

Moni piensijoittaja saattoi nielaista muutama viikko sitten pari kertaa tyhjää, kun pörssikurssit notkahdivat. Saattoipa muutamalla käydä mielessä sekin, onko osakkeille ja rahastoille olemassa jotain turvallisempaa vaihtoehtoa.

Kyllä on, näin ainakin uskovat asuntosijoittajille palvelujaan tarjoavat yritykset ja pankit.

Asuntosijoittamisen suosio on lisääntynyt Suomessa muutaman viime vuoden aikana. Uutta on se, että nyt asuntoja ostavat aivan tavallisetkin palkansaajat, ja vieläpä usein ainakin osaksi velkarahalla.

Samalla on syntynyt näille sijoittajille palvelujaan tarjoavia yrityksiä. Nykyään asuntosijoittamista harkitseva saa apua muun muassa optimaalisen asunnon tai hyvän vuokralaisen etsimiseen.

kään n ä

Asuntosijoittamista on pitkään pidetty äveriäiden leikkinä, johon tavallisen kansan ei kannata ryhtyä. Vai kannattaisiko sittenkin...

Ostaisinko sijoitusasunnon – velaksi?

Jos arvostat turvallisuutta etkä janoa pikavoittoja, asuntosijoittaminen

Velalla oma raha poikimaan

Varsinkin jos on jäljellä vielä omaa asuntolainaa, sijoitusasunnon ostaminen lainarahalla voi tuntua hullun touhulta. Monet sijoitusammattilaiset ja asiantuntijat ovat kuitenkin sitä mieltä, että se voi olla jopa viisasta. Myös pankit antavat nykyään varsin auliisti lainaa sijoitusasuntoa varten, jos talous on muuten kunnossa ja omaa pääomaa tai vakuuksia löytyy sopivasti.

Alalla puhutaan yleisesti, että sijoitusasunnon rahoittaminen ainakin osin lainarahalla nostaa *oman pääoman tuottoa*. Sanahirviön taakse kätkeytyy varsin looginen ja yksinkertainen ajatus.

Jos ostaa omalla rahalla esimerkiksi 100 000 euroa maksavan sijoitusasunnon ja saa siitä vuodessa 6 000 euroa vuokratuottoa, on tuotto prosentti kuusi. Mutta jos rahoittaa asunnon puoliksi lainarahalla, ja maksaa 50 000 euron lainasta viisi prosenttia korkoja vuodessa eli 2 500 euroa, on oman rahan eli oman pääoman tuotto prosentti parempi, tässä tapauksessa seitsemän. (Vuokratuotto on $6000 - 2500 = 3500$, se jaetaan $50\ 000$ eurolla = 7%).

ASUNNON HINTA	100 000 €	100 000 €
OMA PÄÄOMA	100 000 €	50 000 €
TULOT	6000 €/v (vuokra)	6000 € - 2500 € (lainan korot) = 3500 €
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO	$\frac{6000}{100\ 000} \cdot 100\ % = 6\ %$	$\frac{3500}{50\ 000} \cdot 100\ % = 7\ %$

– Jos lainan osuus koko asunnon hinnasta on tarkkaan mietitty, omalle rahalle saa useimmiten merkittävästi paremman tuoton. Mutta toki pitää aina tarkastella omaa taloudellista tilannetta kokonaisuutena, asuntosijoittajille palveluja tuottavan Varallisuusvalmennus Oy:n toimitusjohtaja **Matias Savolainen** sanoo.

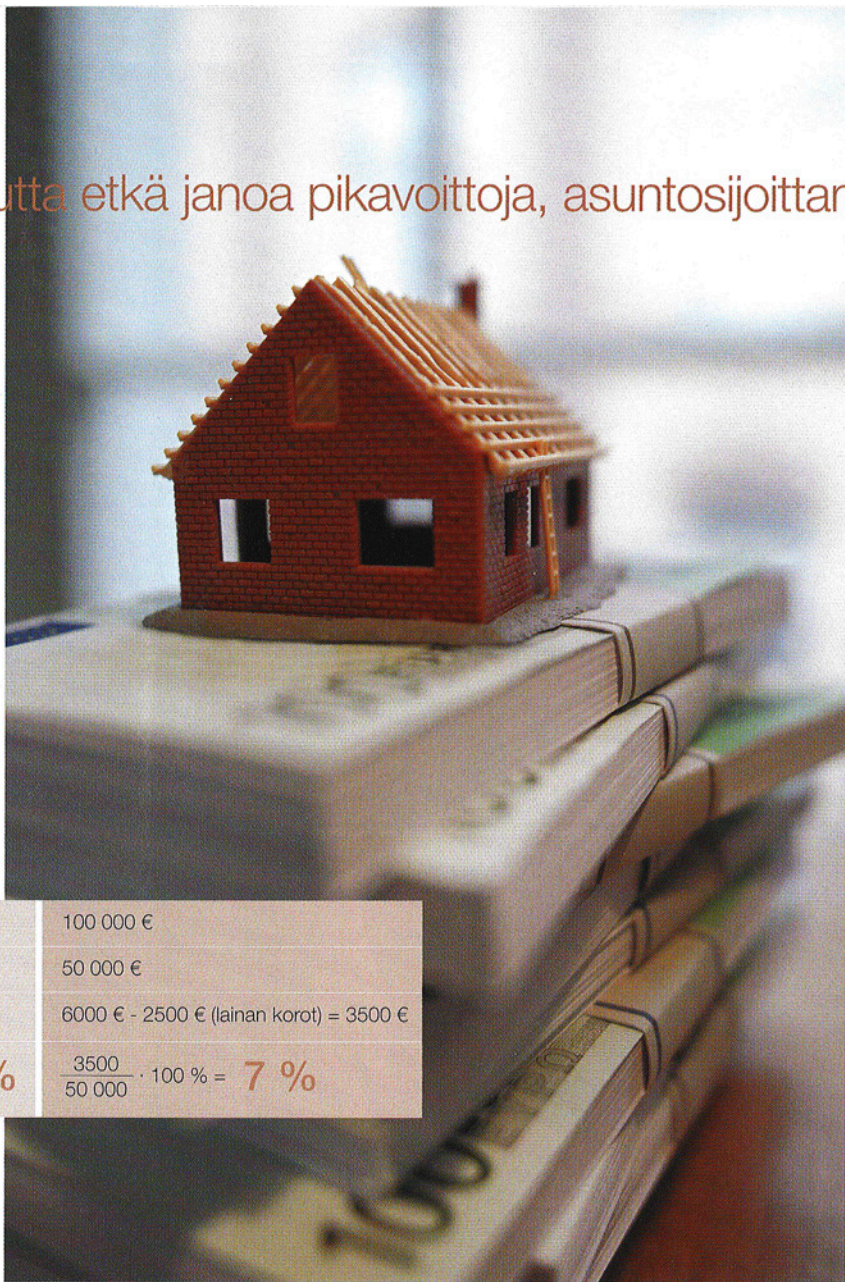
Asuntovelallisia on viime aikoina huolettanut lainojen korkojen hiljainen kipuaminen ylöspäin. Savolaisen mukaan asuntosijoittajan ei tarvitse samalla tavalla pelätä lievää koronnousua.

– Vuokrataso ja korkotaso nousevat ikään kuin käsi kädessä. Vuokrat nousevat pikkuhiljaa korkojen noustessa.

Monia veroetuja

Jos toivot äkkirikastumista, asuntosijoittaminen ei ole sinun juttusi. Matias Savolainenkin sanoo, että asuntosijoittaminen ei ole hätäisen naisen hommaa.

Sen sijaan sellaiselle, joka on valmis näkemään sijoituksensa eteen hieman vaivaa ja joka arvostaa



Asuntosijoittamisen

plussat...

- Sijoituksen eli asunnon arvo todennäköisesti nousee.
- Monia veroetuja.
- Sijoitettu pääoma on hyvin suojassa inflaatiolta.
- Asunnon jälleenmyyntiarvoa voi itse parantaa esimerkiksi remontoimalla.
- Sijoitusta varten saa helposti lainaa.
- Vuokratuotoilla pystyy jopa maksamaan lainan kokonaan pois, jolloin lopulta omistaa velattoman asunnon.

... ja miinukset:

- Asunnon hinta voi myös laskea.
- Lainan korot voivat nousta.
- Sijoitusasunnon asioita pitää hoitaa säännöllisesti.
- Asuntoon tai taloyhtiöön voi tulla odottamattomia korjaustarpeita.
- Vuokralaista ei ehkä aina löydy tai hän jättää vuokrat maksamatta tai hajottaa asuntoa.
- Sijoitusasuntoa ei voi muuttaa rahaksi käden käänteessä.

n voi olla hyvä keino vaurastua.

Uutta: vaihtoehtona rahasto

JOS oman sijoitusasunnon ostaminen tuntuu kuitenkin liian hurjalta, asuntosijoittajaksi voi lähteä tänä keväänä pienemmälläkin vauvalla. Hallitus hyväksyi tammikuun lopussa lakimuutoksen, joka mahdollistaa kiinteistörahastojen perustamisen.

Aktia Rahastoyhtiö ja Vuokratuura ovatkin tuomassa keväällä markkinoille Suomen ensimmäistä etupäässä pääkaupunkiseudun vuokra-asuntoihin sijoittavaa rahastoa. Rahaston periaate on sama kuin missä tahansa muussa sijoitusrahastossa.

– Rahasto on hyvä vaihtoehto, jos haluaa sijoittaa asuntoihin täysin vaivattomasti. Samalla pystyy myös hajauttamaan sijoituksiin, joten riskit ovat vieläkin pienemmät kuin omassa sijoitusasunnossa, Matias Savolainen sanoo.

Ihan kuukausisäästäjän rahastoa tästä tuotteesta ei kuitenkaan ole tulossa. Savolainen arvelee, että rahaston minimisijoitukseksi vaaditaan tuhansia tai muutamia kymmeniä tuhansia euroja.

taa turvallisuutta eikä janoa pikavoittoja, asuntojen ostaminen ja vuokraaminen voi olla hyvä keino vaurastua.

Eniten vaivaa asuntosijoittajalle tuottaa yleensä hyvän sijoitusasunnon löytäminen. Asuntosijoittajille palveluja tarjoava Vuokratuura OY LKV on esimerkiksi laskenut, että vain noin prosentti kaikista myytävistä asunnoista on hyviä sijoitusasuntoja.

Sijoitusasuntoa valitessa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti asunnon sijaintiin, kokoon ja taloyhtiön tilanteeseen. Peruskorjattujen talojen pienet asunnot hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat yleensä hyviä sijoituksia.

Myös hyvän ja pitkän vuokralaisuuden löytäminen voi joskus viedä aikaa. Asuntosijoittajan kannattaa myös varautua siihen, että joskus vuokralaisten kanssa saattaa tulla ikäviä yllätyksiä. Vuokrarästit ja vuokralaisen asunnossa aiheuttamat vahingot ovat asuntosijoittamisen yleisimmät riskit.

Etuja asuntosijoittamisesta sen sijaan löytyy paljon. Asuntoon sijoittava pääsee muun muassa nauttimaan monista veroetuista. Asunnon hankkimiseksi otetun lainan korot saa vähentää vuokratulojen verotuksesta. Vuokratulosta saa vähentää kaikkien asuntolainojen korot, myös oman kodin asuntolainan korot. Asunnon myynnistä ei tarvitse maksaa luovutusvoittoa, jos asunto on joskus ollut oman tai perheen asuntona vähintään kaksi vuotta.

Hyvin valittu ja oikein rahoitettu sijoitusasunto vaurastuttaa sijoittajaa siinä missä tutuksi tulleet rahastosijoituksetkin.

– Hyvästä sijoitusasunnosta pitäisi saada yli 5,5 prosenttia tuottoa vastikkeen ja muiden menojen jälkeen, Matias Savolainen opastaa. **a**