



ASUNTO- SJOITTAMINEN

OPAS ASUNTOSJOITTAMISTA
SUUNNITTELEVALLE



Säästöpankki

TALLENNA
OPAS »

SIJAINTI & MUUT ASUNNON OSTOVINKIT

SIVU 8

SIJOITUS- ASUNNOLLA JOPA 10 % TUOTTO

SIVU 14



TUIJA JA KARI YLISAARI:

“Meille sopii konkreettinen,
omissa käsissä oleva sijoitus”

SIVU 29

ASUNTO- SIJOITTAMINEN

SISÄLTÖ

MITÄ ASUNTOSIJOITTAMINEN ON? 3

RAHOITUS 15

SIJOITUSASUNNON VALINTA 5

VUOKRAUS 18

TUOTTO 10

ASUNTOSIJOITTAJAN VINKIT 22

MITÄ ASUNTO- SIIJOITTAMINEN ON?



KIINNOSTAAKO SINUA SIJOITTAMINEN, JOKA ON...

- KONKREETTISTA
- TASAISESTI TUOTTAVAA
- RISKEILTÄÄN VÄHÄISTÄ
- IHMISLÄHEISTÄ
- MAHDOLLISTA PIENILLÄ SÄÄSTÖILLÄ
- KANNATTAVAA MYÖS LAINARAHALLA

Jos vastauksesi on kyllä, luet juuri oikeaa opasta. Asuntosi-joittaminen on ainutlaatuinen tapa kartuttaa varallisuutta. Se on konkreettista, ihmisläheistä ja tukevasti elämässä kiinni. Harvassa sijoitusmuodossa voi ennustaa yhtä varmaa pitkän aikavälin tuottoa.

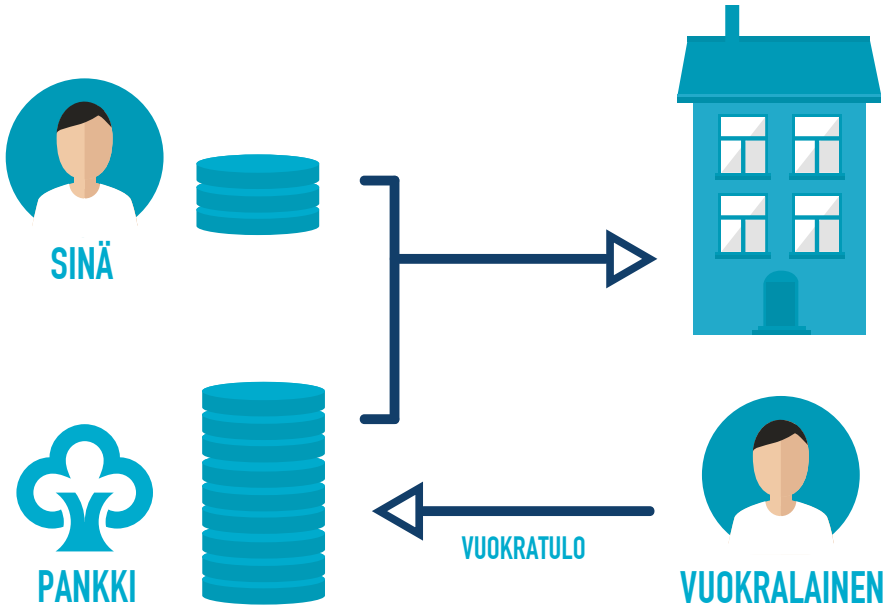
YKSINKERTAISTETUSTI IDEA MENE NÄIN: OSTAT ASUNNON, JONKA VUOKRAAMISESTA SAAT SÄÄNNÖLLISTÄ TULOJA

Kuulostaa selkeältä, mutta harvalla on sukanvarressa tarpeeksi täytettä asuntokauppojen tekemiseen. Eikä tarvitse olla. Jos sinulla on säästöjä 30 % asunnon velattomasta kauppahinnasta, voit saada pankilta lainaa loput 70 %. Mikäli sinulla on käytävissä ostettavan asunnon lisäksi muuta pankille kelpaavaa vakuutta, laina voi olla jopa 100 %.



10–15 VUODEN KULUTTUA SINULLA VOI OLLA VELATON, JATKUVAA TUOTTOA TEKEVÄ ASUNTO

Kun sovitat lainanlyhennyksen kuukausittaisen vuokratuoton mukaan, asunto maksaa itse itsensä eikä oma taloutesi rasitu. On kuitenkin mahdollista, että 70 % ja etenkin 100 % lainoissa kuukausittainen lyhennys vaatii vuokratulon lisäksi omia varojasi.



ASUNNON ARVONNOUS TUO MYYNTIVOITTOA

Sijoitusasunto kannattaa valita alueelta, jonka suosio näyttää vakaalta myös tulevaisuudessa. Varmaa arvonnousu ei ole, mutta sitä on mahdollista ennakoita. Hyvässä lykyssä sijoituksestaan saa myyntihetkellä tuntevan lisätuoton.



SIJOITUS- ASUNNON VALINTA



SIJAINTI, SIJAINTI, SIJAINTI JA 5 MUUTA OSTAJAN VINKKIÄ

Asuntosijoittamisen a ja o on säännöllinen vuokratulo. Kohde on pidettävä asuttuna, ja hyvin valittuun asuntoon vuokralaisia on helppo löytää. Asunto voi myös nostaa arvoaan ajan mittaan.

SIJAINTI

Vanha totuus pitää paikkansa: sijainti on edelleen tärkein kriteeri sijoitusasunnon valinnassa. Vuokralaisia on parhaiten tarjolla kasvukeskuksissa ja yliopisto-kaupungeissa. Varmimpia alueita ovat kaupungin keskusta, sen naapurusto hyvillä liikenneyhteyksillä sekä opiskelupaikkojen ympäristö.

Suosittu sijainti takaa hyvän yleisen vuokratason, asunnon arvon säilymisen ja tarvittaessa nopean jälleenmyynnin.

Kaupungistuminen on Suomessa vielä pientä muuhun Eurooppaan verrattuna – siksi Suomessa muuttoliike kaupunkien suuntaan tulee jatkumaan.” - **Jukka Rantanen**, toimitusjohtaja, Sp-Koti

HUOMIOI MYÖS:

+ MILTÄ ALUE NÄYTTÄÄ PARIN TAI KYMMENEN VUODEN KULUTTUA?

+ PAIKALLISTUNTEMUS ON RAHANARVOISTA!



ASUNNON KOKO

Yksiöt ja kaksiot tuottavat vuokratuloina neliometriä kohden yleensä paremmin kuin isommat asunnot.

Yksiössä parveke on iso plussa! Etenkin kesällä se on kuin toinen huone.

Ison asunnon vuokrausmahdollisuuksia parantaa solumaiseen huonejakoon sopiva pohja. Opiskelijakaupungeissa kimppakämpät ovat suosittu asumismuoto.



Parhaan tuoton sijoitetulle pääomalle saa 27–28 neliön yksiöstä. Siinä mahdollinen käyttäjäkunta on laaja, opiskelijoista parin vuoden työkomennukselle saapuviin.” **-Hannu Hietala,** kiinteistönvälittäjä LKV, Sp-Koti

TALOYHTIÖ

Kun ostat asunnon taloyhtiöstä, ostat itse asiassa osakkeita. Rakennus kuuluu taloyhtiölle, mutta osakkeita vastaan saat asuntoon hallintaoikeuden, jota voit puolestaan vuokrata eteenpäin.

Ylin päätösvalta on osakkaiden yhtiökokouksella. Pidä huolta sijoituksestasi

osallistumalla aktiivisesti taloyhtiön toimintaan.

Ylläpidosta ja korjauksista huolehtii taloyhtiön hallituksen valitsema isännöitsijä, jolle osakkaat maksavat kuukausittaista huoltovastiketta.

TARKISTA NÄMÄ

1. Yleiset tilat - ne kertovat miten taloyhtiötä hoidetaan.
2. Taloyhtiön lakisääteiset paperit:

ISÄNNÖITSIJÄN TODISTUS	VIIMEINEN TILINPÄÄTÖS	KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS
Asuntokaupan tärkein dokumentti, sisältää keskeiset tiedot osakehuoneistosta ja taloyhtiöstä.	Kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen.	Listaa korjaustarpeet seuraavalle viidelle vuodelle.

REMONTTI TULOSSA, ÄLÄ OSTA?

Remontti ei ole välttämättä huono uutinen, mutta yllätykset tulevat kalliiksi. Lue huolella kunnossapitotarveselvitys. Remontit teettää taloyhtiö, joka jakaa sen kulut osakkaiden kesken.

- Kasvattaa asunnon velkaa eli vähentää siitä saatavaa tuottoa.
- Voi vaatia vuokranalennuksen tai jopa asunnon tyhjentämisen.
- + Kustannuksia voi neuvotella pois asunnon ostohinnasta.
- + Nostaa asunnon arvoa.

KUNTO

Muuttovalmis vai remontoijan unelma? Valinta riippuu ostajasta. Viihtyisä vuokra-asunto helpottaa asukkaiden löytymistä ja korottaa kynnystä muuttaa sieltä pois. Ja kun arvostat sijoitustasi, vuokralaisesi tekee todennäköisemmin samoin.

HYVÄKUNTOINEN	REMONTOITAVA
<ul style="list-style-type: none">• Korkeampi ostohinta• Vaivaton• Heti valmis vuokrattavaksi	<ul style="list-style-type: none">• Halvempi ostohinta• Vaatii omaa tai ostettua remontointia*• Vuokratulojen saaminen viivästyy

* Huomioi remontointikulut. Pienessä asunnossa remontti pysyy kohtuuhintaisena myös ostettuna.



HINTA

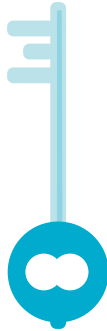
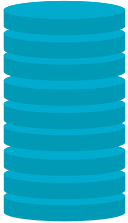
Kaikki edellä mainitut tekijät vaikuttavat asunnon hintaan. Laske tarkkaan, millaisella ostohinnalla asunto tuottaa sinulle voittoa vuokratuloina.

MYNTIHINTA on summa, jonka mak-
sat myyjälle. Se on lähes aina
neuvoteltavissa.

VELATON HINTA sisältää myyntihin-
nan lisäksi mahdolliset velat ta-
loyhtiölle. Joissakin asunnoissa

velkaa ei ole lainkaan (tarkista kun-
nossapitotarveselvityksestä, onko sitä
tulossa). Toisissa se voi olla asunnon
ostohinta tuplattuna. Voit yleensä va-
lita, lyhennätkö lainaa kuukausittain
osana yhtiövastiketta vai maksatko
sen pois kerralla.

MYNTIHINTA



VELAT TALOYHTIÖLLE

HISSIKORJAUS

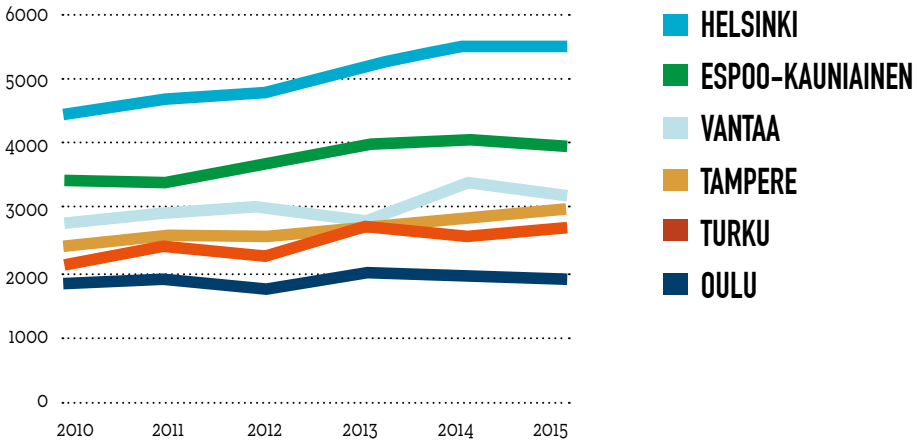
PUTKIREMONTTI



VELATON MYNTIHINTA

**SAAT APUA
Sijoitusasunnon
Löytämiseen
SP-KODISTA!**

KERROSTALOYKSIÖIDEN NELIÖHINTOJA VUOSINA 2010–2015



Vanhojen vapaarahoitteisten kerrostaloyksiöiden neliöhintojen jakaumia ensimmäiseltä vuosineljännekseltä vuodesta 2010 lähtien.

Lähde: Tilastokeskus. Viitattu 14.10.2015.

JÄITÄ HATTUUN JA LASKIN KÄTEEN

Sijoitusasunto ei ole automaattinen tulonlähde. Sen tuotto koostuu monista tekijöistä, ja ne kaikki on otettava huomioon valintaa tehdessä. Asuntosijoittamisessa tarvitsen ennen kaikkea laskutaitoa.

Kaavailletko asunnosta tulevaisuudessa kotia itsellesi tai perheenjäsenelle? Kannattavampaa on ostaa nyt mahdollisimman tuottava kohde, jonka avulla voit toteuttaa suunnitelmiasi tuonnempana.

» **TOTEUTUNEIDEN ASUNTOKAUPPOJEN HINTOJA** asuntojen.hintatiedot.fi

» **OSTAJAN MUISTILISTA** sijoitusasunnot.com

» **KANNATTAAKO KAUPPA – ASUNTOJEN HINTAKEHITYKSEN ARVIOT SUOMEN KUNNISSA** Reaktor



TUOTTO



ASUNTOSIJOITAMISELLA JOPA 10 % TUOTTO

Kuten kaikessa sijoittamisessa, tarkoitus on tehdä tuottoa. Tulojen täytyy olla menoja suurempia.

ASUNTOSIJOITTAJAN TULON LÄHTEET

1. VUOKRATULO Varmin tuoton lähde. Kuu-
kausittainen rahavirta, kun asunto pysyy
vuokrattuna ja asukas hoitaa maksunsa.



2. ARVONNOUSU Mahdollinen arvonnousu
muuttuu rahaksi myyntihetkellä. Nousua
ei voi ostopäätöstä tehdessä taata, mutta
sitä voi auttaa hyvällä sijainnilla. Esimer-
kiksi viiden vuoden omistamisen jälkeen
myyntivoitto on erittäin todennäköistä.



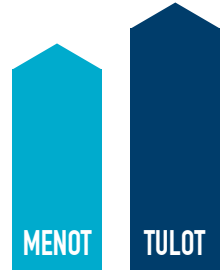
VUOKRATULOLLA JA ARVONNOUSULLA HYVIIN TUOTTOIHIN

Viimeisen vuoden aikana veroton
nettotuotto, johon on laskettu mu-
kaan asunnon arvonnousu, on ollut
keskimäärin 10,13 %. Jos arvonnou-
sua ei huomioida, tuotto on ollut

keskimäärin 4,48 %. Tuotto, johon
on laskettu mukaan arvonnousu, on
ollut parasta Helsingissä.

TUOTON LASKEMINEN

Sijoitusasunnon tuottavuudesta on erilaisia laskukaavoja. Muutamilla muuttujilla saa näp-pituntumaa vuokratuotosta. Tarkemmat laskel-mat ottavat huomioon useampia vuokratulosta vähennettäviä kuluja, ja jotkut huomioivat myös mahdollisen arvonnousun.



YKSINKERTAINEN LASKUMALLI VUOKRATUOTOLLE

$[(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 / \text{velaton hinta}] \times 100$
= prosentuaalinen vuosituotto

Esimerkki: Asunnon velaton ostohinta on 100 000 €.

Vuokra on 550 € / kk ja taloyhtiön hoitovastike 100 € / kk.

$[(550 - 100) \times 12 / 100\,000] \times 100\% = 5,4\%$

TESTAA LASKUREITA:

[VUOKRAOVI.COM](https://www.vuokraovi.com)

[SIJOITUSASUNNOT.COM](https://www.sijoitusasunnot.com)

NETTOTUOTOSTA ON VÄHENNETTY KAIKKI KULUT

Yllä oleva prosenttiluku ei vielä kerro todellista tuottoa. Se jää jäljelle, kun luvusta on vähennetty kaikki mahdolliset menot. Niitä ovat lainan kustan-nukset, varainsiirto- ja vuokratulojen vero sekä mahdolliset muut kulut, ku-ten remontit.

VUOKRATUOTTO ON VEROLLISTA TULOAA

Sijoitusasunnosta saatu vuokratulo on pääomatuloa. Veroprosentti on 30 000 € asti 30 % ja sen jälkeen 34 %.

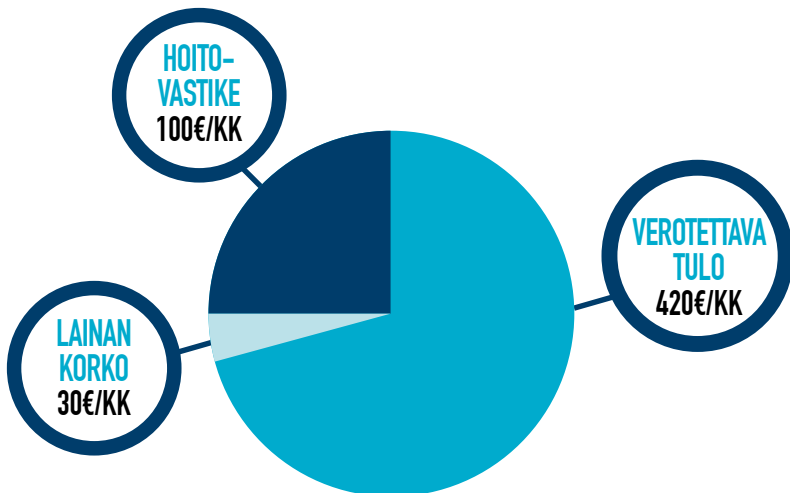
Vuokratulosta voit vähentää nämä kulut:

- hoitovastike
- vesi-, sähkö- ja lämmityskulut
- kiinteistövero
- vakuutusmaksut
- kalustus
- lainan korot
- vuosikorjauskulut eli asunnon kunnostus alkuperäiselle tasolle – esim. seinien maalaus, kodinkoneen vaihto, ikkunoiden uusiminen
- asunnon vuokraamiseen liittyvät kulut, kuten matkakulut ja vuokratoimeksianto välittäjälle

Asunnon ostaja maksaa kaupan yhteydessä varainsiirtoveron. Se on 2 % asunnon velattomasta hinnasta.

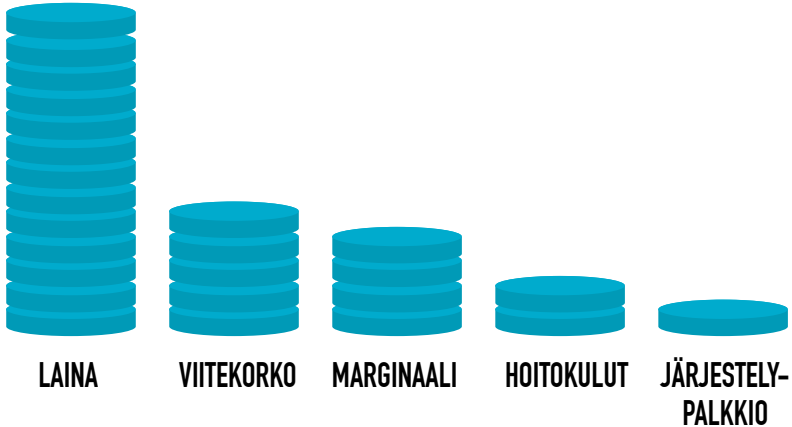
Esimerkki:

Verotettavan vuokratulon suuruus riippuu vähennettävistä kuluista. Tässä yksi mahdollinen esimerkki, kun vuokratulo on 550 € / kk.



MITÄ LAINA MAKSAA?

Kun pankki myöntää lainan, maksat takaisin paitsi lainaamasi summan ja sille kertyvän koron, myös sen järjestämiseen ja hoitamiseen liittyviä kuluja.



TODELLINEN VUOSIKORKO

- Mainitaan lainatarjouksessa.
- Kertoo lainan kaikki kustannukset – korot, lainasta perittävät maksut, palkkiot ja hoitokulut – vuotuiseksi koroksi muutettuna.
- Auttaa lainatarjousten vertailussa.

VAASA, JYVÄSKYLÄ JA LAHTI TUOTTOJEN KÄRJESSÄ

Parhaat asuntosijoituskaupungit ovat Suomen Vuokranantajien vuonna 2015 teettämän tutkimuksen mukaan Vaasa, Jyväskylä ja Lahti. Huomioon otettiin eri kaupunkien kokonaisvuokratuottoja sekä alueellisia kehitysteki-
jöitä vuoteen 2019 asti. Kokonaisvuokratuottoon on laskettu asunnon brut-
tovuokratuotto ja odotettu arvonnousu.

Lähde: Suomen Vuokranantajat ry & Pellervon taloustutkimus

SAMA ASUNTO, ERI KAUPUNKI – TUOTTOARVIOITA PER VUOSI

Asunto: 28 m² yksiö | **Kunto:** hyvä | **Sijainti:** keskusta, isot remontit tehty.

Huom. luvut ovat viitteellisiä arvioita! Arvonnousuarviot on tehty vuosille 2015–2019.

HELSINKI

(itäinen kantakaupunki)

- velaton ostohinta: 180 000 €
- vuokratulo/kk: 750 €
- hoitovastike/kk: 110 €

VUOKRATUOTTO



ARVON-
NOUSU



TAMPERE

- velaton ostohinta: 120 000 €
- vuokratulo/kk: 550 €
- hoitovastike/kk: 100 €



JYVÄSKYLÄ

- velaton ostohinta: 90 000 €
- vuokratulo/kk: 550 €
- hoitovastike/kk: 100 €



OULU

- velaton ostohinta: 80 000 €
- vuokratulo/kk: 500 €
- hoitovastike/kk: 85 €



Osto-, vuokra- ja hoitovastikearviot: Sp-Kodin paikalliset asiantuntijat.
Laskukaava: $[(\text{kuukausivuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12 / \text{velaton hinta}] \times 100$.
Arviot vuosille 2015–2019: Suomen Vuokranantajat ry / Pellervon taloustutkimus.

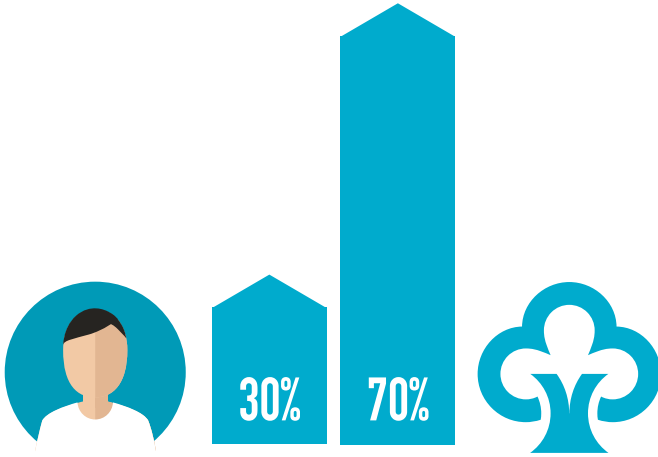


RAHOITUS



KOKOA KOLMASOSA, ME LAINAAMME LOPUT

Asuntosijoittajaksi ryhtyminen ei vaadi suurta pesämunaa. Lainan takaisinmaksun voit mitoittaa niin, että vuokralainen maksaa asuntoa puolestasi.



PIENELLÄ PÄÄMALLA ASUNTOON KIINNI

Pankeille sijoitusasunnot ovat mieluisia lainan kohde niiden tuottaman tasaisen tulo vuoksi.

Lainan vakuutena on ensisijaisesti ostettava asunto. Se voi olla vakuutena enintään 70 % asunnon hinnasta. Jäljelle jäävät 30 % voit kattaa omilla säästöillä tai asettamalla toiseksi vakuudeksi oman asunnon, jos se on velaton tai velkaa on jäljellä enää vähän.

Esimerkikki: asunnon hinta on 100 000 €. Sen arvosta 70 000 € (70 %) toimii lainan vakuutena. Omia säästöjä tai muuta loppulainan vakuudeksi soveltuvaa omaisuutta tarvitaan 30 000 €.

Mitä enemmän sijoitusasunnon hinnasta on rahoitettu lainalla, sitä todennäköisemmin on varauduttava siihen, että pelkät vuokratulot eivät riitä luoton hoitoon.

LAINAN KORKO = VIITEKORKO + MARGINAALI

VIITEKORKO = lainanoton yhteydessä valittu markkinakorko. Prime-korko on pankin oma korko ja pankki itse päättää sen muutoksista. Säästöpankin korko on nimeltään Sp-prime. Euribor-korko seuraa Euroopan rahamarkkinoiden viitekorkoja.

MARGINAALI = asiakaskohtainen, sovitetaan lainaneuvotteluissa. Siihen vaikuttavat muun muassa vakuuksien määrä ja mahdollisten aiempien lainojen hoito.

KORKOSUOJAUS TURVAA KORKOJEN NOUSULTA

Maailmantalouden heilahtelut näkyvät lainojen koroissa. Lainan lyhennystavasta riippuen koron nousu nostaa joko kuukausittaista maksuerää tai pidentää maksuaikaa.

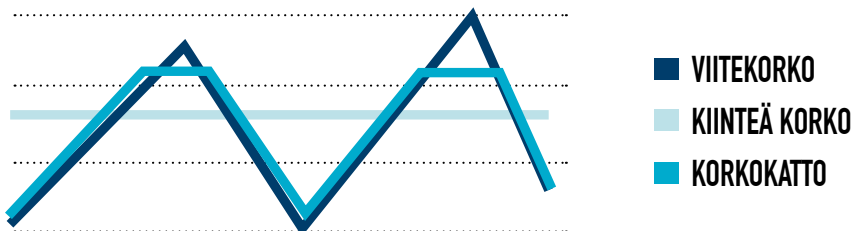
- Jos haluat itse määrittää koron ylärajan, voit hankkia lainallesi maksullisen korkosuojauksen.
- Kiinteä korko voidaan sopia määräajaksi. Korko pysyy samana eikä seuraa viitekorkojen nousua, mutta ei toisaalta laskuakaan. Kiinteän koron voi ottaa myös osalle lainaa, esimerkiksi puolelle summasta.
- Korkokatto asettaa rajan, jonka yli korko ei mene. Korkokatto sovitetaan

pankin kanssa. Suojaus nostaa lainan marginaaliosuutta.

- Myöhennetty korkokatto ei ole voimassa heti lainannostopäivänä, vaan tulevaisuuteen sovittuna päivämääränä.



Näyttäisi siltä, että korot eivät ole lähdössä kovin korkeaan nousuun. Näissä korko-olosuhteissa erittäin houkutteleva vaihtoehto on korkokatto, joka astuu voimaan esimerkiksi kolmen tai viiden vuoden kuluttua.” -**Pekka Haajanen**, varatoimitusjohtaja, Nooa Säästöpankki



STRESSITESTI

Laskelma, joka tehdään pankissa lainanhakijalle tämän arvioitujen tulojen pohjalta. Sen avulla selvitetään, pystyykö hakija hoitamaan

kuukausittaista lyhennystä, jos lainan korko nousee yli kuuteen prosenttiin.

MILLAINEN LAINA SOPII MINULLE?

Asiaa voi selvittää seuraavilla kysymyksillä:

- Paljonko voin käyttää omia säästöjä tai muuta vakuutta?
- Millaista vuokraa asunnosta on realistista odottaa, eli paljonko lainaa

voisi lyhentää kuukausittain?

- Sijoitusasunnon lainan kesto on tyypillisesti 10-15 vuotta. Saanko maksettua tarvitsemani lainasumman pois siinä ajassa, koronvaihtelut huomioiden?

» KÄYTÄ APUNA SÄÄSTÖPANKIN LAINALASKURIA

» VARAA AIKA KONTTORILLE, NIIN LASKETAAN SUUNNITELMA YHDESSÄ!

» TEE LAINAHAKEMUS



VUOKRAUS



VUOKRIEN HINNAT NOUSSEET 3,2 % VUODESSA

Oikein valitulle sijoitusasunnolle löytyy tällä hetkellä helposti hyviä vuokralaisia. Vuokralla asumisen status on kohonnut, ja monille se on helppoudessaan mieluisin asumis-

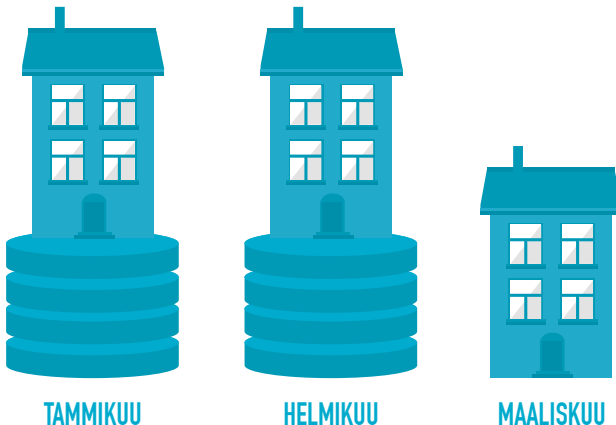
vaihtoehto. Taloudellinen tilanne, ASP-säästäminen ja neliöhintojen nousu ovat pidentäneet myös omaa asuntoa suunnittelevien vuokra-asumista.

SOPIVALLA VUOKRATASOLLA VÄLTÄT TYHJIÄ KUUKAUSIA

Yksikin kuukausi ilman asukasta on iso lovi sijoitusasunnon tuotossa.

- Seuraa alueen yleistä vuokratasoa.
- Älä määrittele vuokran määrää sen mukaan, kuinka paljon on lainan lyhennys, vaan mieti ensin järkevä vuokrasumma ja mitoita laina sille sopivaksi.

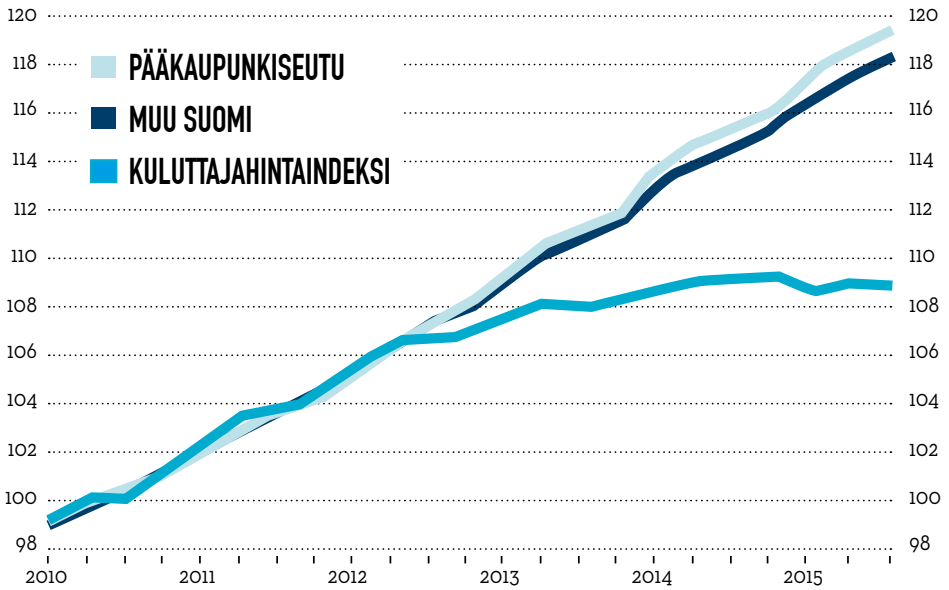
- Tarvittaessa vuokraa voi korottaa, jos sopimuksessa on selkeä korotusperuste ja voimaantulopäivä. Muutoin korotuksesta on aloitettava neuvottelu vuokralaisen kanssa vähintään puoli vuotta aiemmin.



VUOKRAT KASVANEET KULUTTAJAHINTOJA VOIMAKKAAMMIN

Vuokrat ovat jo useita vuosia nousseet selvästi enemmän kuin kuluttajahinnat. Asuntosijoittajalle hinnannousu ja vuokra-asuntojen kysynnän kasvu tarkoittavat tuloa, joskin alueellisesti erot voivat olla suuria. Toisaalta myös menot, kuten asunto-osaakeyhtiöiden hoitokulut, ovat nousseet.

2010=100



Lähde: Tilastokeskus. Viitattu 8.11.2015.

VUOKRAA ITSE TAI JÄTÄ AMMATILAISELLE

Vuokranantajana pääsee tekemisiin erilaisten ihmisten ja heidän elämäntilanteidensa kanssa. Jotkut pitävät nimenomaan asuntosijoittamisen sosiaalisesta puolesta ja niihin liittyvistä tehtävistä.

Halutessaan vuokraamisen voi antaa ammattilaisen käsiin väli-

tyspalkkiota vastaan. Vuokratointi sisältää muun muassa vuokralaisehdokkaan taustan ja maksukyvyyn tarkistuksen, sopivan vuokrasumman määrittämisen ja vuokrasopimuksen laatimisen. Hintaan voi sisältyä myös esimerkiksi vuokrarästien hoitaminen.



Tee ennen muuttoa asuntokatselmus vuokralaisen kanssa. Myöhemmiltä epäselvyyksiltä välttytään, kun asunnon kunto puutteineen on kirjattu ja kuvattu yhdessä.

VUOKRALAISEN VALINTA – TARKISTA NÄMÄ

- Kuvallinen henkilötodistus
- Kaikkien asukkaiden nimet ja henkilötunnukset
- Millä tuloilla maksaa vuokran, onko esimerkiksi työssäkäyvä
- Luottotiedot ja ulosottorekisteri
 - ei vaadi vuokralaisehdokkaan suostumusta

Aiempien maksuhäiriöiden ei tarvitse olla vuokrasuhteen este. Varmista tämänhetkinen maksukyky ja pyydä tarvittaessa vuokralle takaaja.

VUOKRATAKUU VAI VAKUUS?

Ennen muuttoa vuokralainen maksaa yhdessä sovitun pantin, 1-3 kuukauden vuokraa vastaavan summan.

Ole tarkkana termien kanssa: vuokratakuuta voi käyttää vain vuokra-

rästien kattamiseen, vakuutta myös muihin kuluihin, esimerkiksi huoneistolle aiheutettuun vahinkoon. Luovuta avaimet vasta, kun vakuus on toimitettu.

» AVAA VUOKRAVAKUUSTILI SÄÄSTÖPANKISSA

KUN ASUNTO ON VUOKRATTU...

- Varmista vuokralaisen hankkima kotivakuutus.
- Käytä vuokrankorotusmahdollisuutta tarvittaessa.
- Seuraa vuokranmaksun hoitamista.
- Tarkista asunnon kunto säännöllisesti.

TUTUSTU

» **VUOKRAUSNEUVOJA JA VUOKRASOPIMUSPOHJAT** Suomen vuokranantajat ry

» **LUOTTOTIETOJEN TARKISTUS** omatieto.fi

» **TODISTUS ULOSOTTOREKISTERISTÄ** Oikeusministeriö



ASUNTO- SIJOITTAJAN VINKIT



"EI UNELMIA JA UTOPIAA, VAAN JÄRKEVIÄ RATKAISUJA"

Tuija ja Kari Ylisaari päättivät parikymmentä vuotta sitten, että haluavat säästää taloudellista turvaa eläkeiän varalle. Pienyrittäjän ja veturinkuljettajan asuntosijoittaminen lähti liikkeelle yhdestä pienestä yksiöstä ja tänä päivänä heillä on parikymmentä sijoituskohdetta.

Tuija Ylisaaren on helppo vastata kysymyksen, mikä on tärkeintä sijoitusasunnon valinnassa. Sijainnin ja taloyhtiön kunnon lisäksi asunnon valinnassa kannattaa kiinnittää huomiota sijoituksen kannattavuuteen.

Sijoitusasunnon hankinnassa kannattaa olla mukana järkeä ja realismia, eikä niinkään unelmia ja utopiaa. Asunnossa pitää olla hinta kohdillaan. Me olemme laskeneet hankintamme siten, että vuokratuoton pitää riittää lyhennyksiin ja kuluihin niin, että asunto on noin kymmenessä vuodessa maksanut itsensä velattomaksi."

TOP 3 ASUNNONVALINNAN KRITERIT

1. SIJAINTI 2. HINTA 3. TALOYHTIÖN KUNTO

VARO HUONOJA TALOYHTIÖITÄ

Ylisaaret ovat käteviä käsitään, joten asunnon remonttitarpeet eivät ole haitanneet kohteen valinnassa - päinvastoin. Useimmiten pieniä asuntoja ostavat Ylisaaret korostavat, että yksión remointi ei tuo merkittäviä kustannuksia. Sen sijaan huono taloyhtiö voi koitua sijoituksen kohtaloksi.

Asunnon remointikulut voi vähentää verotuksessa ja usein pieni pintaremontti voikin olla paikallaan, että asunnosta tulee viihtyisä ja helposti vuokrattava. Taloyhtiön paperit kannattaa kuitenkin tarkistaa huolella, sillä esimerkiksi isoista remonteista aiheutuva vastikekulujen kasvaminen sekoittaa vuokratuoton, eikä vuokraa voi nostaa tällaisessa tapauksessa samalle tasolle kuluksen kanssa," Tuija Ylisaari vinkkaa.

OMAISUUS TOISEN KÄSIIN – MISTÄ LÖYTYY SOPIVA VUOKRALAINEN?

Sijoitusasunto luovutetaan vieraan ihmisen käyttöön ja vastineeksi siitä saadaan vuokratuottoja. Vuokran määrittelyssä kannattaa olla realistinen. Jos vuokralainen on tyytyväinen vuokratasoon ja asuntoon, hänestä saa pitkäaikaisen asukin. Kuitenkin asunto myös kuluu käytössä ja vieraisa käsissä oleva omaisuus saattaa kärsiä melkoisia vahinkoja, jos vääränlainen vuokralainen osuu kohdalle. Miten Ylisaaret löytävät sopivia vuokralaisia?

”Meillä on ollut pitkään sijoitusasuntoja ja ihmiset osaavat jo kysyä meiltä vapaita asuntoja itselleen tai tutuilleen. Vuokralaisen valinnassa olemme luottaneet omaan tuntumaan. Maksuhäiriöt kannattaa tarkistaa, tosin välillä olemme esimerkiksi nuoren ihmisen kohdalla antaneet mahdollisuuden pienestä maksuhäiriöstä huoletta, jos vaikkapa vanhemmat ovat halunneet lähteä henkilötakaajiksi lapselleen. Korostamme uudelle vuokralaiselle, että meihin kannattaa ottaa yhteyttä, jos tulee hankaluuksia esimerkiksi vuokranmaksamisessa.”

Suurin osa vuokralaisten valinnoista on mennyt Ylisaarilla hyvin, mutta

myös vaikeuksia on välillä ilmennyt. ”Emme me osaa pörssiosakkeiden kanssa touhuta. Tällainen konkreettinen omista käsissä oleva sijoitus sopii meille hyvin.” Tuija Ylisaari

”Ihmisillä voi elämäntilanne muuttua, tulee eroja ja työttömyyttä, ja tämä voi vaikuttaa vuokranmaksukykyyn tai haluun huolehtia asunnosta. Siihenkin puoleen täytyy asuntosijoittamisessa varautua. Tällaisessa tilanteessa voi mennä pitkään, että asunnon saa jälleen omaan käyttöön, laki on sen verran vahvasti vuokralaisen puolella näissä asioissa.”

Ylisaaret ovat olleet tyytyväisiä ratkaisunsa lähteä asuntosijoittajiksi. Tämä sijoitusmuoto tuntuu sopivan juuri heille.

”Pienellä pääomalla tai vakuuksilla pääset kerryttämään omaisuutta. Pikku hiljaa vuokratuotto vähentää lainoja ja lopulta sinulla on tuottava sijoitus ilman lainaa. Emme me osaa pörssiosakkeiden kanssa touhuta. Tällainen konkreettinen omista käsissä oleva sijoitus sopii meille hyvin,” Tuija Ylisaari toteaa.

PYYDÄ TARJOUS SIJOITUSASUNNON LAINASTA

ETSIMME SIJOITUSASUNNON SINULLE





OPAS ASUNTOSIJOITTAMISTA SUUNNITTELEVALLE

LÄHTEET:

Jukka Rantanen, toimitusjohtaja, Sp-Koti
Hannu Hietala, kiinteistönvälittäjä LKV, Sp-Koti Oulu
Pekka Haajanen, varatoimitusjohtaja, Nooa Säästöpankki
Sp-Koti Helsinki, Tampere, Jyväskylä ja Oulu
Isännöintiiliitto
Pellervon taloustutkimus PTT ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tilastokeskus
Verohallinto



Säästöpankki

SAASTOPANKKI.FI / FACEBOOK.COM/SAASTOPANKKI