

Opinnäytetyö (YAMK)

Bioalat ja liiketalous

Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma

2012

Kirsi Ali-Yrkkö

SIJOITUSASUNNON HANKINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (YAMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Bioalat ja liiketalous | Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma

Joulukuu 2012 | Sivumäärä 68

Ohjaaja Laura Heinonen

Kirsi Ali-Yrkkö

SIJOITUSASUNNOT HANKINTAAN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena oli saada aikaan kattava paketti asioista joita aloittelevan asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon ennen sijoitusasunnon hankintaa. Lisäksi tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen etuja ja haittoja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Työssäni olen tarkastellut lähemmin Turun alueen asuntosijoitusmarkkinoita ja niiden tämän hetkistä tilaa mahdollisen oman sijoitusasunnon hankinnan näkökulmasta.

Opinnäytetyön aiheeseen päädyin oman henkilökohtaisen kiinnostukseni vuoksi ja halusta selvittää mitä riskejä ja etuja asuntosijoittamisessa mahdollisesti on verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Olen myös mahdollisesti kiinnostunut hankkimaan sijoitusasunnon tulevaisuudessa. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan asuntosijoittamista ostajan näkökulmasta, asunnon ostotilanteeseen saakka.

Opinnäytetyö pohjautuu aihetta käsitteleviin lehti- ja internetartikkeleihin, tilastoihin, sijoituskirjallisuuteen, haastatteluihin sekä omaan näkemykseeni asuntosijoittamisesta. Työn alussa luodaan katsaus sijoittamiseen yleisellä tasolla, sen eri muotoihin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. Tämän jälkeen keskitytään asuntosijoittamiseen yleisellä tasolla, tärkeimpiin sijoituskohteen valintaan liittyviin seikkoihin sekä tarkastelemme sijoitusasunnon verotuksellisia ja rahoitukseen liittyviä seikkoja. Lopuksi teorian pohjalta lähdetään etsimään omaa mahdollista sijoituskohdetta Turun keskustan läheisyydestä ja käytännön esimerkkien avulla etenemme johtopäätöksiin.

Asuntosijoittaminenkaan ei ole riskitöntä, vaikka asunnon konkreettisuus tekeekin sijoituksesta todellisemman. Sijoituksen oikean tuottoennusteen laskeminen on verraten helppoa kuten tämän työn esimerkkien valossa voimme nähdä. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin asioita joita ei voida tarkasti ennustaa, kuten korkojen nousu, yllättävät remonttitarpeet tai muutokset sijoituskaupungin talous- tai työllisyystilanteessa. Näihin varautuminen hyvällä pohjatyöllä ennen kohteen hankintaa onkin erittäin tärkeää. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisessa oman työn osuus on mielestäni suurempi. Vuokratulot yksiöstä jäävät vuositasollakin verraten pieniksi, joten tie nopeaan rikastumiseen tämä ei ole, mutta oikean kohteen kohdalla vuokratuotto ja pidemmällä tähtäimellä mahdollinen asunnon arvonnousu tekevät omalle kohdalleni asuntosijoittamisesta varteenotettavan vaihtoehdon muille sijoitusmuodoille.

ASIASANAT:

Asuntosijoittaminen, asunto, asunto-osakeyhtiöt, asuntosijoittaja, sijoittaminen, riskinhallinta, asuntomarkkinat.

MASTER'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Life sciences and Business | Degree Programme in Entrepreneurship and Business Competence

December 2012 | Total number of pages 68

Instructor Laura Heinonen

Kirsi Ali-Yrkkö

TITLE OF THESIS

The main target of this thesis is to share in well understandable manner the issues the person should take into consideration while planning an apartment investment. It was also targeted to find out what are the benefits and disadvantages in apartment investment compared to the other forms of investing. In this study I have taken a closer look to housing market situation at Turku, for possible own investment in mind.

The subject for the thesis was chosen due to my own personal interest to the matter. I have used wide range of apartment investing and general investment related books, magazines and internet articles for the theory part. For the empirical part also interviews and statistics were used.

The theory part consists of general information of different forms of investing. After that, basics of the apartment investing and the risks and opportunities related are covered. The main factors how to find and select a suitable investment apartment are touched for the pre work of the empirical part. In the empirical part I have analyzed selected studio apartments suitability for the apartment investment, by taking into account location, price, condition and housing fees. The apartments are located in Turku region. For the listed studios also financing possibilities, estimated rent and profit margins are calculated and analyzed.

None of the analyzed apartments was directly a perfect target for the investment, but one of the apartments fulfilled the most of the set criteria and is good candidate for the further exploring. To find a good apartment for the investment purpose, may take considerable amount of time and effort, as the demand for the suitable studios for the investing is clearly growing. To invest into apartment is not risk free, but the concreteness of the investment makes it perhaps more real compared to the other forms of investing. As we can see from the examples of this thesis, it's fairly simple to calculate profit margins for the apartments on sale, but it's good to keep in mind that there are several factors, like possible changes in interest rates or in the economics which cannot be estimated well in advance. Good background work to mitigate all risks is clearly needed.

To buy and rent a studio is not a quick way to get rich, while the profits are staying on the moderate level. I still see apartment investment as a good option compared to the other forms of investing, when a good apartment, meeting the set criteria is found.

KEYWORDS:

Apartment investment, investment estate, rent, investing, risk management, real estate markets, investor.

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	7
1.1 Työn tausta ja tavoitteet	8
1.2 Tutkimuskysymykset	8
2 YLEISTÄ SIJOITUSTOIMINNASTA	10
2.1 Sijoittamisen riskit ja riskinsietokyky	10
2.2 Sijoitustilanne ja sijoitusten hajauttaminen	11
2.3 Erilaiset sijoituskohteet	12
2.4 Sijoituspäätöksen toteuttaminen ja onnistumisen mittaaminen	14
3 ASUNTOSIJOITTAMINEN	16
3.1 Yleistä asuntosijoittamisesta	16
3.2 Tuotto ja kulut	18
3.3 Edut ja riskit	21
4 SIJOITUSKOHTTEEN VALINTA	23
4.1 Hinta ja tuotto-odotus	24
4.2 Sijoituskohteen sijainnin merkitys	26
4.3 Sijoituskohteen neliöt ja asumiskustannukset	27
4.4 Sijoituskohteen kunto ja varustelu	28
4.4.1 Kiinteistön kunnan selvittäminen ja keskeiset asiakirjat	29
5 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS	32
5.1 Lainarahoitus	32
6 SIJOITUSASUNNON VEROTUS	35
6.1 Varainsiirtovero asunto-osakekaupassa	35
6.2 Vuokratulojen verotus ja vähennykset	35
7 TUTKIMUSMETODIT	37
7.1 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys	39
8 ASUNTOMARKKINATILANNE TURUSSA	40
9 OMAN SIJOITUSKOHTTEEN ETSINTÄ	43
9.1 Sijainti, neliöt ja hintataso	43

9.2 Kohteen kunnan selvittäminen	48
9.3 Vastikkeet	49
9.4 Vuokratuotot	51
9.5 Rahoitus	55
9.6 Tuotto-odotuslaskelmat	60
10 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET	65
LÄHTEET	70

LIITTEET

- Liite 1. Haastattelukysymykset Salon OP, sijoitus ja rahoitus
 Liite 2. Haastattelukysymykset Turun Seudun OPKK, kiinteistönvälittäjä
 Liite 3. Haastattelukysymykset sijoitusasunnon omistaja

KUVAT

Kuva 1. Suosituimmat sijoituskohteet Salon OP:ssa 1.7 - 31.10.2012 (Luukka 2012).	14
Kuva 2. Tuottolaskuri (Vuokraovi.com)	24
Kuva 3. Yksiöiden bruttotuottoennuste 2012 - 2016 (Suomen Vuokranantajat.fi 2012)	25
Kuva 4. Yksiöiden bruttotuotto-odotus 2012 - 2016 ilman arvonnousua. (Suomen Vuokranantajat)	26
Kuva 5. Oma tutkimusprosessi.	38
Kuva 6. Tarkasteltujen yksiöiden sijainnit Turussa. (Google maps)	47
Kuva 7. Kerrostaloyhtiöiden kulujen jakautuminen 2011. (Tilastokeskus 2012c)	50
Kuva 8. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2010 - 2011. (Tilastokeskus 2012c)	50
Kuva 9. Vuokratuottoennuste prosentti, Turku. (Vuokraovi.com 2012)	55
Kuva 10. op.fi lainalaskuri, laina-osuus 36 000 euroa, 10 vuotta, korko 2,75 prosenttia. (op.fi 6.12.2012)	59
Kuva 11. op.fi lainalaskuri, laina-osuus 36 000 euroa, 10 vuotta, korko 5,5 prosenttia. (op.fi 7.12.2012)	60

TAULUKOT

Taulukko 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2012. (Tilastokeskus 2012).....	42
Taulukko 2. Myynnissä olevat yksiöt, Turku alle 80 000 euroa. (Tiedot kerätty JokaKoti.fi ja etuovi.com 23 - 24.11.2012)	45
Taulukko 3. Lähempään tarkasteluun valitut yksiöt.	46
Taulukko 4. Puutarhakatu, toteutuneet kaupat viimeisen 12:sta kuukauden aikana. (asuntojen hintatiedot.fi 2012).....	48
Taulukko 5. Turussa JokaKoti.fi sivustolla vuokrattavana olevat yksiöt 26.11.201. (JokaKoti.fi b).....	52
Taulukko 6. Vapaa-rahoteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot 3. neljännes 2012. (Tilastokeskus 2012b).....	53
Taulukko 7. Itse määritelty vuokra-arvio.....	54
Taulukko 8. Lainan lyhennystavat. (op.fi 2012)	59
Taulukko 9. Tuotto-prosenttiennuste.	61
Taulukko 10. Tuotto-odotus asuntoa hankittaessa.	63
Taulukko 11. Asunto-osakesijoittamisen edut ja haitat.	67

1 JOHDANTO

Korot ovat tällä hetkellä ennätysellisen alhaalla joka on hyvä uutinen asuntovallalle. Riskejä karttavalle sijoittajalle tämän hetkinen tilanne kuitenkin tuottaa päänsäivää, sillä säästötilien korkotuotot kertyvät hitaammin kuin inflaatio syö rahan arvoa. Tämä tarkoittaa sitä että rahoja ei kannata makuuttaa säästötileillä vaan miettiä muita sijoitusmuotoja. Moni onkin lähtenyt tutkimaan muita vaihtoehtoja, joita voivat olla osakkeet, rahastot, kiinteistöt, debentuurit ja obligaatiot. (Kulla 2012, 7) Moni varmasti miettii myös asuntosijoittamista, joka odotetun asunnon arvonnousun vuoksi saattaa tuntua verraten riskittömältä vaihtoehdolta. Jokaisessa sijoitusmuodossa on kuitenkin etunsa ja haittansa, niin myös asuntosijoittamisessa. Näihin perehdymme tarkemmin tässä opinnäytetyössä, joka on saanut alkunsa omasta henkilökohtaisesta halustani ymmärtää enemmän asuntosijoittamisesta. Työni tavoitteena oli selvittää mitä asioita asuntosijoittamista harkitsevan tulisi ottaa huomioon ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

OP - Pohjolan Lokakuussa 2012 julkaiseman kotitalouksien barometrin mukaan asunto on suomalaisten selvä sijoitussuosikki jos ylimääräistä rahaa kertyy. 22 % vastanneista sijoittaisi sijoitusasuntoon jos ylimääräistä rahaa sijoitettavaksi olisi 100 000 €. Lähes 20 % sijoittaisi rahat käyttö-, säästö- tai sijoitustileille. Määräaikaistalletuksiin sijoittaisi 15 % ja yhdeksän prosenttia maa- ja metsäomaisuuteen. Osakkeet eivät tunnu OP - Pohjolan kyselyn mukaan olevan kovinkaan suosittuja, sillä suoriin osakesijoituksiin tai osakerahastoihin sijoittaisi yhteensä 12 %. (Vanhanen 2012)

OP - Pohjola-ryhmän ekonomisti Maarit Lindströmin mukaan ihmisten suuri kiinnostus sijoitusasuntoihin ja kiinteistöihin on mielenkiintoista, sillä vain noin seitsemällä prosentilla kotitalouksista on sijoitusasuntoja, mutta näyttää siltä että huomattavasti suurempi joukko haaveilisi niistä, jos ostaminen olisi mahdollista. (Vanhanen 2012)

1.1 Työn tausta ja tavoitteet

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena oli saada aikaan kattava paketti asioista joita aloittelevan asuntosijoittajan tulisi ottaa huomioon ennen sijoitusasunnon hankintaa. Lisäksi tavoitteena oli selvittää asuntosijoittamisen etuja ja haittoja verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Työssäni olen tarkastellut lähemmin Turun alueen asuntosijoitusmarkkinoita ja niiden tämän hetkistä tilaa mahdollisen oman sijoitusasunnon hankinnan näkökulmasta. Teoriaosaa tukemaan olen haastatellut Salon Osuuspankin sijoituspuolen palveluneuvoja Riitta Luukkaa ja rahoituspuolen palveluneuvoja Reija Virtasta (liite 1) sekä Turun seudun OP - kiinteistökeskuksen kiinteistövälittäjä Heidi Cavanderia (liite 2). Lisäksi loma-kehaastatteluun vastasi sijoitusasunnon omistaja Anne Kivi Salosta. (liite 3)

Opinnäytetyön aiheeseen päädyin oman henkilökohtaisen kiinnostukseni vuoksi ja halusta selvittää mitä riskejä ja etuja asuntosijoittamisessa mahdollisesti on verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Olen myös mahdollisesti kiinnostunut hankkimaan sijoitusasunnon tulevaisuudessa. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan asuntosijoittamista ostajan näkökulmasta, asunnon ostotilanteeseen saakka.

1.2 Tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä perehdytään asuntosijoittamiseen yksityishenkilön näkökulmasta. Tarkoituksena oli luoda käytännön läheinen ja omaa sijoitusasunnon hankintaprosessiani refleктоiva, helposti ymmärrettävä kokonaisuus aloittelevalle asuntosijoittajalle tai sitä harkitsevalle.

Tutkimuskysymykset:

- ***Millainen sijoitusmuoto asuntosijoittaminen on verrattuna muihin sijoitusmuotoihin?***
- ***Mitä asuntosijoittamista harkitsevan tulee ottaa huomioon ennen sijoituspäätöksen tekemistä?***
- ***Millainen on asuntomarkkinatilanne Turussa tällä hetkellä?***

Työhön liittyviä aihealueita ovat: sijoitusmuodot, riskien hallinta, sijoitusasunnon rahoitus, sijoitusasunnon verotus, asuntomarkkinat, sijoituskohteen valinta.

Opinnäytetyö pohjautuu aihetta käsitteleviin lehti- ja internetartikkeleihin, tilastoihin, sijoituskirjallisuuteen, haastatteluihin sekä omaan näkemykseeni asuntosijoittamisesta.

Työn alussa luodaan katsaus sijoittamiseen yleisellä tasolla, sen eri muotoihin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. Tämän jälkeen keskitytään asuntosijoittamiseen yleisellä tasolla, tärkeimpiin sijoituskohteen valintaan liittyviin seikkoihin sekä tarkastelemme sijoitusasunnon verotuksellisia ja rahoitukseen liittyviä seikkoja. Lopuksi teorian pohjalta lähdetään etsimään omaa mahdollista sijoituskohdetta Turun keskustan läheisyydestä ja käytännön esimerkkien avulla etenemme johdopäätöksiin.

2 YLEISTÄ SIJOITUSTOIMINNASTA

Mika Pesonen pohtii kirjassaan säästäjästä sijoittajaksi mihin ja miten vetää raja säästämisen ja sijoittamisen välille. Pesonen toteaa erään määritelmän mukaan sijoittamisen olevan tavoitteellista säästämistä. Sijoituskohteiden osto, hallussapito ja myynti tarkoituksena tehdä voittoa ajatellaan tavallisesti sijoittamiseksi. Keskeistä sijoittamisessa on tavoiteltava tuotto ja siihen liittyvä riski. Yleisimpiä kohteita ovat valtionlainat ja pörssinoteeratut osakkeet. Pesosen mukaan asunto on monen kotitalouden suurin ja tärkein sijoitus. Pesonen kiteyttää säästämisen ja sijoittamisen kolmeen asiaan: **hallitse riskit, optimoi tuotot ja huomio kulut.** (Pesonen 2011, 11 – 12)

Myös sijoittamisessa eri vaiheiden kriittisten tekijöiden tunnistaminen on onnistuneen sijoituspäätöksen edellytys. Kyseessä on monivaiheinen prosessi, joka alkaa sijoittajan riskinsietokyvyn tunnistamisella ja päättyy sijoitusten onnistumisen arviointiin. (Kallunki ym., 2011, 13) Seuraavissa luvuissa tarkastelemme sijoitusprosessin eri vaiheita hieman tarkemmin.

2.1 Sijoittamisen riskit ja riskinsietokyky

Riksi, riskinsietokyky, riskitaso ovat asioita joita jokaisen on mietittävä etsiessään juuri itselle sopivaa sijoitusmuotoa. Säästöille pitäisi karttua tuottoa, mutta niin ettei se vie mielenrauhaa. Myllyoja ja Kullas toteavat riskin olevan tuottojen lähde, jos riskiä välttelee kokonaan, välttyy takuuvarmasti myös riskin positiivisilta seurauksilta, tuotoilta. Mahdollisuus hyvään tuottoon kasvaa kun otetaan isompia riskejä, samaan aikaan myös epäonnistumisten riski kasvaa. (Myllyoja & Kullas 2010, 114)

Riskien sietäminen on yksilöllistä ja riippuu monesta eri tekijästä, kuten:

- ***sijoitusajasta***
- ***kokonaisvarallisuudesta ja tuloista***

- **paljonko tuloista voi säästää**
- **rahan tarve sijoitusaikana**
- **riskinottohalusta**
- **tiedosta**

(Myllyoja & Kullas 2010, 116)

Kun harkitaan sijoittamista, on tarkasteltava kokonaisvarallisuutta ja tulotasoa. Elämiseen on riitettävä rahaa. Samoin elämän realiteetit, kuten työtilanteen vakaus, jäljellä olevan työuran pituus sekä jo olemassa olevan asuntolainan suuruus on otettava huomioon päätöksiä tehtäessä. Nämä ovat keskeisiä asioita jotka tulisi sisällyttää sijoitussuunnitelmaan. (Myllyoja & Kullas 2010, 118. Andersson & Tuhkanen 2004, 34)

Sijoittamisen riskiä kannattaa laskea hajauttamalla sijoitukset, niin ajallisesti kuin eri omaisuuslajeihin. Varojen allokaatio on tärkein hajautuspäätös. Tällöin varat jaetaan eri sijoitusinstrumenttien kesken, joita ovat esimerkiksi osakkeet, joukkovelkakirjalainat, rahamarkkinasijoitukset sekä kiinteistöt ja asunto-osakkeet. (Koistinen 2012) Kiinteistöjen ja metsän arvo heiluu talouden sykleissä vähemmän kuin osakkeiden. (Myllyoja & Kullas 2010, 128)

2.2 Sijoitustilanne ja sijoitusten hajauttaminen

Riskinsietokyvyn tunnistamisen jälkeen sijoittajan henkilökohtaisen elämäntilanteen selvittäminen on seuraava sijoituspäätöksen osa. Sijoittajan tulee huolellisesti miettiä sijoitushorisontin pituus, eli aika jonka sijoitettu varallisuus voi olla sidottuna sijoituskohteeseen. (Kallunki ym. 2012, 41) Sijoitushorisontin pituuden arviointi voidaan kiteyttää seuraavaan kysymykseen ”kuinka pitkään voin odottaa ilman sijoitusten pakkorealisoitua, jos niiden arvot ovat laskeneet huomattavasti?”. Vastaus kysymykseen riippuu sijoittajan varojen käytöstä. Onko suunnitelmissa suuria menoeriä kuten asunnon tai auton vaihto ja paljonko päivittäisestä elämisestä jää ylimääräisiä varoja pitkäaikaiseen säästämiseen. Yksityisen sijoittajan varojenkäyttö ja sijoitushorisontin pituus ovat usein sidoksissa perheen elinkaaren vaiheeseen. (Kallunki ym. 2012, 44, 45)

Sijoittaja tekee päätöksensä sijoitettavan varallisuuden jakamisesta eri kohteisiin riskinsietokykynsä ja sijoituksen hajauttamisesta saatavan selvän hyödyn pohjalta. Allokaatiopäätöksessä, eli hajauttamisessa riskinsietokyvyn merkitys on selvä. Jos riskitason halutaan olevan pieni, allokoidaan varoista suuri osa riskittömiin tai lähes riskittömiin sijoituskohteisiin, kuten korkorahastoihin. Hyvän riskinsietokyvyn omaava sijoittaja painottaa enemmän osakkeita, jolloin hän myös tavoittelee parempaa tuottoa. (Kallunki ym. 2012, 56)

2.3 Erilaiset sijoituskohteet

Sijoituskohteet eroavat toisistaan ominaisuuksiensa, kulujen, riskin ja tuotto-odotusten mukaan ja ne voidaan jakaa suoriin ja välillisiin kohteisiin. **Suoria sijoituskohteita** ovat: rahamarkkinasijoitukset ja talletukset, kiinteistöt, osakkeet ja joukkolainat. **Välillisiä sijoituskohteita** ovat vakuutuslainsäädännön mukaiset sijoituskohteet ja sijoitusrahastot. (Kallunki ym. 2011, 95)

Seuraavaksi tarkastelemme tarkemmin suoria sijoituskohteita:

Rahamarkkinasijoitukset ovat sijoituksia joukkolainoihin, joiden juoksuaika eli maturiteetti on lyhyt, yleensä kolme kuukautta tai vähemmän. Piensijoittaja sijoittaa lyhyen koron joukkolainoihin lähinnä sijoitusrahastojen kautta, jolloin kyseessä on välillinen sijoitus. (Kallunki ym. 2011, 96) **Joukkolainoja, eli joukkovelkakirjalainoja** ovat: obligaatiolainat, joukkovelkakirjalainat, debentuurit, pääomalainat. Nämä ovat yritysten tai yhteisöjen liikkeelle laskemia velkakirjoja ja niiden juoksuaika on yleensä vuosi tai enemmän. (Kallunki ym. 2011, 98)

Talletukset ovat pankkitalletuksia käyttelytileille tai määräaikaistileille. Käyttelytilien talletukset ovat nostettavissa milloin tahansa, määräaikaistilien määräajan päättyessä. (Kallunki ym. 2011, 96)

Osakkeella saa omistusoosuuden osakeyhtiössä. Sijoittaja joka on ostanut osakkeita omistaa yhtiöstä osuuden joka on yhtä suuri kuin hänen omistamiensa osakkeiden yhteenlaskettu osuus koko osakepääomasta. Osakkeenomista-

jalla on oikeus yhtiön jakamaan osinkoon ja etuoikeus merkitä uusia osakkeita osakeannissa. (Kallunki ym. 2011, 102)

Kiinteän omaisuuden tai kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkiminen on **kiinteistösijoittamista**. Sijoituskohteita voivat olla asuntojen, teollisuus- tai toimistotilojen tai metsämaan ostaminen sekä vuokraaminen. (Kallunki ym. 2011, 115)

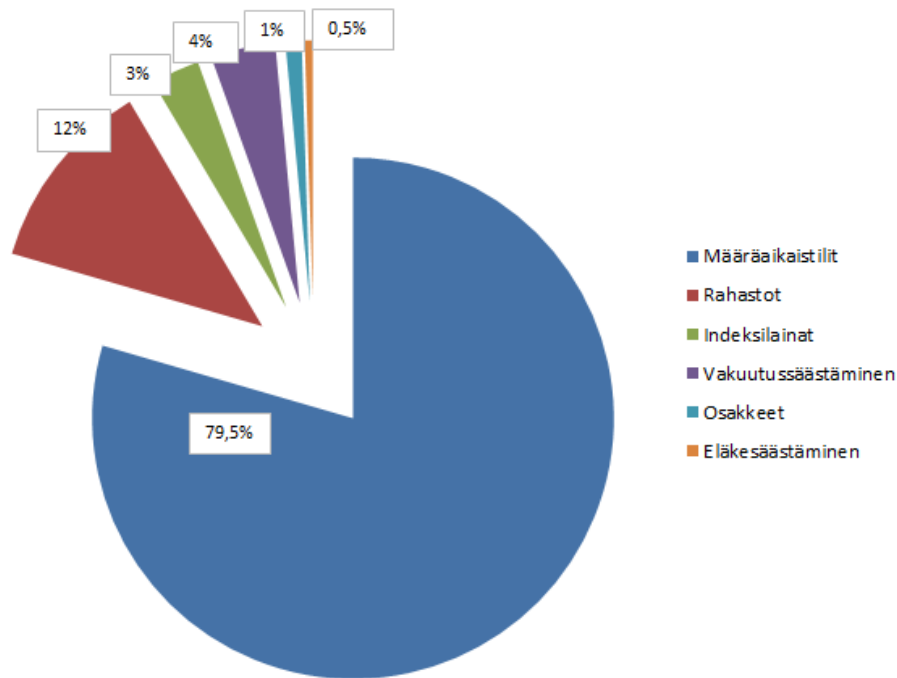
Johdannaiset ovat muista sijoitusinstrumenteista johdettuja sijoitusinstrumentteja, joiden arvo määräytyy jonkin toisen sijoitusinstrumentin arvon perusteella. Johdannaisen taustalla olevaa sijoituskohdetta voidaan kutsua kohdeetuudeksi. Näitä voivat olla esimerkiksi osake, osakeindeksi, valuutta, korko tai raaka-aine. (Kallunki ym. 2011, 117)

Välillisiä sijoituskohteita taas ovat:

Vakuutussidonnaiset sijoitus- ja säästökohteet ovat rahastojen tapaan keino sijoittaa välillisesti korko- ja osakemarkkinoille ja ne voidaan jakaa karkeasti kahteen pääluokkaan, säästö- ja sijoitusvakuutuksiin sekä eläkevakuutuksiin. (Kallunki ym. 2011, 124) Osa sijoittamiseen ja säästämiseen tarkoitetuista vakuutus tuotteista on puhtaasti sijoitussidonnaisia, osa taas enemmän pankkitalletustyyppisiä sijoituksia. Nykyisin on yleistä että molempiin vakuutus tuotteisiin voidaan yhdistää sekä takuutuottoisuus että sijoitussidonnaisuus. Tällöin vakuutusyhtiöt sallivat sijoittajan valita sopivan yhdistelmän takuutuottoisuuden ja sijoitussidonnaisuuden väliltä. (Kallunki ym. 2011, 125)

Sijoitusrahastot ovat erilaisiin arvopapereihin sijoitavia rahastoja, jotka omistavat rahasto-osuuksia ostaneet sijoittajat. Sijoitusrahasto voi sijoittaa vahvistetun sijoituspolitiikkansa mukaisesti osakkeisiin, joukkolainoihin, rahamarkkinainstrumentteihin, käteiseen rahaan tai muihin arvopapereihin. Sijoitusrahastot voidaan luokitella sijoituspolitiikan mukaisesti seuraavasti: korkorahastot, yhdistelmärahastot, osakerahastot ja erikoisrahastot. (Kallunki ym. 2011, 131 - 133)

Alla tilastotietoa suosituimmista sijoituskohteista Salon OP:ssa aikavälillä 1.7.–31.10.2012.



Kuva 1. Suosituimmat sijoituskohteet Salon OP:ssa 1.7 - 31.10.2012 (Luokka 2012)

Sijoitusten jakautumasta voimme nähdä että Euroopan epävakaa taloudellinen tilanne heijastuu myös sijoituspäätöksiin, tehden sijoittajista normaalia varovaisempia. (Luokka 2012)

2.4 Sijoituspäätöksen toteuttaminen ja onnistumisen mittaaminen

Kun päätös sijoitusmuodosta on tehty ja lähdetään toteuttamaan päätöstä käytännössä, sijoittaja joutuu maksamaan tietyt kaupankäynnin kulut riippuen sijoitusmuodosta. Suorassa osakesijoituksessa kaupankäyntikustannukset muodostuvat osakevälittäjien perimistä palkkiosta osakkeita ostettaessa ja myytäessä. Rahastosijoituksessa kulut muodostuvat osto-, myynti – ja hallinnointipalkkioista. Verrattuna suoraan osakesijoittamiseen sijoitusrahaston hallinnointikulut ovat suuremmat ja voivat viedä yllättävän suuren osan rahaston tuotosta. (Kallunki ym. 2011, 255)

Yksityishenkilöiden varallisuuden kasvu on luonut yksilöllisestä omaisuudenhoidosta merkittävän sijoituspalvelutoiminnan osan. Omaisuudenhoitopalveluita löytyy pankeilta, pankkiiriliikkeiltä ja yksityisiltä omaisuudenhoitoyrityksiltä. Palvelun tarkoituksena on avustaa sijoittajaa kaikissa sijoitusprosessin vaiheissa. Palkkiot vaihtelevat suuresti omaisuudenhoitoyritysten välillä ja asiakkaan hoidettavaksi antamien varojen määrä vaikuttaa myös palkkion suuruuteen. (Kallunki ym. 2011, 261)

Sijoituksen tuotto muodostuu sijoituksen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana sijoittajalle tulevista maksuista, joihin sijoituksen omistaminen oikeuttaa. To toteutunut tuotto sijoitukselle lasketaan sijoitusperiodin alku- ja loppuhetken tilanteen mukaisesti, joten eri sijoituksissa on eripituinen sijoitusperiodi. (Kallunki ym. 2011, 24) Sijoituksen tuoton onnistumista voidaan yksinkertaisimmillaan arvioida absoluuttisten tuottojen perusteella, eli onnistunut sijoitus tuotti voittoa ja huono sijoitus teki tappiota. Sijoituksen onnistumista on järkevää arvioida vertaamalla salkun tuottoa vertailuryhmän tuottoon, jolloin voidaan nähdä esimerkiksi onko sijoituksen tuotto ollut riittävän suuri suhteessa tuoton riskiin. (Kallunki ym. 2011, 274, 275)

3 ASUNTOSIJOITTAMINEN

3.1 Yleistä asuntosijoittamisesta

Yleisesti ottaen kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden tai kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkimista. (Kallunki ym. 2011, 115) Asuntosijoittamisen ideana on että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen vuokratulojen ja myyntivoiton saamiseksi. (Vuokraturlva 2012) Asunnot ja liikehuoneistot ovat kannattavia sijoituskohteita kaupungeissa joissa asuntojen hinnat ovat halpoja, mutta vuokrataso suhteellisen korkea. Näin on usein opiskelijakaupungeissa. (Hultkrantz & Masalin 2007, 186) Suurimmalla osalla suomalaisista vuokranantajista on 1 – 2 sijoitusasuntoa. Läheskään kaikki heistä eivät edes miellä olevansa asuntosijoittajia, vaan vuokranantajia. Ammattimaiset asuntosijoittajat ovat siis selkeästi vähemmistö. (Savolainen & Savolainen 2012, 2)

On muistettava että mikä tahansa asunto ei sovi sijoituskohteeksi. Ostopäätöstä tehtäessä on faktojen ja lukujen mentävä tunteiden edelle. (Asuntosijoitusopas 2011) Virhe minkä sijoittaja voi myös tehdä on kärsimättömyys. Sopivaa, ennalta asetetut kriteerit täyttävää sijoituskohdetta ei jakseta etsiä tarpeeksi kauan, vaan kriteereistä annetaan periksi innostuksen vallassa. Sopivan kohteen löytäminen saattaa kestää arvioitua kauemmin, jopa useita kuukausia. (Lehtolokoski, 2009) Jotta innostus ei myöhemmin muutu pettymykseksi epäonnistuneeseen asuntokauppaan, ostettavaan kohteeseen on syytä paneutua huolellisesti. Lyhyellä näytöllä tarkistettavat asiat tahtovat unohtua ja kaikkein tarvittavien tietojen saaminen on usein vaikeaa. (Rantanen 2008, 5)

Eräs sijoitusasunnon trendeistä viime vuosina on ollut keskiluokan vanhempien asuntosijoittaminen, jolloin vanhemmat ovat ostaneet lapselleen asunnon, jossa tämä on voinut viettää opiskeluvuodet. Asuntojen hankinta on pääosin rahoitettu lainarahalla, mutta kevään 2012 eurokriisin seurauksena on nähtävissä selvää kaupanteon hidastumista, todetaan Taloussanomien Elokuun alun artikkelissa.

(Niemeläinen 2012) Salolainen Anne Kivi perheineen päätyi myös asuntosijoittajaksi juuri perheen tyttären asunnontarpeen vuoksi ja hankki jokunen vuosi sitten Salosta sijoitusasunnon. Asuntoa hankittaessa hinta ja sijainti olivat tärkeimmät kriteerit ja kohde löytyi noin kahdessa kuukaudessa aktiivisen kohteen etsinnän alkamisesta. Tehtyjen ja tulossa olevien remonttien osalta helpotti perheessä oleva LVI-puolen osaaminen, muissa remonttiasioissa luotettiin kiinteistönvälittäjän ja isännöitsijätodistuksessa oleviin tietoihin. Yllätyksiä, kuten ylimääräisiä kustannuksia ei ole hankinnan jälkeen tullut esille ja hankintaan ollaankin tyytyväisiä. Asunnon ollessa edelleen perheen tyttären asuntona, kohteesta ei tällä hetkellä tule vuokratuottoa, mutta tähän tähdätään myöhemmin tyttären mahdollisesti muuttaessa isompaan asuntoon. (Kivi 2012)

Suomen asuntomarkkinat ovat vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen muuttuneet aikaisempaa epävakaisemmiksi, koska aiemmin vastaavia äkkinäisiä käännteitä ei juuri tapahtunut. Taloussanomien tekemän selvityksen mukaan kiinteistöalan ammattilaiset käyttävät seuraavia talouslukuja ja tilastoja asuntojen hintojen ja kappalemäärien ennustamiseen.

- ***Toteutuneet kaupat ja myyntiajat***
- ***Korot***
- ***Bkt ja työttömyysaste***
- ***Kuluttajien luottamus***
- ***Psykologia***

(Pietarinen, H. 2012)

Suomessa on noin 220 000 yksityishenkilöä vuokranantajina, joista naisia on hieman yli puolet. Vuonna 2012 noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien käsissä. Yli puolet yksityishenkilöiden vuokra-asunnoista on yli 60-vuotiaiden omistamia. Sijoitusmielessä asuntoja hankkivat yhä enenevässä määrin 30 - 40-vuotiaat. (Lehto-Isokoski 2009 & vuokranantajat.fi 2012)

Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ei tule koskaan jättää huomiotta. (Plaza.fi, 2007) Asunto- ja rahamarkkinoiden kehitystä on syytä seurata välttääkseen hankintojen tekemisen ylikuumentuneilta markkinoilta. Asuntosijoittaminen on

pitkän aikavälin sijoittamista. Sijoittajan on syytä mitoittaa taloutensa niin, ettei siitä tule liian tiukka ja että on olemassa riittävä vararahasto yllättäviä menoja varten. (Koistinen 2012)

3.2 Tuotto ja kulut

Sijoitusasunnon tuotto muodostuu kahdesta osasta:

- ***Vuokratulosta***
- ***Mahdollisesta arvonnoususta***

Mahdollista asunnon arvonnousu on vaikeaa arvioida, mutta vuokratuotto on suhteellisen varmaa ja tasaista tuloa. Vuokratuoton onkin riitettävä tekemään sijoituksesta kannattava. (Huoneistokeskus.fi 2012) Kun tarkastellaan asunnon pitkän ajan tuottoa, on asunnon ostohinta erittäin tärkeä, koska tuotto prosentti laskee mitä enemmän asunnosta joutuu maksamaan. (Huoneistokeskus.fi)

Asuntosijoituksen tuotto vuositasolla voidaan laskea seuraavan kaavan mukaisesti:

12 x vuokra – hoitovastike

_____ x 100 %

hankintahinta (= velaton hinta + remonttikulut + varainsiirtovero)

(asuntosijoitusopas.fi/laskuri 2012)

Jaakko ja Matias Savolaisen julkaisu Onnistu Asuntosijoittajana kehottaa ottamaan huomioon mahdollisen sijoituskohteen tuottolaskelmia tehdessä kaikki asuntoon suoraan kohdistuvat juoksevat kulut, sekä ottaa kantaa asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja tuleviin peruskorjaustarpeisiin. Asunnon kulumista voidaan arvioida syntyneen tarkan tiedon varassa tai käyttää jotakin prosenttiosuutta asunnon hinnasta ja budjetoida tämän verran keskimäärin vuosittaisiin ylläpitäviin remontteihin. (Savolainen & Savolainen 2012, 11)

Laskennallista ylläpitokulua voimme tarkastella seuraavan esimerkin valossa.

- *Perusremontti joka neljäs vuosi, 3000 € -> $3000 / 4 = 750$ euroa vuodessa*
- *Kodinkoneiden uusiminen kerran vuosikymmenessä, 1000 € -> $1000 / 10 = 100$ euroa vuodessa.*
- *Laskennallinen ylläpitokulu tekee siis 850 € vuodessa. Tämä tulee jakaa asunnon hankintahinnalla jotta saadaan tieto prosentteina. (Savolainen & Savolainen 2012, 11)*

Saadaksemme mahdollisimman realistisen vuokratuotto laskelman on siis syytä ottaa laskelmassa kuluina huomioon edellä mainitut remonttikulut, sekä mahdollinen tyhjä kuukausi jonka asunto on ilman vuokralaista. Jos mahdollista on myös hyvä arvioida mahdollisimman tarkasti suunniteltujen isompien remonttien kustannukset, joita voivat olla esimerkiksi julkisivu tai putkiremontti. (Savolainen & Savolainen 2012, 13)

Asunto-osakeyhtiöt eivät harjoita liiketoimintaa, eikä niiden tarkoituksena ole tuottaa voittoa osakkeenomistajilleen, vaan tarjota heille mahdollisuus asumiin. Osakeyhtiön toimialana on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia. (Kasso 2006, 28) Yhtiön tulot ja menot ovat siis tasapainossa joka tarkoittaa sitä että kuluja (lämmitys, hoito, kirjanpito, isännöinti, vakuutukset, kiinteistövero jne.) varten kerätään osakkeenomistajilta **yhtiövastiketta**. Yhtiövastikkeen maksaminen onkin keskeisimpiä osakkaan velvollisuuksista. (Kasso 2006, 29). Vastikkeen suuruuden määrää tavallisesti yhtiökokous ja vastikeperusteena käytetään huoneiston pinta-alaa, osakelukumäärää tai näiden jyvitettyä kerrointa. (Kasso 2006, 29)

Hoitovastiketta kerätään yhtiön hoitoa ja ylläpitoa varten. Lisäksi voidaan kerätä erillistä **rahoitusvastiketta**, jolla katetaan rakentamiseen tai peruskorjaukseen tarvittavan rahoituksen lyhennykset ja korot. Rahoitusvastiketta kerätään, mikäli osakkeisiin kohdistuu yhtiövelkaa. Hoitovastikkeen lisäksi yhtiöjärjestyksessä on tavallisesti maininta henkilöluvun mukaan laskettavasta **lämmivesimaksun** perimisestä. Uudemmissa yhtiöissä tämä on hoidettu huoneisto-kohtaisten mittareiden osoittaman kulutuksen mukaan. Vastikkeen suuruudella

on paljon merkitystä sijoituskohteen tuoton kannalta, koska ne saattavat erota toisistaan paljonkin riippuen taloyhtiöstä. (Kasso 2006, 29)

On hyvä huomata että osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan pitämään kunnossa huoneiston sisäosat ja muut osakashallinnassaan olevat tilat. Myös luonnollisesta kulumisesta aiheutuvat kulut kuuluvat osakkeenomistajalle, sekä kaapistojen, kalusteiden, kodinkoneiden uusimisesta ja korjauksesta aiheutuvat kulut. Taloyhtiö taas vastaa ja korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat rakennuksen ja asuntojen ulko- tai sisäpuoliset viat sekä lämpö- sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, ilmastointi-, vesi- ja viemärijohdot sekä kanavat ja vesihatat, jotka on asennettu samantasoisina huoneistoihin (Kasso 2006, 32)

Lainarahan käyttö kasvattaa sijoitusasunnon tuottopotentiaalia koska asuntolainojen korot voidaan 85 prosenttisesti vähentää vuokratulosta. Sijoitusasunnot ostetaankin usein lainarahalla, jolloin normaalisti edellytetään 25 % omaa säästöä asunnon hankintahinnasta. Asuntosijoittaja voi myös käyttää vuokratulot asuntolainan lyhennykseen, jolloin sijoittaja maksaa vähitellen ottamansa lainan pois. (Huoneistokeskus.fi 2012 & Veronmaksajat.fi 2012b)

Asuntolainan korkovähennys laskettiin aiemmin koko lainan korkomäärästä, vuonna 2012 kuitenkin vain 85 prosenttia maksetuista koroista on vähennyskelpoista. Vähennysoikeuteen on tulossa muutoksia edelleen vuonna 2013, jolloin vähennysoikeus putoaa 80 prosenttiin ja vuonna 2014 vähennysoikeus on enää 75 prosenttia koroista. Saatava rahallinen hyöty on kuitenkin pienempi sillä vähennys hyvittää vain osan vähennyskelpoistakin koroista. Useimmin asuntolainan korot vähennetään palkkatulojen verosta ns. alijäämähyvityksenä. Saatava hyöty alijäämähyvityksenä oli vuonna 2012, 25,5 prosenttia maksetuista koroista. Jos asuntovelallisella on pääomatuloa, vähennetään asuntolainojen korot ensisijaisesti niistä. Korkovähennyksestä saatava hyöty riippuu pääomatuloveroprosentin suuruudesta. Molemmilla tavoilla päädytään yleensä yhtä suureen hyötyyn. Poikkeuksina ovat yli 50 000 euroa pääomatuloja vuodessa saavat, joille hyöty on suurempi, 27,2 prosenttia johtuen pääomatuloveroprosentin porrastuksesta, joka 50 000 euroa ylittävältä osalta on 32 prosenttia. Jos korko-

menoja on todella paljon, pääomatuloista vähentäminen on edullisempaa, sillä korkojen vähentämiselle ei ole määritelty ylärajaa. (Veronmaksajat.fi 2012b)

Asunnon vuokratuotto ei nouse suhteessa neliöiden määrään eikä ikään. Remonttikustannukset määräytyvät kuitenkin neliöiden mukaan. Arvoasunnon tuotto saattaakin jäädä vaatimattomalle tasolle. (Lehto-Isokoski 2009) Asuntosijoittaminen on kuitenkin sijoitusmuoto johon sijoittaja voi itse vaikuttaa. Sijoittaja voi nostaa asunnon arvoa esimerkiksi remontoimalla, peruskorjauksilla, nostamalla vuokraa, sekä jo ostohetkellä neuvottelemalla mahdollisimman alhaisen ostohinnan. (Plaza.fi 2007)

3.3 Edut ja riskit

Hultkrantz ja Masalin ovat listanneet kirjassaan *Elämäsi rahat* (2007) seuraavat asuntosijoittamisen hyvät puolet:

- ***Asunto tai huoneisto on konkreettinen sijoitus, jota voi halutessaan mennä katsomaan: sijoitus tuntuu turvalliselta.***
- ***Asuntoasioita on helppo ymmärtää, asunnon omistaminen on yleistä.***
- ***Tuottotaso on keskimäärin melko hyvä.***
- ***Sijoittaja saa vuokratuloista säännöllisen ja pysyvän lisän kuukausituloihinsa. (Hultkrantz & Masalin 2007, 189)***

Asunnon arvon muuttuminen on yksi keskeisimmistä rikeistä asuntosijoittamisessa. Riski korostuu jos sijoittamiseen on käytetty runsaasti lainarahaa. Arvon nousu saattaisikin olla järkevämpää nähdä ylimääräisenä hyvänä, joka saattaa tapahtua, mutta sijoittaja ei ole siitä riippuvainen. (Lehto-Isokoski 2009) Korkojen nousu nostaa asuntosijoittamisen riskiä ja lainarahan kallistuminen vaikuttaa juuri asuntosijoittamisen riskeihin, sillä sijoitusten hajauttaminen on vaikeaa erityisesti piensijoittajille. (Plaza.fi 2007) Edelleen Hultkrantz ja Masalin toteavat harvan tietävän että asuntomarkkinoiden hintavaihtelu, eli riskitaso on pitkällä aikavälillä tarkasteltuna ollut sama kuin maailmanlaajuisilla osakemarkkinoilla.

Riskitaso on kuitenkin matalampi kuin suomalaisten osakemarkkinoiden riskitaso. (Hultkranz & Masalin 2007, 188, 192)

Hultkranzin & Masalinin (2007) mukaan asuntosijoittamisen huonoiksi puoliksi voidaan listata seuraavat asiat:

- ***Vuokralaiset voivat olla hankalia, eivät maksa vuokraansa tai eivät pidä huolta asunnosta.***
- ***Asunnon ylläpitokustannukset voivat muodostua oletettua suuremmiksi.***
- ***Asunto on monille tuttu sijoitusmuoto ja se voi luoda vääränlaisen turvallisuudentunteen ja estää omistajaa näkemästä riskejä. (Hultkranz & Masalin 2007, 190)***

Toisinaan sijoittaja ei ole ottanut riittävästi huomioon taloyhtiön kuntoa sijoituspäätöstä tehdessään. Esimerkiksi kallis putki- tai julkisivuremontti saattaa tehdä sijoitusasunnosta huonon sijoituksen jos vuokratulot eivät riitä remonttikustannusten kattamiseen. (Huoneistokeskus.fi 2012) Hyvän, pitkäaikaisen vuokralaisen saaminen on ensiarvoisen tärkeää jotta vältytään kuukausilta jolloin vuokratuloa ei kerry lainkaan. (Myllyoja & Kullas 2010, 204)

4 SIOITUSKOHTEN VALINTA

Hyvän sijoituskohteen löytäminen saattaa olla erittäin hankalaa, pienten, sijoitustoimintaan sopivien asuntojen kysyntä on suurta. Sijoituskohdetta etsivän on oltava aktiivinen ja seurattava asuntomarkkinoita itseään kiinnostavalla alueella. Parhaat kohteet ostetaan usein pois markkinoilta niin nopeasti, ettei sijoittajalla ole aikaa tarkemmin analysoida asuntoa. Parhaat asunnot eivät läheskään aina tule edes julkiseen myyntiin. Ostotoimeksiannon tekeminen kiinteistövälitysfirmalle on yksi vaihtoehto joka vähentää sijoituskohteen etsintään kuluvaan aikaa. (Huoneistokeskus.fi 2012) Asuntosijoittaminen vaatii asiantuntemusta monelta alalta, joten varsinkin alussa saattaa olla hyödyllistä käyttää apuna kokeneita asiantuntijoita kuten kiinteistönvälittäjää ja pankin rahoitusasiantuntijaa jotka ymmärtävät sijoittajan lähtökohdat ja tavoitteet. (Koistinen 2012)

Kiinteistövälitysfirmat tarjoavat myös räätälöityä palvelua jossa ostajan hakukriteereiden perusteella välitysfirma selvittää markkinatarjonnan ja antaa ehdotukset kriteerit täyttävistä kohteista. (Kotikompassi 2012)

Jotta asunnon tuotto-odotus täyttyy, on vuokranantajan saatava vuokra joka kuukausi. Siksi onkin hyvä miettiä mahdollista sijoituskohdetta myös vuokralaisen näkökulmasta. Vuokralainen tekee valintansa omien tarpeidensa sekä perheensä tarpeiden perusteella. Seuraavat tekijät vaikuttavat asunnon valintaan; kohteen etäisyys työpaikasta, harrastuksista, perheellisillä koulujen ja päiväkotien läheisyys. Vuokrasuhteen turvallisuus ja pysyvyys, sekä vuokran määrä ja huoneiston kunto ovat myös merkittäviä lopulliseen päätökseen vaikuttavia tekijöitä. Kohteen kiinnostusta lisäävät lisäpalvelut kuten pesutupa ja kuivaushuone, kiinteät laajakaistayhteydet, autotalli ja mahdolliset kylmäsäilytystilat. (Hienonen ym. 2010, 14 & Myllyoja & Kullas 2010, 203)

4.1 Hinta ja tuotto-odotus

Pääasiassa asunnon hintaan vaikuttavat asunnon sijainti, kunto, varustetaso ja markkinatilanne. Näihin perehdymme tarkemmin seuraavissa luvuissa. Tärkein huoneiston hintaan vaikuttava tekijä on kuitenkin alueen hintataso. Ostajan on aina syytä verrata hintapyyntöä muihin alueella tehtyihin kauppoihin, jotta saadaan mielikuva siitä onko pyydetty kauppahinta kohtuullinen. (Rantanen 2008, 8) Todellinen hintataso on se, jolla kaupat toteutuvat ja on hyvä huomata että se voi poiketa huomattavastikin ilmoitetusta hintapyyntöä. (Koistinen 2012)

Sijoitusasunnon tuoton laskemiseen voi käyttää avuksi internetissä olevia laskureita, esimerkiksi vuokraovi.com sivustolta löytyy yksinkertainen laskuri jolla vuokratuotto prosentti voidaan laskea syöttämällä laskuriin hankintahinnan, vastikkeen ja vuokran kk:ssa ja muut kulut vuodessa.



Tuottolaskuri	
Hankintahinta:	<input type="text"/> €
Vastike / kk:	<input type="text"/> €
Muut kulut / vuosi:	<input type="text"/> €
Vuokra / kk:	<input type="text"/> €
LASKE	
Vuokratuotto (%)	<input type="text"/>

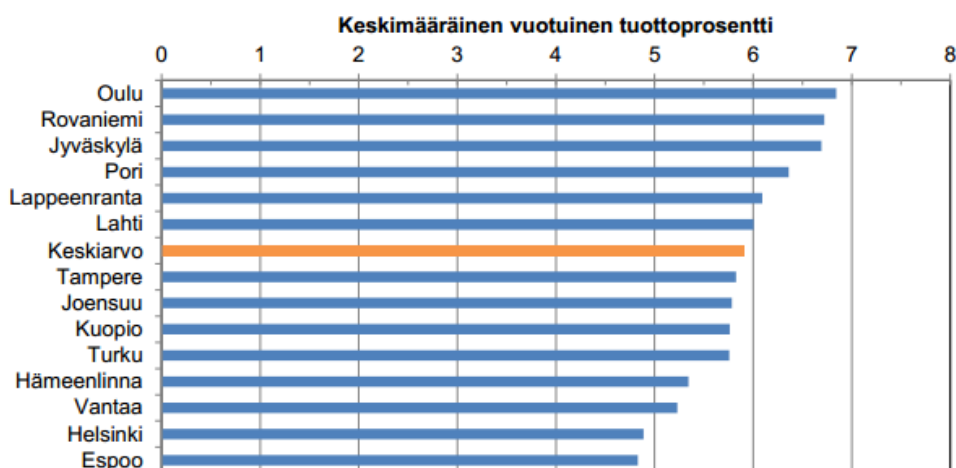
Kuva 2. Tuottolaskuri (Vuokraovi.com)

Vuokrahuoneiston tuotto-odotus perustuu erilaisille odotuksille riippuen mistäpäin Suomea vuokra-asunnon hankkii. Kuukausittainen tuotto jää usein huomommaksi kasvukeskuksissa ja pääkaupunkiseudulla kun huomioon otetaan huoneiston korkeammat hankintahinnat. Asunnon tuottoon vaikuttaa tällöin voimakkaasti odotettu asunnon arvonnousu. Pienempien paikkakuntien keskusta-huoneistojen kuukausituotto on vastaavasti parempi, alhaisemman hankintahinnan johdosta. On kuitenkin muistettava että asunnon arvonnousu ei yleensä ole

yhtä hyvä kuin kasvukeskuksissa. Vuokratuoton vaihteluväli on yleisesti ottaen 3 – 10 %. (Suomen vuokranantajat 2012)

Tilastokeskuksen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen hintakehitys ja hintataso ovat eriytyneet selvästi. Kolmannella vuosineljänneksellä 2012 uusien osakeasuntojen hinnat nousivat Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla reilut 7,4 prosenttia, muualla maassa hinnat kohosivat selvästi kuluttajahintoja nousua nopeammin, eli 3,1 prosenttia. Kun tarkastellaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintoja tilastokeskuksen julkistamien tietojen mukaan voidaan todeta hintojen nousseen syyskuussa 2012 karkeasti parin prosentin vauhtia. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat 2,5 prosenttia, kun taas muualla maassa nousu oli 1,8 prosenttia. Hintojen nousu oli inflaatiota hitaampaa, jolloin vanhojen asuntojen reaali hinnat laskivat hieman edellisvuodesta. Kuluttajahintojen nousuvauhti on Tilastokeskuksen mukaan 2,7 prosenttia. (Karkkolainen 2012, 7)

Suomen vuokranantajien internetsivustolta voi löytää Pellervon Taloustutkimuksen 2012 tekemän *yksiöiden bruttovuokratuottojen ennusteen* vuosille 2012 – 2016. Alla olevasta kuvasta voimme todeta Turun ennakoitun vuokratason jäävän noin 5.7 %, joka on hieman maan keskiarvon 5.9 % alapuolella. (vuokranantajat.fi 2012)



Kuva 3. Yksiöiden bruttotuottoennuste 2012 - 2016 (Suomen Vuokranantajat.fi 2012)

Kun bruttotuottoennusteessa ei oteta huomioon odotettua arvonnousua, jää tuotto-prosentti Turussa sijaitsevalle yksiolle noin 3.7 % (kuva 4). Koko maan keskiarvon ollessa noin 3.8 %.



Kuva 4. Yksöiden bruttotuotto-odotus 2012 - 2016 ilman arvonnousua. (Suomen Vuokranantajat)

4.2 Sijoituskohteen sijainnin merkitys

Kohteen sijainti nousee lähes poikkeuksetta kärkeen kun tarkastellaan tärkeimpiä sijoituskohteen valintaan liittyviä asioita. ”Aina on hyvä aika ostaa sijoitusasunto, jos sellaisen löytää hyvältä paikalta” todetaan Länsiväylän Lokakuun 2011 artikkelissa. (Halava 2011). Liikenneyhteydet ovat avainasemassa päätöstä tehtäessä, junayhteyksiä ja metroa arvostetaan. (Halava, J. 2011 & Lehto-Isokoski, 2009) Varsinkin oppilaitoskaupungit ovat suosiossa, sillä opiskelijat asuvat mielellään vuokralla. (Hämäläinen 2005, 20)

Paikkakunnan koolla, sijainnilla, työllisyystilanteella ja muuttosuunnalla on tärkeä merkitys kun tehdään valintaa mistä sijoitusasuntoa aletaan etsiä. Pienemällä paikkakunnalla vuokratuotto saattaa olla korkeampi kuin isoissa kaupungeissa, kunhan työpaikkoja riittää. Paikkakunnan työllisyystilanteeseen ja elinkeinoelämän rakenteeseen on syytä tutustua ennen ostopäätöksen tekoa. Kasvavalla paikkakunnalla voidaan sijoituksen arvon olettaa nousevan ja vuokralai-

sia riittävän. Jokaisella paikkakunnalla on kuitenkin lähiönsä, joiden maine ei houkuttele vuokralaisia. (Lehto-Isokoski 2009)

Alue- ja vuokratasotuntemus on erittäin tärkeää kun tarkastellaan asunnon arvonnousua. Sijoittajalla tulee olla varma ymmärrys siitä millaisiin kaupunkeihin ja kuntiin uudet kasvukeskukset syntyvät ja missä vuokra-asuntojen kysyntä tulee kiihtymään. (Plaza.fi 2007)

4.3 Sijoituskohteen neliöt ja asumiskustannukset

Lähdemateriaalien perusteella voidaan todeta parhaimman tuotto-odotuksen liittyvän pieniin asunto-osakkeisiin, yksiöihin ja pieniin kaksioihin. Näiden osalta ennustettiin myös helpointa vuokrattavuutta. Voidaankin sanoa että turhien neliöiden ostaminen ei ole kannattavaa. Vuokratuotto lasketaan neliöitä kohden, jolloin tuotto on parempi pienissä kuin suurissa asunnoissa. (Europaeus 2006, Huoneistokeskus 2012, Hämäläinen 2005, 19)

Asumiskustannukset on hyvä selvittää ainakin pääpiirteittäin.

- ***Yhtiövastike, joka voi muuttua huomattavasti vaikkapa peruskorjausten vuoksi***
- ***Vesi-, sauna-, autopaikkamaksut***
- ***Taloussähkö***
- ***Lämmityskustannukset, ellei näitä peritä yhtiövastikkeessa***

Kustannusten lisäksi on hyvä tarkistaa mitä varusteita kauppaan kuuluu mahdollisten erimielisyyksien välttämiseksi. Sälekaihtimien, kaapistojen, astianpesukoneen tai muiden laitteiden kuuluminen kauppaan kannattaa sopia selkeästi. (Kasso 2006, 55)

4.4 Sijoituskohteen kunto ja varustelu

Sijoituskohteen kunnan selvittäminen ja huolellinen perehtyminen isännöitsijätodistukseen on tärkeää, jotta vältetään yllätyksiltä, kuten esimerkiksi lähestyvältä putki- tai kattoremontilta tai kosteiden tilojen uusimiselta. Kaikista lähestyvistä remonteista ei välttämättä kuitenkaan löydy merkintää ja sijoituskohdetta etsivän onkin käytettävä myös omaa järkeä faktoja selvitellessään. Isännöitsijän kanssa on hyvä keskustella tehdyistä remonteista ja mahdollisista tulevista remonteista, joita ei vielä ole dokumentoitu. Omat silmämääräiset havainnotkin kertovat jo paljon julkisivusta ja sisäpinnoista. (Lehto-Isokoski, 2009)

Kuntoarvio on selvitys kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista ja perustuu kuntoarvioijan aistinvaraiseen tarkasteluun. kuntoarvioista selviää mitä korjauksia asiantuntija on suositellut ja mitä ne maksavat. Isännöitsijältä kannattaa myös tiedustella onko taloyhtiössä tehty pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS), kunto- tutkimusta tai kuntotarkastusta, jotka perustuvat ammattilaisen arvioon. Näistä dokumenteista selviää tehdyt, tekeillä olevat ja päätetyt korjaussuunnitelmat ja korjaukset sekä kustannukset €/m². PTS - suunnitelma tuli pakolliseksi vuonna 2010, joten se pitäisi aina olla saatavilla. (Omataloyhtiö.fi 2012) Jos kiinteistössä ei ole tehty peruskorjauksia tai kiinteistöä ei ole pidetty asianmukaisesti kunnossa, on syytä selvittää perusteellisesti miksi näin on. (Rantanen 2008, 16)

Sijoitusasunnon kunnosta huolehtiminen lisää asunnon houkuttelevuutta ja tuottoa. Huoneiston viihtyvyyttä voi parantaa monin tavoin, esimerkiksi parantamalla valaistusta ja huolehtimalla siisteydestä (Europaeus 2006). Remontit ja peruskorjaukset nostavat asunnon arvoa ja nostavat mahdollisesti myös tuottoa vuokrankorotuksen myötä. (Plaza.fi 2007)

Putki- tai julkisivuremontti saattaa tehdä kohteesta huonon sijoituksen, jos vuokratuotot eivät riitä remonttikustannusten kattamiseen. Putkiremontin kustannukset voi kuitenkin selvittää etukäteen ja kun ottaa huomioon remontiin arvioidun ajan jolta vuokratulot jäävät saamatta, voi päätellä millaisesta kustannuksesta puhutaan. (Huoneistokeskus.fi 2012, Vihma 2007)

Salon Seudun Sanomat kertoo artikkelissaan Isännöintiliiton putkiremonttibarometristä jonka mukaan vuoto tai tukkeuma oli pääasiallinen syy putkiremontin aloittamiseen kolmessa neljästä putkiremontista. Vain muutamassa prosentissa remonteista vuoto ei ollut lainkaan syynä miksi putkiremontti aloitettiin. Isännöintiliiton mukaan putkistojen kunto kannattaa tutkituttaa perusteellisesti viimeistään kun talo lähestyy 40 vuoden ikää. Vesi- ja viemäriputkistojen kuntotutkimuksia tehtiin tänä vuonna viidennes enemmän kuin edellisvuonna kertoo putkiremonttibarometri. (Salon Seudun Sanomat 2012)

Väestörakenteen muutos näkyy väestön ikääntymisenä ja takuuvarmaksi arvonsäilyttäjäksi todetaan hissillinen taloyhtiö. Vanhojen kaupunkien keskustoissa hissillisten taloyhtiöiden osuus on pieni, joka takaa asuntojen arvonnousun huonossakin taloustilanteessa. Asuntomarkkinat vuonna 2012 artikkelin mukaan vuonna 2012 kannattaa panostaa senioriystävällisiin pieniin yksiöihin ja kaksioihin jotka sijaitsevat keskeisellä paikalla tai hyvien kulkuyhteyksien päässä. (Asuntolaina.org 2012)

4.4.1 Kiinteistön kunnan selvittäminen ja keskeiset asiakirjat

Tärkeimmät asiakirjat asunto-osakkeen kaupassa ovat myyntiesitteen lisäksi:

- ***isännöitsijätodistus***
- ***asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys***
- ***huoneiston pohjapiirros***
- ***yhtiön tilinpäätökset***
- ***mahdollinen talousarvio***
- ***tarpeen mukaan kaavoitustiedot (Kasso 2006, 53)***

Yhtiön kunnan arvioimiseksi on syytä kiinnittää erityistä huomiota vanhemmissa rakennuksissa tehtyihin tai tulossa oleviin korjauksiin. Tällaisia voivat olla mm. putki-, katto- tai julkisivuremontit. Kaavoitustietoihin tutustuminen saattaa olla tarpeen kun asunnon lähiympäristöön tai lähialueelle muuten on rakentamaton aluetta. (Kasso 2001, 57)

Rakentamisen laatu ja käytetyt materiaalit vaikuttavat asunnon kuntoon mutta yksi tärkeimmistä on kuitenkin asunnon hoito. Asunnon huolellisen hoidon ja tarpeen mukaan tehtyjen kunnostusten avulla voidaan nähdä huomattavaa eroa asuntojen välillä. (Kasso 2006, 54)

Seuraaviin seikkoihin tulisi kiinnittää huomiota kun tarkastellaan huoneiston ja varusteiden kuntoa:

- ***kosteiden tilojen laatu ja kunto, erityisesti lattioiden ja seinien liittymäkohdat***
- ***vesikalusteiden ja hanojen kunto***
- ***mahdolliset vuotojäljet katoissa ja seinissä***
- ***seinien ja muiden rakenteiden mahdolliset halkeamat***
- ***huoneilman laatu ja mahdollinen tunkkaisuus***
- ***asunnon vetoisuus***
- ***kodinkoneiden, jääkaapin, lieden ja muiden laitteiden ikä ja toimivuus***
- ***pinnoitteiden laatu ja mahdollinen korjaustarve***
- ***ilmanvaihtojärjestelmä ja sen toimivuus (Kasso 2006, 54)***

Isännöitsijätodistus on asunto-osakekaupan keskeisin tietolähde ja se kannattaa aina hankkia ennen lopullisen kaupan päättämistä. Koska tiedot muuttuvat nopeasti, todistuksen tulisi olla mielellään tuore tai maksimissaan pari kuukautta vanha. Usein kannattaa olla yhteydessä isännöitsijään ennen kauppaa, häneltä voi saada hyödyllistä tietoa taloyhtiöstä. (Kasso 2006, 35)

Isännöitsijätodistus on lakisääteinen asiakirja joka perustuu lakiin ja annetaan vain osakkeenomistajalle itselleen tai osakkeita panttauksen perusteella hallussaan pitävälle, sekä kiinteistönvälittäjälle jolla on osakkeita koskeva toimeksiantosopimus. (Kasso 2006, 36)

Isännöitsijätodistuksesta tulee käydä ilmi tiettyjä lain edellyttämiä seikkoja, kuten yhtiön nimi ja rekisteröintiaika, yhtiön taloudellinen tila, rakennukset, maa-alueet jne. Lisäksi todistuksesta tulee käydä ilmi yhtiössä tehdyt huomattavat korjaustyöt ja perusparannukset sekä niiden tekoajat sekä yhtiön päättämät tai

muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset tai yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet. (Kasso 2006, 36)

isännöitsijätodistus ilmoittaa osakeluetteloon merkityn omistajan, sekä tietoja yhtiöstä. Yhtiön taloudellisen tilan osalta todistukseen liitetään yhtiön viimeisin tilinpäätös ja pyydettyäessä viimeisin talousarvio. (Kasso 2001, 36)

Uusi omistaja vastaa vanhan osakkeenomistajan ohella maksamattomista vastikkeista kolmen kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Tämän vuoksi on tärkeää tarkistaa isännöitsijältä ennen kaupantekoa ja omistusoikeuden siirtymistä, onko aikaisemmalle omistajalle kuuluvat erääntyneet yhtiövastikkeet maksettu. (Kasso 2006, 55)

Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiön tärkeimpiä asiakirjoja, sillä siinä mainitaan osakkeiden tuottama hallintaoikeus yhtiön huoneistoihin, huoneistojen sijainti rakennuksessa, niiden käyttötarkoitus ja kunkin huoneiston pinta-ala ja lukumäärä, sekä mahdolliset osakkeiden luovutusta ja päätöksentekoa koskevat rajoitukset tai poikkeukset. (Kasso 2006, 28)

5 SIJOITUSASUNNON RAHOITUS

Sijoitusasunto voidaan rahoittaa osittain omilla säästöillä ja osittain luottolaitoksesta saadulla asuntolainalla. (Asuntosijoitusopas.fi 2012) Asunnon vakuusarvona käytetään pääsääntöisesti 70 prosentin vakuusarvoa eli mikäli koko asunto ostetaan lainarahalla, pitää olla joko omarahoitusosuutta 30 % tai muuta vakuutta tuolle 30 prosentin osuudelle. Lisävakuus voi olla joko takaajat tai jonkun ulkopuolisen henkilön antama reaali vakuus eli asunto, talletus tai muu vastaava. Lainan myöntämiseen vaikuttavat maksukyky, vakuus, mahdollisesti omarahoitusosuus yms. (Virtanen 2012)

Omaa säästöosuutta ei välttämättä tarvita lainkaan, tosin näissä tapauksissa laina maksaa enemmän tai osalle lainasta tulee löytää takaaja. Takaaja on yleensä henkilö joka omalla omaisuudellaan vastaa lainasta. (Myllyoja & Kullas 201, 197)

Mielenkiintoiseksi lainarahan käytön tekee sijoittajan mahdollisuus ottaa pankilta lainaa sijoitusasunnon ostoa varten ja lyhentää lainaa vuokratuloilla. Tässä tapauksessa vuokralainen maksaa vähitellen lainaa pois vuokranantajan ”puolesta”. Pitkän laina-ajan ollessa kyseessä, myös inflaatio syö merkittävästi lainan reaalista suuruutta vuosien saatossa. (Vuokratuura.fi 2012)

5.1 Lainarahoitus

Kuten totesimme tuotto ja kulut luvussa lainarahan käytön mahdollisuus kasvattaa sijoitusasunnon tuottopotentiaalia, koska sijoittaja voi vähentää asuntolainojen korkoja vuokratulosta. Lisäksi asuntosijoittajan on mahdollista käyttää vuokratulon asuntolainan lyhentämiseen jolloin vuokralainen maksaa vähitellen sijoittajan ottaman lainan pois. (Huoneistokeskus 2012) On kuitenkin hyvä huomioida että laina altistaa sijoittajan korkotason muutoksille ja tilapäinen vuokralaisen puuttuminen voi vaatia sijoittajalta lisärahaa lainan hoitoon. Asunnon rahoitus-

suunnitelmassa on hyvä jättää jonkin verran joustonvaraa koronnousua, yllättävää remonttia tai muita vastaavia seikkoja varten. (Koistinen 2012)

Lainan sijoitusasunnon ostamiseen voi saada melkein pä kuka tahansa, eikä aiempaa omaisuutta tai suuria käteisvaroja lainan saamiseen välttämättä tarvita. (Vuokratuiva 2012)

Asuntolainan voidaan sitoa joko kiinteään tai vaihtelevaan korkoon. Kiinteät korot ovat pitkiä kokoja, eli yli vuoden mittaisia korkoja. Vaihtelevat korot, eli lyhyet korot ovat joko euribor-korkoja tai pankkien omia prime-korkoja. Pitkä korko säilyy samana koko sovitun ajan, eli se suojaa velallista korkojen nousulta. Lyhyet korot liikkuvat vilkkaammin kuin pitkät korot. On hyvä huomata että tällä hetkellä oleva halpa korko voi olla jo vuoden kahden päästä huomattavastikin kalliimpi. (Myllyoja & Kullas 2010, 197)

Korkomarkkinoita on syytä seurata tarkasti varsinkin jos asuntolaina on sidottu lyhyeen viitekorkoon. Euroopan keskuspankin nostaessa pankkien välistä ohjauskorkoa, on sillä vaikutusta suoraan velallisen talouteen. Pankkien välisen ohjauskoron noustessa, pankit maksavat enemmän omasta rahoituksestaan ja asiakkaiden lainarahan hinta nousee. (Myllyoja & Kullas 2010, 197)

Asuntolainaa voi maksaa takaisin kolmella eri tavalla:

Tasalyhenteinen laina – maksuerä muodostuu kiinteästä lyhennyksestä ja pääoman mukaan muuttuvasta korko-osasta. Lainan pääoman pienentyessä laskee myös koron määrä ja maksuerät pienenevät. Tasalyhenteisen lainan etuna on pääoman lyheneminen sovitulla tavalla. (Myllyoja & Kullas 2010, 198)

Tasaerä- eli annuiteettilaina – maksuerä muuttuu korkotason muuttuessa. Eli kun viitekorko nousee, maksuerä nousee ja viitekoron laskiessa maksueräkin laskee. Laina-aika pysyy kuitenkin koko ajan samana. (Myllyoja & Kullas 2010, 198)

Kiinteä tasaerä – pankille maksetaan ennalta sovittu sama summa. Maksuerät eivät kasva korkojen noustessa, vaan laina-aika pitenee. Kiinteä tasa-erälaina sopii niille jotka haluavat maksuerien pysyvän aina samana, eikä laina-ajan pi-

tuudella ole väliä. (Myllyoja & Kullas 2010, 198) On hyvä huomata että edellä mainitut takaisinmaksutavat saattavat olla eri pankkiryhmissä eri nimillä.

6 SIJOITUSASUNNON VEROTUS

6.1 Varainsiirtovero asunto-osakekaupassa

Varainsiirtovero asunto-osakkeen kaupassa on 1,6 % osakkeiden kauppahinnasta tai muun maksetun vastikkeen arvosta. Varainsiirtovero on maksettava osakkeen omistusoikeuden luovutuksesta. (Kasso 2006, 112) Asunto-osakkeen varainsiirtovero nousee vuonna 2013 kahteen prosenttiin. Veroprosentin korotuksen yhteydessä veropohjaa laajennetaan lisäämällä myös yhtiölaina varainsiirron veropohjaan. Tällä hetkellä uuden asunnon yhtiölainaosuus on rajattu verotuksen ulkopuolelle korkeimman oikeuden päätöksellä. Usein uuden asunnon myyntihinta on vain noin puolet velattomasta hinnasta, joka siis alentaa varainsiirtoveroa. (Huoneistokeskus.fi 2012b)

6.2 Vuokratulojen verotus ja vähennykset

Huoneiston vuokraamisesta saatava vuokratulo on vuokranantajalle pääomatuloa, josta vuonna 2012 maksetaan veroa 30 prosenttia. Jos vuokratulo ylittää 50 000 euroa, on veron osuus ylimenevältä osalta 32 prosenttia. Vuokran ohella muut vuokralaisen maksamat maksut, kuten vesimaksu ja autopaikan vuokra ovat vuokranantajan tuloa. (Veronmaksajat.fi.b, Vuokraturlva 2012b)

Pääomatulosta eli vuokratulosta voidaan myös tehdä tiettyjä verovähennyksiä. Verovähennys liittyy pääoma-tulojen hankkimiseen ja verovähennykset pienentävät maksettavaa verosummaa. (Vuokraturlva 2012b)

Vuokratuloista voidaan vähentää esimerkiksi seuraavat kulut:

- **vuokravälityspalkkiot**
- **kaikkien asuntolainojen korot**
- **opintolainan korot**
- **asunto-osakeyhtiön hoitovastikkeet tai vastaavat kulut**

- **asunnon kuntoa ylläpitävät korjaukset**
- **kodinkoneiden korjaukset ja uusimiset**
- **tietyt jäsenmaksut, esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenmaksut. (Vuokraturva 2012b)**

Verovähennysten jälkeen jäljelle jäävää vuokratuloa verotetaan siis pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Jos verotettavaa tuloa ei kuitenkaan jää jäljelle, veroa ei myöskään joudu maksamaan. (Vuokraturva 2012b)

Jos vähennykset ovat suuremmat kuin tulo, eli jos pääomatulo muodostuu vähennysten jälkeen alijäämäiseksi, voi verovelvollinen tehdä ansiotulojen veroista ns. alijäämähyvityksen. Siltä osin kuin alijäämää ei voida ottaa huomioon hyvityksenä, vahvistetaan se pääomatulon tappioksi. Tappio voidaan vähentää seuraavien vuosien pääomatulosta, kymmenen seuraavan verovuoden aikana kunhan pääomatuloa syntyy. (Vuokraturva 2012b)

Huoneistoon kohdistuvat peruskorjaukset voidaan joissain tapauksissa vähentää vuokratulojen verotuksessa. Perusparannusten vähennykset ovat mahdollisia joissain tapauksissa tasapoistoina pääomatulosta menon vaikutusaikana, kuitenkin enintään kymmenen vuoden aikana. (Vuokraturva 2012b)

7 TUTKIMUSMETODIT

Kun halutaan selvittää käyttäytymisen merkitys ja sen konteksti, sekä ymmärtää tutkittavien havainnot tilanteista ja antaa mahdollisuus heidän menneisyytensä ja kehitykseensä liittyvien tekijöiden huomioiminen käytetään laadullisia, eli kvalitatiivisia menetelmiä. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 27) Laadullisessa tutkimuksessa yleisimmät aineistonkeruumenetelmät ovat haastattelu, kysely, havainnointi ja erilaisiin dokumentteihin perustuva tieto. Samoja menetelmiä voidaan käyttää myös kerättyä määrällisen tutkimuksen aineistoja. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 71) Haastattelu tähtää informaation keräämiseen ja on ennalta suunniteltua päämäärähakuista toimintaa. (Hirsjärvi & Hurme 1995, 25)

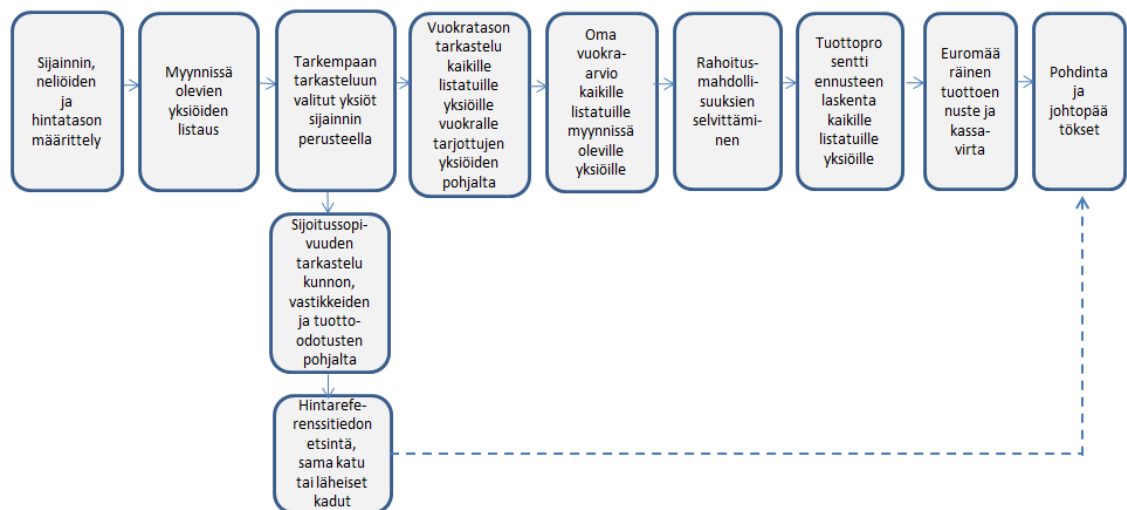
Tässä työssä yhtenä työkaluna käytettiin teemahaastatteluja. Teemahaastattelu on puolistrukturoitu haastattelumenetelmä siksi, että yksi haastattelun aspekti, aihe, on kaikille sama. Haastattelija on määritellyt kysymykset ennalta, mutta niiden sanamuotoa ja järjestystä voidaan vaihdella. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 47)

Koska haastattelussa ollaan suorassa kielellisessä vuorovaikutuksessa tutkittavan kanssa, luo tämä tilanne mahdollisuuden suunnata tiedonhankintaa itse tilanteessa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään tilastollisten yleistysten sijaan ymmärtämään jotakin tapahtumaa syvällisemmin. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa käytetyn otoksen sijaan puhutaankin harkinnanvaraisesta näytteestä. Muutamaa henkilöä haastatteleamalla voidaan saada merkittävää tietoa jostakin paikallisesta ilmiöstä tai etsiä uusia teoreettisia näkökulmia tapahtumiin ja ilmiöihin. (Hirsjärvi & Hurme 2000, 58, 59)

Tämän työn empiirinen osuus suoritettiin haastatteleamalla Salon Seudun Osuuspankin rahoituspuolen palveluneuvojaa sekä sijoituspuolen palveluneuvojaa ja Turun Seudun OP - Kiinteistökeskuksen kiinteistönvälittäjää. Haastattelut suoritettiin viikkojen 45 – 47 aikana haastateltavien työpaikalla. Aikaa haastatteluihin kului keskimäärin tunti ja 15 minuuttia. Haastattelut äänitettiin ja litteroitiin myöhempää käyttöä varten. Haastattelut aloitettiin haastattelijan esittelemällä

työn tarkoitus, oma tausta sekä motivaatio aiheen valintaan. Haastattelun apuna käytettiin teemahaastattelurunkoa (liite 1 ja liite 2). Rahoitus ja sijoitus alueen palveluneuvojille kysymykset olivat samat (liite 1), mutta kiinteistönvälittäjän kysymykset (liite 2) kohdistuivat enemmän kiinteistön hankintaan liittyviin asioihin. Kaikki kysymykset käytiin haastateltavien kanssa läpi, mutta tutkija esitti haastattelun aikana myös runsaasti lisäkysymyksiä. Haastatteluiden ilmapiiri oli rento ja avoin. Lisäksi tehtiin yksi lomakehaastattelu sijoitusasunnon tyttarelleen hankkineelle asuntosijoittajalle. Lomakehaastatteluun päädyttiin aikataulusyistä.

Empiirisen osan tietojen analysointia voidaan tarkastella alla olevan prosessikuvausten mukaisesti (kuva 5), joka alkoi kohteen kriteerien määrittelyllä ja päättyi johtopäätöksiin sekä omien sijoitussuunnitelmien pohdintaan.



Kuva 5. Oma tutkimusprosessi.

23 – 24.11.2012 aikana Turussa myynnissä olevat yksöt listattiin yhteen Excel taulukkoon, johon niistä kerättiin seuraavat tiedot; sijainti, neliöt, rakennusvuosi, hinta, vastikkeet ja tulossa olevat remontit. Sijainnin perusteella tarkempaan tarkasteluun valittiin kolme yksötä, joiden sijoitussopivuutta analysoitiin kunnan, vastikkeiden ja tuottoennusteen pohjalta. Kaikille myynnissä oleville yksöille laskettiin vuokra-arvio vuokralle tarjottujen yksöiden pohjalta. Lisäksi selvitettiin

rahoitusmahdollisuuksia ja laskettiin tuottoennusteprosentti sekä euromääräinen tuottoennuste ja kassavirta.

7.1 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksen reliabiliteettia (luotettavuus) ja validiteettia (pätevyys) on aina arvioitava ja ne liittyvät tutkimuksessa toisiinsa. Tutkimuksen reliabiliteetin ollessa alhainen, on myös validiteetti alhainen. Tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä tulee arvioida jotta tiedon tarvitsija voi päätellä tulosten merkityksen, tutkimuksen etiikan ja tulosten merkittävyyden sekä yleistettävyyden käytännön kannalta. Lisäksi tämä kuuluu tutkimustyön luonteeseen. (Likitalo & Rissanen 1998, 71) Validiteetilla, eli pätevyydellä tarkoitetaan sitä, että tutkimuksen tulos vastaa hyvin sille asetettuja päämääriä ja tutkimuskohdetta. Tutkimuksen luotettavuudella, eli reliabiliteetilla taas tarkoitetaan sen vapautta satunnaisista ja epäolennaisista tekijöistä. (Varto 1992, 103)

Reliabiliteetin varmistamiseksi haastattelukysymykset on pyritty luomaan selkeiksi ja haastateltavilla on ollut mahdollisuus esittää tarkentavia lisäkysymyksiä. Haastattelut on nauhoitettu, joka mahdollistaa haastattelujen uudelleen kuuntelemisen. Tutkimuksessa on mahdollisesti voinut syntyä virheitä jos haastattelija on ymmärtänyt haastateltavan väärin tai haastateltava ei muista asiaa täysin oikein. Ongelmaa on pyritty poistamaan aiemmin mainituilla kysymysten muotoiluilla ja haastattelujen nauhoituksella. Mahdollisten validiteetti ongelmien poistamiseksi tämä tutkimus on laadittu huolellisesti ja käsiteltävät teemat on valittu teorian pohjalta. Lomakehaastattelun reliabiliteettia vähentää se että haastateltavan on täyttänyt haastattelulomakkeen ilman haastattelijan läsnäoloa ja näin ollen ei ole ollut mahdollisuutta tarkentaviin kysymyksiin lomaketta täyttäessä. Tarkentavia kysymyksiä olisi ollut tarvittaessa mahdollista tehdä puolin ja toisin sähköpostitse sekä puhelimitse.

8 ASUNTOMARKKINATILANNE TURUSSA

Turun Seudun OP- Kiinteistökeskuksen kiinteistönvälittäjä Heidi Cavanderin mukaan Turun seudun tämän hetkisessä asuntomarkkinatilanteessa ei ole nähtävissä suuria muutoksia verrattuna viime vuoteen. Turun seudun suurimmat haasteet liittyvät uudistuotannon vähyyteen, sillä Turku ei ole kasvukaupunki kuten esimerkiksi Tampere. Salon haasteellinen työllisyystilanne Nokian ja alihankkijoiden alasajon myötä heijastuu jonkin verran myös Turkuun. Tällä on ainakin psykologinen merkitys ja tekee ihmiset varovaisemmiksi vaikka oma työpaikka ei suoranaisesti vaarassa olisikaan. Myös telakan tilauskanta on perinteisesti vaikuttanut Turun asuntokauppaan. (Cavander 2012)

Asunto-osakeyhtiöiden yksiöt ja kaksiot, aina 40n neliöön asti menevät yhä kaupaksi kuten aiemminkin, myyntiaikojen ollessa noin 3 – 4 kuukautta. Pienet keskustayksiöt menevät nopeasti kaupaksi, jopa ensimmäisellä näytöllä. Omakotitalojen myyntiajat ovat selkeästi pidemmät, sillä tarjontaa on paljon. Varsinkin yli 300 000 euroa maksavien omakotitalojen myynti takkuua. Hintataso on pysynyt kautta linjan viime vuoden tasolla, eikä suuria muutoksia ole nähtävissä ensi vuodellekaan. (Cavander 2012)

Taloussanomien tekemän selvityksen mukaan Turussa arvossaan on kaikkein uusin ja 1900-luvun alun rakennuskanta. Arvokkaimpia alueita ovat Aurajoen rannat. Itäpuolen postinumero 20500:n hinnat menevät juuri yli 2 500 euron. Länsipuolen postinumero 20100:n hinnat taas jäävät nipin napin sen alle. (Nupponen 2010)

Sijoittajia kiinnostaa erityisesti Turun itäinen puoli oppilaitosten ja sairaalan sijainnin vuoksi. Heidi Cavander arvioi 60 – 70 % pienempien kohteiden myynnistä menevän sijoittajille. Liikkeellä on sekä vanhempia jotka ostavat asuntoja lapsilleen, sekä jo useamman sijoitusasunnon omistavia ostajia. Talletuksille maksettava alhainen korko on luultavimmin jonkin verran vaikuttanut asuntosi-joittamiseen, sillä euroja ei haluta makuuttaa nollakorkoisilla tileillä. Suurin osa

sijoittajista ei ota lainaa ostaessaan sijoitusasuntoa, vaan sijoitettava summa löytyy jo säästettynä. (Cavander 2012)

Turun OPKK:lla ei juurikaan tehdä ostotoimeksiantoja sijoitusasunnon hankintaan, vaan yleisempi tapa on, että sijoitusasuntoa etsivä antaa yhteystietonsa kiinteistönvälittäjälle joka ottaa yhteyttä asiakkaaseen kun sopiva kohde tulee myyntiin. Kaikki kohteet tulevat näkyviin OPKK:n internetsivuille ja jokaiselle kohteelle järjestetään ensiesittely, joka takaa kaikille asunnosta kiinnostuneille mahdollisuuden tutustua kohteeseen. Toki ensiesittelyssä asunnosta saatetaan jo tehdä tarjouksia. (Cavander 2012) Tämä toimintamalli on voimassa Turun OPKK:ssa, eikä sitä voi soveltaa alan normaaliksi käytännöksi.

Turun vanha asuntokanta on haaste sijoittajalle. Suurimmalla osalla kerrostaloista on Asuntojen PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) tehtynä, joka on nykyään pakollinen ja kattaa seuraavat 5 vuotta. Tämä on lisännyt näkyvyyttä tuleviin remontteihin, mutta yllätyksiä saattaa silti tulla, sillä välttämättä kaikki remontit eivät ole suunnittelulistalla. Turun kerrostalokanta on sen verran vanhaa, että suurimmassa osassa taloja isoimmat remontit kuten putkiremontit on tehty vuoteen 2020 mennessä. Kustannuksiltaan suurimmat remontit Turun kerrostaloissa ovat julkisivu, katto, putkisto ja mahdollinen paalutus. Varsinkin putkiremonttia lähestyviä asuntoja on vaikea myydä, poikkeuksena kuitenkin ydinkeskusta, jossa asuntojen arvon katsotaan säilyvän hyvänä. (Cavander 2012)

2013 tulossa oleva varainsiirtoveronmuutos, jossa varainsiirtovero maksetaan myös asunto-osakeyhtiön rahoitusvastikkeesta, ei Heidi Cavanderin mukaan ole juurikaan näkynyt myyntimäärissä, eikä asiaa ole nostettu esiin asiakkaiden puolelta. Pienempien asunto-osakkeiden kohdalla ei tosin puhuta suuristakaan summista. Asuntokauppa hiljenee yleensä loppuvuotta kohti, jolloin myytäviä kohteita tulee vähemmän tarjolle. Varsinkin sijoitusasunnoiksi sopivien kohteiden kysyntä ja tarjonta kiihtyy koulujen ilmoitettua oppilaisiksi hyväksytyt. (Cavander 2012)

Kävin ensiesittelyssä Lausteella sijaitsevaan yksioön joka oli juuri tullut markkinoille. Keskustelin Habitan kiinteistönvälittäjän kanssa myös Turun alueen asun-

tomarkkinatilanteesta jossa on hänen mukaansa huomattavissa jonkin verran myyntiaikojen pidentymistä, jonka vuoksi oikean hintatason löytäminen heti asunnon myyntiin laiton yhteydessä on tärkeää. Asuntosijoittajia on liikkeellä ja joissakin tapauksissa kaikki myyntiin tulleet yksiöt eivät ole ehtineet edes ensimmäiseen näyttöön asti, kun myyjä on jo hyväksynyt ostotarjouksen.

Taulukko 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2012. (Tilastokeskus 2012)

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100) 1)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 137	104,7	-0,5	1,4	5 210
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 375	106,5	-0,4	2,8	1 355
Kehyskunnat 2)	2 167	103,2	0,5	0,5	392
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 651	103,2	-0,5	0,3	3 855
Etelä-Suomi	2 495	105,3	-0,6	2,1	2 643
Länsi-Suomi	1 723	104,0	-0,6	-0,2	1 420
Itä-Suomi	1 538	103,3	0,6	0,7	620
Pohjois-Suomi	1 435	100,5	0,4	-0,3	527
Helsinki	3 713	107,7	-0,5	3,7	817
Espoo-Kauniainen	3 167	104,1	-0,4	1,2	288
Vantaa	2 646	105,6	-0,1	1,7	250
Tampere	2 174	103,5	-1,4	-0,8	375
Turku	1 848	101,6	-4,4	-0,8	90
Oulu	1 655	100,0	0,6	-0,4	205

1) Päivitetyt ennakkotiedot

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Taulukosta yksi nähdään että Elokuussa 2012 maksettu keskimääräinen Turun alueen neliöhinta vanhoille kerrostaloasunnoille on 1848 €/m².

9 OMAN SIOITUSKOHTEN ETSINTÄ

Tämän opinnäytetyön teoreettinen osa antaa hyvän pohjan oman sijoituskohteen etsintään. Mahdollisen sijoituskohteen faktatiedot kuten asunnon sijainnin, neliöt, kunnan ja hintahaarukan määrittelin pitkälti teoriaosion pohjalta. Sijoituskohtetta valittaessa lähdettiin liikkeelle määrittelemällä sijoituskohdekaupungiksi **Turku**, joka sijaitsee verraten lähellä omaa asuinpaikkaani Saloa. Turku on myös opiskelukaupunki, jossa toimii yliopistollinen sairaala. Saloon en halunnut lähteä sijoittamaan kaupungin kasvavan työttömyyden ja huonon taloudellisen tilanteen vuoksi.

9.1 Sijainti, neliöt ja hintataso

Koska olen etsimässä sijoitusasuntoa oman asuinpaikkani ulkopuolelta, sijoitusasunnon sijainnin määrittely on haasteellista. Sijaintipäätöksessä lähtökohta oli etsiä tietoja hyvistä asuinalueista Turkulaisilta tuttaviltani sekä kiinteistönvälittäjiltä. Tutkin myös Suomi24 keskustelupalstan keskusteluita saadakseni hie-man tuntumaa mitkä asuinalueet nousisivat säännöllisesti esiin negatiivissävytteisissä keskusteluissa. Lisäksi käytin kriteereinä oppilaitosten ja sairaaloiden sijaintia, sillä opiskelijat ja esimerkiksi juuri paikkakunnalle muuttaneet terveydenhuollon ammattilaiset ovat potentiaalisia vuokralaisia.

Kiinteistönvälittäjä Heidi Cavanderin mukaan sijainnista ei kannata tinkiä. On tärkeää tietää mitkä alueet pitävät arvonsa. Kaupankäynnin hiljetessä, kauppamäärien lasku näkyy ensin juuri niin kutsutuilla huonommilla alueilla. Kun ollaan ostamassa tai vuokraamassa asunto-osaketta parveke, hissi ja pyykinpesukone tai mahdollisuus sijoittaa pyykinpesukone asuntoon ovat eniten kysytyjä ja arvostettuja asioita, jotka myös nostavat asunnon arvoa ja vaikuttavat jonkin verran nostavasti myös vuokraan. Saunaa ei pienissä kohteissa enää tänä päivänä pidetä kovinkaan tärkeänä. (Cavander 2012)

Sopiviksi kaupunginosiksi määrittelin ensisijaisesti **Keskustan, Hannunniityn, Martin** internetin keskustelupalstojen ja kiinteistönvälittäjien tietojen perusteella. Internetin Suomi24 – sivustolla oli runsaasti kirjoituksia liittyen Turun parhaisiin ja huonoimpiin kaupunginosiin. Hakukriteerillä: asuinalue & Turku, parhaiksi kirjoitusten perusteella valikoituivat: Keskusta, Hannunniitty, Suikkila, Mälikkälä, Martti, Katariinanlaakso, Teräsrautela, Iso-Heikkilä, Koivula, Kakskerta (Suomi24 2012) Kun taas Turun huonoimmiksi kaupunginosiksi selkeästi esille nousivat: Varissuo, Lauste, Halinen, Jäkärä, Jyrkkälä ja Pansio. (Suomi24 2012) On hyvä muistaa että yllä mainitut luokitukset pohjautuvat ihmisten henkilökohtaisiin mieltymyksiin, kokemuksiin ja mielikuviin eivätkä näin ollen omaa faktanäkökulmaa.

Asunnon koko oli helppo määritellä **yksiöksi** teoriaosan informaation pohjalta. Sopivien sijoituskohteiden hakemisessa käytin avuksi internetin asunnonvälitys-sivustoja, OPKK.fi, etuovi.com ja jokakoti.fi. kriteereillä: **Turku, kerrostalo, 1 – 2h, velaton hinta maksimissaan 80 000 €**. Asumisoikeusasuntoja en ottanut mukaan vertailuun. Lisäksi yksi myynnissä olevista yksiöistä sijaitsi kansallisen palvelutalon yhteydessä, jota en myöskään ottanut mukaan seurantaan.

Valitsemiltani internetin hakusivustoilta löysin 13 yksiötä jotka mahtuivat aset-
tamaani hintahaitariin (taulukko 2).

Taulukko 2. Myynnissä olevat yksiöt, Turku alle 80 000 euroa. (Tiedot kerätty
JokaKoti.fi ja etuovi.com 23 - 24.11.2012)

Sijainti	Katuosoite	RV	m2	Myynti hinta	Velaton hinta €	Velaton hinta m2 / €	Myynti hinta /m2	Hoitovas tike/ kk	Rahoi tusva stike / kk	Vesi / kk / hlö	Hoito kulut yht.	Hoitoku lut m2/ kk	Lisätiedot	Ennakoidut remonttitarpeet
Pohjoia	Riihipellontie 16, 20100 Turku	1928	16	38000	38 000 €	2375	2375	60,8	0	12	61 €	3,80	vastaava 17 m2 vuokrapyyntö 350l/kk	Putkiremontti ja saunan korjaus (ei yhtiökokouksen päätöstä).
Nummi	Kotimäenkatu 7B, 20540 Turku	1930	23,5	39500	39 500 €	1681	1681	72	0	12	72 €	3,06	myydään vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 350l/kk	5v-suunnitelmassa katon huoltomaalaus ja yläpohjan lisäeristys, porraskäytävien valaistuksen parantaminen, ala-aulojen heiluriovien korjaus
Vienola	Hemmiläntie 8, 20210 Turku	1974	37,2	42384	53 000 €	1425	1139	128,7	23,4	20	152 €	4,09		ei listattu tulevia remonteja
Vaasaraniemi	Kuusikuja 2B, 20720 Turku	1958	22	56451	59 500 €	2705	2566	92,4	28,19	16	121 €	5,48	myydään vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 390l/kk	Asuntojen ikkunoiden uusiminen
Ruonsmäki	Parolanpolku 12E, 20360 Turku	1972	33	57592	60 500 €	1833	1745	118,4	30,53		149 €	4,51	myydään vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 400l/kk	06/2012 pystylinjojen (24kpl) pesu ja kuivaus. B-portaan viemäriputken korjaus ja kaivon uusinta. Katolla 2-3 tuuletusputken murtumaa välikatolla, jotka jossakin vaiheessa sukkitetaan..
Hurttiavuori	Kotkankatu 3B, 20610 Turku	1966	29	61839	62 000 €	2138	2132	87	8,41	20	95 €	3,29		ei listattu tulevia remonteja
Nähtiinnummi	Ekmaninkatu 6C, 20320 Turku	1973	30	64500	64 500 €	2150	2150	107	0		107 €	3,57		hissiremontti 2013
Ruonsmäki	Majoitusmestari nkatu 11, 20360 Turku	1974	33	57000	59 500 €	1803	1727	153,9	41,04	0	195 €	5,91		ei listattu tulevia remonteja

(jatkuu)

Taulukko 2 (jatkuu).

Sijainti	Katuosoite	RV	m ²	Myynti hinta	Velaton hinta €	Velaton hinta m ² / €	Myynti hinta /m ²	Hoitovastike/kk	Rahoitusvastike/kk	Vesi/ kk / hlö	Hoitokulut yht.	Hoitokulut m ² /kk	Lisätiedot	Ennakoidut remonttitarpeet
Martti	Viihkonkatu 12A, 20810 Turku	1928	27	69800	69 800 €	2585	2585	135	0	23	135 €	5,00		Piha-alueen parannusta jatketaan. Perustuksen seuranta. Tehdään kuntotutkimus, jotta selvitetään siivousparvekkeiden todellinen kunto. Vesi-, ilmanvaihto- ja sähkö ja tietojärjestelmien saneerauksen suunnittelu
Suikkila	Talinkorventie 11C, 20320 Turku	1969	32	73000	73 000 €	2281	2281	102,4	0	19	102 €	3,20		putkiston uusiminen 2013 - 2015
Keskusta	Puutarhakatu 7, 20100 Turku	1923	53	75000	75 000 €	1415	1415	355,1	0	23	355 €	6,70		patteriverkoston perussäädön suunnittelu ja mittaus Ikkunoiden huoltokorjaus tai vaihtoehtoisesti ikkunoiden uusiminen, kourut ja syöksyt huoltokorjaus, parvekkeiden huoltokorjaus, seinien huoltokorjaus, pihatalon katon uusiminen.
Lauska	Raadinkatu 1D 118, 20750 Turku	1976	30	68421	73 000 €	2433	2281	69,3	38,24	24	108 €	3,58		Huoneisto-kohtaisten sähkömittarien asennus, pyöräsuojien ulko-ovet uusitaan, A-talossa tehtävät remontit PTS:n mukaan saunaosasto, porrashuone, pyykinkuivaushuone, lukitus kellaritiloihin, siistiinen. Kyseiset peruserannustyöt eivät aiheuta lisälainaa
Lualavuori	Liisankatu 8B, 20810 Turku	1960	31	75950	75 950 €	2450	2450	102,3	0	23	102 €	3,30		Portaiden kunnostustyö: hoitolaina 15.000 EUR.

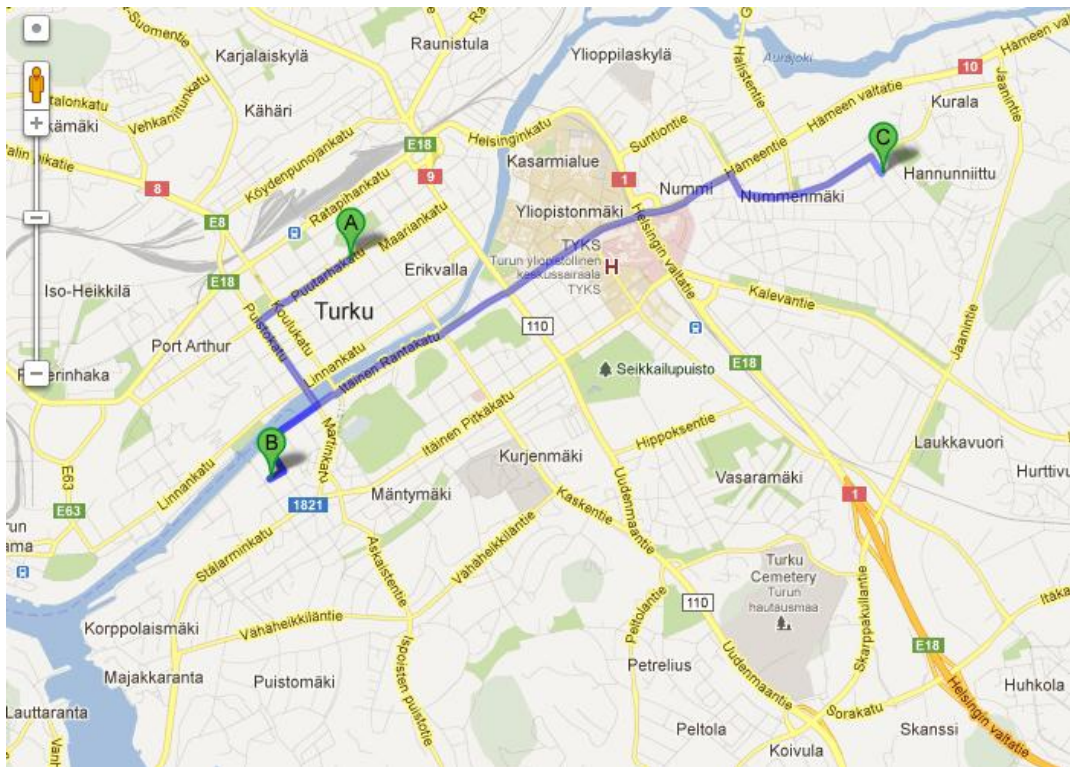
Sijainnille asettamieni kriteerien pohjalta lähdin tarkastelemaan tarkemmin kolmea yksiötä, jotka sijaitsevat kaupunginosissa, Keskusta, Martti ja Nummi (taulukko 3). Suikkilassa, Talinkorventiellä sijaitseva yksiö olisi sijainniltaan saattanut olla tarkemman perehtymisen arvoinen kohde, vuonna 2013 – 2015 tehtäväksi arvioitu putkiremontti kuitenkin vähensi kiinnostusta kohteeseen huomattavasti, joten en ottanut sitä mukaan lähempään tarkasteluun.

Taulukko 3. Lähempään tarkasteluun valitut yksiöt.

Sijainti	Katuosoite	RV	m ²	Tyyppi	Myynti hinta	Velaton hinta €	Velaton hinta m ² / €	Myynti hinta /m ²	Hoitovastike/kk	Rahoitusvastike/kk	Vesi/ kk / hlö	Hoitokulut yht.	Hoitokulut m ² /kk	Lisätiedot	Remontit tulossa
Keskusta	Puutarhakatu 7, 20100 Turku	1923	53	1h	75000	75000	1415	1415	355,1	0	23	355,1	6,70	kaukolämpö	patteriverkoston perussäädön suunnittelu ja mittaus Ikkunoiden huoltokorjaus tai vaihtoehtoisesti ikkunoiden uusiminen, kourut ja syöksyt huoltokorjaus, parvekkeiden huoltokorjaus, seinien huoltokorjaus, pihatalon katon uusiminen.
Martti	Viihkonkatu 12A, 20810 Turku	1928	27	1h	69800	69800	2585	2585	135	0	23	135	5,00	kaukolämpö, Ranskalainen parveke	Piha-alueen parannusta jatketaan. Perustuksen seuranta. Tehdään kuntotutkimus, jotta selvitetään siivousparvekkeiden todellinen kunto. Vesi-, ilmanvaihto- ja sähkö ja tietojärjestelmien saneerauksen suunnittelu
Nummi	Kotimäenkatu 7B, 20540 Turku	1930	23,5	1h	39500	39500	1681	1681	72	0	12	72	3,06	suora sähkölämmitys	5v-suunnitelmassa katon huoltomaalaus ja yläpohjan lisäeristys, porraskäytävien valaistuksen parantaminen, ala-aulojen heiluriovien korjaus

Näiden kohteiden soveltuvuutta sijoitusasunnoksi tarkastellaan seuraavissa lu-
vuissa niiden ilmoitetun kunnon, vastikkeiden ja tuotto-odotusten valossa. Puu-
tarhakadun yksiön koko, 53 neliötä on mielestäni hieman suuri sijoitusasunnolle
koska neliöiden määrä ei kasvata tuottoa samassa suhteessa. Paras tuotto
saadaan yleensä pienistä yksiöistä, kuten totesimme teoriaosassa. Alla olevas-
ta kuvasta (kuva 6) näemme tarkasteltujen yksiöiden tarkat sijainnit.

- A Puutarhakatu 7, Turku
- B Vilhonkatu 12, Turku
- C Kotimäenkatu 7, Turku



Kuva 6. Tarkasteltujen yksiöiden sijainnit Turussa. (Google maps)

Kuten teoriaosassa todettiin, on tärkeää seurata kiinnostavien alueiden toteutu-
neiden kerros- ja rivitalojen asuntokauppojen hintatasoa. Tämä onnistuu hel-
posti Asuntojen hintatiedot.fi internet sivustolla, jossa kaupungin/ alueen tai pos-
tinumeron sekä asuntotyyppin ja huoneiden lukumäärän mukaan saa listauksen
viime vuoden aikana toteutuneista kauppahinnoista per neliö. Hakua vastaavat

tulokset näytetään, jos hakukriteerit täyttäviä asuntoja on kolme tai useampia. Jos hakutuloksien määrä taas alittaa minimimäärän, ei hakutulosta näytetä.

Valitsemilleni kohteille sain tuloksen vain Puutarhakadulle, jonka toteutuneet kaupat haulle: Turku, Puutarhakatu, kerrostalo, yksiöt, näemme alla (taulukko 4).

Taulukko 4. Puutarhakatu, toteutuneet kaupat viimeisen 12:sta kuukauden aikana. (asuntojen hintatiedot.fi 2012)

29.11.2012 Tulosta

Kaupunginosa	Huoneisto	m ²	Vh €	€/m ²	Rak. vuosi	Kerros	Hissi	Kunto
Yksiö								
Keskusta-Länsi	1h, k, alkovi	62,00	149000,00	2403	1928	5/5	on	hyvä
Keskusta-Länsi	tupakeittiö, h, makuutila	58,50	159939,50	2734	2005	3/6	on	hyvä
Keskusta-Länsi	1 h, kk, p	30,00	97000,00	3233	1958	7/9	on	tydyttävä
keskusta	1h,k,kph,et	50,00	98000,00	1960	1923	1/5	ei	hyvä
Keskusta-Länsi	1h, kk	27,00	94000,00	3481	1961	8/8	on	hyvä
Portsa	1h, k	34,00	69000,00	2029	1949	1/4	ei	tydyttävä

Muista kohteista on mahdollista etsiä hintareferenssitietoa käyttämällä läheisten katujen nimiä hakukriteerinä tai postinumeroa. Postinumerohaulla tulosten määrä tosin saattaa olla erittäinkin suuri, eikä kovin tarkkaan analyysiin ole mahdollisuuksia, koska haun vastauksista ei saa katutason tietoa. Kiinteistönvälittäjillä on pääsy tarkempaan dataan ja heihin kannattaakin olla yhteydessä toteutuneiden kauppojen hintatietojen suhteen.

9.2 Kohteen kunnon selvittäminen

Se ettei asunnossa saa tupakoida tai pitää lemmikkejä ovat asunnon kunnon säilymisen kannalta suositeltavia asioita. Asunto jossa on saanut tupakoida, on vaikeampi myydä tai vuokrata ja remonttikustannukset saattavat nousta korkeiksi. (Cavander 2012)

Tietoa tulevista remonteista oli vaikea löytää kiinteistönvälitysten ilmoituksista. Kaikki jo tehdyt remontit eivät myöskään avaudu "Matti Meikäläiselle" vaikka nämä olisikin listattu myynti-ilmoitukseen. Ostajan on kuitenkin tärkeä ymmärtää

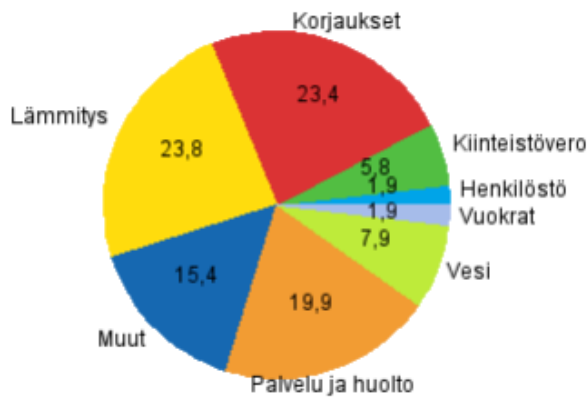
millä aikajänteellä suurempia remonteja tehdään ja millaisista kustannuksista remonttien yhteydessä puhutaan.

Hoitovastike kertoo paljon asunto-osakeyhtiön tilasta. Ennen ostopäätöksen tekoa kannattaa pyytää isännöitsijätodistus, tilinpäätös, yhtiöjärjestys, energia-todistus, pohjapiirros ja PTS. Kiinteistönvälittäjä Heidi Cavanderin mukaan suurin osa ostajista on henkilökohtaisesti yhteydessä isännöitsijään liittyen taloyhtiön tilaan ja tehtyihin ja tuleviin remontteihin liittyen ennen ostopäätöksen tekemistä. (Cavander 2012)

Kolmestatoista yksiöstä vain kolmessa ilmoituksessa ei ollut listattuna tulevia remonteja tai informaatiota taloyhtiön tulevista suunnitelmista kiinteistön hoitoon tai remontteihin liittyen. Tulevien remonttien kustannuksia en pystynyt kuvausten ja kerrottujen remonttisuunnitelmien perusteella itse arvioimaan. Näin oli myös kolmen sijainniltaan potentiaalisen yksiön kohdalla, joihin kaikkiin oli suunniteltu remonteja seuraavalle viidelle vuodelle. Tarkemman ymmärryksen saamiseksi on otettava yhteyttä kiinteistönvälittäjään ja myöhemmin isännöitsijään lisätietojen ja isännöintitodistuksen ja muiden liitteiden saamiseksi.

9.3 Vastikkeet

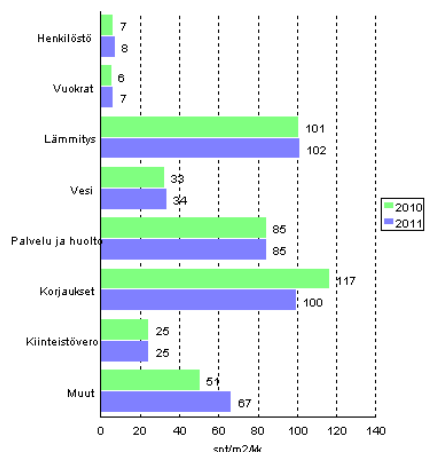
Tilastokeskuksen Syyskuu 2012 julkaisun mukaan kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat keskimäärin 4,28 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa vuonna 2011. Nousua vuoteen 2010 oli 0,7 %. (Tilastokeskus 2012c) Näin ollen 30 m² yksiön hoitokulut olivat keskimäärin 128,4 euroa kuukaudessa. Suurimmat kustannukset aiheuttivat lämmitys, 24 %, korjaukset 23 % ja vedenkäyttö 8 %. Alla olevasta kuvasta (kuva 7) näemme kerrostaloyhtiöiden kulojen rakenteen vuonna 2011. (Tilastokeskus 2012c)



Kuva 7. Kerrostaloyhtiöiden kulujen jakautuminen 2011. (Tilastokeskus 2012c)

Pääasiallisen tulonlähteen kerrostalo-osakeyhtiöille muodostivat hoitovastikkeet, jotka olivat vuonna 2011 keskimäärin 3,71 euroa neliöltä kuukaudessa. Asuinhuoneistojen hoitovastikkeet nousivat 5,8 prosenttia vuodesta 2010.

84 prosenttia yhtiöiden varsinaisista tuloista muodostui hoitovastikkeista. Vuokrista muodostui 6,1 prosenttia ja käyttökorvauksista 9,1 prosenttia. Alla olevasta kuvasta (kuva 8) näemme vuosien 2010 ja 2011 hoitokulujen vertailun. Henkilöstö, vuokrat, lämmitys ja vesi nousivat kaikki sentin neliöltä vuonna 2011. Eniten kasvua oli osiossa muut, 16 senttiä. Vastaavasti korjaukset laskivat 17 senttiä verrattuna vuoteen 2010. (Tilastokeskus 2012c)



Kuva 8. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2010 - 2011. (Tilastokeskus 2012c)

Kun tarkastellaan Turun alueen kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeita tekemälläni haulla myynnissä oleville yksiöille 23 – 24.11.2012, voimme taulukko kahden (sivu 45) perusteella todeta hoitovastikkeen olevan keskimäärin 4,4 euroa m2 kuukaudessa tuona aikana myynnissä oleville yksiöille.

Tarkempaan tarkasteluuni sijainnin perusteella valitsemani yksiön vastikkeet olivat:

- **Puutarhakatu 7, HV: 355,10€, RV: 0€, Yht: 355,10€
per m2: 6,70€**
- **Vilhonkatu 12A, HV: 135€, RV: 0€, Yht: 135€,
per m2: 5€**
- **Kotimäenkatu 7B, HV: 72€ RV: 0€ Yht: 72€,
per m2: 3,06€**

Käytetyt lyhenteet: HV = hoitovastike, RV: rahoitusvastike, Yht: yhteensä

Kun tarkastelemme valitsemiani kolmea potentiaalista sijoituskohdetta, voimme todeta Puutarhakatu 7. hoitovastikkeen ollessa huomattavasti yli keskiarvon, joka saattaa merkitä että yksiö ei sovellu sijoitustoimintaan.

9.4 Vuokratuotot

Kun tarkastelemme alla olevaa taulukkoa (taulukko 5) joka listaa Jokakoti.fi sivustolla vuokrattavaksi tarjottuja yksiöitä 26.11.2012 saamme neliöhinnaksi 15,2 € / m2. Neliöhinta laskee 14,7 €/ m2 kun emme ota huomioon uusia 2012 valmistuneita tai valmistumassa olevia yksiöitä.

Kaupunginosa	Osoite	Vuokra	Neliö	Vuokra m2	RV	Lisätiedot
Harittu	Lapinkatu 2A	520	37	14,1	1978	
Hurttimekko	Munkkionkuja 6B	540	31	17,4	2012	Uusi
Hurttimekko	Munkkionkuja 6B	560	31,5	17,8	2012	Uusi
Härkämäki	Viskaripolku 3B	420	33,5	12,5		RV ei ilmoitettu
Ispoinen	Rättilänkatu 15	450	30	15,0		RV ei ilmoitettu
Itäinen keskusta	Uudenmaankatu 14B	450	40	11,3	2012	
Itäinen keskusta	Kuninkaankartanonkatu 8B	560	42,1	13,3	1928	
Juhannuskukkula	Juhannuskatu 9	450	27	16,7	1960	
Jäkärä	Perkkionkatu 16E	355	32	11,1	1988	
Kastu	Tampereen Valtatie 1	400	24	16,7		RV ei ilmoitettu
Keskusta	Humalistonkatu 13D	225	10	22,5	1907	huone, yhteinen WC
Keskusta	Hämeenkatu 3B	340	28	12,1	1963	
Keskusta	Itäinen Pitkäkatu 20A	420	22	19,1	1963	
Keskusta	Rauhankatu 19	450	27	16,7	1961	
Keskusta	Humalistonkatu 5F	450	26	17,3	1958	
Keskusta	Rauhankatu 13	450	23	19,6	1939	
Keskusta	Itäinen Pitkäkatu 74A	460	32,5	14,2	1974	
Keskusta	Rauhankatu 9A	470	28,5	16,5	1957	
Keskusta	Sairashuoneenkatu 24C	470	36	13,1	1963	
Keskusta	Puutarhakatu 20A	480	30	16,0	1963	
Keskusta	Puutarhakatu 20A	480	28	17,1	1963	
Keskusta	Kellonsoittajankatu 12A	490	28	17,5	1971	
Keskusta	Linnankatu 8C	495	34	14,6	1961	
Keskusta	Brahenkatu 9B	590	46	12,8	1924	
Keskusta	Mikonkatu 2B	595	29,5	20,2	2012	Uusi
Keskusta	Mikonkatu 2B	600	29,5	20,3	2012	Uusi
Keskusta	Sukkulakuja 1A	605	45	13,4	1993	
Keskusta	Puistokatu 1B	735	41	17,9	2012	Uusi
Kohmo	Kohmontie 20A	520	42,5	12,2	1992	
Martti	Tapulinkatu 5A	440	27	16,3	1956	
Nummenmäki	Vanha Littoistentie 7	548	36	15,2	2010	
Patterinhaka	Kanslerintie 9	430	28	15,4	1955	
Patterinhaka	Kanslerintie 9	450	25	18,0	1955	
Raunistula	Raunistulantie 3B	510	31	16,5	2012	
Runosmäki	Runosmäenkatu 2	454	42	10,8	1974	
Ruohonpää	Ruohonpääntie 27A	490	30	16,3	1990	
Uittamo	Rusthollinkatu 7E	430	39	11,0	1968	
Uittamo	Kannuskatu 12F	440	31	14,2	1978	
Varissuo	Pihkalankatu 1A	390	30	13,0	1973	
Vasaramäki	Rakuunatie 58	550	38	14,5	1965	

Taulukko 5. Turussa JokaKoti.fi sivustolla vuokrattavana olevat yksiöt 26.11.201. (JokaKoti.fi b)

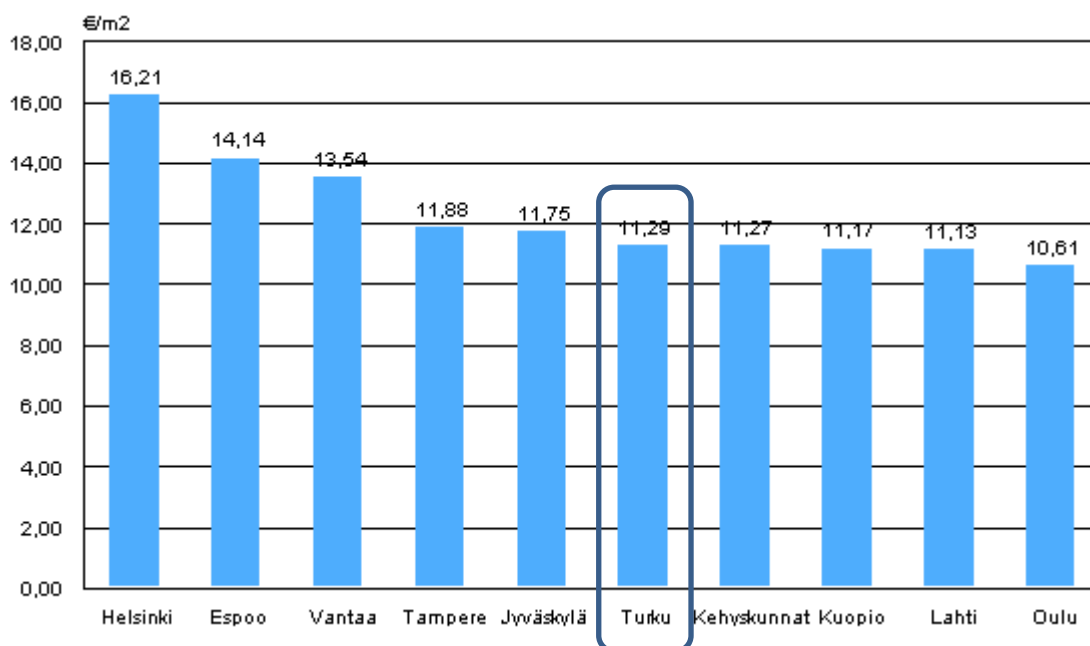
Taulukossa viidessä ei ole huomioitu vuokrattavaksi tarjottuja kalustettuja yksiöitä.

Kävin tutustumassa Lausteella sijaitsevaan 30n neliön yksiöön joka sijaitsee Raadinkadulla. Kiinteistönvälittäjän antama vuokra-arvio oli 11 - 12 m2, 330 - 360 m2 /kk. (katso liite 4) Tällä hetkellä Nummen kaupunginosassa, Kotimäen-

katu 7:ssä sijaitseva yksiö, 23,5 m², myydään vuokrattuna, Vuokra 350 € + vesi ja sähkö, neliövuokraksi tulee näin ollen 14,9 € m².

Vuokrien vuosinousu oli tilastokeskuksen katsauksen mukaan vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä 3,9 prosenttia. (Tilastokeskus 2012b)

Taulukko 6. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot 3. neljännes 2012. (Tilastokeskus 2012b)



Käyttämällä apuna yllä olevaa tilastokeskuksen taulukkoa, voimme todeta Turun alueen keskimääräisen vuokratason olevan 11,29€ per neliö. Tämän pohjalta saisimme vuokratasoksi 30 neliöiselle yksiölle noin 339 € /kk. On syytä muistaa että pienten asuntojen neliöhinnat ovat suhteessa korkeammat kuin isojen, ja että kohteen sijainti vaikuttaa ratkaisevasti vuokraan, kuten totesimme kappaleessa asuntomarkkinat Turussa. Verrattuna pääkaupunkiseutuun neliöhinnat Turussa ovat noin viisi euroa halvemmat. Pienten yksiöiden myyntihinnat ovat nousseet tasaista tahtia viime vuosina, kuten totesimme teoriaosassa. Kivin nousu on pääkaupunkiseudulla ja siellä sijoitusyksiön hankinta vaatiikin huomattavasti suuremman sijoitettavan euromäärän kuin esimerkiksi Turussa tai Tampereella. Itse en ole kiinnostunut sijoittamaan Turku kauemmas, esimerkiksi Tampere on maantieteellisesti liian kaukana Salosta. Lisäksi kaupunki ja sen eri kaupunginosat ovat itselleni melko vieraat.

Turussa vuokra-asuntoja on hyvin tarjolla, eikä vuokraa kannata ylihinnoitella. Alueen vuokratason tuntemus on tärkeää. Yleinen käytäntö on että vuokralainen maksaa sähkön ja veden, eli nämä tulevat maksettaviksi vuokran päälle. Joissakin yhtiöissä vesi ja/ tai sähkö sisältyy vastikkeeseen. (Cavander 2012)

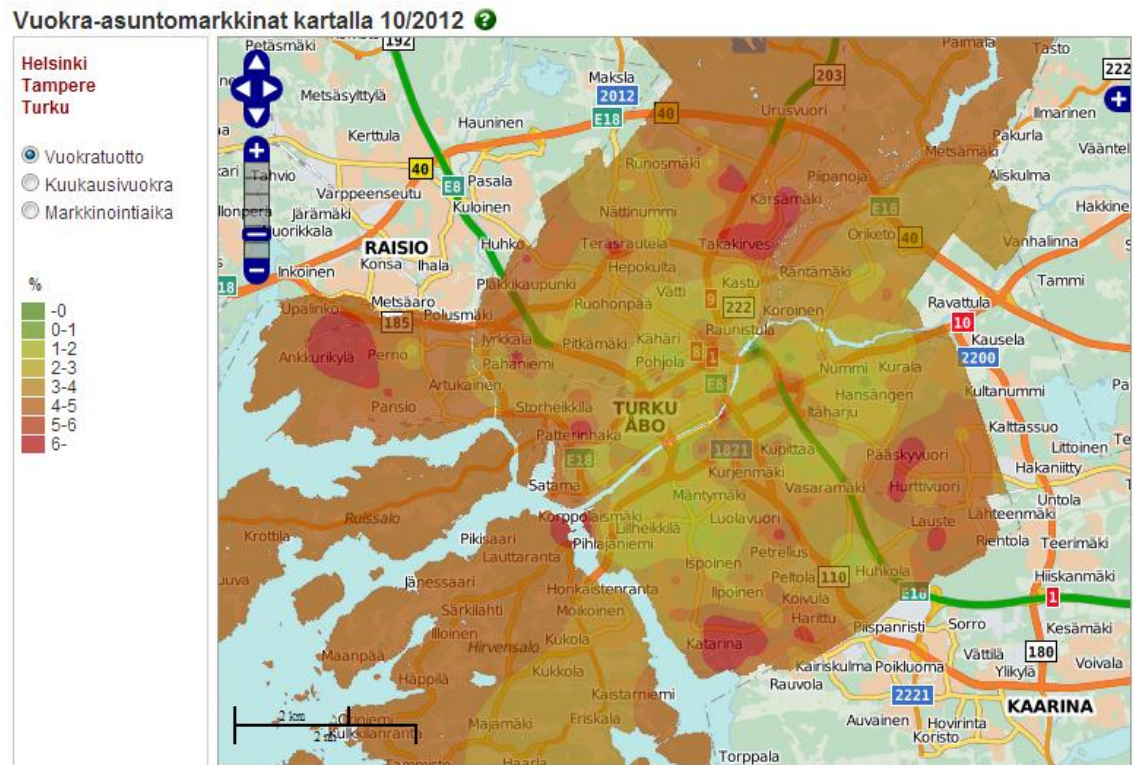
Tarkastelemalla tällä hetkellä vuokralle tarjottavien yksiöiden neliövuokria kaupunginosittain voimme määrittellä odotettavissa olevan vuokratason kaikille 13sta yksiöille alla olevaan taulukkoon (taulukko 7).

Taulukko 7. Itse määritelty vuokra-arvio.

Sijainti	Katuosoite	RV	m2	Tyyppi	Myynti hinta	Velaton hinta €	ArvioVuokra €	Lisätiedot
Hurtтивуori	Kotkankatu 3B, 20610 Turku	1966	29	1h	61839	62000	348 €	
Pohjola	Riihipellontie 16, 20100 Turku	1928	16	1h	38000	38000	350 €	vastaava 17 m2 vuokrapyyntö 350€/kk
Nummi	Kotimäenkatu 7B, 20540 Turku	1930	23,5	1h	39500	39500	350 €	vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 350€/kk
Lauste	Raadinkatu 1D 118, 20750 Turku	1976	30	1h	68421	73000	360 €	
Vasaramäki	Kuusikuja 2B, 20720 Turku	1958	22	1h	56451	59500	390 €	myydään vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 390€/kk
Nättinummi	Ekmaninkatu 6C, 20320 Turku	1973	30	1h	64500	64500	390 €	
Luolavuori	Liisankatu 8B, 20810 Turku	1960	31	1h	75950	75950	390 €	
Runosmäki	Parolanpolku 12E, 20360 Turku	1972	33	1h	57592	60500	400 €	myydään vuokrattuna, tämän hetkinen vuokra 400€/kk
Runosmäki	Majoitusmestarinkatu 11, 20360 Turku	1974	33	1h	57000	59500	410 €	
Martti	Vilhonkatu 12A, 20810 Turku	1928	27	1h	69800	69800	420 €	
Suikkila	Talinkorventie 11C, 20320 Turku	1969	32	1h	73000	73000	420 €	
Vienola	Hemmiläntie 8, 20210 Turku	1974	37,2	1h	42384	53000	460 €	
Keskusta	Puutarhakatu 7, 20100 Turku	1923	53	1h	75000	75000	650 €	

Kolme yksiöistä myytiin vuokrattuna, jolloin odotettavissa oleva vuokra oli tiedossa. Muille kohteille määritelty vuokra-arvio pohjautuu samalla alueella vuokralle tarjottujen yksiöiden vuokrailmoituksiin.

Vuokraovi.com sivustolla olevasta kartasta, voimme tarkastella vuokratuotto-prosenttiennusteita Turun eri kaupunginosille (kuva 9).



Kuva 9. Vuokratuottoennuste prosentti, Turku. (Vuokraovi.com 2012)

Korkeimmat vuokrat ovat meren läheisyydessä. Ydinkeskustan joidenkin alueiden tuotto prosentti lähentelee 3 – 4 prosenttia, pääosin keskusta ja lähialueet sijoittuvat kuitenkin 2 – 3 prosentin tuotto-odotuksen piiriin.

9.5 Rahoitus

Mahdollisen sijoitusasunnon rahoituksen olin päätenyt tekemään joko kokonaan omilla varoilla tai osittain omilla säästöillä ja loput pankin laina-osuudella. Perheemme raha-asiat ovat tällä hetkellä keskitetty Salon Osuuspankkiin, ja päädyinkin keskustelemaan rahoituksesta vain oman pankkini kanssa, koska en halunnut hajauttaa pankkiasioitani eri pankkeihin.

Oman sijoituskohteen hankinta alkoi 5. marraskuuta 2012 soitolla Salon Osuuspankin säästäminen ja sijoittaminen palvelunumeroon. Soiton tarkoituksena oli sopia tapaamisaika sijoituspuolen palveluneuvojalle, jossa kävisimme läpi eri sijoitusmuotojen tuotto-odotuksia ja keskustelisimme mahdollisen sijoitusasunnon rahoituksesta. Ennen kuin pääsimme keskustelemaan sopivasta ajasta sijoitusneuvojalle, päivitimme sijoitusprofiilini, jonka tarkoituksena oli toimia apuna jatkokeskusteluissa. Päädyimme lopulta varaamaan kaksi keskusteluaikaa, toisen sijoitus- ja toisen rahoituspuolen palveluneuvojalle.

Sijoitusneuvojan kanssa tavoitteena oli keskustella eri sijoitusmuodoista, sijoittamisen riskeistä ja tuotto-odotuksista. Rahoitusneuvojan kanssa tavoitteena oli keskustella lainarahoituksesta sekä asuntolainojenkoroista sijoitusasunnon hankintaan liittyen. Neuvonta-ajat sovimme Torstaille 8. Marraskuuta 2012. Ennen sovittuja tapaamisia tein lainahakemuksen Osuuspankin nettisivuilla, jota voisimme käyttää pohjana rahoituskeskusteluille. Tavoitteeksi tapaamisille asetin saada ymmärryksen lainarahoituksen kannattavuudesta oman sijoitusasunnon hankintaa silmälläpitäen, sekä valmiuden pankin puolelta rahoituksen saantiin nopeastikin, mikäli sopiva sijoitusasunto löytyisi.

Reija Virtanen Salon OP:sta totesi sijoitusasunnon vakuusarvon olevan 70 %. Asunnon vakuusarvon lisäksi asiakkaan maksukyky tarkistetaan aina ennen lainapäätöksen antamista ja sen tulee olla riittävä jotta laina myönnetään. (Virtanen 2012) Oman rahoitusosuuteni ollessa 50 %, lainan saaminen oli keskustelujemme perusteella varma ja asuntolainapäätöksen saaminen onnistuisi nopealla aikataululla kun sopiva sijoituskohde löytyisi.

Kun lainamäärä on tiedossa, voi käyttää apuna useita eri internet sivustoilla olevia lainalaskureita, joita tarjoavat pääasiassa pankit. Itse olen alla olevassa esimerkissä keskittynyt Osuuspankin lainalaskuriin koska mahdollinen laina tulisi nostettavaksi tämän hetkisen kanta-asiakkuuteni vuoksi juuri Osuuspankista.

Tarvittavaa lainamäärää laskettaessa on hyvä varautua mahdollisiin muihin kuluihin, joita ovat jokaisessa asunto-osakekaupassa perittävä 1,6 prosentin va-

rainsiirtovero sekä mahdolliset pankin lainanhoitokustannukset. Hankittavaan asuntoon saatetaan myös tarvita remonttia. (Virtanen 2012)

Lainan kustannukset muodostuvat valitusta korosta, marginaalista ja veloitukseen liittyvistä kuluista. Marginaali on pankin osuus korosta, jolla katetaan pankin toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Laina-ajan korkokehitystä ei voi ennakolta tietää, ei siis voi varmuudella sanoa mikä eri korkovaihtoehdoista tulee lopulta edullisemmaksi. Pitkän laina-ajan kuluessa eri vaihtoehtojen taloudelliset erot luultavimmin tasoittuvat. (op.fi 2012)

Kuten teoriaosassa totesimme, korkovaihtoehtoja ovat vaihtelevat korot, eli lyhyet korot, jotka ovat joko Euribor-korkoja tai pankkien omia Prime-korkoja tai pitkä korko, joka säilyy samana koko sovitun ajan. Jos Osuuspankissa valitsee lainan koroksi vaihtuvan koron, vaihtoehtoina ovat 3kk, 6kk tai 12kk Euribor, sekä OP-Prime, joka on osuuspankkien oma viitekorko, joka nousee ja laskee seuraten maltillisesti yleistä korkokehitystä. Vastaavasti Euribor-koron nimi ilmaisee ajan, jonka lainan korko pysyy muuttumattomana. Esimerkiksi 12kk:n Euriboriin sidotun lainan korko tarkistetaan 12 kk:n välein lainan nostosta ja lainan kokonaiskorko muuttuu viitekoron arvon muuttumista vastaavasti. On muistettava että viitekorkoon lisätään luoton marginaali. Euribor-korkoihin voi ottaa myös korkokaton, näin lainasta perittävä korko ei nouse yli sovitun rajan. korko voi kuitenkin laskea, jos yleinen korkotaso lähtee laskuun. Korkokatosta peritään maksua joka määrittellään lainan suuruuden, korkotason katon ja korkomarkkinatilanteen mukaan. Vaihtuvakorkoisiin lainoihin voi tehdä kuluitta ylimääräisiä lyhennyksiä. (op.fi 2012)

Kiinteä korko suojaa velallista korkojen muutoksilta. Kiinteän koron voi valita esimerkiksi kolmeksi, viideksi, seitsemäksi tai kymmeneksi vuodeksi, tai jopa koko laina-ajan, jos asiakas niin haluaa, jolloin asuntolainan kokonaiskorko ei tänä aikana muutu. Lainan hoitokulut ovat näin ennustettavissa koko laina-ajan. Esimerkiksi Osuuspankissa kiinteän koron voi jakaa kahteen osaan, jolloin toisesta osasta maksetaan kiinteää ja toisesta vaihtuvaa korkoa. Jos lainan haluaa maksaa ennenaikaisesti pois, tästä saattaa tulla lisäkustannuksia. (op.fi 2012) Lisäkuluja saattaa tulla ainakin niissä tapauksissa, joissa yleinen korkota-

so on laskenut kiinteäkorkoisen lainan ottamisen jälkeen ja asiakas haluaa maksaa sovitun maksuerän lisäksi ylimääräistä lyhennystä. (Virtanen 2012)

Taloussanomien Syyskuun puolivälin artikkeli viittaa Suomen Rahatiedon tekemään vertailuun jossa kerrotaan Elokuun 2012 marginaalien tason asettuneen keskimäärin 1,04 prosenttiin. Tammikuussa 2012 keksimääräinen marginaali oli 0,89 prosenttia. Markkinakorkojen painuttua pohjalukemiin, ovat pankit pikkuhiljaa nostaneet omaa osuuttaan ylöspäin. Euribor-korkoihin sidotuissa uusissa lainoissa marginaalin osuus rahan hinnasta on jo 60 prosenttia toteaa Taloussanomien. Kaikkien asuntolainojen todellisen kokonaiskoron kerrotaan olevan tällä hetkellä 2,05 prosenttia (Soisalon-Soininen 2012)

OP.fi sivustolla olevasta toimitusjohtaja Kari Mannisen artikkelissa hän kommentoi viitekorkoja seuraavasti: ”Viitekorkojen selvän laskun vuoksi marginaalit ovat edelleenkin nousussa. Vuoden lopulla taso lienee 1,3–1,5 prosenttiyksikköä. Kokonaiskorko on tällöinkin selvästi alle kolmen prosentin eli vain lievästi inflaation ylittävällä tasolla. Asiakkaiden kannattaa kuitenkin varautua siihen, että viitekorot myös jossain vaiheessa nousevat. Kuluva vuosi ja vuosi 2013 ollaan kuitenkin alhaisilla tasoilla”, toteaa toimitusjohtaja Kari Manninen. (Manninen 2012)

Taloussanomien Marraskuun lopun artikkelissa taas OP - Pohjola yhtiön pääjohtaja Reijo Karhinen toteaa asuntolainamarginaalien kohoavan selkeästi ensi vuoden aikana ja lähentelevän kahta prosenttia. Hän arvioi myös lainaehtojen tiukkenevan ja uusien lainojen kysynnän vähenevän. Syyinä on pankkivero joka aiheuttaa pankeille paineita nostaa lainamarginaaleja. (Taloussanomien 2012)

Voimme tarkastella Osuuspankin lainanlyhennystapoja tarkemmin seuraavan taulukon avulla (taulukko 8).

Taulukko 8. Lainan lyhennystavat. (op.fi 2012)

	Tasaerä	Tasalyhennys	Muuttuva annuiteetti
Maksuerä	Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä pysyy samana korkojen muuttuessa.	Maksuerässä lyhennyksen osuus on aina sama, korkojen osuus muuttuu.	Sisältää lyhennyksen ja koron. Maksuerä muuttuu korkojen muuttuessa.
Laina-aika	Laina-aika pitenee korkojen noustessa ja lyhenee niiden laskiessa.	Ei muutu.	Ei muutu.
Hyödyt	Maksuerä säilyy samana koko laina-ajan, joten lainakulut ovat ennakoitavissa.	Lyhenee alusta lähtien nopeammin, maksuerät pienenevät vähitellen laina-aikana.	Maksuerä on matalan korkotason aikana pienempi.
Hyvä muistaa	Yleisimmin käytetty lyhennystapa. Laina lyhenee laina-ajan alussa hitaammin.	Alussa hieman raskaampi hoitaa maksuerien ollessa korkeimmillaan.	Korkojen noustessa maksuerä kasvaa.

Näistä tasaerä on suosituin lyhennysmuoto op.fi mukaan. (op.fi lainalaskuri 2012)

Reija Virtasen suosituksesta käytin apuna op.fi sivustolla olevaa lainalaskuria (kuva 10) ja laskin listaamilleni myytävänä oleville asunnoille tarvittavan lainaosuuden oman säästön ollessa 40 000 euroa (Virtanen 2012) Korkoprosenttina käytettiin 2,75 % ja laina-aikana 10 vuotta. Laskurin antama todellinen vuosikorko, 3,0 % sisältää kaikki luoton kustannukset vuotuiseksi koroksi muutettuna. 36 000 euron lainalle arvioitu kokonaiskustannus olisi 41 218 euroa, eli laina maksaisi 5 218 euroa. (op.fi lainalaskuri 2012)

Lainan tarkoitus Asunto Kulutus

Haluan laskea lainan kk-erän määrän ajan

Lainan määrä 36 000 e

Laina-aika 10 v

Korkoprosentti 2,75 %

Kuukausierä 343 e/kk
Lyhennystapa: tasaerä [Katso tarkempi maksusuunnitelma >](#)

Todellinen vuosikorko	3,0 %
Erien määrä	120 erää
Arvioitu kokonaiskustannus	41 218 e
Turvaa lainasi Taloudellinen tilanteesi voi muuttua - varaudu riskeihin luoton takaismaksuturvalla.	Laske turva
OP-bonukseksi	85 e/vuosi Ensimmäinen vuosi

Kuva 10. op.fi lainalaskuri, laina-osuus 36 000 euroa, 10 vuotta, korko 2,75 prosenttia. (op.fi 6.12.2012)

Kuten edellä mainittiin, lainojen marginaaleihin kohdistuu selkeitä korotuspaineita, eikä kymmenen vuoden laina-ajalle pystytävä luotettavasti määrittelemään korotaso. Siksi onkin tärkeää varautua laskelmissaan mahdollisiin koron nousuihin ja tehdä laskelmia miltä sijoitus näyttää jos korko esimerkiksi kaksinkertaistuu.

Kuva 11. op.fi lainalaskuri, laina-osuus 36 000 euroa, 10 vuotta, korko 5,5 prosenttia. (op.fi 7.12.2012)

Tässä esimerkissä koron noustessa 5,5 prosenttiin (kuva 11), korkokustannukset nousisivat 46 883 euroon (kuva 10). Eli lisäkustannuksia syntyisi jopa 5665 euroa.

9.6 Tuotto-odotuslaskelmat

Teoriaosassa esitellyn kaavan mukaisesti laskin sijoitetun pääoman vuosituoton 23 – 24.11 myynnissä oleville yksiöille (taulukko 16), jotka ovat listattuna taulukkoon kuusi (sivu 45 - 46). (asuntosijoitusopas.fi/laskuri 2012)

12 x vuokra – hoitovastike

_____ x 100 %

hankintahinta (= velaton hinta + remonttikulut + varainsiirtovero)

Kun tarkastelemme alla laskettuja tuotto prosenttiodotuksia (taulukko 9), on hyvä huomata että laskelmassa käytetyt arviot vuokratasosta perustuvat omaan arviointiin Marraskuussa 2012 vuokralle tarjottujen yksiöiden vuokrapyyntöjen perusteella.

Taulukko 9. Tuotto prosenttiennuste.

Sijainti	Katuosoite	Velaton hinta €	ArvioVuokra €	Hoitokulut yht.	Lisätiedot	Tuotto prosentti (%)
Pohjola	Riihipellontie 16, 20100 Turku	38 000 €	350 €	61 €	vastaava 17 m ² vuokrapyyntö 350€/kk	5,30
Nummi	Kotimäenkatu 7B, 20540 Turku	39 500 €	350 €	72 €	myydään vuokratuna, tämän hetkinen vuokra 350€/kk	4,69
Vienola	Hemmiläntie 8, 20210 Turku	53 000 €	460 €	152 €		4,09
Vasaramäki	Kuusikuja 2B, 20720 Turku	59 500 €	390 €	121 €	myydään vuokratuna, tämän hetkinen vuokra 390€/kk	2,49
Suikkila	Talinkorventie 11C, 20320 Turku	73 000 €	420 €	102 €		2,46
Nättinummi	Ekmaninkatu 6C, 20320 Turku	64 500 €	390 €	107 €		2,35
Martti	Vilhonkatu 12A, 20810 Turku	69 800 €	420 €	135 €		2,08
Runosmäki	Parolanpolku 12E, 20360 Turku	60 500 €	400 €	149 €	myydään vuokratuna, tämän hetkinen vuokra 400€/kk	2,05
Keskusta	Puutarhakatu 7, 20100 Turku	75 000 €	650 €	355 €		1,99
Hurtтивуori	Kotkankatu 3B, 20610 Turku	62 000 €	348 €	95 €		1,92
Luolavuori	Liisankatu 8B, 20810 Turku	75 950 €	390 €	102 €		1,83
Lauste	Raadinkatu 1D 118, 20750 Turku	73 000 €	360 €	108 €		1,49
Runosmäki	Majoitusmestari nkatu 11, 20360 Turku	59 500 €	410 €	195 €		1,38

Kaupunginosan sisälläkin on kuitenkin eroja vuokrapyynnöissä riippuen huoneiston kunnosta, sijainnista ja palveluiden läheisyydestä.

Teoria-osuudessa totesimme asuntosijoittamisessa sijoitetun pääoman tuotto prosenttien liikkuvan yleensä 3 – 10 prosenttien välillä. Paras tuotto prosentti 5,3 %

on Riihipellon yksiössä, jonka sijainti Pohjolan kaupunginosassa, lähellä Kähäriä ei ole Turun parhaimpia. Lisäksi kohteeseen on tulossa putkiremontti ja saunan korjaus, joiden ajankohtaa ei ole vielä päätetty.

Kohteet Kotimäentiellä ja Hemmiläntiellä yltyvät reilun neljän prosentin tuottoennusteeseen. Hemmiläntie ei sijaitse alueella jotka asetin tavoitealueikseni löytää sijoitusasunto arvonnousua silmällä pitäen. Kotimäenkatu on yksi sijainniltaan mahdolliseksi sijoituskohteeksi valitsemani yksiö. Tähän on kuitenkin suunniteltu remontteja, joiden kustannuksia on vaikea arvioida ilman lähempiä keskusteluja isännöitsijän kanssa. Hemmiläntielle ei ole listattu suunniteltuja remontteja. Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita että näitä ei voisi olla tulossa, vaan asia on syytä tarkistaa isännöitsijältä ja kysellä pitkän tähtäimen kuntosuunnitelman perään (PTS). Muiden kohteiden tuottoennuste jäi alle kolmen prosentin ja voidaankin todeta että nämä eivät ole suositeltavia kohteita sijoitus-toimintaa

Lähtötilanne sijoituskohteen etsintään oli 40 000 euron oma säästöosuus. Tavoite oli saada asunto velattomaksi kymmenessä vuodessa. Näiden tietojen pohjalta laskin OP lainalaskurin avulla koron ja lyhennyksen osuuden sijoituskohteen hankinta hetkellä. Ennakoidusta vuokratulosta vähensin asunnon hoitokulut ja 85 prosenttia lainan koroista (Virtanen 2012) jotta saimme selville verotettavan tulon määrän. Tästä vähensimme 30 prosentin pääomaveron, jonka jälkeen saimme nettotuloksen. Asunnon lyhennykset olisi maksettava jäljelle jäävästä osuudesta, jotta emme joutuisi käyttämään esimerkiksi palkkatyöstä saatavia tuloja.

Taulukko 10 perusteella näemme että asuntoja joiden hintahaitari on 60 000 – 80 000 euroa ei pysty lyhentämään kymmenen vuoden laina-ajalla käyttäen pelkästään vuokratuloa, ellei lainalyhennyksiä osittain makseta sijoittajan muista tuloista.

Taulukko 10. Tuotto-odotus asuntoa hankittaessa.

Sijainti	Katuosoite	Velaton hinta €	ArvioVuokra €	Hoitokulut yht.	lainan tarve	Korko 85%	Verotettava tulo	Pääoma vero 30%	Nettotulos	Lyhennys	Kassavirta
Pohjola	Riihipellontie 16, 20100 Turku	38 000 €	350 €	61 €	0		289 €	87 €	202 €	0 €	202 €
Nummi	Kotimäenkatu 7B, 20540 Turku	39 500 €	350 €	72 €	0		278 €	83 €	195 €	0 €	195 €
Vienola	Hemmiläntie 8, 20210 Turku	53 000 €	460 €	152 €	14 000 €	27 €	281 €	84 €	196 €	101 €	95 €
Vasaramäki	Kuusikuja 2B, 20720 Turku	59 500 €	390 €	121 €	20 500 €	40 €	222 €	67 €	156 €	149 €	7 €
Runosmäki	Parolanpolku 12E, 20360 Turku	60 500 €	400 €	149 €	21 500 €	42 €	202 €	61 €	141 €	156 €	-15 €
Hurtтивуori	Kotkankatu 3B, 20610 Turku	62 000 €	348 €	95 €	23 000 €	45 €	200 €	60 €	140 €	167 €	-27 €
Nätinummi	Ekmaninkatu 6C, 20320 Turku	64 500 €	390 €	107 €	25 500 €	49 €	225 €	68 €	158 €	185 €	-28 €
Runosmäki	Majoitusmestarin katu 11, 20360 Turku	59 500 €	410 €	195 €	20 500 €	40 €	168 €	50 €	118 €	149 €	-31 €
Martti	Vilhonkatu 12A, 20810 Turku	69 800 €	420 €	135 €	30 800 €	60 €	214 €	64 €	150 €	223 €	-73 €
Suikkila	Talinkorventie 11C, 20320 Turku	73 000 €	420 €	102 €	34 000 €	66 €	240 €	72 €	168 €	246 €	-78 €
Keskusta	Puutarhakatku 7, 20100 Turku	75 000 €	650 €	355 €	36 000 €	71 €	212 €	64 €	148 €	261 €	-113 €
Lauste	Raadinkatu 1D 118, 20750 Turku	73 000 €	360 €	108 €	34 000 €	66 €	174 €	52 €	122 €	246 €	-124 €
Luolavuori	Liisankatu 8B, 20810 Turku	75 950 €	390 €	102 €	36 950 €	72 €	203 €	61 €	142 €	268 €	-126 €

Asuntoja joihin ei tarvittu lainkaan laina-osuutta, Riihipellontie ja Kotimäenkatu olisivat luonnollisesti parhaita sijoituskohteita sillä tuotto olisi suoraan hyödynnettävissä esimerkiksi toisen sijoitusasunnon rahoitukseen. Hemmiläntien asunto toisi myös puhdasta vuokratuloa reilut 90 euroa, vaikka lainaa jouduttaisiinkin ottamaan. Vaikka kassavirta onkin negatiivinen, nettotulos ilman lainan lyhen-

nystä on positiivinen. Jos lainan takaisinmaksuaikaa pidennetään, pystyttäisiin lyhennyksiä tekemään vuokratuotosta, tällöin lainan kokonaiskorot nousivat kuitenkin merkittävästi.

10 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Yksikään listaamistani yksiöistä, jotka olivat myynnissä 23 – 24.11.2012 ei täyttänyt sijoituskohteelle asettamiani kriteereitä täysin. Parhaat kohteet tuoton kannalta katsottuna, Riihipellontie ja Kotimäenkatu eivät olisi vaatineet lainkaan laina-osuutta, ja tuotto olisi suoraan hyödynnettävissä esimerkiksi toisen sijoitusasunnon rahoitukseen. Riihipellontien sijainti ei kuitenkaan täyttänyt sijainnille asettamiani kriteereitä. Lisäksi näihin kohteisiin suunnitellut remontit tulevat vähentämään kohteiden tuottoprosenttia. Näiden tietojen valossa on kuitenkin perusteltua lähteä tarkemmin perehtymään Kotimäenkadulla sijaitsevaan yksiöön, jotta saadaan selville tulevien remonttien kustannukset, asunnon kunto ja täyttääkö kohde täysin sijainnille asetetut kriteerit. Koska etsin sijoitusasuntoa vuokratuoton lisäksi myös arvonnousua silmälläpitäen, en halua lähteä tinkimään sijainnista. Sijainti on tärkeä kriteeri myös siksi että jatkossa sijoitusasunto saattaisi toimia poikani opiskelujen aikaisena kotina.

Laskelmieni perusteella voimme todeta että asuntoja joiden hintahaitari on 60 000 – 80 000 euroa ei pysty lyhentämään kymmenen vuoden laina-ajalla käyttäen pelkästään vuokratuloa, ellei lainalyhennyksiä osittain makseta sijoittajan muista tuloista. Jos taas lainan takaisinmaksuaikaa pidennetään, pystyttäisiin lyhennyksiä tekemään vuokratuotosta, tällöin lainan kokonaiskorot nousivat kuitenkin merkittävästi.

Mitä asuntosijoittamista harkitsevan tulee ottaa huomioon ennen sijoituspäätöksen tekemistä?

Jos oman sijoitussuunnitelman ja riskisietokyvyn tunnistamisen jälkeen asuntosijoittaminen tuntuu hyvältä vaihtoehdolta, on hyvä alkaa miettiä sopivaa sijaintia mistä sijoitusasunnon haluaisi ostaa. Arvonnousua silmällä pitäen sijainti on yksi tärkeimmistä tekijöistä asuntosijoittamisessa. Kohteen koko ja siihen sijoitettava euromäärä, sekä erilaiset rahoitusmuodot on syytä miettiä tarkkaan, sillä

nämä vaikuttavat sijoituksen tuottoon. Mielestäni aluksi on hyvä käydä asunto- näytöillä kattavasti, jotta syntyy kuva eri kaupunginosista ja kohteiden kunnosta vertailtavuuden helpottamiseksi. Kohteen kunto, suunnitellut remontit ja vastikkeiden suuruus ovat niin ikään suoraan sijoituksen tuottoon vaikuttavia tekijöitä, jotka kannattaa selvittää hyvin ja vertailla eri kohteita keskenään. Kun mahdollisesti sopiva kohde on löytynyt, on syytä selvittää alueella tehtyjen asuntokauppojen toteutuneet myyntihinnat, joka määrittää mitä asunnosta kannattaa maksaa.

PTS, 5 vuoden pitkän tähtäimen kuntosuunnitelma on varmasti parantanut näkyvyyttä ja lisännyt ymmärrystä tulevia remontteja kohtaan. Itse koin kuitenkin erittäin haasteelliseksi tulkita oikein jo tehtyjä remontteja ja osata arvioida tulevien remonttien kustannuksia. Aloittelevan asuntosijoittajan kannattaisi mielestäni käyttää laajasti asiantuntija-apua ennen kohteen hankintaa. Kohteen vuokraa voi arvioida selvittämällä alueen vuokrataso, seuraamalla tarjotaan vuokralle ilmoittelua netissä ja sanomalehdissä. Näiden edellä lueteltujen asioiden summana päästään laskemaan potentiaalista tuottoa asunnolle ja nähdään kannattaako asunnosta lähteä tekemään ostotarjousta.

Millainen sijoitusmuoto asuntosijoittaminen on verrattuna muihin sijoitusmuotoihin?

Kuten kaikki sijoitustoiminta myös asuntosijoittaminen vaatii työtä ja aikaa. Kiinteistönvälitystoimistojen internetvahtipalvelut tuovat kiinnostavat kohteet suoraan sähköpostiin, joka nopeuttaa sopivien kohteiden löytämistä. Muihin sijoitusmuotoihin verrattuna asuntosijoittamisessa oman työn osuus on mielestäni suurempi, sillä mahdolliset kiinteistön omistajan vastuulle kuuluvien laitteiden ja kalusteiden uusiminen, asunnon vuokraamiseen liittyvät asiat sekä ns. paperityöt, esimerkiksi veroilmoituksen täyttö vaativat osansa. Toki esimerkiksi rahasto- tai osakesijoitusten seuranta ja asioista selvillä pysyminen vaatii myös panostusta, nämä ovat kuitenkin helpommin ulkoistettavissa esimerkiksi pankkien sijoitusosastolle.

Tämän työn tuloksena olen listannut alle (taulukko 11) mielestäni tärkeimpiä etuja ja haittoja asuntosijoittamisessa, jotka aloittelevan asuntosijoittajan on hyvä huomioida ennen sijoituskohteen hankintaa.

Taulukko 11. Asunto-osakesijoittamisen edut ja haitat.

<u>Edut</u>	<u>Haitat</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sijoitus on konkreettinen ja suhteellisen turvallinen sijoitusmuoto</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Yllättävät remontit, kodinkonerikot</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sijoituksen arvon säilymiseen voi vaikuttaa asunnon hyvällä huoltamisella, perusremonteilla ja valitsemalla hyvät vuokralaiset</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mahdolliset hankaluudet vuokralaisen kanssa</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Asunnon mahdollinen arvonnousu</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kiristynvä verotus ja korkoriski</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Säännöllinen vuokratulo, jolla voidaan kattaa myös lainarahoitusta, jolloin vuokralainen tavallaan maksaa laina-osuuden</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sopivan kohteen löytäminen vie aikaa</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lainan saaminen on helppoa, koska asunnon vakuusarvo on jo 70 prosenttia</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Asuntosijoittaminen vaatii enemmän aikaa kuin esimerkiksi rahastosijoittaminen, joka on mahdollista hoitaa esimerkiksi pankkien kautta.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Osan sijoitusasunnon kuluista voi vähentää verotuksessa</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Alkupääoman tarve suurempi kuin muissa sijoitusmuodoissa</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sijoitusasuntoa voi käyttää vakuutena</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sijoitusasunnon rahaksi muuttaminen voi olla hidasta</i>

Asuntosijoittaminenkaan ei ole riskitöntä, vaikka asunnon konkreettisuus tekee-kin sijoituksesta todellisemman. Sijoituksen tuottoennusteen laskeminen on

suhteellisen helppoa kuten tämän työn esimerkkien valossa voimme nähdä. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin asioita joita ei voida tarkasti ennustaa ja näihin varautuminen hyvällä pohjatyöllä ennen kohteen hankintaa onkin erittäin tärkeää. Korkotason heilahtelut, vuokratason muutokset, mahdolliset muutokset asunnon lähiympäristössä, talous- ja työllisyystilanteen vaihtelut sijoituskaupungissa ja yllättävät remonttikustannukset ovat kaikki asioita jotka saattavat lisätä kustannuksia tai laskea sijoitusasunnon arvoa. Jos tuotto jää alle viiden prosentin kuten tässä työssä tarkastelluissa yksioissa, ei ylimääräisille kustannuksille juurikaan jää varaa. Myös omaa riskinsietokykyä on syytä miettiä, sillä alkupääoman tarve on huomattavasti suurempi kuin muissa sijoitusmuodoissa. Sijoituksen arvon säilymiseen voi sijoittaja vaikuttaa muita sijoitusmuotoja enemmän, esimerkiksi olemalla tarkka vuokralaisen valinnassa ja hoitamalla sijoitusasuntoaan hyvin.

Millainen on asuntomarkkinatilanne Turussa tällä hetkellä?

Empiirisen osion perusteella voimme todeta että Turun seudun tämän hetkisesä asuntomarkkinatilanteessa ei ole nähtävissä suuria muutoksia verrattuna viime vuoteen. Salon haasteellinen työllisyystilanne Nokian ja alihankkijoiden alasajon myötä heijastuu jonkin verran myös Turkuun. Tällä on ainakin psykologinen merkitys ja tekee ihmiset varovaisemmiksi vaikka oma työpaikka ei suoranaisesti vaarassa olisikaan. Myös telakan tilauskanta on perinteisesti vaikuttanut Turun asuntokauppaan.

Asunto-osakeyhtiöiden yksiöt ja kaksiöt, aina 40:n neliöön asti menevät yhä kaupaksi kuten aiemminkin, myyntiaikojen ollessa noin 3 – 4 kuukautta. Pienet keskustayksiöt menevät nopeasti kaupaksi, jopa ensimmäisellä näytöllä. Omakotitalojen myyntiajat ovat selkeästi pidemmät, sillä tarjontaa on paljon. Sijoittajia kiinnostaa erityisesti Turun itäinen puoli oppilaitosten ja sairaalan sijainnin vuoksi. Liikkeellä on sekä vanhempia jotka ostavat asuntoja lapsilleen, että jo useamman sijoitusasunnon omistavia ostajia.

Turun vanha asuntokanta on haaste sijoittajalle. Suurimmalla osalla kerrosta-loista on Asuntojen PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) tehtynä, joka on nyky-

ään pakollinen ja kattaa seuraavat 5 vuotta. Tämä on lisännyt näkyvyyttä tuleviin remontteihin, mutta yllätyksiä saattaa silti tulla, sillä välttämättä kaikki remontit eivät ole suunnittelulistalla. Varsinkin putkiremonttia lähestyviä asuntoja on vaikea myydä, poikkeuksena kuitenkin ydinkeskusta, jossa asuntojen arvon katsotaan säilyvän hyvänä. Oikean hintatason löytäminen heti asunnon myyntiin laiton yhteydessä on tärkeää, jotta asunnon myyntiaika säilyy kohtuullisena.

Itse olen yhä kiinnostunut sijoitusasunnon hankinnasta ja seuraan kiinteistönvälittäjä Heidi Cavanderin neuvoa asuntosijoittamista harkitsevalle, tekemällä kohdevahteja nettiin ja lähtemällä rohkeasti näytöille jos kohde sijaitsee kiinnostavalla paikalla ja sopii omaan hintahaarukkaan. Olen myös antanut yhteystietoni useammalle kiinteistönvälittäjälle ja toivonut yhteydenottoa jos sijoitukseen sopivia asuntoja tulee markkinoille. Sijaintia pidän yhtenä tärkeimmistä tekijöistä, sekä hyvää ymmärrystä asuntoyhtiön tilasta ja tulevista remonteista sijoituskohdetta päätettäessä.

Vuokratulot yksiöstä jäävät vuositasollakin verraten pieniksi, joten tie nopeaan rikastumiseen tämä ei ole, mutta oikean kohteen kohdalla vuokratuotto ja pidemmällä tähtäimellä mahdollinen asunnon arvonnousu tekevät omalle kohdalleni asuntosijoittamisesta varteenotettavan vaihtoehdon muille sijoitusmuodoille.

LÄHTEET

Asuntojen hintatiedot.fi. 2012. Toteutuneet kaupat viimeisen 12 kk ajalta. Viitattu 29.11.2012. <http://asuntojen.hintatiedot.fi/>

Asuntolaina.org. 2012. Viitattu 8.10.2012. <http://www.asuntolaina.org/asuntomarkkinat-vuonna-2012/>

Asuntosijoitusopas. 2011. Onnistumisen eväät asuntosijoittamiseen. Viitattu 1.8.2012. <http://www.asuntosijoitusopas.fi/>

Asuntosijoitusopas. 2012. Tuotto- ja rahoituslaskuri. Viitattu 29.11.2012. <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>

Cavander, H. Kiinteistönvälittäjä. 2012. Haastattelu 19.11.2012. Haastattelija Ali-Yrkkö, K.

Europaeus, J. 2006. Viihtyisä asunto tuottaa enemmän. Taloussanomien 28.11.2006. Viitattu 1.8.2012. <http://www.taloussanomien.fi/tyo-ja-elama/2006/11/28/viihtyisa-asunto-tuottaa-enemman/200621861/139>

Etuovi.com. 2012. Asunnot, uudiskohteet, Turku, kerrostalo-osake, yksiö, velaton hinta enintään 80 000€. Viitattu 23.11.2012. http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/portal/eo/realities/residences/apartments/search/public/itemlist.jsp?list_id=13536711439350&listorder=&supplier_items=&itemgroup_id=50.1&fromSearchSubmit=&search_type=advanced_search&portal=e0&sid=1000.63AE28D14D75B1747A5EDC7B4FB35BC1

Google maps 2012. <https://maps.google.fi/>

Hienonen, V; Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. Cosmoprint Oy.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 1995. Teemahaastattelu. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2000. Tutkimushaastattelu. Helsinki: Yliopistopaino.

Hultkrantz, J. & Masalin, B. 2007. Elämäsi rahat. Vaajakoski: Gummerus.

Huoneistokeskus.fi. 2012. Sijoitusasunto tuo tasaista vuokratuloa. Viitattu 1.8.2012. <http://yritys.huoneistokeskus.fi/artikkeli.php?26>

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Gummerus.

Huoneistokeskus.fi. 2012. Sijoitusasunto tuo tasaista vuokratuloa. Viitattu 1.8.2012. <http://yritys.huoneistokeskus.fi/artikkeli.php?26>

Huoneistokeskus.fi. 2012b. Varainsiirtovero nousee vuodenvaihteessa. Viitattu 6.11.2012. <http://yritys.huoneistokeskus.fi/artikkeli.php?31>

Jokakoti.fi. 2010. Tällainen on tuottava sijoitusasunto. Viitattu 1.8.2012. <http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2010/04/1105164?asuminen/vuokraasuminen>.

Jokakoti.fi 2012. Myytävät asunnot. Viitattu 23.11.2012. <http://www.jokakoti.fi/haku.1>

Jokakoti.fi b 2012. Vuokrattavat asunnot. Viitattu 26.11.2012. <http://www.jokakoti.fi/vuokra-asunnot/wicket:pageMapName/jk-0>

Kallunki, J; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. Vantaa: Hansaprint Oy.

Karkkolainen, H. 2012. Uudet asunnot kallistuivat yli 7 prosenttia pääkaupunkiseudulla. Salon Seudun Sanomat 27.10.2012.

Kivi, A. 2012. Haastattelu 29.11.2012. Haastattelija Ali-Yrkkö, K.

Kasso, M. 2001. Asuntokaupan opas. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.

Kasso, M, 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Koistinen, J. 2012. Asuntosijoittajan säännöt. Investori.com. Viitattu 22.10.2012. <http://www.investori.com/j/artikkelit/asuntosijoittaminen/142-asuntosijoittajan-ohjeet>

Kotikompassi LKV. 2012. Viitattu 8.10.2012. http://www.kotikompassi.com/kiinteistonvalitys_turku_kaarina_parainen/kohteet

Kulla, S. 2012. Huonounisen rahat hupenevat. Salon Seudun Sanomat 3.10.2012.

Lehto-Isokoski, H. 2009. Sijoitusasunto – mistä ja millainen? Viitattu 17.7.2012.

Likitalo, H. & Rissanen, R. 1998. Tutkimusmenetelmät, menetelmätietoutta tradenomiopiskelijoille. Helsinki: Hakapaino Oy.

Luukka, R. Palveluneuvoja. 2012. Haastattelu 8.11.2012. Haastattelija Ali-Yrkkö, K.

<http://www.vuokaturva.fi/pdf/20090515/2009-05-04-aarre.pdf>

Halava, J. Länsiväylä 2011. Lähiöiden asunnot kiinnostavat asuntosijoittajia. Viitattu 1.8.2012 <http://www.lansivayla.fi/artikkeli/75644-lahioiden-asunnot-kiinnostavat-asuntosijoittajia>.

Manninen, K. 2012. Hyvä kasvu asuntorahoituksessa. Viitattu 26.11.2012. <https://www.op.fi/op?cid=151657048&srcpl=4>

Myllyoja, N. & Kullas, E. 2010. Mitä jokaisen kotiäidin tulee tietää sijoittamisesta. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

- Niemeläinen, J. 2012. Ole hyvä lapseni, ostin sinulle asunnon. Taloussanomat 5.8.2012. Viitattu 6.8.2012 <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/08/05/ole-hyva-lapseni-ostin-sinulle-asunnon/201234725/310>.
- Nupponen, S. 2010. Katso Suomen halutuimmat postinumerot. Taloussanomat 27.11.2010. Viitattu 22.11.2012. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/11/27/katso-suomen-halutuimmat-postinumerot/201016531/310>
- Omataloyhtiö.fi. 2012. Suunnitelmallisuus osaksi hallintaa. Viitattu 11.12.2012. <http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6308/ptssuunnitelma.htm>
- op.fi. 2012. Euribor ja OP-prime. Viitattu 26.11.2012. <https://www.op.fi/op?id=20610&srcpl=8>
- op.fi lainalaskuri 2012. Viitattu 26.11.2012. <https://www.op.fi/op?id=20103&srcpl=8>
- Pesonen, M. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi. Porvoo: Bookwell Oy.
- Pietarinen, H. 2012. Nämä paljastavat koska asuntojen hinnat kääntyvät. Viitattu 5.11.2012. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/10/25/nama-paljastavat-koska-asuntojen-hinnat-kaantuvat/201240584/310>
- Plaza.fi. 2007. Asuntosijoittaminen – vakaata tuottoa kivijalasta. 12.3.2007. Viitattu 1.8.2012. <http://plaza.fi/ajassa/talous/sijoita-ja-hallitse/asuntosijoittaminen-vakaata-tuottoa-kivijalasta>
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas. Helsinki: Hakapaino OY.
- Salon Seudun Sanomat. 2012. Putkiremonttiin ryhdytään usein liian myöhään. Salon Seudun Sanomat 28.11.2012.
- Savolainen, J. & Savolainen, M. 2012. Onnistu asuntosijoittajana. Viitattu 6.11.2012. <http://www.SijoitaAsuntoon.fi>.
- Soisalon-Soininen, J. 2012. Suomalainen, elät asuntovelkaisen onnelassa. Viitattu 26.11.2012. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/09/17/suomalainen-elat-asuntovelkaisen-onnelassa/201237693/310>
- Suomen vuokranantajat. 2012. Viitattu 5.11.2012. <http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoasuntosijoittamisesta/>
- Suomi24. 2012. Viitattu 18.10.2012. http://keskustelu.suomi24.fi/search/s24search/turun%2Bparhaat%2Bkaupunginosat?term_keywords=turun%20parhaat%20kaupunginosat&full=1

- Vanhanen, H. 2012. Viitattu 8.10.2012. <http://www.kauppalehti.fi/omaraha/suomalaisten+suosituin+sijoituskohde+on+asunto/201210278775>
- Veronmaksajat.fi. 2012. Viitattu 31.10.2012. <http://www.veronmaksajat.fi/>
- Vihma, P. 2007. Asuntosijoittaja nukkuu yönsä hyvin. Viitattu 1.8.2012. <http://www.talouselama.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaja+nukkuu+yonsa+hyvin/a2048484>
- Virtanen, R. Palveluneuvoja. 2012. Haastattelu 8.11.2012. Haastattelija Ali-Yrkkö, K.
- Taloussanommat. 2012. Karhinen Ylelle: Marginaalit kohti kahta prosenttia. Viitattu 29.11.2012. <http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2012/11/29/karhinen-ylle-marginaalit-kohti-kahta-prosenttia/201242934/310>
- Tilastokeskus 2012. Viitattu 6.11.2012. http://tilastokeskus.fi/til/ashi/2011/10/ashi_2011_10_2011-11-25_tau_002_fi.html
- Tilastokeskus 2012b. Viitattu 12.11.2012. http://www.stat.fi/til/asvu/2012/03/asvu_2012_03_2012-11-02_fi.pdf
- Tilastokeskus 2012c. Viitattu 12.11.2012. http://www.stat.fi/til/asyta/2011/asyta_2011_2012-09-14_fi.pdf
- Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Varto, J. 1992. Laadullisen tutkimuksen metodologia. Tampere: Tammer-Paino Oy
- Veronmaksajat.fi. 2012. Viitattu <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/vuokratulojenverotus/>
- Veronmaksajat.fi. 2012b. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 26.11.2012. <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/asuntolainankorot/>
- Vuokraovi.com. 2012. Viitattu 22.10.2012. <http://www.vuokraovi.com/vuokraovi/main/profit-from-property.action>
- Vuokraturva.fi. 2012. Sijoitusasunnon ostaminen. Viitattu 8.10.2012. <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/>
- Vuokraturva.fi. 2012b. Vuokratulojen verotus. Viitattu 6.11.2012.

Sijoitus- ja rahoitus haastattelukysymykset

Sijoitettava summa 80 000 € -sijoitusaika 5 – 10 vuotta

- Miten voisi lähteä selvittämään tuottavin sijoitusmuoto ottaen huomioon myös riskitason?
- Mitkä ovat suosituimmat sijoitusmuodot tällä hetkellä?
- Sijoitusasunnon hankintaan varattu 80 000 €, kannattaako osa, esim. puolet rahoittaa pankkilainalla?
- Jos, niin mistä edut syntyvät?
- Mikä on pankin vaatima oma säästöosuus?
 - mitä pankki vaatii ennen kuin laina sijoitusasunnolle voidaan myöntää?
- Lainan lyhennysmuodot, eri tapojen edut ja haitat?
 - Tasalyhenteinen laina?
 - Tasa-erä eli annuiteettilaina?
 - Kiinteä tasaerä?
- Korkovaihtoehdot?
 - Pankin marginaali?
 - Lyhyet korot: Euribor ja Prime?
 - pitkät korot?
- Kuinka nopeasti lainan saa jos asunnon ostopäätös on tehtävä nopeasti?
- Osaatko sanoa paljonko Salon OP:n asiakkaista sijoittaa sijoitusasuntoihin?
 - onko muutosta aiempaan?

Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy LKV

HAASTATTELUN KYSYMYKSET

1. Turun seudun asuntomarkkinatilanne,
 - a. haasteet?
 - b. mahdollisuudet?
 - c. myyntiajat?
 - d. hintataso?
2. Asuntosijoittamisen tilanne Turun seudulla?
 - a. ostotoimeksiantojen määrä?
 - b. mahdolliset muutokset tämä vuosi vrt viime vuosi?
3. Mielestäsi tärkeimmät huomioon otettavat asiat asuntosijoittamista harkitsevalle?
 - a. sijanti?
 - b. ikä?
 - c. hinta?
4. Mistä (kaupunginosa) kannattaa mielestäsi ostaa sijoitusasunto Turussa?
5. Mitä asioita tulee ottaa huomioon kohteen vuokraa määriteltäessä?

KYSYMYKSET sijoitusasunnon omistajalle

1. Mikä sai sinut hankkimaan sijoitusasunnon?
2. Montako sijoitusasuntoa omistat?
3. Mitkä olivat tärkeimmät kriteerit sijoitusasuntoa hankittaessa?
4. Ostitko sijoitusasunnon kiinteistönvälittäjän kautta vai yksityiseltä myyjältä?
5. Kauanko aikaa meni sopivan sijoituskohteen löytämiseen?
6. Käytitkö asunnon hankintaan lainarahaa?
7. Olitko yhteydessä isännöitsijään ennen asunnon ostopäätöksen tekemistä?
8. Oletko tyytyväinen sijoitukseesi? vastaatko asunnon tuotto ennustetta?
9. Onko asunnon hankinnan jälkeen ilmennyt yllätyksiä, esimerkiksi odottamattomia remonteja?
10. Aiotko mahdollisesti jatkossa hankkia enemmän sijoitusasuntoja?
11. Onko kohteen vuokraaminen sujunut ongelmitta?
 - a. ellei, kuvaile kohtaamiasi haasteita lyhyesti
12. Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät huomioon otettavat asiat asuntosijoittamista harkitsevalle?

KIITOS VASTAUKSISTASI!