: Korkoputki.....	22

Liitteet

Liite 1: Kotkan remontti kuvat	27
--------------------------------------	----

Liite 1: Kotkan remontti kuvia



