

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

2021

Nea Roue

ASUNTOSIJOITTAMINEN VELKAVIPUA HYÖDYNTÄEN

Nea Roue

ASUNTOSIJOITTAMINEN VELKAVIPUA HYÖDYNTÄEN

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut viimeisten vuosien aikana ja uusia asuntosijoittajia aloittaa sijoitustoimintaansa yhä enemmän Suomessa. Asuntosijoittamisen suosio perustuu erityisesti siihen, että sijoitusmuotona asuntosijoittamista voidaan tehdä hyvin monin eri tavoin. Alhainen korkotaso on myös nostanut entisestään asuntosijoittamisen suosiota.

Asuntosijoitustoiminnan kannattavuutta ja tuottavuutta voidaan maksimoida mikäli asuntosijoittaja osaa hyödyntää velkavipua oikein asuntosijoitustoiminnassa ja tiedostaa kannattavuuden kannalta merkittävät tekijät sekä riskit. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä asuntosijoittamiseen velkavipua hyödyntäen. Opinnäytetyö tukee asuntosijoittamisesta kiinnostuneita henkilöitä ja toimii oppaana miten voidaan varmistaa, että asuntosijoittaminen on kannattavaa ja miten velkavipua hyödyntämällä asuntosijoittamisen tuottoa voidaan maksimoida.

Opinnäytetyön tietoperustassa on hyödynnetty alan kirjallisuutta, verkkolähteitä sekä lakeja. Tietoperustassa käsitellään asuntosijoittamisen verotuksen ja rahoituksen kannalta keskeisiä asioita. Tarkastellaan mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen, vuokratuotto- ja pääoman tuottolaskelmien avulla. Käsitellään velkavipua asuntosijoittamisessa ja millaisia hyötyjä sekä riskejä velkavipuun liittyy.

Tutkimusosuudessa toteutettiin asuntosijoittajille kysely. Tutkimuksena käytettiin määrällistä tutkimusta, hyödyntäen strukturoituja kysymyksiä. Kyselyn pohjalta tulkitaan miten asuntosijoittavat hyödyntävät velkavipua sekä kuinka tuottavaa asuntosijoittaminen on.

Tilastojen perusteella kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien asuntosijoittamisen tuottavuus on hyvällä tasolla. Velkavipua uskalletaan käyttää kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa ja tätä kautta tuotto prosentti on myös hyvällä tasolla. Vastanneista asuntosijoittajista suurin määrä hyödyntää osta ja pidä-strategiaa eli hankittu sijoitus pidetään pitkään ja sijoitusstrategiana hyödynnetään pitkän tähtäimen sijoitusstrategiaa. Koronapandemialla on myös ollut hyvin pieni vaikutus velkavivun käyttöä ajatellen kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa.

ASIASANAT:

Asuntosijoittaminen, velkavipu, kannattavuus, korko, rahoitus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business administration

2021 | 49, 2 pages in appendices

Nea Roue

REAL ESTATE INVESTING USING LEVERAGE

The popularity of real estate investing has grown in recent years and several Finnish real estate investors are starting their investment operations. The popularity of real estate investing is based on the fact that real estate investment can be made in many different ways. Low interest level had also boosted the popularity of real estate investing.

The profitability and productivity of real estate investing operations can be maximized if the real estate investor is able to use the leverage right in real estate investment operations and is aware of the factors and risks that are significant in terms of profitability. The main goal of this final thesis is to get acquainted with real estate investing using leverage. This thesis will support those who are interested in real estate investing, as well as it serves as a guide on how to ensure that real estate investing is profitable and how to maximize the profit on real estate investment by using leverage.

The knowledge base of the thesis has utilized literature of real estate sector, laws and different kind of online sources. The knowledge base of the thesis also deals with real estate investing from the perspectives of taxation and financing. The factors affecting profitability of real estate investing by using rental income calculation and financial capital income statements are considered. Real estate investing using leverage and the kind of benefits and risks are involving in leverage are elaborated in the thesis work.

In the research part an inquiry was conducted for real estate investors. Quantitative research was used as a study method. The study was conducted using structured questions. The inquiry is used to construing how real estate investors are using leverage and how profitable the real estate investing is.

According to statistics the investment productivity of real estate investors who responded to the inquiry is at a good level. Leverage is ventured to be used by real estate investors which responded to the inquiry and as the result of that the yield is at a good level also. Most of the real estate investors who responded to the inquiry take advantage of the buy and hold strategy. This means that the acquired investment will be hold for a long time and as the investment strategy a long-term investing strategy is utilized. The result of the inquiry shows that the Covid-19 pandemic has had only very little effect on the use of leverage among real estate investors that responded.

KEYWORDS:

Real estate investing, leverage, profitability, interest, financing

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	8
2.1 Asuntosijoittaminen yksityishenkilönä	9
2.2 Asuntosijoittaminen osakeyhtiönä	9
2.3 Sijoitusasunnon verotus ja vähennykset	10
2.4 Rahoitus	14
2.5 Asuntorahastot	15
3 SIJOITUSTEN KANNATTAVUUS	17
3.1 Asuntomarkkinat	17
3.2 Sijainti	18
3.3 Asunnon kunto ja koko	19
3.4 Mahdolliset remontit ja taloyhtiö	21
3.5 Uudiskohteet	22
3.6 Vuokratuotto	23
3.7 Arvonnousu	25
4 VELKAVIPU ASUNTOSIJOITTAMISESSA	26
4.1 Velkavivun hyödyntäminen	27
4.2 Pääoman tuotto	28
4.3 Velkavipuun liittyvät riskit	31
4.4 Allokaatio	33
5 KYSELYN TOTEUTTAMINEN ASUNTOSIJOITTAJILLE	35
5.1 Kyselyn tavoite ja kysymykset	36
5.2 Kyselyn vastaukset ja vastauksien tulkinta	36
6 LOPUKSI	44
LÄHTEET	47

LIITTEET

Liite 1. Webropol kyselylomake, velkavipu asuntosijoittamisessa.

KUVIOT

Kuvio 1. OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahaston vuosittain maksetut tuotot (Osuuspankki 2021).	16
Kuvio 2. Sijoitusasuntojen määrät suosituimmissa kaupungeissa 2006-2018 (Tieto & Trendit, Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot 2020).	19
Kuvio 3. Yksinkertainen vuokratuottokaava (Lehto n.d).	24
Kuvio 4. Velkavipu (Orava & Turunen 2016, 45).	26
Kuvio 5. Esimerkki vakuuksien hyödyntämisestä (Orava & Turunen 2016, 302).	27
Kuvio 6. Oman pääoman tuoton laskukaava (Sijoitusovi 2020).	29
Kuvio 7. Velkavivun ja vuokratuoton merkitys oman pääoman tuottoon kolmen prosentin kokonaiskorolla (Orava & Turunen 2016, 297).	30
Kuvio 8. Velkavivun ja korkotason merkitys oman pääoman tuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia (Orava & Turunen 2016, 298).	31
Kuvio 9. 1kk ja 12kk Helibor/Euribor (1/1990-4/2016). (Orava & Turunen 2016, 250, Lähde: Suomen Pankki).	32
Kuvio 10. Sijoitatko yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta asuntoihin? (Webropol 2021).	37
Kuvio 11. Kuinka monen prosentin velkavipua käytät yleisesti asuntosijoittamisessa hankinta hetkellä? (Webropol 2021).	38
Kuvio 12. Kuinka monta prosenttia vuokratuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi? (Webropol 2021).	39
Kuvio 13. Kuinka monta prosenttia pääomatuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi? (Webropol 2021).	40
Kuvio 14. Millaista strategiaa hyödynnät asuntosijoittamisessa? (Webropol 2021).	41
Kuvio 15. Oletko hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen? (Webropol 2021).	42
Kuvio 16. Oletko hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa? (Webropol 2021).	42
Kuvio 17. Onko koronapandemialla ollut vaikutusta velkavivun käyttöön mielestäsi? (Webropol 2021).	43

TAULUKOT

Taulukko 1. Yleisimmät sijoitusasunnot kunnan ja huoneluvun mukaan (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot 2017).	21
--	----

1 JOHDANTO

Mikäli asuntosijoittamisen tuottoa halutaan maksimoida, tulee velkavipua hyödyntää oikein asuntosijoittamisessa. Velkavipua käytettäessä oikein, tuottoa voidaan moninkertaistaa asuntosijoittamisessa. Velkavipua käytettäessä tulee asuntosijoittajan perehtyä asuntosijoittamisen kannattavuuden ja tuottavuuden kannalta tärkeisiin aihealueisiin ennen velkavivun riskin suurentamista. Asuntosijoittajana on useita erilaisia mahdollisuuksia harjoittaa asuntosijoittamista, niin nopealla kuin pitkän tähtäimen sijoituksilla yksityishenkilönä tai vaihtoehtoisesti esimerkiksi osakeyhtiön kautta. Pienempiriskinen ja helppo tapa sijoittaa asuntoihin löytyy myös asuntorahastoihin sijoittamalla.

Opinnäytetyö käsittelee asuntosijoittamista velkavipua hyödyntäen. Velkavipua käytettäessä oikein asuntosijoittamisessa on asuntosijoittaminen kannattavaa ja tuottavaa, tätä kautta myös riskit pienenevät ja velkavipua voidaan käyttää rohkeasti. Velkavivun rohkealla käyttämisellä voidaan maksimoida tuottoa asuntosijoittamisessa. Työssä tarkastellaan asuntosijoittamista syvällisemmin tietoperustan ja kirjoittajan omien ajatusten pohjalta, koottuna aihealueet, jotka ovat velkavivun käytön kannalta tärkeässä roolissa asuntosijoittamisessa asuntosijoittajalle. Työhön on koottu nykyaikaista tietoperustaa hyödyntäen, luotettava ja ajantasainen kokonaisuus asuntosijoittamisesta kiinnostuneille. Opinnäytetyön tutkimusosioon on koottu velkavipuun ja tuottoon perustuva määrällinen tutkimus, hyödyntäen strukturoituja kysymyksiä. Toteutuksena kysely suomalaisille asuntosijoittajille. Kyselyn vastausten pohjalta on tulkittu miten asuntosijoittavat hyödyntävät velkavipua sekä kuinka tuottavaa asuntosijoittaminen on vastanneilla asuntosijoittajilla.

Työ koostuu teoriaosuudesta sekä tutkimusosuudesta. Teoriaosuus on jaettu kolmeen osaan joista ensimmäisessä osassa tarkastellaan asuntosijoittamisen eri muotoja. Tarkastellaan asuntosijoittajan kannalta verotukseen, vähennyksiin sekä rahoitukseen liittyviä aihealueita. Teoriaosuuden toisessa osassa tarkastellaan asuntosijoittamisen kannattavuuden kannalta tärkeitä tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Hyödyntäen vuokratuottolaskelmia, jotka ovat suoraan kytköksissä tuottavuuteen ja asuntosijoittajan asuntosijoittamisen kannattavuuteen. Kolmannessa teoriaosudessa tarkastellaan velkavipua asuntosijoittamisessa. Tarkastellaan millä esimerkein velkavipua voidaan hyödyntää asuntosijoittamisessa ja mitä riskejä toisaalta velkavipuun liittyy. Tarkastellaan pääoman tuottoa, joka on velkavivun kannalta hyvin tärkeässä

osassa. Pääoman tuoton kaavaa hyödyntäen, velkavivun kannalta avaintekijät nostetaan esille ja tarkastellaan pääoman tuottoa velkavivua hyödynnettäessä. Teoriaosuuden kolmannessa osassa viimeisenä tarkastellaan asuntosijoittajalle tärkeää sanaa, allokatiota eli hajauttamista, jota asuntosijoittajan ei pidä unohtaa.

Opinnäytetyön tutkimusosuus toteutettiin määrällistä tutkimusta hyödyntäen. Tutkimusosuudessa käytettiin strukturoituja kysymyksiä, valmiiksi suunniteltua monivalintakyselyä hyödyntäen. Kyselyyn vastasivat asuntosijoittajat, anonymisti. Kyselyssä haluttiin vastauksia kysymyksiin, miten asuntosijoittajat hyödyntävät velkavivua asuntosijoittamisessa ja kuinka tuottavaa asuntosijoittaminen on. Tutkimusosuudessa kootaan asuntosijoittajien vastaukset yhteen ja tulkitaan vastauksia. Lopuksi kootaan opinnäytetyön sisältö ja tavoitteet yhteen ja tarkastellaan opinnäytetyön aiheen valintaan vaikuttaneita tekijöitä sekä kootaan opinnäytetyön prosessin eteneminen.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen on sijoitusmuoto. Asuntosijoittamisessa yleisesti ottaen ajatuksena on, että tuottoa muodostuu säännöllisestä kuukausittaisesta vuokratulosta. Vuokratuloa saadaan ostetun kohteen vuokralaisen maksamasta vuokrasta ja myös mahdollisesta kohteen arvonnoususta. Asuntosijoittamista voidaan tehdä monin eri strategioin. Aina tuotto ei kuitenkaan muodostu vuokralaisen maksamasta kuukausittaisesta vuokratuotosta vaan esimerkiksi asunto ostetaan alle markkinahinnan ja remontoimalla ja tämän jälkeen myymällä asunto parempaan hintaan. Tällöin saadaan tuottoa remontoimisesta sekä asunnon arvon noususta. (T2H Asuntosijoittajalle n.d.)

Asunnon ostoon tarvitaan usein pankin lainaa. Tällöin pankin myöntämää lainarahaa hyödynnetään asuntosijoittamisessa. Lainaa kutsutaan sijoitusasuntoa ostettaessa tulonhankkimislainaksi tai vaihtoehtoisesti sijoitusasuntolainaksi. Asuntosijoittaminen on hyvin suosittu sijoitusmuoto nykypäivänä, sillä suhteellisen pienelläkin summalla pääsee jo kiinni asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittamisessa hyödynnetään useimmissa tapauksissa velkavipua, pankin puolelta myönnettyä lainarahaa sijoitusasuntoon. Mikäli velkavipua halutaan hyödyntää asuntosijoittamisessa, pystytään asuntosijoittamisessa nostamaan sijoittajan omalle pääomalle saatavaa tuottoa. (T2H Asuntosijoittajalle n.d.)

Sijoitusasunnon kulut voidaan kattaa asunnon vuokraamisella ja kuukausittaisella asunnon vuokralaisen maksamalla vuokratulolla. Asunnon kuluja ovat mm. pääomavastike, yhtiövastike, vesimaksu. Mahdollinen sijoituslainanlyhennys kuuluu myös kuluihin. Ajan myötä ostetussa sijoitusasunnossa asuva tai asuvat vuokralaiset kuittaavat sijoitusasunnon lainan pois ja tällöin asuntoon sijoittaneelle jää velaton asunto sekä vielä tämän lisäksi vuokratulot, jotka ovat kuukausittaisia. Asuntosijoittamisessa sijoitusasunnon vuokraamisen sijaan tai lisäksi voidaan hyödyntää ostetun sijoitusasunnon arvonnousun hyödyntäminen. Jopa hyvin lyhyelläkin aikavälillä tämä on mahdollista. Mikäli halutaan sijoittaa asuntoihin, löytyy vaihtoehtona myös helppo ja riskittömämpi tapa sijoittaa. Asuntorahastoihin sijoittaminen. Mikäli sijoitetaan asuntorahastoihin, on alkupääoma myös pienempää kuin yksityishenkilönä tai osakeyhtiönä sijoittamista aloittaessa kohteisiin. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Asuntosijoittaminen on hyvin konkreettinen ja nykypäivänä erityisen suosittu sijoitusmuoto. Asuntosijoittaminen toki vaatii sijoittajalta pitkäjänteisyyttä ja alaan perehtymistä hyvin tarkkaan, mutta toisaalta asuntosijoittaminen on hyvin vakaata ja selkeää

sijoitusmuoto kun alaan perehtyy kunnolla ennen sijoitustoiminnan aloittamista. Asuntosijoittamisessa pystytään rakentamaan hyvin tuottava sijoitussalkku hyvällä riskituotto suhteella, ilman suuria tuloja. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

2.1 Asuntosijoittaminen yksityishenkilönä

Asuntosijoittamisessa voidaan toimia yksityishenkilönä, perustamatta erillistä osakeyhtiötä toimintaan. Mikä asuntoihin halutaan sijoittaa yksityishenkilönä, on lainan saanti tällöin myös suoraan kytköksissä yksityishenkilön omiin tuloihin sekä muuhun varallisuuteen palkkatulojen lisäksi. Mikäli yksityishenkilön tulot ovat hyvät ja vakaalla pohjalla, saa lainaa tällöin myös mahdollisesti enemmän ja paremmilla ehdoilla pankilta sijoitustoimintaa ajatellen. Mikäli taas yksityishenkilö on pienempituloisempi, voi pankki todeta yksityishenkilön muutamien sijoitusasuntojen hankkimisen jälkeen riskialttiimmaksi eikä pankki myönnä välttämättä enää lisälainaa yksityishenkilölle asuntosijoittamista ajatellen. Asuntosijoittamisessa onkin järkevää pohtia yksityishenkilön ja osakeyhtiön välillä ja toimia tavalla, joka toimii henkilölle parhaiten. Useimmiten asuntosijoittamisessa kun toiminta alkaa laajentumaan aletaan pohtimaan, olisiko esimerkiksi osakeyhtiönä sijoittaminen parempi vaihtoehto kuin taas yksityishenkilönä sijoittaminen. Toki asuntoihin voidaan sijoittaa myös niin yksityishenkilönä kuin osakeyhtiönkin kautta. (Sijoitusasunnot 2016.)

2.2 Asuntosijoittaminen osakeyhtiönä

Vaihtoehtona asuntosijoittamisessa on myös sijoittaminen osakeyhtiön kautta. Mikäli asuntosijoittamista laajennetaan suurempaan mittakaavaan, usein sijoittajana nousee esiin kysymys olisiko sijoitustoimintaa parempi alkaa harjoittamaan osakeyhtiön kautta mieluummin kuin yksityishenkilönä. Osakeyhtiön kautta harjoitettu asuntosijoitustoiminta ei kuitenkaan käytännön näkökulmaa ajatellen eroa kovinkaan paljon loppujen lopuksi yksityishenkilön harjoittamasta asuntosijoitustoiminnasta. (Suomen Vuokranantajat 2021.)

Mikäli sijoitetaan osakeyhtiönä, tulee osakeyhtiö perustaa mikäli osakeyhtiötä ei ole vielä perustettuna. ”Osakeyhtiö syntyy, kun se rekisteröidään Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin. Rekisteröintiä varten yhtiön on tehtävä perustamisilmoitus” (Yritys- ja yhteistietojärjestelmä n.d). Perustamisen yhteydessä huomioitavaa on, että osakeyhtiö

on mahdollista perustaa yksin. Lain mukaan kuitenkin hallitus tarvitsee minimissään yhden varajäsenen, joka tulee nimetä. Hallituksen varajäsen tarvitaan aina tilanteissa jossa hallitukseen kuuluu vain alle kolme jäsentä. (Yritys- ja yhteistietojärjestelmä n.d.)

Osakeyhtiön perustamisilmoitus voidaan tehdä verkossa, mikäli osakepääoma on nolla euroa, osakkeiden merkintähinta on nolla euroa sekä yhtiölle riittää vakiomuotoinen yhtiöjärjestys. Mikäli taas edellä mainitut ehdot eivät täyty, perustaminen tehdään paperilomakkeiden kautta. Osakeyhtiön perustamisen yhteydessä tulee ilmoittaa osakeyhtiön toiminimi, toimiala, tilikausi, kotipaikka. Lisäksi mahdolliset aputoiminnet ja aputoimien toimialat. Myös osakkeenomistajien, mahdollisen osakeyhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenien nimet sekä henkilötunnukset. Tulee ilmoittaa myös osakeyhtiön mahdollisten tilintarkastajien, prokuristien tai edustamiseen oikeutettujen henkilöiden nimet sekä henkilötunnukset. Osakeyhtiötä perustettaessa vaatii tämä asuntosijoittajalta aikaa ja perehtymistä osakeyhtiönä toimimiseen, jotta sijoittaja on tietoinen osakeyhtiönä toimimiseen liittyvistä asioista. (Yritys- ja yhteistietojärjestelmä n.d.)

2.3 Sijoitusasunnon verotus ja vähennykset

Sijoitusasunnon pääasiallinen verotettava tulo muodostuu sijoitusasunnon vuokrauksesta saaduista tuloista. Asunnon vuokratuloja ovat asunnon vuokra sekä muut asunnon maksut, jotka asunnon vuokralainen maksaa asuntosijoittajalle. Muita maksuja voi olla myös esimerkiksi asunnon vesimaksu/vesiennakko ja taloyhtiön autopaikan mahdollinen vuokra, jos vuokralainen on halunnut vuokrata autopaikan taloyhtiön vuokrapaikoista. Vuokratulot verotetaan pääomatuloverona asuntosijoittajan henkilökohtaisessa verotuksessa ja määrä ilmoitetaan vuosittain. Tänä vuonna, 2021 pääomatuloja verotetaan 30 000 euroon asti, veroprosentilla 30. 30 000 euroa ylittävältä osalta pääomatuloveroa maksetaan 34 %. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Suurin osa kuluista, jotka liittyvät yksittäiseen sijoitusasuntoon tai yleisesti asuntosijoittamiseen, ovat vähennyskelpoisia asuntosijoittajalle. Kuluja ovat esimerkiksi sijoitusasunnon remontti, uuden uunin osto, eteisen hankittu naulakko tai mikäli asuntosijoittaja on halunnut opiskella asuntosijoittamiseen liittyen maksullista koulutusta tai kirjallisuutta asuntosijoittamiseen liittyen. Nämä kaikki ovat verovähennyskelpoisia asuntosijoittajalle. (Orava & Turunen 2016, 311-313.)

Mahdollisen lainan korot voidaan vähentää myös verotuksessa. Sijoitusasunnon hankkimiseen otettua velkaa kutsutaan tulonhankkimisvelaksi, tällöin voidaan kyseisen tulonhankkimisvelan korot vähentää. Korot vähennetään pääomatuloista. On huomioitavaa, että suoraan vuokratulon verotuksesta ei voida vähentää korkoja. Lisäksi lainan liitännäiskuluja ei vähennetä suoraan vuokratuloista, liitännäiskulut voidaan vähentää taas tulonhankkimiskuluina. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Asunnon vuokraustoiminta on myös tulonhankkimistoimintaa, mikäli sijoitusasunnon vuokralaiselta peritään käypää vuokraa. Asuntoa vuokratessa sukulaiselle selvästi alle tavanomaisen vuokratason, ei menoja voida vähentää enempää kuin kyseisestä asunnosta saa asuntosijoittaja vuokratuloja. Käypänä vuokrana pidetään vuokraa, joka ei ole alle paikkakunnan normaalin vuokratason. Mikäli vuokraustoiminta ei ole tulonhankkimistoimintaa, ei tällöin sijoitusasuntolainan korkoja voi asuntosijoittaja vähentää. Asumisedun verotusarvoon löytyy monia erilaisia laskureita. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Verotuksessa vähennettäviä ovat myös asunnon vuokrauksen kulut sekä vuokraustoimintaan liittyvä mahdollinen tappio huonossa tapauksessa. Asuntosijoittajan vuokraustoiminnan vuokratuloista voidaan vähentää tähän liittyviä kuluja verotuksessa. Vuokrausilmoituksen kulut, potentiaalisen vuokralaisen luottotietojen tarkastukseen liittyvät kulut tai vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen liittyvät mahdolliset kulut, esim. sähköinen allekirjoitus. Nämä voidaan kaikki vähentää verotuksessa. Asuntosijoittajan on hyvä tiedostaa myös, että matkakuluista voidaan tehdä 0,25 euron vähennys kohden ajettua kilometriä. Erillinen vuokravälittäjä tai sijoitusasuntojen hallinnointipalvelut voidaan vähentää myös verotuksessa. Nämä edellä mainitut kulut ovat tulonhankkimiskuluja. Asuntosijoittajan vuokraustoiminnassa on aina omat riskinsä ja tappio on myös aina mahdollista vuokraustoimintaa ajatellen. Tappiota voi tulla esimerkiksi sijoitusasunnon hyvin suuresta remontista. Tappiot on mahdollista vähentää muiden vuokratulojen verotuksessa tai vaihtoehtoisesti muista pääomatuloista. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (Verohallinto 2021.)

Mikäli taas pääomatuloissa tehtäviä vähennyksiä on enemmän kuin taas pääomatuloja on, syntyy tämän johdosta alijäämä. Tapauksessa jossa ansiotulojen verot eivät riitä kyseisen alijäämähyvityksen tekemiseen vahvistetaan tällöin verotuksessa pääomatulolajin tappio. Pääomatulolajille voi syntyä tappiota jos alijäämää ei voida vähentää kokonaan ansiotulosta määrätystä verosta alijäämähyvityksen enimmäismäärän johdosta. Tällöin pääomatulolajin tappio lasketaan alijäämästä vähentäen jo tehty alijäämähyvitys, joka kerrotaan (100:30) kertoimella ensin. Tappio pääomatulolajista vähennetään

kymmenen seuraavan verovuoden pääomatulosta, kun pääomatuloa syntyy. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (Verohallinto 2021.)

Verotuksessa on mahdollisuus vähentää myös asuntosijoittajan vuokratuloista sijoitusasunnon hoitovastike aina kuukausilta joilta asuntosijoittaja saa vuokratuotto sijoitusasunnosta. Hoitovastikkeen tulee olla maksettu taloyhtiölle. On tärkeää huomioida, että hoitovastike tulee vähentää aina samana vuonna kuin hoitovastikkeet on maksettu. Lisäksi mahdollisuus on vähentää korjaus- ja rahoitusvastikkeet, jotka ovat pääomavastikkeita. Taloyhtiöissä kerätään toteutettujen korjaustoimenpiteet osakkeenomistajilta pääomavastikkeina, useimmiten aina kerran kuukaudessa. Osakkeenomistajilla on myös mahdollisuus maksaa summa kerralla taloyhtiöille. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (Verohallinto 2021.)

Pääomavastikkeiden vähentämisessä tulee ottaa erityisesti huomioon, miten kyseiset pääomavastikkeet on yhtiön kirjanpidossa käsitelty. Esimerkiksi taloyhtiön isännöitsijältä voidaan kysyä tieto, onko vastikkeet rahastoitu tai tuloutettu. Mikäli pääomavastike on rahastoitu, ei vastiketta voida vähentää vuokratulosta. Tässä tapauksessa vastike lisätään asunto-osakkeiden hankintamenuun ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Mikäli vaihtoehtoisesti taloyhtiön kirjanpidossa vastikkeet on luettu tuloksi, voidaan tässä tapauksessa pääomavastikkeet vähentää vuokratulosta. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (Verohallinto 2021.)

Verohallinnon esimerkkiä hyödyntäen (Verohallinto 2021), esimerkiksi henkilö on saanut omistamastaan huoneistosta vuonna 2021 vuokratuloja 7 000 euroa. Taloyhtiössä on tehty vuonna 2021 putkiremontti. Henkilön huoneiston osuus kustannuksista oli 10 600 euroa. Henkilö päätti maksaa putkiremontin kustannukset kuukausittain rahoitusvastikkeena.

Henkilö on maksanut taloyhtiölle hoitovastiketta 300 euroa kuukaudessa ja rahoitusvastiketta putkiremontista 200 euroa kuukaudessa eli 12 kuukaudelta yhteensä 6 000 euroa.

Rahoitusvastike on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa ja henkilö saa tässä tapauksessa vähentää vastikkeen vuokratuloista. Vuonna 2021 henkilön pääomatulona verotetaan vuokratuloa – euroa (7 000 e – 6 000 e = 1 000 e). (Verohallinto 2021.)

Asuntosijoittajana on mahdollista vähentää myös tulonhankkimiskuluja. Tulonhankkimiskuluiksi voidaan luokitella esimerkiksi omalla autolla ajatut kilometrit sijoitusasunnolle, koulutukset, kirjallisuus asuntosijoittamiseen liittyen, erilaiset välineet tulonhankintaan.

Myös erilaiset yhteisöjäsenyydet, esimerkkinä Suomen Vuokranantajat ry jäsenyys lisäksi työhuonevähennys. Lounas- ja yöpymiskuluja voidaan vähentää myös tulonhankkimiskuluina, jos asuntosijoittajan sijoitusasunto on pidemmän matkan päässä asuntosijoittajan omasta asuinpaikasta. Asunnoille ajetut kilometrit voidaan vähentää verotuksessa 0,25 euroa/kilometri tai voidaan vähentää todelliset kustannukset. Esimerkiksi vuokrasopimuksen teko, esittely-, tarkastus- sekä huoltokäynnit voidaan vähentää aiheutuneina matkoina. Mikäli toiminta on laajempaa ja asuntoja on enemmän, on mahdollista vähentää myös puhelimeen liittyvät käyttökulut, jotka liittyvät vuokraukseen, tietokone sekä työhuonevähennys. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Asuntosijoittaja voi vähentää myös enintään 1 200 euron kodinkoneet kerralla vuosikorjauksena. Jos kodinkone maksaa yli 1 200 euroa, ei kyseistä hankintahintaa ole mahdollista vähentää kerralla. Raja on kodinkonekohtainen. Ylittävät kodinkoneet tulee vähentää 25 % menojäännöspoistoina. Jos taas asuntosijoittaja vuokraa kalustettua asuntoa vuokralaisille, voi asuntosijoittaja vähentää verotuksessa yksiöstä tai huoneesta 40 euroa kuukaudessa. Suuremmissa asunnoissa taas vähennys on 60 euroa kuukaudessa. (Suomen Vuokranantajat ry 2018) (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Verotuksessa voidaan vähentää lisäksi asuntosijoittajan sijoitusasuntojen remonttien vähennykset. On kuitenkin erityisen tärkeää ottaa huomioon milloin ja miten sijoitusasuntojen remontit voidaan vähentää verotuksessa. Tapauksessa jossa remontti tehdään sijoitusasuntoon ennen vuokrasuhteen alkua, katsotaan remontti tässä tapauksessa sijoitusasunnon hankintamenoksi. Tällöin remontti voidaan vähentää vasta asunnon myynnin yhteydessä, luovutusvoitosta. Tapauksessa jossa vuokrasuhteen alkamisen jälkeen tehdään remontti sijoitusasuntoon tai vaihtoehtoisesti vuokrasuhteiden välissä, voidaan remontti taas vähentää vuokratuloista. Kuten Verohallinnon ohjeessa kerrotaan, ”Voit vähentää remonttikuluja vuokratuloista, kun remontoit vuokralla olevaa asuntoasi” (Verohallinto 2021). Remontteja on erilaisia, perusparannukset sekä vuosikorjaukset. Perusparannus on remonttia, jolla nostetaan asunnon tasoa. Esimerkkinä uusi vanha kulu- nut puulattia vaihdetaan uuteen parkettiin. Perusparannukset voidaan vähentää vuokratulosta kymmenen vuoden tasapoistoin. Vuosikorjaus on ylläpitävä korjaus, joka ei nosta asunnon tasoa. Vuosikorjaukset voidaan tehdä vuokratulosta taas vuosivähennyksenä. (Suomen Vuokranantajat ry 2018) (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Aina alkuvuodesta saapuneesta ennakveroilmoituksesta on suositeltavaa asuntosijoittajan tarkastaa, onko maksettavaksi määritelty ennakvero suuruudeltaan varmasti

oikean kokoinen. Ennakkoveroon on myös mahdollista hakea koko vuoden ajan muutosta, joka on hyvä ottaa huomioon (Suomen Vuokranantajat ry 2018.)

2.4 Rahoitus

Sijoitusasuntoa hankittaessa useimmissa tapauksissa asuntosijoittaja tarvitsee pankilta laina sijoitusasuntoon, jotta asunto voidaan ostaa. Sijoitusasuntolaina tarvitsee vakuuksia ja asuntosijoittajan omaa pääomaa, samoin tavoin kuin asuntolainoihin verrattaessa. Useissa tapauksissa pankit vaativat noin 20-30 % henkilöltä vakuuksia tai muita säästöjä ostettavan sijoitusasunnon arvosta. Asunnon hinnan loppuosa voidaan useimmiten rahoittaa sijoitusasuntolainalla. Asuntosijoittajalla tulee olla talous vakaalla pohjalla sekä pankkiasiat hoidettuina hyvin, jotta lainaa voidaan myöntää. Asuntosijoittaminen onkin mahdollista aloittaa ilman huomattavan suuria aiempia säästöjä. Tämä on ehdottomasti yksi asuntosijoittamisen positiivista puolia, joka nostaa asuntosijoittamisen suosiota erityisesti nykypäivänä sijoitusmuotoja valittaessa. Sijoitusasuntolainan lainatarjousta on ehdottomasti suositeltavaa hakea muutamalta eri pankilta, jotta asuntosijoittaja voi vertailla eri pankkien tarjoamia ehtoja lainoille ja valita näistä itselleen parhaimman. (Osuuspankki n.d) (Suomen Vuokranantajat ry n.d.)

Hinta muodostuu viitekorosta, joka valitaan asiakaskohtaisesta marginaalista sekä lainannostoon liittyvistä kuluista sijoitusasuntolainassa. Yleisimpänä 12 kuukauden Euribor viitekoroista. Asiakaskohtainen marginaali ja muut kulut, jotka liittyvät lainannostoon vaihtelevatkin pankkien sekä asiakkaiden välillä. Asuntosijoittajan kannattaa valmistautua huolella lainaneuvotteluihin ja erityisesti tuntea oma sijoitustoimintansa sekä valmistautua esittelemään lainaneuvottelussa yksityiskohtainen suunnitelma, tuoden vuokratuotto esille. Sijoituslainaa voi hakea jo ennen ostettavaa kohdetta. Tämä on ehdottomasti järkevää, jotta sijoitusasuntolainan lainalupaus on valmiina jo jopa ennen sijoitusasunnon ostoa. Tällöin asuntokaupat sujuvat nopeammin. (Suomen Vuokranantajat ry n.d.)

Lyhennystavoissa on erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtoina sijoitusasuntolainassa (kiinteä) tasaerälaina, annuiteetilaina sekä tasalyhennyslaina. Kiinteässä tasaerälainassa maksuerät pysyvät koko laina-ajan samana. Tasaerälainassa maksuerä koostuu pääoman lyhennyksestä ja korosta, viitekoron mahdolliset muutokset eivät vaikuta tasaerälainan maksuerän suuruuteen. Laina-aika kuitenkin muuttuu. Laina-aika lyhenee aina koron laskiessa koron taas noustessa, pitenee. Annuiteetilainaa maksetaan myös

tasaerälainan mukaisesti yhtä suurina maksuerinä. Annuiteettilainassa kuitenkin viitekoron arvon muutokset vaikuttavat maksuerän suuruuteen verrattaessa tasaerälainaan lainavaihtoehtoista. Laina-aika säilyy annuiteettilainassa samana, vaikka viitekoron arvo muuttuisi. Tasalyhennyslainassa taas pääomaa maksetaan takaisin tasasuurin lyhenyksiin lainalle. Tasalyhennyslainan maksuerät pienentyvät vähitellen tasalyhennyslainassa, lainapääoman pienentyessä. On tärkeää ottaa huomioon, että kuitenkin lainan viitekorossa ei saa tapahtua muutoksia. Lainan viitekoron arvon muutokset vaikuttavat suoraan kyseisen lainan maksuerän suuruuteen, laina-aika ei muutu tasalyhennyslainassa. (Hänninen 2016.)

Lainaa valittaessa on huomioitava erilaiset korkosuojaukset tai kiinteä korko. Korkosuojauksella, voidaan vähentää korkojen nousun riskit asuntosijoittajan sijoitustoimintaa ajatellen. Korkosuojauksella on toki oma hintansa ja kiinteä korko taas on korkeampi kuin markkinakorko. Kiinteä korko taas vaihtoehtona mahdollistaa sijoitustoiminnan ja kassavirran vuosia eteenpäin. Koroilta voidaan suojautua itse suojautumalla, omaehtoisesti säästämällä. (Suomen Vuokranantajat ry n.d.)

Yrityksenä haettaessa sijoitusasuntoon lainaa, tulee asuntosijoittajan ottaa huomioon lainan saantiin vaikuttavat asiat. Lainan saantiin vaikuttaa huomattavasti eri asiat kuin yksityishenkilön lainaa haettaessa sijoitusasuntoon. Laina voi olla myös huomattavasti kalliimpaa, lainamarginaalit mitä yrityksille tarjotaan, ovat järjestäen korkeampia kuin yksityishenkilöille tarjotut. Yrityksen rating vaikuttaa myös suoraan haettavaan lainan marginaaliin. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

2.5 Asuntorahastot

Vaihtoehtoisesti suoralle asuntosijoittamiselle on asuntorahastot. Asuntorahastot ovat sijoitusrahastoja. Sijoitettaessa asuntorahastoihin on sijoittaminen hyvin paljon pienempää riskejä ajatellen. Lisäksi aikaa ei mene niin paljoa kuin taas vuokraustoiminnassa. Asuntorahasto hankkii sijoittajilta kerätyillä pääomilla kiinteistöjä sekä asuntoja. Tämän jälkeen asuntorahasto tulouttaa mahdollisten sijoitusten tuotot suoraan sijoittajille. Valmiiksi vuokrattuja asuntoja voi rahastot ostaa valmiiksi, valmiina kokonaisuuksia tai rakennuttaa esimerkiksi itse uudistuotantoa kasvukeskuksiin. Suomessa asuntorahastot ovat yleisellä tasolla tuottaneet hyvin tasaisesti. (S-pankki 2016.)

Sijoittajan ei itse tarvitse ollenkaan hallinnoida asuntoja, tämän johdosta asuntorahastoihin sijoittaminen onkin hyvin vähän aikaa vievää. Asuntorahastot ovat myös hyvin helposti ymmärrettävä sijoituskohde, velkarahaa ei tarvitse käyttää ollenkaan. Tuotto syntyy asuntojen ja kiinteistön vuokrista ja asuntojen mahdollisista hintojen nousuista. Asuntorahastosijoittaminen on sijoitusmuodoista keskipitkää sijoittamista. Tämä johtuu markkinoiden melko hitaasta liikkeestä, noin yli viiden vuoden tähtämellä on hyvä ajatella asuntorahastoihin sijoittamista. Asuntorahastot ovat oivallinen tapa allokoita sijoitussalkkua. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen asettuu korkosijoittamisen ja osakesijoittamisen väliin jos halutaan verrata sijoituksen riskejä/tuottoja. Verrattaessa yksittäiseen asuntoon sijoittavaa asuntosijoittajaa, ottaa yksittäiseen asuntoon sijoittava suuremman riskin. (S-pankki 2016.)

Osuuspankilla on esimerkiksi asuntorahastoista kiinnostuneille sijoittajille tarjolla markkinoilla OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto. Osuuspankin rahasto sopii erityisesti pitkäjänteisille sijoittajille. OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto keskittyy sijoituksissa asunto- sekä kiinteistömarkkinoille. Kyseinen rahasto maksaa omistajille tuotto-osuutta 75 % realisoituneesta nettotuloksesta, joka vuosi. Oheisessa esimerkkitaulukossa on nähtävillä Osuuspankin tarjoaman erikoissijoitusrahaston vuosittain maksetut tuotot. Maksetut tuotot ovat vuosien 2014-2021 välillä. (Osuuspankki 2021.)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
euro	1,23	1,22	1,53	2,09	2,56	3,50	3,03	2,47
%	1,19	1,10	1,30	1,74	2,08	2,74	2,33	1,91

Kuvio 1. OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahaston vuosittain maksetut tuotot (Osuuspankki 2021).

3 SIJOITUSTEN KANNATTAVUUS

Sijoitusten kannattavuutta tulee asuntosijoittajan näkökulmasta tarkastella ja pohtia asuntosijoittamiseen liittyviä tekijöitä, jotka voivat olla osaltaan riskejä tai mahdollisuuksia. On toden totta, että aina hankittu kohde ei välttämättä olekaan kannattava sijoitus ja virheliikkeitä voi tulla. Jotta asuntosijoittaja välttyisi suurilta tappioilta, on asuntosijoittajan tärkeä tiedostaa, millainen sijoitus on kannattava. Sijoituksen tulee olla kannattava ja sijoituksen tuottavuus vakaalla pohjalla, tuottaa pitkällä tai nopeammalla tähtäimellä asuntosijoittajan sijoitusstrategia ottaen huomioon. Sijoituksen kannattavuuden kannalta on monia aihealueita joista tulee olla ymmärrys.

3.1 Asuntomarkkinat

Asuntoihin sijoittaessa tulee ottaa huomioon ajantasainen asuntomarkkinoiden tilanne. Asuntomarkkinoiden aallon harjalla on asuntosijoittajan näkökulmasta tärkeää olla, jotta asuntosijoittaminen on myös kannattavaa ja asuntosijoittaja asuntomarkkinoiden tilanteen ja ennustettavuuden kannalta tekee oikeita sijoituksia. On tärkeää ymmärtää mitkä tekijät johdattavat asuntojen hintoja ja tuotantoa. (Nordea, asuntomarkkinakatsaus Q1-2021 2021.)

Nordean Q1-2021 asuntomarkkinakatsauksessa ensimmäisessä kvartaalissa todetaan, että edelleen asuntokaupoissa pätee myyjän markkinat ja vuokrausta ajatellen on asunnon vuokraajan markkinat. Asuntomarkkinoiden veto on hyvin voimakkaana koronapandemian vuoden 2020 kesästä lähtien. Asuntokauppoja on tehty todella paljon ja määrä on pysynyt korkeana myös vuoden 2021 ensimmäisen kvartaalin. Suomessa vuoden 2020 viimeisenä kvartaalina asuntoja oli jopa 11 prosenttia vähemmän myynnissä kuin vuonna 2019 samaan aikaan. Rakennusliikkeiden myymättä jääneitä asuntoja on mitaushistoriassa myös vähiten. On huomioitavaa, että tällä hetkellä myytävistä asunnoista on paikoittain Suomessa jopa pulaa. Asuntosijoittajien keskuudessa tämä näkyy siinä, että myytävien asuntojen tarjouskilpailut ovat entistäkin kilpailumpia ja myytävien asuntojen ostohinnat ovat nousseet entisestään. (Nordea, asuntomarkkinakatsaus Q1-2021 2021.)

Erityisesti Suomen kasvukeskuksissa hinnat ovat nousseet. Yhä enemmän pienempien paikkakuntien asunnot jäävät myymättä ja kasvukeskusten pienistä asunnoista kilpailu

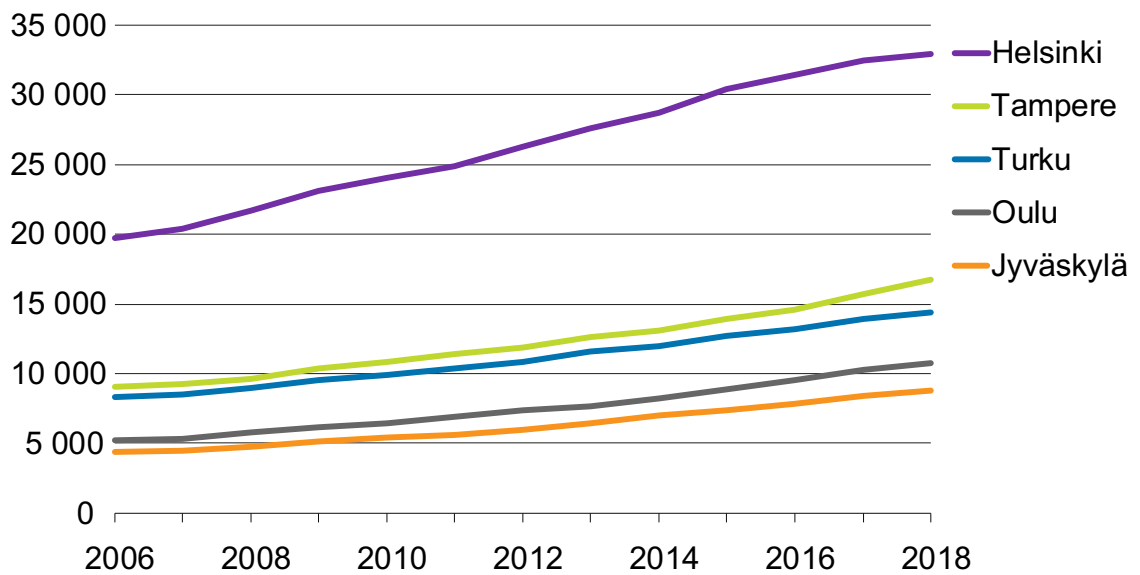
on kovaa. Asuntojen hinnoissa on kuitenkin useamman vuoden aikana eriytyminen jatkunut ja eriytymisen uskotaan jatkuvan myös seuraavien vuosien aikana, koska väestökehitys jatkaa eriytymistä ympäri Suomea. Asuntojen hintakehityksen jakautuminen kasvukeskuksissa ja muualla Suomessa on jatkunut jo Finanssikriisin jälkeiseltä ajalta asti. Suomessa yhä enemmän kaupungistutaan ja tämä selittää eriytyvää hintakehitystä. Myös tätä kautta väestökehitys on eriytynyt. Suomessa myös rakennetaan kasvuvauhdilla ja tämä näkyy asuntorakentamisen luvissa ja rakentamisen suurena kasvuna. Tällä hetkellä Suomessa uudistuotantoa rakennetaan todella paljon ja erityisesti kasvukeskuksissa, mutta uudistuotanto ei pysty vastaamaan hyvin nopeasti kasvaneeseen kysyntää ja tämän johdosta asuntoa myyvät voivat saada asunnon todella nopeasti myös kau-paksi. (Nordea, asuntomarkkinakatsaus Q1-2021 2021.)

Asuntosijoittajan on huomioitava asuntojen hintakehityksen jakautuminen sijoituksi-saan. Mikäli asunto ostetaan pienemmältä paikkakunnalta, joka ei ole kasvukeskus ja väestö pienenee paikkakunnalla, onko tällöin kannattavaa sijoittaa pienen paikkakunnan asuntoihin. Tällöin asuntosijoittamiseen liittyy yhä enemmän riskejä ja esimerkiksi asun-toa myytäessä hinta voi laskea alle itse maksaman hinnan, jolloin tuotto ei ole välttämättä taattua. Asuntosijoittajan on tärkeää pohtia erityisesti tulevaisuudessa, onko kannatta-vaa sijoittaa pienemmille paikkakunnille vai keskittyä esimerkkinä vain kasvukeskuksiin. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

3.2 Sijainti

Asuntosijoittajana tulee kiinnittää huomiota miltä sijainnilta on kannattavaa ostaa koh-teita jotta vuokratuottoa ja arvonnousua on mahdollista toteuttaa kannattavasti ja erityi-esti maksimaalisena. Mikäli sijoitetaan kasvukeskuskaupunkiin esimerkiksi uudelle nousevalle alueelle, on mahdollista saavuttaa kuukausituotto, joka on hyvä sekä taata kohteelle pitkän tähtäimen arvonnousua uudella nousevalla alueella. Asuntosijoittajan on tärkeää tutustua eri alueisiin tarkoin, jotta asuntosijoittamisen riskejä voidaan pienentää omalla tietoisuudella jotta sijoitus tuottaa ja on kannattava. Jos taas asuntosijoittaja sijoittaa esimerkiksi muuttotappioiselle pienelle Suomen paikkakunnalle, voi asuntosijoi-taja saada lyhyellä aikavälillä hyvin tuottoista vuokrausta, riskit ovat kuitenkin olemassa asuntosijoittajalle ja kasvavat asuntosijoittajalle, joka ei tunne pienen paikkakunnan asuntomarkkinoita sekä sosioekonomista taustaa. (Suomen Vuokranantajat ry n.d.)

Tilastokeskuksen kuviosta nähdään, että yksityishenkilöiden sijoitusasuntojen määrät Suomen suosituimmissa kaupungeissa ovat olleet kasvussa ja sijoitusasuntojen määrän kasvun ennustetaan jatkuvan edelleen. Yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen tarkkaa määrää ei kuitenkaan Tilastokeskuksen tietoaaineistosta voida arvioida. Vuoden 2018 lopussa oli 210 000 osakehuoneistoa joissa asui joku muu kuin asunnon omistaja ja joissa omistaja oli saanut vuokratuloja vuoden aikana jota tarkasteltiin. Helsingissä, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä oli eniten sijoitusasuntoja edellä mainittuja sijoitusasuntoja. (Tilastokeskus 2020.)



Kuvio 2. Sijoitusasuntojen määrät suosituimmissa kaupungeissa 2006-2018 (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot 2020).

3.3 Asunnon kunto ja koko

Nykypäivänä vuokralaiset ovat hyvin tietoisia millainen on laadukas vuokra-asunto ja vuokralaiset haluavat entistäkin enemmän vuokrata asunnon, jossa laatu ja nykyaikaisuus on kohdillaan. Jotta asuntosijoittajan näkökulmasta vuokrattavuus on hyvää, tulee asunnon olla hyvässä kunnossa ja puhdas jotta hyviä vuokralaisehdokkaita saadaan asunnolle. Mikäli vuokralainen on tyytyväinen asunnon kuntoon, viihtyy myös vuokralainen varmasti pidempään asunnossa ja huolehtii asunnosta. Tällöin vuokratuotto on vakaampaa pidemmällä aikavälillä ja vuokraustoiminta kannattavaa. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Mikäli halutaan ostaa hyvin ränsistynyt kohde sijoitusasunnoksi viitaten aiemmin mainittuun verotukseen, on verotuksellisesta näkökulmasta hyvänä vaihtoehtona kunnostaa asuntoa ja myydä asunto tai vaihtoehtoisesti remontoida asunto vasta kun asunnon vuokralainen on ollut vuokralla asunnossa jo tovin. Huonokuntoisista asunnoista myös tehdä erityisen hyviä löytöjä hinnan kannalta ja tällöin asunnon remontoiminen kannattaa vaikka verotuksellista hyötyä ei saisi heti. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Määrällisesti vuokra-asunnoista on suurin osa pienempiä asuntoja eli pieniä yksiöitä ja kaksioita. Yksiöille ja kaksiolle on eniten kysyntää ja pieniin asuntoihin löytyy helpommin vuokralaisia kun kysyntä on suurta näissä kokoluokissa. Kasvukeskuksissa erityisesti opiskelijoita ja yksin asuvia työssä käyviä riittää vuokralaisiksi pieniin asuntoihin. Tällöin on myös mahdollisuus valita hyvä vuokralainen kun vuokralaisehdokkaita on. On kuitenkin otettava huomioon, että pienemmissä asunnoissa vuokralaisten vaihtuvuus on usein suurempaa kuin suuremmissa asunnoissa, joissa useimmiten asuu perheellisiä ja vakiintuneet esimerkiksi tietylle paikkakunnalle. Isompia vuokra-asuntoja ei myöskään ole niin paljon tarjolla kuin pienempiä vuokra-asuntoja ja tällöin vuokra-asunnon vaihtokaan ei houkuttele vuokralaisia. (Suomen Vuokranantajat ry n.d.)

Tilastokeskuksen tuottamassa alla olevassa taulukon kaupungissa yksityishenkilöiden omistamat sijoitusasuntojen määrät ovat olleet kasvussa koko tarkastelujakson ajan. Helsingissä yleisin oli yksiö vuonna 2017, lisäksi muita asuntoja yksiöiden ja kaksioiden lisäksi oli yhteensä 14 prosenttia. Nämä olivat yksityishenkilöiden omistamia. (Tilastokeskus Tieto & Trendit 2019.)

Kunta	Huoneita	Lkm
Helsinki	1	17 092
Helsinki	2	11 629
Tampere	1	7 411
Tampere	2	6 557
Turku	1	6 448
Turku	2	5 703
Oulu	2	4 487
Oulu	1	4 183
Jyväskylä	2	4 093

Taulukko 1. Yleisimmät sijoitusasunnot kunnan ja huoneluvun mukaan. (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot 2017).

3.4 Mahdolliset remontit ja taloyhtiö

Sijoitusasuntoa ostaessa on suositeltavaa perehtyä asunnon kuntoon mahdollisia remontteja ajatellen, jotta isoilta odottamattomilta kuluilta vältyttäisiin. Useasta pienestä asunnon paikkauksesta kertyy nopeasti suurempi remonttilasku sijoittajalle ja tämä voi yllättää sijoittajan kuinka suureksi summa voi kasvaa. Sijoitusasunnon remontoimia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon miten sijoitusasunnosta saadaan laadukas asunto, joka kestää aikaa ja mahdollisten vuokralaisten asumista tai vaihtoehtoisesti ajatellen asunnon myymistä, on laadukkaat materiaalit plussaa myynnin kannalta sijoittajalle. Remontissa punnitaan myös toimivuutta sekä mahdollisen remontin kustannuksia. Mikäli tuttuja tekijöitä löytyy remontoimien tekemiseen tai hyväksi todettu liike materiaaleille on näitä sijoittajan järkevää käyttää. Tämä säästää rahaa ja ylimääräistä aikaa. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Ennen asunnon ostoa taloyhtiön asiakirjat ovat tärkeässä roolissa sijoittajan näkökulmaa ajateltaessa. Taloyhtiön asiakirjoista nähdään taloyhtiössä tehdyt remontit ja mahdollisesti tulevat remontit. Taloyhtiön hallitus ja taloyhtiön isännöitsijä ovat velvollisia laatimaan ajantasaisen kunnossapitotarveselvityksen tulevista viiden vuoden remonteista ja tuomaan tämän esille yhtiökokouksessa vuosittain. Kiinteistönvälittäjä sekä isännöitsijä

ovat myös tietoisia remonttitarpeista ja näitä on hyödyllistä sijoittajan tiedustella ammatilaisilta. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Tuoton kannalta onko järkevää esimerkiksi ostaa asuntoa, jonka taloyhtiöön on tulossa isoimmat remontit seuraavien 10 vuoden sisällä? Isot remontit ovat suoraan kytköksissä vuokratuottoon ja esimerkiksi putkiremontin aikana voi vuokralaiselle aiheutua asumiselle haittaa ja tällöin vuokralaisen vuokraa on alennettava remontin ajan tai jopa kokonaan olla pyytämättä vuokraa mikäli asuminen ei ole mahdollista remontin aikana asunnossa. Isoina remonteina pidetään esimerkiksi taloyhtiön putkiremontteja, julkisivuremontteja ja kattoremontteja. Remonttikulut ovat myös suoraan kytköksissä mahdolliseen vuokratuoton laskuun ja myös siihen, että asuntoon sijoittajan sijoittama pääoma kasvaa remontin kuluista. Remonttivara onkin syytä ottaa mukaan sijoitusasunnon tuottolaskelmassa osto vaiheessa. Remonttivara määritellään, jokaiselle asunnolle asuntokohtaisesti remonttitarpeiden tarkastelun pohjalta. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Sijoituksen kannattavuuden kannalta oleellista on lisäksi perehtyä taloyhtiöön yleisesti sekä taloyhtiön taloudenpitoon. Mikäli asuntoa suunnitellaan ostettavaksi pienemmästä asunto-osakeyhtiöstä isomman asunto-osakeyhtiön sijasta, ei osakkeen ostoa ole välttämättä järkevää ostaa. Hallinnoinnin kulut eivät puolitu pienemmässä taloyhtiössä. Hyvä lisä sijoittajan kannalta ovat osakeyhtiössä olevat mahdolliset liikehuoneistot. Liikehuoneistoista saadaan vuokrasta tuloja tai vaihtoehtoisesti liiketilojen osakkaat maksavat asunto-osakeyhtiölle jopa korkeampaa vuokraa kuin taas asuinhuoneistot. Taloyhtiön tilinpäätöstä on myös hyödyllistä käydä lävitse ja talousarviota sekä vastikerahoituslaskemaa. (Suomen Vuokranantajat ry n.d) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

3.5 Uudiskohteet

Uudiskohteet ovat nykypäivänä hyvin haluttuja vuokralla asuvien keskuudessa. Vuokralaiset arvostavat laatua, puhtautta ja helppoa vuokralla asumista. Tieto siitä, että vuokralainen on ensimmäinen vuokralainen uudiskohteessa, herättää potentiaalisissa vuokralaisissa kiinnostusta. Asunto on puhdas, kodinkoneet toimivat ja nykypäivän uudiskohteissa on useimmiten myös lisämukavuuksia asukkaille. Esimerkiksi erilaisia yhteistiloja, mm. saunatilat, mahdollinen pieni kuntosali ja isot häkkivarastot. Lasitetut parvekkeet ovat myös yleisiä uudiskohteissa, jotka tuovat houkuttelevuutta kohteelle. Vuokralaiset arvostavat mutkatonta asumista ja uudiskohdetta vuokratessa potentiaalisia

vuokralaisehdokkaita löytyy varmasti, joten sijoittajan näkökulmasta vuokrattavuus on todennäköisimmin vakaata ja tuottoisaa. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Uudiskohteisiin on mahdollista päästä asentosijoittajan näkökulmasta jo varhaisessa vaiheessa, mikäli pitää yllä suhteita eri rakennuttajiin sekä alan kiinteistönvälittäjiin. Uudiskohteita ostettaessa alle markkinahinnan on vaikeampaa ostaa vain yhtä asuntoa mutta uudiskohteita ostettaessa mikäli sijoittajalla on mahdollisuus ostaa useampi uudiskohteen asunto samalla kerralla, voi sijoittaja saada niin sanotun nippualennuksen ostamistaan uudiskohteen asunnoista. Mikäli uudiskohteen asuntoja jää myymättä rakennuksen valmistuttua, voi asunnoista myös tinkiä alennusta sijoittajan näkökulmasta. (Asuntosalkunrakentaja 2021.)

Usein kuitenkin mainitaan, että uudiskohteet eivät ole vuokratuotoltaan parhaimpia sijoitusasuntoja vuokratuotoltaan. Tämä perustuu siihen, että uudiskohteet maksavat suhteessa uudiskohteiden vuokriin enemmän kuin taas vanhemmissa kohteissa. Mikäli pohditaan pidemmän päälle sijoitusta voi taas vanhemmissa kohteissa tulevia remontteja olla huomattavasti enemmän kuin uudiskohteissa. Vanhempien kohteiden remontit pienentävät vuokratuottoa huomattavasti, esimerkiksi putkiremontin tai julkisivuremonttien johdosta. Uudiskohteissa riski isompiin remontteihin on huomattavasti pienempää sillä kyseessä uusi asunto ja uudet materiaalit joita voidaan huoltaa takuuremontoinnilla tai vuositarkastuksissa. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (YIT n.d.)

Tällä hetkellä uudiskohteissa huomattavana etuna on yhtiölaina. Uudiskohteissa on suhteessa huomattavasti yhtiölainaa, yleensä noin 60-70 prosenttia velattomasta hinnasta. Tällöin asuntoon pääsee käsiksi usein pienemmällä rahalla eli sijoittaa tarvitse vähemmän rahaa. Asunnosta maksetaan vain asunnon myyntihinta ja sijoittajalla on vaihtoehtoja, haluaako maksaa yhtiölainan pois heti asunnon valmistuttua tai vaihtoehtoisesti lyhentääkö lainaa pääoma-rahoitusvastikkeena kuukausittain. Useissa tapauksissa on mahdollista maksaa ensimmäisinä vuosina vain korot yhtiölainasta. Sijoittajan näkökulmasta hyöty on suuri ja pyrkimyksenä asentosijoittamisessa onkin siirtää veroja mahdollisimman pitkälle eteenpäin. (Asuntosalkunrakentaja 2021) (YIT n.d.)

3.6 Vuokratuotto

Asentosijoittamisen tuottavuutta voidaan laskea lukuisilla laskemilla. Vuokratuottolaskelma on yksi suosituista laskelmista asentosijoittajille, jotka vuokraavat

sijoitusasuntojaan. Vuokratuottolaskelmalla saadaan tieto yksinkertaisella laskelmalla, kuinka paljon tuottoa vuokratuotosta saadaan.

Keskimääräinen vuokratuotto on noin 4-8 prosenttia. Vuokratuotto voi olla hyvin vaihtelevaa kohteista riippuen. Tuottoon vaikuttavat suoraan kohteen hinta, kustannukset sekä vuokran hinta. Esimerkiksi ison kasvukeskuksen ydinkeskustassa sijaitsevan asunnon ja pienen paikkakunnan lähiössä vuokratuotot voivat olla hyvin erilaiset (Salkunrakentaja, 2017.)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta}} \times 100$$

Kuvio 3. Yksinkertainen vuokratuottokaava (Lehto Asunnot n.d).

Esimerkkinä, Turun keskustan läheisyydessä kohteena yksiö 35m². Kohteen velaton hinta 150 000 euroa, vuokraa pyydetään vuokralaiselta kuukausittain 690 euroa ja vastike 150 euroa.

$$690 \text{ €} - 150 \text{ €} = 540 \text{ €}$$

$$540 \text{ €} \times 12 = 6\,480$$

$$6\,480 / 150\,000 = 0,0432$$

$$0,0432 \times 100 = 4,32$$

$$\text{Vuokratuottoprosentti} = 4,3 \%$$

Vuokratuottolaskelma voidaan laskea myös perusteellisemmin. Tällöin tulee ottaa huomioon esimerkiksi mahdolliset tyhjät kuukaudet milloin asunto ei ole vuokrattuna. Lisäksi voidaan laskea remonttikustannusten arvioita vuokratuottolaskelmaan mukaan. Remonttikustannuksiin voidaan sisällyttää asunnon pintaremontti sekä esimerkiksi suuremmat (taloyhtiön) remontit seuraavien 5-10 vuoden aikana. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

3.7 Arvonnousu

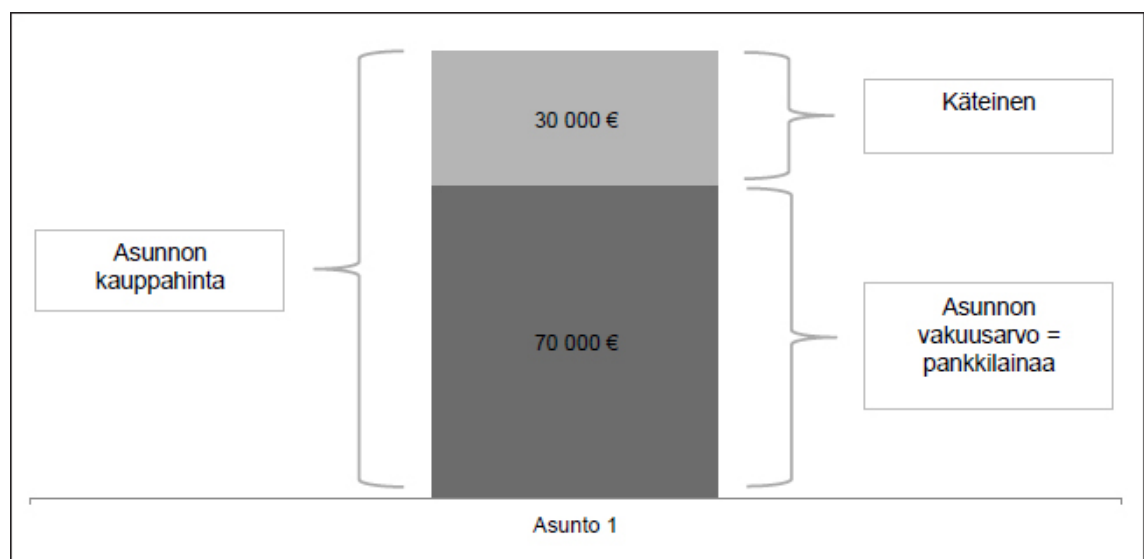
Useimmat asuntosijoittajat suosivat vuokratuottoa asuntosijoittamisessa, tuottoa voidaan tehdä myös kohteen arvonnousulla. Asuntojen arvojen kehityksissä on erityisesti alueellisesti huomattavia eroja. Esimerkiksi isossa kasvukeskuksessa voi asuntosijoittaja tehdä tuottoa pelkällä arvonnousulla. Asunnosta saatava arvonnousun lisävakuus voi toimia asuntosijoittajalle myös esimerkiksi vakuutena mikäli halutaan sijoittaa uuteen sijoitusasuntoon. Markkinatilanne määrää myös aina asunnon todellisen arvon ja markkinatilannetta on järkevä seurata, koska markkinatilanne voi muuttua. Muuttuvan markkinatilanteen johdosta asunnon arvonnousu on epävarmaa ja pelkkään arvonnousuun ei välttämättä kannata satsata sijoituksissa. (Suomen Vuokranantajat ry, n.d.)

Arvonnousua ajateltaessa on pohdittava esimerkiksi kasvukeskuksia mihin ihmisiä tulee muuttamaan tulevaisuudessa, missä alueessa voisi olla potentiaalia tulevaisuudessa. Asuntosijoittajan on tärkeää olla tietoinen markkinatilanteesta ja perehtyä eri alueisiin ja alueen hintoihin, jotta mahdollinen sijoitus on hyvä asuntosijoittajalle arvonnousua ajatellen. Asuntojen hinnat ovat nousseet jo hyvin pitkään Suomessa. On kuitenkin huomioitava, että hinnat eivät välttämättä tule enää nousemaan ja hinnat voivat nousta esimerkiksi tietyillä alueilla vielä hyvin paljon mutta taas esimerkiksi pienemmillä paikkakunnilla laskea, johon ei ole muuttovirtausta. Yleisesti kaupunkien keskustoissa sijaitsevien kohteiden arvot säilyvät ja voivat erityisesti nousta. (Asuntopehtoori 2021) (Suomen Vuokranantajat ry, n.d.)

4 VELKAVIPU ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Asuntosijoittamisessa velkavivulla tarkoitetaan mahdollisimman suuren tuoton tavoittelemista pankin lainarahaa hyödyntäen, omalle pääomalle. Sijoitusasunnon ostoon otettu pankin lainaraha tuottaa enemmän, mitä taas lainan kustannukset ovat. Tuottoa saadaan ostetusta kohteesta mutta myös kohdetta varten otetusta pankin lainarahasta, mikäli kohde tuottaa enemmän kuin taas kohde kustantaa. Tuotto voidaan suoraan sijoittajan halutessa sijoittaa taas uuteen sijoitusasunnon hankkimiseen. Velkavivun käyttö on suositua asuntosijoittamisessa ja oikein hyödynnettynä velkavivua voidaan tuottoa maksimoida. Asuntosijoittamista ajatellen omalla pääomalla tarkoitetaan asunnon osaa hinnasta, jonka asuntosijoittaja on kattanut itse. Useimmiten henkilön omaa pääomaa tarvitaan noin 20-30 prosenttia kohteiden hinnoista (Lehto Asunnot n.d). Useimmiten pankit antavat asunnoille noin 70-80 prosentin vakuusarvon asunnoille. Velkavivua voi käyttää myös jopa 100 prosenttiin asti, mikäli käyttää lisävakuutena esimerkiksi toista asuntoa tai omaisuutta. On myös mahdollista ostaa lisävakuutta, osassa pankeista. Tällöin on mahdollisuus kasvattaa velan osuutta. (Orava & Turunen 2016, 44.)

Kohde ostetaan 100 000 eurolla. Pankilta asuntosijoittaja saa lainaa 70 000 euroa (70 % * ostettavan kohteen hinta). Omaa pääomaa asuntosijoittaja tarvitsee 30 000 euroa. Tällöin asuntosijoittajalla on 30 000 euron panoksella 100 000 euron sijoitus. Tätä voidaan kutsua velkavivulla sijoittamiseksi asuntosijoittamisessa. Kuviosta nähdään, miten velkavivua käytännössä otetaan. (Orava & Turunen 2016, 45.)



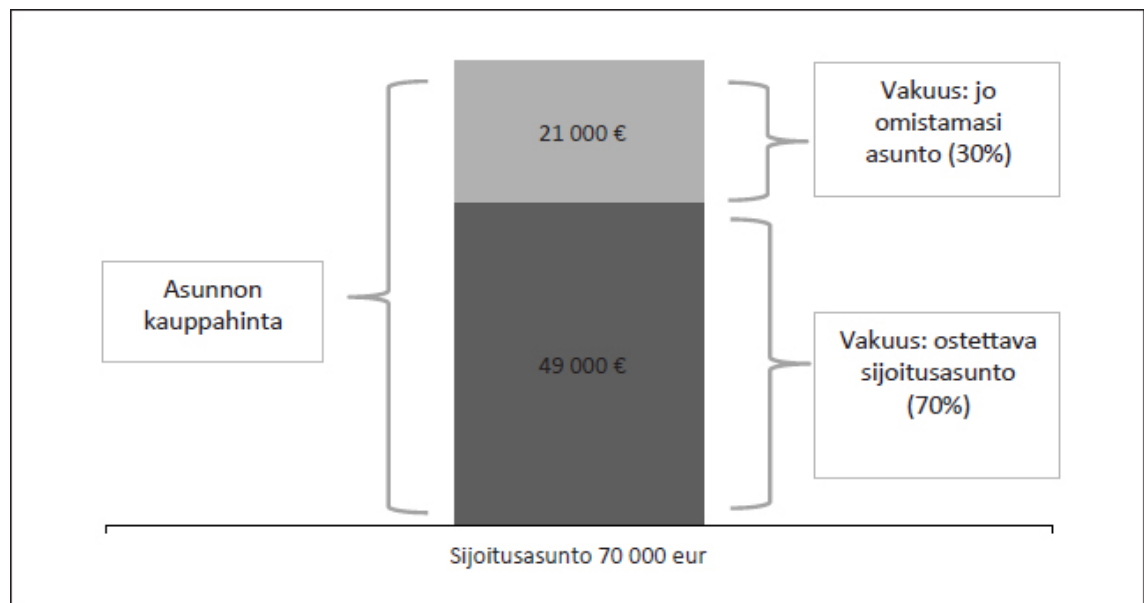
Kuvio 4. Velkavipu (Orava & Turunen 2016, 45).

4.1 Velkavivun hyödyntäminen

Velkavivua hyödyntämällä asuntosijoittamisessa on mahdollisuus saada tuottoa hyvinkin paljon enemmän. Pankit myöntävät useissa tapauksissa sijoitusasunnon ostamiseen tarvittavaa rahoitusta hyvinkin helposti loppujen lopuksi. Tätä ei aina tiedosteta, kuinka helposti voidaan sijoitusasunnon ostamiseen tarvittava pankin rahoitus järjestää. Sijoitusasunnon hankinnassa on mahdollisuus hyödyntää omaa asuntoa pantiksi sijoitusasunnon vakuudeksi. Tämä pitää sisällään kuitenkin riskin ja koko asuntoa ei suositella esimerkiksi aloittelevalle sijoittajalle pantattavaksi sijoitusasunnon vakuudeksi. Riski kasvaa tällöin hyvin suureksi jota ei suositella käytettäväksi. Omistusasunnosta voidaan pantata esimerkiksi tietty osa. Asuntosijoittamisesta on kuitenkin hyvä olla kokemusta jotta riskit ovat tiedossa ja riskeihin voidaan varautua. (Orava & Turunen 2016, 301-304.)

Esimerkkinä lainamäärä on 50 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Vakuutta on 100 000 euron asunnosta vapaana 20 000 euroa. $70\% \text{ vakuusarvo} * 100\,000 - \text{lainamäärä} = 50\,000 \text{ euroa}$.

Kuviossa on käytetty 21 000 euroa vapaata vakuusarvoa ja pankilta haetaan 70 000 euron sijoitusasuntolainaa sijoitusasunnon hankkimiseen. Kuvioista nähdään selkeästi, että hyvinkin usealla henkilöllä olisi mahdollisuus hankkia sijoitusasunto ja hyödyntää velkavivua. (Orava & Turunen 2016, 301-302.)



Kuvio 5. Esimerkki vakuuksien hyödyntämisestä (Orava & Turunen 2016, 302).

Mikäli halutaan sijoitusasuntoihin kiinni esimerkiksi Helsingissä, on hyvä tarkastella vaihtoehtona vuokralla asumista ja sijoittaa lainalla sijoitusasuntoihin. Mikäli henkilön asunnossa vuokra-asunnossa vuokranantajan vuokratuotto on pienempää kuin vuokratuotto, jonka henkilö saisi taas omalle sijoitusasunnolle on järkevää pohtia vuokralla asumista asuntosijoittajan näkökulmasta ja hyödyntää velkavipua. (Orava & Turunen 2016, 303-304.)

Velkavipua voidaan hyödyntää myös jopa 100 prosentilla. Tätä ei kuitenkaan suositella aloittelevalle sijoittajalle sillä riskit ovat suuret. Rohkean velkavivun käyttöä on hyvä pohtia mikäli asuntosijoittamisesta löytyy jo tietotaitoa ja kokemusta. On suotavaa tuntea markkina-arvot sekä korkomuutosten mahdolliset vaikutukset kassavirtaa ajatellen. Lyhennysvapaata hyödyntäen on myös mahdollista saada merkittävää etua asuntosijoittamisessa, mikäli lyhennysvapaan rahat hyödynnetään oikein. Lyhennysvapaalla tarkoitetaan, että maksetaan vain pankin myöntämän lainan korot. Mikäli lyhennysvapaiden rahat laitetaan esimerkiksi erilliselle tilille säästöön, kerryttää tämä itsestään hyvän summan seuraavaan sijoitusasuntoon. (Orava & Turunen 2016, 305-307.)

Esimerkki. 150 000 eurosta saadaan kolmessa vuodessa pankin lainan lyhennysvapailta pääomaa 60 000 euron hintaiseen kohteeseen.

$150\ 000\ \text{euroa} / 25\ \text{vuoden laina-aika} = 6\ 000\ \text{euroa}$

$6\ 000\ \text{euroa} * 3\ \text{vuotta}$

$= 18\ 000\ \text{euroa}$

18 000 eurolla on mahdollisuus saada noin 70 prosentin velkavivulla 60 000 euron hintainen kohde lainalla. Hyödynnettäessä lyhennysvapaita lisälainojen hankkimiseen on tärkeää tiedostaa, että oma henkilökohtainen talous on vakaalla pohjalla sekä aiemmin ostetut kohteet tuottavat tasaisesti koko ajan kassavirtaa, jotta vältetään isoilta riskeiltä. (Orava & Turunen 2016, 305-307.)

4.2 Pääoman tuotto

Pääoman tuotto eroaa vuokratuoton kaavasta. Pääoman tuoton kaavassa asunnon netovuokrasta vähennetään vieraan pääoman käytöstä aiheutuneet kulut. Kuluja ovat lainan korko sekä pankin muut kulut. Asunnon velattoman hinnan sijaan jakajana käytetään

omaa pääomaa. Pääoman tuotto on hyvinkin paljon kytköksissä velkavivun kanssa ja on avainasemassa tuoton maksimointiin. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.)

Ohessa esimerkki oman pääoman tuoton laskemiseen.

Kohteen velaton hinta 80 000 euroa. Kohteesta vuokralaiselta pyydettävä vuokra 600 euroa. Hoitovastike 160 euroa. Oma pääoma 20 000 euroa. Pankkilaina 60 000 euroa. Lainan korkokulut vuodessa 800 euroa. (Asuntosalkunrakentaja, n.d.)

Vuokratuotto.

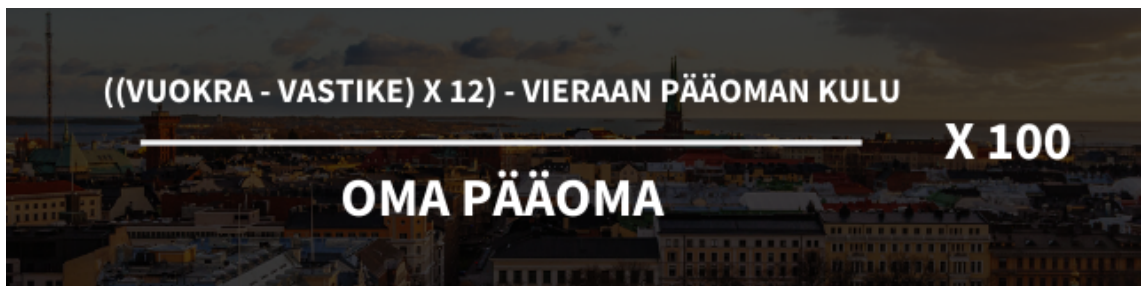
$$(600 \text{ €} - 160 \text{ €}) \times 12 / 80\,000 \text{ €} \times 100$$

$$= 6,6 \text{ \% vuokratuotto}$$

Oman pääoman tuotto.

$$(600 \text{ €} - 160 \text{ €}) \times 12 - 800 \text{ €} / 20\,000 \text{ €} \times 100$$

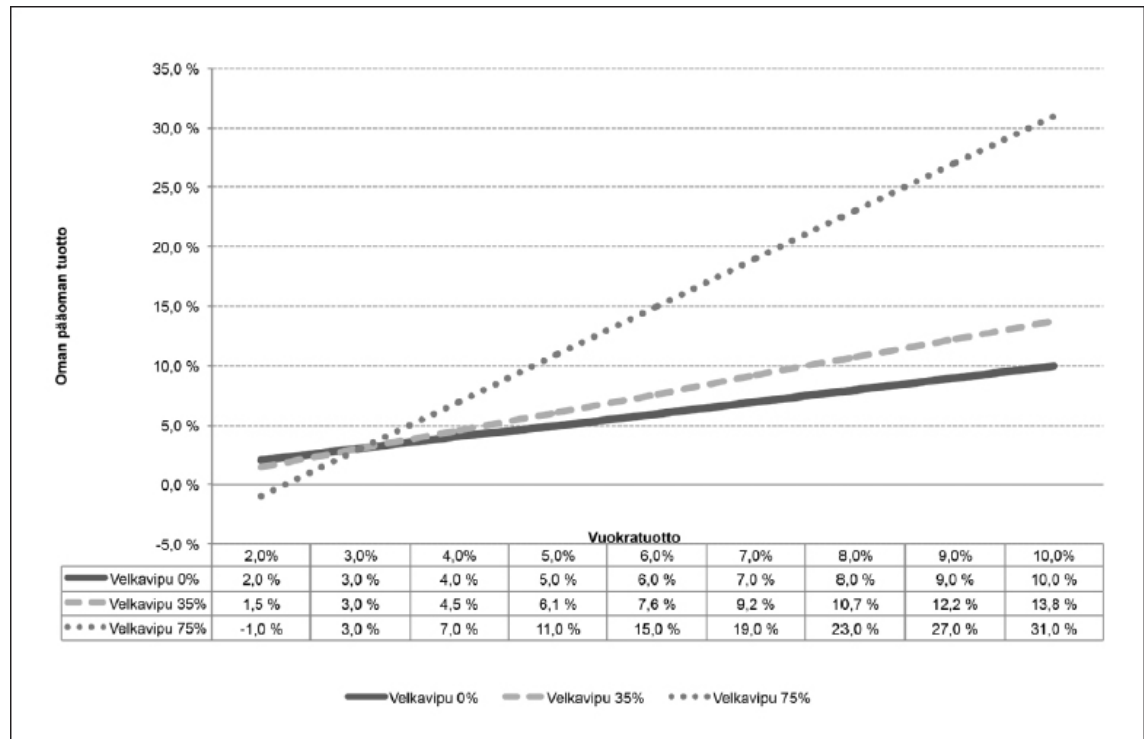
$$= 22,4 \text{ \% oman pääoman tuotto}$$



Kuvio 6. Oman pääoman tuoton laskukaava (Sijoitusovi 2020).

Mikäli tuottoa halutaan maksimoida, kolme elementtiä on avainasemassa tuoton nousussa. Vuokratuotto, velkavivun hyödyntäminen sekä korkotaso. Mikäli velkavivua nostetaan, riski nousee suuremmaksi mutta tuottoa taas voidaan saada hyvinkin paljon enemmän mikäli riski uskalletaan ottaa. Lisäksi koron vaihtamalla lyhyempään viitekkoon. (Orava & Turunen 2016, 296.)

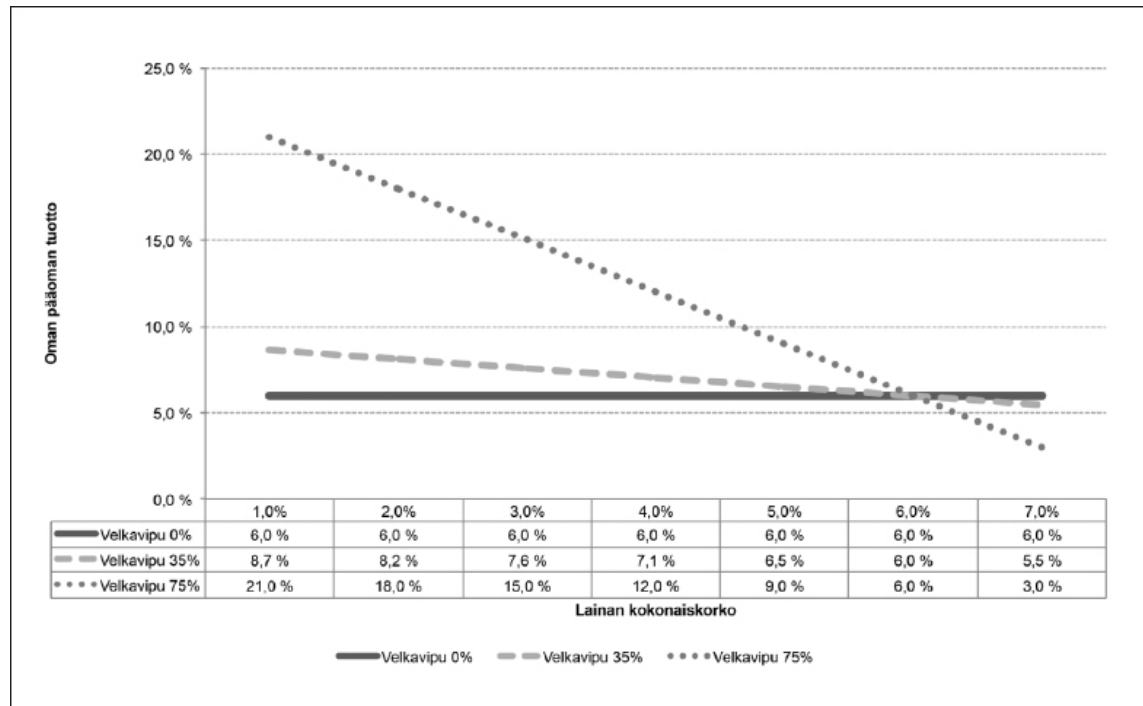
Oheisessa kuviossa nähdään oman pääoman tuotto, kun vuokratuotto ja velkavipu ovat muuttuneet. Kokonaiskorko kolme prosenttia. Kuvasta tehtyjä huomioita ovat, että mikäli vuokratuotto muuttuu, on vuokratuotolla suuri merkitys mikäli velkavivua on hyödynnetty rohkealla tasolla. Vuokratuottojen ollessa hyviä ja vakaalla pohjalla on ehdottomasti hyvä pohtia velkavivun hyödyntämistä rohkealla tasolla.



Kuvio 7. Velkavivun ja vuokratuoton merkitys oman pääoman tuottoon kolmen prosentin kokonaiskorolla (Orava & Turunen 2016, 297).

Oikein käytettynä velkavipua ja muita avaintekijöitä saadaan asuntosijoittamisesta vieläkin tuottavampaa korkotason ollessa matalalla (Orava & Turunen, 296-297).

Mikäli taas korkotaso on korkeammalla ei velkavipua kannata käyttää rohkeammin. Asuntosijoittajan tulee ehdottomasti tiedostaa milloin käyttää rohkeammin velkavipua ja milloin taas ei. Oheisessa kuviossa vuokratuottona on kuusi prosenttia (Orava & Turunen 2016, 298).

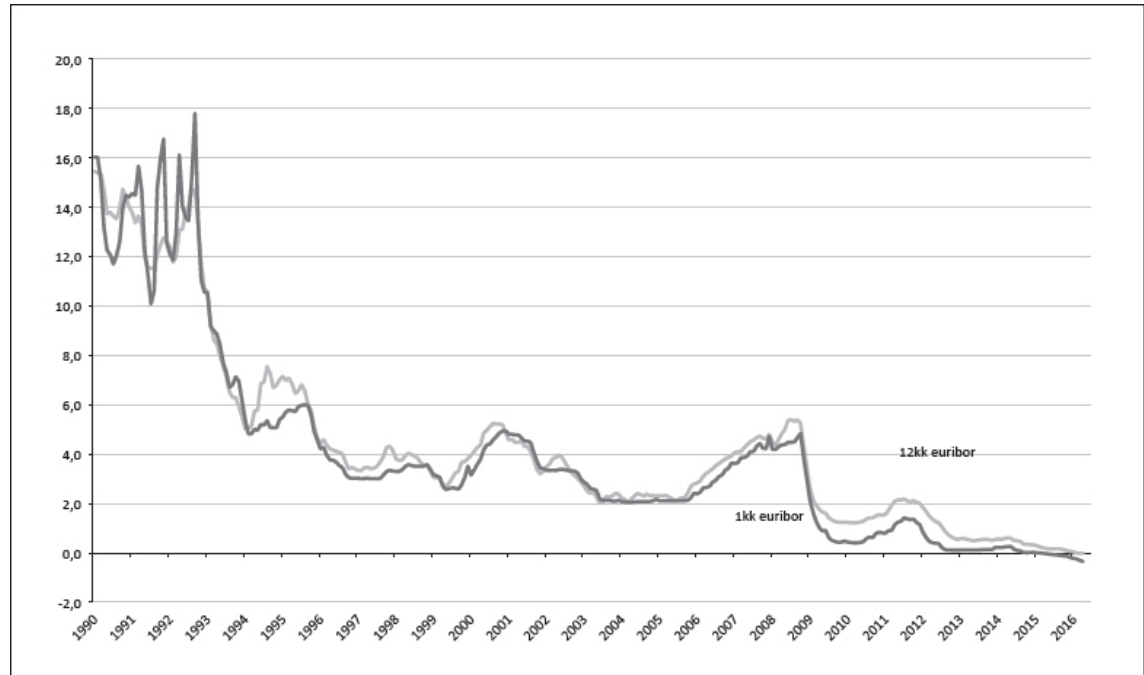


Kuvio 8. Velkavivun ja korkotason merkitys oman pääoman tuottoon, kun vuokratuotto on kuusi prosenttia (Orava & Turunen 2016, 298).

Pitkät korot 3-20 vuoden kiinteät korot ovat kokonaiskorkoja. Lyhyissä viitekoroissa taas lisätään pankin asiakaskohtainen marginaali. Marginaali on liikkunut viimeisien vuosien ajan noin 1-2 prosentin välillä. Lyhyitä viitekorkoja on esimerkiksi kolmen tai 12 kuukauden Euribor. Asuntosijoittajana onkin hyvin järkevää pohtia kannattaisiko siirtyä kiinteisiin korkoihin, jolloin korko pysyisi samana sijoittajalla esimerkiksi kymmenen vuotta. (Orava & Turunen, 298-300.)

4.3 Velkaviipuun liittyvät riskit

Korkotasot vaihtelevat ja asuntosijoittajana tämä tulee ottaa huomioon. Mikäli korot ovat matalalla, on lainaa houkuttelevampaa ottaa eli lisätä velkavivun määrää. Mikäli taas korot ovat korkealla ei velkavivun määrää kannata taas nostaa. Riski suuresta velkataakasta on merkittävä. Kuviosta nähdään, että 1 kk ja 12 kk Helibor/Euriborit vuosina 1/1990 – 4/2016 ovat olleet hyvin matalalla vuodesta 2009 alkaen. Matala korkotaso houkuttelee hyödyntämään velkavivun määrää ja korkotasosta voi helposti sokaistua. On kuitenkin hyvin tärkeää tiedostaa, että korkotaso ei välttämättä säily ennätysalhaisena pitkään. (Orava & Turunen 2016, 249-250.)



Kuvio 9. 1kk ja 12kk Helibor/Euribor (1/1990-4/2016). (Orava & Turunen 2016, 250, Lähde: Suomen Pankki).

Korkoriskeiltä voidaan osittain suojautua. Käyttämällä esimerkiksi korkokattoa. Tällöin asuntosijoittaja maksaa pankille kertasumman sopimuksesta ja sopimuksella varmistetaan, että viitekorko ei ylitä tiettyä rajaa. Voidaan käyttää hyödyksi myös kiinteää korkoa, eli viitekorko + marginaali pysyvät kiinteinä tietyn ajanjakson. Vararahastoa pidetään myös erittäin hyvänä turvana. Mikäli asuntosijoittajalla on noin 30 prosenttia asuntomasaan viitaten varallisuutta, voidaan vararahaston turvin mahdolliset vaikeiden tilanteiden alla omalla muulla varallisuudella lieventää veloista koituvaa taakkaa. (Orava & Turunen 2016, 250-251.)

Mikäli kohteiden arvot laskevat, on tämä suoraan kytköksissä velkaviipuun. Mikäli asunnon arvo tippuu esimerkiksi 15 prosenttia syistä, joihin ei itse asuntosijoittaja voi itse vaikuttaa on huonossa tapauksessa koko asuntosijoittajan itse sijoittama pääoma menetetty. Tällaisessa tilanteessa mikäli koko itse sijoitettu pääoma on menetetty, kohteen myynnistä saatu summa kattaa vain velan takaisinmaksun. Tämän jälkeen menetettyä pääomaa ei ole esimerkiksi uuden kohteen ostamiseen. (Orava & Turunen 2016, 250-251.)

Asuntosijoittajasta itsestään riippumattomia riskejä on esimerkiksi maantieteellinen riski johon ei välttämättä voi vaikuttaa vaikka olisi perehtynyt olan takaa kaupunkiin, voi väkiluku lähteä laskuun ja tätä kautta asuntojen myyntihinnat romahtaa. (Sijoitusovi 2020.)

Mikäli taas pankin lainanantomahdollisuudet heikkenevät vaikuttaa tämä suoraan asuntosijoittajiin sekä asuntomarkkinoihin. Tätä voidaan kutsua rahoitusriskiksi. Mikäli pankki ei myöntäisikään enää samoin tavoin asuntosijoittajalle esimerkiksi lainaa kohteiden remontointiin tai uuden kohteen hankintaan, on tärkeää pitää omasta henkilökohtaisesta taloudesta huolta ja luoda tulovirtoja ja omaisuutta. Asuntosijoittajan onkin tärkeää tuoda pankissa esille laskelmat ja kertoa sijoitussuunnitelmistaan. Näin pankin puolelta riski rahoittamiselle voi laskea ja lainaa saada helpommin. Rahoitusriskiin voivat vaikuttaa vahvasti esimerkiksi sääntelyn muutokset rahoittajilla. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

4.4 Allokaatio

Allokaatio on tärkeässä roolissa sijoittamisessa, jotta ansaittu varallisuus voidaan säilyttää, varallisuuden kerryttämisen lisäksi. Allokoinnilla tarkoitetaan hajauttamista, eli varallisuuden jakamista. Allokoinnilla on mahdollisuus vähentää riskiä niin, että sijoitusten arvo voisi romahtaa kerta heitolla. Sijoittajan tavoitteet, ikä ja elämäntilanne voivat myös vaikuttaa hajauttamiseen. Usein asuntosijoittamiseen liittyen allokaatiolla tarkoitetaan kohteiden ostamista eri paikkakunnilta ja erilaisista taloyhtiöistä. Hajauttamista on kuitenkin ajateltava hieman laajemmin. Jotta riskiä voidaan pienentää, tulee sijoittajan miettiä eri teemoja ennen sijoituskohteen valintaa. (Sijoitustieto 2018) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Asuntosijoittajalla tulee olla osaamista ja koulutusta jotta asuntosijoittaja pystyy hajauttamaan eli pienentämään riskiä. On tärkeää hankkia osaamista, josta on hyötyä asuntosijoittamisen alalla. Esimerkiksi nykypäivänä myynti- ja markkinointitaitoja tarvitse useammassa työssä kuin ajatellaan. Lisäksi neuvottelutaidot ovat tärkeässä roolissa asuntosijoittamista ajatellen. Asuntokauppojen neuvottelut, pankin lainaneuvottelut, mahdollinen asunnon vuokrasuhde. Järkevää on hankkia osaamista josta aidosti on hyötyä alalle, ei niinkään tutkintoja tutkintonimikkeiden vuoksi. On suositeltava myös hajauttaa ja etsiä muita tulovirtoja ansiotulojen lisäksi. Elämän tilanteet voivat äkillisesti muuttua ja esimerkiksi sairastua pitkäaikaisesti. Tällöin muulla tavoin hankitulla tulovirralla voidaan pitää sijoituksia yllä. Tulovirtaa voi esimerkiksi saada sivutoimisena yrittäjänä. Uusia

tulovirtoja on hyvä hankkia säännöllisesti lisää. (Sijoitustieto 2018) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Varallisuuden kertyessä on järkevää miettiä hajauttamista myös eri omaisuusluokkien välillä. Sijoittamisen alkuvaiheessa aloitetaan useimmiten vain yhdestä omaisuusluokasta. Mitä pidemmälle sijoittamisessa mennään, on eri omaisuusluokkien välinen hajauttaminen entistä tärkeämpää. Mikäli esimerkiksi osakkeita pystyisi ostamaan aina niiden pohjalla ollessa ja tämän jälkeen myisi osakkeet huipulla pois, saataisiin paras kokonaistuotto. Tätä on kuitenkin hyvin vaikeaa ennustaa, jonka takia ajallinen hajauttaminen ja oman sijoitusvarallisuuden allokointi omaisuusluokkiin, jotka ovat erilaisia on viisasta. (Sijoitustieto 2018) (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttö eri omaisuusluokista on hyvin voimakasta. Tällöin on pohdittava voisiko esimerkiksi korkoriskiä madaltaa allokoimalla sijoitusasuntolainat, sitomalla kiinteään korkoon tai vaihtoehtoisesti hankkimalla korkokattoja tai -putkia lainoista osa. Asuntosijoittamisessa sijoittajilla on myös hyvin paljon eri keinoja allokoita riskejä. Vaihtoehtona on esimerkiksi ostaa useita asuntoja vain yhden tilalle. Kohteita voidaan allokoita sijoittamalla eri alueisiin ja paikkakuntiin. On myös hyvä pohtia uudiskohteita ja esimerkiksi vanhempia asuntoja tai isompia asuntoja pienien lisäksi tai vaihtoehtoisesti toisin päin. Asuntosijoittaja voi hajauttaa autohallipaikkoihin, hallitiloihin tai erilaisiin toimitiloihin. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

5 KYSELYN TOTEUTTAMINEN ASUNTOSIJOITTAJILLE

Opinnäytetyön empiirisessä tutkimuksessa toteutettiin määrällinen tutkimus. Määrällistä tutkimusta voidaan kutsua myös kvantitatiiviseksi tutkimukseksi. Määrällisessä tutkimuksessa kuvataan ja tulkitaan ilmiöitä mittausten menetelmiä hyödyntäen, jotka keräävät erityisesti numeerisia tutkimusaineistoja. Mikäli aineistoa kerätään kyselyn avulla, kysely sisältää useimmiten strukturoituja kysymyksiä (Vilpas n.d). Opinnäytetyössä päädyttiin määrälliseen tutkimukseen, sillä asuntosijoittamiseen ja velkavivun hyödyntämiseen liittyen tutkimustuloksia tai tietoa löytyi myös hyvin vähän tähän mennessä. Työssä päädyttiin toteuttamaan tutkimus myös kirjoittajan oman kiinnostuksen pohjalta asuntosijoittamiseen ja velkavivun hyödyntämiseen liittyen.

Toteutuksena oli kysely asuntosijoittajille. Kyselyn kohteena olivat Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalstan ryhmän jäsenet Facebookissa. Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ryhmä ei ole julkinen ryhmä, vaan ryhmään tulee liittyä erikseen ja ryhmän ylläpitäjät hyväksyvät jäsenet ryhmään. Kysely toteutettiin Webropolin kautta luodulla kyselylomakkeella. Webropolin kysely toteutettiin anonymisti asuntosijoittajille. Asuntosijoittajat vastasivat kyselyyn anonymisti julkisen nettilinkin kautta Facebookin Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ryhmässä. Asuntosijoittajien tuloksia käsiteltiin anonymisti ja vastaajilta ei pyydetty yksilöiviä tietoja.

Kysely toteutettiin monivalintakyselynä, jossa vastaajalla oli valmiiksi luodut vastausvaihtoehdot joista vastaajaa pyydettiin valitsemaan yksi lähinnä olevin vaihtoehto. Monivalintakysymykset ovat monipuolisia sekä tuottavat helposti analysoitavaa tietoa. Silloin kun vastaajalla on valmiit vastausvaihtoehdot antaa kysely jäsenyöneitä vastauksia. Kyselyyn vastaaminen on myös nopeaa, intuitiivista ja helppoa vastaajalta. Saatava tieto on kuitenkin tällöin rajoitettu valmiiksi luotuihin vastausvaihtoehtoihin monivalintakyselyssä. Pyydetäessä vastaajaa valitsemaan vastaus valmiiksi luoduista vaihtoehdoista rajataan vastaajan vastausmahdollisuuksia, mikä voi omalta osaltaan myös vääristää tulosta ja aiheuttaa mahdollisen tilastoharhan. Tämän yleinen ongelma voidaan kuitenkin ratkaista lisäämää ”Jokin muu” vastausvaihtoehtoiksi tai kommenttikenttä. (SurveyMonkey n.d.)

5.1 Kyselyn tavoite ja kysymykset

Kyselyn tavoitteena oli saada valmiiksi luotujen monivalintakysymysten pohjalta vastauksia asuntosijoittajilta velkavivun hyödyntämiseen sekä asuntosijoittamisen tuottoon liittyen. Kyselyssä otettiin huomioon myös koronapandemian mahdolliset vaikutukset. Kyselyn tavoitteena oli saada selkeitä, helposti tulkittavia vastauksia asuntosijoittajilta prosentuaalisia vastauksia kysyen sekä strukturoituja kysymyksiä hyödyntäen. Kyselyn tavoitteena oli saada ajantasaisia vastauksia asuntosijoittajilta ja tämän pohjalta tulkita vastaajien vastauksia. Tavoitteena oli saada tarkkoja vastauksia vastaajilta, jotta vastauksia voidaan tulkita selkeästi.

Kysely toteutettiin Webropolin anonyymia monivalintakyselyä hyödyntäen jota kautta saadaan suoria ja selkeitä vastauksia monivalintakysymyksiin. Anonyymia monivalintakyselyä hyödyntäen vastauksia voitiin hyödyntää mahdollisimman luotettavasti rajamalla vastausvaihtoehdot yhteen lähinnä olevaan vastausvaihtoehtoon tai ”Jokin muu” vaihtoehtoa hyödyntäen. Kyselyssä oli kahdeksan monivalintakysymystä suomalaisille asuntosijoittajille.

Kysely nimettiin, Velkavipu asuntosijoittamisessa. Webropolin monivalintakysymykset ja vastausvaihtoehdot suunniteltiin valmiiksi. Asuntosijoittajilta haluttiin kysyä velkavipuun ja kannattavuuteen liittyviä kysymyksiä ja näiden aihealueiden kautta tulkita vastauksia asuntosijoittajien velkavivun hyödyntämisestä sekä sijoittamisen kannattavuudesta.

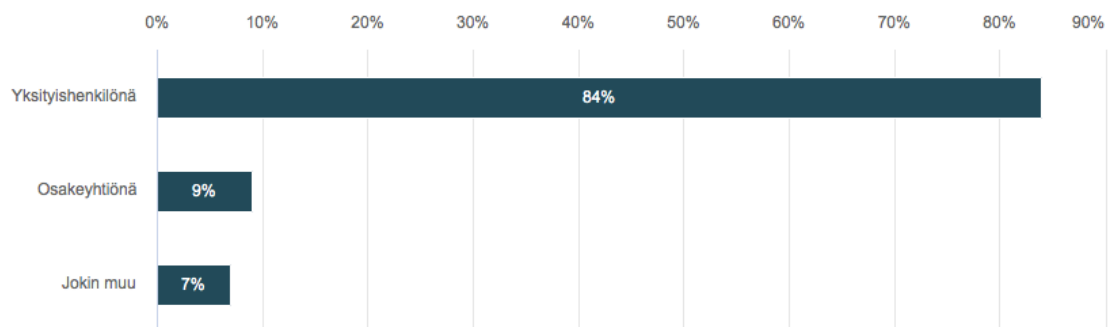
5.2 Kyselyn vastaukset ja vastauksien tulkinta

Kyselyyn vastasi anonyymisti yhteensä 122 asuntosijoittajaa Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ryhmän kautta, Facebookissa. Ryhmään julkaistiin julkaisu ryhmän ylläpitäjän hyväksymänä. Julkaisussa pyydettiin halukkaita suomalaisia asuntosijoittajia vastaamaan Webropolin kautta luotuun monivalintakyselyyn. Kyselyn vastausvaihtoehdot oli suunniteltu valmiiksi. Kyselyyn vastaajan tuli valita lähinnä olevin valmiiksi suunniteltu vastausvaihtoehto tai ”Jokin muu” vaihtoehto. Kyselyssä oli mahdollista jättää vastaamatta kysymyksiin mikäli vastaaja ei halunnut vastata tiettyyn kysymykseen. Julkaisussa kerrottiin, että kyse on opinnäytetyöhön liitettävästä tutkimusosuudesta johon tekijä halusi toteuttaa anonyymin kyselyn suomalaisille asuntosijoittajille velkavivun hyödyntämiseen ja asuntosijoittamisen kannattavuuteen liittyen.

Ensimmäisenä kysymyksenä oli, sijoitatko yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta asuntoihin? Vastaajista jopa 83,6 % vastasi sijoittavansa yksityishenkilönä asuntoihin. Osakeyhtiön kautta sijoittavia 9,0 %. Jokin muu vaihtoehdon valitsi 7,4 %. Vastauksien mukaan asuntosijoittaminen on erittäin yleistä yksityishenkilönä vastaajien keskuudessa. Osakeyhtiön kautta vain pieni osa sijoittaa asuntoihin vastanneista asuntosijoittajista. Jokin muu vaihtoehtoa tulkiten, osa vastaajista sijoittaa asuntoihin muulla tavoin. Muu tapa voi olla esimerkiksi sijoittaen sekä yksityishenkilönä, että osakeyhtiön kautta.

1. Sijoitatko yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta asuntoihin?

Vastaajien määrä: 122



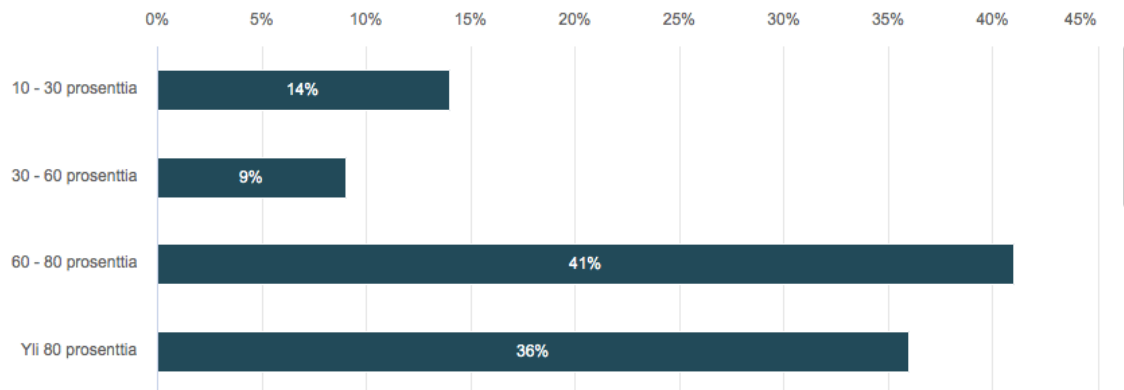
	n	Prosentti
Yksityishenkilönä	102	83,6%
Osakeyhtiönä	11	9,0%
Jokin muu	9	7,4%

Kuvio 10. Sijoitatko yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta asuntoihin? (Webropol 2021).

Toisena kysyttiin asuntosijoittajilta, kuinka monen prosentin velkavipua käytät yleisesti asuntosijoittamisessa hankinta hetkellä? Vastauksissa oli selkeästi hajontaa. Suurin määrä vastanneista asuntosijoittajista käyttää 60-80 % velkavipua hankinta hetkellä, yhteensä 41,0 % vastaajista. Toiseksi eniten vastanneista, 36,1 % käyttää jopa yli 80 % velkavipua hankinta hetkellä. Kolmanneksi eniten käytetään vastanneiden kesken 10-30 % velkavipua, 13,9 % vastanneista. 30-60 % velkavipua käyttää 9 % vastanneista. Vastauksien myötä vastanneet asuntosijoittajat käyttävät ja hyödyntävät varsin rohkeasti velkavipua asuntosijoittamisessa.

2. Kuinka monen prosentin velkavipua käytät yleisesti asuntosijoittamisessa hankinta hetkellä?

Vastaaajien määrä: 122



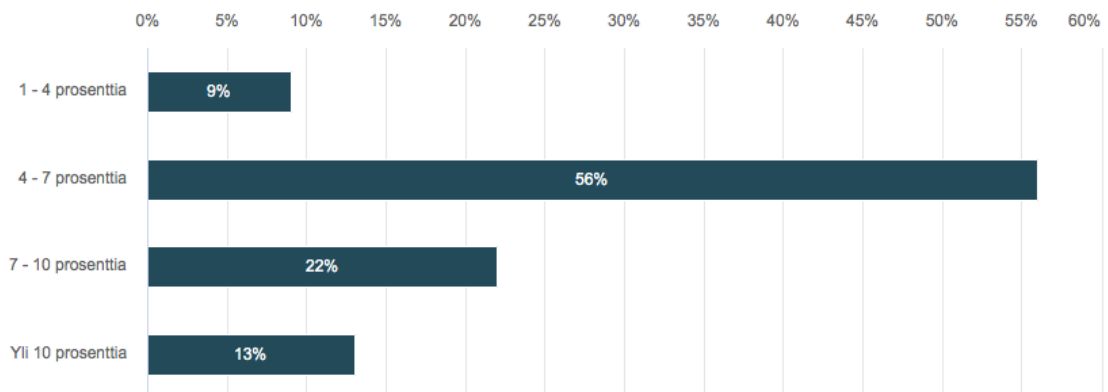
	n	Prosentti
10 - 30 prosenttia	17	13,9%
30 - 60 prosenttia	11	9,0%
60 - 80 prosenttia	50	41,0%
Yli 80 prosenttia	44	36,1%

Kuvio 11. Kuinka monen prosentin velkavipua käytät yleisesti asuntosijoittamisessa hankinta hetkellä? (Webropol 2021).

Kolmantena kysymyksenä asuntosijoittajilta kysyttiin, kuinka monta prosenttia vuokratuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi? 55,4 % vastanneista asuntosijoittajista vastasi vuokratuoton olevan 4-7 %. 22,3 % vastanneista vastasi vuokratuoton olevan 7-10 %. Yli 10 prosentin vuokratuotto on 13,2 % vastanneista asuntosijoittajista. 9,1 % vastanneista vuokratuotto on 1-4 %. Keskimääräisenä vuokratuottona voidaan pitää noin 4-8 % (Asuntosalkunrakentaja, n.d). Vastauksien perusteella vastanneiden asuntosijoittajien vuokratuotot ovat hyvällä tasolla ja suhteessa keskimääräiseen vuokratuottoprosenttiin hyvin samalla tasolla. On myös hienoa huomata, että 13,2 % vastanneista vuokratuottoa on jopa yli 10 %.

3. Kuinka monta prosenttia vuokratuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi?

Vastaajien määrä: 121



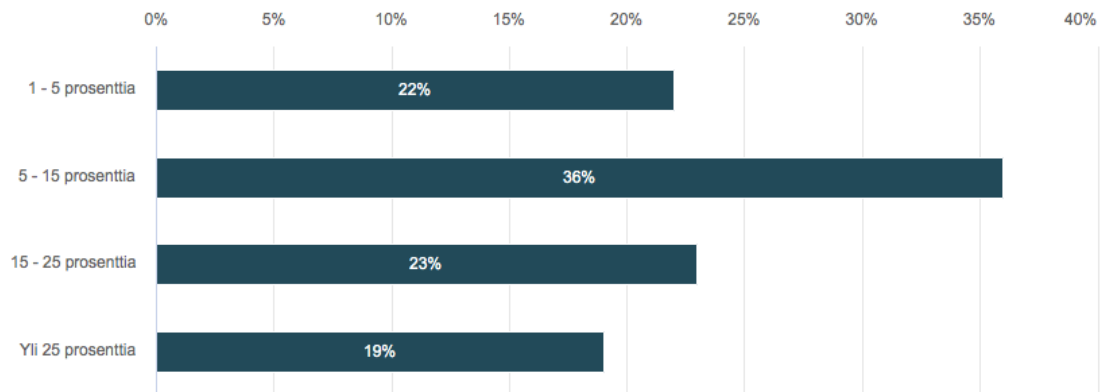
	n	Prosentti
1 - 4 prosenttia	11	9,1%
4 - 7 prosenttia	67	55,4%
7 - 10 prosenttia	27	22,3%
Yli 10 prosenttia	16	13,2%

Kuvio 12. Kuinka monta prosenttia vuokratuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi? (Webropol 2021).

Neljäntenä kysymyksenä kysyttiin asuntosijoittajilta, kuinka monta prosenttia pääomatuloosi on yleisesti ottaen kohteissasi? Suurimpana määränä vastanneista asuntosijoittajista, 36,1 % vastasi pääomatulon olevan 5-15 %. 22,7 % vastanneista vastasi pääomatulon olevan 15-25 %. 21,9 % vastanneista vastasi pääomatulon olevan 1-5 %. Yli 15 % pääomatulo oli vastanneista 19,3 %. Vastauksissa oli hajontaa ja prosentuaalisesti pääomatulo on vaihtelevaa vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa. Kysymysten kolme ja neljä vastauksien perusteella voidaan todeta, että asuntosijoittajat hyödyntävät lainarahaa, velkavipua ja mm. lainarahaa hyödyntäen pääomatuloa saadaan kasvatettua. Vastauksista voidaan todeta myös se, että kun korkotaso on ollut matalalla jo pidemmän aikaa, on velkavivun hyödyntäminen järkevää ja tuottavaa korkotason ollessa matalalla. Mikäli taas korkotaso nousisi, vastaukset voisivat olla hyvinkin erilaisia.

4. Kuinka monta prosenttia pääomatuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi?

Vastaajien määrä: 119



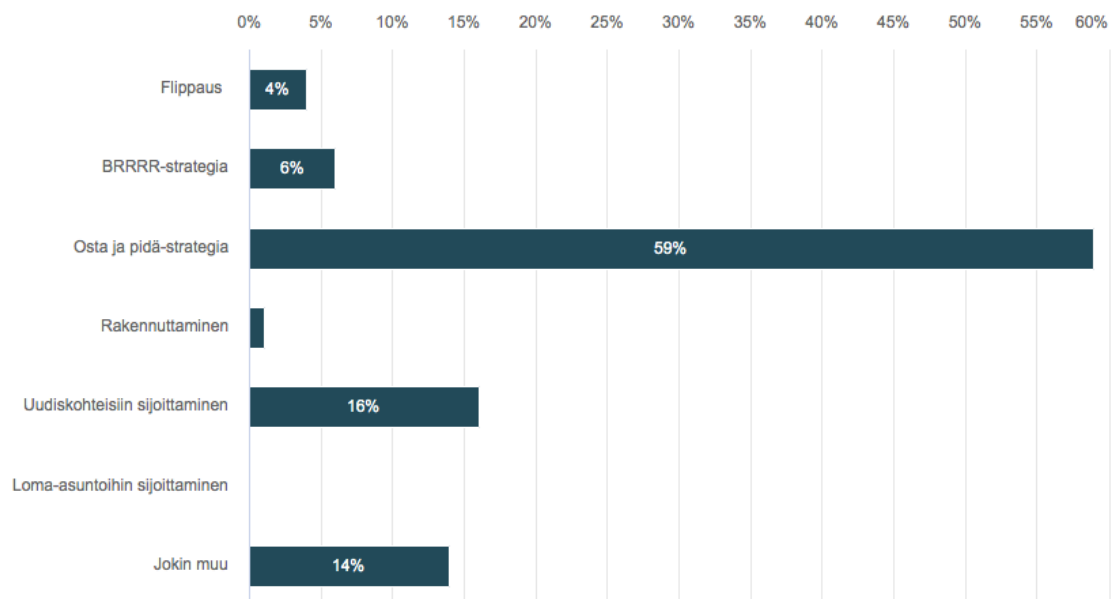
	n	Prosentti
1 - 5 prosenttia	26	21,9%
5 - 15 prosenttia	43	36,1%
15 - 25 prosenttia	27	22,7%
Yli 25 prosenttia	23	19,3%

Kuvio 13. Kuinka monta prosenttia pääomatuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi? (Webropol 2021).

Asuntosijoittajilta viidentenä kysyttiin, millaista strategiaa hyödynnät asuntosijoittamisessa? Kysymyksen pohjalta haluttiin yleistä tietoa millaisia strategioita asuntosijoittajat hyödyntävät ja onko joku strategia esimerkiksi hyvin suosittua asuntosijoittajien keskuudessa. Vastanneista jopa 59,0 % vastasi hyödyntävän osta ja pidä-strategiaa. Uudiskoh-teisiin sijoittamiseen vastasi 16,4 % vastanneista. Jokin muu vaihtoehtoon vastasi 13,9 % vastanneista. BRRRR-strategiaa hyödyntää vastanneista 5,8 % vastanneista. Rakennuttamista hyödyntää 0,8 % vastanneista. Loma-asuntoihin hyödyntää 0 % vastanneista. Vastauksien perusteella ehdottomasti eniten hyödynnetään osta ja pidä-strategiaa asuntosijoittamisessa, 59,0 %. Strategiana osta ja pidä-strategia on pitkän aikavälin strategia ja kohteet pidetään pitkään omistuksessa ennen kuin ne myydään (Etuovi 2020). Pitkän tähtäimen strategia onkin hyvin yleinen kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa. Loma-asuntoihin sijoittamista strategiana taas vastanneet asuntosijoittajat eivät hyödynnä. Lisäksi rakennuttaminen strategiana on hyvin matalalla tasolla vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa.

5. Millaista strategiaa hyödynnät asuntosijoittamisessa?

Vastaajien määrä: 122



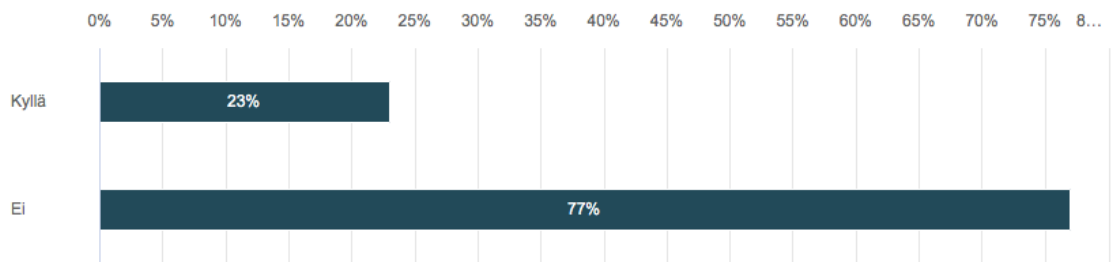
	n	Prosentti
Flippaus	5	4,1%
BRRRR-strategia	7	5,8%
Osta ja pidä-strategia	72	59,0%
Rakennuttaminen	1	0,8%
Uudiskohteisiin sijoittaminen	20	16,4%
Loma-asuntoihin sijoittaminen	0	0,0%
Jokin muu	17	13,9%

Kuvio 14. Millaista strategiaa hyödynnät asuntosijoittamisessa? (Webropol 2021).

Seuraavana asuntosijoittajilta kysyttiin, oletko hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen? Vastanneista asuntosijoittajista 23,0 % vastasi hyödyntäneen lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen. 77,0 % vastanneista taas ei ole hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen. Lyhennysvapaan käyttö ei siis ole kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien keskuudessa suuremmalla osalla käytössä vaan lyhennysvapaan käyttöä on hyödyntänyt pienempi osa vastanneista asuntosijoittajista.

6. Oletko hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen?

Vastaaajien määrä: 122



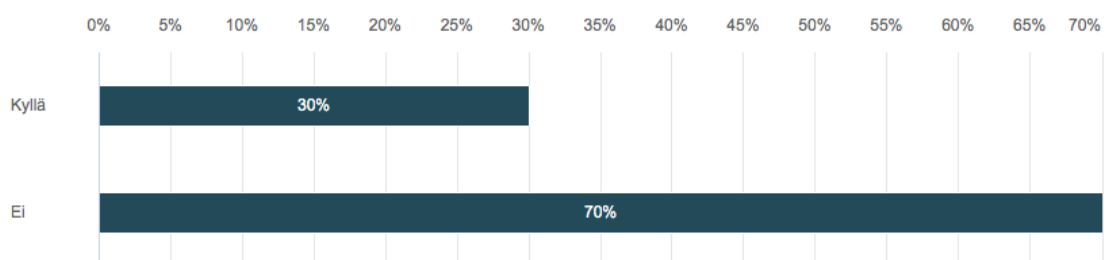
	n	Prosentti
Kyllä	28	23,0%
Ei	94	77,0%

Kuvio 15. Oletko hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen? (Webropol 2021).

Asuntosijoittajilta kysyttiin seitsemäntenä kysymyksenä, oletko hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa? 70,5 % vastanneista asuntosijoittajista vastasi hyödyntäneen uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa. Vastanneista asuntosijoittajista taas 29,5 % vastasi, että ei ole hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa. Uudelleenrahoituksen osalta vastanneista asuntosijoittajista pienempi osuus siis on hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa.

7. Oletko hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa?

Vastaaajien määrä: 122



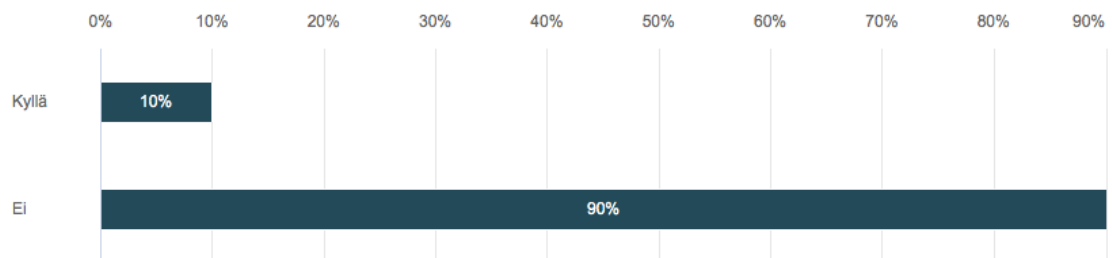
	n	Prosentti
Kyllä	36	29,5%
Ei	86	70,5%

Kuvio 16. Oletko hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa? (Webropol 2021).

Viimeisenä kysymyksenä asuntosijoittajilta kysyttiin, onko koronapandemialla ollut vaikutusta velkavivun käyttöön mielestäsi? Kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista 90,2 % vastasi, että koronapandemialla ei ole ollut vaikutusta velkavivun käyttöön. 9,8 % vastanneista vastasi, että koronapandemialla on ollut vaikutusta velkavivun käyttöön. Vastauksien perusteella koronapandemialla on ollut hyvin pienelle osalle asuntosijoittajista vaikutusta velkavivun käyttöön. Velkavivua on käytetty hyvin normaaliin tapaan koronapandemiasta huolimatta. Korkotaso on ollut matalalla koronapandemian aikana ja jatkaa matalalla tälläkin hetkellä, joten velkavivua on ollut järkevää hyödyntää koronapandemiasta huolimatta asuntosijoittamisessa.

8. Onko koronapandemialla ollut vaikutusta velkavivun käyttöön mielestäsi?

Vastaajien määrä: 122



	n	Prosentti
Kyllä	12	9,8%
Ei	110	90,2%

Kuvio 17. Onko koronapandemialla ollut vaikutusta velkavivun käyttöön mielestäsi? (Webropol 2021).

6 LOPUKSI

Opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä asuntosijoittamiseen syvällisemmin, tarkastellen asuntosijoittamista kannattavuuden näkökulmasta velkavipua hyödyntäen. Opinnäytetyössä tarkasteltiin erityisesti aihealueita, jotka tulee ottaa huomioon asuntosijoittamisessa, jotta asuntosijoittamisesta saadaan kannattavaa ja tuottavaa velkavipua hyödyntäen. Työn tavoitteena oli selvittää asuntosijoittajilta miten asuntosijoittajat hyödyntävät velkavipua asuntosijoittamisessa sekä kuinka tuottavaa asuntosijoittajien asuntosijoittaminen on erilaiset asuntosijoitusstrategiat huomioon ottaen.

Työn teoriaosuus sisälsi kolme osaa. Ensimmäisessä osassa perehdyttiin asuntosijoittamiseen yleisellä tasolla. Miten asuntosijoittamista voidaan toteuttaa. Millaisia eroja asuntosijoittamisen eri muodoissa on. Lisäksi ensimmäisessä osassa perehdyttiin sijoitusasuntojen verotukseen sekä mahdollisiin vähennyksiin. Sijoitusasuntojen verotus on hyvin tärkeä osa asuntosijoittamisessa ja asuntosijoittajan on tiedostettava sijoitusasuntojen verotukselliset seikat, jotta asuntosijoittaminen olisi myös kannattavaa verotuksellista näkökulmaa ajatellen. Verotuksellisia hyötyjä löytyy useita erilaisia asuntosijoittajalle ja nämä on ehdottomasti asuntosijoittajana osattava hyödyntää.

Jotta asuntosijoittaminen olisi kannattavaa ja velkavipua voidaan hyödyntää, perehdyttiin ensimmäisessä osassa myös rahoitukseen. Millaisia rahoitusvaihtoehtoja asuntosijoittajalle on tarjolla, millä tavoin halutaan lyhentää lainaa, suojaudutaanko esimerkiksi korkokatolla lainaa lyhennettäessä. Korkotasot vaihtelevat ja korkotasot ovat suoraan kytköksissä velkavivun hyödyntämiseen. Tällöin velkavivun prosentuaalista määrää ei välttämättä ole järkevää nostaa ja korkotasoja tuleekin seurata asuntosijoittajan näkökulmasta jatkuvasti jotta osataan hyökätä oikeaan aikaan ja puolustaa taas oikeaan aikaan tehtyjä sijoituksiaan.

Opinnäytetyön toisessa osassa perehdyttiin merkittäviin tekijöihin, jotka vaikuttavat sijoitusten kannattavuuteen asuntosijoittamisessa. Sijoitusten kannattavuutta ajateltaessa muuttuvat asuntomarkkinat ovat suoraan ovat avainasemassa ja muuttuvaa asuntomarkkinatilannetta seuraamalla voi asuntosijoittaja tehdä oikeita sijoituksia tietotaidon pohjalta. Lisäksi sijoitusten sijainnilla on vaikutus mm. mahdolliseen vuokrattavuuteen, asunnon myynnin hintaan ja asunnon hintakehitykseen. Asunnon kunto, koko, mahdolliset remontit ja taloyhtiö on tärkeää kartoittaa ennen sijoituksen ostoa jotta yllättäviltä kuluilta voidaan välttyä ja velkavivun riskejä pienentää. Toisessa osassa perehdyttiin

vuokratuottoon, vuokratuottolaskelman avulla sekä kohteiden arvonnousuihin, jotka ovat avaintekijöinä sijoituksen kannattavuutta ajateltaessa.

Teoriaosuuden kolmannessa osassa perehdyttiin velkavipuun asuntosijoittamisessa. Millä keinoin velkavipua voidaan hyödyntää asuntosijoittamisessa. Sijoitusasunnon hankinnassa on mahdollisuus hyödyntää mm. omaa asuntoa pantiksi sijoitusasunnon vakuudeksi. Omistusasunnosta voidaan myös pantata esimerkiksi tietty osa. Velkavipua voidaan hyödyntää myös jopa 100 prosentilla asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittajan on suotavaa tuntea markkina-arvot sekä korkomuutosten mahdolliset vaikutukset kassavirtaa ajatellen, joka on suoraan kytköksissä kannattavuuden kanssa. Lyhennysvapaata hyödyntäen on myös mahdollista saada merkittävää etua asuntosijoittamisessa velkavipua ajatellen, mikäli lyhennysvapaan rahat hyödynnetään oikein (Orava & Turunen 2016, 301-307).

Osuudessa perehdyttiin lisäksi pääoman tuottoon. Mikäli tuottoa halutaan maksimoida, kolme elementtiä on avainasemassa tuoton nousussa. Vuokratuotto, velkavivun hyödyntäminen sekä korkotaso. Mikäli velkavipua nostetaan, riski nousee taas suuremmaksi mutta tuottoa voidaan saada hyvinkin paljon enemmän mikäli riski uskalletaan ottaa (Orava & Turunen, 296-297). Osuudessa perehdytään viimeisenä allokaatioon eli hajauttamiseen. Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttö eri omaisuusluokista on hyvin voimakasta. Tällöin on myös pohdittava voisiko esimerkiksi korkoriskiä madaltaa allokoimalla sijoitusasuntolainat, sitomalla kiinteään korkoon tai vaihtoehtoisesti hankkimalla korkokattoja tai -putkia lainoista osa. Asuntosijoittamisessa sijoittajilla on myös hyvin paljon eri keinoja allokoida riskejä, joihin asuntosijoittajana on ehdottomasti suositeltavaa perehtyä jotta riskejä voidaan pienentää velkavivun käyttöä ajatellen. (Asuntosalkunrakentaja n.d.)

Työn empiirisessä osuudessa tutkittiin miten asuntosijoittajat hyödyntävät velkavipua asuntosijoittamisessa sekä kuinka tuottavaa asuntosijoittajien asuntosijoittaminen on erilaiset asuntosijoitusstrategiat huomioon ottaen. Empiirisessä osuudessa toteutettiin määrällinen tutkimus, kvantitatiivinen tutkimus. Toteutustapana Webropolin kyselylomake asuntosijoittajille. Asuntosijoittajille luotiin monivalintakysely, johon vastaajat vastasivat anonyymisti. Kyselyn vastausvaihtoehdot oli suunniteltu valmiiksi ja vastaajan tuli valita lähinnä olevin valmiiksi suunniteltu vastausvaihtoehto tai ”Jokin muu” vaihtoehto monivalintakyselyssä. Toteutettu kysely julkaistiin Suomen Asuntosijoittajat keskustelupalsta ryhmässä, Facebookissa. Kysely oli kohdistettu suomalaisille asuntosijoittajille. Kyselyn vastaukset käytiin lävitse ja vastauksia tulkittiin. Kyselyyn vastasi yhteensä suuri

määrä asunosijoittajia, 122 vastaajaa. Tutkimuksen perusteella asunosijoittajat hyödyn-
tävät rohkeasti velkavipua asunosijoittamisessa ja velkavivun hyödyntäminen näkyy
myös positiivisesti asunosijoittajien tuotto prosentteja tarkasteltaessa. Uudelleenrahoi-
tusta tai lainan lyhennysvapaita lisälainojen hankkimiseen hyödynnettiin maltillisemmin.
Lisäksi tutkimuksen perusteella vastanneiden asunosijoittajien keskuudessa eniten hyö-
dynnetään osta- ja pidä strategiaa asunosijoittamisessa. Velkavivun käyttöä ajatellen,
koronapandemialla ei ole ollut merkittävää vaikutusta.

Opinnäytetyön aihe valikoitui oman mielenkiinnon pohjalta. Mielenkiinto perehtyä asun-
tosijoittamiseen syvällisemmin velkavipua hyödyntäen, kannattavuuden näkökulma huo-
mioon ottaen. Opinnäytetyön aiheeksi halusin aiheen, joka haastaa minua tekijänä. Li-
säksi aihe, josta on hyötyä asunosijoittamisessa kun asunosijoittamista lähdetään to-
teuttamaan suuremmassa mittakaavassa, on tällöin velkavivun käyttöön hyödynnettä-
vissä tietotaitoa. Mikäli asunosijoittamisen tuottoa halutaan maksimoida, on tärkeää tie-
dostaa mitkä tekijät vaikuttavat tuottoon ja miten näitä voidaan hyödyntää jotta sijoitta-
minen on kannattavaa.

Opinnäytetyön suunnitteluvaiheen aloitin keväällä 2021 ja tästä etenin kirjoittamispro-
sessiin. Tutkimusosuuden työstin syksyllä 2021 ja tämän jälkeen opinnäytetyön hiontaa.
Opinnäytetyön tekoprosessi oli aikataulutettua ja työssä edettiin selkeästi osa kerrallaan.
Aihe oli hyvin kiinnostava ja tämän myötä opinnäytetyön teko sujuin hyvin, sillä aihe oli
kiinnostava.

Työn sisältö on asunosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille mielestäni selkeä sisäl-
töinen ja työssä tuodaan esiin avaintekijöitä asunosijoittamiseen. Velkavivun hyödyntä-
misestä kiinnostuneille työ avaa velkavipua asunosijoittamisessa ja siihen liittyviä riskejä
sekä avaintekijöitä. Kannattavuus kulkee käsi kädessä velkavivun kanssa ja oikeilla
avaintekijöillä velkavipua käyttämällä tuottoa voidaan maksimoida ja sijoittaminen on
kannattavaa ja riskejä voidaan pienentää.

LÄHTEET

T2H. n.d. Mitä on asuntosijoittaminen. Viitattu 5.10.2021. Saatavissa. <https://www.t2h.fi/myytavat-asunnot/asuntosijoittajalle/mita-on-asuntosijoittaminen/>

Asuntosalkunrakentaja. 2019. Opas asuntosijoittamiseen. Viitattu 5.10.2021. Saatavissa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>

Sijoitusasunnot. n.d. Asunnot henkilökohtaisesti vai yrityksen nimiin? Viitattu 6.10.2021. Saatavissa. <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnot-henkilokohtaisesti-vai-yritykselle/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Osakeyhtiön kautta sijoittaminen. Viitattu 10.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta/osakeyhtion-kautta-sijoittaminen/>

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta vuokraa ja vaurastu, 311-313. Helsinki: Alma Talent Oy.

Suomen Vuokranantajat ry. 2021. Rahanarvoiset verovähennykset. Viitattu 10.10.2021. Saatavissa. www.vuokranantajat.fi/lehdet/rahanarvoiset-vahennykset/

Osuuspankki. n.d. Sijoitusasuntolaina. Viitattu 10.10.2021. Saatavissa. www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/sijoitusasuntolaina

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta vuokraa ja vaurastu, 44-45. Helsinki: Alma Talent Oy.

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitustoiminnan rahoittaminen. Viitattu 8.11.2021. Saatavissa. www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitustoiminnan-rahoittaminen/

Asuntosalkunrakentaja. n.d. Sijoitusasunto lainarahalla – millainen on hyvä sijoitusasuntolaina? Viitattu 9.11.2021. Saatavissa. www.asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/

Sijoitusovi. 2016. Asuntosijoittajan rahoitus osa 2: Lainan lyhennystavat. Viitattu 9.11.2021. Saatavissa. www.sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/

S-pankki. 2016. Artikkelit, Mikä on asuntorahasto? Viitattu 10.11.2021. Saatavissa. <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/mika-on-asuntorahasto/>

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu, 296-300. Helsinki: Alma Talent Oy.

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu, 249-251. Helsinki: Alma Talent Oy.

Osuuspankki. n.d. OP-Vuokratuotto. Viitattu 8.11.2021. Saatavissa. www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto

Nordea. 2021. Artikkelit, Asuntomarkkinakatsaus Q1-2021. Viitattu 13.10.2021. Saatavissa. <https://corporate.nordea.com/article/64356/asuntomarkkinakatsaus-q1-2021>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitusasunnon ostaminen ja myyminen. Viitattu 13.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitusasunnon ostaminen ja myyminen. Sijainti. Viitattu 13.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/sijainti/>

Tieto & Trendit, Tilastokeskus. 2020. Artikkelit, Yli puolet viime vuonna myydyistä yksioista meni sijoittajille. Viitattu 13.10.2021. Saatavissa. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksioista-meni-sijoittajille/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitusasunnon ostaminen ja myyminen. Asunnon koko. Viitattu 16.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/asunnon-koko/>

Tieto & Trendit, Tilastokeskus. 2020. Artikkelit, Sijoittaja suosii yksioitä maakuntakeskuksissa. Viitattu 13.11.2021. <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2019/sijoittaja-suosii-yksiota-maakuntakeskuksessa/>

Asuntosalkunrakentaja. n.d. Asuntosijoittamisen 10 + 1 keskeisintä riskiä. Viitattu 21.10.2021. Saatavissa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitusasunnon ostaminen ja myyminen. Asunnon kunto ja remontit. Viitattu 17.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/asunnon-kunto-ja-remontit/>

Asuntosalkunrakentaja. n.d. Asuntosijoitusstrategiat osa 2 – Uudiskohteet. Viitattu 16.10.2021. Saatavissa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/uudiskohteet-asuntosijoittaminen/>

YIT. n.d. Uudiskohteen edut. Viitattu 16.10.2021. Saatavissa. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/uudiskohteen-edut>

Salkunrakentaja. 2017. Sijoitusasunnon vuokratuotto. Viitattu 17.10.2021. Saatavissa. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Sijoitusasunnon ostaminen ja myyminen. Taloyhtiö. Viitattu 14.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-ostaminen-ja-myyminen/taloyhtio/>

Asuntosalkunrakentaja. n.d. Vuokratuotto – Sijoitusasunnon tärkein mittari? Viitattu 17.10.2021. Saatavissa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/>

Suomen Vuokranantajat ry. n.d. Asuntosijoittaminen - Sijoitusstrategia - Arvonnousu. Viitattu 20.10.2021. Saatavissa. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>

Lehto. n.d. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Viitattu 22.10.2021. Saatavissa. <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusovi. 2020. Vivuttaminen – mitä tulee tietää? Viitattu 20.10.2021. Saatavissa. <https://sijoitusovi.com/vivuttaminen-mita-tulee-tietaa/>

Asuntosalkunrakentaja n.d. Vaurastuminen. Allokointi - hankala sana, mutta tärkeä! Viitattu 17.10.2021. Saatavissa. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/allokointi-eli-hajauttamisen/>

Yritys- ja yhteistietojärjestelmä. n.d. Osakeyhtiön perustamisilmoitus. Viitattu 25.10.2021. Saatavissa. <https://www.ytj.fi/index/ilmointaminen/perustamisilmoitus/osakeyhtio.html>

Verohallinto. 2021. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratuloista. Viitattu 4.10.2021. <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Verohallinto. 2021. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksen aiheuttama tappio. Viitattu 4.10.2021. Saatavissa. <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/tappio-vuokrauksesta/>

Verohallinto. 2021. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Viitattu 5.10.2021. Saatavissa. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#vuokrallakunremontoi/>

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu, 301-307. Helsinki: Alma Talent Oy.

Surveymonkey. n.d. Monivalintakysymykset: kaikki mitä sinun tarvitsee tietää niistä. Viitattu. 15.11.2021. Saatavissa. <https://fi.surveymonkey.com/mp/multiple-choice-questions-everything-you-need-to-know/>

Vilpas, P. Metropolia. n.d. Moniste, Kvantitatiivinen tutkimus. Viitattu 20.11.2021. Saatavissa. <https://users.metropolia.fi/~pervii/kvantsu/Moniste.pdf>

Etuovi. 2020. Kolme strategiaa asuntosijoittamiseen – mikä sopii sinulle? Viitattu 21.11.2021. Saatavissa. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/kolme-strategiaa-asuntosijoittamiseen-mika-sopii-sinulle/>

Asuntopehtoori. 2021. Voiko asunnon arvo nousta? Viitattu 22.11.2021. Saatavissa. <https://www.asuntopehtoori.fi/voiko-asunnon-arvo-nousta/>

Sijoitustieto. 2018. Sijoitusallokaatio – kaikkein tärkein sijoituspäätöksesi. Viitattu 23.11.2021. Saatavissa. <https://www.sijoitustieto.fi/sijoitusartikkelit/sijoitusallokaatio-k kaikkein-tarkein-sijoitus-paatoksesi>

Sijoitusovi. 2020. Oman pääoman tuoton laskukaava. Viitattu 17.10.2021. Saatavissa. <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/>

Lehto. n.d. Yksinkertainen vuokratuottokaava. Viitattu 18.10.2021. Saatavissa. <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/vuokratuottolaskuri/>

Liite 1 WEBROPOL KYSELYLOMAKE, VELKAVIPU ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Velkavipu asuntosijoittamisessa

1. Sijoitatko yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta asuntoihin?

- Yksityishenkilönä
- Osakeyhtiönä
- Jokin muu

2. Kuinka monen prosentin velkavipua käytät yleisesti asuntosijoittamisessa hankinta hetkellä?

- 10 - 30 prosenttia
- 30 - 60 prosenttia
- 60 - 80 prosenttia
- Yli 80 prosenttia

3. Kuinka monta prosenttia vuokratuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi?

- 1 - 4 prosenttia
- 4 - 7 prosenttia
- Yli 10 prosenttia

4. Kuinka monta prosenttia pääomatuottosi on yleisesti ottaen kohteissasi?

- 1 - 5 prosenttia
- 5 - 15 prosenttia
- 15 - 25 prosenttia

- Yli 25 prosenttia

5. Millaista strategiaa hyödynnät asuntosijoittamisessa?

- Flippaus
- BRRRR-strategia
- Osta ja pidä-strategia
- Rakennuttaminen
- Uudiskohteisiin sijoittaminen
- Loma-asuntoihin sijoittaminen
- Jokin muu

6. Oletko hyödyntänyt lyhennysvapaata lisälainojen hankkimiseen?

- Kyllä
- Ei

7. Oletko hyödyntänyt uudelleenrahoitusta asuntosijoittamisessa?

- Kyllä
- Ei

8. Onko koronapandemialla ollut vaikutusta velkavivun käyttöön mielestäsi?

- Kyllä
- Ei