



Vuokra-asunto sijoituskohteena

Nina From

2023 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Vuokra-asunto sijoituskohteena

Nina From
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Elokuu, 2023

Nina From

Vuokra-asunto sijoituskohteena

Vuosi

2023

Sivumäärä

39

Tämän opinnäytetyön kohderyhmänä ovat henkilöt, jotka harkitsevat asuntosijoittajaksi ryhtymistä. Kohderyhmään kuuluvat myös henkilöt, jotka ovat jo sijoittaneet vuokra-asuntoihin ja haluavat vahvistaa kokemustaan asuntosijoittamisesta tai pohtivat nykyistä sijoitusstrategiaansa uudesta näkökulmasta.

Opinnäytetyön tavoitteena on innostaa ihmisiä asuntosijoittamiseen, auttaa heitä ymmärtämään asioita, haasteita ja mahdollisuuksia. Opinnäytetyö antaa yleiskuvan markkinatilanteesta, menneistä muutoksista ja mahdollisesta tulevasta kehityksestä. Asuntoinvestoinneilla on myös laajempi, kansantaloudellinen merkitys, sillä jos uudet asuntosijoittajat aloittavat uransa yksityisinä sijoittajina tai yrittäjinä, syntyy verotettavaa tuloa, ostetaan tuotteita, tuotetaan palveluita ja tarjotaan työpaikkoja.

Opinnäytetyö perustuu sähköisiin artikkeleihin, verkkosivuihin ja tilastoihin. Teoksessa käytettyjä lähteitä ovat Verohallinto, Suomen Vuokranantajat ry, Tilastokeskus, asuntosalkunrakentaja.fi, etuovi.com, veronmaksajat.fi, Valtiovarainministeriö.

Opinnäytetyö nostaa esiin asuntomarkkinoiden taustaa ja nykytilannetta sekä huomioi markkinoita muutama vuosi sitten ravistelleet muutokset. Opinnäytetyö esittelee vaihtoehtoisia asumisen sijoitustapoja, kuten yksityistä vuokrausta, vuokraamista yrityksen kautta ja sijoittamista asuntorahastoyhtiön kautta.

Opinnäytetyö keskittyy enemmän jo olemassa olevaan asuntokantaan sijoittamiseen ja mainitsee lähinnä uudisrakentamisen mahdollisuutena. Uusia hankkeita haastavat laajemmat vaihtoehdot ja hieman erilaiset lähtökohdat, alkaen asuntojen hankinnasta, tonttien omistuksesta, erikokoisista asunto-osakeyhtiölainoista ja muista lisätiedoista, joten niistä annetaan vain lyhyt kuvaus.

Opinnäytetyö rajoittuu yhden huoneen asuntoihin liittyvään sijoitustoimintaan ja vuokraukseen. Lopuksi otetaan alueellinen esimerkki Munkkiniemen alueen yksiöstä saatujen vuokratulojen laskemisesta yksinkertaisella mallilla.

Asiasanat: asuntosijoittaminen, vuokra-asunto, vaurastuminen, yksiö, vuokratuotto

Nina From

A rental apartment as an investment

Year

2023

Pages

39

The target group of this thesis are persons who are considering becoming a housing investor. The target group includes also persons who have already invested in rental apartments and want to strengthen his or her experience of housing investment or is thinking about his or her current investment strategy from a new perspective.

The aim of the thesis is to inspire people to invest in housing, to help them understand the issues, challenges and opportunities. The thesis gives an overview of the market situation, past changes and potential future developments. Housing investment also has a broader, national economic significance, because if new housing investors start out as private investors or entrepreneurs, taxable income will be generated, products will be purchased, services will be produced and employment will be provided.

Of the thesis is based on electronic articles, websites and statistics. Sources used in the work include Verohallinto, Suomen Vuokranantajat ry, Tilastokeskus, asuntosalkunrakentaja.fi, etuovi.com, veronmaksajat.fi, Valtiovarainministeriö.

The thesis highlights, the background and current situation of the housing market and notes the changes that shook the market a few years ago. The thesis introduces alternative ways of housing investing, such as private rental, renting through a company and investing through a housing fund company.

The thesis concentrates more on investing in an already existing housing stock and mainly mentions new-built property as an opportunity to consider. The new projects are challenged by wider options and slightly different starting points, starting from the purchase of apartments, ownership of plots, various sizes of housing company loans and other additional details, so only a brief description of them is provided.

The thesis is limited to investment activities and rental related to one-room flats. Finally, a regional example is taken of calculating rental income from a studio apartment in the Munkkiniemi area using a simple model.

Keywords: housing investment, rental housing, growing wealth, studio apartment, rental income

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Asuntosijoittamisen perusteet.....	6
3	Asuntomarkkinakatsaus.....	8
3.1	Väestössä tapahtuva muutos	8
3.2	Asuntomarkkinan tilannekatsaus	10
3.3	Yksiö sijoituskohteena.....	16
4	Asunto pitkäaikaisena sijoituskohteena	20
4.1	Uusi asunto vrs vanha asunto.....	20
4.2	Sijoituksen arvoon vaikuttavia tekijöitä	21
4.2.1	Alueen merkitys.....	21
4.2.2	Talonyhtiön tilanne	22
4.2.3	Vuokrasuhteeseen vaikuttaminen	22
5	Vuokra-asuntosijoittamisen vaihtoehdot.....	25
5.1	Investointi omaan vuokra-asuntoon	25
5.2	Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta.....	27
5.3	Sijoittajaksi asuntorahaston kautta	28
6	Sijoitusasunnon tuotot ja kulut	29
6.1	Vuokratuottolaskuri.....	29
6.2	Vuokratuotosta tehtävät vähennykset	30
7	Munkkiniemen alueen yksiöiden vertailu	31
8	Johtopäätökset	34
	Lähteet.....	37
	Kuviot	39
	Taulukot	39

1 Johdanto

Vaurastuminen ja tulevaisuuden turvaaminen sijoittamalla kiinnostaa. Kun korot olivat monta vuotta alhaiset, useat alkoivat pohtimaan sijoittamista. Asuntosijoittamisesta on kirjoitettu paljon, lähteitä on runsaasti ja työkaluja erilaisten laskelmien tekemiseen löytyy useita. Asuntosijoittaminen on yksi keino kartuttaa omaisuutta pitkällä tähtäimellä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on antaa kokonaiskuva asuntosijoittamisesta yleisellä tasolla kuvaamalla, mitä asuntosijoittaminen on ja millaisia asioita pitää huomioida, kun lähtee tekemään päätöstä asuntosijoittamisesta ja minkälaisia vaihtoehtoja on olemassa. Tavoitteena on luoda realistinen yleiskuva asuntomarkkinasta ja markkinaan vaikuttavista tekijöistä, joihin osaan emme voi vaikuttaa.

Opinnäytetyön fokus on vuokra-asuntomarkkinassa. Lähemmän tarkastelun kohteena on yksión vuokraus ja siihen liittyvän ymmärryksen lisääminen. Tavoitteena on antaa tietoa erilaisista vuokraukseen liittyvistä vaihtoehdoista sekä tuoda informaatiota päätöksenteon tueksi. Sijoitustoimintaan liittyy aina riskien lisäksi mahdollisuuksia, mutta niiden avuksi tarvitaan erilaisten lähteiden ja faktojen sekä tilastotiedon lisäksi työkaluja mm. tuoton laskemisen tueksi.

Opinnäytetyön kohderyhmäksi on määritelty henkilöryhmä, joka on kiinnostunut sijoittamisesta ja haluaa lisää tietoa asuntosijoittamisen eri vaihtoehdoista ja mahdollisuuksista. Kohderyhmään kuuluu myös henkilöt, jotka ovat jo asuntosijoittajia, mutta haluavat saada lisää tietoa nykymarkkinatilanteesta ja siitä, miten eri muutokset ovat vaikuttaneet asuntosijoitusmarkkinaan sekä saada ajatuksia oman asuntosalkun pohtimiseen tulevaisuudessa.

Opinnäytetyöhön on käytetty useita eri asiantuntijalähteitä, seurattu trendejä, tutkittu ostopäätökseen vaikuttavia taustoja, hyödynnetty olemassa olevaa dataa, jaettu viranomaistietoa sekä tuotu tietoa esimerkiksi asuntosijoittajille tehtyjen tutkimustulosten pohjalta, luotettavista lähteistä. Opinnäytetyössä on analysoitu dataa sekä pyritty tuomaan kohderyhmille päätöksentekoon liittyvää faktaa. Saatujen tietojen perusteella on mahdollista ennakoida tulevaisuutta ja ottaa huomioon erilaisia muutostilanteita sekä tehdä suunnitelmia tulevaisuuteen.

2 Asuntosijoittamisen perusteet

Asuntosijoittaminen on sijoitustoimintaa, joka tähtää vaurastumiseen. Sijoitustoiminnassa asetetaan tavoitteet ja tehdään suunnitelma. Tavoitteen saavuttamiseksi haetaan tietoa eri lähteistä, käytetään hyväksi saatavilla olevaa dataa ja pohditaan omaa kiinnostusta ja kykyä toimia sekä ymmärtää oma maksukykyisyys eri tilanteissa. On vaikea ennustaa varsinkin

pitkän tähtäimen näkökulmasta katsottuna, minkälaisia haasteita tulevien vuosien varrelle sattuu, mutta historiaa ja dataa tutkiessa voi ymmärtää, että haasteita tulee joka tapauksessa. Esimerkkeinä menneistä markkinaa muuttaneista suurista tapahtumista mainittakoon Covid-19 pandemia, sota Ukrainassa sekä korkojen nopea nousu ja inflaation merkitys.

Asuntosijoittamisessa on myös hyvä muistaa se, että ei osta vain asuntoa, vaan asunto-osakeyhtiön osakkeita. Numeroidut osakkeet oikeuttavat kyseisen asunnon hallintaan. Asunnon lisäksi ostaja on sijoittanut myös talonyhtiöön, joten kannattaa perehtyä hyvin etukäteen taloyhtiön tilanteeseen, saatavilla oleviin faktoihin, PTS:n ja tarvittaessa kysyttävä lisätiedot isännöitsijältä suoraan (välittäjä on velvollinen antamaan tarvittavat tiedot).

”Asuntosijoittamisen filosofia perustuu varsin paljon Robert Kiyosakin vaurastumismalliin, jossa hankitaan sellaista varallisuutta, joka tuottaa tulovirtaa silloinkin, kun et itse työskentele. Asuntoa ei kannata (eikä moni pystykään) ostaa kokonaan omalla rahalla vaan se kannattaa hankkia pääosin lainarahalla. Kiyosaki kutsuu tätä ns. hyväksi lainaksi, koska lainarahalla ostettu omaisuus eli asunto tuottaa enemmän tuloa kuin lainaraha kustannuksia (=korkomenot). Kyse on asuntosijoittamisen tuoton nostamisesta velkavivun avulla.” (Väänänen 2023.)



Kuvio 1: Asuntosijoittamisen perusajatus (Väänänen 2023)

Kuviossa on kerrottu yksinkertaisella tavalla asuntosijoittamisen perusajatus, joka tähtää vaurastumiseen pitkällä tähtäimellä.

Asuntosijoittamisen perusajatuksena on viisi eri asiakokonaisuutta:

1. Oman rahoituksen lisäksi on otettava lainaa.
2. Hankitaan sijoitusasunto ostamalla se itse tai asuntorahastoon sijoittamalla.
3. Vuokrataan asunto itse, vuokrayhtiön kautta tai asuntorahaston toiminnan kautta.
4. Vuokralaisen maksamasta vuokrasta eli tuotosta tehdään useita vähennyksiä verotuksessa. Verottaja ottaa vuosittain pääomatuloista oman osuutensa. Pikkuhiljaa syntyy lisää omaa pääomaa eli asuntoa ns. maksaa vuokralainen.
5. Vuosien kuluttua asunto on velaton ja kuukausittaiset vuokratuotot tuovat lisää vaurautta omistajalle.

Mikäli haluaa myydä asunnon jossain vaiheessa, voi hyvän sijoituskohteen tehnyt omistaja vaurastua edelleen asunnon arvonnousun myötä. Tämä on tietysti yksi asuntosijoittamisen peruslähtökohtia, että löytää sellaisen kohteen, jossa mahdollinen arvonnousu toteutuu vuosien päästä. Onnistumisen edellytyksenä on tarkka selvitystyö ennen ostoa, datan tutkiminen ja analysointi, taloyhtiön tilanteen analyttinen tarkastelu sekä oikea-aikainen kohteen ostaminen (hyvä kohde, alhainen hinta, hyvä laatu).

3 Asuntomarkkinakatsaus

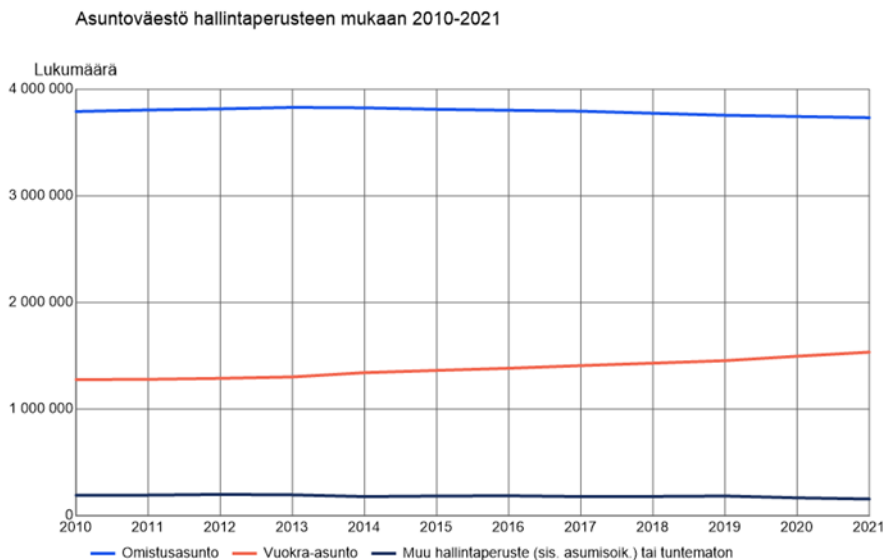
3.1 Väestössä tapahtuva muutos

Yleinen trendi on ollut se, että syntyvyys laskee, väestö vanhenee ja asumisen tarpeet sekä sijainnin, palveluiden että henkilökohtaisten tarpeiden osalta muuttuvat. Muuttoliike maalta kaupunkiin on ollut pidemmän tähtäimen kehityssuunta. Toisaalta Covid-19 pandemian aikainen ajankohta osittaisen muutoksen liikkumiseen myös toiseen suuntaan. Yksin asuvien määrä jatkaa kasvuaan. Yksiöiden rakentamisbuumi kasvukeskuksissa on ollut vahvaa, kysyntää riittää. Asuntosijoittajien näkökulmasta katsottuna tämä on positiivinen asia.

”Väestökehitys oli poikkeuksellista vuonna 2020. Covid-19 pandemia hidasti voimakkaasti pääkaupunkiseudun väestönkasvua, ja kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla hidastui voimakkaasti vuonna 2020. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti Covid-19 pandemian mukanaan tuomat rajoitukset ja niiden takia kasvaneet etätyö, etäopiskelu ja etäkokoukset. Nämä ovat vaikuttaneet suurempien, mutta halvempien asuntojen kysyntään kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa

sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä. Yhden vuoden perusteella ei voi kuitenkaan tehdä vielä kovinkaan pitkälle meneviä arvioita tulevasta kehityksestä.” (Valtiovarainministeriö 2021, 10.)

Nyt ja tulevaisuudessa yksin asutaan enenevässä määrin. Vuodesta 1990 alkaen on yksinasuvien määrä lähes kaksinkertaistunut. Suomessa on Tilastokeskuksen antamien tietojen perusteella noin 1,3 miljoonaa yksinasuvaa. Väestöstä neljännes on yksinasuvia, noin puolessa asunnoista asuu yksi ihminen. Yksin asutaan erityisesti suurissa kaupungeissa ja maantieteellisesti katsottuna Pohjois- ja Itä-Suomessa. Yksinasuvia naisia löytyy pääsääntöisesti suurista kaupungeista, kun taas miehet painottuvat syrjemmissä kunnissa. Yleensä yksin asutaan kerrostaloissa huoneluvun ollessa kaksi. (Lainä 2022.)



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Kuvio 2: Asuntoväestö hallintaperusteen mukaan 2010-2021 (Tilastokeskus 2022)

Kuviosta näkee valtavan eron konkreettisesti asunnon omistajuuden ja vuokralla asuvien välillä. Muutokset suuntaan tai toiseen ovat olleet vuosien varrella maltilliset, mutta selkeä kasvuun havaittavissa vuokralla asumisen osalta.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 vuokralla asuvien määrä oli jo 1,5 miljoonaa. Määrä on 28 % asuntoväestöstä. Vuodesta 2018 vuoteen 2021 on vuokralla asuvien määrä lisääntynyt 100 000, joka on merkittävä määrä. Tilastokeskuksen tietojen mukaan omistusasunnoissa asuvia on 69 %:a asuntoväestössä, joka tarkoittaa sitä, että 3,7 miljoonaa asuu omistusasunnoissa. Lisäksi Tilastokeskus kertoo, että yksinasuvista vuokralla asuu 50 %, kun taas

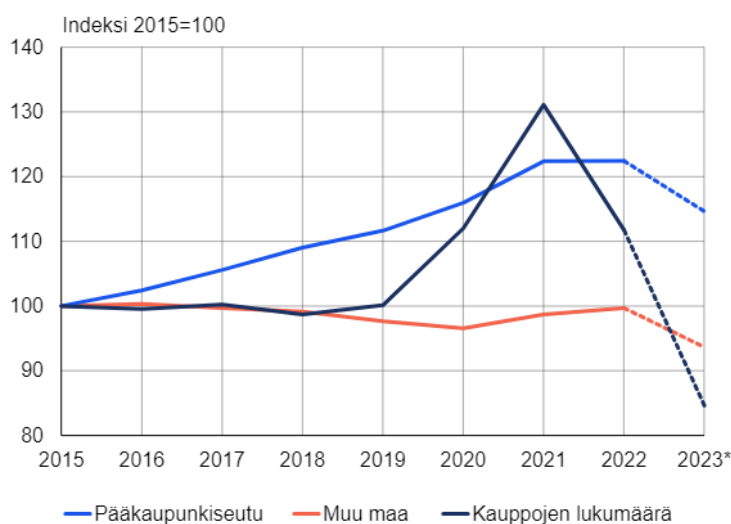
omistusasunnoissa asuu 46 %. Yksittäisenä tietona ikäjakaumasta kertoo Tilastokeskuksen mukaan se, että 4/5 alle 30 vuotiaista asuu vuokralla. (Tilastokeskus 2022.)

3.2 Asuntomarkkinan tilannekatsaus

Ennen Covid-19 pandemiaa kiinnostus asuntosijoittamiseen oli hyvällä tasolla. Korot olivat vuonna 2016 jopa miinusmerkkiset, maksettiin lähinnä marginaaleja sekä muita pankkien kuluja. Asuntojen hinnat alkoivat nousta ja kauppa kävi.

Koska olen opinnäytetyössäni keskittynyt vanhojen asuntojen tilanteiden kuvaamiseen, olen ottanut tähän esimerkin, jossa näytetään muutosta vanhojen asuntojen hintojen muutosta vuosilta 2015-2022 ja arvioidaan vuoden 2023 tilannetta datan ja muun tiedon perusteella. Lisäksi kuviossa keskitytään pääkaupunkiseudun sekä muun maan osalta tapahtuneisiin hintamuutoksiin sekä kauppojen määrään em. ajanjaksolla.

Alla oleva kuvio kertoo vuosien varrella tapahtuneista muutoksesta. Muutokset ovat selkeitä. Vanhojen asuntojen hintojen nousuvauhti on ollut kolmen prosentin luokkaa per vuosi (2015-2021). Muualla Suomessa hintatasossa ei ole tapahtunut vastaavaa hintojen nousua, pikemminkin notkahdus alaspäin on havaittavissa kuviota katsottaessa. Kuviosta näkee selkeästi myös asuntokauppojen osalta muutokset vuodesta 2019 lähtien vuoteen 2022 datan perusteella.



Kuvio 3: Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa sekä kauppojen kokonaismäärä 2015-2023* (2015=100)
(Tilastokeskus; Lehtinen 2023)

Kuten kuviosta näkee, oli vuosi 2021 kauppojen määrässä ennätysvuosi.

Toisin kävi, kun Covid-19 pandemia tuli. Vaikutus asuntomarkkinaan oli yllättävä. Vaikka korot olivat nollassa, asuntokauppa ei heti käynyt. Ihmiset pelkäsivät mennä näytöille, opiskelijat eivät muuttaneet vuokralle opiskelupaikkakunnalle. Tuli liikkumiskieltoja ja matkustusrajoituksia. Tilanne oli hyvin poikkeuksellinen.

Jonkin ajan kuluttua osa toimistotyöläisistä siirtyi tekemään töitä etänä, jolloin tarvittiin lisää tilaa kotiin etätöiden vuoksi. Alettiin etsimään isompia asuntoja, joissa olisi tilaa tehdä töitä kotona. Osa etsi etätöpaikkaa ja siten myös asuntoa muualta, kuin pääkaupunkiseudulta. Asuntomarkkina muuttui. Kauppa kävi taas, kuten kuviosta 3 näkyy selkeästi.

Sitten alkoi Ukrainan sota (2022). Tämä toi mukanaan uuden mullistuksen asuntomarkkinassa. Asuntokauppa hiljeni jälleen. Sota tuo aina mukanaan epävarmuutta. Kuluttajat epäröivät ostopäätösten tekemistä, yritykset vähentävät investointejaan. Ukrainan sodan myötä EU määräsi venäläisille yrityksille ja yksilöille pakotteita, jotka heijastuivat hyvin pian yritysten taloudelliseen tilanteeseen. Kun yrityksillä on epävarmuutta näköpiirissään, se vaikuttaa passiivisesti yrityksen strategioiden ja suunnitelmien toteuttamiseen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Yleisesti ottaen sota ja sen aiheuttama epävarmuus vaikeuttaa työllistämistä, voi lisätä työttömyyttä, joka pitkittyessään tuo mukanaan ostovoiman heikentymistä, joka puolestaan aiheuttaa yrityksille taloudellisia menetyksiä. Sota toi mukanaan myös energiakriisin, josta aiheutui mm. sähkön hinnan huomattavat nousut sekä kuluttajille että yrityksille. Jälleen vaikutus talouden tilaan heikkeni. Myös maailmantalouden kasvu hidastui ja puhuttiin jopa jonkinasteisesta taantumasta.

Energiakriisin ja muun talouden epävakauden lisäksi inflaatio lähti nousuun, joka puolestaan heikensi ostovoimaa ja aiheutti epävarmuutta markkinassa ja ihmisten investointihalukkuudessa mm. asuntoja kohtaan. Kun kyse on näin suurista maailman ja maan laajuisista muutoksista, niiden vaikutukset mm. kotimaan asuntomarkkinaan olivat kohtalokkaita. Asuntokauppa pysyi alhaisella tasolla edelleen.

Edellä mainittujen suurten haasteiden lisäksi Euroopan keskuspankki päätti alkaa loppuvuonna 2022 nostamaan ohjauskorkoa. Nämä EKP:n päätökset ovat olleet suunnattu erityisesti inflaation nousua vastaan. Koronnousulla EKP on pyrkinyt vähentämään pankeille annettavaa lainarahaa ja siten sen vaikutus on heijastunut asuntolainoihin ja niissä käytettäviin euribor-viitekorkoihin. Taistelu inflaation nousua vastaan alkoi.

Koska asuntomarkkinan kokonaisnäkyminen heikkeni, asuntoja ei mennyt eikä mene kaupaksi, korkojen nousu nollassa noin neljään prosenttiin alle vuodessa toi haasteita kotitalouksille ja yrityksille sekä toki asuntosijoittajille energian hinnan nousun myötä, alkoivat monet asuntosijoittajat myydä sijoituksiaan.

Media, pankkien ja rahoitusmarkkina-alan analyttikot lähtivät rajusti viestimään asuntojen hintojen laskusta usean eri kuukauden sekä kvartaalien aikana. Ensin viestittiin erityisesti vanhojen asuntojen hintojen laskusta, sittemmin on luotu uhkakuvia uusien asunto-osakeyhtiöiden suhteettoman suurista veloista suhteessa asuntojen kokonaiskustannuksiin. Viime aikoina on julkisuudessa keskusteltu paljon uusien asuntojen asuntokauppaan liittyvistä ongelmista, sillä usein uusia asuntoja on rakennettu vuokratonteille ja siten heijastuma myös uusien asuntojen vaikeaan myyntitilanteeseen on tullut kaikille selväksi. Ostohalukkuus on hiipunut, vaikka useat rakennuttajat ovat antaneet monenlaisia etuja uuden asunnon ostajalle, jotta kauppa kävisi edes jollain tasolla.

”Vuonna 2022 asuntoja myytiin noin viidennes vähemmän kuin vuonna 2021. Alkuvuoden hyvä kauppatilanne kuitenkin peittää osin alleen vuositilastossa loppuvuotta kohden heikentyneen tilanteen. Joulukuussa 2022 asuntoja myytiin välittäjien kautta lähes 40 prosenttia vähemmän kuin keskimäärin vastaavaan aikaan. Kaupparamäärät laskivat erityisesti pienissä kerrostaloasunnoissa.” (Rokkanen 2023, 7.)

Toisaalta muutokset markkinassa tuovat aina mahdollisuuksia joillekin uusille markkinoille ja vaurastumiselle. Kun tarkastellaan esimerkiksi mahdollisuuksia asuntomarkkinassa ja tutkitaan vuokra-markkinatilannetta, voidaan nähdä myös positiivisia tulevaisuuden kuvia.

”Laskevat hinnat eivät lähtökohtaisesti houkuttele laittamaan pieniä asuntoja myyntiin tässä markkinatilanteessa. Toisaalta pienten asuntojen hintojen jousto avaa mahdollisuuksia ensiasunnon ostajille sekä kasvuhakuisille ja vaka-varaisille sijoittajille. PTT arvioi myös taloudellisen epävarmuuden lisäävän vuokra-asuntojen kysyntää. Kysyntäpaine kuitenkin helpottuisi loppuvuodesta, jos asuntokauppa jälleen vilkastuu. PTT ennakoi, että koko maan tasolla vapaa-rahoitteisten asuntojen vuokrat nousevat 2,3 prosenttia.” (Rokkanen 2023, 9.)

Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus - talvi 2023 mukaan vuokrien vuosimuutos (%) 2021Q4-2022Q4 ja neliövuokra (€/m²) 2022 Q4 on ollut kolmessa vertailutaulukon kaupungissa seuraavanlainen:

Alue	Vuosimuutos	Neliövuokra
Helsinki	0,6	22,0
Espoo-Kauniainen	1,0	19,2
Vantaa	1,7	18,8

Taulukko 1: Alueellinen vertailu vuosimuutoksen ja neliövuokran perusteella (mukaihen Rokkanen 2023)

Tilastossa suurin vuosimuutos on ollut Rovaniemellä, jossa prosentti on positiiviseen suuntaan 3. Neliövuokrahinta Rovaniemellä on ollut 14. Tilaston mukaan Helsingissä, Espoo-Kauniaisissa ja vantaalla neliövuokrahinnat ovat korkeimmat koko maa huomioiden. Raumalla vuosimuutos on ollut pienin eli 0 % ja neliövuokra on ollut 11,2. Toiseksi paras vuosimuutos on Rovaniemen jälkeen Tampereella, jossa vuosimuutos on ollut 2,8 % neliövuokran ollessa 16,1. (Rokkanen 2023, 9.)

Koska maailman tilanteet ovat edelleen hyvin epävarmat, Ukrainan sota jatkuu edelleen, korot ovat korkeat ja nousupainetta on vielä tälle vuodelle 2023 sekä inflaatio on korkea vaikkakin laskenut korkeimmista luvuista, asuntojen kauppa on edelleen heikkoa. Vuokralaisilla on hyvä tilanne valita useista eri vaihtoehdoista, sillä monikaan sijoittaja ei uskalla nostaa vuokria, jotta vuokralainen pysyisi edelleen eikä tyhjiä kuukausia tulisi. Kuten aiemmin on todettu, vuokra-asuminen on kuitenkin epävarmuuden vuoksi lisääntynyt ja tarjonta on laajentunut vanhojen asuntojen lisäksi laajasti tarjolla olevaan uudistuotantoon.

Edellä mainitut seikat vaikuttavat siihen, että rakentaminen on hiipumaan päin. Koska asunnot eivät mene kaupaksi, rakennuttajat lykkäävät rakennuttamisia ja varmistavat esim. myymällä ”etukäteen” tulevia uusia asuntoja ennen kuin aloittavat rakentamisen. Näin he pyrkivät minimoimaan riskejä.

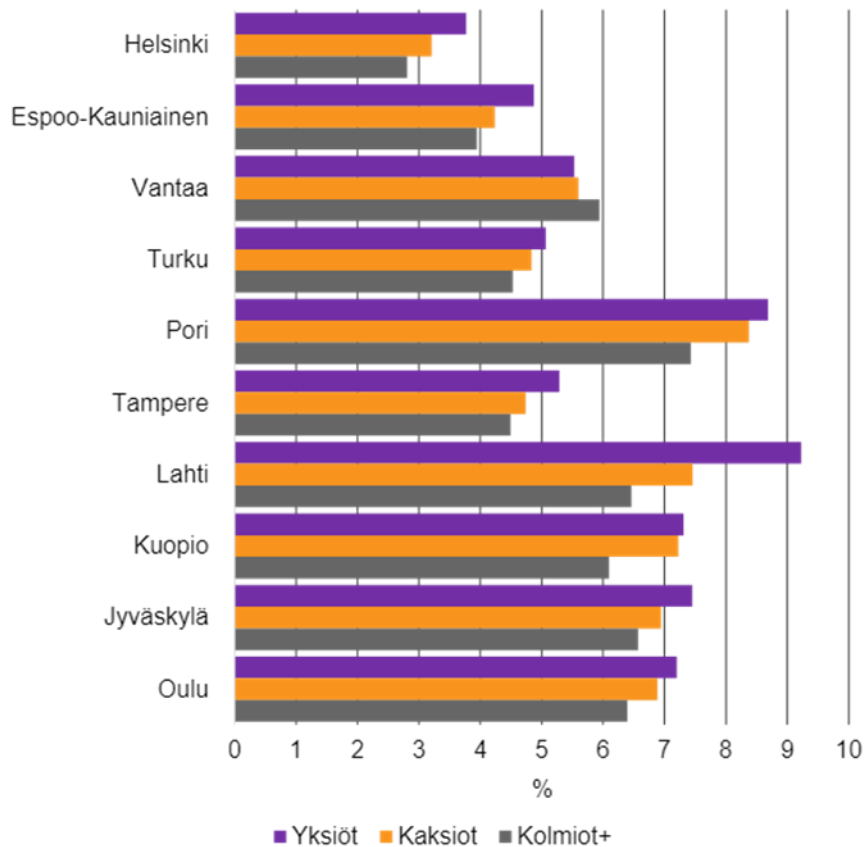
”Helmikuussa 2022 pk-seudulla aloitettiin vuositason 17 400 asunnon rakentaminen. Sen jälkeen aloitusmäärä on ollut laskussa ja vuositason aloitusmäärä

syyskuun lopussa oli 15 100 asuntoa. Syksyyn 2022 jatkunut korkea asuntorakentamisen aloitusmäärä merkitsee kuitenkin sitä, että uusia asuntoja valmistuu pääkaupunkiseudun markkinoille runsaasti. Valmistuvien määrä pysyy 17 000 asunnon tasolla loppuvuoteen 2023 saakka.” (Lamassaari 2022.)

Vuokra-asuntojen kysynnän piristymisestä huolimatta runsas tarjontatilanne ja uudet valmistuvat asunnot hillitsevät vuokrien nousua tänä vuonna. Korkea inflaatio on myös syönyt monen kotitalouden asumiseen käytettävissä olevia tuloja. Kuluvana vuonna voikin näkyä kasvavaa kiinnostusta edullisempia vuokra-asuntoja kohtaan. Myös lisätilaa hakevat kotitaloudet voivat olla valmiimpia muuttamaan kauemmaksi keskustasijainneista.

Suomen vuokranantajien Vuokramarkkinakatsaus 2020 mukaan Helsingissä asukasluvun kasvun arvioitiin olevan jopa niin nopeaa, että kuluvan vuosikymmenen aikana määrä olisi jopa 100 000 uutta asukasta. Katsauksessa todetaan myös, että vieraskielisten määrä tuplaantuisi, eli olisi 200 000 asukasta viimeistään vuonna 2035. Koska ulkomaalaistaustaisten määrä kasvaa ko. alueella, se tulee lisäämään vuokra-asuntojen tarvetta. Samassa katsauksessa todetaan, että neuvotellun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen mukaan vuoteen 2030 mennessä Helsingin seudulle tavoiteltaisiin 200 000 uuden asunnon rakentamista. (Rokkanen 2020, 12-13.)

Dataa tutkimalla ja analysoimalla on mahdollista esimerkiksi muuttaa omaa asuntosalkun sisältöä tai tehdä uusia investointeja. Kannattaa myös huomioida eri lähteitä analysoimalla se, että laskukaavoja on erilaisia ja tavoitteita on myös erilaisia, kuten lähtökohtiakin. On hyvä muistaa, että riittävä vuokratuottotaso on yksi sijoitustavoite, toinen voi olla kohteen oletettu arvon nousu vuosien varrella. Esimerkiksi jos kyseessä on edullinen ostohinta ja vuokratuotto on erittäin hyvä toistaiseksi, kyseessä onkin muuttotappiokunta tai -alue. Siten sijoittajalle voi tulla negatiivinen lopputulos sijoituksensa osalta.



Kuvio 4: Vuokra-asunnon laskennallinen bruttotootto keskusta-alueilla, % (Tilastokeskus; Korhonen, Paavilainen & Ronkainen 2021)

Kuvion perusteella voidaan selkeästi vertailla kaupunkien bruttotootto -%: a.

”Kuvion luvut koskevat erityyppisten vuokra-asuntojen vuokratuottoja kokonaistasolla, eikä niissä ole huomioitu vuokraamiseen liittyviä muita kuluja. Silti suhteelliset erot kaupunkien välillä ovat varsin selkeitä. Odotetusti laskennallinen vuosituotto on pienin Helsingissä, tasaisesti kaikkien huonelukujen osalta. Vastaavasti toisessa päässä Pori, Lahti ja Jyväskylän antavat huomattavan korkeita laskennallisia vuokratuotto-lukemia erityisesti pienempien huonelukujen osalta.” (Korhonen, Paavilainen & Ronkainen 2021.)

Kun asuntosijoittaja pohtii tulevaa investointiaan, hänellä on monia eri vaihtoehtoja löytää itselleen sopiva sijoituskohte. Pitkällä tähtäimellä voisi ennustaa, että asuntojen hinnat tulevat nousemaan nykyisen laskun jälkeen. Tämä pätee sekä vanhojen asuntojen että uudiskohdeiden osalta. Positiivinen ennuste perustuu siihen, että nyt on hyvä aika tehdä löytöjä ja mikäli miettii pidemmällä tähtäimellä asuntosijoituksensa arvonnousua, se lienee positiivinen. Myös tieto siitä, että rakentaminen on epävarmuuksien vuoksi lähes loppunut toistaiseksi, kysyntä tulee jälleen kasvamaan oletettavan niukkuuden vuoksi tulevina vuosina. Siten on syytä olettaa, että tilanne kääntyessään positiiviseksi, maltillisesti sijoittavan osalta vaurastuminen

on lähes varmaa tältäkin osin. Lisäksi aiemmin todetut faktat yksinelävien määrän kasvusta sekä muuttoliikkeen jatkuminen kasvukeskuksiin tuo lisäarvoa erityisesti pienten asunnon vuokramarkkinaa ja siten lisää yksiöiden vuokraustarpeen kasvua.

3.3 Yksiö sijoituskohteena

Yksiö on hyvä sijoituskohte. Tarvitaan vähemmän omaa pääomaa, toistaiseksi on kannattavaa pitää jonkin verran lainaa, jotta saa vähentää korot ja pankin kulut vuokratuotosta ja mikäli tilanne muodostuu omalta kohdalta haasteellisiksi, pienestä asunnosta pääsee helpommin eroon ja mahdollinen negatiivinen tulos sijoituksen osalta jää pienemmäksi kuin ison asunnon kohdalta.

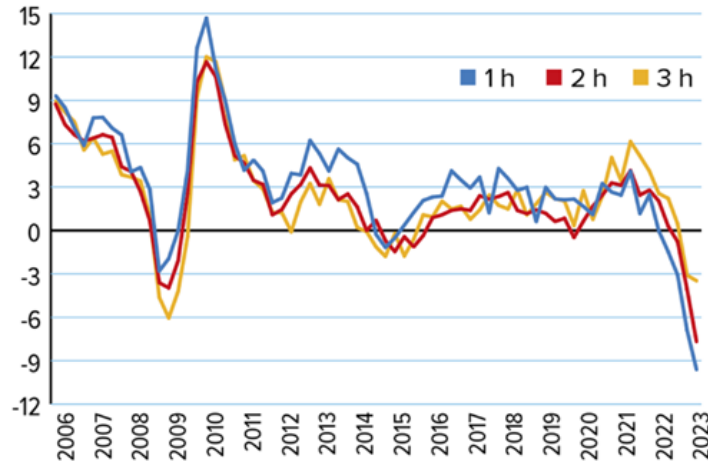
Opiskelijat ovat yksi ryhmä, jonka yksinasuminen on kasvanut. Oletettavasti muutos on osin johtunut siitä, että syksystä 2017 lähtien opiskelijat ovat saaneet asumistukea. Tämä on osaltaan vähentänyt solu- ja yhteisasumista sekä lisännyt syntymäkodista muuttamista kohti omaa vuokra-asuntoa. Asuntosijoittajan kohderyhmän voidaan todeta laajenevan ja siten kannattaakin pohtia uusia markkinointikeinoja tämän kohderyhmän tavoittamiseksi. Tosin tulevan hallituskauden oletetaan leikkaavan muun muassa asumistukea, joten nähtäväksi jää, miten tilanne tulee vaikuttamaan asuntosijoittamiseen sekä vuokralaistilanteeseen. On jopa ennustettu, että opiskelijat alkaisivat suosia jatkossa esimerkiksi soluasuntoja, mikäli asumistukea leikattaisiin.

”Yksin asuvien alle 25-vuotiaiden määrä on kasvanut 50 prosenttia vuodesta 2015 vuoteen 2021 pääkaupunkiseudulla. Heitä on 10 700 enemmän kuin vuonna 2015. Todennäköisesti opiskelijat tinkivät asuntojen laadusta ja vuokraavat vanhempia asuntoja. Vanhemmassa asuntokannassa on opiskelija-asunnoiksi soveltuvia yksiöitä, ja 2010-luvulla paljon omistusyksiöitä on muuttunut vuokra-asunnoiksi.” (Vaattovaara & Vuori 2023.)

ASUNNON KOKO JA HINTAKEHITYS

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos, %.

Yksiöt ovat halventuneet eniten.



LÄHDE: TILASTOKESKUS

Kuvio 5: Asunnon koko ja hintakehitys vuosina 2006-2023 (Tilastokeskus; Simola 2023)

Kuvion perusteella voi nähdä hyvin mielenkiintoisen ilmiön yhdellä silmäyksellä vanhojen kerrostalojen vuosihintamuutoksista. Yksiöiden hinnat ovat laskeneet vuoden aikana eniten, noin 10 %. Toisaalta kun katsoo kuvaa vuosien 2008-2009 kohdalta, on nähtävissä myös raju lasku. Näin suurta hintojen pudotusta ei ole vuosiin nähty, joka on nyt realisoitunut todeksi.

Rakennusteollisuus RT:n tiedotteen mukaan uudisasuntojen kauppa on vähentynyt tähän mennessä 70 %. Tänä vuonna asuntoja vielä valmistuu melko runsaasti aiemmin aloitetuissa kohteissa. (Simola 2023.)

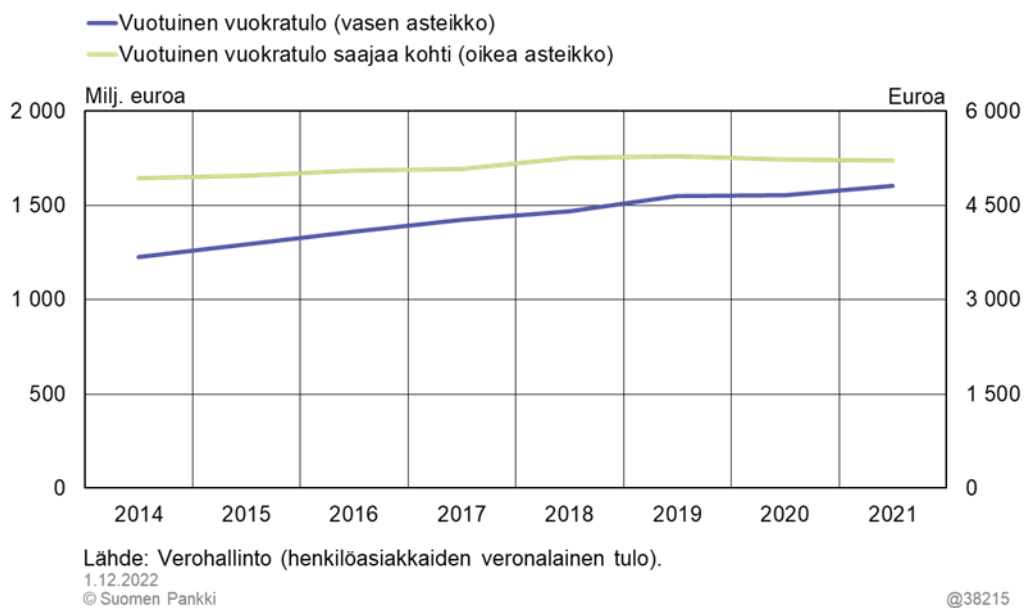
Pääkaupunkiseudulla vapaa-rahoitteisista vuokra-asunnoista reilut 40 % on kolmen suurimman omistajan omistuksessa (Heka, Kojamo, SATO). Sijoittajat omistavat tyypillisesti pieniä huoneistoja, tavoitteena suurempi neliövuokratuotto.

”Verohallinnon mukaan Suomessa oli vuonna 2021 lähes 308 000 henkilöä, joilla oli veronalaista vuokratuloa osakehuoneistoista. Vuokratuloa saaneiden määrä oli noin 24 % (noin 59 500 henkilöä) suurempi kuin vuonna 2014, joten asuntosijoittajien määrä on kasvanut selvästi. Veronalaisten vuokratulojen yhteismäärä oli vuonna 2021 noin 1,6 mrd. euroa eli noin 435 euroa kuukaudessa vuokratulon saajaa kohti.” (Koskinen, Voutilainen & Putkuri 2022.)

”Suomen Vuokranantajat ry:n vuoden 2022 jäsenkyselyn mukaan runsas neljännes (26,7 %) vuokranantajista vuokraa yhtä asuntoa, vajaa neljännes (23,9 %) kahta asuntoa, noin 15 % kolmea asuntoa, noin 14 % 4-5 asuntoa, noin 11 % 6-9 asuntoa ja noin 7 % vähintään

kymmentä asuntoa. Valtaosa vuokra-asunnoista on kerrostalo- tai rivitaloasuntoja. Tilastokeskuksen selvityksen mukaan tyypillinen yksityishenkilön omistama vuokra-asunto on maakuntakeskuksessa sijaitseva kerrostaloyksio tai -kaksio. Noin kaksi kolmasosaa vuokranantajista (66 % Suomen Vuokranantajien kyselyyn vastanneista) on ostanut asunnon sijoitusasunnoksi, viidesosa (20 %) on jättänyt oman vanhan asuntonsa vuokralle muuttaessaan itse muualle, osa (8 %) on saanut asunnon perinnöksi ja lopuilla on ollut taustalla muita syitä.” (Koskinen ym. 2023.)

Vuokratulo osakehuoneistoista kasvanut hitaasti saajaa kohti



Kuvio 6: Osakehuoneistosta saatavan vuokratulon kasvu (Verohallinto 2022; Koskinen, Voutilainen & Putkuri 2022)

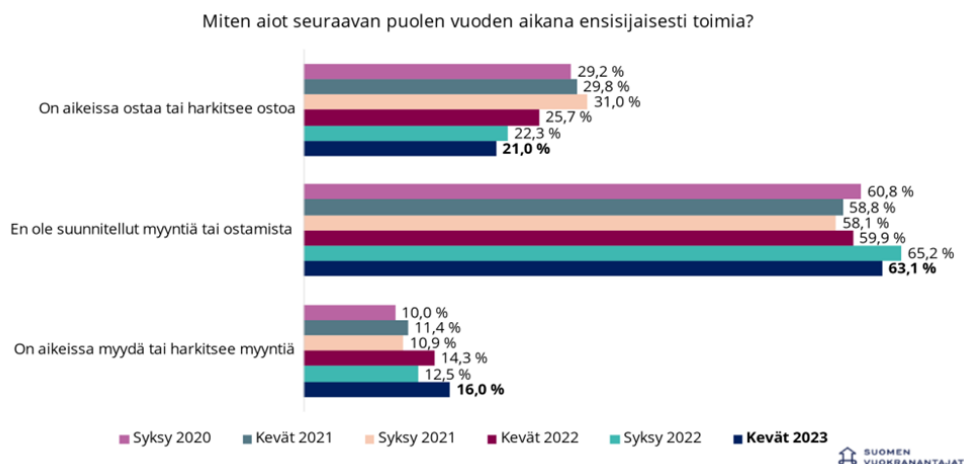
Kuviosta näkyy hidas vuokratulon kasvu.

Korkojen nousun myötä useat sijoittajat ovat olleet aikeissa myydä sijoitusasuntojaan. Tämä on median kertoman mukaan hyvä uutinen nuorille ensiasunnon ostajille. Tämä on myös hyvä uutinen asuntosijoittajalle, joka voi löytää todella hyvän sijoituskohteen edullisemmin kuin aiemmin. Jokaisella on oma tavoite ja tausta asuntosijoittamiseen, kenellä on omarahoitusosuutta enemmän, kuka katsoo sijoitusasuntoa keskustasta, kuka taajamasta, kuka haluaa uuden asunnon, jossa ei tarvitse miettiä tulevia talonyhtiön remontteja ja kuka haluaa putkiremontoidun vanhan asunnon, jossa arvo kenties tulee pysymään ennallaan. Koska tavoitteita ja strategioita on eri, on todella vaikea sanoa, mikä on se oikea kenellekin.

Suomen Vuokranantajat toteutti Vuokranantaja-barometrin 21.3.-11.4.2023. Jäsenistä 2513 antoi näkemyksensä vuokramarkkinatilanteesta:

”Järvenpään, Jyväskylän ja Helsingin kehitysnäkymät heilahtivat lievästi negatiivisiksi viime syksyn kyselyyn verrattuna. Haastava korko- ja taloustilanne näkyvät myös vuokranantajien toiminnassa. Suurimmiksi riskeiksi asuntosijoittamiselle koettiin hoitokulujen sekä korkojen nousu. Nämä huolet heijastuvat myös tulevaan toimintaan. Ostoaikaisissa olevien tai ostoa harkitsevien osuus jatkoi laskuaan viime syksyn kyselystä. Myyntiä aikovien sekä myyntiä harkitsevien osuus on kasvanut.” (Luukkanen 2023.)

Kiinnostus uuden sijoitusasunnon ostoa kohtaan edelleen laskussa



Kuvio 7: Kiinnostus uuden sijoitusasunnon ostoa kohtaan seuraavan puolen vuoden aikana (Luukkanen 2023)

Kuviosta nähdään selkeä trendi siihen, että asuntosijoittaminen ei ole enää kiinnostava vaihtoehto. Syynä on toki epävakaa maailmantilanne, joka on jatkunut jo pidempään.

”Vuokranantajien kokemat riskit asuntosijoittamista kohtaan ovat kasvussa. Suurimpia huolia ovat tällä hetkellä hoitokulujen ja korkojen nousu, joista kummatkin yli 70 prosenttia vuokranantajista arvioi melko tai erittäin merkittäväksi riskiksi asuntosijoittamisen kannalta. Joka viides kyselyyn vastanneista on aikeissa ostaa tai harkitsee ostavansa uuden sijoitusasunnon seuraavan puolen vuoden aikana. Myös asuntojen myyntiaikeet ovat kasvaneet hieman: 16 prosenttia vuokranantajista on aikeissa myydä tai harkitsee sijoitusasunnon myyntiä seuraavan puolen vuoden aikana, kun viime syksynä luku oli 12,5 prosenttia. Herkimmin muutoksia tehdään suurempiin asuntosalkkuihin.” (Hughes & Luukkanen 2023.)

Mikäli pohtii asuntosijoittamisen aloittamista, on hyvä muistaa, että pienen asunnon kanssa on pienet riskit. Koska asuntojen hinnat laskevat ja kulut nousevat, suosio sijoitusyksiöiden osalta oletettavasti tulee säilymään kohtuullisella tasolla. Lisäksi pieniin asuntoihin pääsee paremmin sijoittajana kiinni eikä korkojen nousu ole niin suuri haaste, mikäli lainarahaa on joutunut käyttämään. Toistaiseksi sijoitusasunnon korot saa vähentää verotuksessa täysimääräisesti pääomatulosta, joten sekin on selkeä etu.

4 Asunto pitkäaikaisena sijoituskohteena

Sijoitusasuntoon sijoittaminen kannattaa mieltää pitkän tähtäimen suunnitelmaksi, joka se erityisesti vuokratessa on. On tärkeää oppia tuntemaan asuntosijoittamisen perusperiaatteet, hakea tietoa eri kanavista ja asiantuntijoilta sekä seurata asuntosijoittamisen barometreja ja tilastotietoa. Omat tavoitteet määrittelevät sen, mitä seikkoja sijoittamisessa tulee painottaa.

4.1 Uusi asunto vs. vanha asunto

Asuntorakentaminen on ollut aiempina vuosina aktiivista. Covid-19 pandemian, Ukrainan sodan sekä korkojen nousun myötä kulut ovat kasvaneet ja siten rakentamisen kannattavuus kärsinyt.

Ida Fager ja Maaria Drage (2023) ovat todenneet Kauppalehden haastattelussa sen, että Helsinkiä tullaan laajentamaan asuntopolitiikan osalta siten, uudiskohteista enemmistö tulee olemaan yksiöitä. Samassa artikkelissa todetaan, että uusia asuntoja valmistuisi 6540 kappaletta. Suunnitellut hankkeet ovat jokseenkin laitettu odottamaan eikä aloituksia juuri tulla tekemään. Vuonna 2030 asuntoja valmistuisi 6720 kappaletta. Haastattelussa kerrotaan myös, että yksiöiden määrä on moninkertainen Helsingissä suhteessa esimerkiksi viiden-seitsemän huoneen asuntoihin, joka tarkoittaa lukuina sitä, että yksiöitä on noin 90 000 kappaletta ja viiden-seitsemän huoneen asuntoja reilut 23 000 kappaletta.

Investors Housen toimitusjohtaja ja Ovaron hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen (2023) puhuu ”nollakorkokrapulasta”: koska raha on ollut ilmaista monta vuotta ja siten vaikuttaneet asuntojen hintojen nousuun, tapahtuu lasku vuoden 2010 tasolle ja hinnat tulevat laskemaan edelleen tänä ja ensi vuonna. Roinisen mukaan myymättömiä uusia asuntoja on noin 1700. Hän arvioi, että myymättömiä uusia asuntoja tulee olemaan vuoden 2023 lopussa noin 4000 vuoden 2023. Haastattelussa Roininen arvioi, että vuoden 2021 hintoihin palattaisiin enintään vuonna 2025. (Herrala 2023.)

Uusia asuntoja, kooltaan pieniä, on rakennettu runsaasti. Koska tarjontaa on paljon, ovat vuokralaisten vaatimustasot nousseet. Uusissa yksiöissä ei välttämättä ole parvekkeita tai

erillistä keittokomeroa, vaan tila on tehty yhtenäiseksi ja hieman erilaiseksi. Toiset pitävät uudesta tavasta rakentaa yksiöitä, osa arvostaa vanhaa perinteisempää tyyliä. Uusissa asunnoissa vuokralainen pitää itsestään selvänä, että kylpyhuoneeseen mahtuu pesukone ja keittiössä on astianpesukone. Vanhoissa asunnoissa ei välttämättä ole kumpaakaan tarjolla, sillä tila on erityyppisesti rakennettu, vaikka neliömäärä olisi sama.

Asunnon ostajan näkökulmasta uusien asuntojen hintataso on korkea ja erityisesti vuokratontit mietityttävät. Lisäksi usein taloyhtiön velkaosuus on todella korkea, mutta toisaalta omistamaan pääsee pienemmällä pääomalla. Osa ei kuitenkaan huomioi esim. kahden ensimmäisen vuoden jälkeen kohoavia kuukausikuluja, kun rahoitusvastike tulee maksuun ja tuo kuukausittaiseen maksuerään ison summan, johtuen juuri suurista taloyhtiölainoista. Tämä saattaa ajaa kokemattoman asuntosijoittajan ahdinkoon, sillä voi olla, ettei aloittaja ole ymmärtänyt tulevien vuosien aiheuttavan isoa kuukausikulua ja toisaalta vuokratontin tuomaa isompaa kustannusta. Kaikki kulut ovat toki olleet myynti- ja ostotilanteessa nähtävissä, mutta kyky ymmärtää asiaa on jokaisen omassa harkinnassa.

Vanhojen asuntojen osalta kannattaa olla tarkkana tulevista remonteista. Myös korjauskulut ovat kasvaneet aiemmista vuosista, tarvikkeet ja työn hinta nousseet korkojen nousun myötä. Kuitenkin on hyvä oppia tuntemaan talonyhtiö, isännöintitoimisto sekä talonyhtiön menneet ja tulevat korjaustoimenpiteet. Vanhoissa talonyhtiöissä on usein isommat piha-alueet ja tontit, parvekkeet sekä hyvät materiaalivalinnat. Usein ne myös sijaitsevat omilla tonteillaan, jolloin ei tule joskus jopa yllättäviä ja suuriakin kustannuksia mm. tonttivuokrien korotusten osalta. Vanhoissa taloyhtiöissä on omat hyvät ja huonot puolensa, kuten uusissakin. Siksi onkin tärkeää tutustua tarkasti asunnon ja yhtiön papereihin ja ymmärtää myös lukemaansa.

Tilanneanalyysit ja ennusteet antaa asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle vielä enemmän mahdollisuuksia tehdä hyviä sijoituksia tulevaan. Vaikka vuokramarkkina on myös haasteellisessa tilanteessa tällä hetkellä, kun ylitarjontaa on, voidaan olettaa, että tilanne muuttuu muutaman vuoden päästä, sillä asuntorakentaminen on minimissään. Vuokra-asunnoista voi tulla jopa pulaa, kun katsoo väestöennusteita, ainakin pääkaupunkiseudulla.

Asuntosijoittaminen vaatii malttia, ymmärrystä siitä, että tilanne voi muuttua vuosien varrella pitkällä tähtäimellä. Ennustaminen on vaikeaa, mutta ei väkimmää maapalloilta katoa, joten asuntoja tarvitaan aina.

4.2 Sijoituksen arvoon vaikuttavia tekijöitä

4.2.1 Alueen merkitys

Sijainti on tärkeä asuntosijoittamisessa. Mikäli asunto sijaitsee esim. oppilaitoksen lähellä, on pienen asunnon vuokraus oletettavasti helpompaa kuin että sijainti olisi kauempana. Hyvät

kulkuyhteydet ovat tärkeitä, usein metron tai juna-aseman lähellä sijaitsevat vuokra-asunnot menevät paremmin vuokralle. Mikäli alueella on sekä vuokra-asuntoja että omistusasuntoja, viihtyvyys on usein parempi kuin alueella, jossa on runsaasti vain vuokra-asuntoja. Toki tällä voi olla vaikutusta hintatasoon joko korottavasti tai alentavasti. Alueella on suuri merkitys sijoituksen onnistumiselle.

Se, onko sijoitusasunto omalla tontilla vai vuokratontilla riippuu sekä ostohinnasta että muista kuluista ja vaikuttavista asioista. Usein ostaja saa vuokratontilla sijaitsevan asunnon edullisemmin kuin omalla tontilla sijaitsevan. Oma tontti tuo vakautta sijoitukseen, sillä vaikka muut kulut kuten sähkö tai korjauskulut nousisivat ja siten vaikuttavat asunnon tuottoon negatiivisesti, ei tonttivuokra tuo yllätyksiä, kun se ei nouse. On sijoittajan harkinnassa, kumpaa valintaa hän suosii, vuokratonttisen asunnon edullisempaa ostohintaa, jolloin oman sijoituksen ja mahdollisen velan määrä on pienempi vai omatonttista, kalliimpaa asuntoa, joka pitkällä tähtäimellä ei tuo tontin osalta lisäkuluja.

4.2.2 Talonyhtiön tilanne

Taloyhtiön tilanne on syytä selvittää tarkasti. Kannattaa tutustua kaikkiin mahdollisiin dokumentteihin, joita isännöitsijältä on tilattavissa joko välittäjän toimesta tai omalla kustannuksella. Lisäksi kannattaa olla yhteydessä isännöitsijään ja kysyä monipuolisesti sekä talonyhtiön tilanteesta että ko. talon ja asunnon tilanteesta, mikäli tietoa on saatavilla. Asuntosijoittajalla tuskin on varaa yllätyksiin, joita voi tulla hataran selvitystyön tuloksena. Mikäli hallituksen jäseniä voi lähestyä, kannattaa olla heihin yhteydessä myös ja pyytää lisätietoa talonyhtiön tilanteesta ja tulevista päätöksistä ja esityksistä. Mikään ei estä myös tutustumasta ennakoon talonyhtiön asukkaisiin ja kysyä heiltä tarkemmin talonyhtiön asioista.

4.2.3 Vuokrasuhteeseen vaikuttaminen

Sijoituksesta kannattaa pitää huolta. Mikäli asunnossa on aiemmin ollut vuokralainen, on syytä selvittää asunnon kunto perehtymällä sekä asunnon papereihin mahdollisten tehtyjen remonttien osalta että vuokralaisen huostassa olevaan asuntoon käymällä asunnolla ja mahdollisuuksien mukaan keskustelemalla asumisesta asunnossa. On syytä huomioida asunnon kunto ja tehdä laskelmia siitä, mitä kannattaa remontoida, mikäli nykyinen asukas lähtee ja joutuu hakemaan uuden tilalle tai mikäli asunto on tyhjä ja siihen joutuu hankkimaan vuokralaisen. Koska vuokra-asuntomarkkina on niin kilpailtu, on vuokrauksen onnistumisen edellytyksenä, että asunto on asumiskelpoinen, siisti sekä sisältää jopa astianpesukoneen sekä tilan pyykkikoneelle. Nämä tuovat lisäarvoa vuokraamisen onnistumiselle ja asukkaan viihtymiselle pitkään. Tyhjät kuukaudet vievät vuokratuoton nopeasti miinukselle.

Vuokrattavuuteen kannattaa kiinnittää huomiota. Kun vuokralaisista on kilpailua, kannattaa mielenkiinnon herättämiseksi pitää omasta omaisuudestaan eli asuntosijoituksestaan huolta.

Tarjolla on monia eri lähteitä, joista saa hyvää tietoa siihen, mitkä seikat on syytä pitää kunnossa. Esimerkkilistassa on viisitoista parasta vinkkiä asunnon yleisilmeen parantamiseksi:

1. Laminaatti- tai vinyylilattian asentaminen
2. Verhotankojen tai sälekaihtimien asentaminen
3. Astianpesukoneen hankinta
4. Seinien maalaus/tapetointi
5. Vetimien vaihtaminen kaapinoviin
6. Välitilalevy
7. Kodinkoneiden vaihtaminen uusiin
8. Kylpyhuoneen valaistuksen parantaminen
9. Kylpyhuoneen kalustuksen vaihto
10. Kylpyhuoneen kaakeleiden maalaus
11. Liukuovikaappien asentaminen
12. Perusteellinen siivous
13. Rakenna parvi pieneen asuntoon
14. Parvekkeen päivitys
15. Muokkaa pohjaratkaisua

Jos asunnosta on pitänyt hyvää huolta, niin siitä voi pyytää myös hieman parempaa vuokraa kuin rempallaan olevasta. Toisinaan ihan pienetkin muutokset saavat asunnosta houkuttelevamman tulevalle vuokralaiselle. (Isberg 2023.)

Hyvän vuokralaisen pitäminen - pitovoima ja hyvän vuokralaisen löytäminen -vetovoima, ovat erittäin merkittävässä roolissa, kun mietitään oman sijoituksen arvoa ja tuottavuutta. Henkilö, joka pitää asuntoa kuin omaansa, on kullannarvoinen. Joskus kuitenkin tulee haasteita eteen, jolloin tilanne voi mennä haasteelliseksi joko niin, että asuntoa on tarvelty ja korjauskulut tulevat vakuutuksista huolimatta suuriksi tai vuokralaiset vaihtuvat usein tai jätetään vuokrat maksamatta. Vuokralaisten vaihtuminen saattaa johtaa ns. ”tyhjiin kuukausiin”, joka on myös negatiivisesti vuokratuottoon vaikuttava asia.

Hyvän vuokralaisen löytäminen on joskus arpapeliä. Ihmisen elämän tilanne voi vaihdella hyvästä huonoon ja päinvastoin, eikä kaikkea voi ennakoida, vaikka kuinka yrittäisi. On kuitenkin hyvä muistaa vuokralaisen löytämiseen liittyvien perusasioiden toimenpiteet, joihin kuuluu esimerkiksi vuokralaisen luottotietojen tarkistaminen. Kun tiedot tarkistetaan, voidaan välttyä ottamasta vuokralaista, jonka taustasta voi löytyä esimerkiksi maksamattomia vuokria. On myös hyvä käyttää valmiita vuokrasopimus pohjia, joiden avulla molemmat osapuolet pystyvät tarkasti määrittelemään ja sopimaan vuokraukseen liittyvistä ehdoista ja asioista. Tavoitteena on välttää riitatilanteilta, kun asiat on sovittu ennakkoon yhteisessä sopimuksessa. Ilmaisia vuokrasopimus pohjia löytyy mm. vuokrausyritysten verkkosivuilta.

Kun vuokraa itse, on hyvä seurata vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehitystä sekä eri kaupunkien vuokratasoja ja tarkistaa asunnon vuokratasoa ilmaisilla vuokralaskureilla. Suositelen liittymään Suomen Vuokranantajat ry:n, joka tarjoaa erittäin laadukasta ja monipuolista tietoa ja apua vuokra-asuntoasioihin liittyen. Heillä on mm. tähän liittyen ”vuokrapuntari”, joka tarjoaa arvion asunnon vuokrasta ja hinnasta tekoälyn ja sen avulla saatavan laajan data-aineiston hyödyntämisen kautta, kattaen koko maan asuntotarjonnan.

Vinkkejä hyvän vuokralaisen löytämiseen:

1. Suhtaudu vuokraukseen liiketoimintana ja tunne sen vaiheet
2. Tarjoa hyväkuntoisia vuokrakoteja
3. Mieti, millaiset vuokralaiset voisivat kiinnostua asunnostasi
4. Tarjoa vuokralaiselle turvallinen asukaskokemus

Hyvän vuokralaisen pitovoimaksi kannattaa tehdä oikeita toimenpiteitä, hinnoitella järkevästi sekä käyttää hyväksi eri tahojen tarjoamia palveluita ja sopimus pohjia. Mitä parempi asukaskokemus, sen tyytyväisempi vuokralainen. Hyvä vuokralainen kertoo tutuille ja jopa somessa hyviä ja erityisesti huonoja uutisia vuokraustilanteista ja kokemuksista. (Huru 2023.)

Vuokraamista voi harjoittaa itse tai ostaa vuokraustoiminnan palveluna. Palvelun ostaminen on vaivatonta ja säästää omaa aikaa sekä vähentää ylimääräisiä tekemisiä. Palvelua tarjoavat muun muassa Vuokratuura, Asuntopehtoori, Huoneistomanageri sekä OVV. Useat näistä yrityksistä tarjoavat vuokratuuraa, jolloin mikäli vuokralainen jättää maksamatta vuokran, yritys takaa joiltain osin vuokranmenetyksen. Lisäksi osalla yrityksistä on erilaisia paketteja tarjolla, joiden avulla he hoitavat kaiken vuokralaisen ja yrityksen välillä, jolloin vuokranantaja voi keskittyä muihin asioihin ja saa olla rauhassa mahdollisen vuokralaisen erilaisten

pyyntöjen toteuttamisen osalta. Tämä palvelu vaivaton vuokranantajalle ja verotuksessa vähennyskelpoinen, kuten vuokrauksesta aiheutuva kertakorvauskin (palkkio).

”Yksityiset vuokranantajat vuokraavat noin 300 000 asuntoa ympäri Suomen, joka on noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on erityisen tärkeää, että yksityiset vuokranantajat tarjoavat koteja niitä tarvitseville. Etenkin kysytyimmille alueille ja asuntotyypeihin tarvitaan myös uusia vuokranantajia.” (Suomen Vuokranantajat 2020.)

5 Vuokra-asuntosijoittamisen vaihtoehdot

Vuokra-asuntoon voi sijoittaa eri tavoin. Riippuen omasta taloudellisesta tilanteesta sekä omasta tavoitteestaan, kannattaa tutustua eri vaihtoehtoihin. Kun korot olivat alhaalla, asuntosijoittaminen kiinnosti yhä useampaa. Pankit antoivat helpommin lainaa, elettiin noususuhdanteessa. Covid-19 pandemia ei enää vaikuttanut, ihmisillä oli jäänyt rahaa talteen, koska ei matkustettu, ei käyty ulkona ja ravintoloissa syömässä. Moni alkoi miettimään erilaisia sijoitusvaihtoehtoja.

Asuntoihin sijoittaminen on aina tuntunut monista vakaammalta, turvallisemmalta ja helpolta. Siksi markkinoille on tullut monipuolisemmin vaihtoehtoja ryhtyä matalalla kynnyksellä asuntosijoittajaksi. Vaikka vaihtoehtoja on useita, asunto on investointi ja siten kannattaa tehdä sijoitussuunnitelma.

5.1 Investointi omaan vuokra-asuntoon

Asunto on investointi. Siksi on syytä tehdä sijoitussuunnitelma tavoitteiden ja kriittisen tarkastelun lisäksi. Oppaita asuntosijoittamisen aloittamiseen, vinkkejä tuoton laskemiseen sekä dataa hinnoitteluun on saatavilla useista eri lähteistä.

Velkaa kannattaa olla sijoitusasunnosta jonkin verran, sillä verotuksessa voi vuokra-asunnon korot vähentää täysmääräisesti. Omaa rahaa sijoitetaan keskimäärin lainanottoa varten 25-40 % asunnon velattomasta hinnasta. Oman rahan sijoituksen määrä riippuu pankista, suhteesta pankkiin sekä yleisestä talouden tilanteesta. Oma maksukyky on syytä ottaa huomioon ja tehdä tarkat laskelmat maksukyvystä sekä mahdollisista riskeistä, kuten korkojen noususta.

”Lainan ottamista paremman tuoton saamiseksi kutsutaan velkavivuksi. Rahoittamalla osan asunnosta lainalla saat omalle pääomillesi suurempaa tuottoa. Lainan käyttäminen on kannattavaa, jos vuokratuotto (esim. 4,5 %) on lainasta

maksettavaa korkoa (esim. 2,0 %) suurempi. Lainatun rahan mahdollistama tuotto kasvaa vieläkin merkittävämmäksi, jos sijoitusasunnon arvo nousee.” (YIT 2023.)



Kuvio 8: Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon (YIT 2023)

Kuvio kertoo selkeästi eron velkavivun käyttämisen ja käyttämättömyyden eroista.

Oman sijoitusasunnon ostamisessa kannattaa pohtia jo suunnitteluvaiheessa se, haluaako ostaa vanhan asunnon vai uudiskohteen. Molemmissa on hyvät ja huonot puolet, jotka tulee ottaa huomioon. Vanhassa asunnossa korjauskuluja tulee mm. putkiremonteista, julkisivujen korjaamisista ja hisseistä. Uusissa asuntokohteissa usein yhtiövelka on todella suuri ja ostohinnan edullisuus houkuttelee sijoittamaan, koska pienemmällä investoinnilla pääsee asuntosijoittajaksi.

Vanhan asunnon oston osalta kannattaa erityisesti perehtyä taloyhtiön tietoihin. Usein pelkkä isännöitsijätodistuksen tarkka lukeminen ja ymmärtäminen ei riitä, vaan on syytä tutustua ennakoon myös PTS:n eli tuleviin remonteihin sekä perehtyä jo tehtyihin taloyhtiön remonteihin. Mikäli taloyhtiö on hoidettu hyvin, näkyy sekä tehtyjä toimenpiteitä että tulevia ja

annetaan arvioita jopa kustannustasoista. Toki arviot tulevista kustannuksista ovat usein suuntaa antavia, sillä kuten olemme huomanneet, maailman tilanteet vaikuttavat mm. raaka-ainesten ja komponenttien saatavuuteen ja sitä kautta hintoihin korottavasti, työn hintataso saattaa niukkuuden vuoksi nousta ennakoidusta ja muut ennakoimattomat muutokset kuten suurehko koronnousu ja energian hintojen nousu on aiheuttanut haasteita kustannustasoon ja erityisesti ennakointiin.

Taloyhtiön tulevien remonttien ja voimassa olevien pääomavastikkeiden osalta kannattaa olla hereillä. Tämä seikka kannattaa huomioida siksi, koska mikäli rahoitusvastikkeet tuloutetaan, ne voi vähentää vuokratuotoista. Mikäli rahoitusvastikkeet rahastoidaan, ne voi hyödyntää vastaa sijoitusasunnon myynnin yhteydessä luovutusvoiton yhteydessä. Rahastointi tai tuloutus vaikuttaa myös tulevaisuuden rahavirran ennakointiin sijoitusasunnon osalta. Isännöitsijältä saa tiedon siitä, tuloutetaanko vai rahastoidaanko taloyhtiön kirjanpidossa pääomavastikkeet.

”Uusissa asunnoissa sijoittaja voi hyödyntää rahoituksen välineenä yhtiölainaa, jolloin asunnon myyntihinta on matala ja myös lainan lyhennykset (osa rahoitus- eli pääomavastiketta) saa tietyissä tapauksissa vähennettyä vuokratulojen verotuksessa. Yhtiölaina on sijoittajaystävällinen rahoitusmuoto. Maksat yhtiölainan korkoa ja lyhennystä kuukausittain pääomavastikkeen muodossa. Voit myös halutessasi maksaa yhtiölainan pois joko osittain tai kokonaan ja saada pääomavastiketta pienennettyä tai välttyä sen maksamiselta kokonaan.” (YIT 2023.)

5.2 Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta

Moni harkitsee asuntosijoittamista osakeyhtiön kautta. Kun asuntosijoittamisen tavoitteet muuttuvat ja halutaan aloittaa asuntosijoittamisen harrastamisen jälkeen laajempi sijoitustoiminta asuntoihin, on syytä selvittää osakeyhtiön toiminnan kautta saatavat edut. Jos omistaa vain yhden tai muutaman sijoitusasunnon, kannattaa sijoittaa yksityishenkilönä.

Osakeyhtiön toimintaan liittyy monenlaista ylimääräistä hallinnollista työtä. Lainaa voi olla vaikeampi saada nykytilanteessa. Korot voivat olla korkeammat ja lainojen ehdot tiukemmat. Tämä perustuu siihen, että rahoittajat kokevat riskin olevan korkeampi. Sijoituksista tehtävät vähennykset eivät oikeastaan poikkea siitä, onko omistajuus henkilön nimissä vai osakeyhtiön.

Kannattaa muistaa, että yksityisenä sijoittajana pääomatulosta maksetaan veroa 30 %, mikäli summa jää alle 30 000 euroon. Jos pääomatulon määrä ylittää em. eurorajan, veroa maksetaan 34 %. Yritys maksaa voitosta yhteisöveroa, joka on tänä vuonna 20 % yrityksen

verotettavasta tulosta. Mikäli verojen jälkeen tulos on positiivinen, jäljelle jäävä pääoma on mahdollista jakaa esimerkiksi osakkeenomistajille tai käyttää sijoitustoiminnan laajentamiseen.

”Listautumattomasta yhtiöstä jaetuista osingoista maksetaan pääomatuloveroa. Listautumattomien yhtiöiden osinkoja verotetaan vuonna 2023 150 000 euroon asti niin, että 25 prosenttia osingosta on veronalaista pääomatuloa siltä osin kuin osingon määrä vastaa osakkeen matemaattiselle arvolle laskettua kahdeksan prosentin vuotuista tuottoa. Siltä osin kuin osingon määrä ylittää kahdeksan prosentin vuotuisen tuoton, 75 prosenttia osingosta on veronalaista ansiotuloa.” (Suomen vuokranantajat 2023.)

Suomen vuokranantajien (2023) mukaan syntyy jo yrityksen perustamisvaiheessa asioita, jotka vaikuttavat verotukseen. Tämä tilanne tulee eteen, jos esimerkiksi halutaan siirtää jo olemassa olevaa asuntovarallisuutta perustettavaan yhtiöön esimerkiksi siten, että asunnot myydään yhtiölle. Kyseessä on vaikutus varainsiirtoveron määrään myös siinä tapauksessa, että asunnot sijoitetaan ko. yritykseen apporttina eikä esimerkiksi rahan muodossa. Myös luovutusvoittoveron maksu voi tulla kyseeseen, joten kannattaa huomioida mahdolliset yhteisöverot ja pääomatuloverot. (Suomen vuokranantajat 2023.)

5.3 Sijoittajaksi asuntorahaston kautta

Pääsääntöisesti parempaa tuottoa sijoitukselleen saa, jos sijoittaa asuntoon suoraan rahaa eikä velkaa tarvitse ottaa. Jos lainaa joutuu ottamaan ja vaikka korkotason on noussut, korot voidaan vähentää verotuksessa vuokratuotoista, toistaiseksi. Toisaalta ostamalla tässä taloustilanteessa, jossa sijoittajat ovat luopuneet ja luopumassa omistuksistaan yksityisten asuntosijoittajien lisäksi, voi tehdä erinomaisia ostoja löytäessään todella edullisen sijoitusasunnon. Oman sijoitusasunnon arvoa voi nostaa laadukkaalla remontilla.

Asuntosijoittajaksi on myös mahdollista lähteä sellaisella tavoitteella, jossa riskit ovat kohtuullisen pienet ja sijoittajaksi pääsee vähällä vaivannäöllä sekä pienellä omalla pääomalla. Tällöin asuntorahasto on hyvä vaihtoehto. Maksat siitä, että joku muu hallinnoi parhaalla mahdollisella tavalla hajautettua asuntosalkkuasi. Sinun ei tarvitse huolehtia edes vuokralaisista.

”Asuntorahasto on helposti ymmärrettävä sijoituskohde. Asuntorahasto sijoittaa konkreettisiin kohteisiin, uusiin ja vanhoihin asuntoihin. Tuotot syntyvät vuokrista ja mahdollisesta asuntojen hintojen noususta. Asuntorahastot ovat

historiassa tuottaneet tasaisesti. Tuotot tulevat pääosin vuokrista. Sijoitukset asuntoihin ovat melko hyvin suojassa inflaatiolta.” (Europ 2022.)

Tosin tämän päivän tilanne on hyvin erilainen kuin aiempina vuosina. Kuten sanottu, yleiseen tilanteen muuttumiseen ei välttämättä voi vaikuttaa, mutta muutoksia tulee aina, joten on syytä varautua esimerkiksi rakentamalla omaa ”puskurirahastoa”, joilla pystyy kohtaamaan negatiiviset muutokset rauhallisemmin.

Alex af Heurlin (2023, C4) kirjoittaa ajankohtaisesta asiasta Helsingin Sanomien Asuntomarkkinat -osiossa. Sen mukaan Suomen kiinteistömarkkinat ovat ajautuneet vakavaan kriisiin, viitaten jopa vuoden 2008 finanssikriisiin. Heurlinin kirjoituksen mukaan sijoittajat ovat nostaneet yli 100 miljoonaa euroa kiinteistörahastoista alkuvuoden aikana. Välittäjille on annettu myyntitoimeksiantoja heinäkuussakin. Tilanne voi eskaloitua paniikiksi, mikäli sijoittajat nostavat varojaan myyntiä nopeammin. Heurlin viittaa kirjoituksessaan myös asuntorakentamisen tilanteeseen, jonka mukaan tänä vuonna valmistuu vielä lähes 20 000 asuntoa. Uudet asunnot eivät käy kaupaksi, koska sijoittajat ovat varovaisia investoinneissaan ja jopa ns. kadonneet markkinoilta. Kojamo ja Sato ovat toistaiseksi vältelleen suuria alaskirjauksia, sillä ne toimivat pienemmällä velkavivulla eli omaavat ns. ”puskureita”.

6 Sijoitusasunnon tuotot ja kulut

Kun asuntosijoittamisen aloittamisesta on tehty päätös, on hyvä laatia suunnitelma. Suunnitelmassa kannattaa huomioida oma maksukykyisyys sekä varautua mahdollisiin yllättäviin kustannuksiin. Suunnittelussa auttaa tiedon hyödyntäminen, jota on tarjolla mm. verottajan sivuilta tai erilaisista asunnon sijoittamiseen keskittyneiden yritysten nettisivuilta. Myös rahoituslaitosten sivuilta sekä palvelupisteistä saa apuja. Työkaluja erilaisten laskelmien tekoon on tarjolla useita ja jopa veloitusetta. Esimerkkinä mainittakoon vuokratuottolaskuri. Saadun tiedon avulla asuntosijoittajalla on mahdollisuus tutustua vuokramarkkinoihin, ymmärtää sijoittamiseen liittyviä tuloja ja menoja sekä vähennyksiä ja sitä kautta tehdä itselleen sopivampia ja parempia päätöksiä.

6.1 Vuokratuottolaskuri

Vuokratuottolaskureita löytyy useilta eri toimijoilta. Laskuria käyttämällä voi tehdä erilaisia arvioita ja ottaa huomioon oma rahoitusmuoto sekä aikajakso. Asuntosijoittajilla on erilaisia mielipiteitä siitä, mikä on hyvä sijoitusasunnon tuotto. Kuten sanottu, tuottoon ja tavoitteisiin vaikuttaa jokaisen oma tilanne sekä moni taustalla vaikuttava asia, kuten asunnon hinta, sijainti, pohjarakenne, kunto, koko, kerros, asuntoyhtiön koko, kilpailutilanne, palvelujen

saatavuus, joukkoliikennevälineiden läheisyys ynnä muut seikat. Siten on vaikea sanoa, mikä juuri itselle on se oikea ja riittävä tuotto. Yleisesti ottaen hyvänä tuottotavoitteena pidetään yli 5 %: a.

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Kuvio 9: Vuokratuoton laskentakaava (Suomen Vuokranantajat 2023)

Sijoitusasunnot.comin digitaalisen ja monia seikkoja huomioiva vuokratuottolaskurin avulla pystyy tekemään tarkkoja laskelmia omasta asuntosijoituksestaan. Digitaalisella työkalulla pystyy ottamaan huomioon mahdolliset tyhjät kuukaudet, vuokrankorotusprosentit vuodessa, yhtiölainan määrän, korot ja laina-ajan, pankin vakuusarvot, remontit, arvonnousut, riskiskaariot, oman pääoman kehityksen sekä varallisuuden kehityksen korkoa korolle. Työkalu tekee laskelmat annettujen arvojen mukaan.

6.2 Vuokratuotosta tehtävät vähennykset

Sijoitussuunnitelman lisäksi kannattaa tehdä seurantaa varten Excel tai muu tiedosto, johon kirjaa jokaisen tuoton ja kulun. Veroilmoituksen tekeminen ja mahdollisten verottajalle tehtävien lisäselvitysten tekeminen on helpompaa, kun tiedot kustakin sijoitusasunnosta ovat hyvin kirjatut.

Vuokratulosta suoraan vähennettäviä vuokratulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneita tavanomaisia vuokraustoiminnanmenoja ovat muun muassa seuraavat verovelvollisen itse maksamat menot:

- hoitovastikkeet
- yhtiön tuloksi luetut pääoma- ja rahoitusvastikkeet
- vesi-, jätevesi-, tie-, sähkö- ja lämpömaksut
- vakuutusmaksut
- kiinteistövero
- vuosikorjausmenot
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot, esimerkiksi vuokranvälitys-palkkio ja puhelinkulut

- vuokraustoiminnasta johtuvat asianajo- ja oikeudenkäyntimenot, jotka liittyvät esimerkiksi vuokran perintään, vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai vuokralaisen häätämiseen
- vuokraustoimintaan liittyvistä matkoista johtuneet menot
- vuokralle annetun asunnon hankkimiseen otetusta velasta aiheutuneet menot (muut kuin korkomenot), esimerkiksi luotonvarausprovisio, järjestelypalkkio ja toimitusmaksu

Menot ovat vähennyskelpoisia vuokraustoiminnan aloittamisesta lähtien. Huoneiston tai kiinteistön vuokraustoiminnan katsotaan alkavan lähtökohtaisesti siitä hetkestä, kun aktiivinen toiminta vuokralaisen saamiseksi asuntoon aloitetaan. Tämä voi tapahtua esimerkiksi toimeksiannolla vuokravälitykselle, vuokrausilmoituksen laittamisella lehteen ja internettiin tai toimilla, joilla yritetään vuokrata asunto. (Verohallinto 2023.)

Joitain kodinkoneita, kuten astianpesukone tai jääkaappi, voidaan vuokrattuna olevaan sijoitusasuntoon ostaa rikkoutuneen tilalle ja vähentää vuokratuloista kerralla. Myös työhuonevähennys voidaan huomioida, mikäli vuokraustoiminta on laajempaa.

Mikäli vuokraustoiminnasta syntyy tappiota, on sekin vähennyskelpoista, mutta tehdään pääomatuloista. Joskus käytetään alijäämähyvitystä, jos ei muita pääomatuloja ole tai ne eivät ylitä tappion määrää.

Luovutusvoitosta voidaan tehdä vähennykset sen jälkeen, kun sijoitusasunto on myyty. Tämä koskee mm. perusparannuskuluja sekä rahastoituja yhtiövastikkeita. Mikäli asuntoa remontoitiin, ei työstä voi tehdä vähennyksiä.

7 Munkkiniemen alueen yksiöiden vertailu

Yksiö määritellään yleensä 20-40 neliön kokoiseksi. Sijoittaminen yksiöön on ollut aina suosittu ja turvalliseksi koettu sijoitusmuoto. Syitä suosioon on mm.:

- tarvitaan pienempi määrä sijoitettua pääomaa ja mahdollista lainaosuutta
- yksiöt ovat suosittuja vuokrakohteina erityisesti opiskelijoille, etätyöpisteiksi sekä ns. kakkosasunnoksi. Yksinelävien määrä kasvaa, joten kysyntäkin kasvaa.
- jälleenmyynnin osalta riski on pieni, sillä ostajia yleensä löytyy hyvin
- hoitovastike ja muut kulut ovat usein suhteessa pienet
- rahoituksen saaminen on yleensä vaivattomampaa, asuntosijoittamisen tukeminen on hyväntuottoista ja riskitöntä

Munkkiniemi sijaitsee kantakaupungin länsipuolella. Siihen kuuluvat osa-alueina Vanha Munkkiniemi, Kuusisaari, Lehtisaari, Munkkivuori, Niemenmäki ja Talinranta. Munkkiniemi ja Munkkivuori ovat vanhempaa aluetta kuin esimerkiksi Talinranta. Kuusisaarella ja Lehtisaarella ei juuri kerrostaloja ole, Niemenmäessä on. Yksiöitä oli myynnissä tällä hetkellä vain Munkkiniemessä ja Munkkivuorella.

Valitsin Munkkiniemen alueen yksiöt vertailtavaksi sijoituskohteiksi, sillä alueet ovat suosittuja, arvostettuja ja tarjoavat monipuolisia palveluita sekä hyvät joukkoliikennevälineet. Munkkiniemen ja Munkkivuoren poikkeavat toisistaan sen verran, että Munkkiniemi on arvotaan kalliimpi alue ja siellä on meri lähellä. Lisäksi Munkkiniemessä on pääsääntöisesti omalla tontilla sijaitsevia asuntoja.

Munkkivuoren eduksi lasken puistomaisen ympäristön, ostoskeskuksen kävelymatkan päässä sekä oman tarhan, ala-asteen sekä Helsingin ranskalaissuomalaisen tarhan ja koulun, joka sopii erityisesti tietyille kohderyhmälle hyvin. Munkkivuorella vuokratonttisia yhtiöitä on useita.

Kohteet valitsin tällä hetkellä myytävistä asunnoista, etuovi.com -palvelusta. Molemmilla alueilla on myynnissä yhteensä viisi yksiötä, Munkkivuorella kolme ja Munkkiniemessä kaksi. Kokoluokat ovat hieman eriävät, Munkkiniemessä iso yksiö, 46 m² ja toinen 29 m². Munkkivuorella kaksi 31 m² ja yksi 31,5 m². (etuovi.com 2023.)

Munkkivuorella valitsin kohteeksi vuokratonttisen yksiön, jonka koko on 31,5 m². Munkkiniemestä valitsin 29 m² yksiön. Valinnat perustuvat suunnilleen samaan neliömäärään ja parvekkeeseen. Hintapyyntö on molemmissa sama 192 000e (tosin Munkkiniemen hintaa on juuri tiputettu 20 000 euroa). Koska kauppa käy hitaasti nykytilanteet huomioiden on vaikea arvioida, paljonko Munkkivuoren yksiöstä saisi hintaa tiputettua. Vertailen siis alkuperäisiä hintoja (myös Munkkiniemen osalta myös alennetun hinnan osalta) ja kuluja, jotta saan vuokratuotot.

Munkkivuori	1 huone + keittokomero + parveke, 31,5 m ² , vuokratontti
Velaton hinta	192 000 e
Hoitovastike	169,20 € / kk
Rahoitusvastike	249,84 € / kk
Yhtiövastike yhteensä	419,04 € / kk

Koska molemmat taloyhtiöt ovat vanhempia, on luonnollista, että jatkossa tulee jonkin verran erilaisia selvittelyjä tuleviin talonyhtiön korjaustoimenpiteisiin liittyen. Jätän ne kirjaamatta, sillä on vaikea tässä vaiheessa selvittää, mitkä tulevat missäkin vaiheessa ja tuloutetaanko jokin tuleva kulutoimenpide vai ei. Kuitenkin on oleellista, että taloyhtiöstä huolehditaan, suunnitelmia tehdään pitkällä tähtäimellä ja siten arvo pysyy hyvänä.

Munkkiniemi	1 huone + avokeittiö + parveke, 29 m ² , oma tontti
Velaton hinta	192 000e (172 000e)
Hoitovastike	153,70 € / kk
Rahoitusvastike	44,95 € / kk
Erityisvastike	9,86 € / kk
Yhtiövastike yhteensä	208,51 € / kk (pääomavastike 0,34 €/m ²)

Vuokrayksiöitä Munkkivuoressa ja Munkkiniemessä on yhteensä 134 kappaletta oikotie.fi -palvelussa. Poistan hauista asuntosiirtoyhtiöiden vuokra-asunnot ja jätän vertailuun vain yksityiset vuokrattavat yksiöt. Valitsen lisäksi kriteereiksi hyväkuntoiseksi luokitellut asunnot, ei kalustetut kohteet, ei uudiskohteet. Tuloksena seitsemän kappaletta vuokrayksiöitä, joista viisi Munkkiniemessä ja kaksi Munkkivuoressa. Keskimääräinen vuokrahinta Munkkiniemessä on 758 euroa, Munkkivuoressa 707,50 euroa. (oikotie.fi 2023.)

Pidän sekä Munkkivuoren, että Munkkiniemen keskimääräisiä vuokratasoja hieman alhaisina ja otan molempien myynnissä olevien asuntojen osalta positiivisemmän vuokratavoitteen myös siksi, että molemmat asunnot ovat hyväkuntoisia ja parvekkeellisia. Vertailuissa oli mukana myös parvekkeettomia asuntoja, joiden vuokraushinnat ovat yleensä edullisempia. Munkkiniemen asunnon vuokrahinnaksi päätän 830 e/kk, Munkkiniemen osalta vuokrahinta on 750 e/kk.

Tavoite on laskea yksinkertainen vuokratuottolaskelma alla olevien lukujen perusteella.

Munkkiniemi	$830e - 208,51e \times 12 / 192\ 000e + 3850e \times 100 = 3,81$
Munkkivuori	$750e - 419,04e \times 12 / 192\ 000e + 3850e \times 100 = 2,03$

Taulukko 2: Yksiöiden vuokratuoton vertailutaulukko

Mikäli lasketaan Munkkiniemen vuokratuotto alennetulla hinnalla (172 000e) saadaan vuokratuotoksi 4,24. Tästä kaavasta saadaan selville se, että ehdottomasti Munkkiniemen asunto on asuntosijoittamisen osalta parempi. Lisäksi mainittakoon, että Munkkiniemen asunto on ylimässä kerroksessa (6/6 krs) ja taloyhtiössä on hissi. Omatonttinen asunto on helpompi myydä, koska vastikkeen hinta ei nouse, kuten vuokratonttisen asunnon vastikkeen hinta. Myös siitä näkökulmasta katsottuna omatonttinen Munkkiniemen asunto on parempi sijoituskohde pidemmällä aikavälillä.

Koska vertailukohteena olevat asunnot sekä tilastot ovat otettu 25.6.2023 etuovi.com ja oikotie.fi -palveluista, eivät kohteet ole enää myynnissä ja vuokrakohteiden määrät eivät ole myöskään ko. ajan tasalla, mikäli ne otettaisiin mikä tahansa muu päivä hakuihin mukaan.

8 Johtopäätökset

Kokemukseni, näkemykseni ja läpikäytyjen eri lähteistä saatujen tietojen perusteella totean, että asuntosijoittaminen on mielenkiintoinen, monipuolinen ja kohtuullisen vakaa ja hyvä keino tavoitella varallisuutta pitkällä aikavälillä. Asuntosijoittaminen yksiöön on mahdollinen hyvin monenlaisista taustoista tuleville henkilöille, sillä vaihtoehtoja vaurastumiseen vuokra-asuntomarkkinassa kyllä on ja pienellä pääomalla on mahdollisuus aloittaa sijoittaminen.

Aluksi kannattaa miettiä omat tavoitteet ja luoda suunnitelma. Kun sijoituspäätös on tehty ja vuokraus aloitettu, on hyvä kirjata aina jokainen tuotto ja kulu omille riveilleen. Veroilmoitusta tehtäessä tarkka kirjanpito helpottaa selvitysten tekoa, mikäli jälkikäteen verottaja sellaisia pyytää. Liian huoleton toiminta voi johtaa yllättävien kulujen sattuessa kohdalle, haastaviin tilanteisiin.

Vuokra-asuntomarkkina on jaettu isojen yhtiöiden ylläpitämiin massakohteisiin, yksityisten asuntosijoittajien tarjontaan sekä muihin palveluntarjoajiin. Yksityisiä asuntosijoittajia tarvitaan ja heidät koetaan luotettaviksi vuokranantajiksi. Yksityiset vuokranantajat ymmärtävät,

että kannattaa pitää huolta vuokralaisesta, jolloin vuokrasuhteet ovat hyvät, maksut tulevat ajallaan ja ongelmia ei ilmene eikä tyhjiä kuukausia vuokralaisten vaihtuessa tule usein.

Hyvän vuokralaisen löytäminen vaatii selvittelyä ja työtä. Nykyään on paljon luottotietonsa menettäneitä henkilöitä, joilla ei ole varaa ostaa asuntoa. Heillä on jo elämässään haasteita, joita voi tulla lähes kenelle tahansa, mutta se ei tarkoita, että ei hoida velvoitteitaan jatkossa. Moni vuokranantaja kuitenkin karttaa tällaisia vuokralaisehdokkaita.

Vaihtoehtona itsevuokraamiselle on käyttää vuokrausalan ammattilaisia vuokrauksen toteuttamiseen. Itse olen päätenyt lukuisissa vuokra-asunto-kohteissani käyttämään vuokrausalan ammattilaisia ja ostanut myös ns. huoltopaketteja heiltä. Tämä kulu on verovähennyskelpoinen ja tuo minulle turvaa ja huolettomuutta vuokrauksen osalta. Koen myös helpotukseksi sen, että minun ei tarvitse olla vuokralaisen kanssa yhteyksissä, vaan asiat hoituvat vuokrausalan yrityksen kautta. Liian läheinen kontakti vuokralaiseen on mielestäni jopa pelottavaa, siksi en halua itse hoitaa asioita.

Toistaiseksi vuokra-asunnon sijoittaja saa tehdä erittäin paljon verovähennyksiä vuokratuottoihin. Tämänkin syyn takia asuntosijoittaminen on erittäin kannattavaa. Tosin pääoman verotus on aika kova 30/34 % riippuen vuosittaisesta pääomatulojen määrästä. On todettava, että Suomessa verotus on kaiken kaikkiaan korkealla tasolla ja siksi edelleen totean, että vähennyksiä saa tehdä useista eri asioista, kaikesta huolimatta.

Kun kävi läpi tilastoja, dataa ja analyysyjä, vahvisti se johtopäätöstä siihen, että muuttoliike kasvukeskuksiin, yksinasuvien määrän kasvu sekä tarjonta ja kattavuus yhdessä antavat hyvät mahdollisuudet nähdä entistä useampi asuntosijoittajana ja entistä useampi sijoittamassa useampaan asuntoon, erityisesti yksiöihin.

Yksiöt ovat helppo kohde aloittaa asuntosijoittaminen. Riskit ovat pienemmät ja pienistä asunnoista voi pahimmassa tapauksessa toki myös tulla tappiota myytäessä, mutta suhteellisesti pienemmissä määrin kuin isommissa kohteissa, joissa toki voi vuokratuotto olla suurempi.

Mikäli ei halua tai voi sijoittaa paljon pääomaa asuntoihin, mutta haluaa olla mukana asuntosijoituskohteissa, on hyvä vaihtoehto sijoittaa asuntorahastoyhtiön kautta. Tämä vaihtoehto on kohtuullisen riskitön ja erittäin huoleton tapa sijoittaa.

Kannattaa hakea tietoa, kysyä kokeneemmilta asuntosijoittajilta sekä tehdä laskelmia myös riskitilanteet huomioiden, jotta ei tule yllätyksiä vuosien varrella. Vuokratuottolaskurit ovat erinomainen väline konkretisoida vuokratuotot. Rahoituslaitosten kanssa on hyvä keskustella erilaisista rahoitusvaihtoehdoista ja ehdoista sekä vakuutuslaitosten osalta tutustua tarvittavien vakuutuksien kattavuuteen.

Lopuksi totean, että juuri nyt on hyvä hetki laittaa rahoitus kuntoon nopeita asuntokauppoja ajatellen. Kun rahoitus on kunnossa ja löytyy hyvä kohde, voi hinnasta vielä tinkiä tuomalla neuvottelupöytään myös esimerkiksi ns. nopean rahoituksen mahdollisuuden. Asuntoja on rakennettu paljon ja myymättä on iso määrä myös uudistuotantoa. Joitain pakkomyyntikohteita on jo tullut ja tulee enenevässä määrin tarjolle, joten hyviä sijoituskohteita löytyy varmasti.

Kannattaa lähteä tekemään suunnitelmaa ja selvittämään asiaa. Sijoittamisen aloittaminen ei ole koskaan liian myöhäistä. Kannattaa myös ajatella asuntosijoittaminen pitkän tähtäimen sijoitustoimena, sillä vuosiin mahtuu sekä hyviä että haastavia aikoja, kuten olen tässä opinäytetyössä todennut. Asuntosijoittaminen on mielenkiintoinen ja hyvä tapa tavoitella vaurastumista

Lähteet

- Europ, J. 2022. Pikkurahalla asuntosijoittajaksi? Suoriin asuntosijoituksiin verrattuna rahastossa on ainakin viisi etua. Viisasraha.fi. Viitattu 19.4.2023. <https://viisasraha.fi/Sijoittaminen/Pikkurahalla-asuntosijoittajaksi-Suoriin-asuntosijoituksiin-verrattuna-rahastossa-on-ainakin-viisi-etua>
- etuovi.com 2023. Myytävät yksiöt Munkkivuori, Munkkiniemi. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot>
- Drage, M. & Fager, I. 2023. Näin Helsinki laajenee: uudiskohteita ja yksiöitä. Kauppalehti, A4-A5.
- Herrala, O. 2023. Ylitarjonta lyö asuntojen hintoja yhä alemmas. Kauppalehti, A4.
- Heurlin, A. 2023. Luvassa pakkomyyntejä. Helsingin Sanomat, C4.
- Hughes, S., Luukkanen, A. 2023. Asuntosijoittamisen näkymät edelleen laskussa, kustannusten ja korkojen nousu sijoittajien ykköshuolet. Sttinfo.fi. Viitattu 19.4.2023. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/asuntosijoittamisen-nakymat-edelleen-laskussa-kustannusten-ja-korkojen-nousu-sijoittajien-ykkoshuolet?publisherId=2345698&releaseId=69973916>
- Huru, H. 2023. Näin löydät hyvän vuokralaisen haasteellisessa markkinatilanteessa. etuovi.com. Viitattu 23.7.2023. <https://www.etuovi.com/kumppanisisallot/vuokraovi/nain-loydät-hyvan-vuokralaisen-haasteellisessa-markkinatilanteessa/>
- Isberg, I-E. 2020. Vuokrattavuuden parantaminen asunnon yleisilmettä kohentamalla. Sijoitus-asunnot.com. Viitattu 28.7.2020. <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/vuokrattavuuden-parantaminen-asunnon-yleisilmetta-kohentamalla/>
- Korhonen, M., Paavilainen, P., & Ronkainen, M. 2021. Poikkeuksellinen tarjonta ja pandemia loivat vuokralaisen markkinat pääkaupunki-seudulle. Stat.fi. Viitattu 2.12.2021. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeuksellinen-tarjonta-ja-pandemia-loivat-vuokralaisen-markkinat-paakaupunkiseudulle/>
- Koskinen, K., Voutilainen, V. & Putkuri, H. 2022. Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Eurojatalous.fi. Viitattu 9.12.2022. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>
- Lainá, P. 2022. STTK tutki: Yhä useampi suomalainen asuu yksin. Sttinfo.fi. Viitattu 16.12.2022. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/sttk-tutki-yha-useampi-suomalainen-asuu-yksin?publisherId=1912&releaseId=69960557>
- Lamassaari, J. 2022. Rakentamisen näkymät ovat sumuiset. Rakennusmaailma.fi. Viitattu 2.12.2022. <https://rakennusmaailma.fi/rakentamisen-nakymat-ovat-sumuiset/>
- Lehtinen, I. 2023. Asuntomarkkinoiden alavire hellittää aikaisintaan ensi vuoden puolella. Stat.fi. Viitattu 15.6.2023. <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/asuntomarkkinoiden-alavire-hellittaa-aikaisintaan-ensi-vuoden-puolella/>
- Luukkanen, A. 2023. Vuokranantaja-barometri. Vuokranantajat.fi. Viitattu 2023. <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantaja-barometri-kevat2023/>
- oikotie.fi 2023. Vuokrattavat yksiöt Munkkivuori, Munkkiniemi. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokra-asunnot/helsinki>

Rokkanen, S. 2020. Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus - kesä 2020. Vuokranantajat.fi. Viitattu 2020. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2020/07/Suomen-Vuokranantajien-vuokramarkkinakatsaus-kes%C3%A4-2020.pdf>

Rokkanen, S. 2023. Vuokramarkkinakatsaus - talvi 2023. Vuokranantajat.fi. Viitattu 2023. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2023/02/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2023-yleinen.pdf>

Simola, U. 2023. Yksiöiden ale jatkuu vielä asunto--markkinoilla. Taloustaito.fi. Viitattu 19.6.2023. https://www.taloustaito.fi/koti/yksioiden-ale-jatkuu-viela-asuntomarkkinoilla/?utm_source=Veroviikko&utm_medium=email&utm_campaign=Veroviikko&li-ana_pv=4b64aadcec0f1423d9e2520b5b969ddb#646fd5de

Suomen Vuokranantajat 2020. Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas-2020. Viitattu 23.7.2023. <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2020/07/Aloittelevan-asuntosijoittajan-opas-2020.pdf>

Suomen Vuokranantajat 2023. Vuokranantajan tietopankki. vuokranantajat.fi. Viitattu 23.7.2023. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/vuokratuotto/>

Suomen Vuokranantajat 2023. Vuokranantajan tietopankki 2023. Osakeyhtiön kautta sijoittaminen. Viitattu 23.7.2023. <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/osakeyhtion-kautta-sijoittaminen/>

Tilastokeskus 2022. Asunnot ja asuinolot. Yli puolitoista miljoonaa asuu vuokralla. Stat.fi. Viitattu 26.10.2022. <https://stat.fi/julkaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0>

Vaattovaara, M., Vuori, P. 2023. Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015-2021. Tutkimuskatsauksia 2023:2. Hel.fi. Viitattu 2023. https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2.pdf

Valtiovarainministeriö 2021, 10. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13. Rakentaminen 2021-2022. Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2021. Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU). Viitattu 2021. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162867/VM_2021_13.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Verohallinto 2023. Vuokratulojen verotus 2023. vero.fi. Viitattu 23.7.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/>

Väänänen, P. 2023. Asuntosijoittaminen vuonna 2023-10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Asuntosalkunrakentaja.fi. Viitattu 23.7.2023. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>

YIT 2023. Sijoitusasunnon rahoitus. Yit.fi. Viitattu 23.7.2023. <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-rahoitus>

Kuviot

Kuvio 1: Asuntosijoittamisen perusajatus (Väänänen 2023)	7
Kuvio 2: Asuntoväestö hallintaperusteen mukaan 2010-2021 (Tilastokeskus 2022)	9
Kuvio 3: Vuokra-asunnon laskennallinen bruttotuotto keskusta-alueilla, % (Tilastokeskus; Korhonen, Paavilainen & Ronkainen 2021)	15
Kuvio 4: Asunnon koko ja hintakehitys vuosina 2006-2023 (Tilastokeskus; Simola 2023).....	17
Kuvio 5: Osakehuoneistosta saatavan vuokratulon kasvu (Verohallinto 2022; Koskinen, Voutilainen & Putkuri 2022).....	18
Kuvio 6: Kiinnostus uuden sijoitusasunnon ostoa kohtaan seuraavan puolen vuoden aikana (Luukkanen 2023)	19
Kuvio 7: Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottoon (YIT 2023)	26
Kuvio 8: Vuokratuoton laskentakaava (Suomen Vuokranantajat 2023)	30

Taulukot

Taulukko 1: Alueellinen vertailu vuosimuutoksen ja neliövuokran perusteella (mukaillen Rokkanen 2023)	13
Taulukko 2: Yksiöiden vuokratuoton vertailutaulukko	34